

**OFERTA PÚBLICA DE ADQUISICIÓN (LA "OFERTA") QUE REALIZA CIBANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, EXCLUSIVAMENTE EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IDENTIFICADO CON EL NÚMERO CIB/4338 (EL "OFERENTE" O EL "FIDEICOMISO OFERENTE") DE HASTA EL 100% (CIEN POR CIENTO) DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA "TERRA 13" EN CIRCULACIÓN (LOS "CERTIFICADOS TERRAFINA") EMITIDOS POR EL FIDEICOMISO NÚMERO F/00939 CONSTITUIDO EN CIBANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE ("TERRAFINA" O LA "EMISORA"), LOS CUALES, CON BASE EN INFORMACIÓN PÚBLICA DISPONIBLE DE TERRAFINA A LA FECHA DEL PRESENTE, ASCIENDEN A 772,480,755 (SETECIENTOS SETENTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y CINCO) CERTIFICADOS TERRAFINA. NO OBSTANTE ELLO, LA OFERTA SERÁ POR HASTA 786,262,285 (SETECIENTOS OCHENTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO) CERTIFICADOS TERRAFINA, INCLUYENDO 13,781,530 (TRECE MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y UN MIL QUINIENTOS TREINTA) CERTIFICADOS TERRAFINA APROBADOS POR LOS TENEDORES TERRAFINA EL 17 DE ABRIL DE 2024, PARA SER EMITIDOS Y ENTREGADOS COMO PAGO DEL MONTO POR LAS ACTIVIDADES DE LOS ADMINISTRADORES DE TERRAFINA Y COMO PAGO A LOS EMPLEADOS DE LA SUBSIDIARIA DE LA ADMINISTRACIÓN DE TERRAFINA CONFORME AL PLAN DE LARGO PLAZO DE INCENTIVOS DE TERRAFINA EN EL ENTENDIDO QUE LOS MISMOS NO HAN SIDO EMITIDOS AL DÍA DE HOY.**

#### EL OFERENTE



CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple,  
exclusivamente en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Oferente



BP MX Industrial Real Estate Holdco LLC  
Fideicomitente y Fideicomisario



CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en  
su carácter de fiduciario del contrato de  
fideicomiso irrevocable de administración  
identificado con el número CIB/4235

l

Fideicomitente y Fideicomisario

**LA EMISORA  
CIBANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, COMO FIDUCIARIO DEL  
FIDEICOMISO NÚMERO F/00939**



**MONTO TOTAL DE LA OFERTA**

Hasta por \$31,057,360,257.50 (treinta y un mil cincuenta y siete millones trescientos sesenta mil doscientos cincuenta y siete pesos 50/100 moneda nacional)

**PRECIO DE ADQUISICIÓN POR CERTIFICADO TERRAFINA**

\$39.50 (treinta y nueve pesos 50/100 moneda nacional)

**FECHA DE VENCIMIENTO DE LA OFERTA**

14:00 (tiempo de la Ciudad de México) del 17 de julio de 2024  
o aquella fecha u hora posterior en caso de que el Periodo de la Oferta sea prorrogado conforme a lo previsto en el Folleto Informativo.

Los términos utilizados con mayúscula inicial en esta portada y que no estén definidos en forma específica en la misma, tienen el significado que se les atribuye en el glosario que se incluye más adelante en el presente Folleto Informativo.

El Oferente, actuando por instrucciones del Fideicomitente BX, señalando como domicilio el ubicado en Calzada Mariano Escobedo 595, Colonia Polanco V Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11560, Ciudad de México, ofrece a los tenedores de los Certificados Terrafina (los "Tenedores Terrafina"), adquirir, sujeto a los términos y condiciones señalados en el presente Folleto Informativo y de conformidad con la legislación aplicable, hasta el 100% (cien por ciento) de los Certificados Terrafina en circulación, los cuales, con base en información pública disponible de Terrafina a la fecha del presente, ascienden a 772,480,755 (setecientos setenta y dos millones cuatrocientos ochenta mil setecientos cincuenta y cinco) Certificados Terrafina. No obstante ello, la Oferta será por hasta 786,262,285 (setecientos ochenta y seis millones doscientos sesenta y dos mil doscientos ochenta y cinco) Certificados Terrafina, incluyendo 13,781,530 (trece millones setecientos ochenta y un mil quinientos treinta) Certificados Terrafina aprobados por los Tenedores Terrafina el 17 de abril de 2024, para ser emitidos y entregados como pago del monto por las actividades de los administradores de Terrafina y como pago a los empleados de la subsidiaria de la administración de Terrafina conforme al plan de largo plazo de

incentivos de Terrafina en el entendido que los mismos no han sido emitidos al día de hoy.

La Oferta constituye una oferta pública de adquisición de conformidad con lo establecido en los artículos 96 y 97 y demás aplicables de la Ley del Mercado de Valores

## CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA

<b>Tipo de Oferta:</b>	Oferta pública de adquisición.
<b>Emisora:</b>	CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como Fiduciario del Fideicomiso Número F/00939, identificado como "Terrafina".
<b>Oferente:</b>	CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple exclusivamente en su carácter de fiduciario al amparo del Fideicomiso identificado con el número CIB/4338.
<b>Fideicomitentes y Fideicomisarios del Oferente:</b>	BP MX Industrial Real Estate Holdco LLC (el " <u>Fideicomitente BX</u> ") y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable de administración identificado con el número CIB/4235 (el " <u>Fideicomitente MRP</u> ").
<b>Clave de Pizarra de la Emisora:</b>	TERRA 13.
<b>Número total de Certificados Terrafina en circulación:</b>	<p>La Oferta será realizada por hasta el 100% de los Certificados Terrafina en circulación, los cuales, al día de hoy, ascienden a 772,480,755 (setecientos setenta y dos millones cuatrocientos ochenta mil setecientos cincuenta y cinco) Certificados Terrafina.</p> <p>No obstante ello, la Oferta será por hasta 786,262,285 (setecientos ochenta y seis millones doscientos sesenta y dos mil doscientos ochenta y cinco) Certificados Terrafina, incluyendo 13,781,530 (trece millones setecientos ochenta y un mil quinientos treinta) Certificados Terrafina aprobados por los Tenedores Terrafina el 17 de abril de 2024, para ser emitidos y entregados como pago del monto por las actividades de los administradores de Terrafina y como pago a los empleados de la subsidiaria de la administración de Terrafina conforme al plan de largo plazo de incentivos de Terrafina en el entendido que los mismos no han sido emitidos al día de hoy.</p>
<b>Número total de Certificados Terrafina en tesorería<sup>1</sup>:</b>	Con base en la información pública disponible, Terrafina no cuenta con Certificados Terrafina en tesorería.

<sup>1</sup> Fuente: Reporte anual de Terrafina.

<b>Monto total de la Oferta:</b>	Hasta por \$31,057,360,257.50 (treinta y un mil cincuenta y siete millones trescientos sesenta mil doscientos cincuenta y siete pesos 50/100 moneda nacional).
<b>Precio de Adquisición por cada Certificado Terrafina:</b>	\$39.50 (treinta y nueve pesos 50/100 moneda nacional) (el " <u>Precio de Adquisición</u> ")
<b>Bases para la fijación del Precio de Adquisición</b>	El Precio de Adquisición fue determinado basado en una combinación de varias metodologías de valuación consistentes con estándares internacionales, prácticas comunes del sector de fondos de capital privado y de la industria de gestión y administración de inmuebles industriales, incluyendo análisis de flujos de caja descontados, múltiples análisis, comparativos de tasas de capitalización, entre otros.
<b>Número de Certificados Terrafina objeto de la Oferta:</b>	<p>La Oferta será realizada por hasta el 100% de los Certificados Terrafina en circulación, los cuales, al día de hoy, ascienden a 772,480,755 (setecientos setenta y dos millones cuatrocientos ochenta mil setecientos cincuenta y cinco) Certificados Terrafina.</p> <p>No obstante ello, la Oferta será por hasta 786,262,285 (setecientos ochenta y seis millones doscientos sesenta y dos mil doscientos ochenta y cinco) Certificados Terrafina, incluyendo 13,781,530 (trece millones setecientos ochenta y un mil quinientos treinta) Certificados Terrafina aprobados por los Tenedores Terrafina el 17 de abril de 2024, para ser emitidos y entregados como pago del monto por las actividades de los administradores de Terrafina y como pago a los empleados de la subsidiaria de la administración de Terrafina conforme al plan de largo plazo de incentivos de Terrafina en el entendido que los mismos no han sido emitidos al día de hoy.</p>
<b>Porcentaje que representan los Certificados Terrafina objeto de la Oferta:</b>	100% (cien por ciento) de los Certificados Terrafina en circulación a la Fecha de Inicio de la Oferta.
<b>Porcentaje del patrimonio del Fideicomiso Terrafina que representan los Certificados Terrafina objeto de la Oferta:</b>	Los Certificados Terrafina representan el 100% (cien por ciento) del patrimonio del Fideicomiso Terrafina.
<b>Periodo de la Oferta:</b>	El periodo de la Oferta (el " <u>Periodo de la Oferta</u> ") iniciará (e incluirá) el 10 de junio de 2024 (la " <u>Fecha de Inicio de la Oferta</u> ") y concluirá (i) a las 14:00 horas (hora de la Ciudad de México) del 17 de julio de 2024 (dicha fecha y hora, o cualquier fecha u hora posterior como resultado de la

prórroga de la Oferta, la "Fecha de Vencimiento de la Oferta"), o (ii) en caso que el Periodo de la Oferta sea prorrogado conforme a lo previsto en este Folleto Informativo y la legislación aplicable, a las 14:00 horas (hora de la Ciudad de México) de la Fecha de Vencimiento de la Oferta.

El Periodo de la Oferta será de 28 (veintiocho) Días Hábiles, contados a partir de, e incluyendo, la Fecha de Inicio de la Oferta y podrá prorrogarse conforme a lo descrito en la Sección "4. Características de la Oferta – Prórroga y Modificaciones de la Oferta" de este Folleto Informativo, o en términos de las disposiciones legales aplicables.

Ni el Oferente ni los Fideicomitentes o cualquiera de las personas que formen parte del grupo de personas o empresarial al que pertenezca cualquiera de los Fideicomitentes, podrán, directa o indirectamente, celebrar operaciones con los Certificados Terrafina o cualquier valor relacionado con los mismos, excepto como parte de la Oferta. Dicha prohibición será aplicable desde el momento en que inicie la Oferta y hasta la Fecha de Vencimiento de la Oferta.

**Fecha de Inicio de la Oferta:**

10 de junio de 2024.

**Lugar y Fecha de Publicación del Aviso de Oferta:**

La Oferta se realizará en México y estará dirigida tanto a los Tenedores Terrafina ubicados en México como a los Tenedores Terrafina que se encuentren fuera de México.

El primer aviso de oferta pública se realizará en la Fecha de Inicio de la Oferta y será publicado tanto en idioma español como idioma inglés.

El Aviso de Oferta Pública se publicará antes del inicio de la sesión bursátil en México a través del SEDI todos los Días Hábiles durante el Periodo de la Oferta, así como cualquier otro medio que el Oferente considere razonable, tanto en su idioma inglés como español.

En adición a las publicaciones que se tengan que realizar en términos del presente Folleto Informativo, en la Fecha de Inicio de la Oferta y en el caso de que se realice cualquier modificación, prórroga, extensión o terminación en los términos descritos, el Oferente, tan pronto como sea posible, publicará, de conformidad con la regulación aplicable, una nota pública de dicha circunstancia tanto en español como en inglés, a través de EMISNET y en cualquier otro medio que considere conveniente el Oferente.



Los documentos que sean presentados en idioma inglés no han sido ni serán revisados o aprobados por la CNBV o por cualquier autoridad de cualquier otro país.

**Lugar y Fecha de Publicación del Folleto Informativo:**

El Folleto Informativo y su traducción al idioma inglés, se encuentran a disposición del público inversionista en la página de Internet de la Bolsa ([www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx)), en la página de Internet de la CNBV ([www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv)), en la página de Internet del Oferente ([www.cibanco.com](http://www.cibanco.com)). La traducción al inglés del Folleto Informativo no ha sido ni será revisada o aprobada por la CNBV o por cualquier autoridad de cualquier otro país.

Este Folleto Informativo y cualquier otro documento de la Oferta no podrá ser distribuido, publicado, entregado y/o diseminado en aquellos países en los que la entrega y su uso resulte contrario a la regulación aplicable.

**Fecha de Vencimiento de la Oferta:**

17 de julio de 2024 a las 14:00 horas (tiempo de la Ciudad de México) o aquella fecha u hora posterior en caso de que el Periodo de la Oferta sea prorrogado, conforme a lo previsto en la Sección 4 "Características de la Oferta – Prórroga y Modificaciones de la Oferta" de este Folleto Informativo.

**Fecha de Registro en Bolsa:**

El Día Hábil siguiente a la Fecha de Vencimiento de la Oferta; es decir, el 18 de julio de 2024, o aquella fecha posterior en caso de que la Fecha de Vencimiento de la Oferta ocurra en una fecha posterior por haberse prorrogado el Periodo de la Oferta.

**Fecha de Publicación de los Resultados de la Oferta:**

El Día Hábil siguiente a la Fecha de Vencimiento de la Oferta; es decir el 18 de julio de 2024 o aquella fecha posterior en caso de que la Fecha de Vencimiento de la Oferta ocurra en una fecha posterior por haberse prorrogado el Periodo de la Oferta.

**Fecha de Liquidación:**

El quinto Día Hábil siguiente a la Fecha de Vencimiento de la Oferta; es decir, el 24 de julio de 2024 o aquella fecha posterior en caso de que la Fecha de Vencimiento de la Oferta ocurra en una fecha posterior por haberse prorrogado el Periodo de la Oferta.

**Procedimiento para Participar en la Oferta:**

**Instrucciones a los Custodios**

Durante el Periodo de la Oferta, el Intermediario recibirá las solicitudes de participación en la Oferta de los Custodios que mantengan cuentas con Indeval, en las cuales los Tenedores Terrafina mantengan en custodia sus Certificados Terrafina.

Durante el Periodo de la Oferta, cualquier Tenedor Terrafina cuyos Certificados Terrafina se encuentren acreditados en una cuenta de custodia con un intermediario que se encuentre en México que desee participar en la Oferta deberá (i) instruir al Custodio que mantenga sus Certificados Terrafina que, en su nombre y representación, acepte los términos y condiciones de la Oferta mediante la entrega de la Carta de Aceptación al Intermediario, y (ii) solicitar a dicho Custodio que traspase al Intermediario los Certificados Terrafina respecto de los cuales se hubiere aceptado la Oferta, mediante transferencia libre de pago de los Certificados Terrafina a la Cuenta Concentradora. Los traspasos de los Certificados Terrafina a la Cuenta Concentradora se deberán realizar antes de las 14:00 horas (hora de la Ciudad de México) de la Fecha de Vencimiento. La aceptación de la Oferta solo será válida en caso de que se haya entregado la Carta de Aceptación en los términos señalados en el Folleto Informativo y los Certificados Terrafina sean recibidos en la Cuenta Concentradora, cada supuesto, antes de la hora y fecha límite previamente señalada.

### **Restricciones de Distribución**

Este Folleto Informativo y cualquier otro documento de la Oferta no podrá ser distribuido, publicado, entregado y/o diseminado por en aquellos países en las que la entrega y su uso resulte contrario a la regulación aplicable. El Oferente no ha dado su autorización para que este Folleto Informativo sea publicado, entregado, distribuido y/o diseminado por terceras personas fuera de México o los Estados Unidos de América. Por lo anterior, los receptores de este documento no podrán publicar, entregar, distribuir y/o diseminar este Folleto Informativo fuera de México o los Estados Unidos de América, salvo que se realice de conformidad con las leyes aplicables.

Esta Oferta podrá ser aceptada por todos los Tenedores Terrafina, ya sean que se encuentren en México o en el extranjero, de conformidad con los términos de este Folleto Informativo y en términos de la regulación aplicable.

### **Instrucciones de los Tenedores Terrafina que no se encuentren en México**

Durante el Periodo de la Oferta, cualquier Tenedor Terrafina cuyos Certificados Terrafina se encuentren acreditados en una cuenta de custodia extranjera que desee participar en la Oferta deberá instruir a la entidad extranjera a través de la cual mantienen la custodia de sus Certificados Terrafina a que (i) instruya al Custodio que corresponda, a aceptar por nombre y cuenta del Tenedor Terrafina, los términos y condiciones de la Oferta de conformidad con los términos establecidos en este Folleto Informativo, mediante la entrega de la Carta de Aceptación al Intermediario, y (ii) causar que el Custodio lleve a cabo el traspaso al Intermediario de los Certificados Terrafina respecto de los cuales se hubiere aceptado la Oferta, mediante transferencia libre de pago de los Certificados Terrafina a la Cuenta Concentradora. Los traspasos de los Certificados Terrafina a la Cuenta Concentradora se deberán realizar antes de las 14:00 horas (hora de la Ciudad de México) de la Fecha de Vencimiento. La aceptación de la Oferta solo será válida en caso de que se haya entregado la Carta de Aceptación en los términos señalados en el Folleto Informativo y los Certificados Terrafina sean recibidos en la Cuenta Concentradora, cada supuesto, antes de la hora y fecha límite previamente señalada.

La Oferta se refiere a Certificados Terrafina emitidos por un fideicomiso mexicano y listados en la BMV y están sujetos a las leyes y disposiciones de México. Los Tenedores Terrafina cuyo lugar de residencia sea los Estados Unidos de América deberán de tener en cuenta de que esta Oferta no ha sido presentada o aprobada por la Comisión de Valores de los Estados Unidos de América (*U.S Securities and Exchange Commission* o "SEC"). Terrafina no se encuentra listada en una bolsa de valores en los Estados Unidos de América y no está sujeta a los requerimientos de la Ley de Valores de 1934 (*U.S.*

*Securities Exchange Act of 1934*) según la misma sea modificada, y no presenta ningún reporte ante la SEC. En la medida en la Oferta se considere sujeta a la regulación de los Estados Unidos de América, dichos requerimientos serán considerados como aplicables únicamente a los Tenedores Terrafina que se encuentren en los Estados Unidos de América y ninguna otra persona tendrá derecho a ejercer ninguna acción bajo dicha regulación.

Puede ser complicado para los Tenedores Terrafina que se encuentren en los Estados Unidos de América (o en cualquier otro lugar fuera de México) a ejercer los derechos que les corresponden en relación y con respecto a la Oferta, de conformidad con la regulación federal de valores de los Estados Unidos de América (o según cualquier otra ley extranjera), ya que tanto el Emisor como el Oferente son fideicomisos constituidos al amparo de la regulación mexicana y sus respectivos fiduciarios son residentes en México.

### **Entrega de las Cartas de Aceptación por parte de los Tenedores Terrafina que decidan participar en la Oferta**

Una vez que los Custodios reciban Instrucciones de sus clientes o a través de la entidad a través de la cual mantienen sus Certificados Terrafina que actúe por nombre y cuenta de dicho cliente, cada Custodio deberá (i) concentrar las Instrucciones que reciba, de acuerdo con el procedimiento que cada Custodio considere apropiado, y mantener en custodia los Certificados Terrafina de acuerdo con el Contrato de Intermediación que tenga suscrito con sus clientes, (ii) completar, con base en la información presentada por dichos clientes, el formato de Carta de Aceptación que se acompaña como Anexo A del presente Folleto Informativo y que se encuentra disponible con el Intermediario desde la Fecha de Inicio de la Oferta, (iii) entregar al Intermediario (x) el original de las Cartas de Aceptación, por mensajería con acuse de recibo en las oficinas del Intermediario ubicadas en Paseo de los Tamarindos 90, Torre 1, piso 29, Bosques de las Lomas, Delegación Cuajimalpa, 05120, Ciudad de México dirigidas en atención a Miguel Ángel Perez Zamorano (con número telefónico +52 55 5282-6748) y (y) una copia electrónica de las Cartas de Aceptación suscritas por correo electrónico a la atención de Miguel Ángel Pérez Zamorano, con dirección de correo electrónico [Miguel.Perez@morganstanley.com](mailto:Miguel.Perez@morganstanley.com), en cada caso, junto con una copia del poder que acredite la representación de la persona que firma la o las Cartas de Aceptación correspondientes, así como una copia de la identificación del representante legal correspondiente, y (iv) traspasar los Certificados Terrafina de sus clientes que les hayan dado Instrucciones a la Cuenta Concentradora en cualquier Día Hábil del Periodo de la Oferta y a más tardar a las 14:00 horas (hora de la Ciudad de México) en la Fecha de Vencimiento. El Intermediario podrá, a su discreción, elegir tomar una oferta como válida con base en la versión electrónica recibida de la Carta de Aceptación, sujeto a la recepción del original antes de la Fecha de Vencimiento.

Las Cartas de Aceptación serán recibidas en un horario de 9:00 hrs hasta las 19:00 hrs de la Ciudad de México, todos los Días Hábiles del Periodo de la Oferta, salvo por la Fecha de Vencimiento en cuyo caso las Cartas de Aceptación serán recibidas hasta las 14:00 horas (hora de la Ciudad de México). La entrega de los Certificados Terrafina a la Cuenta Concentradora será realizada, en un horario de 9:00 hrs hasta las 14:00 hrs de la Ciudad de México.

El Intermediario sólo aceptará la participación de Tenedores Terrafina en la Oferta a través de la recepción de Cartas de Aceptación de los Custodios correspondientes y la entrega de los Certificados Terrafina correspondientes a la Cuenta Concentradora. El Intermediario no está obligado a, ni será responsable de, revisar las facultades del Custodio para emitir Cartas de Aceptación en nombre o por cuenta de sus clientes.

Las Instrucciones entregadas por los Tenedores Terrafina o por los intermediarios de valores que no sean participantes en Indeval, a sus Custodios, serán entregadas en la forma contemplada en los Contratos de Intermediación celebrados con cada uno de los Custodios, según corresponda. Igualmente, las instrucciones entregadas por los Tenedores Terrafina a los intermediarios de valores que no son participantes en Indeval, deberán de ser presentadas en los términos establecidos entre dichas partes. Ni el Oferente, los Fideicomitentes, ni el Intermediario, el Agente de Información ni cualquiera de sus respectivas afiliadas o personas relacionadas con los mismos, tendrán obligación alguna de verificar las Instrucciones de los Tenedores Terrafina a sus Custodios, y no tendrán responsabilidad alguna en relación con lo anterior, incluyendo respecto de dichas Instrucciones.

### ***Declaraciones y Reconocimientos de los Tenedores Terrafina***

Por el hecho de entregar la Carta de Aceptación y transferir los Certificados Terrafina correspondientes a la Cuenta Concentradora, se entenderá que cada Tenedor Terrafina que participe en la Oferta (i) han recibido un ejemplar del presente Folleto Informativo, lo ha leído y está de acuerdo con los términos de la Oferta, (ii) tiene la capacidad y facultades suficientes para participar en la Oferta con Certificados Terrafina de los que es titular para participar con dichos Certificados Terrafina en la Oferta, (iii) es el titular de los Certificados Terrafina con los que participa en la Oferta, (iv) designa irrevocablemente a dicho Custodio, o autoriza al intermediario de valores a designar a dicho Custodio, como su comisionista para ordenar e implementar el traspaso de dichos Certificados Terrafina como parte de la Oferta, en los términos y condiciones descritos en el presente Folleto Informativo, y para firmar a nombre de dicho Tenedor Terrafina los documentos que a juicio razonable del Oferente o del Intermediario sean necesarios o convenientes para que el Tenedor Terrafina participe en la Oferta y transmitir la propiedad de los mismos al Oferente, (v) los Certificados Terrafina que transfiere como parte de la Oferta, se encuentran y, al momento de su aceptación por el Oferente a través del Intermediario se encontrarán, libres de todos y cualesquiera gravámenes, restricciones o limitaciones de dominio, y (vi) a solicitud de cualquiera del Intermediario o del Oferente, firmará cualesquiera documentos adicionales que, a juicio razonable del Oferente o del Intermediario, sean necesarios o convenientes para que el Tenedor Terrafina participe en la Oferta y transmita la titularidad de los Certificados Terrafina al Oferente.

La aceptación de la Oferta únicamente se tendrá por efectuada cuando el Intermediario haya recibido (i) la Carta de Aceptación completada y firmada por una persona con facultades suficientes, y (ii) los Certificados Terrafina respectivos en la Cuenta Concentradora a más tardar a las 14:00 (hora de la Ciudad de México) de la Fecha de Vencimiento.

Los Tenedores Terrafina reconocen que no podrán participar en la Oferta en caso de que las condiciones previamente señaladas no sean cumplidas. Ni el Oferente, los Fideicomitentes, el Agente de Información o el Intermediario, o cualquiera de sus respectivas afiliadas o personas relacionadas, serán responsables con respecto a la aceptación o rechazo de las Cartas de Aceptación.

### ***Validez de las Aceptaciones***

El Oferente se reserva la facultad de resolver directamente o a través del Intermediario todas las cuestiones de cualquier naturaleza y en cualquier momento relativas a las Cartas de Aceptación entregadas y al traspaso de los Certificados Terrafina, incluyendo, sin limitación, 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 titularidad de los Certificados Terrafina (y si los mismos se encuentran libres de gravámenes), la capacidad de transmitirlos y cualesquiera otras cuestiones relativas a la validez, forma, elegibilidad,



incondicionalidad o aceptabilidad de cualquier Instrucción o entrega de los Certificados Terrafina.

El Oferente se reserva el derecho de (i) rechazar cualquier Instrucción, Carta de Aceptación, entrega o traspaso de Certificados Terrafina que no se haya realizado en la forma requerida o que por cualquier motivo no sea válida, (ii) negarse a aceptar cualquier Instrucción, Carta de Aceptación o entrega de Certificados Terrafina que, en opinión del Oferente o la de sus abogados sea ilegal, y (iii) dispensar cualesquiera irregularidades o condiciones. Ni el Oferente, los Fideicomitentes, el Agente de Información o el Intermediario, o cualquiera de sus respectivas afiliadas o personas relacionadas, será responsable por cualquier rechazo o aceptación por parte del Oferente de cualquier Instrucción, Carta de Aceptación, entrega o traspaso de Certificados Terrafina. Asimismo, los Tenedores Terrafina reconocen y aceptan que cualquier interpretación por el Oferente de los términos y las condiciones de la Oferta o cualquier determinación tomada con respecto a las Cartas de Aceptación y el traspaso de los Certificados Terrafina será definitiva y obligatoria, sin que el Oferente, los Fideicomitentes, el Agente de Información o el Intermediario, así como cualquiera de sus respectivas afiliadas o personas relacionadas, asuman o incurran en responsabilidad alguna.

Ni el Oferente, los Fideicomitentes, el Agente de Información o el Intermediario, así como cualquiera de sus respectivas afiliadas o personas relacionadas, estará obligado a dar aviso de los defectos o irregularidades de las Cartas de Aceptación o traspasos o entregas de Certificados Terrafina y no incurrirá en responsabilidad alguna por la falta de dicho aviso. El Intermediario podrá dar aviso de los defectos o irregularidades de las Cartas de Aceptación o traspasos o entregas, sin estar obligado a ello y no incurrirá en responsabilidad alguna por la falta de dicho aviso o como consecuencia de dichos defectos o irregularidades. En su caso, una vez que el Custodio reciba el aviso a que se refiere este párrafo, éste será el responsable de solventar dichos defectos o irregularidades. Los Certificados Terrafina no se considerarán válidamente entregados al Intermediario y, en consecuencia, al Oferente, a menos y hasta que todos los defectos e irregularidades hayan sido subsanados o dispensados dentro del Periodo de la Oferta, es decir, antes de la Fecha de Vencimiento de la Oferta.

En el supuesto que se modifiquen los términos de la Oferta, los nuevos términos de la Oferta se pondrán a disposición de los Tenedores Terrafina, independientemente de que hayan entregado sus Certificados Terrafina antes de cualesquiera dichas modificaciones, y se ampliará el Periodo de la Oferta conforme a lo descrito en la sección "Características de la Oferta – Prórroga y Modificaciones de la Oferta" de este Folleto Informativo. Las personas que hayan aceptado la Oferta tendrán el derecho de declinar su aceptación en caso de que el Oferente realice modificaciones relevantes a la Oferta de conformidad con lo establecido en la sección "Características de la Oferta – Prórroga y Modificaciones de la Oferta" de este Folleto Informativo" y de conformidad con la regulación aplicable.

### ***Dudas sobre la Oferta***

En caso que cualquier Tenedor Terrafina que desee participar en la Oferta o cualquier Custodio tenga dudas acerca de la forma en que cualquiera de ellos puede participar en la Oferta, podrán contactar a los siguientes:

Intermediario- el cual podrá resolver cualquier duda en relación con el proceso de Oferta y liquidación. Morgan Stanley México, Casa de Bolsa S.A. de C.V., el Intermediario, podrá ser localizado en Paseo de los Tamarindos 90, Torre 1, piso 29, Bosques de las Lomas, Delegación Cuajimalpa, 05120, Ciudad de México, a la atención de Miguel Ángel Perez Zamorano (con número telefónico +52 55 5282-6748 y correo electrónico [Miguel.Perez@morganstanley.com](mailto:Miguel.Perez@morganstanley.com)).

Agente de Información- el cual podrá resolver cualquier duda general sobre los términos de la Oferta y

la participación en la misma. Morrow Sodali International LLC, el Agente de Información, podrá ser ubicado en 430 Park Avenue, piso 14, Nueva York, Nueva York, Código Postal 10022, Estados Unidos de América. Los datos de contacto del Agente de Información son: Rodrigo Rodríguez Gestal (con número telefónico +1-917--475-0281 o +1-800-269-4523 (en Estados Unidos) / +52 55-4169-6733 (en México) y dirección de correo electrónico [opa@investor.morrowsodali.com](mailto:opa@investor.morrowsodali.com)).

### **Prontitud del Aviso**

**La aceptación de los términos de la Oferta con respecto a los Certificados Terrafina puede tomar tiempo. Todos los Tenedores Terrafina que deseen participar en la Oferta, deberán revisar cuidadosamente los términos del presente Folleto Informativo y contactar a su Custodio o la entidad a través de la cual mantienen sus Certificados Terrafina, con anticipación suficiente a la Fecha de Vencimiento de la Oferta, con la finalidad de que todos y cada uno de los requisitos, términos y condiciones incluidos en el presente Folleto Informativo puedan ser cumplidos en los términos establecidos y para que los Certificados Terrafina sean válidamente aceptados en la Oferta en forma oportuna.**

**Condiciones a las que se encuentra sujeta la Oferta:** La Oferta está sujeta al cumplimiento o dispensa por el Oferente, a su discreción, en o antes de la Fecha de Vencimiento de las condiciones siguientes:

1. La aceptación de la Oferta por los Tenedores Terrafina titulares de Certificados Terrafina que representen, por lo menos, 50% (cincuenta por ciento) más 1 (uno) de los Certificados Terrafina en circulación, en el entendido que, para efectos de este cálculo, se considerarán como Certificados Terrafina en circulación 786,262,285 (setecientos ochenta y seis millones doscientos sesenta y dos mil doscientos ochenta y cinco) Certificados Terrafina, incluyendo 13,781,530 (trece millones setecientos ochenta y un mil quinientos treinta) Certificados Terrafina aprobados por los Tenedores Terrafina el 17 de abril de 2024, para ser emitidos y entregados como pago del monto por las actividades de los administradores de Terrafina y como pago a los empleados de la subsidiaria de la administración de Terrafina conforme al plan de largo plazo de incentivos de Terrafina, en el entendido que los mismos no han sido emitidos al día de hoy (el "Porcentaje Mínimo");
2. No haya ocurrido una Acción Gubernamental;
3. No haya ocurrido un Efecto Adverso Significativo;
4. La aprobación otorgada por el Comité Técnico de Terrafina para que el Oferente lleve a cabo la adquisición de 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Terrafina en circulación se encuentre vigente y surtiendo todos sus efectos; y
5. Que la autorización de la CNBV para la difusión del aviso de oferta pública y el presente Folleto, así como la autorización de COFECE, se mantengan en pleno vigor y efectos y sin modificaciones.

Las condiciones de la Oferta se establecen para beneficio exclusivo del Oferente y, salvo por las mencionadas en los numerales 1, 4 y 5 anteriores, pueden ser dispensadas por el Oferente, ya sea en todo o en parte, a su discreción, de conformidad con la legislación aplicable. La dispensa o renuncia de cualquiera de las condiciones dispensables o renunciables de la Oferta por parte del Oferente, en los

términos establecidos en el presente Folleto Informativo, no tendrá como resultado ni deberá de considerarse como una modificación a los términos de la Oferta y, por ende, dicha circunstancia no tendrá como resultado o consecuencia la prórroga del Periodo de Oferta o dará derecho a los Tenedores de los Certificados Terrafina de declinar su aceptación de la Oferta. La determinación de la actualización de cualquiera de las condiciones anteriores quedará al arbitrio del Oferente. El hecho de que el Oferente no ejerza cualquier derecho relacionado con lo anterior no deberá de ser considerado ni interpretado como una renuncia a dichos derechos y dichos derechos podrán ser ejercidos por el Oferente en o hasta antes de la Fecha de Vencimiento de la Oferta.

En caso de que cualquiera de las condiciones a las que se encuentra sujeta la Oferta no se cumpla o el Oferente no las dispense, a su discreción, el Oferente podrá revocar y dar por terminada la Oferta sin responsabilidad alguna. En el caso de que la Oferta termine, el Oferente divulgará dicha circunstancia en la misma manera en la que divulgó la Oferta y, tan pronto como sea posible de conformidad con la regulación aplicable, dará un aviso público de dicha circunstancia en español e inglés a través de EMISNET y en cualquier otro medio que considere conveniente el Oferente.

**Prórroga y Modificaciones de la Oferta:** En términos de lo establecido en el artículo 97 fracción (III) de la Ley del Mercado de Valores, el Oferente podrá modificar la Oferta y sus características en cualquier momento en o antes a su conclusión, (i) siempre que impliquen un trato más favorable para los destinatarios de la misma, o (ii) así se establezca en el Folleto Informativo.

De conformidad con lo anterior, el Oferente, a su discreción, podrá modificar cualquiera de los términos y condiciones de la Oferta, incluyendo sin limitar, el Precio de Adquisición en cualquier momento durante el Periodo de la Oferta, ya sea a la alza o a la baja, según lo considere pertinente (la "Modificación del Precio"), incluyendo, por ejemplo, en caso de que se lleve a cabo la emisión de Certificados Terrafina, o una declaración o pago de distribución o dividendo en Terrafina en o antes de la Fecha de Vencimiento.

En cualquiera de los supuestos anteriores, el Periodo de la Oferta será ampliado de conformidad con lo establecido más adelante, y los nuevos términos de la Oferta se pondrán a disposición de los Tenedores Terrafina el mismo Día en que dichas modificaciones deberán de surtir efectos, a través de los mismos medios por los que se realizó la Oferta y se publicará, de conformidad con la regulación aplicable, un aviso de dicha circunstancia tanto en español como en inglés, a través de EMISNET y en cualquier otro medio que considere conveniente el Oferente, previo a la hora de apertura de la sesión bursátil correspondiente.

El Periodo de la Oferta podrá ser o será, según corresponda, extendido en cualquiera de los siguientes eventos:

*I. Casos en los que el Oferente tiene la obligación de extender el Periodo de la Oferta*

1. Si el Oferente llegare a realizar un cambio relevante en los términos de la Oferta, (incluyendo una Modificación del Precio), el Periodo de la Oferta deberá ser prorrogada para permitir que los Tenedores Terrafina consideren los cambios o nuevos términos de la misma, por un plazo que no podrá ser inferior a 5 (cinco) Días Hábiles o por un periodo mayor según sea determinado por el Oferente de conformidad con la regulación aplicable, o
2. En el evento de que cualquier modificación a la Oferta y sus características sea relevante, a juicio de la CNBV, el Oferente deberá ampliar el Periodo de la Oferta por un periodo que no podrá ser inferior a 5 (cinco) Días Hábiles desde que la CNBV notifique al Oferente.

## II. Caso en el que la Oferta se entenderá prorrogada automáticamente

1. Con el fin de satisfacer los términos conforme a los cuales el Comité Técnico de Terrafina autorizó al Oferente la adquisición de más del 10% (diez por ciento) de los Certificados Terrafina, y salvo autorización por parte del Comité Técnico, si, durante el Periodo de la Oferta: (i) se inicia otra oferta pública en México para adquirir los Certificados Terrafina en circulación, o (ii) cualquier otra persona es autorizada por el Comité Técnico de Terrafina para iniciar una oferta pública de adquisición por no menos del 100% (cien por ciento) de los Certificados Terrafina en circulación, entonces, la Fecha de Vencimiento de la Oferta se prorrogará, de manera automática, en la medida que resulte necesario, para hacer que la Oferta se mantenga abierta por al menos 10 (diez) Días Hábiles a partir de la fecha en que haya ocurrido cualquiera de los supuestos (i) o (ii) anteriores, según sea aplicable (la "Prórroga Obligatoria"),
2. En caso de que el Porcentaje Mínimo no sea alcanzado en la Fecha de Vencimiento, y siempre y cuando no se cambien las características de la Oferta, entonces, la Oferta se entenderá prorrogada automáticamente por 1 (un) Día Hábil (la "Prórroga Automática"), salvo que el Oferente haya publicado previamente en cualquier Aviso de Oferta en EMISNET y en cualquier otro medio que considere conveniente, que dicha Prórroga Automática no será aplicable. La Prórroga Automática tendrá efectos automáticos, no obstante la hora de publicación del Aviso de Oferta anunciando dicha extensión; al no tratarse dicha extensión de un supuesto de modificación a los términos de la Oferta, dicha extensión automática no otorgará el derecho de declinar la Oferta para aquellos Tenedores Terrafina que ya hayan aceptado la Oferta conforme a los términos incluidos en el presente Folleto Informativo.

## III. Caso en el que el Oferente tiene el derecho de extender el Periodo de la Oferta.

1. El Oferente podrá prorrogar, a su discreción, la Fecha de Vencimiento de la Oferta.

Salvo por la Prórroga Automática y la Prórroga Obligatoria, las cuales surtirán efectos de manera inmediata al momento en que se den cualquiera de los supuestos señalados en la fracción II de esta sección, cualquier modificación o prórroga a los términos de la Oferta iniciará y surtirá efectos, en la fecha en la que se publique el Aviso de Oferta, tanto en versión inglés como español, que incluya dichas modificaciones, el cual será publicado previo al inicio de la sesión bursátil del día correspondiente.

Cualquier prórroga o modificación de la Oferta (salvo por la Prórroga Automática y la Prórroga Obligatoria) será avisada a los Tenedores Terrafina en la misma manera en que la Oferta haya sido avisada en México. Cualquier modificación o prórroga será avisada, tan pronto como sea posible y en términos de la regulación aplicable, por un aviso público en español e inglés, a través de EMISNET y en cualquier otro medio que considere conveniente el Oferente.

**Derecho de Declinar la aceptación de la Oferta:** Los Tenedores Terrafina que hubieren aceptado la Oferta podrán declinar su aceptación de la Oferta, ya sea de manera total o parcial, sin pena o responsabilidad alguna, antes de las 14:00 horas (hora de la Ciudad de México) de la Fecha de Vencimiento, en caso de (i) presentarse una Oferta Superior, (ii) que se lleve una Modificación del Precio a la baja, (iii) que suceda una Prórroga Obligatoria, (iv) que el Oferente realice modificaciones relevantes a los términos y condiciones de la Oferta, ya sea que dicha relevancia sea determinada por el Oferente o la CNBV, o (v) que sea requerido en términos del artículo 97, fracción III de la LMV y del artículo 17 Bis, fracción IV de la Circular Única, según lo determine el Oferente (el "Derecho de

Declinar”).

El Derecho a Declinar lo tendrán únicamente los Tenedores Terrafina que hayan presentado y aceptado la Oferta en los términos establecidos en el presente Folleto Informativo, antes de la fecha en que hayan ocurrido cualquiera de los supuestos descritos en el párrafo anterior.

Cualquier evento que dé lugar al Derecho de Declinar será avisada a la brevedad posible mediante la publicación de un aviso, a través de EMISNET y en cualquier otro medio que el Oferente considere conveniente, tanto en inglés como en español, de conformidad con la ley aplicable.

**DE NO ACTUALIZARSE LAS CAUSALES DEL DERECHO DE DECLINAR MENCIONADAS EN LOS INCISOS (I) A (V) ANTERIORES, LOS TENEDORES TERRAFINA NO TENDRÁN DERECHO DE DECLINAR LA OFERTA.**

A efecto de que dicha declinación se perfeccione, el Custodio de que se trate deberá notificar por escrito, mediante correo electrónico, seguido de un original, al Intermediario, ambos, antes de las 14:00 horas (hora de la Ciudad de México) de la Fecha de Vencimiento, de la decisión del Tenedor Terrafina correspondiente de ejercer su Derecho de Declinar. Los Certificados Terrafina cuya aceptación se hubiere declinado, no se considerarán como parte de la Oferta. En caso de que el procedimiento estipulado anteriormente para ejercer el Derecho de Declinar no se perfeccione conforme a lo establecido en el presente Folleto Informativo, los Certificados Terrafina del Tenedor Terrafina correspondiente que intentó declinar se considerarán como parte de la Oferta.

Cualquier escrito en el que se haga constar la declinación (tanto por correo electrónico como en original) incluirá una copia del poder que acredite la representación de la persona que firma la notificación correspondiente, así como una copia de la identificación del representante legal correspondiente.

El correo electrónico deberá de ser enviado al Intermediario a la atención de Miguel Ángel Perez Zamorano con correo electrónico [Miguel.Perez@morganstanley.com](mailto:Miguel.Perez@morganstanley.com) y el original deberá de ser entregado a Morgan Stanley México, Casa de Bolsa, S.A. de C.V., en Paseo de los Tamarindos 90, Torre 1, piso 29, Bosques de las Lomas, Delegación Cuajimalpa, 05120, Ciudad de México, a la atención de Miguel Ángel Perez Zamorano (con número telefónico +52 55 5282-6748 y correo electrónico [Miguel.Perez@morganstanley.com](mailto:Miguel.Perez@morganstanley.com)).

El Oferente se reserva el derecho de realizar cualquier determinación, ya sea de manera directa o a través del Intermediario, en relación con la validez de las notificaciones de declinación recibidas, incluyendo, sin limitar, si la documentación está completa o si fue presentada de conformidad con lo establecido en el Folleto, en el entendido que el Oferente o el Intermediario comunicarán dicha deficiencia mediante correo electrónico al Custodio que haya presentado la notificación correspondiente, con la finalidad de que cualquier Tenedor Terrafina pueda subsanar cualquier deficiencia antes de la Fecha de Vencimiento. Los Tenedores Terrafina reconocen y aceptan que cualquier determinación será final y vinculante y ninguno del Oferente, los Fideicomitentes, el Intermediario, el Agente de Información o cualquiera de sus respectivas afiliadas o personas relacionadas, asumirán o incurrirán ninguna responsabilidad por dicha circunstancia.

Sin perjuicio de lo anterior, un Tenedor Terrafina que haya declinado su aceptación, puede presentar una nueva Carta Aceptación antes de las 14:00 (hora de la Ciudad de México) de la Fecha de Vencimiento, en el entendido que para que dicha nueva aceptación se considere válida se deberán cumplir nuevamente todas las condiciones establecidas en la sección "Características de la Oferta –



Procedimiento Para Participar en la Oferta” de este Folleto Informativo, en particular llevar a cabo la transferencia libre de pago de los Certificados Terrafina a la Cuenta Concentradora antes de las 14:00 horas (hora de la Ciudad de México) de la Fecha de Vencimiento. La nueva aceptación de la Oferta solo será válida en caso de que los Certificados Terrafina sean recibidos antes de dicha hora y fecha límite.

No existe la obligación de pagar pena o contraprestación alguna a cargo de los Tenedores Terrafina que decidan ejercer su Derecho de Declinar por cualquier razón (incluyendo, si la razón para declinar consiste en la aceptación de una Oferta Superior).

En ningún caso y bajo ningún supuesto se podrá renunciar o prohibir el derecho consignado en términos del presente apartado y de la legislación aplicable.

**Procedimiento de Liquidación de la Oferta:** El Intermediario notificará al Oferente en la Fecha de Vencimiento, el precio total en efectivo, pagadero por los Certificados Terrafina que hubieren sido válidamente entregados conforme al procedimiento descrito en el presente Folleto Informativo. Después de la recepción de dicha notificación y a más tardar en la Fecha de Liquidación, el Oferente entregará al Intermediario el precio total en efectivo, en Pesos, de la totalidad de los Certificados Terrafina que hayan sido válidamente ofertados y los cuales el Oferente ha aceptado. El Oferente habrá satisfecho su obligación de pago en el momento en que realice la entrega señalada en este párrafo al Intermediario y no será responsable de la posterior entrega de dichos montos, por parte del Intermediario, a los Custodios y por éstos, a los Tenedores Terrafina (a través de los intermediarios de valores, según resulte aplicable) que hubieren decidido participar en la Oferta.

El Día Hábil siguiente a la Fecha de Vencimiento, el Intermediario realizará operaciones de registro en la Bolsa respecto de los Certificados Terrafina que hayan sido válidamente entregados y aceptados por Tenedores Terrafina.

La compra de los Certificados Terrafina se realizará a través del Custodio de cada uno de los Tenedores Terrafina que haya presentado las Instrucciones, directamente o a través de sus respectivos mandatarios.

La titularidad de los Certificados Terrafina que hubieren sido entregados al Intermediario por los Custodios en nombre de los Tenedores Terrafina se considerará transferida de manera irrevocable a favor del Oferente en la Fecha de Registro tras ejecutarse la operación de registro de los Certificados Terrafina a través de la Bolsa. En la Fecha de Liquidación, el Intermediario transferirá la totalidad de los Certificados Terrafina a la cuenta que el Oferente le indique por escrito. El Intermediario no estará obligado a realizar las operaciones de registro de la Oferta en la Bolsa y, en consecuencia, a cerrar la Oferta en el caso de que el Oferente no le entregue los recursos necesarios a las 9:00am (hora de México) en la Fecha de Liquidación.

El Intermediario traspasará el importe a Pesos mediante transferencia electrónica realizada a través del sistema SPEI en la Fecha de Liquidación a aquellos Custodios que hubiesen aceptado válidamente la Oferta, a la cuenta que, para dichos efectos, haya sido establecida en la Carta de Aceptación correspondiente. Cada Custodio será responsable por la entrega del pago del precio de la Oferta a los Tenedores Terrafina con los que mantenga una relación de custodia y que hayan aceptado válidamente en la Oferta en los términos previstos en el presente Folleto Informativo.

En el caso de que se dé la cancelación o revocación de la Oferta por parte del Oferente (como resultado de la negativa de satisfacer o dispensar las condiciones a las cuales la Oferta está sujeta), los

Tenedores Terrafina que hayan entregado sus Certificados Terrafina en la Oferta no tendrán derecho a ningún reclamo o acción en contra del Oferente, los Fideicomitentes, el Intermediario o el Agente de Información, así como cualquiera de sus respectivas afiliadas o las personas relacionadas a cualquiera de las anteriores, como resultado de dicha cancelación o revocación. El Oferente deberá instruir al Intermediario de regresar a la cuenta de Indeval de los Custodios correspondientes, según la misma haya sido incluida en la Carta de Aceptación correspondiente, todos los Certificados Terrafina que hayan sido transferidos a la Cuenta Concentradora. Los Certificados Terrafina serán regresados oportunamente a cada uno de los Custodios, a más tardar dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la fecha en la que el Oferente haya publicado el aviso de cancelación o revocación de la Oferta, sin responsabilidad alguna para el Oferente, los Fideicomitentes, el Intermediario o el Agente de Información, así como cualquiera de sus respectivas afiliadas o las personas relacionadas de los mismos.

**Depositario:** Indeval.

**Posibles Adquirentes:** La Oferta está dirigida a todos los Tenedores Terrafina, en igualdad de circunstancias.

**Cancelación de la inscripción en el RNV:** El Oferente no tiene la intención de solicitar la cancelación de la inscripción de los Certificados Terrafina en el RNV ni la cancelación de la inscripción de dichos Certificados Terrafina en el listado de valores autorizados para cotizar que mantiene la Bolsa.

**Aprobación Corporativa de Terrafina en relación con la Oferta:** El 7 de marzo de 2024, el Comité Técnico de Terrafina, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 3.7 del Contrato de Fideicomiso Terrafina, autorizó que el Oferente lleve a cabo la adquisición de más del 10% (diez por ciento) de los Certificados Terrafina en circulación sujeto a las condiciones establecidas por el Comité Técnico, las cuales se encuentran descritas en la sección de "Opinión del Comité Técnico" de este Folleto Informativo.

**Opiniones del Comité Técnico y del Comité de Prácticas de Terrafina:** Los miembros del Comité Técnico de la Emisora deberán, a más tardar al décimo Día Hábil posterior al inicio de la Oferta, elaborar, escuchando al comité que desempeñe las funciones en materia de prácticas societarias, y dar a conocer al público inversionista a través de la bolsa en que coticen los valores de la Emisora y en los términos y condiciones que dicha bolsa establezca, su opinión respecto del Precio de Adquisición y los conflictos de interés que, en su caso, tenga cada uno de sus miembros respecto de la Oferta. La opinión del Comité Técnico podrá estar acompañada de otra emitida por un experto independiente.

**Aprobación COFECE:** Con fecha 31 de mayo de 2024, la COFECE emitió la resolución identificada con el número CNT-030-2024, por virtud de la cual autorizó la Adquisición, sin sujetarla a condición alguna.

**Régimen Fiscal:** La enajenación de los Certificados Terrafina al Oferente podría estar sujeta a, impuestos, según se describe en la Sección "17 – Tratamiento Fiscal". El resumen del tratamiento fiscal de la Oferta que se presenta en el presente Folleto Informativo no pretende ser una descripción exhaustiva de todas las consideraciones fiscales que pudieran ser relevantes en relación con la Oferta o los tenedores en particular. Asimismo, el resumen se basa exclusivamente en la legislación fiscal vigente a la fecha del presente Folleto Informativo. Dicho resumen no constituye una opinión o recomendación fiscal y, por lo tanto, se recomienda a los tenedores consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto al tratamiento fiscal aplicables a la venta de sus Certificados Terrafina en la Oferta.

**Propósitos y Planes:** El objetivo del Oferente es adquirir el control de la Emisora. Para mayor información, véase la sección "10. Propósitos y Planes" del presente Folleto Informativo.

**Acuerdo Corporativo del Oferente:** Con fecha 5 de junio de 2024, de conformidad con los términos establecidos en el Fideicomiso Oferente, el Fideicomitente BX instruyó al Oferente la realización de la Oferta en los términos establecidos en el presente Folleto Informativo.

El Oferente declara en el presente Folleto Informativo, bajo protesta de decir verdad, que no existen pagos a los Tenedores Terrafina distintos al importe del Precio de Adquisición.

### Intermediario

# Morgan Stanley

Morgan Stanley México, Casa de Bolsa, S.A. de C.V.

En caso que cualquier Tenedor Terrafina que desee participar en la Oferta o cualquier Custodio tenga dudas acerca de la forma en que cualquiera de ellos puede participar en la Oferta, podrán contactar a los siguientes:

Intermediario- el cual podrá resolver cualquier duda en relación con el proceso de Oferta y liquidación. Morgan Stanley México, Casa de Bolsa, S.A. de C.V., el Intermediario, podrá ser localizado en Paseo de los Tamarindos 90, Torre 1, piso 29, Bosques de las Lomas, Delegación Cuajimalpa, 05120, Ciudad de México, a la atención de Miguel Ángel Perez Zamorano (con número telefónico +52 55 5282-6748 y correo electrónico [Miguel.Perez@morganstanley.com](mailto:Miguel.Perez@morganstanley.com)).

Agente de Información- el cual podrá resolver cualquier duda general sobre los términos de la Oferta y la participación en la misma. Morrow Sodali International LLC, el Agente de Información, podrá ser ubicado en 430 Park Avenue, piso 14, Nueva York, Nueva York, Código Postal 10022, Estados Unidos de América. Los datos de contacto del Agente de Información son: Rodrigo Rodríguez Gestal (con número telefónico +1-917-475-0281 o +1-800-269-4523 (en Estados Unidos) / +52 55-4169-6733 (en México) y dirección de correo electrónico [opa@investor.morrowsodali.com](mailto:opa@investor.morrowsodali.com)).

Los Certificados Terrafina se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores con el número 3239-1.81-2013-001 de conformidad con el oficio de autorización 153/6497/2013 de fecha 15 de marzo 2013, y fueron actualizados mediante oficio número 153/107312/2014 de fecha 12 de septiembre de 2014 con número de actualización 3239-1.81-2014-003, mediante oficio número 153/10376/2017 de fecha 29 de mayo de 2017 con número de actualización 3239-1.81-2017-005, mediante oficio número 153/10483/2017 de fecha 4 de julio de 2017 con número de actualización 3239-1.81-2014-006, mediante oficio número 153/3311/2024 de fecha 22 de abril de 2024 con número de actualización 3239-1.81-2024-031 y mediante oficio número 153/3328/2024 de fecha 23 de abril de 2024 con número de actualización 3239-1.81-2024-032 y son objeto de cotización en el listado de la Bolsa.

**La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los Certificados Terrafina, la solvencia de la Emisora 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 aplicables.**

El presente Folleto Informativo, tanto en su versión en español como en inglés, puede consultarse en la página de Internet de la Bolsa ([www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx)), en la página de Internet de la CNBV ([www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv)), en la página de Internet del Oferente (<https://www.cibanco.com/es/cibanco/servicios-fiduciarios-empresa>), en el entendido que esta última (y su contenido) no forma parte del presente Folleto Informativo. El presente Folleto Informativo también se encuentra disponible con el Intermediario.

Ciudad de México, a 18 de junio de 2024.

Autorización de la CNBV para difusión del folleto  
153/3481/2024 de fecha 7 de junio de 2024.

**LA AUTORIZACIÓN EMITIDA POR LA CNBV NO ES UNA APROBACIÓN O CONFIRMACIÓN RESPECTO A LA IDONEIDAD O SUFICIENCIA DEL PRECIO DE ADQUISICIÓN DE LOS CERTIFICADOS TERRAFINA. DICHA AUTORIZACIÓN SE LIMITA A AUTORIZAR LA REALIZACIÓN DE LA OFERTA CONFORME A LAS FACULTADES QUE LE HAN SIDO CONFERIDAS POR LA LEGISLACIÓN APLICABLE, POR LO QUE LA MISMA NO DEBERÁ DE CONSIDERARSE COMO UNA RECOMENDACIÓN U OPINIÓN POR PARTE DE LA CNBV SOBRE LA CONVENIENCIA DE LA OFERTA A QUE HACE REFERENCIA EL PRESENTE FOLLETO INFORMATIVO.**

**EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 79 DE LA LEY DEL MERCADO DE VALORES, EL CONTENIDO, EXACTITUD, VERACIDAD Y OPORTUNIDAD DE LA INFORMACIÓN Y DOCUMENTACIÓN CORRESPONDEN A LA EXCLUSIVA RESPONSABILIDAD DE LAS PERSONAS QUE LA SUSCRIBEN, Y NO IMPLICA CERTIFICACIÓN NI OPINIÓN O RECOMENDACIÓN ALGUNA DE LA CNBV, DEL INTERMEDIARIO COLOCADOR O LA BOLSA DE VALORES DE QUE SE TRATE, SOBRE LA SOLVENCIA, LIQUIDEZ O CALIDAD CREDITICIA DE LA EMISORA O LA BONDAD DE LOS VALORES.**

**LA INFORMACIÓN SOBRE LA SITUACIÓN ADMINISTRATIVA, FINANCIERA, OPERATIVA O JURÍDICA DE LA EMISORA CONTENIDA EN ESTE FOLLETO INFORMATIVO FUE EXTRAÍDA DEL REPORTE ANUAL DE TERRAFINA, DE LOS REPORTES TRIMESTRALES, EVENTOS RELEVANTES Y DEMÁS INFORMACIÓN PREPARADA, DIFUNDIRA O DE OTRA MANERA PUESTA A DISPOSICIÓN DEL PÚBLICO POR PARTE DE LA EMISORA.**

**EL OFERENTE ANALIZÓ INFORMACIÓN PÚBLICA E INFORMACIÓN NO PÚBLICA DE TERRAFINA PARA DETERMINAR EL PRECIO DE ADQUISICIÓN Y LOS TÉRMINOS DE LA OFERTA. TODA LA INFORMACIÓN NO PÚBLICA A LA CUAL EL OFERENTE TUVO ACCESO, FUE DIVULGADA POR TERRAFINA AL PÚBLICO INVERSIONISTA CON FECHA 26 DE ABRIL DE 2024, SEGÚN LA MISMA FUE INCLUIDA EN EL REPORTE ANUAL DE TERRAFINA. POR LO ANTERIOR, AL DÍA DE HOY, NI EL OFERENTE NI CUALQUIERA DE LOS FIDEICOMITENTES TIENE INFORMACIÓN PRIVILEGIADA RELACIONADA CON LA EMISORA. NI EL OFERENTE NI LOS FIDEICOMITENTES HAN VERIFICADO DE MANERA INDEPENDIENTE DICHA INFORMACIÓN U OTRA INFORMACIÓN RESPECTO DE LA EMISORA INCLUIDA EN EL PRESENTE. EN CONSECUENCIA, NI EL OFERENTE, NI LOS FIDEICOMITENTES, NI EL AGENTE DE INFORMACIÓN, NI EL INTERMEDIARIO O CUALQUIERA DE SUS RESPECTIVAS AFILIADAS O PERSONAS RELACIONADAS TIENEN O ASUMEN, NI PODRÁ INTERPRETARSE QUE TENDRÁN O ASUMIRÁN, RESPONSABILIDAD ALGUNA RESPECTO DE DICHA INFORMACIÓN (INCLUYENDO, SIN LIMITACIÓN, RESPECTO DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD EN LA QUE TERRAFINA PUDIERA INCURRIR CON MOTIVO DE LA DIFUSIÓN DE INFORMACIÓN FALSA, INEXACTA O QUE PUDIERE INDUCIR AL ERROR AL PÚBLICO INVERSIONISTA).**



**AQUELLOS TENEDORES TERRAFINA QUE HAYAN PRESENTADO UNA CARTA DE ACEPTACIÓN Y, EN SU CASO Y SEGÚN SEA APLICABLE, NO HAYAN DECLINADO SU OFERTA A LA FECHA DE VENCIMIENTO DE LA OFERTA, PODRÍAN NO PARTICIPAR EN LA OFERTA SI SU ACEPTACIÓN NO CUMPLE CON LOS TÉRMINOS Y LAS CONDICIONES MENCIONADOS EN EL PRESENTE FOLLETO INFORMATIVO. EN CONSECUENCIA, EN LA MEDIDA EN QUE OTRAS OFERTAS COMPETIDORAS DE TERRAFINA HAYAN EXPIRADO, AQUELLOS TENEDORES TERRAFINA PODRÍAN PERDER LA OPORTUNIDAD DE PARTICIPAR EN DICHAS OTRAS OFERTAS CON SUS CERTIFICADOS TERRAFINA CORRESPONDIENTES.**



## **ÍNDICE**

<b>GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES .....</b>	<b>22</b>
<b>1. DENOMINACIÓN Y DOMICILIO DEL OFERENTE Y DE LA EMISORA .....</b>	<b>29</b>
<b>2. INFORMACIÓN DEL OFERENTE.....</b>	<b>31</b>
2.1. Objeto, Antecedentes y Breve Descripción del Negocio .....	31
2.2. Entidades y estructura del grupo al que pertenece .....	32
2.3. Patentes, Licencias y Marcas .....	34
2.4. Principales Clientes.....	36
2.5. Descripción de la situación económico-financiera.....	36
2.6. Órgano de Administración.....	39
2.7. Principales Funcionarios.....	41
2.8. Principales Accionistas .....	42
2.9 Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales.....	44
<b>3. RELACIÓN ENTRE EL OFERENTE Y LA EMISORA .....</b>	<b>45</b>
<b>4. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA. ....</b>	<b>46</b>
<b>5. INTERMEDIARIO DE LA OFERTA. ....</b>	<b>62</b>
<b>6. MERCADO DE VALORES.....</b>	<b>63</b>
<b>7. CONDICIONES DE LA OFERTA. ....</b>	<b>64</b>
<b>8. ACUERDOS PREVIOS A LA OFERTA.....</b>	<b>66</b>
<b>9. INTENCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA OPERACIÓN. ....</b>	<b>67</b>
<b>10. PROPÓSITOS Y PLANES. ....</b>	<b>68</b>
<b>11. FUENTE Y MONTO DE LOS RECURSOS. ....</b>	<b>70</b>
<b>12. TENENCIA DE CERTIFICADOS TERRAFINA.....</b>	<b>71</b>
<b>13. CONSECUENCIAS DE LA OFERTA. ....</b>	<b>72</b>
<b>14. MANTENIMIENTO O CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN. ....</b>	<b>77</b>
<b>15. OPINIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO .....</b>	<b>78</b>
<b>16. FIDEICOMISO PARA LA ADQUISICIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS POSTERIOR A LA CANCELACIÓN EN EL RNV. ....</b>	<b>80</b>
<b>17. TRATAMIENTO FISCAL.....</b>	<b>81</b>
<b>18. PERSONAS RESPONSABLES. ....</b>	<b>87</b>
<b>19. ANEXOS.....</b>	<b>90</b>
A. Formato de Carta de Aceptación.....	91

Los anexos listados forman parte integrante del presente Folleto Informativo.

**NINGÚN INTERMEDIARIO, APODERADO PARA CELEBRAR OPERACIONES CON EL PÚBLICO O CUALQUIER OTRA PERSONA, HA SIDO AUTORIZADO PARA PROPORCIONAR INFORMACIÓN O HACER CUALQUIER DECLARACIÓN QUE NO ESTÉ CONTENIDA EN ESTE FOLLETO**

**INFORMATIVO. COMO CONSECUENCIA DE LO ANTERIOR, CUALQUIER INFORMACIÓN O DECLARACIÓN QUE NO ESTÉ CONTENIDA EN ESTE FOLLETO INFORMATIVO DEBERÁ ENTENDERSE COMO NO AUTORIZADA POR CIBANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, COMO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO NÚMERO CIB/4338 COMO OFERENTE, BP MX INDUSTRIAL REAL ESTATE HOLDCO LLC Y CIBANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN IDENTIFICADO CON EL NÚMERO CIB/4235 COMO FIDEICOMITENTES, POR MORGAN STANLEY MÉXICO, CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V. COMO INTERMEDIARIO O POR MORROW SODALI INTERNATIONAL LLC COMO AGENTE DE INFORMACIÓN.**



## GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES

Salvo que el contexto indique o requiera lo contrario, o se hayan definido de otra manera en otras secciones, los términos utilizados con mayúscula inicial en este Folleto Informativo tienen el significado que se les atribuye a continuación, tanto en singular como en plural:

Término	Definición:
<i>Acción Gubernamental</i>	significa que ninguna autoridad pública, gubernamental, judicial, legislativa o regulatoria en México, los Estados Unidos de América, o cualquier otra jurisdicción ha tomado cualquiera, o una combinación de ellas, de los supuestos que se mencionan a continuación (sean temporales, permanentes o de manera preliminar): (a) haya promulgado, emitido, ejecutado o incorporado cualquier ley, regla, reglamento, código, disposiciones de carácter general aplicables, órdenes, decretos, sentencias, mandatos judiciales, avisos o convenios, que (i) impidan o prohíban la realización de la Oferta; (ii) impongan limitaciones a la capacidad del Oferente o los Fideicomitentes (o de cualquiera de sus afiliadas) para adquirir, mantener o ejercer plenos derechos de propiedad sobre los Certificados Terrafina, incluyendo, sin limitación, el derecho a votar los Certificados Terrafina; (iii) restrinjan o limiten las operaciones comerciales de Terrafina; (iv) imponga o busque imponer cualquier condición relevante a la Oferta, en adición a aquellas señaladas en términos del presente Folleto Informativo, (v) imponga cualquier limitación a la participación de cualquier tenedor de los Certificados Terrafina en la Oferta o (vi) modifique las disposiciones fiscales aplicables a cualquiera de los Fideicomitentes, el Oferente o a fideicomisos (o sus beneficiarios directos o indirectos) dedicados de manera primordial a la adquisición, tenencia o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes; o (b) comience cualquier acción, procedimiento o queja, con el objetivo de realizar cualquiera de dichos hechos o actos o que haya amenazado o exista la posibilidad de que promulguen, publiquen o emitan cualquier ley, regla, reglamento, código y demás disposiciones de carácter general aplicables, así como órdenes, decretos, sentencias, mandatos judiciales, avisos o convenios, que tenga como consecuencia o propósito realizar cualquier hecho o acto acorde a los anteriores o que tenga un efecto similar a los anteriores.
<i>Adquisición</i>	significa la adquisición de hasta el 100% (cien por ciento) de los Certificados Terrafina en los términos que se describen en el presente Folleto.
<i>Agente de Información</i>	Significa Morrow Sodali International LLC.

<b>Término</b>	<b>Definición:</b>
<i>Blackstone</i>	Significa Blackstone Inc, una entidad del Estado de Delaware.
<i>Blackstone Real Estate</i>	Significa el grupo inmobiliario de Blackstone.
<i>Bolsa</i>	significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. o la bolsa o sistemas operados por dicha entidad, según el contexto lo requiera.
<i>Carta de Aceptación</i>	significa la carta de instrucciones que (i) cada Custodio deberá entregar al Intermediario para confirmar la participación de los Tenedores Terrafina en la Oferta y enajenar los Certificados Terrafina de los que cada Tenedor Terrafina de que se trate sea titular a favor del Oferente como parte de la Oferta, y (ii) deberá suscribirse en los términos que se contienen en el <u>Anexo A</u> de este Folleto Informativo.
<i>Certificados Terrafina</i>	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la portada del presente Folleto.
<i>Circular Única</i>	significa las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y otros Participantes del Mercado de Valores expedidas por la CNBV y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según las mismas han sido o sean modificadas.
<i>CNBV</i>	significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
<i>COFECE</i>	significa la Comisión Federal de Competencia Económica.
<i>Contrato de Fideicomiso Terrafina o Fideicomiso Terrafina</i>	significa el contrato de fideicomiso F/00939 de fecha 29 de enero de 2013, celebrado entre PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V., como fideicomitente y fideicomisario, CIBanco S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común de los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, según el mismo ha sido modificado el 15 de marzo de 2013, el 3 de septiembre de 2014, el 8 de abril de 2016, el 16 de agosto de 2017 y el 30 de julio de 2021.
<i>Contrato de Intermediación</i>	significa cada uno de los contratos de intermediación, depósito, custodia o de naturaleza similar o equivalente que cada uno de los Tenedores Terrafina tenga celebrado con su Custodio o, en el caso de los Tenedores Terrafina y que mantengan sus Certificados Terrafina a través de un intermediario de valores, el contrato entre dicho intermediario de valores y su Custodio.
<i>Cuenta Concentradora</i>	significa la cuenta número 01049-0102 que mantiene el Intermediario en Indeval y a la que los Custodios de los Tenedores Terrafina que



<b>Término</b>	<b>Definición:</b>
	decidan participar en la Oferta deberán traspasar los Certificados Terrafina que se enajenen como parte de la misma.
<i>Custodio</i>	significa cada una de las casas de bolsa, instituciones de crédito u otras instituciones mexicanas que mantengan cuentas con Ineval, a través de las cuales los Tenedores Terrafina mantienen en custodia sus Certificados Terrafina, ya sea de manera directa o indirecta, conforme al o los Contratos de Intermediación correspondientes.
<i>Derecho de Declinar</i>	tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la portada de este Folleto Informativo.
<i>Día Hábil</i>	significa cualquier día, salvo por sábados, domingos o cualquier otro día en el cual las entidades financieras sujetas a la supervisión de la CNBV, deban o se encuentren autorizadas a cerrar sus puertas y suspender operaciones conforme al calendario publicado por la CNBV.
<i>Dólares</i>	significa la moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.
<i>Efecto Adverso Significativo</i>	significa (a) (i) cualquier evento, cambio, acontecimiento, circunstancia o desarrollo que, en lo individual o en conjunto, haya tenido, tenga o razonablemente pueda esperarse que tenga, un efecto negativo e importante en la condición (financiera u otra), el negocio, las propiedades, los activos, pasivos, permisos, concesiones, resultados de operación, balance u oportunidades de Terrafina o sus subsidiarias, o (ii) la declaración de bancarrota, concurso mercantil o insolvencia de Terrafina, ya sea presentada de manera voluntario o forzosa, o (b) cualquier evento, cambio, circunstancia que ocurra o que se espere que ocurra (i) una suspensión general en el listado de, o limitación en la disponibilidad de precios de operaciones de, cualquier valor listado en una bolsa de valores o en una bolsa secundaria o una bolsa no regulada, ya sea en México o en Estados Unidos de América, (ii) cualquier disminución de más del 15% (calculada desde el cierre de mercado del día anterior a la Fecha de Inicio de la Oferta) de cualquiera de los índices siguientes: Dow Jones Industrial Average o Standard & Poors Index of 500 Industrial Companies, S&P/BMV Índice de Precios de Cotización o el Índice de México de S&P/BMV, (iii) cualquier declaración de mora o cualquier suspensión de pagos por cualquier autoridad federal o estatal en México o en los Estados Unidos de América (sea o no obligatoria), o cualquier limitación o restricción, sea o no obligatoria, que pudiera afectar el otorgamiento de crédito o el acceso a financiamiento por parte de los bancos o instituciones financieras, que sean impuestas por cualquier autoridad o entidad gubernamental, judicial, legislativa o regulatoria, ya sea en México o en los Estados



<b>Término</b>	<b>Definición:</b>
	Unidos de América, (iv) cualquier apreciación en el tipo de cambio aplicable entre el Peso y el Dólar que sean mayor a un 15% (medido desde la fecha de cierre del mercado del día inmediato anterior a la Fecha de Inicio de la Oferta), (v) el inicio o incremento de una guerra, hostilidades armadas, eventos de terrorismo o cualquier otra crisis nacional o internacional que, directa e indirectamente, afecte México y los Estados Unidos de América, o (vi) en caso de que ya exista cualquier evento descrito anteriormente a la Fecha de Inicio de la Oferta, que este se magnifique; o (c) cualquier operación o situación fuera del curso ordinario del negocio que sea acordada o autorizada por Terrafina o por los Tenedores Terrafina durante el Periodo de la Oferta, incluyendo la declaración o pago de dividendos, adquisiciones o ventas de cualquier activo, la contratación de deuda adicional o la celebración de cualquier contrato de asesoría, servicio o administración adicional.
<i>EMISNET</i>	significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores de la BMV.
<i>Emisora o Terrafina</i>	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la portada del presente Folleto.
<i>Fecha de Inicio de la Oferta</i>	significa el 10 de junio de 2024.
<i>Fecha de Liquidación</i>	significa el 24 de julio de 2024, o aquella fecha posterior como resultado de la prórroga del Periodo de la Oferta conforme a lo previsto en este Folleto Informativo.
<i>Fecha de Registro</i>	significa el 18 de julio de 2024, o aquella fecha posterior como resultado de la prórroga del Periodo de la Oferta conforme a lo previsto en este Folleto Informativo.
<i>Fecha de Vencimiento</i>	significa 17 de julio de 2024, o aquella fecha posterior como resultado de la prórroga del Periodo de la Oferta conforme a lo previsto en este Folleto Informativo.
<i>Fideicomitentes</i>	significa, la referencia conjunta al Fideicomitente BX y Fideicomitente MRP.
<i>Fideicomitente MRP</i>	CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable de administración identificado con el número CIB/4235, el cual, conforme a sus términos, está facultado para actuar como fideicomitente del Fideicomiso Oferente.
<i>Fideicomitente BX</i>	Significa BP MX Industrial Real Estate Holdco LLC.

<b>Término</b>	<b>Definición:</b>
<i>Folleto Informativo</i>	significa el presente documento, incluyendo sus anexos, según el mismo sea modificado en los casos previstos en el mismo o en las disposiciones aplicables.
<i>Fondo Inmobiliario BREP</i>	Tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Sección "2. Objeto, Antecedentes y Breve Descripción del Negocio" del presente Folleto Informativo.
<i>Grupo MRP</i>	Significa cualquier persona, de manera individual o conjunta, según lo requiera el contexto, incluyendo a MRP CKD FI, S. de R.L. de C.V. o sus sucesores, MRP CKD III, S. de R.L. de C.V. o sus sucesores, y cualquier entidad que de tiempo en tiempo preste asesore, administre u opere cualquier fondo de inversión inmobiliario conocido como fondo "MRP" (o cualquier sucesor) y cualquier afiliada o subsidiaria de cualquiera de las anteriores.
<i>Indeval</i>	significa la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
<i>Instrucciones</i>	significa la instrucción escrita, verbal, o de cualquier otro tipo que cualquier Tenedor Terrafina o intermediario de valores en representación de un Tenedor Terrafina transmita a su Custodio, a efecto de (i) confirmar su aceptación a los términos y condiciones de la Oferta, (ii) instruir al Custodio para que, en su nombre y representación, acepte los términos y condiciones de la Oferta, (iii) instruir al Custodio que traspase a la Cuenta Concentradora los Certificados Terrafina que participarán en la Oferta, e (iv) instruir al Custodio para que lleve a cabo los demás actos que fueren necesarios o convenientes para vender sus Certificados Terrafina y participar en la Oferta conforme a los procedimientos acordados por dicho Tenedor con su Custodio, en los términos de su Contrato de Intermediación en vigor.
<i>Intermediario</i>	significa Morgan Stanley México, Casa de Bolsa, S.A. de C.V.
<i>México</i>	significa los Estados Unidos Mexicanos.
<i>Modificación del Precio</i>	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la portada del presente Folleto.
<i>NIIF</i>	significa las Normas Internacionales de Información Financiera que emita el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad "International Accounting Standards Board".



<b>Término</b>	<b>Definición:</b>
<i>Oferente o Fideicomiso Oferente</i>	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la portada del presente Folleto Informativo.
<i>Oferta</i>	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la portada del presente Folleto Informativo.
<i>Oferta Superior</i>	significa una Propuesta de Adquisición que ofrezca a los Tenedores Terrafina una contraprestación en efectivo en mejores condiciones que la Oferta a que se refiere este Folleto Informativo.
<i>Periodo de la Oferta</i>	Tiene el significado que a dicho término se le otorga en la portada del Folleto.
<i>Pesos o \$</i>	significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos Mexicanos.
<i>Porcentaje Mínimo</i>	significa el 50% (cincuenta por ciento) más 1 (uno) de los Certificados Terrafina en circulación, en el entendido que, para efectos de este cálculo, se considerarán como Certificados Terrafina en circulación 786,262,285 (setecientos ochenta y seis millones doscientos sesenta y dos mil doscientos ochenta y cinco) Certificados Terrafina, incluyendo 13,781,530 (trece millones setecientos ochenta y un mil quinientos treinta) Certificados Terrafina aprobados por los Tenedores Terrafina el 17 de abril de 2024, para ser emitidos y entregados como pago del monto por las actividades de los administradores de Terrafina y como pago a los empleados de la subsidiaria de la administración de Terrafina conforme al plan de largo plazo de incentivos de Terrafina, en el entendido que los mismos no han sido emitidos al día de hoy.
<i>Precio de Adquisición</i>	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la portada del presente Folleto.
<i>Propuesta de Adquisición</i>	significa cualquier oferta pública de adquisición realizada por una persona distinta al Oferente que, en caso de ser consumada, resultaría en que dicha persona se pudiera convertir en titular de por lo menos el 50% + 1 (cincuenta por ciento más uno) de los Certificados Terrafina.
<i>Prórroga Automática</i>	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la portada del presente Folleto.
<i>Prórroga Obligatoria</i>	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la portada del presente Folleto.
<i>Reporte Anual</i>	Significa el reporte anual de Terrafina presentado en términos de la Ley del Mercado de Valores y la Circular Única por el ejercicio concluido el 31

<b>Término</b>	<b>Definición:</b>
	de diciembre de 2023 y disponible en su página de internet <a href="https://www.terrafinamx.com/inversionistas">https://www.terrafinamx.com/inversionistas</a> y en la página de internet de la Bolsa <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a>
<i>Reporte Trimestral</i>	Significa el reporte trimestral de Terrafina presentado en términos de la Ley del Mercado de Valores y la Circular Única por el trimestre concluido el 31 de marzo de 2024 y disponible en su página de internet <a href="https://www.terrafinamx.com/inversionistas">https://www.terrafinamx.com/inversionistas</a> y en la página de internet de la Bolsa <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a>
<i>RNV</i>	significa el Registro Nacional de Valores que mantiene la CNBV.
<i>SEDI</i>	significa el sistema electrónico de envío y difusión de información de la Bolsa.
<i>Subsidiaria</i>	significa, con respecto a cualquier Persona, cualquier entidad en que dicha Persona o cualquiera de sus Subsidiarias, sea propietaria o tenga la facultad de votar más del 50% (cincuenta por ciento) de los valores o intereses de dicha entidad, teniendo así poder general de voto para participar en la elección del órgano de administración de dicha entidad.
<i>Tenedores Terrafina</i>	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la portada del presente Folleto.



## **1. DENOMINACIÓN Y DOMICILIO DEL OFERENTE Y DE LA EMISORA**

### **Denominación y Domicilio del Oferente**

#### El Oferente.

El Oferente es CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, exclusivamente en carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso identificado con el número CIB/4338, en el cual participa el Fideicomitente BX y el Fideicomitente MRP como fideicomitentes y fideicomisarios.

El domicilio del Fiduciario se encuentra ubicado en Plaza Campos Elíseos Uno, Calzada General Mariano Escobedo 595, PB, Polanco V sección, Miguel Hidalgo, CDMX, Código Postal 11560.

El Fideicomitente BX es una sociedad de responsabilidad limitada de nacionalidad americana, constituida de conformidad con las leyes del Estado de Delaware en los Estados Unidos de América, la cual forma parte del grupo compuesto por los vehículos, fondos y vehículos paralelos formados, asesorados y/o administrados por el grupo en inversiones inmobiliarias de Blackstone.

El Fideicomitente MRP es un fideicomiso constituido de conformidad con la legislación mexicana, administrado por MRP CKD III, S. de R.L. de C.V., la cual forma parte del grupo compuesto por los fondos y vehículos paralelos de Grupo MRP.

Para mayor información sobre el Oferente y sus fideicomitentes, favor de consultar la Sección 3 "Información del Oferente" de este Folleto.

#### La Emisora.

La Emisora es un fideicomiso mexicano creado conforme al contrato de fideicomiso F/00939 de fecha 29 de enero de 2013, celebrado entre PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V., como fideicomitente y fideicomisario, CIBanco S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común de los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, según el mismo ha sido modificado el 15 de marzo de 2013, el 3 de septiembre de 2014, el 8 de abril de 2016, el 16 de agosto de 2017 y el 30 de julio de 2021.

La Emisora tiene un tratamiento de Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces de conformidad con los Artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta para efectos fiscales en México.

Terrafina tiene su domicilio fiscal localizado en Presidente Masaryk 61, piso 7, Colonia Chapultepec Morales, Miguel Hidalgo, Ciudad de México, 11570.

Los Certificados Terrafina se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores con el número 3239-1.81-2013-001 de conformidad con el oficio de autorización 153/6497/2013 de fecha 15 de marzo 2013, y fueron actualizados mediante oficio número 153/107312/2014 de fecha 12 de septiembre de 2014 con número de actualización 3239-1.81-2014-003, mediante oficio número 153/10483/2017 de fecha 4 de julio de 2017 con número de actualización 3239-1.81-2014-006, mediante oficio número 153/3311/2024 de fecha 22 de abril de 2024 con número de actualización 3239-1.81-2024-031 y mediante oficio número



153/3328/2024 de fecha 23 de abril de 2024 con número de actualización 3239-1.81-2024-032 y son objeto de cotización en el listado de la Bolsa.

La Emisora mantiene información pública disponible en su página de internet <https://www.terrafinamx.com/inversionistas> y en la página de internet de la Bolsa [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), de conformidad con la legislación aplicable.

Para mayor información sobre la Emisora, se sugiere consultar el Reporte Anual más reciente de la Emisora, así como toda la información divulgada por la Emisora en términos de lo establecido en la Ley del Mercado de Valores y la Circular Única, incluyendo los Reportes Trimestrales y eventos relevantes, disponibles en las páginas de internet señaladas, en el entendido que éstas últimas (o su contenido) se incorporan por referencia ni no forman parte de este Folleto Informativo y no fueron verificadas por el Oferente, los Fideicomitentes o la CNBV en relación con la Oferta,.

**LA INFORMACIÓN SOBRE LA SITUACIÓN ADMINISTRATIVA, FINANCIERA, OPERATIVA O JURÍDICA DE LA EMISORA CONTENIDA EN ESTE FOLLETO INFORMATIVO FUE EXTRAÍDA DEL REPORTE ANUAL DE TERRAFINA, DE LOS REPORTES TRIMESTRALES, EVENTOS RELEVANTES Y DEMÁS INFORMACIÓN PREPARADA, DIFUNDIRA O DE OTRA MANERA PUESTA A DISPOSICIÓN DEL PÚBLICO POR PARTE DE LA EMISORA.**

**EL OFERENTE ANALIZÓ INFORMACIÓN PÚBLICA E INFORMACIÓN NO PÚBLICA DE TERRAFINA PARA DETERMINAR EL PRECIO DE ADQUISICIÓN Y LOS TÉRMINOS DE LA OFERTA. TODA LA INFORMACIÓN NO PÚBLICA A LA CUAL EL OFERENTE TUVO ACCESO, FUE DIVULGADA POR TERRAFINA AL PÚBLICO INVERSIONISTA CON FECHA 26 DE ABRIL DE 2024, SEGÚN LA MISMA FUE INCLUIDA EN EL REPORTE ANUAL DE TERRAFINA. POR LO ANTERIOR, AL DÍA DE HOY, NI EL OFERENTE NI CUALQUIERA DE LOS FIDEICOMITENTES TIENE INFORMACIÓN PRIVILEGIADA RELACIONADA CON LA EMISORA. NI EL OFERENTE NI LOS FIDEICOMITENTES HAN VERIFICADO DE MANERA INDEPENDIENTE DICHA INFORMACIÓN U OTRA INFORMACIÓN RESPECTO DE LA EMISORA INCLUIDA EN EL PRESENTE. EN CONSECUENCIA, NI EL OFERENTE, NI LOS FIDEICOMITENTES, NI EL AGENTE DE INFORMACIÓN, NI EL INTERMEDIARIO O CUALQUIERA DE SUS RESPECTIVAS AFILIADAS O PERSONAS RELACIONADAS TIENEN O ASUMEN, NI PODRÁ INTERPRETARSE QUE TENDRÁN O ASUMIRÁN, RESPONSABILIDAD ALGUNA RESPECTO DE DICHA INFORMACIÓN (INCLUYENDO, SIN LIMITACIÓN, RESPECTO DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD EN LA QUE TERRAFINA PUDIERA INCURRIR CON MOTIVO DE LA DIFUSIÓN DE INFORMACIÓN FALSA, INEXACTA O QUE PUDIERE INDUCIR AL ERROR AL PÚBLICO INVERSIONISTA).**



## 2. INFORMACIÓN DEL OFERENTE

### 2.1 Objeto, Antecedentes y Breve Descripción del Negocio

#### (a) Oferente

El Oferente es un Fideicomiso de reciente creación constituido por el Fideicomitente BX y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable de administración identificado con el número CIB/4235, administrado por MRP CKD III, S. de R.L. de C.V., en carácter de fideicomitentes y fideicomisarios. Al ser de reciente creación, el Oferente no cuenta con antecedente operacional alguno.

El Fideicomiso se constituyó con la finalidad principal de realizar la Oferta y consumir la adquisición de los Certificados Terrafina que participen válidamente en la Oferta. Una vez concluida la Oferta, los fines y actividad principal del Oferente consistirán en ser titular de los Certificados Terrafina.

A través del Fideicomiso, el Fideicomitente BX y el Fideicomitente MRP pretenden invertir, desarrollar y operar activos inmobiliarios industriales y logísticos en México, aprovechando la mejor administración de inversiones institucionales, las relaciones transfronterizas con arrendatarios institucionales y el conocimiento local en materia inmobiliaria del Grupo MRP, así como su trayectoria diferenciada en la inversión y desarrollo de activos inmobiliarios mexicanos.

#### (b) Fideicomitente BX

El Fideicomitente BX forma parte del grupo Blackstone Real Estate Partners X L.P. (dichos vehículos, fondos y vehículos paralelos, el "Fondo Inmobiliario BREP"), el cual está compuesto por vehículos, fondos y vehículos paralelos formados, administrados y/o asesorados por el grupo especializado en inversiones inmobiliarias de Blackstone. El Fondo Inmobiliario BREP invierte de forma temática en activos inmobiliarios de alta calidad, enfocándose en aquellas áreas donde Blackstone Real Estate considera que hay un alto potencial de crecimiento dado tendencias económicas y demográficas globales.

El Fondo Inmobiliario BREP está gestionado, ya sea directa o indirectamente, por sus respectivos socios (*general partners*), administradores y/o asesores, los cuales están controlados por, o comparten control con, Blackstone, una sociedad del Estado de Delaware que cotiza en la Bolsa de Valores Nueva York. Blackstone. Es la mayor gestora de activos alternativos del mundo, con más de \$1 trillón de dólares de capital de inversión bajo su gestión. Las actividades de gestión de activos de Blackstone incluyen vehículos de inversión enfocados en el sector inmobiliario, capital privado, infraestructura, ciencias de la salud, capital de crecimiento, créditos, activos inmobiliarios y fondos secundarios; todo ello a escala mundial.

Por su parte, Blackstone Real Estate fue fundado en 1991 y es un líder mundial en inversiones en el sector inmobiliario, administrando más de \$337 billones de dólares y contando con una cartera inmobiliaria global de \$586 billones de dólares, ambas cifras, al 31 de diciembre de 2023. Blackstone Real Estate invierte en distintas clases de activos en nombre de sus inversionistas, los cuales incluyen fondos de pensiones, compañías de seguros e inversionistas sofisticados. La misión de Blackstone Real Estate es generar valor de largo plazo a sus inversionistas mediante el diligente de su capital.



Para mayor información sobre Blackstone, favor de consultar su página electrónica en la red mundial <https://www.blackstone.com/>, en el entendido que dicha página (o su contenido) no forma parte de este Folleto Informativo.

(c) Fideicomitente MRP

El Fideicomitente MRP es un fideicomiso administrado por una afiliada de Grupo MRP. El Grupo MRP fue fundada en 2003 y es una plataforma integrada líder que se enfoca en la administración de capital institucional en el sector inmobiliario en México. A la fecha, el Grupo MRP ha comprometido y administrado inversiones por más de \$4.8 mil millones de dólares a través de 14 fondos, de los cuales 5 han sido desinvertidos.

El Grupo MRP es una entidad con un enfoque operativo, integrada por profesionales en la evaluación, planeación, financiamiento, estructuración y ejecución de transacciones vinculadas al espacio de activos inmobiliarios generadores de efectivo con una visión de largo plazo.

El Grupo MRP se conduce como un administrador de capital activo, involucrado directamente tanto en el desarrollo como en la operación de sus proyectos y enfocado en inmuebles comerciales y de usos mixtos, lo cual le ha permitido desarrollar un nivel de profundidad importante.

El Grupo MRP es una entidad de desarrollo totalmente institucionalizada, que cuenta con aproximadamente 110 profesionales en sus oficinas corporativas y aproximadamente otros 200 en las áreas de selección de terrenos, obtención de permisos, concesión de derechos, diseño, asuntos jurídicos y fiscales, finanzas, contabilidad, construcción y gestión inmobiliaria.

Para mayor información, se puede consultar su página electrónica en la red mundial <https://mrp.com.mx/> en el entendido que dicha página (o su contenido) no forma parte de este Folleto Informativo.

## **2.2 Entidades y estructura del grupo al que pertenece**

(a) Oferente

El Fideicomitente BX y el Fideicomitente MRP son los únicos fideicomitentes y fideicomisarios del Oferente. El Fideicomitente BX es titular de entre el 75% (setenta y cinco por ciento) y el 85% (ochenta y cinco por ciento) del patrimonio del Oferente y Fideicomitente MRP es titular de entre el 15% (quince por ciento) y el 25% (veinticinco por ciento) del patrimonio del Oferente. Dichos valores son aproximados y podrán ser modificados entre ellos dependiendo de las aportaciones que, de tiempo en tiempo, se realicen al Fideicomiso Oferente.

El patrimonio del Fideicomiso Oferente consiste (i) durante el Periodo de la Oferta, en la obligación de recibir del Fideicomitente BX y del Fideicomitente MRP las aportaciones suficientes, para pagar en su totalidad el Precio de Adquisición en la Fecha de Liquidación o, en su caso, las cantidades necesarias para liquidar el Precio de Adquisición en la Fecha de Liquidación aportadas por los Fideicomitentes y, (ii) una vez consumada la Oferta, de ser el caso, los Certificados Terrafina adquiridos en la misma.

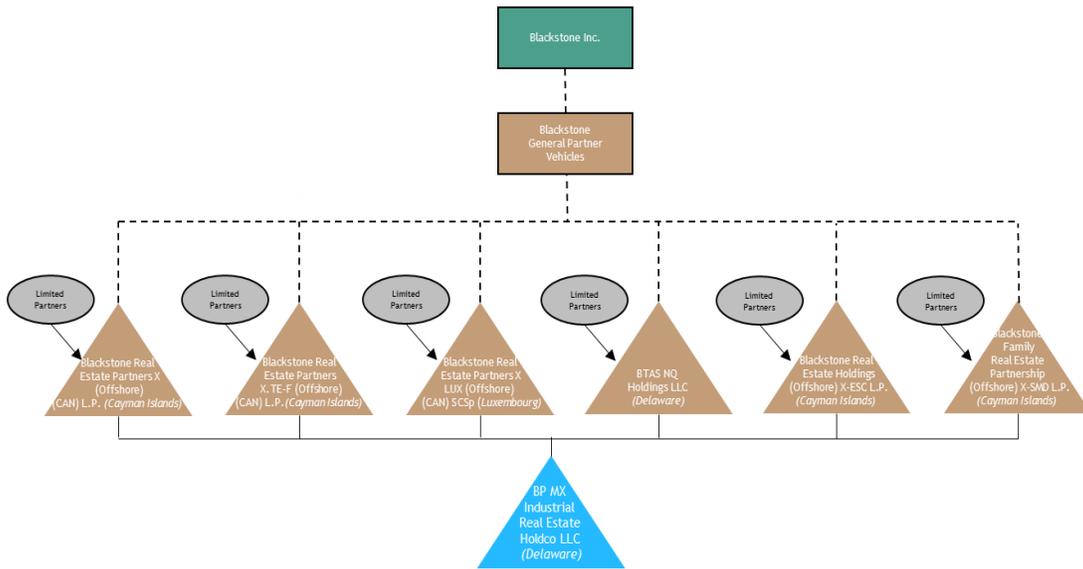
(b) Fideicomitente BX



El Fondo Inmobiliario BREP está gestionado, ya sea directa o indirectamente, por sus respectivos socios (*general partners*), administradores y/o asesores, los cuales están controlados por, o comparten control con, Blackstone, una sociedad del Estado de Delaware que cotiza en la Bolsa de Valores Nueva York. Las entidades que poseen directamente una participación en el Fideicomitente BX y/o su participación, está sujeta a ajustes, incluyendo sin limitar, por razones fiscales y regulatorias, así como en relación con cualquier inversión de uno o más vehículos de coconversión. Cualquiera de estos vehículos adicionales estaría indirectamente representado por sus respectivos socios, miembros del consejo y/o asesores, que están indirectamente controlados por, o comparten el control con Blackstone.

Un resumen de la estructura del Fideicomitente BX se muestra a continuación:

BREP X - BP MX INDUSTRIAL REAL ESTATE HOLDCO LLC

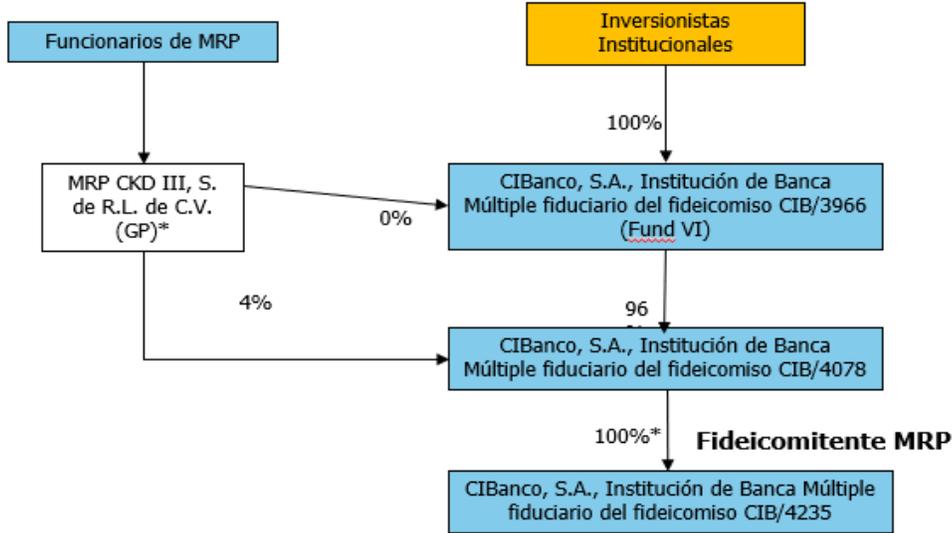


Para mayor información sobre Blackstone, favor de consultar su página electrónica en la red mundial <https://www.blackstone.com/>, en el entendido que dicha página (o su contenido) no forma parte de este Folleto Informativo.

*l*

(c) Fideicomitente MRP

La estructura directa del grupo al que pertenece el Fideicomitente MRP, se integra de la siguiente manera:



\* Porcentaje podrá cambiar en caso de que se lleve a cabo la constitución del Fondo VII y se adhiera dicho fideicomiso como fideicomitente del Fideicomitente MRP previo a la Fecha de Liquidación. Para mayor información, véase la "Sección 2.5 Descripción de la situación económico- financiera- (c) Fideicomitente MRP" de este Folleto Informativo.

### 2.3 Patentes, Licencias y Marcas

(a) Oferente

El Oferente es un Fideicomiso de reciente creación y no cuenta con patentes, licencias y marcas. Sin embargo, para la consecución de sus fines, el Oferente pretende hacer referencia a su afiliación con Blackstone y el Grupo MRP, a través de licencias revocables y no exclusivas para el uso del nombre de los Fideicomitentes.

Dichas licencias aún no han sido contratadas y su otorgamiento (así como los términos de uso) dependerá de las circunstancias propias de la operación y del resultado de la Oferta.

(b) Fideicomitente BX

El Fideicomitente BX no es propietario de patentes, licencias o marcas que se pretendan utilizar para sus actividades económicas.



(c) Fideicomitente MRP

Las principales marcas registradas a favor del Grupo MRP son las relacionadas con cada uno de los proyectos desarrollados por el Grupo MRP, incluyendo los Centros Comerciales identificados con el nombre "Portal" y "City Center", y las marcas y logos propios del nombre del grupo económico de Fideicomitente MRP, incluyendo "MRP", "MXO", "MXC" y Mexico Retail Properties".

## 2.4 Principales Clientes

(a) Oferente

El Oferente es un Fideicomiso de reciente creación y no cuenta con clientes.

(b) Fideicomitente BX

El Fondo Inmobiliario BREP, incluyendo al Fideicomitente BX, no cuentan con clientes con impacto significativo en sus ingresos totales o de los cuales exista dependencia. Los ingresos del Fondo Inmobiliario BREP derivan de la inversión y administración de activos diversificados en el mercado inmobiliario.

(c) Fideicomitente MRP

Grupo MRP, incluyendo al Fideicomitente MRP, no cuentan con clientes con impacto significativo en los ingresos totales o de los cuales exista dependencia, debido a que tales ingresos se generan de la inversión, desarrollo y administración de activos diversificados en el mercado inmobiliario.

## 2.5 Descripción de la situación económico-financiera

(a) Oferente

El Oferente es un Fideicomiso de reciente creación y no cuenta con información financiera.

(b) Fideicomitente BX

La siguiente tabla muestra un resumen de la información financiera que se obtuvo de los estados financieros consolidados del Fondo Inmobiliario BREP para cada uno de los ejercicios que concluyeron el 31 de diciembre de 2023 y 2022. Blackstone Real Estate Partners X L.P. fue constituida en el año 2022, por lo que no se cuenta con información financiera previa a dicha fecha.

Los estados financieros correspondientes a los ejercicios 2023 y 2022 fueron dictaminados por Deloitte & Touche LLP, mismos que han sido emitidos sin salvedad, negativa o abstención de opinión.

Un resumen de la información financiera consolidada del Fondo Inmobiliario BREP, en miles de dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América, se muestra a continuación:



	<b>31 de diciembre de</b>	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Activos	\$3,374,304	\$974,148
Capital Contable (Patrimonio Neto)	\$1,354,000	\$1,035,011
Pasivos	\$2,020,305	\$(60,863)

(c) Fideicomitente MRP

El Fideicomitente MRP fue constituido el 16 de febrero de 2024, por lo que es un fideicomiso de nueva creación que no cuenta con historial operativo y, como resultado, no cuenta con estados financieros.

El Fideicomitente MRP fue constituido por el Fideicomiso identificado con el número CIB/4078 el cual es un fideicomiso en el que participan, como fideicomitentes y fideicomisarios, el fideicomiso identificado con el número CIB/3966, al cual diversos inversionistas institucionales realizaron compromisos de capital, y MRP CKD III, S. de R.L. de C.V. como co-inversionista.

El Fideicomiso CIB/4078 fue creado el 12 de abril de 2023, por lo que únicamente cuenta con información financiera al 31 de diciembre de 2023. Los estados financieros correspondientes al ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023 fueron dictaminados por KPMG Cárdenas Dosal, S.C., mismos que han sido emitidos sin salvedad, negativa o abstención de opinión.

Un resumen de la información financiera del Fideicomiso identificado con el número CIB/4078 en Pesos, se muestra a continuación:

	<b>31 de diciembre de 2023</b>
Activos	\$63,360,700
Capital Contable (Patrimonio Neto)	\$60,827,074
Pasivos	\$2,533,626

Las aportaciones de capital de los inversionistas al Fideicomiso identificado con el número CIB/3966 ascienden a \$395,850,000.00 pesos, mientras que los compromisos restantes de los inversionistas (es decir, montos comprometidos pero aún no aportados) ascienden a \$6,854,150,000.00 pesos.

Como parte de las gestiones relacionadas con la Oferta, Grupo MRP se encuentra en proceso de llevar a cabo la incorporación de un nuevo fideicomiso a ser denominado "Fondo VII" en el que se espera que diversos inversionistas institucionales aporten recursos para ser destinados para el pago en porcentaje del Fideicomitente MRP del Precio de Adquisición. Una vez constituido, dicho Fondo VII se adherirá como fideicomitente del Fideicomitente MRP y entregará los recursos correspondientes para el pago de un porcentaje del Precio de Adquisición.

En la medida en que no se pueda llevar a cabo la constitución de dicho fideicomiso en o antes de la Fecha de Liquidación, en caso de que los compromisos asumidos por dichos inversionistas no son fondeados con anterioridad a la Fecha de Liquidación y/o dichos compromisos de capital no son suficientes para cubrir el porcentaje del Precio de Adquisición que le corresponde al Fideicomitente MRP, el Fideicomitente MRP y el Fideicomitente BX han acordado mecanismos mediante los cuales el Fideicomitente BX aportará

los recursos necesarios al Fideicomiso Oferente para efectos de que se lleve a cabo la liquidación de la Oferta en los términos, condiciones y por los montos establecidos en el presente Folleto Informativo.

Como resultado, la Oferta no está sujeta o condicionada a la constitución del Fondo VII o al fondeo de los recursos por parte de los inversionistas correspondientes, ya que el Fideicomitente BX llevará a cabo la entrega de recursos suficientes para el pago del precio correspondiente.



## 2.6 Órgano de Administración

### (a) Oferente

El Oferente no tiene un comité técnico u órgano de administración similar. Todas las acciones y decisiones de la Oferta son tomadas por el Fideicomitente BX o por los Fideicomitentes, según corresponda, conforme a los términos establecidos en el mismo.

### (b) Fideicomitente BX

El Fondo Inmobiliario BREP está gestionado, ya sea directa o indirectamente, por sus respectivos socios (*general partners*), administradores y/o asesores, los cuales están controlados por, o comparten control con, Blackstone, una sociedad del Estado de Delaware que cotiza en la Bolsa de Valores Nueva York.

Para mayor información sobre Blackstone, favor de consultar su página electrónica en la red mundial <https://www.blackstone.com/>, en el entendido que dicha página (o su contenido) no forma parte de este Folleto Informativo.

### (c) Fideicomitente MRP

El gobierno corporativo del Fideicomitente MRP está cargo de un comité técnico integrado por 3 miembros propietarios.

Los miembros propietarios que forman parte de consejo son los siguientes:

Nombre	Cargo	Sexo	Edad
Víctor Manuel Barreiro García Conde	Miembro Propietario	Masculino	57
Andrea González Chacón	Miembro Propietario	Femenino	51
Pedro Morera Gomez	Miembro Propietario	Masculino	51

Actualmente el 66.6% de los miembros del comité técnico del Fideicomitente MRP son hombres y el 33.3% de dichos miembros son mujeres.

El Fideicomitente MRP se esfuerza por crear una cultura de respeto, inclusión, colaboración, seguridad y salud en el lugar del trabajo.

#### *Biografías de los miembros del comité técnico del Fideicomitente MRP*

**Víctor Manuel Barreiro García Conde.** Víctor Barreiro es Director General de Mexico Retail Properties. Victor se unió al Grupo MRP en el 2009 y desde entonces ha sido responsable por el diseño, construcción y comercialización de 45 proyectos inmobiliarios además de la operación continua de todo el portafolio de

inmuebles de la compañía. Del 2004 al 2009 fungió como Director Residencial de GICSA, una de las empresas líderes en el mercado inmobiliario del país, diversificados en los sectores comercial, residencial, corporativo, industrial y hotelero. Bajo de su dirección, se integraron proyectos residenciales de lujo a lo largo del país con más de 4,000 unidades, representando lo anterior un inventario superior a los US\$2,500 millones. Durante esos 4 años también fue miembro del Comité de GICSA, en donde participo en diversos aspectos relacionados con la planeación y gestión de los proyectos de las diferentes divisiones de la empresa. Antes de GICSA, por 10 años Víctor fue socio y Director General Adjunto de DeMet una de las empresas de alto crecimiento y activas en el mercado de interés social y medio. En DeMet se desarrollaron más de 25,000 unidades residenciales. Para impulsar el crecimiento de la empresa en el año 2000 y 2004 se realizaron colocaciones privadas de capital con fondos de EUA (JP Morgan con la participación de The O'Connor Group, así como con Citi Venture Capital por US\$25 y US\$40 millones respectivamente). Durante los últimos 15 años, Víctor ha sido responsable de la planeación, selección, negociación de los terrenos, gestión, diseño arquitectónico, construcción, comercialización y coordinación general de los proyectos. Previo a DeMet, Víctor fue socio y Director de Operaciones de Tolver por 4 años, donde desarrollo y opero franquicias de Burger King a lo largo del país. El Sr Barreiro cuenta con una licenciatura en Administración de Empresas por la Universidad Anáhuac y estudios de postgrado en el IPADE.

**Andrea González Chacón.** Andrea González Chacón se ha desempeñado como Vicepresidente de Administración del Grupo MRP desde septiembre de 2008. En esta posición, es responsable principalmente del financiamiento de proyectos, operaciones de tesorería, contabilidad y contraloría, sistemas y recursos humanos, así como de la relación con inversionistas institucionales. Durante su gestión, ha asegurado el financiamiento para un portafolio de activos de 500 millones de dólares, y más recientemente por\$3,000 millones de pesos para el primer fondo de Grupo MRP, a las tasas más competitivas del mercado, ha implementado políticas y procedimientos para el control financiero, contable y de caja de los proyectos del Grupo MRP y ha implementado sistemas de información financiera oportuna a los inversionistas. Andrea se unió al Grupo MRP en mayo de 2007 inicialmente como responsable de financiamiento y relación con inversionistas. Previo al Grupo MRP, Andrea fungió como Subdirector de Financiamiento y Desarrollo de Negocios en Telefónica Móviles México por 4 años, donde coordinó la estructuración y colocación de un bono corporativo por un billón de dólares<sup>9</sup>, así como el manejo de la deuda bancaria e intercompañía de la empresa y supervisando también la administración de riesgos financieros y el proceso de crédito para el canal de distribución. Adicionalmente, coordinó varios proyectos de financiamiento corporativo, por ejemplo, la participación de la empresa en la licitación de espectro radioeléctrico. Antes de Telefónica, Andrea trabajó como gerente de ventas corporativas de tesorería de Bank Boston en la Ciudad de México, después de ser asociada de originación y desarrollo de negocios de Enron Corporation en Houston, Texas, donde participó en el financiamiento de una planta de generación eléctrica en Guatemala valuada en \$164 millones de dólares<sup>10</sup>, en la adquisición de 3 plantas de gas y carbón generadoras de electricidad en el estado de Nueva York y en la construcción de un modelo financiero para valorar la adquisición de una planta de cogeneración eléctrica en Florida. Anteriormente, trabajó como analista de finanzas corporativas y banca de inversión de BBVA Probusa y como trader de cambios de Inverlat, ambas en la Ciudad de México. Andrea tiene una maestría en administración de empresas (MBA) de la Universidad de Georgetown, una maestría (MS) en historia económica de la London School of Economics y una licenciatura en economía de la Universidad Iberoamericana.

**Pedro Morera Gómez.** Pedro Morera Gómez es Vicepresidente Legal del Grupo MRP. Asimismo, en años anteriores actuó como Vicepresidente Legal de en Infraestructura Institucional en donde participó en la

emisión de dos CKD's por la cantidad de 13 mil millones de Pesos, así como en diversas inversiones en proyectos de infraestructura y en la venta del administrador de dichos CKD's a la empresa BlackRock México. Actuó como Managing Director en BlackRock México. Antes de su incorporación a las empresas anteriores, fue asociado senior en González Calvillo, S.C. dentro de la práctica de derecho corporativo, mercado de capitales, inmobiliario, fusiones y adquisiciones e infraestructura. Durante su práctica en González Calvillo, el Sr. Morera asesoró a diversos clientes en el establecimiento de sus empresas en México, así como en diversas emisiones de deuda y adquisiciones. Asesoró a desarrolladores inmobiliarios en diversas inversiones en México. El Sr. Morera fue asociado en Creel, García-Cuéllar y Müggensburg, S.C. y asociado extranjero de King & Spalding LLP. El Sr. Morera cuenta con la licenciatura en derecho por la Universidad Anáhuac y una maestría en derecho por la Southern Methodist University (Dallas, TX.).

## 2.7 Principales Funcionarios

### (a) Oferente

El Oferente no cuenta con funcionarios, toda vez que se trata de un Fideicomiso, y todas las decisiones son tomadas por el Fideicomitente BX o por los Fideicomitentes, según corresponda, conforme a los términos establecidos en el mismo.

### (b) Fideicomitente BX

El Fondo Inmobiliario BREP está gestionado, ya sea directa o indirectamente, por sus respectivos socios (*general partners*), administradores y/o asesores, los cuales están controlados por, o comparten control con, Blackstone, una sociedad del Estado de Delaware que cotiza en la Bolsa de Valores Nueva York.

Para mayor información sobre Blackstone, favor de consultar su página electrónica en la red mundial <https://www.blackstone.com/>, en el entendido que dicha página (o su contenido) no forma parte de este Folleto Informativo.

### (c) Fideicomitente MRP

Los principales funcionarios del Fideicomitente MRP son los que se enuncian a continuación:

Nombre	Cargo	Antigüedad en el puesto
Víctor Manuel Barreiro García Conde	Director General	14 años
Andrea González Chacón	Vicepresidente de Administración	17 años
Pedro Morera Gomez	Vicepresidente Legal	17 años
Alejandro Villafañe Gurza	Vicepresidente de Inversiones	8 años

Actualmente el 75% de los principales funcionarios del Fideicomitente MRP son hombres y el 25% de dichos miembros son mujeres. El Fideicomitente MRP se esfuerza por crear una cultura de respeto, inclusión, colaboración, seguridad y salud en el lugar del trabajo.

Salvo por la biografía incluida a continuación, para una biografía de los principales funcionarios, consultar la sección "Órganos de Administración" de este Folleto Informativo.

**Alejandro Villafañe Gurza.** Alejandro Villafañe Gurza ingresó a MRP en 2016 y actualmente es el Vicepresidente de Inversiones. Antes de entrar a MRP, Alejandro trabajó más de dos años en Chicago, Estados Unidos con el CEO y CFO global de LaSalle Investment Management en fusiones y adquisiciones a nivel mundial. Así mismo, se involucró en proyectos estratégicos para mejorar la productividad de la empresa a nivel global. De 2009 al 2014, el Sr. Villafañe trabajó en LaSalle Investment Management México donde participó en las adquisiciones y el manejo de activos en un fondo de USD \$300 millones invertidos en proyectos industriales, comerciales, hoteleros, residenciales y de oficinas a lo largo de la República Mexicana. También estuvo involucrado en cuentas separadas de inversionistas extranjeros para invertir en diversos activos industriales, hoteleros y comerciales. Durante este periodo, el Sr. Villafañe analizó más de USD \$900 millones de transacciones en bienes raíces. Antes de entrar a LaSalle Investment Management México, Alejandro trabajó en Merrill Lynch & Co. Inc. en el área de banca de inversión donde participó en transacciones de capital, deuda y fusiones y adquisiciones. El Sr. Villafañe es Ingeniero Industrial por parte de la Universidad Iberoamericana (graduado con mención honorífica) y cuenta con un MBA de la escuela de negocios de Fuqua en la Universidad de Duke.

## 2.8 Principales Accionistas

### (a) Oferente

El Fideicomitente BX y el Fideicomitente MRP son los únicos fideicomitentes y fideicomisarios del Oferente. El Fideicomitente BX es titular de entre el 75% (setenta y cinco por ciento) y el 85% (ochenta y cinco por ciento) del patrimonio del Oferente y Fideicomitente MRP es titular de entre el 15% (quince por ciento) y el 25% (veinticinco por ciento) del patrimonio del Oferente. Dichos valores son aproximados y podrán ser modificados entre ellos dependiendo de las aportaciones que, de tiempo en tiempo, se realicen al Fideicomiso Oferente.

### (b) Fideicomitente BX

El capital social de BP MX Industrial Real Estate Holdco LLC se compone de la siguiente manera:

Socio	% de tenencia
Blackstone Real Estate Partners X.TE-F (Offshore) (CAN) L.P.	55.3618
Blackstone Real Estate Partners X (Offshore) (CAN) L.P.	34.4779
Blackstone Real Estate Partners X LUX (Offshore) (CAN) SCSp	6.2953
BTAS NQ Holdings LLC	1.6660
Blackstone Real Estate Holdings (Offshore) X-ESC L.P.	1.2370
Blackstone Family Real Estate Partnership (Offshore) X-SMD L.P.	0.9620

Las entidades que poseen directamente una participación en el Fideicomitente BX y/o su participación, está sujeta a ajustes, de manera enunciativa sin limitar, por razones fiscales y regulatorias, así como en relación con cualquier inversión de uno o más vehículos de coinversión. Cualquiera de estos vehículos adicionales estaría indirectamente representado por sus respectivos socios, miembros del consejo y/o asesores, que están indirectamente controlados por, o comparten el control con Blackstone.

(c) Fideicomitente MRP

El Fideicomitente MRP es un fideicomiso constituido bajo la legislación mexicana en la cual participa el Fideicomiso identificado con el número CIB/4078 mantenido en CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple como fiduciario, como fideicomitente y fideicomisario. En dicho Fideicomiso CIB/4078 participan, como fideicomitentes y fideicomisarios, el Fideicomiso identificado con el número CIB/3966, al cual diversos inversionistas institucionales realizaron compromisos de capital, y MRP CKD III, S. de R.L. de C.V. como co-inversionista.

Para mayor información sobre la estructura corporativa del Fideicomitente MRP, favor de consultar la sección "Entidades y estructura del grupo al que pertenece" de este Folleto Informativo.



## **2.9 Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales**

### (a) Oferente

Al ser de reciente creación, el Fideicomiso Oferente no cuenta con procesos judiciales, administrativos o arbitrales, incluyendo los relativos a quiebra o suspensión de pagos, en los cuales se encuentre o pueda encontrarse involucrado el Oferente, que, individualmente o en su conjunto, tengan, o pudieran tener, un efecto adverso significativo sobre el patrimonio del Fideicomiso Oferente o situación financiera del Oferente.

Por su naturaleza, el Fideicomiso Oferente no es una entidad sujeta a la Ley de Concursos Mercantiles.

### (b) Fideicomitente BX

Actualmente no existen procesos judiciales, administrativos o arbitrales, incluyendo los relativos a quiebra o suspensión de pagos, en los cuales se encuentre o pueda encontrarse involucrado el Fideicomitente BX, sus subsidiarias o accionistas, consejeros y principales funcionarios, que, individualmente o en su conjunto, tengan, o pudieran tener, un efecto adverso significativo sobre los resultados de operación o situación financiera del Fideicomitente BX.

### (c) Fideicomitente MRP

Actualmente no existen procesos judiciales, administrativos o arbitrales, incluyendo los relativos a quiebra o suspensión de pagos, en los cuales se encuentre o pueda encontrarse involucrado el Fideicomitente MRP, sus subsidiarias o accionistas, consejeros y principales funcionarios, que, individualmente o en su conjunto, tengan, o pudieran tener, un efecto adverso significativo sobre los resultados de operación o situación financiera del Grupo MRP.



### 3. RELACIÓN ENTRE EL OFERENTE Y LA EMISORA

#### (a) Oferente

Al ser de reciente creación, el Oferente no tiene ninguna relación de negocios con la Emisora o sus Subsidiarias antes de la Oferta.

#### (b) Fideicomitente BX

El Fideicomitente BX forma parte del Fondo Inmobiliario BREP. El Fondo Inmobiliario BREP es un fondo de inversión que tiene como negocio principal la inversión y administración de activos inmobiliarios.

El Fondo Inmobiliario BREP o sus subsidiarias, incluyendo al Fideicomitente BX, no tienen ninguna relación directa, ni han celebrado acuerdo alguno, con la Emisora, distintos a ciertos convenios de confidencialidad relacionados con la Oferta.

En virtud de la naturaleza del Fondo Inmobiliario BREP, ciertos Tenedores de Certificados Terrafina, especialmente administradoras de fondos para el retiro (Afores), podrían ser o serán inversionistas en el Fondo Inmobiliario BREP y dichos vehículos podrían participar, directamente o indirectamente, en la operación, como parte de su estrategia de inversión en el curso ordinario del negocio. Salvo por lo señalado anteriormente, el Fondo Inmobiliario BREP no tienen relación con los tenedores de Terrafina, con dicho carácter.

#### (c) Fideicomitente MRP

El Fideicomitente MRP y sus subsidiarias, no tiene ninguna relación directa, ni ha celebrado acuerdo alguno, con la Emisora distintos a ciertos convenios de confidencialidad relacionados con la Oferta.

El Fideicomitente MRP tiene como negocio principal la administración de inversiones a través de fondos de inversión públicos y privados. En virtud de la naturaleza del Fideicomitente MRP, ciertos Tenedores de Certificados Terrafina, especialmente administradoras de fondos para el retiro (Afores), podrían ser o serán inversionistas en cualquiera de los vehículos de Grupo MRP y dichos vehículos podrían participar, directamente o indirectamente, en la operación, como parte de su estrategia de inversión en el curso ordinario del negocio. Salvo por lo señalado anteriormente, el Fideicomitente MRP no tiene relación con los tenedores de Terrafina.



#### 4. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA.

<b>Tipo de Oferta:</b>	Oferta pública de adquisición.
<b>Emisora:</b>	CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como Fiduciario del Fideicomiso Número F/00939, identificado como "Terrafina".
<b>Oferente:</b>	CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple exclusivamente en su carácter de fiduciario al amparo del Fideicomiso identificado con el número CIB/4338.
<b>Fideicomitentes y Fideicomisarios del Oferente:</b>	BP MX Industrial Real Estate Holdco LLC (el " <u>Fideicomitente BX</u> ") y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable de administración identificado con el número CIB/4235 (el " <u>Fideicomitente MRP</u> ").
<b>Clave de Pizarra de la Emisora:</b>	TERRA 13.
<b>Número total de Certificados Terrafina en circulación:</b>	<p>La Oferta será realizada por hasta el 100% de los Certificados Terrafina en circulación, los cuales, al día de hoy, ascienden a 772,480,755 (setecientos setenta y dos millones cuatrocientos ochenta mil setecientos cincuenta y cinco) Certificados Terrafina.</p> <p>No obstante ello, la Oferta será por hasta 786,262,285 (setecientos ochenta y seis millones doscientos sesenta y dos mil doscientos ochenta y cinco) Certificados Terrafina, incluyendo 13,781,530 (trece millones setecientos ochenta y un mil quinientos treinta) Certificados Terrafina aprobados por los Tenedores Terrafina el 17 de abril de 2024, para ser emitidos y entregados como pago del monto por las actividades de los administradores de Terrafina y como pago a los empleados de la subsidiaria de la administración de Terrafina conforme al plan de largo plazo de incentivos de Terrafina en el entendido que los mismos no han sido emitidos al día de hoy.</p>
<b>Número total de Certificados Terrafina en tesorería<sup>2</sup>:</b>	Con base en la información pública disponible, Terrafina no cuenta con Certificados Terrafina en tesorería.

---

<sup>2</sup> Fuente: Reporte anual de Terrafina.



<b>Monto total de la Oferta:</b>	Hasta por \$31,057,360,257.50 (treinta y un mil cincuenta y siete millones trescientos sesenta mil doscientos cincuenta y siete pesos 50/100 moneda nacional).
<b>Precio de Adquisición por cada Certificado Terrafina:</b>	\$39.50 (treinta y nueve pesos 50/100 moneda nacional) (el " <u>Precio de Adquisición</u> ")
<b>Bases para la fijación del Precio de Adquisición</b>	El Precio de Adquisición fue determinado basado en una combinación de varias metodologías de valuación consistentes con estándares internacionales, prácticas comunes del sector de fondos de capital privado y de la industria de gestión y administración de inmuebles industriales, incluyendo análisis de flujos de caja descontados, múltiples análisis, comparativos de tasas de capitalización, entre otros.
<b>Número de Certificados Terrafina objeto de la Oferta:</b>	<p>La Oferta será realizada por hasta el 100% de los Certificados Terrafina en circulación, los cuales, al día de hoy, ascienden a 772,480,755 (setecientos setenta y dos millones cuatrocientos ochenta mil setecientos cincuenta y cinco) Certificados Terrafina.</p> <p>No obstante ello, la Oferta será por hasta 786,262,285 (setecientos ochenta y seis millones doscientos sesenta y dos mil doscientos ochenta y cinco) Certificados Terrafina, incluyendo 13,781,530 (trece millones setecientos ochenta y un mil quinientos treinta) Certificados Terrafina aprobados por los Tenedores Terrafina el 17 de abril de 2024, para ser emitidos y entregados como pago del monto por las actividades de los administradores de Terrafina y como pago a los empleados de la subsidiaria de la administración de Terrafina conforme al plan de largo plazo de incentivos de Terrafina en el entendido que los mismos no han sido emitidos al día de hoy.</p>
<b>Porcentaje que representan los Certificados Terrafina objeto de la Oferta:</b>	100% (cien por ciento) de los Certificados Terrafina en circulación a la Fecha de Inicio de la Oferta.
<b>Porcentaje del patrimonio del Fideicomiso Terrafina que representan los Certificados Terrafina objeto de la Oferta:</b>	Los Certificados Terrafina representan el 100% (cien por ciento) del patrimonio del Fideicomiso Terrafina.
<b>Periodo de la Oferta:</b>	El periodo de la Oferta (el " <u>Periodo de la Oferta</u> ") iniciará (e incluirá) el 10 de junio de 2024 (la " <u>Fecha de Inicio de la</u>



Oferta") y concluirá (i) a las 14:00 horas (hora de la Ciudad de México) del 17 de julio de 2024 (dicha fecha y hora, o cualquier fecha u hora posterior como resultado de la prórroga de la Oferta, la "Fecha de Vencimiento de la Oferta"), o (ii) en caso que el Periodo de la Oferta sea prorrogado conforme a lo previsto en este Folleto Informativo y la legislación aplicable, a las 14:00 horas (hora de la Ciudad de México) de la Fecha de Vencimiento de la Oferta.

El Periodo de la Oferta será de 28 (veintiocho) Días Hábiles, contados a partir de, e incluyendo, la Fecha de Inicio de la Oferta y podrá prorrogarse conforme a lo descrito en la Sección "4. Características de la Oferta – Prórroga y Modificaciones de la Oferta" de este Folleto Informativo, o en términos de las disposiciones legales aplicables.

Ni el Oferente ni los Fideicomitentes o cualquiera de las personas que formen parte del grupo de personas o empresarial al que pertenezca cualquiera de los Fideicomitentes, podrán, directa o indirectamente, celebrar operaciones con los Certificados Terrafina o cualquier valor relacionado con los mismos, excepto como parte de la Oferta. Dicha prohibición será aplicable desde el momento en que inicie la Oferta y hasta la Fecha de Vencimiento de la Oferta.

**Fecha de Inicio de la Oferta:** 10 de junio de 2024.

**Lugar y Fecha de Publicación del Aviso de Oferta:** La Oferta se realizará en México y estará dirigida tanto a los Tenedores Terrafina ubicados en México como a los Tenedores Terrafina que se encuentren fuera de México.

El primer aviso de oferta pública se realizará en la Fecha de Inicio de la Oferta y será publicado tanto en idioma español como idioma inglés.

El Aviso de Oferta Pública se publicará antes del inicio de la sesión bursátil en México a través del SEDI todos los Días Hábiles durante el Periodo de la Oferta, así como cualquier otro medio que el Oferente considere razonable, tanto en su idioma inglés como español.

En adición a las publicaciones que se tengan que realizar en términos del presente Folleto Informativo, en la Fecha de Inicio de la Oferta y en el caso de que se realice cualquier

modificación, prórroga, extensión o terminación en los términos descritos, el Oferente, tan pronto como sea posible, publicará, de conformidad con la regulación aplicable, una nota pública de dicha circunstancia tanto en español como en inglés, a través de EMISNET y en cualquier otro medio que considere conveniente el Oferente.

Los documentos que sean presentados en idioma inglés no han sido ni serán revisados o aprobados por la CNBV o por cualquier autoridad de cualquier otro país.

**Lugar y Fecha de Publicación del Folleto Informativo:**

El Folleto Informativo y su traducción al idioma inglés, se encuentran a disposición del público inversionista en la página de Internet de la Bolsa ([www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx)), en la página de Internet de la CNBV ([www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv)), en la página de Internet del Oferente ([www.cibanco.com](http://www.cibanco.com)). La traducción al inglés del Folleto Informativo no ha sido ni será revisada o aprobada por la CNBV o por cualquier autoridad de cualquier otro país.

Este Folleto Informativo y cualquier otro documento de la Oferta no podrá ser distribuido, publicado, entregado y/o diseminado en aquellos países en los que la entrega y su uso resulte contrario a la regulación aplicable.

**Fecha de Vencimiento de la Oferta:**

17 de julio de 2024 a las 14:00 horas (tiempo de la Ciudad de México) o aquella fecha u hora posterior en caso de que el Periodo de la Oferta sea prorrogado, conforme a lo previsto en la Sección 4 "Características de la Oferta – Prórroga y Modificaciones de la Oferta" de este Folleto Informativo.

**Fecha de Registro en Bolsa:**

El Día Hábil siguiente a la Fecha de Vencimiento de la Oferta; es decir, el 18 de julio de 2024, o aquella fecha posterior en caso de que la Fecha de Vencimiento de la Oferta ocurra en una fecha posterior por haberse prorrogado el Periodo de la Oferta.

**Fecha de Publicación de los Resultados de la Oferta:**

El Día Hábil siguiente a la Fecha de Vencimiento de la Oferta; es decir el 18 de julio de 2024 o aquella fecha posterior en caso de que la Fecha de Vencimiento de la Oferta ocurra en una fecha posterior por haberse prorrogado el Periodo de la Oferta.

**Fecha de Liquidación:**

El quinto Día Hábil siguiente a la Fecha de Vencimiento de la Oferta; es decir, el 24 de julio de 2024 o aquella fecha



posterior en caso de que la Fecha de Vencimiento de la Oferta ocurra en una fecha posterior por haberse prorrogado el Periodo de la Oferta.

## **Procedimiento para Participar en la Oferta:**

### **Instrucciones a los Custodios**

Durante el Periodo de la Oferta, el Intermediario recibirá las solicitudes de participación en la Oferta de los Custodios que mantengan cuentas con Indeval, en las cuales los Tenedores Terrafina mantengan en custodia sus Certificados Terrafina.

Durante el Periodo de la Oferta, cualquier Tenedor Terrafina cuyos Certificados Terrafina se encuentren acreditados en una cuenta de custodia con un intermediario que se encuentre en México que desee participar en la Oferta deberá (i) instruir al Custodio que mantenga sus Certificados Terrafina que, en su nombre y representación, acepte los términos y condiciones de la Oferta mediante la entrega de la Carta de Aceptación al Intermediario, y (ii) solicitar a dicho Custodio que traspase al Intermediario los Certificados Terrafina respecto de los cuales se hubiere aceptado la Oferta, mediante transferencia libre de pago de los Certificados Terrafina a la Cuenta Concentradora. Los traspasos de los Certificados Terrafina a la Cuenta Concentradora se deberán realizar antes de las 14:00 horas (hora de la Ciudad de México) de la Fecha de Vencimiento. La aceptación de la Oferta solo será válida en caso de que se haya entregado la Carta de Aceptación en los términos señalados en el Folleto Informativo y los Certificados Terrafina sean recibidos en la Cuenta Concentradora, cada supuesto, antes de la hora y fecha límite previamente señalada.

### **Restricciones de Distribución**

Este Folleto Informativo y cualquier otro documento de la Oferta no podrá ser distribuido, publicado, entregado y/o diseminado por en aquellos países en las que la entrega y su uso resulte contrario a la regulación aplicable. El Oferente no ha dado su autorización para que este Folleto Informativo sea publicado, entregado, distribuido y/o diseminado por terceras personas fuera de México o los Estados Unidos de América. Por lo anterior, los receptores de este documento no podrán publicar, entregar, distribuir y/o diseminar este Folleto Informativo fuera de México o los Estados Unidos de América, salvo que se realice de conformidad con las leyes aplicables.

Esta Oferta podrá ser aceptada por todos los Tenedores Terrafina, ya sean que se encuentren en México o en el extranjero, de conformidad con los términos de este Folleto Informativo y en términos de la regulación aplicable.

### **Instrucciones de los Tenedores Terrafina que no se encuentren en México**

Durante el Periodo de la Oferta, cualquier Tenedor Terrafina cuyos Certificados Terrafina se encuentren acreditados en una cuenta de custodia extranjera que desee participar en la Oferta deberá instruir a la entidad extranjera a través de la cual mantienen la custodia de sus Certificados Terrafina a que (i) instruya al Custodio que corresponda, a aceptar por nombre y cuenta del Tenedor Terrafina, los términos y condiciones de la Oferta de conformidad con los términos establecidos en este Folleto



Informativo, mediante la entrega de la Carta de Aceptación al Intermediario, y (ii) causar que el Custodio lleve a cabo el traspaso al Intermediario de los Certificados Terrafina respecto de los cuales se hubiere aceptado la Oferta, mediante transferencia libre de pago de los Certificados Terrafina a la Cuenta Concentradora. Los traspasos de los Certificados Terrafina a la Cuenta Concentradora se deberán realizar antes de las 14:00 horas (hora de la Ciudad de México) de la Fecha de Vencimiento. La aceptación de la Oferta solo será válida en caso de que se haya entregado la Carta de Aceptación en los términos señalados en el Folleto Informativo y los Certificados Terrafina sean recibidos en la Cuenta Concentradora, cada supuesto, antes de la hora y fecha límite previamente señalada.

La Oferta se refiere a Certificados Terrafina emitidos por un fideicomiso mexicano y listados en la BMV y están sujetos a las leyes y disposiciones de México. Los Tenedores Terrafina cuyo lugar de residencia sea los Estados Unidos de América deberán de tener en cuenta de que esta Oferta no ha sido presentada o aprobada por la Comisión de Valores de los Estados Unidos de América (*U.S Securities and Exchange Commission* o "SEC"). Terrafina no se encuentra listada en una bolsa de valores en los Estados Unidos de América y no está sujeta a los requerimientos de la Ley de Valores de 1934 (*U.S. Securities Exchange Act of 1934*) según la misma sea modificada, y no presenta ningún reporte ante la SEC. En la medida en la Oferta se considere sujeta a la regulación de los Estados Unidos de América, dichos requerimientos serán considerados como aplicables únicamente a los Tenedores Terrafina que se encuentren en los Estados Unidos de América y ninguna otra persona tendrá derecho a ejercer ninguna acción bajo dicha regulación.

Puede ser complicado para los Tenedores Terrafina que se encuentren en los Estados Unidos de América (o en cualquier otro lugar fuera de México) a ejercer los derechos que les corresponden en relación y con respecto a la Oferta, de conformidad con la regulación federal de valores de los Estados Unidos de América (o según cualquier otra ley extranjera), ya que tanto el Emisor como el Oferente son fideicomisos constituidos al amparo de la regulación mexicana y sus respectivos fiduciarios son residentes en México.

### **Entrega de las Cartas de Aceptación por parte de los Tenedores Terrafina que decidan participar en la Oferta**

Una vez que los Custodios reciban Instrucciones de sus clientes o a través de la entidad a través de la cual mantienen sus Certificados Terrafina que actúe por nombre y cuenta de dicho cliente, cada Custodio deberá (i) concentrar las Instrucciones que reciba, de acuerdo con el procedimiento que cada Custodio considere apropiado, y mantener en custodia los Certificados Terrafina de acuerdo con el Contrato de Intermediación que tenga suscrito con sus clientes, (ii) completar, con base en la información presentada por dichos clientes, el formato de Carta de Aceptación que se acompaña como Anexo A del presente Folleto Informativo y que se encuentra disponible con el Intermediario desde la Fecha de Inicio de la Oferta, (iii) entregar al Intermediario (x) el original de las Cartas de Aceptación, por mensajería con acuse de recibo en las oficinas del Intermediario ubicadas en Paseo de los Tamarindos 90, Torre 1, piso 29, Bosques de las Lomas, Delegación Cuajimalpa, 05120, Ciudad de México dirigidas en atención a Miguel Ángel Perez Zamorano (con número telefónico +52 55 5282-6748) y (y) una copia electrónica de las Cartas de Aceptación suscritas por correo electrónico a la atención de Miguel Ángel Pérez Zamorano, con dirección de correo electrónico [Miguel.Perez@morganstanley.com](mailto:Miguel.Perez@morganstanley.com), en cada caso, junto con una copia del poder que acredite la representación de la persona que firma la o las Cartas de Aceptación correspondientes, así como una

copia de la identificación del representante legal correspondiente, y (iv) traspasar los Certificados Terrafina de sus clientes que les hayan dado Instrucciones a la Cuenta Concentradora en cualquier Día Hábil del Periodo de la Oferta y a más tardar a las 14:00 horas (hora de la Ciudad de México) en la Fecha de Vencimiento. El Intermediario podrá, a su discreción, elegir tomar una oferta como válida con base en la versión electrónica recibida de la Carta de Aceptación, sujeto a la recepción del original antes de la Fecha de Vencimiento.

Las Cartas de Aceptación serán recibidas en un horario de 9:00 hrs hasta las 19:00 hrs de la Ciudad de México, todos los Días Hábiles del Periodo de la Oferta, salvo por la Fecha de Vencimiento en cuyo caso las Cartas de Aceptación serán recibidas hasta las 14:00 horas (hora de la Ciudad de México). La entrega de los Certificados Terrafina a la Cuenta Concentradora será realizada, en un horario de 9:00 hrs hasta las 14:00 hrs de la Ciudad de México.

El Intermediario sólo aceptará la participación de Tenedores Terrafina en la Oferta a través de la recepción de Cartas de Aceptación de los Custodios correspondientes y la entrega de los Certificados Terrafina correspondientes a la Cuenta Concentradora. El Intermediario no está obligado a, ni será responsable de, revisar las facultades del Custodio para emitir Cartas de Aceptación en nombre o por cuenta de sus clientes.

Las Instrucciones entregadas por los Tenedores Terrafina o por los intermediarios de valores que no sean participantes en Indeval, a sus Custodios, serán entregadas en la forma contemplada en los Contratos de Intermediación celebrados con cada uno de los Custodios, según corresponda. Igualmente, las instrucciones entregadas por los Tenedores Terrafina a los intermediarios de valores que no son participantes en Indeval, deberán de ser presentadas en los términos establecidos entre dichas partes. Ni el Oferente, los Fideicomitentes, ni el Intermediario, el Agente de Información ni cualquiera de sus respectivas afiliadas o personas relacionadas con los mismos, tendrán obligación alguna de verificar las Instrucciones de los Tenedores Terrafina a sus Custodios, y no tendrán responsabilidad alguna en relación con lo anterior, incluyendo respecto de dichas Instrucciones.

### ***Declaraciones y Reconocimientos de los Tenedores Terrafina***

Por el hecho de entregar la Carta de Aceptación y transferir los Certificados Terrafina correspondientes a la Cuenta Concentradora, se entenderá que cada Tenedor Terrafina que participe en la Oferta (i) han recibido un ejemplar del presente Folleto Informativo, lo ha leído y está de acuerdo con los términos de la Oferta, (ii) tiene la capacidad y facultades suficientes para participar en la Oferta con Certificados Terrafina de los que es titular para participar con dichos Certificados Terrafina en la Oferta, (iii) es el titular de los Certificados Terrafina con los que participa en la Oferta, (iv) designa irrevocablemente a dicho Custodio, o autoriza al intermediario de valores a designar a dicho Custodio, como su comisionista para ordenar e implementar el traspaso de dichos Certificados Terrafina como parte de la Oferta, en los términos y condiciones descritos en el presente Folleto Informativo, y para firmar a nombre de dicho Tenedor Terrafina los documentos que a juicio razonable del Oferente o del Intermediario sean necesarios o convenientes para que el Tenedor Terrafina participe en la Oferta y transmitir la propiedad de los mismos al Oferente, (v) los Certificados Terrafina que transfiere como parte de la Oferta, se encuentran y, al momento de su aceptación por el Oferente a través del Intermediario se encontrarán, libres de todos y cualesquiera gravámenes, restricciones o limitaciones de dominio, y (vi) a solicitud de cualquiera del Intermediario o del Oferente, firmará cualesquiera



documentos adicionales que, a juicio razonable del Oferente o del Intermediario, sean necesarios o convenientes para que el Tenedor Terrafina participe en la Oferta y transmita la titularidad de los Certificados Terrafina al Oferente.

La aceptación de la Oferta únicamente se tendrá por efectuada cuando el Intermediario haya recibido (i) la Carta de Aceptación completada y firmada por una persona con facultades suficientes, y (ii) los Certificados Terrafina respectivos en la Cuenta Concentradora a más tardar a las 14:00 (hora de la Ciudad de México) de la Fecha de Vencimiento.

Los Tenedores Terrafina reconocen que no podrán participar en la Oferta en caso de que las condiciones previamente señaladas no sean cumplidas. Ni el Oferente, los Fideicomitentes, el Agente de Información o el Intermediario, o cualquiera de sus respectivas afiliadas o personas relacionadas, serán responsables con respecto a la aceptación o rechazo de las Cartas de Aceptación.

### ***Validez de las Aceptaciones***

El Oferente se reserva la facultad de resolver directamente o a través del Intermediario todas las cuestiones de cualquier naturaleza y en cualquier momento relativas a las Cartas de Aceptación entregadas y al traspaso de los Certificados Terrafina, incluyendo, sin limitación, 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 titularidad de los Certificados Terrafina (y si los mismos se encuentran libres de gravámenes), la capacidad de transmitirlos y cualesquiera otras cuestiones relativas a la validez, forma, elegibilidad, incondicionalidad o aceptabilidad de cualquier Instrucción o entrega de los Certificados Terrafina.

El Oferente se reserva el derecho de (i) rechazar cualquier Instrucción, Carta de Aceptación, entrega o traspaso de Certificados Terrafina que no se haya realizado en la forma requerida o que por cualquier motivo no sea válida, (ii) negarse a aceptar cualquier Instrucción, Carta de Aceptación o entrega de Certificados Terrafina que, en opinión del Oferente o la de sus abogados sea ilegal, y (iii) dispensar cualesquiera irregularidades o condiciones. Ni el Oferente, los Fideicomitentes, el Agente de Información o el Intermediario, o cualquiera de sus respectivas afiliadas o personas relacionadas, será responsable por cualquier rechazo o aceptación por parte del Oferente de cualquier Instrucción, Carta de Aceptación, entrega o traspaso de Certificados Terrafina. Asimismo, los Tenedores Terrafina reconocen y aceptan que cualquier interpretación por el Oferente de los términos y las condiciones de la Oferta o cualquier determinación tomada con respecto a las Cartas de Aceptación y el traspaso de los Certificados Terrafina será definitiva y obligatoria, sin que el Oferente, los Fideicomitentes, el Agente de Información o el Intermediario, así como cualquiera de sus respectivas afiliadas o personas relacionadas, asuman o incurran en responsabilidad alguna.

Ni el Oferente, los Fideicomitentes, el Agente de Información o el Intermediario, así como cualquiera de sus respectivas afiliadas o personas relacionadas, estará obligado a dar aviso de los defectos o irregularidades de las Cartas de Aceptación o traspasos o entregas de Certificados Terrafina y no incurrirá en responsabilidad alguna por la falta de dicho aviso. El Intermediario podrá dar aviso de los defectos o irregularidades de las Cartas de Aceptación o traspasos o entregas, sin estar obligado a ello y no incurrirá en responsabilidad alguna por la falta de dicho aviso o como consecuencia de dichos defectos o irregularidades. En su caso, una vez que el Custodio reciba el aviso a que se refiere este



párrafo, éste será el responsable de solventar dichos defectos o irregularidades. Los Certificados Terrafina no se considerarán válidamente entregados al Intermediario y, en consecuencia, al Oferente, a menos y hasta que todos los defectos e irregularidades hayan sido subsanados o dispensados dentro del Periodo de la Oferta, es decir, antes de la Fecha de Vencimiento de la Oferta.

En el supuesto que se modifiquen los términos de la Oferta, los nuevos términos de la Oferta se pondrán a disposición de los Tenedores Terrafina, independientemente de que hayan entregado sus Certificados Terrafina antes de cualesquiera dichas modificaciones, y se ampliará el Periodo de la Oferta conforme a lo descrito en la sección "Características de la Oferta – Prórroga y Modificaciones de la Oferta" de este Folleto Informativo. Las personas que hayan aceptado la Oferta tendrán el derecho de declinar su aceptación en caso de que el Oferente realice modificaciones relevantes a la Oferta de conformidad con lo establecido en la sección "Características de la Oferta – Prórroga y Modificaciones de la Oferta" de este Folleto Informativo" y de conformidad con la regulación aplicable.

### ***Dudas sobre la Oferta***

En caso que cualquier Tenedor Terrafina que desee participar en la Oferta o cualquier Custodio tenga dudas acerca de la forma en que cualquiera de ellos puede participar en la Oferta, podrán contactar a los siguientes:

Intermediario- el cual podrá resolver cualquier duda en relación con el proceso de Oferta y liquidación. Morgan Stanley México, Casa de Bolsa S.A. de C.V., el Intermediario, podrá ser localizado en Paseo de los Tamarindos 90, Torre 1, piso 29, Bosques de las Lomas, Delegación Cuajimalpa, 05120, Ciudad de México, a la atención de Miguel Ángel Perez Zamorano (con número telefónico +52 55 5282-6748 y correo electrónico [Miguel.Perez@morganstanley.com](mailto:Miguel.Perez@morganstanley.com)).

Agente de Información- el cual podrá resolver cualquier duda general sobre los términos de la Oferta y la participación en la misma. Morrow Sodali International LLC, el Agente de Información, podrá ser ubicado en 430 Park Avenue, piso 14, Nueva York, Nueva York, Código Postal 10022, Estados Unidos de América. Los datos de contacto del Agente de Información son: Rodrigo Rodríguez Gestal (con número telefónico +1-917--475-0281 o +1-800-269-4523 (en Estados Unidos) / +52 55-4169-6733 (en México) y dirección de correo electrónico [opa@investor.morrowsodali.com](mailto:opa@investor.morrowsodali.com)).

### ***Prontitud del Aviso***

**La aceptación de los términos de la Oferta con respecto a los Certificados Terrafina puede tomar tiempo. Todos los Tenedores Terrafina que deseen participar en la Oferta, deberán revisar cuidadosamente los términos del presente Folleto Informativo y contactar a su Custodio o la entidad a través de la cual mantienen sus Certificados Terrafina, con anticipación suficiente a la Fecha de Vencimiento de la Oferta, con la finalidad de que todos y cada uno de los requisitos, términos y condiciones incluidos en el presente Folleto Informativo puedan ser cumplidos en los términos establecidos y para que los Certificados Terrafina sean válidamente aceptados en la Oferta en forma oportuna.**

**Condiciones a las que se encuentra sujeta la Oferta:** La Oferta está sujeta al cumplimiento o dispensa por el Oferente, a su discreción, en o antes de la Fecha de Vencimiento de las condiciones

siguientes:

1. La aceptación de la Oferta por los Tenedores Terrafina titulares de Certificados Terrafina que representen, por lo menos, 50% (cincuenta por ciento) más 1 (uno) de los Certificados Terrafina en circulación, en el entendido que, para efectos de este cálculo, se considerarán como Certificados Terrafina en circulación 786,262,285 (setecientos ochenta y seis millones doscientos sesenta y dos mil doscientos ochenta y cinco) Certificados Terrafina, incluyendo 13,781,530 (trece millones setecientos ochenta y un mil quinientos treinta) Certificados Terrafina aprobados por los Tenedores Terrafina el 17 de abril de 2024, para ser emitidos y entregados como pago del monto por las actividades de los administradores de Terrafina y como pago a los empleados de la subsidiaria de la administración de Terrafina conforme al plan de largo plazo de incentivos de Terrafina, en el entendido que los mismos no han sido emitidos al día de hoy (el "Porcentaje Mínimo");
2. No haya ocurrido una Acción Gubernamental;
3. No haya ocurrido un Efecto Adverso Significativo;
4. La aprobación otorgada por el Comité Técnico de Terrafina para que el Oferente lleve a cabo la adquisición de 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Terrafina en circulación se encuentre vigente y surtiendo todos sus efectos; y
5. Que la autorización de la CNBV para la difusión del aviso de oferta pública y el presente Folleto, así como la autorización de COFECE, se mantengan en pleno vigor y efectos y sin modificaciones.

Las condiciones de la Oferta se establecen para beneficio exclusivo del Oferente y, salvo por las mencionadas en los numerales 1, 4 y 5 anteriores, pueden ser dispensadas por el Oferente, ya sea en todo o en parte, a su discreción, de conformidad con la legislación aplicable. La dispensa o renuncia de cualquiera de las condiciones dispensables o renunciables de la Oferta por parte del Oferente, en los términos establecidos en el presente Folleto Informativo, no tendrá como resultado ni deberá de considerarse como una modificación a los términos de la Oferta y, por ende, dicha circunstancia no tendrá como resultado o consecuencia la prórroga del Periodo de Oferta o dará derecho a los Tenedores de los Certificados Terrafina de declinar su aceptación de la Oferta. La determinación de la actualización de cualquiera de las condiciones anteriores quedará al arbitrio del Oferente. El hecho de que el Oferente no ejerza cualquier derecho relacionado con lo anterior no deberá de ser considerado ni interpretado como una renuncia a dichos derechos y dichos derechos podrán ser ejercidos por el Oferente en o hasta antes de la Fecha de Vencimiento de la Oferta.

En caso de que cualquiera de las condiciones a las que se encuentra sujeta la Oferta no se cumpla o el Oferente no las dispense, a su discreción, el Oferente podrá revocar y dar por terminada la Oferta sin responsabilidad alguna. En el caso de que la Oferta termine, el Oferente divulgará dicha circunstancia en la misma manera en la que divulgó la Oferta y, tan pronto como sea posible de conformidad con la regulación aplicable, dará un aviso público de dicha circunstancia en español e inglés a través de EMISNET y en cualquier otro medio que considere conveniente el Oferente.



**Prórroga y Modificaciones de la Oferta:** En términos de lo establecido en el artículo 97 fracción (III) de la Ley del Mercado de Valores, el Oferente podrá modificar la Oferta y sus características en cualquier momento en o antes a su conclusión, (i) siempre que impliquen un trato más favorable para los destinatarios de la misma, o (ii) así se establezca en el Folleto Informativo.

De conformidad con lo anterior, el Oferente, a su discreción, podrá modificar cualquiera de los términos y condiciones de la Oferta, incluyendo sin limitar, el Precio de Adquisición en cualquier momento durante el Periodo de la Oferta, ya sea a la alza o a la baja, según lo considere pertinente (la "Modificación del Precio"), incluyendo, por ejemplo, en caso de que se lleve a cabo la emisión de Certificados Terrafina, o una declaración o pago de distribución o dividendo en Terrafina en o antes de la Fecha de Vencimiento.

En cualquiera de los supuestos anteriores, el Periodo de la Oferta será ampliado de conformidad con lo establecido más adelante, y los nuevos términos de la Oferta se pondrán a disposición de los Tenedores Terrafina el mismo Día en que dichas modificaciones deberán de surtir efectos, a través de los mismos medios por los que se realizó la Oferta y se publicará, de conformidad con la regulación aplicable, un aviso de dicha circunstancia tanto en español como en inglés, a través de EMISNET y en cualquier otro medio que considere conveniente el Oferente, previo a la hora de apertura de la sesión bursátil correspondiente.

El Periodo de la Oferta podrá ser o será, según corresponda, extendido en cualquiera de los siguientes eventos:

*I. Casos en los que el Oferente tiene la obligación de extender el Periodo de la Oferta*

1. Si el Oferente llegare a realizar un cambio relevante en los términos de la Oferta, (incluyendo una Modificación del Precio), el Periodo de la Oferta deberá ser prorrogada para permitir que los Tenedores Terrafina consideren los cambios o nuevos términos de la misma, por un plazo que no podrá ser inferior a 5 (cinco) Días Hábiles o por un periodo mayor según sea determinado por el Oferente de conformidad con la regulación aplicable, o
2. En el evento de que cualquier modificación a la Oferta y sus características sea relevante, a juicio de la CNBV, el Oferente deberá ampliar el Periodo de la Oferta por un periodo que no podrá ser inferior a 5 (cinco) Días Hábiles desde que la CNBV notifique al Oferente.

*II. Caso en el que la Oferta se entenderá prorrogada automáticamente*

1. Con el fin de satisfacer los términos conforme a los cuales el Comité Técnico de Terrafina autorizó al Oferente la adquisición de más del 10% (diez por ciento) de los Certificados Terrafina, y salvo autorización por parte del Comité Técnico, si, durante el Periodo de la Oferta: (i) se inicia otra oferta pública en México para adquirir los Certificados Terrafina en circulación, o (ii) cualquier otra persona es autorizada por el Comité Técnico de Terrafina para iniciar una oferta pública de adquisición por no menos del 100% (cien por ciento) de los Certificados Terrafina en circulación, entonces, la Fecha de Vencimiento de la Oferta se prorrogará, de manera automática, en la medida que resulte necesario, para hacer que la Oferta se mantenga abierta por al menos 10 (diez) Días Hábiles a partir de la fecha en que haya ocurrido cualquiera



de los supuestos (i) o (ii) anteriores, según sea aplicable (la "Prórroga Obligatoria"),

2. En caso de que el Porcentaje Mínimo no sea alcanzado en la Fecha de Vencimiento, y siempre y cuando no se cambien las características de la Oferta, entonces, la Oferta se entenderá prorrogada automáticamente por 1 (un) Día Hábil (la "Prórroga Automática"), salvo que el Oferente haya publicado previamente en cualquier Aviso de Oferta en EMISNET y en cualquier otro medio que considere conveniente, que dicha Prórroga Automática no será aplicable. La Prórroga Automática tendrá efectos automáticos, no obstante la hora de publicación del Aviso de Oferta anunciando dicha extensión; al no tratarse dicha extensión de un supuesto de modificación a los términos de la Oferta, dicha extensión automática no otorgará el derecho de declinar la Oferta para aquellos Tenedores Terrafina que ya hayan aceptado la Oferta conforme a los términos incluidos en el presente Folleto Informativo.

### *III. Caso en el que el Oferente tiene el derecho de extender el Periodo de la Oferta.*

1. El Oferente podrá prorrogar, a su discreción, la Fecha de Vencimiento de la Oferta.

Salvo por la Prórroga Automática y la Prórroga Obligatoria, las cuales surtirán efectos de manera inmediata al momento en que se den cualquiera de los supuestos señalados en la fracción II de esta sección, cualquier modificación o prórroga a los términos de la Oferta iniciará y surtirá efectos, en la fecha en la que se publique el Aviso de Oferta, tanto en versión inglés como español, que incluya dichas modificaciones, el cual será publicado previo al inicio de la sesión bursátil del día correspondiente.

Cualquier prórroga o modificación de la Oferta (salvo por la Prórroga Automática y la Prórroga Obligatoria) será avisada a los Tenedores Terrafina en la misma manera en que la Oferta haya sido avisada en México. Cualquier modificación o prórroga será avisada, tan pronto como sea posible y en términos de la regulación aplicable, por un aviso público en español e inglés, a través de EMISNET y en cualquier otro medio que considere conveniente el Oferente.

**Derecho de Declinar la aceptación de la Oferta:** Los Tenedores Terrafina que hubieren aceptado la Oferta podrán declinar su aceptación de la Oferta, ya sea de manera total o parcial, sin pena o responsabilidad alguna, antes de las 14:00 horas (hora de la Ciudad de México) de la Fecha de Vencimiento, en caso de (i) presentarse una Oferta Superior, (ii) que se lleve una Modificación del Precio a la baja, (iii) que suceda una Prórroga Obligatoria, (iv) que el Oferente realice modificaciones relevantes a los términos y condiciones de la Oferta, ya sea que dicha relevancia sea determinada por el Oferente o la CNBV, o (v) que sea requerido en términos del artículo 97, fracción III de la LMV y del artículo 17 Bis, fracción IV de la Circular Única, según lo determine el Oferente (el "Derecho de Declinar").

El Derecho a Declinar lo tendrán únicamente los Tenedores Terrafina que hayan presentado y aceptado la Oferta en los términos establecidos en el presente Folleto Informativo, antes de la fecha en que hayan ocurrido cualquiera de los supuestos descritos en el párrafo anterior.

Cualquier evento que dé lugar al Derecho de Declinar será avisada a la brevedad posible mediante la publicación de un aviso, a través de EMISNET y en cualquier otro medio que el Oferente considere



conveniente, tanto en inglés como en español, de conformidad con la ley aplicable.

**DE NO ACTUALIZARSE LAS CAUSALES DEL DERECHO DE DECLINAR MENCIONADAS EN LOS INCISOS (I) A (V) ANTERIORES, LOS TENEDORES TERRAFINA NO TENDRÁN DERECHO DE DECLINAR LA OFERTA.**

A efecto de que dicha declinación se perfeccione, el Custodio de que se trate deberá notificar por escrito, mediante correo electrónico, seguido de un original, al Intermediario, ambos, antes de las 14:00 horas (hora de la Ciudad de México) de la Fecha de Vencimiento, de la decisión del Tenedor Terrafina correspondiente de ejercer su Derecho de Declinar. Los Certificados Terrafina cuya aceptación se hubiere declinado, no se considerarán como parte de la Oferta. En caso de que el procedimiento estipulado anteriormente para ejercer el Derecho de Declinar no se perfeccione conforme a lo establecido en el presente Folleto Informativo, los Certificados Terrafina del Tenedor Terrafina correspondiente que intentó declinar se considerarán como parte de la Oferta.

Cualquier escrito en el que se haga constar la declinación (tanto por correo electrónico como en original) incluirá una copia del poder que acredite la representación de la persona que firma la notificación correspondiente, así como una copia de la identificación del representante legal correspondiente.

El correo electrónico deberá de ser enviado al Intermediario a la atención de Miguel Ángel Perez Zamorano con correo electrónico [Miguel.Perez@morganstanley.com](mailto:Miguel.Perez@morganstanley.com) y el original deberá de ser entregado a Morgan Stanley México, Casa de Bolsa, S.A. de C.V., en Paseo de los Tamarindos 90, Torre 1, piso 29, Bosques de las Lomas, Delegación Cuajimalpa, 05120, Ciudad de México, a la atención de Miguel Ángel Perez Zamorano (con número telefónico +52 55 5282-6748 y correo electrónico [Miguel.Perez@morganstanley.com](mailto:Miguel.Perez@morganstanley.com)).

El Oferente se reserva el derecho de realizar cualquier determinación, ya sea de manera directa o a través del Intermediario, en relación con la validez de las notificaciones de declinación recibidas, incluyendo, sin limitar, si la documentación está completa o si fue presentada de conformidad con lo establecido en el Folleto, en el entendido que el Oferente o el Intermediario comunicarán dicha deficiencia mediante correo electrónico al Custodio que haya presentado la notificación correspondiente, con la finalidad de que cualquier Tenedor Terrafina pueda subsanar cualquier deficiencia antes de la Fecha de Vencimiento. Los Tenedores Terrafina reconocen y aceptan que cualquier determinación será final y vinculante y ninguno del Oferente, los Fideicomitentes, el Intermediario, el Agente de Información o cualquiera de sus respectivas afiliadas o personas relacionadas, asumirán o incurrirán ninguna responsabilidad por dicha circunstancia.

Sin perjuicio de lo anterior, un Tenedor Terrafina que haya declinado su aceptación, puede presentar una nueva Carta Aceptación antes de las 14:00 (hora de la Ciudad de México) de la Fecha de Vencimiento, en el entendido que para que dicha nueva aceptación se considere válida se deberán cumplir nuevamente todas las condiciones establecidas en la sección "Características de la Oferta – Procedimiento Para Participar en la Oferta" de este Folleto Informativo, en particular llevar a cabo la transferencia libre de pago de los Certificados Terrafina a la Cuenta Concentradora antes de las 14:00 horas (hora de la Ciudad de México) de la Fecha de Vencimiento. La nueva aceptación de la Oferta solo será válida en caso de que los Certificados Terrafina sean recibidos antes de dicha hora y fecha



límite.

No existe la obligación de pagar pena o contraprestación alguna a cargo de los Tenedores Terrafina que decidan ejercer su Derecho de Declinar por cualquier razón (incluyendo, si la razón para declinar consiste en la aceptación de una Oferta Superior).

En ningún caso y bajo ningún supuesto se podrá renunciar o prohibir el derecho consignado en términos del presente apartado y de la legislación aplicable.

**Procedimiento de Liquidación de la Oferta:** El Intermediario notificará al Oferente en la Fecha de Vencimiento, el precio total en efectivo, pagadero por los Certificados Terrafina que hubieren sido válidamente entregados conforme al procedimiento descrito en el presente Folleto Informativo. Después de la recepción de dicha notificación y a más tardar en la Fecha de Liquidación, el Oferente entregará al Intermediario el precio total en efectivo, en Pesos, de la totalidad de los Certificados Terrafina que hayan sido válidamente ofertados y los cuales el Oferente ha aceptado. El Oferente habrá satisfecho su obligación de pago en el momento en que realice la entrega señalada en este párrafo al Intermediario y no será responsable de la posterior entrega de dichos montos, por parte del Intermediario, a los Custodios y por éstos, a los Tenedores Terrafina (a través de los intermediarios de valores, según resulte aplicable) que hubieren decidido participar en la Oferta.

El Día Hábil siguiente a la Fecha de Vencimiento, el Intermediario realizará operaciones de registro en la Bolsa respecto de los Certificados Terrafina que hayan sido válidamente entregados y aceptados por Tenedores Terrafina.

La compra de los Certificados Terrafina se realizará a través del Custodio de cada uno de los Tenedores Terrafina que haya presentado las Instrucciones, directamente o a través de sus respectivos mandatarios.

La titularidad de los Certificados Terrafina que hubieren sido entregados al Intermediario por los Custodios en nombre de los Tenedores Terrafina se considerará transferida de manera irrevocable a favor del Oferente en la Fecha de Registro tras ejecutarse la operación de registro de los Certificados Terrafina a través de la Bolsa. En la Fecha de Liquidación, el Intermediario transferirá la totalidad de los Certificados Terrafina a la cuenta que el Oferente le indique por escrito. El Intermediario no estará obligado a realizar las operaciones de registro de la Oferta en la Bolsa y, en consecuencia, a cerrar la Oferta en el caso de que el Oferente no le entregue los recursos necesarios a las 9:00am (hora de México) en la Fecha de Liquidación.

El Intermediario traspasará el importe a Pesos mediante transferencia electrónica realizada a través del sistema SPEI en la Fecha de Liquidación a aquellos Custodios que hubiesen aceptado válidamente la Oferta, a la cuenta que, para dichos efectos, haya sido establecida en la Carta de Aceptación correspondiente. Cada Custodio será responsable por la entrega del pago del precio de la Oferta a los Tenedores Terrafina con los que mantenga una relación de custodia y que hayan aceptado válidamente en la Oferta en los términos previstos en el presente Folleto Informativo.

En el caso de que se de la cancelación o revocación de la Oferta por parte del Oferente (como resultado de la negativa de satisfacer o dispensar las condiciones a las cuales la Oferta está sujeta), los



Tenedores Terrafina que hayan entregado sus Certificados Terrafina en la Oferta no tendrán derecho a ningún reclamo o acción en contra del Oferente, los Fideicomitentes, el Intermediario o el Agente de Información, así como cualquiera de sus respectivas afiliadas o las personas relacionadas a cualquiera de las anteriores, como resultado de dicha cancelación o revocación. El Oferente deberá instruir al Intermediario de regresar a la cuenta de Indeval de los Custodios correspondientes, según la misma haya sido incluida en la Carta de Aceptación correspondiente, todos los Certificados Terrafina que hayan sido transferidos a la Cuenta Concentradora. Los Certificados Terrafina serán regresados oportunamente a cada uno de los Custodios, a más tardar dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la fecha en la que el Oferente haya publicado el aviso de cancelación o revocación de la Oferta, sin responsabilidad alguna para el Oferente, los Fideicomitentes, el Intermediario o el Agente de Información, así como cualquiera de sus respectivas afiliadas o las personas relacionadas de los mismos.

**Depositario:** Indeval.

**Posibles Adquirentes:** La Oferta está dirigida a todos los Tenedores Terrafina, en igualdad de circunstancias.

**Cancelación de la inscripción en el RNV:** El Oferente no tiene la intención de solicitar la cancelación de la inscripción de los Certificados Terrafina en el RNV ni la cancelación de la inscripción de dichos Certificados Terrafina en el listado de valores autorizados para cotizar que mantiene la Bolsa.

**Aprobación Corporativa de Terrafina en relación con la Oferta:** El 7 de marzo de 2024, el Comité Técnico de Terrafina, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 3.7 del Contrato de Fideicomiso Terrafina, autorizó que el Oferente lleve a cabo la adquisición de más del 10% (diez por ciento) de los Certificados Terrafina en circulación sujeto a las condiciones establecidas por el Comité Técnico, las cuales se encuentran descritas en la sección de "Opinión del Comité Técnico" de este Folleto Informativo.

**Opiniones del Comité Técnico y del Comité de Prácticas de Terrafina:** Los miembros del Comité Técnico de la Emisora deberán, a más tardar al décimo Día Hábil posterior al inicio de la Oferta, elaborar, escuchando al comité que desempeñe las funciones en materia de prácticas societarias, y dar a conocer al público inversionista a través de la bolsa en que coticen los valores de la Emisora y en los términos y condiciones que dicha bolsa establezca, su opinión respecto del Precio de Adquisición y los conflictos de interés que, en su caso, tenga cada uno de sus miembros respecto de la Oferta. La opinión del Comité Técnico podrá estar acompañada de otra emitida por un experto independiente.

**Aprobación COFECE:** Con fecha 31 de mayo de 2024, la COFECE emitió la resolución identificada con el número CNT-030-2024, por virtud de la cual autorizó la Adquisición, sin sujetarla a condición alguna.

**Régimen Fiscal:** La enajenación de los Certificados Terrafina al Oferente podría estar sujeta a, impuestos, según se describe en la Sección "17 – Tratamiento Fiscal". El resumen del tratamiento fiscal de la Oferta que se presenta en el presente Folleto Informativo no pretende ser una descripción exhaustiva de todas las consideraciones fiscales que pudieran ser relevantes en relación con la Oferta o los tenedores en particular. Asimismo, el resumen se basa exclusivamente en la legislación fiscal vigente a la fecha del presente Folleto Informativo. Dicho resumen no constituye una opinión o recomendación fiscal y, por lo tanto, se recomienda a los tenedores consultar en forma independiente a

sus asesores fiscales respecto al tratamiento fiscal aplicables a la venta de sus Certificados Terrafina en la Oferta.

**Propósitos y Planes:** El objetivo del Oferente es adquirir el control de la Emisora. Para mayor información, véase la sección "10. Propósitos y Planes" del presente Folleto Informativo.

**Acuerdo Corporativo del Oferente:** Con fecha 5 de junio de 2024, de conformidad con los términos establecidos en el Fideicomiso Oferente, el Fideicomitente BX instruyó al Oferente la realización de la Oferta en los términos establecidos en el presente Folleto Informativo.

El Oferente declara en el presente Folleto Informativo, bajo protesta de decir verdad, que no existen pagos a los Tenedores Terrafina distintos al importe del Precio de Adquisición.

### Múltiplos de la Emisora

*Múltiplo precio/valor en libros y precio/flujo de operación más reciente de Terrafina*

Múltiplos	Factor
Precio/valor en libros	0.78x
Precio/flujo de operación	12.79x

*Múltiplos de Mercado*

Múltiplos	Terrafina
Precio/Utilidad	12.79x
Precio a Valor en Libros	0.78x
Valor total de la empresa/EBITDA	16.04

### Sobreprecio

El Precio de Adquisición representa un sobreprecio del 24% sobre el precio por Certificado Terrafina al cierre de cotización del 4 de diciembre de 2023, que fue la fecha inmediata anterior a aquella en la que FIBRA Prologis inicio pláticas con el administrador externo de Terrafina.

## 5. INTERMEDIARIO DE LA OFERTA.

El Intermediario de la Oferta es Morgan Stanley México, Casa de Bolsa, S.A. de C.V., quien ha celebrado con el Oferente un contrato de prestación de servicios e intermediación de valores a efecto de auxiliar al Oferente en la realización de la Oferta. Como contraprestación por la prestación de los servicios del Intermediario, este recibirá una contraprestación igual a EUA\$500,000.00 (quinientos mil dólares 00/100 moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) por los servicios prestados en términos del contrato de intermediación, mismo que será pagado por el Oferente, sujeto a la conclusión exitosa de la Oferta.

El Intermediario no tiene conflicto de intereses en virtud de su participación como intermediario en la Oferta, toda vez que se trata de una oferta pública de adquisición dirigida a todos los Tenedores Terrafina a través de la Bolsa, conforme a los términos y condiciones pactados en el contrato de prestación de servicios e intermediación de valores celebrado con el Oferente a efecto de auxiliar a este en la realización de la Oferta.

No obstante lo anterior, el Intermediario de la Oferta podrá, de tiempo en tiempo, celebrar operaciones con el Oferente, los fideicomitentes del Oferentes, la Emisora, los Tenedores Terrafina y cualquiera de sus subsidiarias o afiliadas, en el curso ordinario de sus negocios, que no tengan un impacto en la participación del Intermediario en la Oferta.

El Intermediario de la Oferta ha sido contratado para asistir al Oferente con la presente Oferta. Todas las decisiones relacionadas con la Oferta son responsabilidad del Oferente, sin que el Intermediario de la Oferta incurra en ninguna responsabilidad respecto de dichas decisiones.

Las oficinas de Morgan Stanley México, Casa de Bolsa, S.A. de C.V., el Intermediario, se encuentran ubicadas en Paseo de los Tamarindos 90, Torre 1, piso 29, Bosques de las Lomas, Delegación Cuajimalpa, 05120, Ciudad de México. Los datos de contacto del Intermediario de la Oferta son: Miguel Ángel Perez Zamorano (con número telefónico +52 55 5282-6748 y dirección de correo electrónico [Miguel.Perez@morganstanley.com](mailto:Miguel.Perez@morganstanley.com)).

El Oferente contrató a Morrow Sodali International LLC como Agente de Información, el cual asistirá al Oferente en el seguimiento de las aceptaciones, entrega de información de la Oferta, ubicación de los tenedores de Terrafina y otras funciones de soporte relacionados con la revisión de las Cartas de Aceptación. Las oficinas Morrow Sodali International LLC, el Agente de Información, se encuentran ubicadas en 430 Park Avenue, piso 14, Nueva York, Nueva York, Código Postal 10022, Estados Unidos de América. Los datos de contacto del Agente de Información son: Rodrigo Rodríguez Gestal con número telefónico +1-917-475-0281 o +1-800-269-4523 (en Estados Unidos) / +52 55-4169-6733 (en México) y dirección de correo electrónico [opa@investor.morrowsodali.com](mailto:opa@investor.morrowsodali.com)). El Agente de Información recibirá compensación usual para este tipo de operaciones.



## 6. MERCADO DE VALORES.

La información contenida en esta sección fue preparada con base en datos de la CNBV, la Bolsa y Bloomberg. Esta sección no incluye información exhaustiva sobre el mercado de valores mexicano.

La siguiente tabla muestra los precios mínimos y máximos a los que cotizaron los Certificados Terrafina en la Bolsa durante los últimos 5 años, haciéndose énfasis por semestre calendario en los últimos 2 ejercicios y por mes calendario en los últimos 6 meses previo a la fecha del presente Folleto Informativo:

Fecha	Volumen (Millones de acciones)	Máximo (Pesos)	Mínimo (Pesos)	Cierre (Pesos)
Año 2020*	242.4	32.65	19.52	30.68
Año 2021	163.8	31.88	25.37	28.67
Año 2022	179.2	29.51	25.36	28.01
Año 2023	222.5	36.50	27.96	36.13
Año 2024 (de enero a 3 de junio)	136.0	45.34	34.51	35.95
Primer semestre 2022	79.6	29.51	25.36	26.88
Segundo semestre 2022	99.6	29.10	25.62	28.01
Primer semestre 2023	106.8	35.42	27.96	32.85
Segundo semestre 2023	115.7	36.50	29.19	36.13
enero 2024	35.1	37.41	34.51	36.87
febrero 2024	21.1	42.28	37.47	40.72
marzo 2024	35.5	45.34	40.13	45.34
abril 2024	14.8	45.26	41.16	42.12
Mayo 2024	28.6	43.71	38.18	38.23
Junio 1 a junio 3 2024	0.9	35.95	35.95	35.95

La Emisora es un fideicomiso emisor de Certificados Fiduciarios Inmobiliarios que cotizan en la BMV, bajo la clave de pizarra "TERRA 13" y dichos valores no cotizan en ninguna otra bolsa de valores.

El 4 de diciembre de 2023, que fue la fecha inmediata anterior a aquella en la que FIBRA Prologis inicio pláticas con el administrador externo de Terrafina, el precio de cierre reportado en la BMV fue de \$31.77 pesos por Certificado Terrafina.

## 7. CONDICIONES DE LA OFERTA.

La Oferta está sujeta al cumplimiento o dispensa por el Oferente, a su discreción, en o antes de la Fecha de Vencimiento de las condiciones siguientes:

1. La aceptación de la Oferta por los Tenedores Terrafina titulares de Certificados Terrafina que representen, por lo menos, 50% (cincuenta por ciento) más 1 (uno) de los Certificados Terrafina en circulación, en el entendido que, para efectos de este cálculo, se considerarán como Certificados Terrafina en circulación 786,262,285 (setecientos ochenta y seis millones doscientos sesenta y dos mil doscientos ochenta y cinco) Certificados Terrafina, incluyendo 13,781,530 (trece millones setecientos ochenta y un mil quinientos treinta) Certificados Terrafina aprobados por los Tenedores Terrafina el 17 de abril de 2024, para ser emitidos y entregados como pago del monto por las actividades de los administradores de Terrafina y como pago a los empleados de la subsidiaria de la administración de Terrafina conforme al plan de largo plazo de incentivos de Terrafina, en el entendido que los mismos no han sido emitidos al día de hoy (el "Porcentaje Mínimo");
2. No haya ocurrido una Acción Gubernamental;
3. No haya ocurrido un Efecto Adverso Significativo;
4. La aprobación otorgada por el Comité Técnico de Terrafina para que el Oferente lleve a cabo la adquisición de 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Terrafina en circulación se encuentre vigente y surtiendo todos sus efectos; y
5. Que la autorización de la CNBV para la difusión del aviso de oferta pública y el presente Folleto, así como la autorización de COFECE, se mantengan en pleno vigor y efectos y sin modificaciones.

Las condiciones de la Oferta se establecen para beneficio exclusivo del Oferente y, salvo por las mencionadas en los numerales 1, 4 y 5 anteriores, pueden ser dispensadas por el Oferente, ya sea en todo o en parte, a su discreción, de conformidad con la legislación aplicable. La dispensa o renuncia de cualquiera de las condiciones de la Oferta por parte del Oferente, en los términos establecidos en el presente Folleto Informativo, no tendrá como resultado ni deberá de considerarse como una modificación a los términos de la Oferta y, por ende, dicha circunstancia no tendrá como resultado o consecuencia la prórroga del Periodo de Oferta o dará derecho a los Tenedores de los Certificados Terrafina de declinar su aceptación de la Oferta. La determinación de la actualización de cualquiera de las condiciones anteriores quedará al arbitrio del Oferente. El hecho de que el Oferente no ejerza cualquier derecho relacionado con lo anterior no deberá de ser considerado ni interpretado como una renuncia a dichos derechos y dichos derechos podrán ser ejercidos por el Oferente en o hasta antes de la Fecha de Vencimiento de la Oferta.

En caso de que cualquiera de las condiciones a las que se encuentra sujeta la Oferta no se cumpla o el Oferente no las dispense, a su discreción, el Oferente podrá revocar y dar por terminada la Oferta sin responsabilidad alguna. En el caso de que la Oferta termine, el Oferente divulgará dicha circunstancia en la misma manera en la que divulgó la Oferta y, tan pronto como sea posible de conformidad con la regulación aplicable, dará un aviso público de dicha circunstancia en español e inglés a través de EMISNET y en cualquier otro medio que considere conveniente el Oferente.



El no ejercicio por parte del Oferente de cualquiera de estos derechos respecto a hechos o circunstancias particulares o concretas, no significa, ni se considerará como, una renuncia respecto de hechos o circunstancias distintas. Cada uno de estos derechos se considerará un derecho continuo e independiente que puede ser ejercido o invocado en cualquier tiempo y periódicamente. La recepción por parte del Intermediario de los Certificados Terrafina que hayan sido válidamente ofrecidos, no debe ser interpretada como renuncia del Oferente a cualquiera de estos derechos o dispensa respecto del cumplimiento de cualquier de las condiciones mencionadas.

El Oferente anunciará públicamente, el Día Hábil siguiente a la Fecha de Vencimiento, en la misma manera en la que la Oferta fue realizada y, tan pronto como sea posible de conformidad con la regulación aplicable, dará un aviso público en español e inglés a través de EMISNET y en cualquier otro medio que considere conveniente el Oferente, si acepta o no los Certificados Terrafina ofrecidos para su venta y, en su caso, el número total de los Certificados Terrafina ofrecidos y aceptados conforme a la misma. Dicho aviso constituirá, en su caso, el reconocimiento por parte del Oferente de que la Oferta ha quedado perfeccionada por lo que se refiere a los Certificados Terrafina ofrecidos y aceptados, y procederá a la liquidación de la Oferta, en los términos y conforme a los procedimientos descritos en este Folleto Informativo.

En el caso de que se de la revocación o terminación de la Oferta por parte del Oferente (como resultado de la negativa de satisfacer o dispensar las condiciones a las cuales la Oferta está sujeta), los Tenedores Terrafina que hayan entregado sus Certificados Terrafina en la Oferta no tendrán derecho a ningún reclamo o acción en contra del Oferente, los Fideicomitentes, el Intermediario o el Agente de Información, así como cualquiera de sus respectivas afiliadas o las personas relacionadas a cualquiera de las anteriores, como resultado de dicha cancelación o revocación. El Oferente deberá instruir al Intermediario de regresar a la cuenta de Indeval de los Custodios correspondientes, según la misma haya sido incluida en la Carta de Aceptación correspondiente, todos los Certificados Terrafina que hayan sido transferidos a la Cuenta Concentradora. Los Certificados Terrafina serán regresados oportunamente a cada uno de los Custodios, a más tardar dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la fecha en la que el Oferente haya publicado el aviso de cancelación o revocación de la Oferta, sin responsabilidad alguna para el Oferente, los Fideicomitentes, el Intermediario o el Agente de Información, así como cualquiera de sus respectivas afiliadas o las personas relacionadas de los mismos.



## **8. ACUERDOS PREVIOS A LA OFERTA.**

En el mes de febrero de 2024, Terrafina y afiliadas de los Fideicomitentes celebraron convenios de confidencialidad por virtud del cual se establecieron los términos con base en los cuales se compartiría información privilegiada de Terrafina a los Fideicomitentes para efectos de evaluar la Oferta, en el entendido que dicha información sería divulgada al público inversionista, previo al lanzamiento de la Oferta, tal y como ocurrió el 26 de abril de 2024 mediante la inclusión de dicha información en el Reporte Anual.

Salvo por los convenios descritos anteriormente, no se tiene conocimiento de que existan contratos, actos o acuerdos previos en relación con la Oferta, verbales o escritos, celebrados entre los Fideicomitentes y Terrafina, ni el Oferente ni los Fideicomitentes. El Oferente no es parte de ningún contrato, acto o acuerdo, ya sea verbal o escrito, con otros compradores, Tenedores Terrafina, funcionarios o miembros de los Comités de la Emisora de manera previa a la Oferta, respecto de la Oferta.



## 9. INTENCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA OPERACIÓN.

La intención del Oferente es adquirir hasta el 100% de los Certificados Terrafina en circulación a la fecha de la Oferta con el objetivo de obtener el control de la Emisora. El Oferente está buscando adquirir los Certificados Terrafina para invertir en el sector inmobiliario mexicano el cual se ha beneficiado por impulsos derivados de las tendencias de *nearshoring*.

El Oferente no tiene la intención de solicitar la cancelación de la inscripción de los Certificados Terrafina en el RNV ni tampoco la cancelación de la inscripción de dichos Certificados Terrafina en el listado de valores autorizados para cotizar que mantiene la Bolsa.



## 10. PROPÓSITOS Y PLANES.

El objetivo del Oferente es obtener control de la Emisora y que la misma continúe operando inmuebles industriales desarrollados como un fideicomiso de inversión en bienes raíces con valores inscritos en el RNV y listada en la Bolsa.

Una vez consumada la Oferta, el Oferente tendrá la mayoría de los Certificados Terrafina y, como resultado, ejercerá el control sobre todos los temas relevantes de la Emisora, incluyendo a través del ejercicio de sus derechos como, por ejemplo, nombrar una mayoría de miembros del comité técnico, así como modificar términos del contrato de fideicomiso, cambiar políticas y estrategias existentes de la Emisora (incluyendo endeudamiento, dividendos, políticas contables y estrategia de relación con los inversionistas), modificar la planta laboral o las políticas existentes de la subsidiaria de la Emisora o el asesor de Terrafina, terminar o reemplazar al Asesor, entre otros, de conformidad con el Fideicomiso Terrafina, la Ley del Mercado de Valores y la Circular Única.

Más específicamente, los Fideicomitentes, a través del Oferente, actualmente tienen los siguientes propósitos y planes generales para la Emisora, los cuales están sujetos a cambios:

1. Evaluar si el rol del asesor de Terrafina, o cualquiera de los servicios que son prestados por éste, ya sea de manera directa e indirecta, deban de ser internalizados dentro de la subsidiaria administradora de Terrafina o en Terrafina, o si el actual asesor de Terrafina, o parte de los servicios prestados de manera directa o indirecta por dicho asesor de Terrafina, será reemplazado por cualquiera de las afiliadas de los Fideicomitentes o un tercero, o una combinación de ambas.
2. Revisar las políticas laborales de Terrafina, incluyendo con respecto a los principales funcionarios de la subsidiaria administradora de Terrafina.
3. Eliminar o modificar los lineamientos de endeudamiento y el índice de cobertura del servicio de la deuda del Fideicomiso Terrafina, en el entendido que, en todo momento se observará lo establecido en el artículo 7, fracción VII, inciso a), numeral 5 segundo párrafo de la Circular Única. El Oferente está trabajando en la firma de mandatos y compromisos para futuros financiamientos de Terrafina, incluyendo uno o más financiamientos garantizados con sustancialmente todos los activos de Terrafina y los cuales podrían incluir obligaciones financieras, operativas y de otra naturaleza, así como restricciones y ciertas declaraciones e indemnizaciones de Terrafina y sus subsidiarias. Dichos compromisos, una vez aprobados, podrán contener la obligación de pago de comisiones por parte de Terrafina en términos de mercado. Si dichos financiamientos son contratados por Terrafina con posterioridad a la Oferta, el nivel de endeudamiento de Terrafina aumentará de manera sustancial. La Oferta no está sujeta a condiciones de financiamiento.
4. Evaluar la posibilidad de llevar a cabo la venta de los activos no estratégicos, no esenciales o cualquier otro activo del Fideicomiso Terrafina, sujeto a las aprobaciones requeridas en términos del Fideicomiso Terrafina y la legislación aplicable, en el entendido que dichas ventas podrán tener consecuencias fiscales para los Tenedores Terrafina.



5. Evaluar potenciales adquisiciones y oportunidades de desarrollo, las cuales podrán incluir operaciones con partes relacionadas de los Fideicomitentes.
6. Analizar el captar fondos adicionales mediante la emisión de Certificados Terrafina, lo que puede suponer una dilución para los Tenedores Terrafina que no participen.
7. Analizar la modificación a la política de dividendos y la declaración de dividendos extraordinarios.
8. Evaluar cualquier otro potencial cambio a las operaciones y negocios de Terrafina.



## **11. FUENTE Y MONTO DE LOS RECURSOS.**

El Oferente pagará el Precio de Adquisición de los Certificados Terrafina que participen válidamente y hayan aceptado la Oferta, con recursos propios de cada uno de los Fideicomitentes.

Los Fideicomitentes no requerirán financiamiento para el pago del Precio de Adquisición ya que cuentan con el efectivo suficiente, para hacer frente al Precio de Adquisición de los Certificados Terrafina, en los términos descritos en el presente Folleto Informativo.



## 12. TENENCIA DE CERTIFICADOS TERRAFINA

Con base en información puesta a disposición del público por Terrafina, existen 772,480,755 (setecientos setenta y dos millones cuatrocientos ochenta mil setecientos cincuenta y cinco) Certificados Terrafina en circulación al día de hoy. No obstante ello, la Oferta será por hasta 786,262,285 (setecientos ochenta y seis millones doscientos sesenta y dos mil doscientos ochenta y cinco) Certificados Terrafina, incluyendo 13,781,530 (trece millones setecientos ochenta y un mil quinientos treinta) Certificados Terrafina aprobados por los Tenedores Terrafina el 17 de abril de 2024, para ser emitidos y entregados como pago del monto por las actividades de los administradores de Terrafina y como pago a los empleados de la subsidiaria de la administración de Terrafina conforme al plan de largo plazo de incentivos de Terrafina en el entendido que los mismos no han sido emitidos al día de hoy.

Igualmente, con base en información pública de Terrafina, a la fecha del presente, no existen Certificados Terrafina en tesorería.

La distribución de los Certificados Terrafina entre los principales Tenedores Terrafina antes de la Oferta es la que se incluye en el Reporte Anual en la sección "Estructura del Fideicomiso y Principales Tenedores".

Ni el Oferente ni ninguno de los Fideicomitentes es titular, ya sea de manera directa o indirecta, de Certificados Terrafina antes de la Oferta. Con posterioridad a la Oferta, los Certificados Terrafina que sean adquiridos en la Oferta serán mantenidos en el patrimonio del Fideicomiso Oferente para beneficio de cada uno de los Fideicomitentes en las proporciones que, de tiempo en tiempo, se establezcan conforme a los términos del Fideicomiso Oferente.



### **13. CONSECUENCIAS DE LA OFERTA.**

La Oferta involucra riesgos y consecuencias importantes, por lo que los tenedores de la Emisora, antes de tomar la decisión de participar o no en la Oferta, deben considerar tales riesgos. 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 la Emisora.

#### *La Oferta está sujeta a riesgos de mercado*

La Oferta está sujeta a riesgos de mercado y condiciones económicas tanto a nivel nacional como internacional, políticas fiscales y monetarias, liquidez de los mercados, eventos políticos, catástrofes y desastres naturales, entre otros eventos ajenos al Oferente.

#### *La Oferta está sujeta al cumplimiento o dispensa de ciertas condiciones y a la determinación de ciertas circunstancias por parte del Oferente*

Como se describe en este Folleto Informativo, la Oferta está sujeta al cumplimiento o dispensa de ciertas condiciones. La falta de cumplimiento u obtención de dispensas de dichas condiciones, podrían tener como resultado que la Oferta sea revocada o terminada. Asimismo, el Oferente tiene ciertos derechos a modificar los términos de la Oferta y decidir algunas otras cuestiones relacionadas con la Oferta de manera discrecional, si se llegan a dar ciertos supuestos descritos en el presente Folleto Informativo. La decisión de dispensar o no cualquiera de dichas condiciones o de cambiar los términos de la Oferta o, en general, la decisión respecto de cualquier otra cuestión relacionada con la Oferta a la que tenga derecho el Oferente, pudiera ser en detrimento de los tenedores de los participantes, sin que tengan derecho alguno en contra del Oferente, los Fideicomitentes, del Agente de Información o del Intermediario, o cualquiera de sus respectivas afiliadas y personas relacionadas, salvo por lo previsto en la legislación aplicable.

#### *La Oferta podrá ser revocada y terminada*

En caso de que cualquiera de las condiciones a las que se encuentra sujeta la Oferta no se cumpla o el Oferente no las dispense, a su discreción, el Oferente podrá revocar y dar por terminada la Oferta sin responsabilidad alguna, en cuyo caso el Oferente informará de dicha circunstancia a los Tenedores Terrafina mediante la publicación de un aviso a través del Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores (EMISNET) y en cualquier otro medio que el Oferente considere razonable conforme a la legislación aplicable.

En el caso de que se dé la cancelación o revocación de la Oferta por parte del Oferente, los Tenedores Terrafina que hayan entregado sus Certificados Terrafina en la Oferta no tendrán derecho a ningún reclamo o acción en contra del Oferente, los Fideicomitentes, el Intermediario o el Agente de Información, así como cualquiera de sus respectivas afiliadas o las personas relacionadas a cualquiera de las anteriores, como resultado de dicha cancelación o revocación. El Oferente deberá instruir al Intermediario de regresar a la cuenta de Indeval de los Custodios correspondientes, según la misma haya sido incluida en la Carta de Aceptación correspondiente, todos los Certificados Terrafina que hayan sido transferidos a la Cuenta Concentradora. Los Certificados Terrafina serán regresados oportunamente a cada uno de los Custodios, a más tardar dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la fecha en la que el Oferente



haya publicado el aviso de cancelación o revocación de la Oferta, sin responsabilidad alguna para el Oferente, los Fideicomitentes, el Intermediario o el Agente de Información, así como cualquiera de sus respectivas afiliadas o las personas relacionadas de los mismos.

*El Precio de Adquisición está determinado y será pagado en Pesos*

El Precio de Adquisición está determinado y será pagado en pesos. Por lo anterior, los Tenedores Terrafina estarán sujetos a riesgos de conversión en caso de que el valor de peso fluctúe contra el valor de las demás divisas.

*El Oferente podrá modificar el Precio de Adquisición durante el Periodo de Oferta*

El Oferente, a su entera discreción y sin la necesidad de dar justificación alguna, podrá modificar el Precio de Adquisición en cualquier momento durante el Periodo de la Oferta, ya sea a la alza o a la baja, según lo considere pertinente.

*El Periodo de la Oferta podrá ser prorrogado*

De conformidad con los términos y condiciones establecidos, el Periodo de Oferta podrá ser prorrogado según se establece en este Folleto Informativo. No es posible anticipar el plazo de cualesquiera de dichas prorrogas y por lo tanto, dar certeza sobre la fecha en que la Oferta será consumada.

*El Derecho a Declinar está limita a ciertos eventos*

Los Tenedores Terrafina que hubieren aceptado la Oferta podrán declinar su aceptación de la Oferta, ya sea de manera total o parcial, en caso de (i) presentarse una Oferta Superior, (ii) que se lleve una Modificación del Precio a la baja, (iii) que suceda una Prorroga Obligatoria, (iv) que el Oferente realice modificaciones relevantes a los términos y condiciones de la Oferta, ya sea que dicha relevancia sea determinada por el Oferente o la CNBV, o (v) que sea requerido en términos de la ley aplicable, según lo determine el Oferente.

*Aceptaciones podrían no ser aceptadas debido a defectos o irregularidades de las Cartas de Aceptación*

La aceptación de la Oferta solo será válida en caso de que se haya presentado la Carta de Aceptación en los términos señalados en el Folleto Informativo y los Certificados Terrafina sean recibidos en la Cuenta Concentradora, ambos, antes de la hora y fecha límite previamente señalada. Ni el Oferente, ni los Fideicomitentes, ni el Intermediario, ni el Agente de Información, o cualquiera de sus respectivas afiliadas o personas relacionadas, estarán obligados a dar aviso de los defectos o irregularidades de las Cartas de Aceptación o traspasos o entregas de Certificados Terrafina y no incurrirán en responsabilidad alguna por la falta de dicho aviso. El Intermediario podrá dar aviso de los defectos o irregularidades de las Cartas de Aceptación o traspasos o entregas, sin estar obligado a ello y no incurrirá en responsabilidad alguna por la falta de dicho aviso o como consecuencia de dichos defectos o irregularidades. En su caso, una vez que el Custodio reciba el aviso a que se refiere este párrafo, éste será el responsable de solventar dichos defectos o irregularidades. Los Certificados Terrafina no se considerarán válidamente entregados al Intermediario y, en consecuencia, al Oferente, a menos y hasta que todos los defectos e irregularidades hayan sido subsanados o dispensados dentro del Periodo de la Oferta.



*La información de Terrafina proviene de información públicamente disponible*

La información sobre la situación administrativa, financiera, operativa o jurídica de Terrafina contenida en este Folleto Informativo fue extraída de los Reportes Anuales y Trimestrales más recientes de Terrafina, así como de sus eventos relevantes y demás información preparada, difundida y de otra manera puesta a disposición del público por parte de Terrafina.

El Oferente analizó información pública e información no pública de Terrafina para determinar el Precio de Adquisición y los términos de la Oferta. Toda la información no pública a la cual el Oferente tuvo acceso fue divulgada por Terrafina al público inversionista con fecha 26 de abril de 2024, según la misma fue incluida en el Reporte Anual. Por lo anterior, al día de hoy, ni el Oferente ni cualquiera de los Fideicomitentes tiene información privilegiada relacionada con la Emisora. Ni el Oferente ni los Fideicomitentes han verificado de manera independiente dicha información u otra información respecto de la Emisora incluida en el presente. En consecuencia, ni el Oferente, ni los Fideicomitentes, el Agente de Información ni el Intermediario, o cualquiera de sus respectivas afiliadas o personas responsables, tienen o asumen, ni podrá interpretarse que tendrán o asumirán, responsabilidad alguna respecto de dicha información (incluyendo, sin limitación, respecto de cualquier responsabilidad en la que Terrafina pudiera incurrir con motivo de la difusión de información falsa, inexacta o que pudiere inducir al error al público inversionista).

*Liquidez en los Certificados Terrafina disminuirá como resultado de la Oferta*

Los Tenedores Terrafina que no decidan participar en la Oferta podrán tener menos liquidez en sus Certificados Terrafina ya que el Oferente pretende adquirir, por lo menos, la mayoría de los Certificados Terrafina en circulación. Cualquier pérdida de liquidez podrá afectar el precio de cotización de los Certificados Terrafina.

*Ciertas cláusulas que permiten la aceleración de la deuda de Terrafina en caso de que ocurra un cambio de control podrían ser aplicables como resultado de la conclusión de la Oferta*

De conformidad con la información públicamente disponible de la Emisora e incluida en su Reporte Anual, la Emisora tiene tres financiamientos en los que se incluyen el derecho de los acreedores de declarar el vencimiento anticipado en caso de que ocurra un cambio de control. Específicamente, el bono emitido por Terrafina establece la obligación de Terrafina de recomprar los bonos en caso de que ocurra un cambio de control en la Emisora (lo que ocurriría en caso de que se liquide exitosamente la Oferta) y, como resultado de dicho cambio de control, la calificación crediticia de los bonos disminuyera. Asimismo, el bono de Terrafina otorga a los tenedores del 25% del saldo insoluto de los bonos la facultad de acelerar dicho saldo insoluto en caso de que ocurra el vencimiento anticipado de otra deuda relevante de Terrafina. Asimismo, otros financiamientos de Terrafina incluyen ciertas obligaciones que prohíben un cambio de control de Terrafina sin el consentimiento previo de los acreedores correspondientes. Si los acreedores de dichos financiamientos los declaran vencidos anticipadamente, el bono también podría ser acelerado de conformidad con lo establecido anteriormente. En la medida en que se actualicen las disposiciones de cambio de control en los instrumentos de deuda de la Emisora y, como resultado, cualquiera de los acreedores declare vencida anticipadamente su deuda, la Emisora estaría obligada a



Llevar a cabo el refinanciamiento del saldo insoluto de su deuda, lo cual podría no ser posible en todo o en parte, o en términos iguales o mejores a los que existen actualmente.

*Si la Oferta es completada de manera exitosa, el Oferente ejercería control sobre la gran mayoría de los temas que están sujetos a aprobación de los tenedores, en adición a que tendrán el derecho de nombrar a la mayoría de los miembros del Comité Técnico. Esto limitará o terminará los derechos con los que cuentan los Tenedores de Certificados Terrafina que no participen en la Oferta para influir sobre temas relacionados con el fideicomiso de Terrafina.*

Al momento en que se lleve a cabo la liquidación de la Oferta, el Oferente será titular de, por lo menos, el 50% (cincuenta por ciento) más 1 (uno) de la totalidad de los Certificados Terrafina en circulación y, como resultado, tendrá control sobre los temas que requieren aprobación por parte de la asamblea de tenedores. En adición, como tenedor de mayoría, el Oferente tendrá derecho a nombrar a la mayoría de los miembros del Comité Técnico de Terrafina. Como resultado, en la medida en que el Oferente siga siendo el propietario de un número suficiente de Certificados Terrafina, ejercerá control sobre la gran mayoría de las decisiones que sean tomadas por los tenedores y el Comité Técnico de Terrafina (sujeto a las limitaciones impuestas como resultado de operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés). Como resultado, el Oferente tendrá la facultad de controlar decisiones relacionadas con estrategias de negocios, financiamiento, pago de dividendos, adquisiciones y ventas, políticas contables, intercambios de información con los inversionistas, modificaciones al contrato de fideicomiso de Terrafina, entre otros. Las decisiones del Oferente sobre dichas cuestiones podrían ser contrarias a las expectativas, preferencias o intereses de ciertos tenedores. La información disponible a los Tenedores Terrafina con posterioridad a la Oferta podrá ser diferente, incluyendo en aspectos relevantes, que la información actualmente proporcionada por Terrafina, sujeto, en todo caso, al cumplimiento de los requerimientos establecidos por la CNBV y la BMV.

*En caso de que la Oferta concluya exitosamente, el Oferente incrementará de manera sustancial el endeudamiento de Terrafina*

En caso de que la Oferta sea completada exitosamente, el Oferente tiene la intención de modificar los lineamientos de endeudamiento y los límites de apalancamiento (incluyendo el nivel máximo de endeudamiento y el índice de cobertura del servicio de la deuda). El Oferente está negociando compromisos para financiamientos futuros de Terrafina, incluyendo uno o más financiamientos garantizados por gran parte o la totalidad de las propiedades, con la finalidad de refinanciar parte o la totalidad de la deuda existente y aumentar de manera sustancial el endeudamiento. Un incremento en el endeudamiento de Terrafina podría incrementar el riesgo de inversión en el Certificado Terrafina, incluyendo, la asunción de obligaciones más restrictivas, una reducción en la calificación crediticia y un mayor riesgo al incumplimiento, un incremento en los requerimientos del servicio de la deuda y disminución en el pago de dividendos. No se podrá asegurar que Terrafina será capaz de obtener dichos financiamientos o, si los obtiene, que estos sean en términos favorables.

*Aunque el Oferente no tiene la intención de llevar a cabo la cancelación de la inscripción y listado de los Certificados Terrafina, si el Oferente adquiere y conserva el 85% (ochenta y cinco por ciento) o más de los Certificados Terrafina en circulación, la Emisora podría dejar de cumplir con los requisitos de mantenimiento de listado establecidos en la regulación aplicable, lo cual podría llevar al desliste.*



El Oferente no tiene la intención de solicitar la cancelación de la inscripción de los Certificados Terrafina en el RNV y la cancelación de la inscripción de dichos Certificados Terrafina en el listado de valores autorizados para cotizar que mantiene la Bolsa. No obstante ello, en la medida en que el Oferente adquiera y conserve el 85% (ochenta y cinco por ciento) de los Certificados Terrafina, la Emisora dejará de cumplir con los requisitos de mantenimiento de listado establecidos en la regulación aplicable, que consiste en que al menos el 15% (quince por ciento) de los Certificados Terrafina se encuentren en manos del público inversionista (o hasta el 12% (doce por ciento) en caso de que se haya llevado a cabo la contratación de un formador de mercado), por lo que, a petición de la CNBV, de la BMV o en forma voluntaria por la Emisora, se podrán llevar a cabo procedimientos tendientes a la cancelación de la inscripción de los certificados Terrafina en el RNV y la cancelación de su listado en la BMV.

En caso de que se cancelara el registro de los Certificados Terrafina en el RNV y su listado en la BMV fuera cancelado, Terrafina perdería el tratamiento fiscal del que actualmente goza como fideicomiso dedicado a la adquisición o construcción de inmuebles (FIBRA), de conformidad con lo dispuesto por los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto sobre la Renta vigente, toda vez que Terrafina no cumpliría con el requisito a que se refiere la fracción V del artículo 187 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, que consiste en que los Certificados Terrafina deben estar colocados entre el gran público inversionista para tener el tratamiento de FIBRA.

Las disposiciones fiscales vigentes son omisas respecto a las consecuencias fiscales derivadas de la cancelación de la inscripción de los Certificados Terrafina en el RNV, y que por lo tanto no pueda seguir gozando del régimen fiscal previsto en los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto sobre la Renta. No obstante, el cambio de régimen podría ser considerado como una enajenación para efectos fiscales, de los inmuebles originalmente propiedad de Terrafina, los cuales se entenderían enajenados a los Tenedores Terrafina. Esta enajenación para efectos fiscales, potencialmente detonaría una ganancia de capital que Terrafina debería reconocer para efectos del cálculo del resultado fiscal del fideicomiso y tendría que pagarse el impuesto al valor agregado correspondiente a la enajenación de las construcciones.



#### **14. MANTENIMIENTO O CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN.**

El Oferente no tiene la intención de solicitar la cancelación de la inscripción de los Certificados Terrafina en el RNV o la cancelación de la inscripción de dichos Certificados Terrafina en el listado de valores autorizados para cotizar que mantiene la Bolsa.

Por otro lado, en la medida en que el Oferente adquiera y conserve el 85% (ochenta y cinco por ciento) o más de los Certificados Terrafina en circulación, la Emisora dejará de cumplir con los requisitos de mantenimiento de listado establecidos en la regulación aplicable, que consiste en que al menos el 15% (quince por ciento) de los Certificados Terrafina se encuentren en manos del público inversionista (o hasta el 12% (doce por ciento) en caso de que se haya llevado a cabo la contratación de un formador de mercado), por lo que, a petición de la CNBV, de la BMV o en forma voluntaria por la Emisora, se podrán llevar a cabo procedimientos tendientes a la cancelación de la inscripción de los certificados Terrafina en el RNV y la cancelación de su listado en la BMV.

Igualmente, una vez concluida la Oferta, los Tenedores Terrafina que representen al menos 95% (noventa y cinco por ciento), incluyendo al Oferente ejerciendo los derechos de voto derivado de los Certificados Terrafina adquiridos mediante la Oferta, voten para cancelar la inscripción de los Certificados Terrafina en el RNV y el listado en la Bolsa, el fiduciario Terrafina llevará a cabo las acciones requeridas conforme al Fideicomiso Terrafina, el Artículo 108 de la LMV y la Circular Única, para perfeccionar dicha cancelación de inscripción y listado, debiendo hacerlo cumpliendo con las disposiciones legales y regulatorias aplicables a la cancelación de acciones en el RNV de una sociedad anónima bursátil, incluyendo (y) llevar a cabo una oferta pública, de conformidad con el artículo 108, fracción I, incisos a) y b) de la Ley del Mercado de Valores, salvo que resulte aplicable cualquier excepción legal o regulatoria, y (z) la constitución de un fideicomiso en relación con dicha cancelación, de conformidad con el artículo 108, fracción I, inciso c) de la Ley del Mercado de Valores.



## 15. OPINIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO

El 7 de marzo de 2024, el Comité Técnico de Terrafina, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 3.7 del Contrato de Fideicomiso Terrafina, autorizó que el Oferente lleve a cabo la adquisición de más del 10% (diez por ciento) de los Certificados Terrafina en circulación, en el entendido que dicha autorización fue otorgada, sujeta a que:

- (a) La adquisición de los CBFIs deberá realizarse mediante oferta pública en México, que inicie a más tardar en la fecha que tenga lugar 4 meses calendario contados a partir del 7 de marzo de 2024, por no menos del 100% (cien por ciento) de los CBFIs en circulación, y consistente con los términos de la solicitud de adquisición presentada, y dicha oferta sólo podrá consumarse si el oferente adquiere al menos la mayoría de los CBFIs en circulación;
- (b) El precio ofrecido (ya sea en efectivo o en especie, o cualquier combinación de ambos) deberá ser el mismo para todos los tenedores de los CBFIs;
- (c) No se pagará ninguna prima o premio adicional al precio de oferta, ni directa ni indirectamente, a ningún tenedor de CBFIs; y
- (d) El folleto informativo de la Oferta deberá incluir las siguientes disposiciones:
  - 1. Si, durante la vigencia de la Oferta, (i) se inicia otra oferta pública en México para adquirir los CBFIs en circulación, o (ii) cualquier otra persona es autorizada por el Comité Técnico para iniciar dicha oferta pública por no menos del 100% de los CBFIs en circulación, entonces (y) la fecha de vencimiento de la oferta se ampliará, en la medida que resulte necesario, para hacer que la misma se mantenga abierta por al menos 10 días hábiles contados a partir de la fecha que tenga lugar el evento (i) o (ii), según sea aplicable; y (z) cualquier tenedor de CBFIs que ya haya aceptado la oferta tendrá derecho a retirar, total o parcialmente, su aceptación; y
  - 2. los planes generales del oferente para Terrafina después de la consumación de la Oferta, incluyendo cualquier plan para la cancelación de la inscripción de los CBFIs en el RNV, en el entendido, que si el oferente planea llevar a cabo dicha cancelación de inscripción, dicho oferente deberá obligarse a hacerlo cumpliendo con las disposiciones legales y regulatorias aplicables a la cancelación de acciones en el RNV de una sociedad anónima bursátil, incluyendo (y) la realización de una oferta pública, de conformidad con el artículo 108, fracción I, incisos a) y b) de la Ley del Mercado de Valores, salvo que resulte aplicable cualquier excepción legal o regulatoria, y (z) la constitución de un fideicomiso en relación con dicha cancelación, de conformidad con el artículo 108, fracción I, inciso c) de la Ley del Mercado de Valores.

Los miembros del Comité Técnico de la Emisora deberán, a más tardar al décimo Día Hábil posterior al inicio de la Oferta, elaborar, escuchando al comité que desempeñe las funciones en materia de prácticas societarias, y dar a conocer al público inversionista a través de la bolsa en que coticen los valores de la Emisora y en los términos y condiciones que dicha bolsa establezca, su opinión respecto del Precio de Adquisición y los conflictos de interés que, en su caso, tenga cada uno de sus miembros respecto de la

Oferta. La opinión del Comité Técnico podrá estar acompañada de otra emitida por un experto independiente.



**16. FIDEICOMISO PARA LA ADQUISICIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS POSTERIOR A LA CANCELACIÓN EN EL RNV.**

El Oferente no tiene la intención de solicitar la cancelación de la inscripción de los Certificados Terrafina en el RNV y la cancelación de la inscripción de dichos Certificados Terrafina en el listado de valores autorizados para cotizar que mantiene la Bolsa.



## 17. TRATAMIENTO FISCAL.

El resumen del tratamiento fiscal de la Oferta que se presenta en el presente Folleto Informativo no pretende ser una descripción exhaustiva de todas las consideraciones fiscales que pudieran ser relevantes en relación con la Oferta o los tenedores en particular. Asimismo, el resumen se basa exclusivamente en la legislación fiscal vigente a la fecha del presente Folleto Informativo. En virtud de lo anterior, este resumen no constituye una recomendación fiscal, por lo que se recomienda a los tenedores consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones aplicables a la venta de los Certificados Terrafina

En términos generales, el régimen fiscal aplicable a la enajenación de certificados de participación emitidos por fideicomisos dedicados a la adquisición o construcciones de inmuebles (FIBRAS), por personas físicas y morales residentes en México, así como residentes en el extranjero está previsto por los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, según se describe a continuación.

### **Consideraciones Fiscales Terrafina**

Terrafina actualmente goza del estímulo y tratamiento fiscal previsto para los fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de bienes inmuebles (FIBRAS), de conformidad con el Capítulo III, Título VII "De los Estímulos Fiscales", de la Ley del Impuesto sobre la Renta vigente. En ese sentido, la fracción V del artículo 187 de la Ley del Impuesto sobre la Renta exige que la institución fiduciaria de dichos fideicomisos debe emitir certificados de participación por los bienes que integren el patrimonio del fideicomiso y deben colocarse entre el gran público inversionista.

El Oferente no tiene la intención de solicitar la cancelación de la inscripción de los Certificados Terrafina en el RNV ni la cancelación de la inscripción de dichos Certificados Terrafina en el listado de valores autorizados para cotizar que mantiene la Bolsa. Por lo tanto, la intención del Oferente es que Terrafina mantenga el carácter de FIBRA que mantiene actualmente, y mantenga su tratamiento fiscal de conformidad con los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, con la intención de continuar fomentando la inversión inmobiliaria en México. Sin embargo, los Tenedores Terrafina deben considerar que en caso de que se cancele el registro de los Certificados Terrafina en el RNV y el listado de los Certificados Terrafina en la BMV fuera cancelado, existe un riesgo respecto a que las autoridades fiscales mexicanas (particularmente, el Servicio de Administración Tributaria), podrían determinar que Terrafina dejó de cumplir con el requisito a que se refiere la fracción V del artículo 187 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, que consiste en que los Certificados Terrafina deben estar colocados entre el gran público inversionista para tener el tratamiento de FIBRA, y en consecuencia Terrafina podría perder el tratamiento fiscal y carácter de FIBRA.

Las disposiciones fiscales vigentes son omisas respecto a las consecuencias fiscales derivadas de la cancelación de la inscripción de los Certificados Terrafina en el RNV, y que por lo tanto no pueda seguir gozando del régimen fiscal previsto en los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto sobre la Renta. No obstante, el cambio de régimen podría ser considerado como una enajenación para efectos fiscales, de los inmuebles originalmente propiedad de Terrafina, los cuales se entenderían enajenados a los Tenedores Terrafina. Esta enajenación para efectos fiscales potencialmente detonaría una ganancia de capital que Terrafina debería reconocer para efectos del cálculo del resultado fiscal del fideicomiso y tendría que pagarse el impuesto al valor agregado correspondiente a la enajenación de las construcciones.



## **Régimen Fiscal Certificados Terrafina**

Cuando menos una vez al año, el fiduciario estará obligado a distribuir al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del resultado fiscal del ejercicio inmediato anterior generado por los bienes integrantes del patrimonio de Terrafina. En términos generales, el resultado fiscal será calculado restando del ingreso gravable del ejercicio, las deducciones autorizadas que incluyen entre otros conceptos de gastos, intereses, ajuste anual por inflación, pérdidas cambiarias y depreciación fiscal.

Tratándose de los Certificados Terrafina, el intermediario financiero que tenga depositados dichos certificados está 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% (treinta por ciento) 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. En este sentido, 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 Ley del Impuesto sobre la Renta. Tampoco deberá efectuarse retención alguna con respecto a los fondos de pensiones y jubilaciones extranjeros a que se refiere el artículo 153 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

Los tenedores de Certificados Terrafina que califiquen como residentes para efectos fiscales en México o residentes en el extranjero que tengan establecimiento permanente en el país, estarán obligados a acumular el resultado fiscal que les sea distribuido, sin deducir el impuesto que les hubiese sido retenido por el intermediario financiero, junto con los ingresos obtenidos 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 que recibieron dichos ingresos.

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 Ley del Impuesto sobre la Renta. Éstas 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 que recibieron dichos ingresos.

Tratándose residentes en el extranjero que no tengan establecimiento permanente en el país, la retención que efectuó el intermediario financiero con respecto al resultado fiscal que les sea distribuido se considerará como pago definitivo del impuesto sobre la renta.

## **Enajenación de Certificados Terrafina**

### *Personas físicas residentes en México*

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 188, fracción X de la Ley del Impuesto sobre la Renta, las personas físicas residentes para efectos fiscales en México que enajenen Certificados Terrafina colocados



entre el gran público inversionista a través de la Bolsa u otros mercados reconocidos a que se refieren las fracciones I y II del artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación, estarán exentas del pago del impuesto sobre la renta por la ganancia que obtengan en la enajenación de dichos certificados.

#### *Personas morales residentes en México*

La exención prevista por la fracción X del artículo 188 de la Ley del Impuesto sobre la Renta no es aplicable a personas morales residentes para efectos fiscales en México o residentes en el extranjero que tengan establecimiento permanente en el país, por lo que causarán el impuesto sobre la renta correspondiente aplicando la tasa del 30% (treinta por ciento) a la ganancia que obtengan con motivo de la enajenación, salvo que se trate de personas morales no contribuyentes en términos del artículo 79 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, incluidas las sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro. En términos generales, la ganancia se determinará restando del ingreso obtenido con motivo de la enajenación, el costo promedio (actualizado en su caso) por certificado de participación de cada uno de los Certificados Terrafina.

#### *Residentes en el extranjero*

En términos de la fracción X del artículo 188 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, los residentes en el extranjero que no tengan establecimiento permanente en México, que enajenen Certificados Terrafina colocados entre el gran público inversionista a través de la Bolsa, estarán exentas del pago del impuesto sobre la renta por la ganancia que obtengan en la enajenación de dichos Certificados Terrafina.

#### *Otros impuestos*

La enajenación de los Certificados Terrafina no causará el impuesto al valor agregado.

Los impuestos sobre adquisición o traslado de dominio sobre bienes inmuebles se rigen conforme a la legislación del Estado de la República Mexicana en el que se encuentren los bienes inmuebles. No obstante, en términos generales, toda vez que los Certificados Terrafina no representan la propiedad del suelo o las construcciones adheridas a éste que forman parte del patrimonio de Terrafina, la enajenación de los Certificados Terrafina no debería estar sujeta al pago de dichos impuestos.

A la fecha, la legislación fiscal en vigor no contempla impuestos sucesorios, de timbre, sobre inscripciones de emisiones u otros impuestos similares.

#### ***Ciertas Consecuencias en el Impuesto Sobre la Renta Federal de Estados Unidos de América***

A continuación, se describen ciertas consecuencias relevantes de la Oferta en relación con el Impuesto Sobre la Renta Federal de los Estados Unidos de América. Esta descripción aborda únicamente las consideraciones relativas al Impuesto Sobre la Renta Federal de los Estados Unidos de América aplicables a los Tenedores Terrafina estadounidenses (según los mismos se describen a continuación), que posean los Certificados Terrafina como activos de capital (generalmente, activos mantenidos para inversión).

Esta descripción no incluye todas las consecuencias fiscales que pueden ser relevantes para usted si es un Tenedor estadounidense a la luz de sus circunstancias particulares, incluidas las consecuencias del



impuesto mínimo alternativo, la aplicación del "Impuesto de Contribución de Medicare" y las diferentes consecuencias fiscales aplicables a usted si está sujeto a normas fiscales especiales, tales como:

- una de ciertas instituciones financieras;
- una compañía de seguros;
- un fondo de inversión inmobiliaria o una sociedad de inversión regulada;
- un intermediario o un operador de valores que opte por el método de valoración a precios de mercado para la contabilidad fiscal de sus posiciones en valores;
- una entidad exenta de impuestos;
- una persona que posea los Certificados Terrafina como parte de un "straddle" o de una operación integrada;
- una persona que posea o se considere que posee el 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Terrafina en circulación de la Emisora, por voto o valor;
- una persona cuya "moneda funcional" no sea el dólar estadounidense; o
- una sociedad u otra entidad clasificada como sociedad a efectos del impuesto federal sobre la renta de Estados Unidos

No se ha solicitado ni se solicitará al Servicio de Impuestos Internos (el "IRS" por sus siglas en inglés) sobre las consecuencias fiscales de los asuntos aquí tratados. En consecuencia, no puede garantizarse que el IRS no haga valer, o que un tribunal no sostenga, una posición contraria a cualquiera de las que se resumen a continuación.

Esta descripción se basa en el *Internal Revenue Code de 1986*, en su versión modificada (el "Código"), en los reglamentos definitivos, propuestos y temporales del Tesoro de Estados Unidos y en las interpretaciones judiciales y administrativas de los mismos, todo ello a la fecha de la presente, cuyos cambios posteriores a la fecha de esta Oferta pueden afectar a las consecuencias fiscales aquí descritas, posiblemente con efectos retroactivos. Este análisis no aborda ningún aspecto de la fiscalidad estatal, local o no estadounidense, ni ninguna consideración fiscal federal estadounidense distinta del Impuesto Sobre la Renta Federal de Estados Unidos de América. Debe consultar a su asesor fiscal acerca de las consecuencias fiscales federales, estatales y locales, y no estadounidenses, de la venta de Certificados Terrafina en virtud de la presente Oferta en sus circunstancias particulares.

Para efectos de esta descripción, usted es un "Titular estadounidense" si, para efectos del Impuesto Sobre la Renta Federal de Estados Unidos de América, es un beneficiario de Certificados Terrafina y:

- es ciudadano o persona física residente en Estados Unidos de América;
- una sociedad creada u organizada en o bajo las leyes de los Estados Unidos de América, cualquier estado del mismo o el Distrito de Columbia;
- una sucesión cuya renta esté sujeta al impuesto federal sobre la renta de los Estados Unidos de América con independencia de su origen; o
- un fideicomiso sujeto a la supervisión principal de un tribunal estadounidense y al control de una o varias personas estadounidenses, o que haya optado válidamente, en virtud de la normativa del Tesoro de los Estados Unidos de América aplicable, por ser tratado como una persona estadounidense.



El tratamiento fiscal federal estadounidense de un socio de una sociedad colectiva (a efectos del Impuesto Sobre la Renta Federal de los Estados Unidos de América) que posea Certificados Terrafina dependerá de la condición del socio y de las actividades de la sociedad colectiva. Los socios de sociedades de personas que posean Certificados Terrafina deben consultar a sus asesores fiscales acerca de las consecuencias para ellos, a efectos del Impuesto Sobre la Renta Federal de Estados Unidos de América, de la venta de Certificados Terrafina en virtud de la presente Oferta.

### ***Tratamiento Estadounidense de la Oferta***

La venta de los Certificados Terrafina en virtud de la presente Oferta será una operación oponible a efectos del Impuesto Sobre la Renta Federal de los Estados Unidos de América. Por lo general, un Tenedor Terrafina estadounidense reconocerá ganancias o pérdidas por un importe igual a la diferencia entre el importe realizado en la venta y su base gravable ajustada en los Certificados Terrafina ofrecidos. La ganancia o pérdida obtenida por la venta de los Certificados Terrafina será considerada como una fuente de ingresos o pérdidas en los Estados Unidos de América de conformidad con la regulación americana. Si la Emisora hubiera sido una PFIC durante cualquier ejercicio fiscal en el que usted hubiera sido titular de los Certificados Terrafina, sus Certificados Terrafina serán tratados como acciones de una PFIC, incluso si la Emisora hubiera dejado de cumplir posteriormente los requisitos de umbral para tener la condición de PFIC, y usted estará generalmente sujeto a consecuencias fiscales adversas por la venta de sus Certificados Terrafina en virtud de la presente Oferta.

En general, una sociedad no estadounidense será una sociedad de inversión extranjera pasiva ("PFIC", por sus siglas en inglés) a efectos del Impuesto Sobre la Renta Federal de los Estados Unidos de América para cualquier ejercicio fiscal en el que, tras aplicar determinadas normas de transparencia, (1) al menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de sus ingresos brutos sean "ingresos pasivos" o (2) al menos el 50% (cincuenta por ciento) del valor trimestral medio de sus activos consista en activos que produzcan "ingresos pasivos" o se mantengan para la producción de "ingresos pasivos". Como se indica en el reporte anual de la Emisora para el año terminado el 31 de diciembre de 2023, la Emisora cree que fue una PFIC en su ejercicio fiscal de 2023 y, basándose en esa declaración y dependiendo de los ingresos y activos de la Emisora, puede ser una PFIC para el ejercicio fiscal actual.

En particular, si la Emisora hubiera sido una PFIC durante cualquier ejercicio fiscal en el que usted hubiera sido titular de los Certificados Terrafina, la ganancia reconocida por usted en la venta de los Certificados Terrafina se asignaría proporcionalmente a lo largo de su período de tenencia de los Certificados Terrafina. Los importes asignados al año fiscal de la venta y a cualquier año anterior a que la Emisora se convirtiera en una PFIC tributarían como ingresos ordinarios. El importe asignado a cada uno de los demás ejercicios fiscales estará sujeto a tributación al tipo impositivo más alto sobre la renta ordinaria en vigor para las personas físicas o jurídicas, según proceda para ese ejercicio fiscal, y se impondrá un recargo de intereses sobre la deuda tributaria resultante. Ciertas elecciones, si se realizan, pueden dar lugar a tratamientos alternativos. Debe consultar a su asesor fiscal para saber si ha realizado tales elecciones.

Las disposiciones del Código aplicables a una PFIC son muy complicadas. Un tenedor Terrafina americano deberá consultar a su asesor fiscal sobre nuestra condición de PFIC para cualquier ejercicio fiscal pertinente y sobre las consideraciones fiscales relativas a la venta de Certificados Terrafina en virtud de la Oferta.



### ***Información de reporte y retención***

Los recursos obtenidos por un tenedor americano de los Certificados Terrafina dentro de los Estados Unidos de América o a través de ciertos intermediarios relacionados con instituciones financieras en los Estados Unidos de América, están generalmente sujetos a obligaciones de reporte y estarán sujetos a obligaciones de retención salvo que (i) el Tenedor americano sea una empresa o cualquier entidad exenta, o (ii) en el caso de retención, si el Tenedor americano entrega a la Emisora la identificación fiscal correcta y certifica que no está sujeto a la retención aplicable. El monto de la retención, en caso de ser aplicable, será considerada como un crédito a favor del Tenedor americano en relación con el impuesto sobre la renta aplicable y será sujeto de un reembolso, en el entendido de que la información requerida sea presentada de manera oportuna a la autoridad de impuestos de los Estados Unidos de América. Los Tenedores americanos que podrían estar sujetos a obligaciones de reporte o de retención deberán de consultar a su asesor legal en relación con las reglas y la aplicación de las mismas en relación con la venta de los Certificados Terrafina.

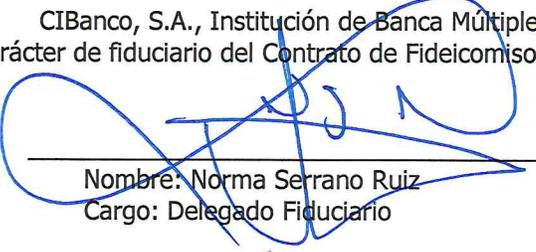
**18. PERSONAS RESPONSABLES.**



### Oferente

Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad, que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Folleto Informativo con motivo de la oferta pública de compra o que contenga información que pudiera inducir a error al público inversionista.

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple  
exclusivamente en carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso con el número CIB/4338



---

Nombre: Norma Serrano Ruiz  
Cargo: Delegado Fiduciario



---

Nombre: Sergio Guevara Sandoval  
Cargo: Delegado Fiduciario

### **Intermediario**

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Folleto Informativo con motivo de la oferta pública de compra o que contenga información que pudiera inducir a error al público.

**Morgan Stanley México, Casa de Bolsa, S.A. de C.V.**



---

Nombre: Manuel Gutierrez Salorio  
Cargo: Apoderado

**ANEXOS.**



## A. Formato de Carta de Aceptación

**OFERTA PÚBLICA DE ADQUISICIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA "TERRA 13", EMITIDOS POR CIBANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, COMO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO NÚMERO F/00939, IDENTIFICADO COMO "TERRAFINA" (LA "EMISORA"), QUE REALIZA CIBANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO CIB/4338 (LA "OFERTA")**

**Carta de Aceptación del Custodio para participar en la Oferta  
(la "Carta de Aceptación")**

Se hace referencia a la Oferta antes mencionada para adquirir la totalidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios identificados con la clave de pizarra "TERRA 13" (los "Certificados Terrafina") emitidos por la Emisora, conforme a los términos y condiciones establecidos en el Folleto Informativo, tanto en su versión en español e inglés, de fecha [●] de [●] de 2024, presentado ante la CNBV y disponible en la página de Internet de la Bolsa ([www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx)), en la página de Internet de la CNBV ([www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv)), en la página de Internet del Oferente ([www.cibanco.com](http://www.cibanco.com)).

Conforme a lo establecido en el Folleto Informativo, a efecto de poder participar en la Oferta, el Custodio concentrará las aceptaciones e instrucciones que reciba de sus clientes y entregar a Morgan Stanley México, Casa de Bolsa, S.A. de C.V. (en adelante "Morgan Stanley") esta Carta de Aceptación debidamente requisitada y acompañada por el poder de la persona que la suscribe, así como traspasar los Certificados Terrafina conforme a lo que se establece a continuación.

Esta carta deberá ser llenada, firmada y entregada: (i) en original, por mensajería con acuse de recibo, dirigida a Morgan Stanley a la atención de Miguel Ángel Perez Zamorano (teléfono +52 55 5282-6748) a la siguiente dirección: Paseo de los Tamarindos 90, Torre 1, piso 29, Bosques de las Lomas, Delegación Cuajimalpa, 05120, Ciudad de México; y (ii) por correo electrónico a la atención de Miguel Ángel Perez Zamorano, con correo electrónico [Miguel.Perez@morganstanley.com](mailto:Miguel.Perez@morganstanley.com); en el entendido que la Carta de Aceptación deberá de ser entregada, en ambos casos, anexando respectivamente una copia y un archivo electrónico del poder de la persona que la suscribe la Carta de Aceptación, así como copia de la identificación oficial de los apoderados. Cualquier duda sobre la forma de participación en la Oferta puede ser dirigida a Morgan Stanley o a Morrow Sodali International LLC en su carácter de agente de información ("Agente de Información") en 430 Park Avenue, piso 14, Nueva York, Nueva York, Código Postal 10022, Estados Unidos de América. Los datos de contacto del Agente de Información son: Rodrigo Rodríguez Gestal (con número telefónico +1-917-475-0281 o +1-800-269-4523 (en Estados Unidos) / +52 55-4169-6733 (en México) y dirección de correo electrónico [opa@investor.morrowsodali.com](mailto:opa@investor.morrowsodali.com)).

La recepción de esta Carta de Aceptación será a partir del 10 de junio de 2024 correspondiente al primer día de Periodo de la Oferta y hasta la Fecha de Vencimiento. El horario de recepción será de 9:00 hrs hasta las 19:00 hrs de la Ciudad de México, todos los Días Hábiles del Periodo de la Oferta, salvo por la Fecha de Vencimiento en cuyo caso las Cartas de Aceptación serán recibidas hasta las 14:00 horas de la Ciudad de México.

El Custodio deberá proceder a traspasar los Certificados Terrafina a la cuenta número 01049-0102 en la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval") a nombre de Morgan Stanley a más tardar a las 14:00 horas de la Ciudad de México en la Fecha de Vencimiento. Los Certificados Terrafina traspasadas a dicha cuenta después de la hora mencionada no participaran en la Oferta.

Las Cartas de Aceptación que no estén debidamente requisitadas, que se reciban fuera de los días u horas mencionadas, o sobre las cuales no se hayan hecho los traspasos de los Certificados Terrafina correspondientes, no procederán y por lo tanto los Certificados Terrafina que ampare dicha Carta de Aceptación no participarán en la Oferta sin ninguna responsabilidad para el Oferente, los Fideicomitentes, Morgan Stanley y el Agente de Información, o cualquiera de sus respectivas afiliadas y personas relacionadas, siempre que Morgan Stanley pueda, a su discreción, optar por aceptar una oferta como válida basándose en la Carta de Aceptación recibida electrónicamente, sujeto a la recepción de la documentación original en una fecha posterior, pero en todo caso antes de la Fecha de Vencimiento.

Con relación a la Oferta, el Custodio en representación de sus clientes titulares de Certificados Terrafina hace constar que ha recibido órdenes de estos en donde se manifiesta que aceptan los términos y condiciones de la Oferta establecidos en el Folleto Informativo de la misma, el cual se encuentra disponible en la página de internet de la Bolsa ([www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx)), de la CNBV ([www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv)) y del Oferente ([www.cibanco.com](http://www.cibanco.com)) desde el día 10 de [junio] de 2024. Asimismo, certifica que la totalidad de los inversionistas respecto de los cuales se presenta esta carta de aceptación, tienen el carácter de legítimos tenedores de los Certificados Terrafina de conformidad con sus registros y listados internos a la fecha del presente y tienen la capacidad jurídica para disponer de los mismos en los términos de la Oferta.

El Custodio recibirá \$[●] ([●] pesos [●]/100) por cada Certificado Terrafina ("Precio de Adquisición") con la que participe en la Oferta.

Los Certificados Terrafina con las que el Custodio acepte participar en la Oferta por cuenta de terceros o por posición propia y que han sido traspasados a la cuenta número 01049-0102 en Indeval a nombre de Morgan Stanley son: [●] ([●]) Certificados Terrafina.

El número de Certificados Terrafina totales que se indica anteriormente multiplicado por el Precio de Adquisición de acuerdo a lo mencionado en el Folleto Informativo de la Oferta, será el siguiente:

\$ _____ ( _____ _____ pesos __/100 Moneda Nacional)
---

Morgan Stanley traspasará el importe a Pesos mediante transferencia electrónica realizada a través del sistema SPEI en la Fecha de Liquidación ([●] de [●] de 2024) a aquellos custodios que hubiesen aceptado válidamente la Oferta por cuenta de sus clientes o posición propia en los términos descritos en el Folleto Informativo de la Oferta de conformidad con los siguientes datos:

**Datos de la cuenta del Custodio en la que se depositará el Importe en pesos**

Banco Receptor:	
BIC (Código de Identificación del Banco):	
Beneficiario:	
Número de Cuenta de Cheques y Cuenta CLABE (18 dígitos):	
Número de teléfono para confirmación de la cuenta bancaria:	

El Custodio se compromete a indemnizar y sacar en paz a Morgan Stanley de cualquier obligación y responsabilidad que pudiese derivar de la Oferta y se obliga a reembolsar dentro de los 5 (cinco días) posteriores a que le sea exigido a Morgan Stanley cualquier gasto (incluyendo gastos razonables de abogados) en que haya incurrido en relación con cualquier procedimiento que se inicie en su contra.

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 otorgada por el Custodio para presentar y aceptar los términos de esta Carta de Aceptación.

<b>Información del Custodio</b>	<b>Información sobre la persona responsable de la información contenida en esta Carta de Aceptación</b>
Nombre del Custodio	Nombre de la persona:
Nombre y puesto de la persona a contactar:	Puesto de la persona
Dirección:	Firma
Teléfono	
Email:	
	Fecha:

Los términos definidos en el presente tendrán el significado que les atribuye el Folleto Informativo de la Oferta.

Anexo copia del Poder otorgado por el Custodio a la persona que suscribe así como una copia de su identificación oficial.