

FOLLETO INFORMATIVO DEFINITIVO. Los valores descritos en este Folleto Informativo (el “Folleto” o el “Folleto Informativo”, indistintamente) han sido registrados en el Registro Nacional de Valores que lleva la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Dichos valores no podrán ser ofrecidos ni vendidos fuera de los Estados Unidos Mexicanos, a menos que sea permitido por las leyes de otros países.





Prologis Property México, S.A. de C.V.

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

FIDEICOMITENTE Y ADMINISTRADOR

OFERENTE

OFERTA PÚBLICA DE ADQUISICIÓN QUE REALIZÓ BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 1721 (EL "CONTRATO DE FIDEICOMISO FIBRAPL" Y EL FIDEICOMISO CREADO CONFORME AL CONTRATO DE FIDEICOMISO FIBRAPL, "FIBRA PROLOGIS", "FIBRAPL" O EL "OFERENTE", INDISTINTAMENTE) POR HASTA EL 100% (CIEN POR CIENTO) DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS ("CBFIS") EN CIRCULACIÓN CON CLAVE DE PIZARRA "TERRA 13" (LOS "CBFIS DE TERRAFINA" O LOS "CBFIS OBJETO DE LA OFERTA"), EMITIDOS A LA FECHA DE LA OFERTA POR BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 6274 (EL "CONTRATO DE FIDEICOMISO TERRAFINA" Y EL FIDEICOMISO CREADO CONFORME AL CONTRATO DE FIDEICOMISO TERRAFINA, "TERRAFINA"), QUE, A LA FECHA DE LA OFERTA, NO ERAN PROPIEDAD DE FIBRA PROLOGIS, A UN PRECIO DE \$42.50 (CUARENTA Y DOS PUNTO CINCUENTA) PESOS POR CADA CBF DE TERRAFINA, SUJETO A LAS LIMITACIONES Y EN LOS TÉRMINOS DESCRITOS MÁS ADELANTE .

Fibra Prologis, como oferente, ofreció a los titulares de CBFIs de Terrafina, adquirir a través de una oferta pública de adquisición (la "Oferta") en los Estados Unidos Mexicanos ("México"), sujeto a los términos y condiciones que se mencionan en este Folleto Informativo (el "Folleto") hasta la Fecha de Vencimiento de la Oferta y de conformidad con las disposiciones de la Ley del Mercado de Valores (la "LMV"), las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según las mismas han sido modificadas a esta fecha (la "Circular Única") y demás que resulten aplicables, hasta el 100% de los CBFIs de Terrafina en circulación, los cuales, a la fecha de la Oferta, no eran propiedad de Fibra Prologis, a un precio de \$42.50 (cuarenta y dos punto cincuenta) Pesos por CBF de Terrafina (el "Precio"), sujeto a las limitaciones y en los términos descritos más adelante. La Oferta constituyó una oferta pública de adquisición de conformidad con lo establecido en el artículo 97 de la LMV.

El monto total en efectivo ofrecido por Fibra Prologis por la totalidad de los CBFIs de Terrafina fue de MXN\$3'276,491,047.50 (tres mil doscientos setenta y seis millones cuatrocientos noventa y un mil cuarenta y siete punto cincuenta) Pesos (el "Monto Total de la Oferta").

Como resultado de la Oferta, la participación directa e indirecta del Oferente en Terrafina una vez que liquide la Oferta equivaldrá a 99.82% (noventa y nueve punto ochenta y dos por ciento) de los CBFIs de Terrafina en circulación.

Tipo de Oferta:	Oferta pública de adquisición.
Emisora:	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del contrato de fideicomiso identificado con el número 6274.
Oferente:	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable identificado con el número 1721.
Clave de Pizarra de los CBFIs de Terrafina:	“TERRA 13”.
Número de CBFIs de Terrafina en circulación:	Con base en información puesta a disposición del público por Terrafina, los CBFIs de Terrafina en circulación al día de hoy ascienden a 786,262,285 (setecientos ochenta y seis millones doscientos sesenta y dos mil doscientos ochenta y cinco).
Número de CBFIs de Terrafina Objeto de la Oferta:	Hasta 78,537,884 (setenta y ocho millones quinientos treinta y siete mil ochocientos ochenta y cuatro) CBFIs de Terrafina, los cuales previo a la liquidación de la Oferta, representan el 100% (cien por ciento) de los CBFIs de Terrafina en circulación que no son propiedad de Fibra Prologis.
Porcentaje de CBFIs de Terrafina en circulación que representan los CBFIs Objeto de la Oferta:	Hasta el 9.9% (nueve punto nueve por ciento) de los CBFIs de Terrafina en circulación, mismos que previo a la liquidación de la Oferta son todos los CBFIs de Terrafina en circulación que no son propiedad de Fibra Prologis.
Ofertas Públicas y adquisiciones anteriores:	Con anterioridad a la fecha de la Oferta, el Oferente llevó a cabo dos ofertas públicas de adquisición de CBFIs de Terrafina: la primera, iniciada el 17 de mayo de 2024 y liquidada el 6 de agosto de 2024, mediante la cual el Oferente adquirió 606,417,404 CBFIs de Terrafina que representaron el 77.13% (setenta y siete punto trece por ciento) del total de los CBFIs de Terrafina en circulación; y la segunda, iniciada el 3 de octubre de 2024 y liquidada el 26 de noviembre de 2024, a través de la cual adquirió 100,289,570 (cien millones doscientos ochenta y nueve mil quinientos setenta) CBFIs de Terrafina adicionales, equivalentes al 12.76% (doce punto setenta y seis) del total de los CBFIs de Terrafina en circulación. Posteriormente, durante los meses de marzo y abril de 2025 adquirimos en los mercados públicos un total de 1,017,427 (un millón diecisiete mil cuatrocientos veintisiete) CBFIs de Terrafina que representaron el 0.13% (cero punto trece por ciento) del total de los CBFIs de Terrafina en circulación, por lo que a la fecha de la Oferta éramos titulares de 707,724,401 (setecientos siete millones setecientos veinticuatro mil cuatrocientos uno) CBFIs de Terrafina, que representan el 90.01% (noventa punto cero uno por ciento) del total de CBFIs en circulación de Terrafina.
Número de CBFIs de Terrafina de los que Fibra Prologis es tenedor con anterioridad a la Oferta:	707,724,401 (setecientos siete millones setecientos veinticuatro mil cuatrocientos uno), los cuales equivalen al 90.01% (noventa punto cero uno por ciento) de los CBFIs de Terrafina en circulación.
Número de CBFIs adquiridos a través de la Oferta:	77,093,907 (setenta y siete millones noventa y tres mil novecientos siete), los cuales equivalen al 9.81% (nueve punto ochenta y uno por ciento) de los CBFIs de Terrafina en circulación.



Precio ofrecido por CBFi de Terrafina:	\$42.50 (cuarenta y dos punto cincuenta) Pesos por cada CBFi de Terrafina. El Precio fue determinado mediante (i) el análisis de la información financiera histórica reciente de Terrafina, incluyendo los estados financieros internos a disposición del público inversionista, (ii) la comparación de los resultados financieros históricos y la condición financiera presente de Terrafina con las de otras compañías y activos relevantes en el sector inmobiliario industrial, (iii) la evaluación comparativa de compraventa de activos de bienes inmuebles entre compañías que consideramos comparables con Terrafina, y (iv) la investigación a la industria y contexto macroeconómico relativo al potencial panorama operativo de Terrafina.
Monto Total de la Oferta:	El monto total de la Oferta fue de MXN\$3'276,491,047.50 (tres mil doscientos setenta y seis millones cuatrocientos noventa y un mil cuarenta y siete punto cincuenta) Pesos.
Fechas de Publicación del Aviso de Oferta:	Todos los Días Hábiles, previo al inicio de sesión bursátil, del 15 de octubre de 2025 y hasta la Fecha de Vencimiento de la Oferta.
Periodo de la Oferta:	La Oferta se mantuvo en vigor (el " <u>Periodo de la Oferta</u> ") a partir del día 15 de octubre de 2025 (la " <u>Fecha de Inicio de la Oferta</u> "), y terminó en la Fecha de Vencimiento de la Oferta (según dicho término se define más adelante).
Fecha de Registro de la Oferta:	13 de noviembre de 2025.
Fecha de Vencimiento de la Oferta:	12 de noviembre de 2025 a las 23:59:59 horas de la Ciudad de México (la " <u>Fecha de Vencimiento de la Oferta</u> ").
Fecha de Liquidación:	El primer Día Hábil siguiente a la Fecha de Registro de la Oferta.
Fecha de publicación de los resultados de la Oferta:	El Día Hábil siguiente a la Fecha de Vencimiento de la Oferta.
Mecánica para Participar en la Oferta:	Los tenedores de CBFIs de Terrafina que desearon participar en la Oferta y que mantuvieron la propiedad de sus CBFIs a través de uno o más custodios (cada uno, un "<u>Custodio</u>"), debieron, durante el Periodo de la Oferta, informar a su respectivo Custodio la aceptación de la Oferta conforme a los términos señalados en el presente Folleto Informativo. A efecto de instrumentar el pago por los CBFIs materia de la Oferta, los tenedores debieron manifestar su decisión a su Custodio mediante una carta de aceptación (la "<u>Carta de Aceptación</u>"). Por su parte, los Custodios debieron: (i) concentrar las instrucciones de venta que reciben de sus clientes, (ii) mantener en custodia los CBFIs de Terrafina respecto de los cuales hayan recibido instrucciones de venta, hasta su traspaso a Actinver, (iii) completar, con base en la información presentada por sus clientes y entregar las Cartas de Aceptación a Actinver, mismas que debieron estar debidamente requisitadas por el tenedor y/o su Custodio respectivo, para poder participar en la Oferta, señalando los datos de los CBFIs de Terrafina que se traspasen; y (iv) enviar a Actinver, la Carta de Aceptación debidamente requisitada (así como sus poderes e identificación) a efecto de participar en la Oferta, vía correo electrónico a las direcciones tsantoyo@actinver.com.mx, pjunco@actinver.com.mx, agoddard@actinver.com.mx, y sgutierrez@actinver.com.mx, seguida del original en físico a Montes Urales No. 620, piso 3, Colonia Lomas de Chapultepec, IV Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México, a la atención de Tania Santoyo Greene, Pablo Junco Sommer, Andrés Goddard Terrazas y Sergio Antonio Gutiérrez (en el teléfono +52 (55) 5263-1036, <u>en el entendido</u>, de que

Actinver podrá realizar las operaciones descritas en la presente sección con base en la información y documentos que reciba vía correo electrónico (incluyendo la Carta de Aceptación) en los términos aquí descritos, sin perjuicio de recibir posteriormente los documentos en original. El horario de recepción fue de las 9:00 hasta las 14:00 horas (horario de la Ciudad de México) y de las 16:00 horas hasta las 19:00 horas (horario de la Ciudad de México), durante todos los Días Hábiles del Periodo de la Oferta, excepto durante la Fecha de Vencimiento de la Oferta, en la cual fue de las 09:00 horas a las 23:59:59 horas (horario de la Ciudad de México).

Para que la Oferta se considerara aceptada por el tenedor titular de CBFIs de Terrafina de que se trate, los Custodios debieron (i) traspasar libres de pago los CBFIs de Terrafina a la cuenta concentradora de Actinver en S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval"), misma que se describe en la Carta de Aceptación, a más tardar a las 23:59:59 horas de la Ciudad de México de la Fecha de Vencimiento de la Oferta; en el entendido, de que aquellos tenedores que hubieran entregado su Carta de Aceptación correspondiente en o antes de la Fecha de Vencimiento pero que no hubieran podido traspasar libres de pago los CBFIs de Terrafina a la cuenta concentradora de Actinver en Indeval en la Fecha de Vencimiento, podrán realizar dicho traspaso a más tardar a las 15:00 horas del Día Hábil siguiente a la Fecha de Vencimiento de la Oferta, siempre y cuando hayan entregado a Actinver copia de la constancia emitida por el Indeval y el estado de posición de su Custodio que compruebe que adquirió los CBFIs de Terrafina en la Fecha de Vencimiento. Los CBFIs de Terrafina que sean entregados o traspasados en la Cuenta Concentradora en Indeval en una forma y/o tiempo distinto a lo descrito anteriormente, no participaron en la Oferta, salvo que se permita lo contrario en este Folleto.

Sujeto a lo establecido en el presente Folleto, si la Carta de Aceptación respectiva no hubiere estado debidamente completada, se pudo haber recibido fuera de los días u horas referidas anteriormente o no se hubieran llevado a cabo los traspasos de los CBFIs de Terrafina conforme a lo previsto en el presente Folleto Informativo, dicha Carta de Aceptación no será válida y por lo tanto los CBFIs de Terrafina que se relacionen en la misma no participaron en la Oferta, sin responsabilidad alguna para el Oferente o los Intermediarios. De conformidad con lo anterior, el Oferente tuvo el derecho de rechazar cualquier Carta de Aceptación, instrucción o entrega que no se hubiera realizado en la forma debida o que por cualquier motivo no sea válida, o negarse a aceptar, a través de los Intermediarios, la Carta de Aceptación o la entrega de CBFIs de Terrafina que en su opinión o la de sus abogados, sea ilegal o incumpla con los requisitos señalados por el Oferente, y de dispensar cualesquiera irregularidades o condiciones.

Sujeto al cumplimiento de las condiciones de la Oferta, en la Fecha de Liquidación, a más tardar a las 9:00 horas (horario de la Ciudad de México), el Oferente entregará a Actinver el efectivo correspondiente a todos los CBFIs de Terrafina que hayan sido válidamente entregados a Actinver conforme al procedimiento descrito en los párrafos anteriores, y Actinver, una vez recibido el efectivo correspondiente, traspasará a las distintas cuentas de los Custodios, a través del sistema de Indeval, el Monto Total de la Oferta conforme al Precio correspondiente a los CBFIs de Terrafina recibidos o traspasados por parte de los distintos Custodios conforme a lo establecido en el presente Folleto Informativo y demás documentos de la Oferta.

La aceptación de la Oferta, mediante el procedimiento de entrega o traspaso de los CBFIs de Terrafina a la cuenta concentradora de Actinver en Indeval en los



términos aquí establecidos, es considerada como irrevocable, en el entendido, de que los tenedores de CBFIs de Terrafina que hubieren aceptado participar en la Oferta pudieron declinar su aceptación en caso de presentarse otra u otras ofertas competitivas bajo mejores condiciones, en caso de que el Oferente hubiere ampliado la Oferta o en caso de haberse realizado modificaciones relevantes a la Oferta en los términos que se describen más adelante, sin que hubiera implicado penalidad alguna.

La Oferta y sus características pudieron haberse modificado en cualquier momento anterior a su conclusión por el Oferente, y el Oferente pudo haber ampliado el Periodo de la Oferta, en una o más ocasiones, de forma ilimitada y a su entera discreción, por un plazo de un Día Hábil o más en cada ocasión; en el entendido, de que si se hubieren realizado modificaciones relevantes a la Oferta a juicio de la Comisión, el Periodo de la Oferta debiera haberse ampliado por un periodo no inferior a cinco Días Hábiles. En todo caso, en caso de modificaciones, se debió informar al público sobre las mismas a través de los mismos medios por los que se realizó la Oferta. Además, el Oferente pudo extender la Fecha de Vencimiento de la Oferta cuando así lo hubiera exigido la Ley Aplicable.

El Oferente tiene la facultad discrecional de resolver, directamente o a través de los Intermediarios, todas las cuestiones de cualquier naturaleza y en cualquier momento, relativas a las Cartas de Aceptación y a las entregas de CBFIs de Terrafina que se efectúen, incluyendo si la documentación está completa o es válida, la fecha y hora de entrega, la debida suscripción de cualesquiera documentos o instrucciones (incluyendo la suscripción por personas facultadas), la acreditación de la propiedad de los CBFIs de Terrafina (y que los mismos estén libres de cualquier gravamen), la capacidad para transmitirlos y cualesquiera otras cuestiones relativas a la validez, forma, elegibilidad y/o aceptabilidad de cualquier instrucción o entrega de CBFIs de Terrafina, pudiendo al efecto otorgar dispensas o prórrogas a los tenedores de CBFIs de Terrafina o a sus Custodios, según resulte aplicable, a discreción del Oferente. La interpretación de los términos y las condiciones de la Oferta realizada por el Oferente, directamente o a través de los Intermediarios, será definitiva y obligatoria, lo cual reconocen y aceptan los tenedores de CBFIs de Terrafina, a través del Custodio, sin que ni el Oferente ni los Intermediarios tengan responsabilidad alguna.

Ni los Intermediarios ni el Oferente, ni cualquier otra persona, tienen obligación alguna de notificar o dar aviso al Custodio o a los tenedores de CBFIs de Terrafina, sobre los defectos o irregularidades existentes en la Carta de Aceptación y las entregas de los CBFIs de Terrafina, y no incurrirán en responsabilidad alguna por la falta de cualquier notificación o aviso. Los CBFIs de Terrafina de que se trate no se considerarán debida y válidamente entregados a Actinver y, en consecuencia, al Oferente, a menos y hasta que todos los defectos e irregularidades hayan sido subsanados o dispensados.

Se considera que los tenedores de CBFIs de Terrafina por el sólo hecho de participar en la Oferta, (i) garantizan ser los legítimos tenedores de los CBFIs de Terrafina con las que acudan a la Oferta y que los mismos se encuentran libres de todo gravamen, pudiendo disponer de ellos sin ningún tipo de limitación o restricción; (ii) garantizan tener la capacidad suficiente y encontrarse debidamente representados a efecto de participar en la Oferta, y, en caso de aceptarla, transmitir los CBFIs de Terrafina en los términos establecidos en el presente Folleto, así como poder ser sujeto de todos y cada uno de los derechos y obligaciones originados o relacionados



con la Oferta, según les resulten aplicables; (iii) autorizan la transmisión a Fibra Prologis de sus correspondientes CBFIs de Terrafina; y (iv) reconocen que todos los participantes de la Oferta participan en igualdad de condiciones, y que ningún participante en particular percibirá contraprestación alguna que sea diferente a aquella que se señala en el presente Folleto.

Los tenedores de CBFIs de Terrafina que mantengan sus CBFIs de Terrafina en forma física, y que desearon participar en la Oferta, debieron entregar al Custodio de su elección, o bien directamente Actinver, en el domicilio indicado anteriormente, junto con la documentación que les requiera Actinver o el Custodio respectivo, los títulos representativos de los CBFIs de Terrafina debidamente endosados en propiedad a favor de Actinver o el Custodio respectivo, con la anticipación necesaria a efecto de que las Cartas de Aceptación correspondientes pudieran ser entregadas y, de ser necesario, se hubieren realizado los traspasos a la Cuenta Concentradora con anterioridad a la Fecha de Vencimiento de la Oferta. Se recomendó a los tenedores de CBFIs de Terrafina que mantengan sus CBFIs de Terrafina en forma física, que consultaran con el Custodio de su elección, los plazos de anticipación que requieren para la participación en la Oferta.

En caso de que cualquier Tenedor de Terrafina que deseó participar en la Oferta, o cualquier Custodio, hubiera tenido dudas acerca de la forma en que cualquiera de ellos puede participar en la Oferta, pudo contactar a cualquiera de los Intermediarios.

Por parte de Citi México, Xavier Mendez Azuela y Derek Mui pudieron ser contactadas en sus respectivas oficinas ubicadas en Prolongación Paseo de la Reforma 1196, Piso 27, Edificio "The Summit", Lomas de Santa Fe, 01219, CDMX, teléfono +52 (55) 2262 6928 o mediante correo electrónico a la dirección xavier.mendezazuela@citi.com y derek.mui@citi.com.

Por parte de Actinver a través de Tania Santoyo Greene, Pablo Junco Sommer, Andrés Goddard Terrazas y Sergio Antonio Gutiérrez, pudieron ser contactados en el domicilio ubicado en Montes Urales No. 620, piso 3, Colonia Lomas de Chapultepec, IV Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México, en los teléfonos +52 (55) 5263-1036 y en las direcciones de correo electrónico tsantoyo@actinver.com.mx, pjunco@actinver.com.mx, agoddard@actinver.com.mx, y sgutierrez@actinver.com.mx.

Lo anterior; en el entendido, para evitar duda, de que la recepción, entrega, traspaso, registro y demás procesos operativos relacionados con las Cartas de Aceptación serán realizados únicamente a través de Actinver, de conformidad con lo descrito en el presente Folleto Informativo.

Condiciones, Prórroga, Modificaciones y, en su caso, Revocación de la Oferta:

La Oferta y sus características pudieron modificarse en cualquier momento anterior a su conclusión, siempre que implicara un trato más favorable a los destinatarios de la misma o así lo decidiera el Oferente, en términos de la fracción III del artículo 97 de la LMV, y así se comunicara por los mismos medios por los que se realizó la Oferta. En caso de que se hubieren realizado modificaciones relevantes a la Oferta, a juicio de la CNBV, el Periodo de la Oferta debió haberse ampliado por un plazo no inferior a 5 Días Hábiles. En caso de que se hubieren realizado cualesquiera de las siguientes modificaciones a la Oferta, el Periodo de la Oferta debió permanecer abierto por un periodo no inferior a 10 Días Hábiles contados a partir de la publicación de dicha modificación: (i) un cambio en el porcentaje de CBFIs de



Terrafina que buscaba adquirir Fibra Prologis; (ii) un cambio en el precio por CBFI de Terrafina (iii) un cambio en la comisión por intermediación a ser pagada a los Intermediarios en relación con la Oferta.

Fibra Prologis no comprará ningún CBFI de Terrafina ofrecido, a menos de que las condiciones descritas a continuación hubieran sido satisfechas o renunciadas, según corresponda (y en la medida en que sea posible), por Fibra Prologis:

Aprobaciones y autorizaciones gubernamentales

Todas las aprobaciones y autorizaciones de cualquier Autoridad Gubernamental requeridas en relación con la Oferta debieron ser obtenidas y no haber sido revocadas o enmendadas, modificadas o complementadas de manera alguna que pueda razonablemente esperarse que impida o interfiera materialmente con, retrase, posponga o afecte materialmente y de manera adversa la realización de la Oferta, ni debieron haber expirado o dejado de estar en pleno vigor y efecto. Las autorizaciones gubernamentales incluyen de forma enunciativa más no limitativa, la autorización de la CNBV de la Oferta y demás autorizaciones que sean requeridas de cualquier otra autoridad. Fibra Prologis no comprará ningún CBFI de Terrafina ofrecido, a menos de que se hubieran obtenido todas las aprobaciones y autorizaciones de cualquier Autoridad Gubernamental requeridas en relación con la Oferta, sin que eso impida al Oferente poder iniciar la Oferta. Cualquier prórroga de la Oferta se debió informar a través de los mismos medios por los que se realizó la Oferta.

Otras Condiciones

- Desde la fecha de inicio de la Oferta, la CNBV, la BMV, o cualquier otra Autoridad Gubernamental aplicable, no haya emitido algún acto, por virtud del cual los CBFI de Terrafina dejen de encontrarse registrados ante el RNV o listados en la BMV, o cualquier otro acto por virtud del cual no pueda realizarse la Oferta o que implique riesgos adicionales.
- Que no haya ocurrido un Efecto Material Adverso (según dicho término se define en el presente Folleto Informativo).
- Desde la fecha de inicio de la Oferta, ninguna Autoridad Gubernamental de México o cualquier otra jurisdicción pertinente (a) haya promulgado, emitido, ejecutado o incorporado cualquier ley, regla, reglamento, código, disposición de carácter general, órdenes, decretos, sentencias, mandatos judiciales, avisos o convenios, que (i) impidan o prohíban la realización de la Oferta; (ii) afecten adversamente los términos y/o condiciones de la Oferta; (iii) impongan limitaciones de relevancia a la capacidad de Fibra Prologis (o de cualquiera de sus Afiliadas) para adquirir, mantener o ejercer plenos derechos de propiedad sobre los CBFI de Terrafina, incluyendo, sin limitación, el derecho a votar los CBFI de Terrafina; (iv) prohíba, restrinja o tenga como objeto afectar la legalidad, existencia o validez de los actos realizados o llevados a cabo para perfeccionar la Oferta, en especial la adquisición de los CBFI de Terrafina; (v) restrinjan o limiten de manera relevante las operaciones comerciales de Terrafina; (vi) impongan o intenten imponer cualquier condición de relevancia a la Oferta, adicionales a las condiciones establecidas en el presente Folleto Informativo o en los documentos de la Oferta, así como que se haya iniciado cualquier procedimiento que tenga como objeto realizar cualquiera de las acciones o eventos anteriores; o (vii) impongan alguna limitación a la



participación de cualquier tenedor de CBFIs de Terrafina que sean objeto de la Oferta; o (b) hayan amenazado o exista la posibilidad de que promulguen, publiquen o emitan cualquier ley, regla, reglamento, código, y demás disposiciones de carácter general, así como órdenes, decretos, sentencias, mandatos judiciales, avisos o convenios, que tenga cualquier consecuencia descrita en los numerales (i) a (vii) del inciso (a) anterior o que tenga un efecto similar a los mismos.

Las condiciones anteriores se establecieron para beneficio exclusivo de Fibra Prologis y pudieron ser renunciadas o invocadas exclusivamente por Fibra Prologis, independientemente de cualquier circunstancia adicional (incluyendo cualquier acción u omisión por parte de Fibra Prologis), siempre que ello no contravenga la Ley Aplicable. La determinación de la actualización o renuncia de cualquiera de las condiciones anteriores quedó a la sola discreción de Fibra Prologis, quedando Fibra Prologis exonerado de cualquier responsabilidad como consecuencia de dicha determinación. El hecho de que Fibra Prologis no ejerciera cualquier derecho relacionado con lo anterior no debió ser considerado ni interpretado como una renuncia a dichos derechos.

En caso de no cumplirse las condiciones a las cuales estuvo sujeta la Oferta en los términos antes descritos, no se producirán efectos legales algunos en virtud de que del cumplimiento de dichas condiciones, al ser suspensivas, depende la existencia de las obligaciones relacionadas con la Oferta. En tal caso, el Oferente hubiere anunciado al público inversionista, a través de los mismos medios en los que se ha divulgado el presente Folleto Informativo, que las condiciones no se cumplieron y que, por lo tanto, no se hubiere llevado a cabo la Oferta.

**Procedimiento
Liquidación de la Oferta:**

de La venta de los CBFIs de Terrafina hasta por el Monto Total de la Oferta será en la Fecha de Liquidación de la Oferta con respecto de los tenedores de CBFIs de Terrafina que hubieren aceptado válidamente la Oferta en los términos descritos en el presente Folleto Informativo.

En esta fecha, Actinver hace del conocimiento del público inversionista a través del sistema electrónico de información Emisnet de la BMV el resultado de la Oferta estableciendo, entre otras cosas, el monto en efectivo a pagar a los tenedores de CBFIs de Terrafina que decidieron aceptar la Oferta. La liquidación de la Oferta se realizará exclusivamente a través de la transferencia de efectivo hasta por el Monto Total de la Oferta en los términos establecidos en el presente Folleto Informativo. El pago de efectivo hasta por el Monto Total de la Oferta será transferido por Actinver a las cuentas de los tenedores de CBFIs de Terrafina que hayan participado válidamente y que le señalen en sus respectivas Cartas de Aceptación.

**Recursos netos a ser
obtenidos por el Oferente:**

La Oferta no implicó la obtención de recursos en efectivo para el Oferente o para Terrafina, en virtud de que el objeto de la Oferta es la adquisición de los CBFIs de Terrafina.

Posibles Adquirentes:

La Oferta estuvo dirigida a todos los inversionistas con tenencia de CBFIs de Terrafina al último día del Periodo de la Oferta, sujeto a las limitantes establecidas en las leyes aplicables. Los posibles tenedores de CBFIs de Terrafina consideraron cuidadosamente toda la información contenida en este Folleto Informativo, y en especial, la incluida en la Sección “XII, a). FACTORES DE RIESGO”.

Intermediarios:

Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver y Citi México Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Citi México.



Depositario:	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Régimen Fiscal:	El régimen fiscal aplicable a la enajenación de la Oferta por personas físicas y morales residentes en México y/o en el extranjero está sujeta a lo previsto en los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (la " <u>LISR</u> "), la Resolución Miscelánea Fiscal y demás disposiciones aplicables a la enajenación de CBFIs. El resumen del tratamiento fiscal de la Oferta que se presenta en el presente Folleto no debe interpretarse como una opinión o recomendación fiscal, no es exhaustivo y solo refleja la legislación fiscal al momento de su publicación. Se aconsejó a los tenedores de CBFIs de Terrafina consultar con sus asesores fiscales sobre las implicaciones particulares derivadas de la enajenación de los CBFIs de Terrafina, así como el régimen fiscal aplicable, antes de manifestar su aceptación de la Oferta.
Opinión de los miembros Comité Técnico de Terrafina:	Los miembros del comité técnico de Terrafina emitieron su opinión respecto del precio de la Oferta, dirigida a los tenedores de CBFIs de Terrafina, dentro de los 10 Días Hábiles siguientes a la Fecha de Inicio de la Oferta, por medio de un evento relevante publicado por Terrafina. Dicho evento relevante puede ser consultado en la página electrónica de la red mundial (internet) de la BMV, en la siguiente dirección: www.bmv.com.mx y de la CNBV, en la siguiente dirección: www.gob.mx/cnbv .
Opinión del Experto Independiente:	Los miembros del comité técnico de Terrafina en conjunto con su opinión respecto del precio de la Oferta dirigida a los tenedores de CBFIs de Terrafina, divulgaron la opinión emitida por un asesor financiero, por medio de un evento relevante publicado por Terrafina dentro de los 10 Días Hábiles siguientes a la Fecha de Inicio de la Oferta. Dicho evento relevante puede ser consultado en la página electrónica de la red mundial (internet) de la BMV, en la siguiente dirección: www.bmv.com.mx y de la CNBV, en la siguiente dirección: www.gob.mx/cnbv .
Cancelación de la inscripción en el RNV y listado en la BMV:	Con posterioridad al Periodo de la Oferta y dependiendo de los resultados obtenidos en la Oferta, el Oferente podrá, pero no estará obligado ni hay garantía de que así suceda, realizar los actos necesarios a fin de someter a consideración de la asamblea de tenedores de CBFIs de Terrafina la cancelación de la inscripción de los CBFIs de Terrafina en el RNV y, consecuentemente, la cancelación del listado de los CBFIs de Terrafina en la BMV. En caso de acordarse dicha cancelación, el Oferente constituiría un fideicomiso de pago al cual se aportará el efectivo necesario para que los tenedores de CBFIs de Terrafina que no hayan acudido a la Oferta puedan vender, durante un periodo de seis meses, al mismo Precio, los CBFIs de Terrafina que no hayan sido adquiridos aún por el Oferente ajustándose, en su caso, a lo dispuesto por el artículo 108 de la LMV, únicamente en lo que resulte aplicable a emisores de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios y al artículo 15, fracción IV de la Circular Única, así como a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso Terrafina. Si como resultado de la Oferta, Fibra Prologis adquirió menos del 95% (noventa y cinco por ciento) de los CBFIs de Terrafina en circulación o decide no llevar a cabo la cancelación en el RNV, Fibra Prologis podría realizar las ofertas públicas de adquisición que resulten necesarias a efecto de adquirir el resto de CBFIs de Terrafina en circulación, de manera previa a la cancelación de la inscripción en el RNV que, en su caso decida con posterioridad. En dicho supuesto, existe la posibilidad de que el precio ofrecido sea diferente e incluso menos favorable para los tenedores de CBFIs de Terrafina en ese momento que para quienes acudieron a la Oferta. Lo anterior, <u>en el entendido</u>, de que no existe garantía alguna de que Fibra Prologis cancelará la inscripción de los CBFIs en el RNV ni que realizará una o más



ofertas públicas de adquisición subsecuentes aún si, como resultado de la Oferta, Fibra Prologis haya adquirido menos del 95% (noventa y cinco por ciento) de los CBFIs de Terrafina en circulación y no hubiese contado con el porcentaje de votación necesario para que la asamblea de tenedores de Terrafina apruebe, en su caso, la cancelación de la inscripción de los CBFIs de Terrafina en el RNV y de su listado en la BMV, y los tenedores de CBFIs de Terrafina restantes continuarán siendo inversionistas de una emisora cuya liquidez habría sido reducida de manera considerable como resultado de la Oferta.

Asesor Financiero



Citigroup Global Markets Inc

Intermediarios



Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero
Actinver.



Citi México Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo
Financiero Citi México

CONFORME A LOS TÉRMINOS DE ESTE FOLLETO INFORMATIVO, EL OFERENTE TUVO EL DERECHO DE AMPLIAR EL PERIODO DE LA OFERTA EN UNA O MÁS OCASIONES A SU DISCRECIÓN. NO OBSTANTE QUE LOS TENEDORES TUVIERON EL DERECHO DE DECLINAR LA ACEPTACIÓN DE LA OFERTA SI ES QUE EL OFERENTE DECIDIÓ EJERCER DICHO DERECHO, PUDO EXISTIR INCERTIDUMBRE SOBRE LA FECHA EN QUE RECIBAN LOS RECURSOS.

EN EL EVENTO DE QUE, COMO RESULTADO DE LA OFERTA, FIBRA PROLOGIS HAYA ADQUIRIDO MENOS DEL 95% (NOVENTA Y CINCO POR CIENTO) DE LOS CBFIS DE TERRAFINA EN CIRCULACIÓN O NO LOGRE LOS VOTOS NECESARIOS PARA LLEVAR A CABO DICHA CANCELACIÓN, FIBRA PROLOGIS PODRÍA REALIZAR LAS OFERTAS PÚBLICAS DE ADQUISICIÓN QUE RESULTEN NECESARIAS A EFECTO DE ADQUIRIR EL RESTO DE CBFIS DE TERRAFINA EN CIRCULACIÓN. DEPENDIENDO DE LOS RESULTADOS QUE SE OBTENGAN EN TALES OFERTAS PÚBLICAS, FIBRA PROLOGIS PODRÁ, PERO NO ESTARÁ OBLIGADO NI HAY GARANTÍA DE QUE ASÍ SUCEDA, SOLICITAR LA CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN DE LOS CBFIS DE TERRAFINA EN EL RNV, POR LO CUAL, EN DICHO SUPUESTO, EXISTE LA POSIBILIDAD DE QUE EL PRECIO SEA DIFERENTE PARA LOS TENEDORES DE CBFIS DE TERRAFINA EN ESE MOMENTO QUE PARA LOS TENEDORES DE CBFIS DE TERRAFINA AL MOMENTO DE LA OFERTA.

Los posibles adquirentes debieron considerar cuidadosamente toda la información contenida en este Folleto Informativo.

El Oferente y, en su caso, las personas que formen parte del grupo de personas o empresarial al que pertenezca, no pudieron, directa o indirectamente, celebrar operaciones con los valores objeto de la Oferta, fuera de ésta, desde el momento en que acordaron o decidieron llevarla a cabo y hasta su conclusión.



Los CBFIs Objeto de la Oferta que se describen en este Folleto Informativo se encuentran inscritos, bajo el número 3239-1.81-2013-001, en el RNV y tienen autorización para ser listados en la BMV.

La inscripción en el Registro Nacional de Valores tiene efectos declarativos y no convalida los actos jurídicos que sean nulos de conformidad con las leyes aplicables, ni implica certificación sobre la bondad de los valores inscritos en el mismo o sobre la solvencia, liquidez o calidad crediticia de la Emisora. En virtud de lo anterior, el contenido, exactitud, veracidad y oportunidad de la información y documentación presentada corresponden a la exclusiva responsabilidad de las personas que lo suscriben, y no implica certificación ni opinión o recomendación alguna de la CNBV, de los Intermediarios Colocadores o de la BMV, sobre la solvencia, liquidez o calidad crediticia de la emisora o la bondad de los valores.

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad del valor o la solvencia de Terrafina o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el presente Folleto Informativo, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

El presente Folleto Informativo, también podrá consultarse en Internet en las páginas www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv, así como en la página de www.fibraprologis.com y se encuentra disponible con los Intermediarios.

Oficio de autorización para su publicación de la CNBV 153/1780/2025, de fecha 14 de octubre de 2025.

Ciudad de México a 13 de noviembre de 2025.



ÍNDICE

I. DENOMINACIÓN Y DOMICILIO DEL OFERENTE Y DE LA EMISORA	4
II. INFORMACIÓN DEL OFERENTE.....	4
III. RELACIÓN ENTRE EL OFERENTE Y LA EMISORA	6
IV. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA	7
V. DENOMINACIÓN DE LOS INTERMEDIARIOS DE LA OPERACIÓN.....	16
VI. MERCADO DE VALORES.....	17
VII. CONDICIONES DE LA OFERTA	18
VIII. ACUERDOS PREVIOS A LA OFERTA	20
IX. INTENCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA OFERTA.....	21
X. PROPÓSITOS Y PLANES	22
XI. FUENTE Y MONTO DE LOS RECURSOS.....	23
XII. CONSECUENCIAS DE LA OFERTA	24
XIII. MANTENIMIENTO O CANCELACIÓN	28
XIV. OPINIÓN DE LOS MIEMBROS DEL COMITÉ TÉCNICO DE TERRAFINA Y EXPERTO INDEPENDIENTE	29
XV. FIDEICOMISO PARA LA ADQUISICIÓN DE TÍTULOS, POSTERIOR A LA CANCELACIÓN EN EL REGISTRO	30
XVI. PERSONAS RESPONSABLES	31

LOS ANEXOS INCLUIDOS EN ESTE FOLLETO INFORMATIVO FORMAN PARTE INTEGRAL DEL MISMO.

NINGÚN INTERMEDIARIO, APODERADO PARA CELEBRAR OPERACIONES CON EL PÚBLICO, O CUALQUIER OTRA PERSONA, HA SIDO AUTORIZADA PARA PROPORCIONAR INFORMACIÓN O HACER CUALQUIER DECLARACIÓN QUE NO ESTÉ CONTENIDA EN ESTE DOCUMENTO. COMO CONSECUENCIA DE LO ANTERIOR, CUALQUIER INFORMACIÓN O DECLARACIÓN QUE NO ESTÉ CONTENIDA EN ESTE DOCUMENTO DEBERÁ ENTENDERSE COMO NO AUTORIZADA POR EL OFERENTE O LOS INTERMEDIARIOS.



GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES

Para efectos del presente Folleto, los términos y definiciones descritos a continuación podrán ser utilizados indistintamente en singular, en plural o en cualquier otra derivación o conjugación de los mismos. Los términos utilizados con mayúscula inicial y no definidos en el presente Folleto tendrán el significado que se les atribuye en la Cláusula 1.1 del Contrato de Fideicomiso FIBRAPL.

<u>“Autoridad Gubernamental”</u>	Significa cualquier país, gobierno, dependencia, estado, municipio o cualquier subdivisión política de los mismos (incluyendo los de México, Estados Unidos y cualquier otro país), o cualquier otra entidad o dependencia que ejerza funciones administrativas, ejecutivas, legislativas, judiciales, monetarias o regulatorias del gobierno o que pertenezcan al mismo.
<u>“Actinver”</u>	Significa Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver.
<u>“BMV”</u>	significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
<u>“Carta de Aceptación”</u>	significa la carta de instrucciones que deberá entregar cada Custodio a Actinver notificándole, entre otros, el número de CBFIs de Terrafina que el Tenedor de Terrafina respectivo traspasará a Fibra Prologis a cambio del Precio, en términos sustancialmente similares al formato incluido al presente Folleto como <u>Anexo “A”</u> .
<u>“CBFIs de Terrafina” o “CBFIs Objeto de la Oferta”</u>	tiene el significado que se le atribuye en la portada del presente Folleto.
<u>“Circular Única”</u>	significa las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según las mismas han sido modificadas a esta fecha.
<u>“Citi México”</u>	significa Citi México Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Citi México.
<u>“CNBV”</u>	significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
<u>“Contrato de Fideicomiso FIBRAPL”</u>	tiene el significado que se le atribuye en la portada del presente Folleto.
<u>“Contrato de Fideicomiso Terrafina”</u>	tiene el significado que se le atribuye en la portada del presente Folleto.
<u>“Cuenta Concentradora”</u>	significa la cuenta número 01 005 0505 que Actinver mantiene a su nombre en Indeval.
<u>“Custodio”</u>	significa aquellas casas de bolsa, instituciones de crédito u otras entidades financieras que sean depositantes directos en Indeval y que tengan encomendada la guarda y custodia de valores, a nombre y por cuenta de los destinatarios de la Oferta.



<u>"Día Hábil"</u>	significa cualquier día excepto sábados, domingos y cualquier otro día en que la oficina principal de los bancos comerciales ubicados en México y en Estados Unidos, estén autorizados o requeridos por ley para permanecer cerrados.
<u>"Dólares"</u> o <u>"US\$"</u>	significa la moneda de curso legal en los Estados Unidos.
<u>"Efecto Material Adverso"</u>	significa, (i) cualquier evento, cambio, acontecimiento, circunstancia o desarrollo que, en lo individual o en conjunto, haya tenido o tenga o razonablemente pueda esperarse que tenga, un efecto negativo e importante en la condición (financiera u otra), el negocio, los activos o los resultados de operaciones del Oferente o de Terrafina, incluyendo sin limitar, eventos, cambios, acontecimientos, circunstancias o desarrollos que surjan o resulten de, o sean atribuibles a, cambios en las condiciones de la economía, en los mercados de capitales o financieros en general, cambios generales en las condiciones legales, fiscales, regulatorias, políticas, económicas o de negocios, cambios en las normas contables o cualquier otro evento, cambio, acontecimiento, circunstancia o desarrollo que, en cada caso, afecten al Oferente o a Terrafina o a sus subsidiarias, o de manera generalizada las industrias en las que el Oferente o Terrafina o sus subsidiarias llevan a cabo negocios; (ii) una declaración de concurso mercantil, quiebra o insolvencia dictada por autoridades federales o locales en México o en el extranjero, sea o no obligatoria; (iii) el inicio o escalamiento de una guerra, hostilidades armadas, evento terrorista u otra crisis nacional o internacional que, directa o indirectamente, afecte a México; (iv) cualquier cambio significativo en el tipo de cambio del Peso; o (v) que haya ocurrido un cambio de Control directo o indirecto en el Oferente o Terrafina.
<u>"Emisnet"</u>	significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores a cargo de la BMV.
<u>"Estados Unidos"</u>	significa los Estados Unidos de América.
<u>"Fecha de Inicio de la Oferta"</u>	tiene el significado que se le atribuye en la portada del presente Folleto.
<u>"Fecha de Liquidación"</u>	Significa el primer Día Hábil siguiente a la Fecha de Vencimiento de la Oferta.
<u>"Fecha de Vencimiento de la Oferta"</u>	tiene el significado que se le atribuye en la portada del presente Folleto.
<u>"Fibra Prologis", "FIBRAPL" o el "Oferente"</u>	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la portada del presente Folleto.
<u>"Folleto" o "Folleto Informativo"</u>	significa el presente folleto informativo.
<u>"Indeval"</u>	significa S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
<u>"Intermediarios"</u>	Significa la referencia conjunta o separada, según el contexto lo requiera, a Citi México y Actinver.

<u>"Ley Aplicable"</u>	Significa, respecto de cualquier circunstancia, cualquier ley, regla, reglamento, código, y demás disposiciones de carácter general aplicables, así como las órdenes, decretos, sentencias, mandatos judiciales, avisos o convenios válidos y vigentes emitidos, promulgados o celebrados por cualquier Autoridad Gubernamental que sean aplicables a dicha circunstancia.
<u>"LISR"</u>	significa Ley del Impuesto Sobre la Renta.
<u>"LMV"</u>	significa la Ley del Mercado de Valores.
<u>"México"</u>	significa los Estados Unidos Mexicanos.
<u>"Monto Total de la Oferta"</u>	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la portada del presente Folleto Informativo.
<u>"Oferta"</u>	significa la oferta pública de adquisición de los CBFIs de Terrafina por hasta por el Monto Total de la Oferta.
<u>"Periodo de la Oferta"</u>	significa el periodo que inicia en la Fecha de Inicio de la Oferta y que terminará en la Fecha de Vencimiento de la Oferta, según dicho periodo sea extendido conforme a lo descrito en el presente Folleto.
<u>"Persona"</u>	significa cualquier persona física o persona moral, fideicomiso, asociación en participación, sociedad civil o mercantil, Autoridad Gubernamental o cualquier otra entidad de cualquier naturaleza.
<u>"Pesos" o "\$"</u>	significa la moneda de curso legal en México.
<u>"RNV"</u>	significa el Registro Nacional de Valores que mantiene la CNBV.
<u>"Terrafina" o la "Emisora"</u>	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la portada del presente Folleto.

I. DENOMINACIÓN Y DOMICILIO DEL OFERENTE Y DE LA EMISORA

Fibra Prologis

La denominación del Oferente es 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 denominado "FIBRA PROLOGIS". Los CBFIs de Fibra Prologis se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores bajo el número 3265-1.81-2023-034 y cotizan en la BMV con la clave de pizarra "FIBRAPL 14". Fibra Prologis tiene su domicilio en Paseo de los Tamarindos 90, Torre 2, Piso 22, C.P. 05120, Ciudad de México, México.

Terrafina

La denominación del Emisor es Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del contrato de fideicomiso identificado con el número 6274 y denominado "TERRAFINA". Los CBFIs de Terrafina se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores bajo el número 3239-1.81-2013-001 y cotizan en la BMV con la clave de pizarra "TERRA 13". Terrafina tiene su domicilio en Paseo de la Reforma 115, piso 5, Col. Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Ciudad de México, México.

Para mayor información sobre Terrafina, se sugiere consultar el Reporte Anual de Terrafina, así como toda la información divulgada por Terrafina en términos de lo establecido en la Ley del Mercado de Valores y la Circular Única, incluyendo reportes trimestrales y eventos relevantes, todos los cuales pueden ser consultados en su página de internet www.terrafina.mx/ y en la página de internet de la CNBV en la siguiente dirección: www.gob.mx/cnbv y de la BMV en la siguiente dirección: www.bmv.com.mx, en el entendido que dichas páginas (o su contenido) no forman parte del presente Folleto Informativo.

II. INFORMACIÓN DEL OFERENTE

Somos un fideicomiso de inversión en bienes raíces con el objeto de adquirir y administrar inmuebles destinados a actividades industriales en México. Estamos administrados por Prologis Property México, S.A. de C.V., una filial de Prologis Inc., que es una compañía de inversión en bienes raíces constituida en Estados Unidos que cotiza en la Bolsa de Valores de Nueva York con una capitalización de mercado por un monto de US\$110.6 (ciento diez punto seis) mil millones de Dólares al 7 de octubre de 2025. Al 30 de junio de 2025, Prologis era propietario, directamente o a través de sus inversiones en asociaciones como único dueño o a través de coinversiones, de inmuebles y desarrollos inmobiliarios con una superficie total de 1.3 (uno punto tres) mil millones de pies cuadrados (121 (ciento veintiún) millones de metros cuadrados) en 20 (veinte) países. Prologis arrienda modernas instalaciones industriales a un grupo diverso de más de aproximadamente 6,500 (seis mil quinientos) clientes principalmente dentro de dos principales categorías, negocio a negocio (*business to business*) y retail/entrega en línea, incluyendo fabricantes, minoristas, transportistas, proveedores de servicios de logística y otras empresas.

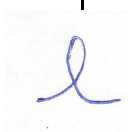
Nuestro portafolio actual se compone de instalaciones logísticas y de manufactura estratégicamente ubicadas en seis mercados industriales en México con un Área Rentable Bruta total de 65.5 (sesenta y cinco punto cinco) millones de pies cuadrados (el "Portafolio Actual"). Al 30 de junio de 2025, el índice de ocupación de nuestros inmuebles era 97.7% (noventa y siete punto siete por ciento). El 60.9% (sesenta punto nueve por ciento) de nuestro Portafolio Actual, medido por su Área Rentable Bruta, se localiza en mercados de consumo compuestos por mercados logísticos clave de la Ciudad de México (incluyendo su área conurbada), Guadalajara y Monterrey y el 39.14% (treinta y nueve punto catorce por ciento) está ubicado en mercados de manufactura clave ubicados en Reynosa, Tijuana y Ciudad Juárez. Al 30 de junio de 2025, el 77.2% (setenta y siete punto dos por ciento) de nuestra Renta Efectiva Neta estaba denominada en Dólares y el 22.8% (veintidós punto ocho por ciento) estaba denominada en Pesos. A dicha fecha, nuestras propiedades tenían una Renta Efectiva Neta por pie cuadrado arrendado de US\$7.03 (siete punto cero tres) Dólares.

Nuestro objetivo es continuar con la adquisición, propiedad y administración de complejos industriales en México, así como incrementar el valor de los de los CBFIs manteniendo un portafolio que genere dividendos estables y logre crecimiento de capital en el largo plazo a través de adquisiciones y administración proactiva del portafolio. Pretendemos alcanzar dicho objetivo a través del desempeño de nuestra cartera de complejos industriales de alta calidad, administración de primer nivel y gobierno corporativo, así como el acceso a la plataforma global, la experiencia en la industria y la red de trabajo de Prologis. Desde el 4 de junio de 2014, fecha de nuestra oferta pública inicial en México, el valor de nuestro portafolio inmobiliario basado en avalúos de terceros se incrementó un 276% (doscientos setenta y seis por ciento) (neto de disposiciones), pasando de US\$1.7 (uno punto siete) mil millones (neto de disposiciones) de Dólares a US\$6.0 (seis) mil millones de Dólares al 30 de junio de 2025. Desde nuestra oferta pública inicial el valor de nuestra cartera aumentó de 29.7 (veintinueve punto siete) millones de pies cuadrados a 65.5 (sesenta y cinco punto cinco) millones de pies cuadrados, lo que representa una tasa de crecimiento anual compuesta de 7.5% (siete punto cinco por ciento). Además, desde nuestra oferta pública inicial, nuestros CBFIs han registrado una rentabilidad total (incluyendo la revalorización de los CBFIs y las distribuciones) del 408% (cuatrocientos ocho por ciento) al 30 de septiembre de 2025 de conformidad con Bloomberg.

Como es habitual, el Oferente continuamente se encuentra analizando oportunidades estratégicas y de crecimiento en el mercado mexicano, las cuales pueden incluir, sin limitación, la compra de inmuebles individuales, la compra de portafolios, u operaciones de adquisición en los mercados de capitales similares a las ofertas públicas realizadas por el Oferente por los CBFIs de Terrafina.

Previo a la Oferta, hemos llevado a cabo dos ofertas públicas de adquisición de CBFIs de Terrafina: la primera, iniciada el 17 de mayo de 2024 y liquidada el 6 de agosto de 2024, mediante la cual adquirimos 606,417,404 (seiscientos seis millones cuatrocientos diecisiete mil cuatrocientos cuatro) CBFIs de Terrafina que representaron el 77.13% (setenta y siete punto trece) del total de los CBFIs de Terrafina en circulación; y la segunda, iniciada el 3 de octubre de 2024 y liquidada el 26 de noviembre de 2024, a través de la cual adquirimos 100,289,570 (cien millones doscientos ochenta y nueve mil quinientos setenta) CBFIs de Terrafina adicionales, equivalentes al 12.76% (doce punto setenta y seis por ciento) del total de los CBFIs de Terrafina en circulación. Posteriormente, durante los meses de marzo y abril de 2025 adquirimos en los mercados públicos un total de 1,017,427 (un millón diecisiete mil cuatrocientos veintisiete) CBFIs de Terrafina que representaron el 0.13% (cero punto trece por ciento) del total de los CBFIs de Terrafina en circulación, por lo que a la fecha de la Oferta éramos titulares de 707,724,401 (setecientos siete millones setecientos veinticuatro mil cuatrocientos un) CBFIs de Terrafina, que representan el 90.01% (noventa punto cero uno por ciento) del total de CBFIs en circulación de Terrafina.

Consideramos que nuestra experiencia de ser propietarios y operadores de inmuebles industriales estratégicamente ubicados en México nos permitirá aprovechar las oportunidades derivadas del futuro crecimiento de una de las mayores economías de América Latina, así como reeditar atractivos rendimientos para nuestros inversionistas mediante la generación de ingresos con dividendos estabilizados, el continuo crecimiento de nuestro portafolio y la apreciación del capital invertido. Consideramos que nuestro portafolio se beneficiará a medida que nuestros clientes busquen inmuebles industriales bien ubicados y de alta calidad en los mercados más deseables del país. Ante posibles cambios, estamos permaneciendo más cerca que nunca de nuestros clientes. Entendemos sus necesidades y nos asociamos con ellos para ayudarles a crecer y mejorar la eficiencia de sus negocios.



III. RELACIÓN ENTRE EL OFERENTE Y LA EMISORA

Con anterioridad a la fecha de la Oferta, el Oferente llevó a cabo dos ofertas públicas de adquisición y suscripción recíproca de CBFIs de Terrafina: la primera, iniciada el 17 de mayo de 2024 y liquidada el 6 de agosto de 2024, mediante la cual el Oferente adquirió 606,417,404 (seiscientos seis millones cuatrocientos diecisiete mil cuatrocientos cuatro) CBFIs de Terrafina que representaron el 77.13% (setenta y siete punto trece por ciento) del total de los CBFIs de Terrafina en circulación; y la segunda, iniciada el 3 de octubre de 2024 y liquidada el 26 de noviembre de 2024, a través de la cual adquirió 100,289,570 (cien millones doscientos ochenta y nueve mil quinientos setenta) CBFIs de Terrafina adicionales, equivalentes al 12.76% (doce punto setenta y seis por ciento) del total de los CBFIs de Terrafina en circulación. Posteriormente, durante los meses de marzo y abril de 2025 adquirimos en los mercados públicos un total de 1,017,427 (un millón diecisiete mil cuatrocientos veintisiete) CBFIs de Terrafina que representaron el 0.13% (cero punto trece por ciento) del total de los CBFIs de Terrafina en circulación, por lo que a la Fecha de la Oferta éramos titulares de 707,724,401 (setecientos siete millones setecientos veinticuatro mil cuatrocientos un) CBFIs de Terrafina, que representaban el 90.01% (noventa punto cero uno por ciento) del total de CBFIs en circulación de Terrafina. Los documentos correspondientes relacionados con dichas ofertas públicas de adquisición y suscripción recíproca pueden consultarse en la página de Internet de la BMV en la siguiente dirección: www.bmv.com.mx y de la CNBV en la siguiente dirección: www.gob.mx/cnbv.

En cumplimiento a lo aprobado por la Asamblea de Tenedores de Terrafina celebrada con fecha 11 de noviembre de 2024, Terrafina celebró un Contrato de Asesoría con Prologis Property México, S.A. de C.V., en virtud del cual Prologis Property México, S.A. de C.V. comenzó a prestar servicios de asesoría externa a Terrafina a partir del 1 de enero de 2025, a cambio de una comisión por asesoría anual, pagadera de forma trimestral, equivalente al 0.5% (cero punto cinco por ciento) del valor bruto de los activos inmobiliarios de Terrafina. La información relacionada con dicho Contrato de Asesoría puede consultarse en la página de Internet de la BMN en la siguiente dirección: www.bmv.com.mx.



IV. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA

a) Número de CBFIs de Terrafina Objeto de la Oferta.

Hasta 78,537,884 (setenta y ocho millones quinientos treinta y siete mil ochocientos ochenta y cuatro) CBFIs de Terrafina, los cuales, previo a la liquidación de la Oferta, representan el 100% (cien por ciento) de los CBFIs de Terrafina en circulación que no son propiedad de Fibra Prologis.

b) Porcentaje de CBFIs de Terrafina en circulación que representan los CBFIs Objeto de la Oferta.

Hasta el 9.9% (nueve punto nueve por ciento) de los CBFIs de Terrafina en circulación, mismos que, previo a la liquidación de la Oferta, son todos los CBFIs de Terrafina en circulación que no son propiedad de Fibra Prologis.

c) Número de CBFIs de Terrafina de los que Fibra Prologis es tenedor con anterioridad a la Oferta.

707,724,401 (setecientos siete millones setecientos veinticuatro mil cuatrocientos uno), los cuales equivalen al 90.01% (noventa punto cero uno por ciento) de los CBFIs de Terrafina en circulación.

d) Número de los CBFIs adquiridos a través de la Oferta.

77,093,907 (setenta y siete millones noventa y tres mil novecientos siete)

e) Precio.

\$42.50 (cuarenta y dos punto cincuenta) Pesos por cada CBFI de Terrafina.

El Precio en Pesos fue determinado mediante (i) el análisis de la información financiera histórica reciente de Terrafina, incluyendo los estados financieros internos a disposición del público inversionista, (ii) la comparación de los resultados financieros históricos y la condición financiera presente de Terrafina con la de otras compañías y activos relevantes en el sector inmobiliario industrial, (iii) la evaluación comparativa de compraventa de activos de bienes inmuebles entre compañías que consideramos comparables con Terrafina, y (iv) la investigación a la industria y contexto macroeconómico relativo al potencial panorama operativo de Terrafina.

f) Monto Total de la Oferta.

En la Fecha de Vencimiento de la Oferta, el Monto Total de la Oferta fue de MXN\$3'276,491,047.50 (tres mil doscientos setenta y seis millones cuatrocientos noventa y un mil cuarenta y siete punto cincuenta) Pesos.

g) Múltiplos precio/valor en libros y precio/flujo de operación más reciente de Terrafina.

Múltiplos	FACTOR
Precio/Valor en libros	0.77x
Precio/Flujo de operación	8.05x

h) Múltiplos de mercado.

Múltiplos	Terrafina
Precio/Utilidad	- 4.86x
Precio a valor en libros	0.73x
Valor total de la empresa/EBITDA	10.82x

i) Periodo de la Oferta.



La Oferta se mantuvo en vigor durante el Periodo de la Oferta y terminó en la Fecha de Vencimiento de la Oferta.

j) Mecánica para participar en la Oferta.

Los tenedores de CBFIs de Terrafina que desearon participar en la Oferta y que mantuvieron la propiedad de sus CBFIs a través de uno o más custodios (cada uno, un "Custodio"), debieron, durante el Periodo de la Oferta, informar a su respectivo Custodio la aceptación de la Oferta conforme a los términos señalados en el presente Folleto Informativo.

A efecto de instrumentar el pago por los CBFIs materia de la Oferta, los tenedores debieron manifestar su decisión a su Custodio mediante una carta de aceptación (la "Carta de Aceptación"). Por su parte, los Custodios debieron: (i) concentrar las instrucciones de venta que reciben de sus clientes, (ii) mantener en custodia los CBFIs de Terrafina respecto de los cuales hayan recibido instrucciones de venta, hasta su traspaso a Actinver, (iii) completar, con base en la información presentada por sus clientes y entregar las Cartas de Aceptación a Actinver, mismas que debieron estar debidamente requisitadas por el tenedor y/o su Custodio respectivo, para poder participar en la Oferta, señalando los datos de los CBFIs de Terrafina que se traspasen; y (iv) enviar a Actinver, la Carta de Aceptación debidamente requisitada (así como sus poderes e identificación) a efecto de participar en la Oferta, vía correo electrónico a las direcciones tsantoyo@actinver.com.mx, pjunco@actinver.com.mx, agoddard@actinver.com.mx, y sgutierrez@actinver.com.mx, seguida del original en físico a Montes Urales No. 620, piso 3, Colonia Lomas de Chapultepec, IV Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México, a la atención de Tania Santoyo Greene, Pablo Junco Sommer, Andrés Goddard Terrazas y Sergio Antonio Gutiérrez (en el teléfono +52 (55) 5263-1036, en el entendido, de que Actinver podrá realizar las operaciones descritas en la presente sección con base en la información y documentos que reciba vía correo electrónico (incluyendo la Carta de Aceptación) en los términos aquí descritos, sin perjuicio de recibir posteriormente los documentos en original. El horario de recepción fue de las 9:00 hasta las 14:00 horas (horario de la Ciudad de México) y de las 16:00 horas hasta las 19:00 horas (horario de la Ciudad de México), durante todos los Días Hábiles del Periodo de la Oferta, excepto durante la Fecha de Vencimiento de la Oferta, en la cual fue de las 09:00 horas a las 23:59:59 horas (horario de la Ciudad de México).

Para que la Oferta se considerara aceptada por el tenedor titular de CBFIs de Terrafina de que se trate, los Custodios debieron (i) traspasar libres de pago los CBFIs de Terrafina a la cuenta concentradora de Actinver en S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval"), misma que se describe en la Carta de Aceptación, a más tardar a las 23:59:59 horas de la Ciudad de México de la Fecha de Vencimiento de la Oferta; en el entendido, de que aquellos tenedores que hubieran entregado su Carta de Aceptación correspondiente en o antes de la Fecha de Vencimiento pero que no hubieran podido traspasar libres de pago los CBFIs de Terrafina a la cuenta concentradora de Actinver en Indeval en la Fecha de Vencimiento, podrán realizar dicho traspaso a más tardar a las 15:00 horas del Día Hábil siguiente a la Fecha de Vencimiento de la Oferta, siempre y cuando hayan entregado a Actinver copia de la constancia emitida por el Indeval y el estado de posición de su Custodio que compruebe que adquirió los CBFIs de Terrafina en la Fecha de Vencimiento. Los CBFIs de Terrafina que sean entregados o traspasados en la Cuenta Concentradora en Indeval en una forma y/o tiempo distinto a lo descrito anteriormente, no participaron en la Oferta, salvo que se permita lo contrario en este Folleto.

Sujeto a lo establecido en el presente Folleto, si la Carta de Aceptación respectiva no hubiere estado debidamente completada, se pudo haber recibido fuera de los días u horas referidas anteriormente o no se hubieran llevado a cabo los traspasos de los CBFIs de Terrafina conforme a lo previsto en el presente Folleto Informativo, dicha Carta de Aceptación no será válida y por lo tanto los CBFIs de Terrafina que se relacionen en la misma no participaron en la Oferta, sin responsabilidad alguna para el Oferente o los Intermediarios. De conformidad con lo anterior, el Oferente tuvo el derecho de rechazar cualquier Carta de Aceptación, instrucción o entrega que no se hubiera realizado en la forma debida o que por cualquier motivo no sea válida, o negarse a aceptar, a través de los Intermediarios, la Carta de Aceptación o la entrega



de CBFIs de Terrafina que en su opinión o la de sus abogados, sea ilegal o incumpla con los requisitos señalados por el Oferente, y de dispensar cualesquiera irregularidades o condiciones.

Sujeto al cumplimiento de las condiciones de la Oferta, en la Fecha de Liquidación, a más tardar a las 9:00 horas (horario de la Ciudad de México), el Oferente entregará a Actinver el efectivo correspondiente a todos los CBFIs de Terrafina que hayan sido válidamente entregados a Actinver conforme al procedimiento descrito en los párrafos anteriores, y Actinver, una vez recibido el efectivo correspondiente, traspasará a las distintas cuentas de los Custodios, a través del sistema de Indeval, el Monto Total de la Oferta conforme al Precio correspondiente a los CBFIs de Terrafina recibidos o traspasados por parte de los distintos Custodios conforme a lo establecido en el presente Folleto Informativo y demás documentos de la Oferta.

La aceptación de la Oferta, mediante el procedimiento de entrega o traspaso de los CBFIs de Terrafina a la cuenta concentradora de Actinver en Indeval en los términos aquí establecidos, es considerada como irrevocable, en el entendido, de que los tenedores de CBFIs de Terrafina que hubieren aceptado participar en la Oferta podrán declinar su aceptación en caso de presentarse otra u otras ofertas competitivas bajo mejores condiciones, en caso de que el Oferente hubiere ampliado la Oferta o en caso de haberse realizado modificaciones relevantes a la Oferta en los términos que se describen más adelante, sin que hubiera implicado penalidad alguna.

La Oferta y sus características pudieron haberse modificado en cualquier momento anterior a su conclusión por el Oferente, y el Oferente pudo haber ampliado el Periodo de la Oferta, en una o más ocasiones, de forma ilimitada y a su entera discreción, por un plazo de un Día Hábil o más en cada ocasión; en el entendido, de que si se hubieren realizado modificaciones relevantes a la Oferta a juicio de la Comisión, el Periodo de la Oferta debiera haberse ampliado por un periodo no inferior a cinco Días Hábiles. En todo caso, en caso de modificaciones, se debió informar al público sobre las mismas a través de los mismos medios por los que se realizó la Oferta. Además, el Oferente pudo extender la Fecha de Vencimiento de la Oferta cuando así lo hubiera exigido la Ley Aplicable.

El Oferente tiene la facultad discrecional de resolver, directamente o a través de los Intermediarios, todas las cuestiones de cualquier naturaleza y en cualquier momento, relativas a las Cartas de Aceptación y a las entregas de CBFIs de Terrafina que se efectúen, incluyendo si la documentación está completa o es válida, la fecha y hora de entrega, la debida suscripción de cualesquiera documentos o instrucciones (incluyendo la suscripción por personas facultadas), la acreditación de la propiedad de los CBFIs de Terrafina (y que los mismos estén libres de cualquier gravamen), la capacidad para transmitirlos y cualesquiera otras cuestiones relativas a la validez, forma, elegibilidad y/o aceptabilidad de cualquier instrucción o entrega de CBFIs de Terrafina, pudiendo al efecto otorgar dispensas o prórrogas a los tenedores de CBFIs de Terrafina o a sus Custodios, según resulte aplicable, a discreción del Oferente. La interpretación de los términos y las condiciones de la Oferta realizada por el Oferente, directamente o a través de los Intermediarios, será definitiva y obligatoria, lo cual reconocen y aceptan los tenedores de CBFIs de Terrafina, a través del Custodio, sin que ni el Oferente ni los Intermediarios tengan responsabilidad alguna.

Ni los Intermediarios ni el Oferente, ni cualquier otra persona, tienen obligación alguna de notificar o dar aviso al Custodio o a los tenedores de CBFIs de Terrafina, sobre los defectos o irregularidades existentes en la Carta de Aceptación y las entregas de los CBFIs de Terrafina, y no incurrirán en responsabilidad alguna por la falta de cualquier notificación o aviso. Los CBFIs de Terrafina de que se trate no se considerarán debida y válidamente entregados a Actinver y, en consecuencia, al Oferente, a menos y hasta que todos los defectos e irregularidades hayan sido subsanados o dispensados.

Se considera que los tenedores de CBFIs de Terrafina por el sólo hecho de participar en la Oferta, (i) garantizan ser los legítimos tenedores de los CBFIs de Terrafina con las que acudan a la Oferta y que los mismos se encuentran libres de todo gravamen, pudiendo disponer de ellos sin ningún tipo de limitación o restricción; (ii) garantizan tener la capacidad suficiente y encontrarse debidamente representados a efecto



de participar en la Oferta, y, en caso de aceptarla, transmitir los CBFIs de Terrafina en los términos establecidos en el presente Folleto, así como poder ser sujeto de todos y cada uno de los derechos y obligaciones originados o relacionados con la Oferta, según les resulten aplicables; (iii) autorizan la transmisión a Fibra Prologis de sus correspondientes CBFIs de Terrafina; y (iv) reconocen que todos los participantes de la Oferta participan en igualdad de condiciones, y que ningún participante en particular percibirá contraprestación alguna que sea diferente a aquella que se señala en el presente Folleto.

Los tenedores de CBFIs de Terrafina que mantengan sus CBFIs de Terrafina en forma física, y que desearon participar en la Oferta, debieron entregar al Custodio de su elección, o bien directamente Actinver, en el domicilio indicado anteriormente, junto con la documentación que les requiera Actinver o el Custodio respectivo, los títulos representativos de los CBFIs de Terrafina debidamente endosados en propiedad a favor de Actinver o el Custodio respectivo, con la anticipación necesaria a efecto de que las Cartas de Aceptación correspondientes pudieran ser entregadas y, de ser necesario, se hubieren realizado los traspasos a la Cuenta Concentradora con anterioridad a la Fecha de Vencimiento de la Oferta. Se recomendó a los tenedores de CBFIs de Terrafina que mantengan sus CBFIs de Terrafina en forma física, que consulten con el Custodio de su elección, los plazos de anticipación que requieren para la participación en la Oferta.

En caso de que cualquier Tenedor de Terrafina que deseó participar en la Oferta, o cualquier Custodio, hubiera tenido dudas acerca de la forma en que cualquiera de ellos puede participar en la Oferta, pudo contactar a cualquiera de los Intermediarios.

Por parte de Citi México, Xavier Mendez Azuela y Derek Mui pudieron ser contactadas en sus respectivas oficinas ubicadas en Prolongación Paseo de la Reforma 1196, Piso 27, Edificio "The Summit", Lomas de Santa Fe, 01219, CDMX, teléfono +52 (55) 2262 6928 o mediante correo electrónico a la dirección xavier.mendezazuela@citi.com y derek.mui@citi.com.

Por parte de Actinver a través de Tania Santoyo Greene, Pablo Junco Sommer, Andrés Goddard Terrazas y Sergio Antonio Gutiérrez, pudieron ser contactados en el domicilio ubicado en Montes Urales No. 620, piso 3, Colonia Lomas de Chapultepec, IV Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México, en los teléfonos +52 (55) 5263-1036 y en las direcciones de correo electrónico tsantoyo@actinver.com.mx, pjunco@actinver.com.mx, agoddard@actinver.com.mx, y sgutierrez@actinver.com.mx.

Lo anterior; en el entendido, para evitar duda, de que la recepción, entrega, traspaso, registro y demás procesos operativos relacionados con las Cartas de Aceptación serán realizados únicamente a través de Actinver, de conformidad con lo descrito en el presente Folleto Informativo.

k) Fechas de Publicación del Aviso de Oferta.

Todos los Días Hábiles, previo al inicio de sesión bursátil, del 15 de octubre de 2025 y hasta la Fecha de Vencimiento de la Oferta.

l) Fecha de Registro de la Oferta:

13 de noviembre de 2025.

m) Fecha de Vencimiento de la Oferta.

12 de noviembre de 2025 a las 23:59:59 horas de la Ciudad de México.

n) Fecha de Liquidación.

El siguiente Día Hábil a la Fecha de Registro de la Oferta.

o) Fecha de publicación de los resultados de la Oferta.

El siguiente Día Hábil a la Fecha de Vencimiento de la Oferta.



p) Derecho de los tenedores de CBFIs de Terrafina a declinar la Oferta.

Los tenedores de CBFIs de Terrafina que hubieren aceptado participar en la Oferta pudieron declinar su aceptación en caso de haberse presentado otra u otras ofertas competitivas bajo mejores condiciones, en caso de que el Oferente hubiere ampliado la Oferta o en caso de que se hubieran realizado modificaciones relevantes a la Oferta, en los siguientes términos, sin que hubiera implicado penalidad alguna.

La Oferta y sus características pudieron haberse modificado en cualquier momento anterior a su conclusión por el Oferente, y el Oferente pudo ampliar el Periodo de la Oferta, en una o más ocasiones, de forma ilimitada y a su entera discreción, por un plazo de un Día Hábil o más en cada ocasión; en el entendido, de que si se hubieren realizado modificaciones relevantes a la Oferta a juicio de la Comisión, el Periodo de la Oferta debiera haberse ampliado por un periodo no inferior a cinco Días Hábiles. En todo caso, en caso de modificaciones, se debió informar al público las modificaciones a través de los mismos medios por los que se realizó la Oferta. Además, el Oferente pudo extender la Fecha de Vencimiento de la Oferta cuando así lo hubiera exigido la Ley Aplicable.

Los CBFIs objeto de retiro de conformidad con la presente Sección no son considerados como ofrecidos válidamente para efectos de la Oferta. No obstante lo anterior, los CBFIs de Terrafina que hayan sido objeto de retiro de la Oferta, pudieron haber sido ofrecidos nuevamente antes de la Fecha de Vencimiento de la Oferta, de conformidad con los requisitos de la Oferta, la Ley Aplicable, el presente Folleto y demás documentos de la Oferta.

No existe obligación alguna por parte del Oferente, de los Intermediarios o cualquier otra persona relacionada con la Oferta, de notificar o informar sobre cualquier defecto o irregularidad en una notificación de desistimiento, ni alguno de ellos incurrirá en responsabilidad alguna derivada de, o relacionada con, no realizar dicha notificación por falta de información.

q) Procedimiento de Liquidación.

La venta de los CBFIs de Terrafina hasta por el Monto Total de la Oferta será en la Fecha de Liquidación de la Oferta con respecto de los tenedores de CBFIs de Terrafina que hubieren aceptado válidamente la Oferta en los términos descritos en el presente Folleto Informativo.

En esta Fecha, Actinver hace del conocimiento del público inversionista a través del sistema electrónico de información Emisnet de la BMV el resultado de la Oferta estableciendo, entre otras cosas, el monto en efectivo a pagar a los tenedores de CBFIs de Terrafina que decidieron aceptar la Oferta. La liquidación de la Oferta se realizará exclusivamente a través de la transferencia de efectivo hasta por el Monto Total de la Oferta en los términos establecidos en el presente Folleto Informativo. El pago de efectivo hasta por el Monto Total de la Oferta será transferido por Actinver a las cuentas de los tenedores de CBFIs de Terrafina que participen válidamente en la Oferta de conformidad con los términos establecidos en el presente Folleto Informativo.

r) Recursos netos a ser obtenidos por el Oferente.

La Oferta no implicó la obtención de recursos en efectivo para el Oferente o para Terrafina, en virtud de que el objeto de la Oferta es la adquisición de los CBFIs de Terrafina.

s) Posibles Adquirentes:

La Oferta estuvo dirigida a todos los inversionistas con tenencia de CBFIs de Terrafina al último día del Periodo de la Oferta, sujeto a las limitantes establecidas en las leyes aplicables. Los posibles adquirentes debieron considerar cuidadosamente toda la información contenida en este Folleto Informativo y, en especial, la incluida en la Sección “XII, a). FACTORES DE RIESGO”.

t) Depositario.



S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

u) Consideraciones de carácter fiscal.

I. Consideraciones fiscales para los tenedores de CBFIs de Terrafina.

El régimen fiscal para la enajenación de CBFIs aplicable a personas físicas y morales residentes en México, así como a residentes en el extranjero, se encuentra detallado en los artículos 187 y 188 de la LISR, de acuerdo con lo siguiente:

Personas físicas residentes en México:

Las personas físicas residentes en México que enajenen los CBFIs a través de la BMV o de los mercados reconocidos a que se refiere la fracción II del artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación, se encontrarán exentas del pago de ISR por la ganancia derivada de dicha enajenación, de acuerdo con lo dispuesto por la fracción X del artículo 188 de la LISR.

Personas morales residentes en México:

La exención antes mencionada no resulta aplicable a personas morales residentes en México, por ello, éstas causarán el impuesto sobre la renta aplicando el 30% (treinta por ciento) sobre la ganancia que derive de la enajenación de los CBFIs, la cual se determinará restando al ingreso que perciban en la enajenación, el costo promedio por CBFI actualizado según corresponda, de cada uno de los CBFIs que se enajenen.

Residentes en el extranjero

De acuerdo con la fracción X del artículo 188 de la LISR, los residentes en el extranjero sin establecimiento permanente en México que enajenen los CBFIs a través de la BMV o de los mercados reconocidos a que se refiere la fracción II del artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación, se encontrarán exentas del pago de ISR por la ganancia derivada de dicha enajenación.

Impuesto sobre la renta diferido

Las personas, tanto residentes en México como en el extranjero, que hayan optado por diferir el pago del impuesto sobre la renta conforme a lo estipulado en la fracción XI del artículo 188 de la LISR, estarán obligadas al pago del impuesto diferido al momento de enajenar los CBFIs de Terrafina. Para ello, deberán actualizar el monto del impuesto diferido desde el mes en que se realizaron las aportaciones de bienes inmuebles hasta el mes en que se efectúe la enajenación de los CBFIs objeto de la Oferta.

Impuesto al valor agregado

No se pagará el impuesto al valor agregado por la enajenación de los CBFIs cuando éstos se encuentren inscritos en el RNV y dicha enajenación se realice a través de bolsa de valores concesionada en los términos de la LMV o en los mercados reconocidos a que se refiere la fracción II del artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación.

Impuesto sobre adquisición de inmuebles

Los impuestos sobre adquisición o traslado de dominio de bienes inmuebles se rigen conforme a la legislación de la entidad federativa de México donde se localicen dichos inmuebles. Considerando que los CBFIs no constituyen propiedad sobre los inmuebles integrantes del patrimonio de Terrafina, existen fundamentos sólidos y razonables para prever que su enajenación no estará sujeta al pago del Impuesto



sobre Adquisición de Bienes Inmuebles. Actualmente, la legislación fiscal vigente no contempla impuestos sucesorios, de timbre, sobre inscripciones de emisiones u otros impuestos similares.

El resumen anterior proporciona una visión general de las implicaciones fiscales relacionadas con el impuesto sobre la renta y otros impuestos aplicables, según la legislación fiscal vigente en México, derivadas de la enajenación de los CBFIs de Terrafina. No obstante, esta descripción no debe interpretarse como un análisis detallado y completo de todas las consideraciones fiscales relevantes para la toma de decisiones por parte de los Tenedores respecto a la Oferta. Dicha descripción no constituye una opinión legal o fiscal, ya que su propósito es meramente informativo, basado en las disposiciones fiscales vigentes en México al momento de la Oferta.

II. Régimen fiscal aplicable a los CBFIs.

i. *Distribución de resultado fiscal*

Tratándose de CBFIs colocados entre el gran público inversionista, como es el caso de los CBFIs, el intermediario financiero que tenga depositados dichos certificados estará obligado a retener el impuesto sobre la renta que corresponda sobre el resultado fiscal que sea distribuido a los tenedores, aplicando la tasa del 30% sobre el monto distribuido. La obligación de realizar dicha retención no será aplicable con respecto a tenedores que se encuentren exentos del impuesto sobre la renta con respecto a dichos ingresos.

El intermediario financiero no estará obligado a realizar retención alguna con respecto al resultado fiscal que sea distribuido en favor de sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro (SIEFORES), las cuales no califican como contribuyentes del impuesto sobre la renta en términos del artículo 79, fracción XXI de la LISR. De igual modo, tampoco deberá efectuarse retención alguna con respecto a los fondos de pensiones y jubilaciones extranjeros a que se refiere el artículo 153 de la LISR.

Los tenedores de CBFIs que sean residentes en México o residentes en el extranjero con establecimiento permanente en el país estarán obligados a acumular el resultado fiscal que les sea distribuido por el fiduciario o intermediario financiero, sin deducir el impuesto retenido por ellos, y las ganancias que obtengan por la enajenación de dichos certificados, salvo que los tenedores estén exentos del pago del impuesto sobre la renta. Los tenedores podrán acreditar el impuesto que les hubiese sido retenido por el intermediario financiero, contra el impuesto sobre la renta que causen en el ejercicio en que reciban la distribución o se considere obtenida dicha ganancia.

Tratándose de personas físicas residentes en México, éstas deberán considerar el resultado fiscal que les sea distribuido como ingresos por arrendamiento en términos de lo dispuesto por la fracción II del artículo 114 de la LISR.

En el caso de residentes en el extranjero que no tengan establecimiento permanente en el país, la retención que efectúe el intermediario financiero se considerará como pago definitivo del impuesto sobre la renta.

III. Consideraciones fiscales para los Tenedores de CBFIs de Fibra Prologis.

No se esperan consecuencias fiscales para los actuales poseedores de CBFIs de Fibra Prologis como resultado de la adquisición de hasta el 100% (cien por ciento) de los CBFIs de Terrafina mediante la Oferta. Por lo que el tratamiento fiscal vigente para los tenedores de CBFIs de Fibra Prologis seguirá siendo el mismo conforme a lo establecido en los artículos 187 y 188 de la LISR.

IV. Consideraciones fiscales para Terrafina.



Tras el Periodo de la Oferta y según los resultados obtenidos, el Oferente podrá proponer a la asamblea de tenedores de Terrafina la cancelación de su registro en el RNV y su cotización en la BMV. Mientras no se efectúe esta cancelación y Terrafina siga cumpliendo con lo establecido en los artículos 187 y 188 de la LISR, continuará siendo aplicable el régimen fiscal de FIBRAS, descrito en dichos artículos.

En relación con los factores de riesgo relacionados con la Oferta, es posible que las autoridades fiscales no estén de acuerdo con las conclusiones presentadas en este Folleto Informativo. Aunque los asesores fiscales consideran que existen argumentos sólidos, no se puede garantizar un resultado favorable en caso de litigio. Adicionalmente, dado que la autoridad tributaria no emitirá una opinión sobre la oferta, existe la posibilidad de que el régimen fiscal aplicable a Terrafina cambie. Si tras la revisión de la Oferta se concluye que el régimen fiscal aplicable difiere del actual, esto podría impactar negativamente tanto a las entidades como a sus tenedores de CBFIs.

Por otro lado, la enajenación de CBFIs de Terrafina se registrará por los artículos 187 y 188 de la LISR. Sin embargo, el tratamiento fiscal descrito en este apartado no debe considerarse como una recomendación fiscal y no abarca todas las consideraciones fiscales relevantes. Es crucial que los tenedores consulten con asesores fiscales independientes para comprender plenamente las implicaciones fiscales de sus transacciones.

v) Aprobación corporativa para llevar a cabo la Oferta.

El 23 de septiembre de 2024, el comité técnico de Terrafina, de conformidad con la cláusula 3.7 de su contrato de fideicomiso, resolvió autorizar que Fibra Prologis adquiriera hasta el 100% (cien por ciento) de los CBFIs de Terrafina en circulación.

Mediante la asamblea ordinaria anual de tenedores de fecha 9 de abril de 2024, los tenedores del Oferente aprobaron, entre otras cosas, (i) llevar a cabo una o varias ofertas públicas de adquisición y suscripción recíproca por hasta el 100% (cien por ciento) de los CBFIs de Terrafina a cambio de Certificados Bursátiles emitidos por Fibra Prologis (las "OPAs"), con el objeto de que Fibra Prologis adquiriera hasta el 100% (cien por ciento) de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios de Terrafina; (ii) delegar a Prologis Property Mexico, S.A. de C.V. la facultad para determinar los términos y condiciones de cada una de dichas OPAs, incluyendo, sin limitación, el factor de intercambio aplicable a las mismas; (iii) autorizar que Prologis Property Mexico, S.A. de C.V. lleve a cabo todos los actos que resulten necesarios o convenientes para consumar las OPAs, incluyendo, sin limitación, para que lleve a cabo la preparación, negociación y celebración de todos los contratos, convenios, certificaciones y demás documentos que resulten necesarios o convenientes para la instrumentación y consumación de las OPAs, así como la elaboración, presentación y tramitación de todas las solicitudes, autorizaciones, notificaciones y permisos que, en su caso, se requieran para llevar a cabo las OPAs ante cualquier autoridad gubernamental u órgano autónomo, incluyendo sin limitar, ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. ("BMV"), la Comisión Federal de Competencia Económica, el S.D. INDEVAL, Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., y demás autoridades o entidades y participantes en el mercado de valores cuyo involucramiento resulte necesario; y (iv) en su momento, en Asamblea de Tenedores de Terrafina, ejercer el voto correspondiente a los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios de Terrafina que Fibra Prologis adquiriera como resultado de la(s) OPA(s) para, en su caso, solicitar la cancelación de la inscripción de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por Terrafina en el Registro Nacional de Valores y del listado de dichos valores en la BMV.

Mediante la asamblea ordinaria anual de tenedores de fecha 13 de octubre de 2025, los tenedores del Oferente aprobaron, entre otras cosas ratificar y ampliar los acuerdos adoptados por los Tenedores mediante la asamblea ordinaria anual de tenedores de fecha 9 de abril de 2024, incluyendo sin limitar aquellos relacionados con (i) llevar a cabo una o varias ofertas públicas de adquisición mediante suscripción recíproca y/o en efectivo y/o una combinación de éstas por hasta el 100% (cien por ciento) de los CBFIs de



Terrafina, en Pesos o en Dólares; (ii) delegar al Prologis Property Mexico, S.A. de C.V. la facultad para determinar los términos y condiciones de cada una de dichas ofertas; y (iii) autorizar que Prologis Property Mexico, S.A. de C.V. lleve a cabo todos los actos que resulten necesarios o convenientes para consumir tales ofertas, incluyendo, sin limitación, para que lleve a cabo la preparación, negociación y celebración de todos los contratos, convenios, certificaciones y demás documentos que resulten necesarios o convenientes para la instrumentación y consumación de dichas ofertas, así como la elaboración, presentación y tramitación de todas las solicitudes, autorizaciones, notificaciones y permisos que, en su caso, se requieran para llevar a cabo tales ofertas ante cualquier autoridad gubernamental u órgano autónomo, incluyendo sin limitar, ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., el S.D. INDEVAL, Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., y demás autoridades o entidades y participantes en el mercado de valores cuyo involucramiento resulte necesario.



V. DENOMINACIÓN DE LOS INTERMEDIARIOS DE LA OPERACIÓN

Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver y Citi México Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Citi México.



VI. MERCADO DE VALORES

Los CBFIs de Terrafina cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores y no cotizan en ninguna otra bolsa de valores ni en cualquier otro tipo de mercado regulado.

Los precios de venta máximos y mínimos de los trimestres correspondientes a los últimos 2 (dos) ejercicios y al ejercicio en curso, son los siguientes:

Comportamiento Trimestral Precio del CBFi de Terrafina				
Trimestral	Precio Cierre	Máximo	Mínimo	Volumen (número CBFIs)
1T23	32.75	33.79	29.95	67,084,177
2T23	32.75	34.28	31.20	58,707,241
3T23	32.17	31.37	34.06	51,565,919
4T23	32.03	33.81	29.15	78,677,595
1T24	45.34	45.87	34.23	91,719,424
2T24	39.13	45.94	34.56	71,986,305
3T24	37.94	42.00	32.80	65,792,976
4T24	36.31	40.00	34.01	23,219,421
1T25	37.10	38.25	31.00	2,816,243
2T25	36.15	42.98	34.00	661,821
3T25	38.17	43.00	29.50	1,372,744

Fuente: Bloomberg



VII. CONDICIONES DE LA OFERTA

La Oferta y sus características pudieron modificarse en cualquier momento anterior a su conclusión, siempre que hubiere implicado un trato más favorable a los destinatarios de la misma o así lo decidiera el Oferente, en términos de la fracción III del artículo 97 de la LMV, y así se hubiere comunicado por los mismos medios por los que se realizó la Oferta. En caso de que se hubieren realizado modificaciones relevantes a la Oferta, a juicio de la CNBV, el Periodo de la Oferta debió haberse ampliado por un plazo no inferior a 5 (cinco) Días Hábles. En caso de que se hubieren realizado cualesquiera de las siguientes modificaciones a la Oferta, el Periodo de la Oferta debió permanecer abierto por un periodo no inferior a 10 (diez) Días Hábles contados a partir de la publicación de dicha modificación: (i) un cambio en el porcentaje de CBFIs de Terrafina que busca adquirir Fibra Prologis; (ii) un cambio en el precio por CBFI de Terrafina o (iii) un cambio en la comisión por intermediación a ser pagada a los Intermediarios en relación con la Oferta.

Fibra Prologis no comprará ningún CBFI de Terrafina ofrecido, a menos de que las condiciones descritas a continuación hubieran sido satisfechas o renunciadas, según corresponda (y en la medida en que sea posible), por Fibra Prologis.

Aprobaciones y autorizaciones gubernamentales

Todas las aprobaciones y autorizaciones de cualquier Autoridad Gubernamental requeridas en relación con la Oferta, debieron ser obtenidas y no haber sido revocadas o enmendadas, modificadas o complementadas de manera alguna que pueda razonablemente esperarse que impida o interfiera materialmente con, retrase, posponga o afecte materialmente y de manera adversa la realización de la Oferta, ni debieron haber expirado o dejado de estar en pleno vigor y efecto. Las autorizaciones gubernamentales incluyen de forma enunciativa más no limitativa, la autorización de la CNBV de la Oferta, y demás autorizaciones que sean requeridas por cualquier otra autoridad. Fibra Prologis no comprará ningún CBFI de Terrafina ofrecido, a menos de que se obtengan todas las aprobaciones y autorizaciones de cualquier Autoridad Gubernamental requeridas en relación con la Oferta, sin que eso impida al Oferente poder iniciar la Oferta. Cualquier prórroga de la Oferta se debió informar a través de los mismos medios por los que se realizó la Oferta.

Otras Condiciones

- Desde la fecha de inicio de la Oferta, la CNBV, la BMV, o cualquier otra Autoridad Gubernamental aplicable, no haya emitido algún acto, por virtud del cual los CBFIs de Terrafina, dejen de encontrarse registrados ante el RNV o listados en la BMV, o cualquier otro acto por virtud del cual no pueda realizarse la Oferta o que por las implique riesgos adicionales.
- Que no haya ocurrido un Efecto Material Adverso (según dicho término se define en el presente Folleto Informativo).
- Desde la fecha de inicio de la Oferta, ninguna Autoridad Gubernamental de México o cualquier otra jurisdicción pertinente (a) haya promulgado, emitido, ejecutado o incorporado cualquier ley, regla, reglamento, código, disposición de carácter general, órdenes, decretos, sentencias, mandatos judiciales, avisos o convenios, que (i) impidan o prohíban la realización de la Oferta; (ii) afecten adversamente los términos y/o condiciones de la Oferta; (iii) impongan limitaciones de relevancia a la capacidad de Fibra Prologis (o de cualquiera de sus Afiliadas) para adquirir, mantener o ejercer plenos derechos de propiedad sobre los CBFIs de Terrafina, incluyendo, sin limitación, el derecho a votar los CBFIs de Terrafina; (iv) prohíba, restrinja o tenga como objeto afectar la legalidad, existencia o validez de los actos realizados o llevados a cabo para perfeccionar la Oferta, en especial la adquisición de los CBFIs de Terrafina; (v) restrinjan o limiten de manera relevante las operaciones comerciales de Terrafina; (vi) impongan o intenten imponer cualquier condición de relevancia a la Oferta, adicionales a las condiciones establecidas en



el presente Folleto Informativo o en los documentos de la Oferta, así como que se haya iniciado cualquier procedimiento que tenga como objeto realizar cualquiera de las acciones o eventos anteriores; o (vii) impongan alguna limitación a la participación de cualquier tenedor de CBFIs de Terrafina que sean objeto de la Oferta; o (b) hayan amenazado o exista la posibilidad de que promulguen, publiquen o emitan cualquier ley, regla, reglamento, código, y demás disposiciones de carácter general, así como órdenes, decretos, sentencias, mandatos judiciales, avisos o convenios, que tenga cualquier consecuencia descrita en los numerales (i) a (vii) del inciso (a) anterior o que tenga un efecto similar a los mismos.

Las condiciones anteriores se establecen para beneficio exclusivo de Fibra Prologis y pueden ser renunciadas o invocadas exclusivamente por Fibra Prologis, independientemente de cualquier circunstancia adicional (incluyendo cualquier acción u omisión por parte de Fibra Prologis), siempre que ello no contravenga la Ley Aplicable. La determinación de la actualización o renuncia de cualquier de las condiciones anteriores, quedará al razonable arbitrio de Fibra Prologis, quedando Fibra Prologis exonerado de cualquier responsabilidad como consecuencia de dicha determinación. El hecho de que Fibra Prologis no ejerza cualquier derecho relacionado con lo anterior, no deberá ser considerado ni interpretado como una renuncia a dichos derechos.

En caso de no cumplirse las condiciones a las cuales estuvo sujeta la Oferta en los términos antes descritos, no se producirán efectos legales algunos en virtud de que del cumplimiento de dichas condiciones, al ser suspensivas, depende la existencia de las obligaciones relacionadas con la Oferta. En tal caso, el Oferente anunciará al público inversionista, a través de los mismos medios en los que se ha divulgado el presente Folleto Informativo, que las condiciones no se cumplieron y que, por lo tanto, no se hubiere llevado a cabo la Oferta.



VIII. ACUERDOS PREVIOS A LA OFERTA

Con fecha 13 de febrero de 2024, el Oferente publicó un evento relevante, a través del cual, entre otros, anunció que, en seguimiento a ciertas discusiones sostenidas con el equipo directivo de Terrafina, comunicó a los miembros del comité técnico de Terrafina una propuesta no vinculante con respecto de una oferta pública de adquisición y suscripción recíproca realizada por Fibra Prologis por hasta el 100% (cien por ciento) de los CBFIs en circulación de Terrafina. Dicho evento relevante puede ser consultado en la página electrónica de la red mundial (internet) de la BMV, en la siguiente dirección: www.bmv.com.mx y de la CNBV, en la siguiente dirección: www.gob.mx/cnbv.

El 23 de septiembre de 2024, el comité técnico de Terrafina, de conformidad con la cláusula 3.7 de su contrato de fideicomiso, resolvió autorizar que Fibra Prologis adquiriera hasta el 100% (cien por ciento) de los CBFIs de Terrafina en circulación.

De conformidad con la oferta pública de adquisición y suscripción recíproca que Fibra Prologis realizó por hasta el 100% (cien por ciento) de los CBFIs de Terrafina en circulación, liquidada el 26 de noviembre de 2024, Fibra Prologis se convirtió en tenedor del 89.88% (ochenta y nueve punto ochenta y ocho por ciento) de los CBFIs de Terrafina. Los documentos correspondientes relacionados con dicha oferta pública de adquisición y suscripción recíproca pueden consultarse en la página de Internet de la BMV en la siguiente dirección: www.bmv.com.mx y de la CNBV en la siguiente dirección: www.gob.mx/cnbv.

Posteriormente, Fibra Prologis durante los meses de marzo y abril de 2025 adquirió un total de 1,017,427 (un millón diecisiete mil cuatrocientos veintisiete) CBFIs de Terrafina que representaron el 0.13% (cero punto trece por ciento) del total de los CBFIs de Terrafina en circulación, por lo que Fibra Prologis se convirtió en tenedor del 90.01% (noventa punto cero uno por ciento) de los CBFIs de Terrafina.

El Oferente tuvo acercamientos con algunos de los tenedores de CBFI de Terrafina, quienes le manifestaron indicaciones de interés de participar en una oferta pública de adquisición a ser lanzada por el Oferente por CBFIs de Terrafina, a un precio equivalente al Precio ofrecido por CBFI de Terrafina en la Oferta.

Salvo por lo revelando anteriormente, el Oferente manifiesta que a la fecha del presente Folleto no existen otros contratos, actos o acuerdos previos relevantes entre Fibra Prologis y otros compradores, tenedores y miembros del comité técnico de Terrafina, relacionados con los CBFIs de Terrafina o con la Oferta.

El Oferente y, en su caso, las personas que formen parte del grupo de personas o empresarial al que pertenezca, no pudieron, directa o indirectamente, celebrar operaciones con los valores objeto de la Oferta, fuera de ésta, desde el momento en que acordaron o decidieron llevarla a cabo y hasta su conclusión.



IX. INTENCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA OFERTA

La intención del Oferente fue adquirir hasta el 100% (cien por ciento) de los CBFIs de Terrafina en circulación que, a la fecha de la Oferta, no eran propiedad de Fibra Prologis, los cuales representan aproximadamente el 9.9% (nueve punto nueve por ciento) de CBFIs en circulación de Terrafina a cambio del Precio.

Con posterioridad al Periodo de la Oferta y dependiendo de los resultados que se hayan obtenido en la Oferta, el Oferente podrá, pero no estará obligado ni hay garantía de que así suceda, realizar los actos necesarios a fin de someter a consideración de la asamblea de tenedores de CBFIs de Terrafina la cancelación de la inscripción de los CBFIs de Terrafina en el RNV y, consecuentemente, la cancelación del listado de los CBFIs de Terrafina en la BMV. En caso de acordarse dicha cancelación, el Oferente constituiría un fideicomiso de pago al cual se aportará el efectivo necesario para que los tenedores de CBFIs de Terrafina que no hayan acudido a la Oferta puedan vender, durante un periodo de seis meses, y al mismo Precio, los CBFIs de Terrafina que no hubieren sido adquiridos aún por el Oferente, ajustándose, en su caso, a lo dispuesto por el artículo 108 de la LMV, únicamente en lo que resulte aplicable a emisores de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios y al artículo 15, fracción IV de la Circular Única, así como a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso Terrafina.

Si como resultado de la Oferta, Fibra Prologis adquirió menos del 95% (noventa y cinco por ciento) de los CBFIs de Terrafina en circulación o decide no llevar a cabo la cancelación en el RNV, Fibra Prologis podría realizar las ofertas públicas de adquisición que resulten necesarias a efecto de adquirir el resto de CBFIs de Terrafina en circulación, de manera previa a la cancelación de la inscripción en el RNV que, en su caso decida con posterioridad. En dicho supuesto, existe la posibilidad de que el precio ofrecido sea diferente e incluso menos favorable para los tenedores de CBFIs de Terrafina en ese momento que para quienes acudieron a la Oferta. Lo anterior, en el entendido, de que no existe garantía alguna de que Fibra Prologis cancelará la inscripción de los CBFIs en el RNV ni que realizará una o más ofertas públicas de adquisición subsecuentes aún si, como resultado de la Oferta, Fibra Prologis haya adquirido menos del 95% (noventa y cinco por ciento) de los CBFIs de Terrafina en circulación y hubiese contado con el porcentaje de votación necesario para que la asamblea de tenedores de Terrafina apruebe, en su caso, la cancelación de la inscripción de los CBFIs de Terrafina en el RNV y de su listado en la BMV, y los tenedores de CBFIs de Terrafina restantes continuarán siendo inversionistas de una emisora cuya liquidez habría sido reducida de manera considerable como resultado de la Oferta

La justificación de la Oferta fue permitir a Fibra Prologis concluir la combinación de negocios con Terrafina, y permitir a los tenedores restantes de Terrafina salir de su inversión al Precio establecido en el presente Folleto Informativo.



X. PROPÓSITOS Y PLANES

El propósito principal de la Oferta fue que el Oferente adquiriera la totalidad de los CBFIs de Terrafina que están en circulación en el mercado de valores y después, dependiendo del resultado de la Oferta, a su entera discreción, sin estar obligado a ello y, en su caso, convocar a la asamblea de tenedores con la finalidad de poder deslistar los CBFIs de Terrafina de la BMV y cancelar su inscripción en el RNV. No obstante lo anterior, si una vez concluida la Oferta no se lograra obtener el porcentaje mínimo requerido para cancelar la inscripción de los CBFIs de Terrafina en el RNV, Fibra Prologis podrá, en su caso y, a su entera discreción, sin estar obligado a ello, llevar a cabo ofertas públicas subsecuentes para tratar de alcanzar el porcentaje de voto requerido.



XI. FUENTE Y MONTO DE LOS RECURSOS

La adquisición de hasta 77,093,907 (setenta y siete millones noventa y tres mil novecientos siete) de CBFIs de Terrafina que representan el 9.81% (nueve punto ochenta y uno por ciento) de los CBFIs de Terrafina en circulación que, a la fecha de la Oferta, no eran propiedad de Fibra Prologis, por hasta un monto de MXN\$3'276,491,047.50 (tres mil doscientos setenta y seis millones cuatrocientos noventa y un mil cuarenta y siete punto cincuenta) Pesos, fue fondeada directamente con recursos de Fibra Prologis. En consecuencia, la realización de la Oferta no estuvo condicionada a la obtención de financiamiento alguno.



XII. CONSECUENCIAS DE LA OFERTA

Dependiendo de los resultados de la Oferta, el Oferente podrá, sin estar obligado a ello, someter a consideración de la asamblea de tenedores de CBFIs de Terrafina, la cancelación de la inscripción de los CBFIs de Terrafina en el RNV y, consecuentemente, la cancelación del listado de los CBFIs de Terrafina en la BMV. En caso de acordarse dicha cancelación, el Oferente constituiría un fideicomiso de pago al cual se aportaría el efectivo necesario para que los tenedores de CBFIs de Terrafina que no hayan acudido a la Oferta puedan vender, durante un periodo de seis meses, al mismo Precio, los CBFIs de Terrafina que no hayan sido adquiridos aún por el Oferente, ajustándose, en su caso, a lo dispuesto por el artículo 108 de la LMV, únicamente en lo que resulte aplicable a emisores de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, según resulte aplicable, y el artículo 15, fracción IV de la Circular Única, así como a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso Terrafina.

La Oferta podría ocasionar que los CBFIs de Terrafina dejen de estar inscritos en el RNV y listados en la BMV, por lo que se podría reducir substancialmente la liquidez de los CBFIs de Terrafina, eliminándose la posibilidad de realizar operaciones de compraventa en la BMV de los CBFIs de Terrafina. Además, en dicho caso, Terrafina ya no estaría obligada a la divulgación de información financiera trimestral y anual en la BMV, ni a la divulgación de eventos relevantes en términos de la LMV y de la Circular Única. Adicionalmente, la liquidez de los CBFIs de Terrafina podría disminuir aún y cuando Terrafina permanezca temporalmente listada en la BMV al finalizar la Oferta.

a) Factores De Riesgo

La Oferta involucra riesgos y consecuencias importantes, por lo que los tenedores CBFIs de Terrafina deben considerar los riesgos inherentes a la Oferta, incluyendo los que de manera enunciativa pero no limitativa, se describen a continuación, antes de tomar la decisión de participar o no en la Oferta.

Los riesgos descritos a continuación, no son los únicos riesgos aplicables y la importancia atribuida a los mismos por el Oferente, podría diferir de la importancia que deben atribuir los tenedores de CBFIs de Terrafina.

Si los tenedores no participan en la Oferta, podría ser difícil vender sus CBFIs de Terrafina en el futuro.

En virtud de que la Oferta podría ocasionar que Terrafina deje de estar listado en la BMV y, podría tener como consecuencia la cancelación de la inscripción de los CBFIs de Terrafina en el RNV, se podría reducir substancialmente la liquidez de los CBFIs de Terrafina una vez que se haya llevado a cabo la Oferta, eliminándose la posibilidad de realizar operaciones de compraventa en la BMV de los CBFIs de Terrafina, además de que Terrafina podría ya no estar obligado a la divulgación de información financiera trimestral y anual en la BMV, ni estar obligado a la divulgación de eventos relevantes en términos de la LMV y de la Circular Única.

Adicionalmente, la liquidez de los CBFIs de Terrafina podría disminuir aún y cuando Terrafina permanezca temporalmente listada en la BMV al finalizar la Oferta.

En caso de que se adquiriera al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de los CBFIs de Terrafina en circulación y el Oferente optara por que se cancele la inscripción en el RNV de los CBFIs de Terrafina, se incumpliría con lo establecido en la fracción V del artículo 187 de la LISR. En consecuencia, el régimen fiscal previsto en los artículos 187 y 188 de la LISR dejaría de ser aplicable.

No existe garantía de que Fibra Prologis realizará ofertas públicas de adquisición subsecuentes.

No existe garantía de que Fibra Prologis realizará una o más ofertas públicas de adquisición subsecuentes, por lo que los tenedores de CBFIs de Terrafina no deben asumir la realización de estas.



El Oferente y los Intermediarios no tienen la obligación de notificar al Custodio o a los tenedores de CBFIs de Terrafina de defectos o irregularidades en las Cartas de Aceptación o en la entrega de CBFIs de Terrafina.

Ningún Intermediario ni el Oferente, ni cualquier otra persona, tienen obligación alguna de notificar o dar aviso al Custodio o a los tenedores de CBFIs de Terrafina, sobre los defectos o irregularidades existentes en la Carta de Aceptación y las entregas de los CBFIs de Terrafina, y no incurrirán en responsabilidad alguna por la falta de cualquier notificación o aviso.

Cancelación de la inscripción y listado de los CBFIs de Terrafina.

Con posterioridad al Periodo de la Oferta y dependiendo de los resultados que se obtengan en la Oferta, el Oferente podrá, pero no estará obligado ni hay garantía de que así suceda, realizar los actos necesarios a fin de someter a consideración de la asamblea de tenedores de CBFIs de Terrafina la cancelación de la inscripción de los CBFIs de Terrafina en el RNV y, consecuentemente, la cancelación del listado de los CBFIs de Terrafina en la BMV, incluyendo en su caso, la constitución de un fideicomiso de pago al cual se aportará el efectivo necesario para que los tenedores de CBFIs de Terrafina que no hayan acudido a la Oferta puedan vender, durante un periodo de seis meses, al mismo Precio, los CBFIs de Terrafina que no hayan sido adquiridos aún por el Oferente ajustándose, en su caso, a lo dispuesto por el artículo 108 de la LMV, únicamente en lo que resulte aplicable a emisores de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios y al artículo 15, fracción IV de la Circular Única, así como a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso Terrafina.

En el evento de que, como resultado de la Oferta, Fibra Prologis adquiriera menos del 95% (noventa y cinco por ciento) de los CBFIs de Terrafina en circulación o decida no llevar a cabo la cancelación en el RNV, Fibra Prologis podría realizar las ofertas públicas de adquisición que resulten necesarias a efecto de adquirir el resto de CBFIs de Terrafina en circulación, de manera previa a la cancelación de la inscripción en el RNV que, en su caso decida con posterioridad, y en dicho supuesto, existe una posibilidad de que el precio sea diferente y menos favorable para los tenedores de CBFIs de Terrafina en ese momento que para los tenedores de CBFIs de Terrafina al momento de la Oferta. Lo anterior, en el entendido, de que no existe garantía alguna de que Fibra Prologis cancelará la inscripción de los CBFIs en el RNV ni que realizará una o más ofertas públicas de adquisición subsecuentes si, como resultado de la Oferta, Fibra Prologis adquiere menos del 95% (noventa y cinco por ciento) de los CBFIs de Terrafina en circulación y no cuenta con el porcentaje de votación necesario para que la asamblea de tenedores de Terrafina apruebe, en su caso, la cancelación de la inscripción de los CBFIs de Terrafina en el RNV y de su listado en la BMV, y los tenedores de CBFIs de Terrafina restantes continuarán siendo inversionistas de una emisora cuya liquidez habría sido reducida de manera considerable como resultado de la Oferta.

El Oferente tiene el derecho para ampliar el Periodo de la Oferta en una o más ocasiones.

Conforme a los términos de este Folleto Informativo, el Oferente tiene el derecho de ampliar el Periodo de la Oferta en una o más ocasiones a su discreción. No obstante que los Tenedores tendrían el derecho de declinar la aceptación de la Oferta si el Oferente decide ejercer dicho derecho.

Información de Terrafina

La información sobre la situación administrativa, financiera, operacional y/o jurídica de Terrafina contenida en este Folleto Informativo fue extraída del reporte anual de Terrafina, de los reportes trimestrales, eventos relevantes y demás información preparada, difundida y de otra manera puesta a disposición del público por parte de Terrafina.

En consecuencia, ni el Oferente ni los Intermediarios pueden garantizar la veracidad y exactitud de dicha información, ni tienen o asumen, ni podrá interpretarse que tendrán o asumirán, responsabilidad alguna respecto de dicha información (incluyendo, sin limitación, respecto de cualquier responsabilidad



en que Terrafina pudiera incurrir con motivo de difusión de información falsa, inexacta o que pudiere inducir al error al público inversionista).

Los tenedores de CBFIs de Terrafina que no participen en la Oferta podrían permanecer como tenedores minoritarios en Terrafina.

Después de terminada la Oferta, los tenedores de CBFIs de Terrafina que no hayan participado en la misma podrían resultar como tenedores minoritarios en Terrafina con una capacidad limitada para influir en el resultado de cualquiera de los asuntos que son o pueden ser sujetos a la aprobación de los tenedores, incluyendo la designación de miembros del comité técnico, adquisición o disposición de activos sustanciales, entre otros. Los tenedores minoritarios tienen derechos limitados bajo la legislación mexicana.

Fibra Prologis, a su entera discreción, podrá retirar o terminar la Oferta en cualquier momento y sin responsabilidad alguna antes de la Fecha de Vencimiento de la Oferta si las condiciones de la Oferta no han sido satisfechas o dispensadas (en los casos en que dichas condiciones puedan ser dispensadas) por Fibra Prologis.

La realización de la Oferta está sujeta a una serie de condiciones, entre las que se incluye que todas las aprobaciones y autorizaciones de cualquier Autoridad Gubernamental requeridas en relación con la Oferta se hayan obtenido y no hayan sido revocadas o enmendadas, modificadas o complementadas de ninguna manera que pueda razonablemente esperarse que impida o interfiera materialmente, retrase, posponga o afecte materialmente y de manera adversa la realización de la Oferta, o en caso de que el Oferente amplíe el Periodo de la Oferta en los términos señalados en este Folleto Informativo en virtud de no haberse obtenido, en o antes de la Fecha de Vencimiento de la Oferta, la ausencia de cualquier acto gubernamental, judicial, legislativo o regulatorio que pueda afectar adversamente la posibilidad de consumir la Oferta, la ausencia de cualquier Efecto Material Adverso (o cualquier condición, evento o desarrollo que implique un cambio prospectivo) en el negocio, propiedades, activos, pasivos, capitalización, patrimonio, condición financiera (o de otro tipo), operaciones, licencias, franquicias, permisos, solicitudes de permisos, resultados de operaciones, flujos de efectivo o Folletos de Terrafina o cualquiera de sus Afiladas, y el cumplimiento de otras condiciones habituales, según las mismas se establecen en el presente Folleto y, que específicamente, son descritas en la Sección “VII. Condiciones de la Oferta” del presente Folleto.

Fibra Prologis no puede asegurar que se cumplan todas las condiciones o actos necesarios para la realización de la Oferta, ni que se cumplan los plazos o términos descritos. En caso de que las condiciones descritas en el presente Folleto no sean satisfechas o dispensadas por Fibra Prologis, en los casos en que dichas condiciones puedan ser dispensadas, Fibra Prologis, sin responsabilidad alguna, estará facultado para retirar o dar por terminada la Oferta en cualquier momento antes de la Fecha de Vencimiento de la Oferta.

Tendrá que considerar las consecuencias fiscales en México de la Oferta.

Las autoridades fiscales podrían no compartir las conclusiones señaladas en el presente Folleto Informativo. En ese sentido, si bien el asesor fiscal considera que existen elementos sólidos que soportan dichas conclusiones, no se puede garantizar la obtención de una sentencia favorable en caso de controversia ante los tribunales competentes. Cada participante en la Oferta deberá consultar a sus asesores fiscales a efecto de determinar las consecuencias específicas e impacto fiscal sobre su participación en la Oferta.

La autoridad tributaria no se ha pronunciado sobre la oferta, por lo que podría concluir que el régimen fiscal aplicable a Terrafina resulte distinto al actual régimen fiscal aplicable.

En caso de que, una vez consumada la Oferta, la autoridad tributaria lleve a cabo una revisión de la Oferta que se describe en el presente Folleto Informativo, podría concluir que el régimen fiscal aplicable a Terrafina es distinto al régimen fiscal que actualmente les aplica de conformidad con los artículos 187 y



188 de la LISR. En caso de materializarse cualquier cambio en el régimen fiscal aplicable a Terrafina en el futuro, dicha circunstancia podría tener un efecto adverso en la situación financiera y resultados de Terrafina y/o de sus respectivos tenedores.

La enajenación de CBFIs de Terrafina estará sujeta a los términos de los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

El resumen del tratamiento fiscal de la Oferta que se presenta en el presente Folleto Informativo no debe interpretarse como una opinión o recomendación fiscal y no involucra una descripción exhaustiva de todas las consideraciones fiscales que pudieran ser relevantes en relación con la Oferta o en consideración de las particularidades de cada tenedor de CBFIs de Terrafina, por lo que se recomienda a los citados tenedores consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto de las disposiciones fiscales aplicables a la venta de sus CBFIs de Terrafina.

El contrato de fideicomiso de Terrafina podría ser modificado y para contemplar beneficios económicos adicionales para Fibra Prologis y la administración de Terrafina.

El contrato de fideicomiso de Terrafina podría ser modificado y para contemplar beneficios económicos adicionales para Fibra Prologis y la administración de Terrafina a efecto de reflejar los costos relacionados con la posible cancelación de la inscripción de los CBFIs de Terrafina en el RNV y de su listado en la BMV. Dicha modificación podría implicar costos indirectos adicionales para los Tenedores de CBFIs Terrafina que no participen en la Oferta.



XIII. MANTENIMIENTO O CANCELACIÓN

Como se ha mencionado anteriormente, dependiendo de los resultados de la Oferta, el Oferente podría, a su entera discreción y sin estar obligado a ello, realizar los actos necesarios a fin de someter a consideración de la asamblea de tenedores de CBFIs de Terrafina, la cancelación de la inscripción de los CBFIs de Terrafina en el RNV y, consecuentemente, la cancelación del listado de los CBFIs de Terrafina en la BMV. En caso de acordarse dicha cancelación, el Oferente constituiría un fideicomiso de pago al cual se aportaría el efectivo necesario para que los tenedores de CBFIs de Terrafina que no hayan acudido a la Oferta puedan vender, durante un periodo de seis meses, al mismo Precio, los CBFIs de Terrafina que no hayan sido adquiridos aún por el Oferente, ajustándose, en su caso, a lo dispuesto por el artículo 108 de la LMV, únicamente en lo que resulte aplicable a emisores de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, según resulte aplicable, y el artículo 15, fracción IV de la Circular Única, así como a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso Terrafina. Si como resultado de la Oferta, Fibra Prologis adquirió menos del 95% (noventa y cinco por ciento) de los CBFIs de Terrafina en circulación o no lograra los votos necesarios para llevar a cabo dicha cancelación, Fibra Prologis podría, a su entera discreción y sin estar obligado a ello, realizar las ofertas públicas de adquisición que resulten necesarias a efecto de adquirir el resto de CBFIs de Terrafina en circulación, de manera previa a solicitar la cancelación de la inscripción en el RNV. En dicho supuesto, existe la posibilidad de que el precio sea diferente e incluso menos favorable para los tenedores de CBFIs de Terrafina en ese momento que para quienes acudieron a la Oferta. Lo anterior; en el entendido, de que no existe garantía alguna de que Fibra Prologis realizará una o más ofertas públicas de adquisición subsecuentes si, como resultado de la Oferta, Fibra Prologis haya adquirido menos del 95% (noventa y cinco por ciento) de los CBFIs de Terrafina en circulación y no hubiese contado con el porcentaje de votación necesario para que la asamblea de tenedores de Terrafina apruebe la cancelación de la inscripción de los CBFIs de Terrafina en el RNV y de su listado en la BMV, y los tenedores de CBFIs de Terrafina restantes continuarán siendo inversionistas de una emisora cuya liquidez habría sido reducida de manera considerable como resultado de la Oferta.

Adicionalmente, se aclara que para la cancelación del registro de los CBFIs de Terrafina en el RNV, es necesario estar al corriente en sus obligaciones derivadas del Título o, en su caso, se presente el acuerdo de la asamblea de tenedores de Terrafina que determine la cancelación registral en los términos mencionados en el párrafo anterior.

En consecuencia, tras la cancelación y desliste de los CBFIs de Terrafina en la BMV, que en su caso se acuerde, Terrafina será considerado un fideicomiso subsidiario de FIBRA Prologis.



XIV. OPINIÓN DE LOS MIEMBROS DEL COMITÉ TÉCNICO DE TERRAFINA Y EXPERTO INDEPENDIENTE

El comité técnico de Terrafina debió proporcionar su opinión respecto del precio de la Oferta a los tenedores de CBFIs de Terrafina dentro de los siguientes 10 (diez) Días Hábiles a la Fecha de Inicio de la Oferta, por medio de un evento relevante publicado por Terrafina. Dicho evento relevante puede ser consultado en la página electrónica de la red mundial (internet) de la BMV, en la siguiente dirección: www.bmv.com.mx y de la CNBV, en la siguiente dirección: www.gob.mx/cnbv.

Asimismo, los miembros del comité técnico de Terrafina divulgaron, junto con su opinión sobre el precio de la Oferta a los tenedores de CBFIs de Terrafina, la opinión emitida por un asesor financiero, mediante un evento material publicado por Terrafina dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la Fecha de Inicio de la Oferta. Dicho evento relevante puede ser consultado en la página electrónica de la red mundial (internet) de la BMV, en la siguiente dirección: www.bmv.com.mx y de la CNBV, en la siguiente dirección: www.gob.mx/cnbv.



XV. FIDEICOMISO PARA LA ADQUISICIÓN DE TÍTULOS, POSTERIOR A LA CANCELACIÓN EN EL REGISTRO

Con posterioridad al Periodo de la Oferta y dependiendo de los resultados obtenidos en la Oferta, el Oferente podrá, pero no estará obligado ni hay garantía de que así suceda, realizar los actos necesarios a fin de someter a consideración de la asamblea de tenedores de CBFIs de Terrafina la cancelación de la inscripción de los CBFIs de Terrafina en el RNV y, consecuentemente, la cancelación del listado de los CBFIs de Terrafina en la BMV.

En caso de acordarse dicha cancelación, el Oferente constituiría un fideicomiso de pago al cual se aportará el efectivo necesario para que los tenedores de CBFIs de Terrafina que no hayan acudido a la Oferta puedan vender, por durante un periodo de seis meses, al mismo Precio que el de la Oferta, los CBFIs de Terrafina que no hayan sido adquiridos aún por el Oferente ajustándose, en su caso, a lo dispuesto por el artículo 108 de la LMV, únicamente en lo que resulte aplicable a emisores de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios y al artículo 15, fracción IV de la Circular Única, así como a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso Terrafina.

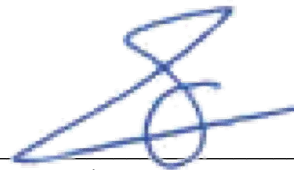


XVI. PERSONAS RESPONSABLES

“Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad que no tienen conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Folleto con motivo de la oferta pública de compra o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas con motivo de la oferta pública de adquisición.”

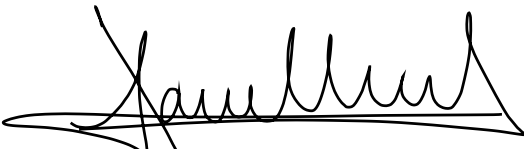
Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria,
como fiduciario del Fideicomiso No. 1721

Por: 
Nombre: Mauricio Rangel Laisequilla
Cargo: Delegado Fiduciario

Por: 
Nombre: David León García
Cargo: Delegado Fiduciario

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad que, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada su representada como intermediario, ésta no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Folleto con motivo de la oferta pública de compra o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas con motivo de la oferta pública de adquisición.”

Citi México Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Citi México

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Xavier Mendez Azuela', is written over a solid horizontal line.

Xavier Mendez Azuela

Apoderado

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad que, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada su representada como intermediario, ésta no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Folleto con motivo de la oferta pública de compra o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas con motivo de la oferta pública de adquisición."

Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver.



Tania Santoyo Greene

Apoderado

XVII. ANEXOS

CARTA DE ACEPTACIÓN - CBFIS

CARTA DE ACEPTACIÓN DE CUSTODIO PARA PARTICIPAR EN LA OFERTA PÚBLICA DE ADQUISICIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS EMITIDOS POR TERRAFINA (SEGÚN DICHO TÉRMINO SE DEFINE MÁS ADELANTE) IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA "TERRA 13", QUE REALIZA FIBRAPL (SEGÚN DICHO TÉRMINO SE DEFINE MÁS ADELANTE).

Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver

Montes Urales No. 620, piso 3, Colonia Lomas de Chapultepec, IV

Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México

Correos electrónicos: tsantoyo@actinver.com.mx,

pjunco@actinver.com.mx, agoddard@actinver.com.mx, y

sgutierrez@actinver.com.mx.

Estimados:

Se hace referencia a la oferta pública de adquisición (la "Oferta") que realiza Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable identificado con el número 1721 (el "Contrato de Fideicomiso FIBRAPL" y el fideicomiso creado conforme al Contrato de Fideicomiso FIBRAPL, "Fibra Prologis", "FIBRAPL" o el "Oferente", indistintamente) por hasta 100% (cien por ciento) de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios ("CBFIS") en circulación con clave de pizarra "TERRA 13" (los "CBFIS de Terrafina" o los "CBFIS Objeto de la Oferta"), emitidos a la fecha de la Oferta por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del contrato de fideicomiso identificado con el número F/6274 (el "Contrato de Fideicomiso Terrafina" y el fideicomiso creado conforme al Contrato de Fideicomiso Terrafina, "Terrafina") que, a la fecha de la Oferta, no son propiedad de Fibra Prologis, los cuales representan aproximadamente el 9.9% (nueve punto nueve por ciento) de los CBFIs de Terrafina en circulación, a un precio de \$42.50 (cuarenta y dos punto cincuenta) Pesos según la misma fue autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores mediante oficio número 153/1780/2025 de fecha 14 de octubre de 2025.

Los términos con mayúscula inicial que no se encuentren expresamente definidos en la presente, tendrán el significado que a dichos términos se les atribuye en el Folleto Informativo (según dicho término se define más adelante). La presente Carta de Aceptación, cuyo formato forma parte integral del Folleto Informativo, se encuentra sujeta a las limitaciones y riesgos que se revelan en el propio Folleto Informativo.

Por medio de la presente, [*nombre del custodio*] (el "Custodio"), en nombre y en representación de ciertos tenedores de CBFIs de Terrafina, estando debidamente facultado para suscribir y entregar esta Carta de Aceptación (y, en su caso, entregar los CBFIs de Terrafina que correspondan y recibir los recursos que correspondan), aceptamos todos y cada uno de los términos y condiciones de la Oferta, incluidos, sin limitación, los términos y el procedimiento de liquidación de la misma, conforme a lo establecido en el folleto informativo de la Oferta (según sea modificado en cualquier momento, el "Folleto Informativo"), aceptando la Oferta respecto del número de CBFIs de Terrafina indicado a continuación:

Número total de CBFIs de Terrafina respecto [•] CBFIs de Terrafina.
de los cuales se acepta la Oferta:



A efecto de participar en la Oferta, el Custodio acepta (i) concentrar las instrucciones de venta que reciba de sus clientes, (ii) mantener en custodia los CBFIs de Terrafina respecto de las cuales hayan recibido instrucciones de venta, hasta su traspaso a Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver (el “Intermediario”), quien actúa como intermediario de la Oferta conjuntamente con Citi México Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Citi México, (iii) completar, con base en la información presentada por sus clientes y entregar las Cartas de Aceptación al Intermediario, mismas que deberán estar debidamente requisitadas por el tenedor y/o su Custodio respectivo, para poder participar en la Oferta, señalando los datos de los CBFIs de Terrafina que se traspasen; y (iv) enviar al Intermediario, cada Carta de Aceptación debidamente requisitada, en el entendido, de que dicha Carta de Aceptación deberá ser entregada según se describe a continuación.

Esta Carta de Aceptación requisitada y llenada deberá ser entregada (i) vía correo electrónico a las direcciones tsantoyo@actinver.com.mx, pjunco@actinver.com.mx, agoddard@actinver.com.mx, y sgutierrez@actinver.com.mx, y (ii) en original por mensajería con acuse de recibo al Intermediario, en el domicilio Montes Urales No. 620, piso 3, Colonia Lomas de Chapultepec, IV Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México (las “Oficinas del Intermediario”), a la atención de Tania Santoyo Greene, Pablo Junco Sommer, Andrés Goddard Terrazas y Sergio Antonio Gutiérrez. Se acepta que las instrucciones se puedan operar por el Intermediario con las Cartas de Aceptación que sean entregadas por correo electrónico. El horario de recepción será de las 9:00 hasta las 14:00 horas (horario de la Ciudad de México) y de las 16:00 horas hasta las 19:00 horas (horario de la Ciudad de México), durante todos los Días Hábiles del Periodo de la Oferta, excepto durante la Fecha de Vencimiento de la Oferta, en la cual será de las 09:00 horas a las 23:59:59 horas (horario de la Ciudad de México).

Esta Carta de Aceptación asume que cada tenedor de CBFIs de Terrafina que se encuentre participando en la Oferta ha suscrito y entregado por escrito una instrucción de venta al Custodio, instruyendo al Custodio correspondiente a traspasar libres de pago los CBFIs de Terrafina a la cuenta concentradora del Intermediario en Indeval (la “Cuenta Concentradora”) que se señala más abajo, a más tardar a las 23:59:59 horas de la Ciudad de México de la Fecha de Vencimiento de la Oferta.

Los datos de la Cuenta Concentradora son:

Número de Cuenta en Indeval: 01 005 0505

Con la suscripción y entrega de esta Carta de Aceptación, se reconoce que (A) después de las 23:59:59 horas (horario de la Ciudad de México) de la Fecha de Vencimiento de la Oferta, el traspaso de cualesquier CBFIs de Terrafina a la Cuenta Concentradora que se hubiere realizado en tiempo y forma será irrevocable, excepto por lo establecido en el Folleto Informativo; y (B) cualesquier CBFIs de Terrafina traspasados a la Cuenta Concentradora con posterioridad a las 23:59:59 horas (horario de la Ciudad de México) de la Fecha de Vencimiento de la Oferta, no participarán en la misma.

Por el hecho de completar, firmar y entregar esta Carta de Aceptación, sujeto a lo previsto en el Folleto Informativo, el Custodio se obliga, en nombre y por cuenta del tenedor de los CBFIs de Terrafina de que se trate, que haya entregado una instrucción de venta para participar en la Oferta a (i) enajenar los CBFIs de Terrafina indicados en esta Carta de Aceptación, (ii) traspasar los CBFIs de Terrafina con los que participe su cliente a la Cuenta Concentradora, (iii) recibir en pago el Precio que corresponda por cada uno de los CBFIs objeto de la venta, conforme a lo establecido en el Folleto Informativo y en esta Carta de Aceptación (el “Precio Total”), y (iv) transferir a los tenedores de CBFIs de Terrafina que le hubieren entregado una instrucción de venta y su aceptación de la Oferta conforme a lo establecido en el Folleto Informativo y esta Carta de Aceptación, el Precio que corresponda por cada uno de los CBFIs objeto de la venta.



Cada uno de los tenedores de CBFIs de Terrafina por el sólo hecho de entregar al Custodio (o de instruir a su depositario para que a su vez entregue al Custodio) una instrucción de venta, y el Custodio, por el hecho de traspasar los CBFIs de Terrafina correspondientes a la Cuenta Concentradora y por el hecho de haber entregado al Intermediario esta Carta de Aceptación (que evidencia la intención y voluntad del cliente o clientes que correspondan de enajenar los CBFIs de Terrafina de su propiedad como parte de la Oferta), declaran y acuerdan que él o los tenedores de CBFIs de Terrafina correspondientes han convenido y declarado (incluso en el caso que el Custodio actúe por cuenta de un tenedor de CBFIs de Terrafina con base en un contrato de intermediación de manejo discrecional):

- (i) haber recibido y leído un ejemplar del Folleto Informativo, según el mismo se ha encontrado disponible en Internet en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y www.fibraprologis.com desde el día 15 de octubre de 2025;
- (ii) consentir los términos de la Oferta, incluyendo, sin limitación, las condiciones a las que está sujeta la Oferta, los casos en que el Oferente puede retirar, dar por terminada o modificar la Oferta, o tomar decisiones respecto de la Oferta, así como respecto de las Cartas de Aceptación;
- (iii) contar con la capacidad y facultades suficientes o, en su caso, actuar debidamente representado a efecto de participar en la Oferta, aceptarla, transmitir sus CBFIs de Terrafina en los términos establecidos en el Folleto Informativo, así como poder ser sujeto de todos y cada uno de los derechos y obligaciones originados o relacionados con la Oferta, según le resulten aplicables;
- (iv) confirmar que su participación en la Oferta cuenta con todas las autorizaciones internas y de terceros necesarias, y no contraviene cualquier disposición aplicable al tenedor de CBFIs de Terrafina, contrato o convenio del que sea parte, o sentencia u orden que afecte al Tenedor de CBFIs de Terrafina;
- (v) que todos los participantes de la Oferta participan en igualdad de condiciones;
- (vi) a la Fecha de Vencimiento de la Oferta ser el único y legítimo propietario de los CBFIs de Terrafina con los que acude a la Oferta, de conformidad con los registros y listado interno, estando los mismos libres de todo gravamen, derecho real de garantía o uso, derecho del tanto, preferencia u opción, derecho de cualquier tercero y cualesquier otras restricciones o limitaciones de dominio, pudiendo disponer de los CBFIs de Terrafina sin ningún tipo de limitación o restricción; así como que no requerir de autorización o consentimiento alguno (salvo por aquellas autorizaciones o consentimientos que en la fecha de la presente Carta de Aceptación han sido debidamente obtenidas y se mantengan plenamente vigentes) para enajenar cualesquier CBFIs de Terrafina en la Oferta, y
- (vii) no es una persona de los Estados Unidos (según se define de conformidad con la Regulación S de la Ley de Valores de Estados Unidos de 1933, según enmendada (la "Ley de Valores")) o residente y/o ubicado en los Estados Unidos en la fecha de esta Carta de Aceptación.

El Custodio, directamente y en nombre y por cuenta del tenedor de CBFIs de Terrafina de que se trate, reconoce y conviene que, en términos del Folleto Informativo, FIBRAPL tiene la facultad discrecional de resolver, directamente o a través del Intermediario, todas las cuestiones de cualquier naturaleza y en cualquier momento, relativas a esta Carta de Aceptación y a las entregas de CBFIs de Terrafina que, en su caso, se efectúen, incluyendo sobre si la documentación es completa y/o válida, la fecha y hora de entrega, la debida suscripción de cualesquiera documentos o instrucciones (incluyendo la suscripción por personas facultadas), la acreditación de la propiedad de los CBFIs de Terrafina (y que los mismos estén libres de



cualquier gravamen), la capacidad para transmitirlos y cualesquiera otras cuestiones relativas a la validez, forma, elegibilidad y/o aceptabilidad de cualquier instrucción o entrega de CBFIs de Terrafina. Se reconoce y conviene asimismo que la interpretación de los términos y las condiciones de la Oferta realizada por FIBRAPL, directamente o a través del Intermediario, será definitiva y obligatoria, sin que ni FIBRAPL ni el Intermediario tengan responsabilidad alguna.

Ni el Intermediario ni FIBRAPL, ni cualquier otra persona, tienen obligación alguna de notificar o dar aviso al Custodio o a los tenedores de CBFIs de Terrafina, sobre los defectos o irregularidades existentes en esta Carta de Aceptación o en las entregas de los CBFIs de Terrafina, y no incurrirán en responsabilidad alguna por la falta de cualquier notificación o aviso. Los CBFIs de Terrafina de que se trate no se considerarán debida y válidamente entregados al Intermediario y, en consecuencia, al Oferente, a menos y hasta que todos los defectos e irregularidades hayan sido subsanados o dispensados a juicio de FIBRAPL.

Asimismo, hacemos constar que hemos recibido instrucciones de nuestros clientes tenedores de CBFIs de Terrafina, por virtud de las cuales ha quedado expresa la aceptación de dichos clientes de todos y cada uno de los términos y condiciones de la Oferta; por lo que a su nombre y en su representación, aceptamos y reconocemos que:

- (i) mediante el procedimiento de entrega o traspaso de los CBFIs de Terrafina a la Cuenta Concentradora en Indeval en los términos aquí establecidos y conforme al Folleto Informativo, se consideran aceptados incondicionalmente los términos y condiciones de la Oferta, entre ellos, la mecánica de liquidación de la Oferta, sujeto al derecho a declinar la aceptación de la Oferta, precisamente en los términos descritos en el Folleto Informativo. No obstante lo anterior, en caso de retirarse los CBFIs de Terrafina correspondientes de la Cuenta Concentradora de conformidad con lo establecido en el Folleto Informativo y con las instrucciones que sean ejecutadas por el Custodio, se considerará que se ha revocado la aceptación de la Oferta, siempre y cuando sea notificado el Intermediario por escrito antes de las 23:59:59 horas, horario de la Ciudad de México, de la Fecha de Vencimiento de la Oferta (según la misma pueda ser extendida) o, siempre que, además, el Custodio adjunte una nueva Carta de Aceptación respecto de los tenedores de CBFIs de Terrafina que participarán en la Oferta y excluyendo aquellos que hubieran ejercido su derecho de retiro de la Oferta antes de las 23:59:59 horas, horario de la Ciudad de México, de la Fecha de Vencimiento de la Oferta; en el entendido, de que en caso de que el Custodio no entregue dicha notificación y la nueva Carta de Aceptación en tiempo, se tendrán por no hechas y el Intermediario procederá conforme a la Carta de Aceptación más reciente, sin responsabilidad alguna, o según le instruya FIBRAPL, sin responsabilidad para FIBRAPL;
- (ii) se autoriza la transmisión a FIBRAPL de los correspondientes CBFIs de Terrafina, aceptando la Oferta, sus términos, y en especial con la Sección “IV CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA – j). *Mecánica para participar en la Oferta*” del Folleto Informativo, sujeto a los términos de las posturas de la presente Carta de Aceptación y demás Cartas de Aceptación que en su caso sean presentadas al Intermediario;
- (iii) los CBFIs de Terrafina objeto de la Oferta respecto a los cuales (i) se presente una Carta de Aceptación después de las 23:59:59 horas horario de la Ciudad de México de la Fecha de Vencimiento de la Oferta; o (ii) sean traspasados al Intermediario después de las 23:59:59 horas de la Ciudad de México del mismo día, no serán consideradas para participar en la Oferta, sin responsabilidad alguna para FIBRAPL o el Intermediario;
- (iv) en la Fecha de Liquidación se recibirá el Precio por cada uno de los CBFIs de Terrafina que el tenedor de CBFIs de Terrafina haya aceptado enajenar, de conformidad con los términos de la

presente Carta de Aceptación y el Folleto Informativo;

- (v) se acepta entregar al Intermediario y/o al Oferente, cualquier información que razonablemente le sea requerida, con motivo de la Oferta y la enajenación de sus respectivos CBFIs de Terrafina en términos de la presente Carta de Aceptación; en el entendido, de que de no entregarse dicha información, el Oferente tiene el derecho a rechazar la aceptación contenida en la presente Carta de Aceptación, sin responsabilidad alguna para el Intermediario o FIBRAPL; y
- (vi) a solicitud del Intermediario y/o del Oferente, acepta firmar cualesquier documentos adicionales que a juicio razonable del Oferente y/o del Intermediario, sean necesarios o convenientes para llevar a cabo la enajenación de los CBFIs de Terrafina al Oferente, sujeto a lo aquí establecido.

Para que así conste, suscribimos al calce esta carta el día [•] de [•] de [•].

Nombre del Custodio:

Nombre del Apoderado:

Firma del Apoderado:

Si esta Carta de Aceptación no estuviere debidamente completada, se recibiere fuera de los días u horas referidas en esta Carta de Aceptación y en el Folleto Informativo, o no se hubieren llevado a cabo los trasposos de los CBFIs de Terrafina correspondientes a la Cuenta Concentradora, el Oferente, a su entera discreción, podrá rechazarla y, por lo tanto, los CBFIs de Terrafina que ampare esta Carta de Aceptación, no participarán en la Oferta, sin ninguna responsabilidad para el Oferente o para el Intermediario. Adicionalmente, el Oferente tiene el derecho de rechazar cualquier Carta de Aceptación, instrucción o entrega, que no se haya realizado en la forma debida o plazos previstos, o que por cualquier motivo no sea válida, y negarse a aceptar, a través del Intermediario, esta Carta de Aceptación o la entrega de CBFIs de Terrafina que, a su juicio, sea ilegal o incumpla con los requisitos señalados por la Oferta, así como, de dispensar cualesquiera irregularidades o condiciones.

Ni el Oferente ni el Intermediario, según corresponda, tendrán responsabilidad alguna por los actos u omisiones de cualquier Custodio o depositario, incluyendo cualquier falta de comunicación con cualquiera de los tenedores de los CBFIs de Terrafina.

El suscrito certifica a nombre del Custodio que representa, que la información referente a sus clientes o a su posición propia es cierta, que conoce y acepta los términos de la Oferta y que cuenta con las facultades legales otorgadas por el Custodio para representarlo, aceptar la Oferta y suscribir y aceptar los términos de esta Carta de Aceptación.



Anexo Único de la Carta de Aceptación

El número total de CBFIs de Terrafina con las que el Custodio acepta participar en la Oferta, por cuenta de terceros o en nombre propio, y que han sido o serán traspasadas a la Cuenta Concentradora son:

Número de Total de CBFIs de Terrafina (en número y letra):
Precio Total:
Cuenta de Origen de los CBFIs de Terrafina (cuenta en Indeval):

En la Fecha de Liquidación correspondiente (según el Periodo de la Oferta sea extendido y sujeto al cumplimiento de las condiciones de la Oferta que se establecen en el Folleto Informativo), el Intermediario transferirá al Custodio el Precio que corresponda a cada uno de los CBFIs de Terrafina objeto de la venta a más tardar en la Fecha de Liquidación correspondiente, conforme a los términos de la presente Carta de Aceptación y el Folleto Informativo, considerando la siguiente información:

Información del Custodio	Información sobre la persona responsable de la información contenida en esta Carta de Aceptación
Nombre del Custodio:	Nombre del representante:
Nombre de la persona a contactar:	Puesto de la persona:
Dirección:	Firma:
Email:	
Teléfono:	Fecha:

El Intermediario únicamente estará obligado a transferir el Precio Total al Custodio respectivo en la medida que reciba del Oferente el Precio Total en los términos del Folleto Informativo. Por lo anterior, el Intermediario quedará libre de cualquier responsabilidad que surja en relación con el Precio en la Fecha de Liquidación correspondiente por causas que no fueren atribuibles directamente al mismo, incluyendo sin limitación, el incumplimiento del Oferente de su obligación de transferir el Precio Total. Asimismo, el Intermediario quedará libre de cualquier responsabilidad que surja en relación con la falta de forma o incumplimiento a los plazos previstos para la entrega de cualquier Carta de Aceptación, o en relación con cualquier instrucción de venta.



En caso que cualquier tenedor de CBFIs de Terrafina que desee participar en la Oferta o cualquier Custodio tenga dudas o preguntas sobre la forma en que cualquiera de ellos puede participar en la Oferta, podrán contactar, al Intermediario, a la atención de Tania Santoyo Greene, Pablo Junco Sommer, Andrés Goddard Terrazas y Sergio Antonio Gutiérrez, en las direcciones de correo electrónico tsantoyo@actinver.com.mx, pjunco@actinver.com.mx, agoddard@actinver.com.mx, y sgutierrez@actinver.com.mx, y por parte de Citi México Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Citi México, también en su carácter de intermediario de la Oferta, a través de Xavier Mendez Azuela, y Derek Mui, dirección de correo electrónico xavier.mendezazuela@citi.com, y derek.mui@citi.com.

En este acto, por nombre y cuenta de mi representada, me comprometo a indemnizar y sacar en paz y a salvo a **Citi México Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Citi México, a Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver y a Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable identificado con el número 1721**, de cualquier obligación y responsabilidad que pudiese derivar de la Oferta, así como a reembolsar cualquier gasto (incluyendo gastos razonables de abogados) en que hayan incurrido las pasadas en relación con cualquier procedimiento que se inicie en su contra.

