



EMISOR
CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple,
exclusivamente como fiduciario del
Contrato de Fideicomiso Irrevocable de
Administración identificado bajo el número
F/00939

Reforma Lomas 115, Piso 5
Colonia Lomas de Chapultepec
Delegación Miguel Hidalgo
C.P. 11000, Ciudad de México

ADMINISTRADOR
TF Administradora, S. de R.L. de C.V.
Paseo de la Reforma 412, Piso 17
Colonia Juárez
Delegación Cuauhtémoc
C.P. 06600, Ciudad de México

Clave de Cotización: **“TERRA 13”**

Declaración de información sobre reestructuración societaria
3 de junio de 2024

El presente folleto informativo se publica de conformidad con el artículo 104 fracción IV de la Ley del Mercado de Valores, el artículo 35 y el anexo P de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado de valores expedidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente folleto informativo tendrán el significado que se les atribuye en los mismos en la sección *“Glosario de Términos y Definiciones”* del presente folleto informativo.

Resumen de la operación:

La operación presentada en este folleto informativo le fue propuesta a Terrafina por Nearshoring, Experts & Technology, S.C. (*“Nearshoring”*) y Fibra Uno (la *“Operación Propuesta”*) y consiste en la consolidación, directa o indirecta, en una o más operaciones, de los portafolios del sector industrial, derechos y pasivos relacionados, identificados como Portafolio Industrial FUNO, Portafolio Júpiter y Portafolio Terra, la cual se adjunta al presente folleto informativo como **Anexo 3**. De conformidad con los términos de la propuesta recibida de Fibra Uno y Nearshoring, la Operación Propuesta consiste, principalmente, en:

- (i) la consolidación, por cualquier medio y a través de cualquier vehículo, directa o indirecta, en una o más operaciones, de portafolios de activos, derechos, y pasivos relacionados, del sector industrial de los que, a esta fecha, son titulares, directos o indirectos, cada uno de Fibra Uno, miembros de la Familia El-Mann y personas relacionadas a éstos, y Terrafina;
- (ii) la aportación al patrimonio, directo o indirecto, de Terrafina y/o la adquisición por parte de ésta de un portafolio de activos, derechos, y pasivos relacionados, del sector industrial, de los que, a esta fecha, son titulares, directos o indirectos, miembros de la Familia El-Mann y personas relacionadas a éstos;
- (iii) la transmisión de activos del sector industrial, derechos, y pasivos relacionados, de los que es o sea titular, directa o indirectamente Terrafina a un vehículo de consolidación;
- (iv) la adquisición por Terrafina de un derecho de adquisición preferente sobre ciertos activos del sector industrial;
- (v) el pago y/o entrega por parte de Terrafina respecto a los activos, derechos y pasivos mencionados en el inciso (ii) anterior, a través de, entre otros, certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, para lo cual, Terrafina llevará a cabo

una emisión de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios adicionales; y

- (vi) la realización de cualesquier actos adicionales, accesorios o afines, que sean necesarios y/o convenientes a fin de implementar y/o formalizar la Operación Propuesta.

De conformidad con los términos de la propuesta recibida de Fibra Uno y Nearshoring, la Operación Propuesta considera valuaciones a múltiplos iguales de los portafolios a consolidarse a un valor mínimo por CBF1 de Terrafina de \$49.63, mismo que podría incluir mejoras, cambios o adiciones, incluyendo un componente en efectivo (en favor de los tenedores de Terrafina), a discreción de Fibra Uno y Nearshoring o los acuerdos que sean alcanzados entre las partes.

Asimismo, de conformidad con los términos de la propuesta recibida de Fibra Uno y Nearshoring, la Operación Propuesta contempla la modificación y reexpresión del Contrato de Fideicomiso, el Título y, en su caso, los demás Documentos de la Operación, a efecto que, entre otros temas, Fibra Uno tenga el derecho de nombrar a la mitad más uno de los miembros del Comité Técnico; y para implementar la internalización del Asesor, incluyendo sin limitar, la terminación del Contrato de Asesoría, y la consecuente modificación al Contrato de Administración.

La propuesta recibida de Fibra Uno y Nearshoring establece que la misma se mantendrá vigente por 45 días naturales contados a partir del 24 de mayo de 2024 y que la misma está sujeta a proceso de revisión, condiciones, aprobaciones y a los acuerdos que en su caso se alcance.

A la fecha de este folleto informativo, y de conformidad con lo señalado en el evento relevante publicado por Terrafina el 28 de mayo de 2024, Terrafina no ha recibido (a) evidencia de que dicha la Operación Propuesta cuenta con las autorizaciones necesarias tanto de Fibra Uno¹ como de los titulares del Portafolio Júpiter, ni (b) los términos y condiciones específicos de la Operación Propuesta, salvo por los incisos señalados arriba.

Especificación de las características de los títulos:

El tipo de títulos en circulación corresponden a CBFIs que son "certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios" emitidos conforme la Ley del Mercado de Valores, la Circular de Emisoras, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y demás disposiciones legales aplicables. Los CBFIs son de una sola clase, serie y tipo y se encuentran listados en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. bajo la clave de pizarra "TERRA13".

A esta fecha no se ha determinado el número total de CBFIs en circulación que resultarán al concluir la Operación Propuesta, sin embargo, dicho número reflejará el número de CBFIs que se emitan para pagar la adquisición del Portafolio Júpiter.

Número de fideicomiso y datos relativos al contrato de fideicomiso:

Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/00939, celebrado originalmente el 29 de enero de 2013, según el mismo ha sido y sea modificado en cualquier momento y actualmente celebrado entre PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V., como fideicomitente y Asesor, el Fiduciario, el Representante Común y TF Administradora, S. de R.L. de C.V.

Fideicomisarios en Primer Lugar:

Los tenedores de los CBFIs.

Administrador:

TF Administradora, S. de R.L. de C.V.

Representante Común:

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

Inscripción en el Registro Nacional de Valores (RNV):

Los CBFIs se encuentran inscritos en el RNV de la CNBV, con el número de actualización 3239-1.81-2014-003, de conformidad con el oficio de autorización 153/107312/2014 expedido por la CNBV de fecha 12 de septiembre de 2014; los CBFIs emitidos en la emisión inicial están inscritos en el RNV de la CNBV, con el número 3239-1.81-2013-001 de conformidad

¹ Fibra Uno nos mencionó que el 9 de octubre de 2023 la asamblea de tenedores de sus certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios autorizó la segregación de su portafolio industrial y que es su intención solicitar a dicha asamblea ampliar esa autorización para cubrir la Operación Propuesta.

con el oficio de autorización 153/6497/2013 expedido por la CNBV de fecha 15 de marzo de 2013.

Nombre de la bolsa donde están registrados: Todos los CBFIs están registrados en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, la solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en esta declaración ni convalida actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

La presente declaración se encuentra a disposición de los inversionistas en nuestra página electrónica de internet <https://www.terrafinamx.com/inversionistas>.

Asimismo, la versión electrónica de la presente declaración podrá ser consultada en la página de internet de la BMV en la siguiente dirección: www.bmv.com.mx.

ÍNDICE

1.- RESUMEN EJECUTIVO	1
2.- INFORMACIÓN DETALLADA SOBRE LA OPERACIÓN.....	4
a) Descripción detallada de la transacción.....	4
b) Objetivo de la operación.....	5
c) Fuentes de financiamiento y gastos derivados de la operación.....	5
d) Fecha de canje.....	5
e) Gravámenes de los activos involucrados en la operación	6
f) Dictamen valuatorio	6
g) Descripción de los inmuebles	6
h) Desempeño de los activos	7
i) Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones	8
j) Tratamiento contable de la Operación	9
k) Consecuencias fiscales de la Operación.....	9
3.- INFORMACIÓN CONCERNIENTE A CADA UNA DE LAS PARTES INVOLUCRADAS EN LA OPERACIÓN	11
a) Terrafina	11
b) Fibra UNO.....	12
c) Titulares del Portafolio Júpiter	13
4.- FACTORES DE RIESGO	14
5.- INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA	20
6.- COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO EMISOR.....	24
a) Resultados de operación.....	24
b) Situación financiera, liquidez y recursos de capital.....	25
7.- CONTRATOS RELEVANTES	26
8.- PERSONAS RESPONSABLES	27
9.- ANEXOS	30

PRESENTACIÓN DE CIERTA INFORMACIÓN

Información Indicativa de la Operación Propuesta

La operación propuesta por Nearshoring, Experts & Technology, S.C. y Fibra Uno, la cual se adjunta al presente folleto informativo como **Anexo 3**, fue preparada por Fibra Uno y Nearshoring, Experts & Technology, S.C. y proporcionada a Terrafina el 24 de mayo de 2024.

En virtud de lo anterior, ni Terrafina ni los miembros de su comité técnico, funcionarios, empleados o asesores se pronuncian sobre, ni garantizan o asumen obligación expresa o implícita alguna con respecto a las consecuencias legales, fiscales, financieras o de cualquier otro tipo en relación o derivadas de la misma, ni la suficiencia, precisión o fiabilidad de la información contenida en la misma, ni de las aseveraciones, estimaciones y proyecciones contenidas en la misma.

Las cifras, montos, porcentajes, cantidades y demás factores referidos en el presente folleto informativo en relación con la Operación Propuesta, incluyendo las modificaciones al Fideicomiso de Terrafina, la suscripción de convenios y demás temas conexos son estimaciones y no deberán considerarse como información definitiva ni como cifras finales o vinculantes para las partes en la Operación Propuesta. Los únicos términos vinculantes en relación con la Operación Propuesta serán aquellos contratos que en su caso sean suscritos por apoderados, representantes y/o delegados de Terrafina autorizados o facultados por la Asamblea de Tenedores y con la autorización o ratificación de la misma, según resulte aplicable.

Información de Fibra Uno y del Portafolio Júpiter

La información de Fibra Uno (incluyendo el Portafolio Industrial FUNO) y del Portafolio Júpiter contenida en este documento fue proporcionada por Fibra Uno.

En virtud de lo anterior, ni Terrafina ni los miembros de su comité técnico, funcionarios, empleados o asesores se pronuncian sobre, ni garantizan o asumen obligación expresa o implícita alguna con respecto a la suficiencia, precisión o fiabilidad de dicha información, ni de las aseveraciones, estimaciones y proyecciones contenidas en la información de Fibra Uno, el Portafolio Industrial FUNO y/o el Portafolio Júpiter.

Estados Financieros

El presente folleto informativo incluye información financiera consistente en estados financieros condensados, proforma no auditados al 31 de diciembre de 2023 del Fideicomiso Irrevocable F/00939 y subsidiarias administrado por CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple con informe de los auditores independientes sobre la compilación de información financiera consolidada condensada proforma no auditada incluida en un folleto informativo (los "Estados Financieros Proforma").

Dichos Estados Financieros Proforma fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (*International Financial Reporting Standards* o "IFRS"), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (*International Accounting Standards Board* o "IASB").

El estado de posición financiera contenido en los Estados Financieros Proforma presenta la información financiera de Terrafina y subsidiarias como si la Operación Propuesta hubiera tenido lugar a la fecha de dicho estado y fue preparado utilizando los siguientes:

- Estado consolidado de posición financiera al 31 de diciembre de 2023 de Terrafina, preparado conforme a IFRS.
- Estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 del Portafolio Industrial FUNO.

- Estado combinado de posición financiera, proforma, no auditado al 31 de diciembre de 2023 del Portafolio Júpiter.

El estado de resultado integral contenido en los Estados Financieros Proforma presenta la información financiera de Terrafina y subsidiarias como si la Operación Propuesta hubiera tenido lugar el 1 de enero de 2023 y fue preparado utilizando los siguientes:

- Estado consolidado de resultados y otros resultados integrales por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023 de Terrafina, el cual se preparó conforme a IFRS.
- Estado consolidado de resultados y otros resultados integrales no auditado por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023 del Portafolio Industrial FUNO.
- Estado combinado de resultados, proforma, no auditado por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023 del Portafolio Júpiter.

Las cifras históricas que se presentan en los Estados Financieros Proforma se obtuvieron en el caso de Terrafina de los estados financieros consolidados auditados al 31 de diciembre de 2023, del cual los auditores externos emitieron un informe sin salvedades de fecha 21 de febrero de 2024. **En el caso del Portafolio Industrial FUNO y Portafolio Júpiter, su administración fue responsable de proporcionar la información que se presenta en los Estados Financieros Proforma.** En virtud de que no se han emitido informes de auditoría en relación con la información financiera histórica del Portafolio Júpiter ni específicamente del Portafolio Industrial FUNO, no es posible determinar si pudieran existir errores o impactos relevantes en alguno de los rubros o en la totalidad de la información financiera proforma.

Moneda y otro tipo de información

A menos que se indique lo contrario, la información financiera incluida en el presente documento está expresada en Pesos, moneda nacional de México. Los términos “Pesos”, “MXN” y “\$” significan Pesos, moneda nacional de México, y los términos “US\$”, “USD” y “Dólares” significan dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos.

El presente prospecto contiene conversiones de ciertos montos en Pesos a Dólares al tipo de cambio indicado, simplemente para conveniencia del lector. Estas conversiones no deben interpretarse como una garantía de que las cifras en Pesos realmente representan los montos correspondientes en Dólares o hubieran podido convertirse a Dólares a dichos tipos de cambio.

Según nos fue informado por Fibra Uno, las conversiones de Pesos a Dólares y viceversa consideran un tipo de cambio de 17.84 Pesos por Dólar.

Los totales en algunas de las tablas incluidas en el presente prospecto pueden ser distintos de la suma de las cifras individuales debido a factores de redondeo.

Estimaciones Futuras

Este documento contiene estimaciones y análisis subjetivos, así como aseveraciones. Cierta información contenida en el presente deriva de fuentes preparadas por terceros o hecha del conocimiento de Terrafina por parte de Fibra Uno. Ni Terrafina ni los miembros de su comité técnico, funcionarios, empleados o asesores se pronuncian sobre, ni garantizan o asumen obligación expresa o implícita alguna con respecto a la suficiencia, precisión o fiabilidad de dicha información, ni de las aseveraciones, estimaciones y proyecciones contenidas en el mismo; por otro lado, nada de lo contenido en este folleto informativo deberá ser considerado como una expectativa, promesa o pronunciamiento respecto de un desempeño pasado, presente o futuro. Este documento contiene, y en las pláticas relacionadas con las mismas se podrán mencionar, “estimaciones futuras”. Las estimaciones futuras pueden consistir en información relacionada con resultados de operación potenciales o proyectados, así como una descripción de los planes y estrategias de negocio de Terrafina. Dichas estimaciones futuras se identifican por el uso de

palabras tales como “puede”, “podría”, “podrá”, “debe”, “debería”, “deberá”, “espera”, “planea”, “anticipa”, “cree”, “estima”, “proyecta”, “predice”, “pretende”, “futuro”, “potencial”, “sugerido”, “objetivo”, “pronóstico”, “continuo”, y otras expresiones similares. Las estimaciones a futuro no son hechos históricos, y se basan en las expectativas, creencias, estimaciones, proyecciones actuales, así como en varias suposiciones de Terrafina y su equipo de administración, mismos que inherentemente por su naturaleza son inciertos y están fuera de su control. Ni Terrafina ni su equipo de administración pueden asegurar que sus expectativas, creencias, estimaciones y proyecciones se realizarán, por lo que los resultados reales podrían diferir sustancialmente de lo que se expresa o se indica a manera de estimaciones futuras. Las declaraciones a futuro están sujetas a riesgos e incertidumbres que podrían provocar que el desempeño o resultado reales difieran sustancialmente de aquellos que se expresan a manera de estimaciones futuras. Las estimaciones futuras se limitan a la fecha en las que se pronuncian. Ni Terrafina ni los miembros de su comité técnico, funcionarios, empleados o asesores asumen obligación alguna de actualizar estimaciones futuras para reflejar resultados reales, acontecimientos o circunstancias subsiguientes u otros cambios que afecten la información expresada en estimaciones futuras, salvo que y en la medida en que dicha actualización sea requerida en términos de la legislación aplicable. Las estimaciones futuras en este folleto informativo podrán incluir, por ejemplo, declaraciones hipotéticas sobre la Operación Propuesta. Algunos de los factores que pudieran originar resultados diferentes a los esperados se describen en la sección “4.- FACTORES DE RIESGO” del presente folleto informativo.

Ningún pronunciamiento respecto a tendencias o actividades pasadas deberá considerarse como una declaración de que dichas tendencias o actividades continuarán aconteciendo en el futuro. En consecuencia, no se debe confiar en dichas tendencias o declaraciones a futuro. Ni Terrafina ni los miembros de su comité técnico, funcionarios, empleados o asesores serán responsables (por negligencia o por cualquier otro motivo) en caso de pérdida o daños que se presenten con motivo del uso de este documento o su contenido, o que de cualquier otra manera se relacione con el mismo. Cualquier receptor de este documento, al momento de su recepción, reconoce que el contenido de folleto informativo es meramente informativo y que no abarca ni pretende abarcar todo lo necesario para evaluar una inversión, y que no se basará únicamente en dicha información para adquirir o vender valores, tomar una decisión de voto, tomar una decisión de inversión o recomendar una inversión a un tercero, por lo que dichas personas renuncian a cualquier derecho al que pudieran ser titulares que derive de o se relacione con la información contenida en este documento. Este folleto no está dirigido a, o está destinado a distribuirse o usarse por, cualquier persona o entidad que sea ciudadano o residente en cualquier localidad, estado, país u otra jurisdicción donde dicha distribución o uso sean contrarios a la ley aplicable o donde se requiera de algún registro o autorización. Ni la CNBV, ni cualquier otra autoridad gubernamental han aprobado o desaprobado la información contenida en este folleto, así como su veracidad y suficiencia.

Se recomienda a los Tenedores de Terrafina y a cualesquier personas interesadas leer el presente folleto informativo que contiene información relevante respecto de la Operación Propuesta, incluyendo de manera enunciativa pero no limitativa, la sección “4.- FACTORES DE RIESGO”, incluida en el presente folleto informativo.

GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES

Cuando se utilicen en el presente folleto informativo con la primera letra en mayúscula, salvo que el contexto requiera otra cosa, los términos y condiciones que se relacionan a continuación tendrán los siguientes significados (que serán igualmente aplicados al singular o plural de dichos términos):

<u>Términos</u>	<u>Definiciones</u>
“ABR” o “ARB” o “GLA”	Significa área bruta rentable (<i>gross-leaseable area</i>).
“Activos”	Significa, conjuntamente, las inversiones y los activos que cumplan los requisitos previstos en las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs, incluyendo: (i) Bienes Inmuebles (incluyendo de manera enunciativa, pero no limitativa, Bienes Inmuebles industriales), con todo lo que les corresponde por ley o de hecho (incluyendo los derechos fideicomisarios de los fideicomisos cuyo patrimonio se integre por dichos Bienes Inmuebles); (ii) los edificios y construcciones en dichos Bienes Inmuebles; (iii) los financiamientos otorgados para la adquisición o construcción de Bienes Inmuebles, con garantía hipotecaria sobre dichos Bienes Inmuebles; (iv) los Contratos de Arrendamiento; (v) los Derechos de Arrendamiento; y (vi) los derechos fideicomisarios sobre fideicomisos subsidiarios.
“Arrendatario”	Significa cualquier Persona que con tal carácter sea parte de un Contrato de Arrendamiento.
“Bienes Inmuebles”	Significa conjuntamente los Inmuebles que se destinen al arrendamiento.
“BMV”	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
“CBFIs”	Significan los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por Terrafina.
“CNBV”	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
“COFECE”	Significa la Comisión Federal de Competencia Económica.
“Comité Técnico”	Significa el Comité Técnico de Terrafina.
“Contrato de Arrendamiento”	Significa los contratos de arrendamiento, de subarrendamiento o, en general, cualquier otro contrato mediante el cual se conceda a título oneroso el uso y goce temporal de cualquier Bien Inmueble.
“Contrato de Asesoría”	Significa el contrato de asesoría celebrado entre el Fiduciario, en dicho carácter, y PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V., como asesor, con fecha 15 de marzo de 2013, según el mismo ha sido modificado de tiempo en tiempo.
“Derechos de Arrendamiento”	Significa los derechos consistentes en los derechos al cobro y los ingresos derivados de Contratos de Arrendamiento celebrados en relación con cualquier Bien Inmueble.

“Dólares”	Significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos.
“Familia El-Mann”	Significa: (i) todos y/o cualquiera de los señores Moussa El-Mann Arazi (quien también acostumbra a usar el nombre de Moisés El-Mann Arazi), André El-Mann Arazi, Max El-Mann Arazi, y Elías Sacal Micha, David El-Mann Arazi, Charles El-Mann Metta, Charles El-Mann Fasja, Jacobo El-Mann Fasja, Charles El-Mann Jafif, Jacobo El-Mann Jafif, Eduardo El-Mann Jafif y Dan El-Mann Jafif y (ii) cualquier fideicomiso, sociedad, vehículo, entidad, instrumento, acuerdo o contrato a través de cualquier una de las personas señaladas en el inciso (i) anterior, detenten la propiedad o derechos derivados de los CBFIs.
“Fibra Uno”	Significa Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, como fiduciario del fideicomiso 1401. Referencias a “Fibra Uno” a lo largo de este folleto informativo también deben entenderse hechas, según el contexto lo requiera, al fiduciario de dicho contrato de fideicomiso, actuando en tal carácter.
“Fideicomiso” o “Terrafina”	Significa el contrato de fideicomiso irrevocable de administración identificado bajo la clave F/00939 de fecha 29 de enero de 2013, según el mismo ha sido modificado. Referencias a “Terrafina” a lo largo de este folleto informativo también deben entenderse hechas, según el contexto lo requiera, al fiduciario de dicho contrato de fideicomiso, actuando en tal carácter.
“Fiduciario”	Significa CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su calidad de fiduciario del Fideicomiso.
“Inmueble”	Significa en términos de lo dispuesto por el artículo 750 del Código Civil Federal: (i) los bienes inmuebles por naturaleza, consistentes en construcciones y edificios, así como los terrenos sobre los cuales se encuentran edificados y los derechos reales sobre los mismos; (ii) los bienes inmuebles por destino, que forman parte integral de las construcciones y edificios al encontrarse adheridos de una manera fija, de modo que no pueden separarse sin deterioro del inmueble o del objeto a él adherido, y (iii) todos aquellos bienes que aunque no tienen una incorporación física al edificio, adquieren la condición de Inmuebles al existir la voluntad del dueño de mantenerlos unidos a éste y que resultan indispensables para su funcionamiento.
“Legislación Aplicable”	Significa las leyes, reglamentos, decretos, circulares y demás ordenamientos jurídicos de carácter federal, estatal y/o municipal, vigentes en México, así como las órdenes, decretos, sentencias, mandatos judiciales, avisos o convenios válidos y vigentes emitidos, promulgados o celebrados por cualquier Autoridad Gubernamental que sean aplicables a dicha circunstancia.
“México”	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
“Nearshoring”	Significa Nearshoring, Experts & Technology, S.C.
“Persona”	Significa, según el contexto lo requiera, una persona física o moral, un fideicomiso, una asociación (incluyendo asociación en participación) u otra entidad legal.

“Pesos” o “Ps. \$” o “\$”	Significa la moneda de curso legal en México.
“Portafolio Júpiter”	Significa aproximadamente los 18 Activos a ser adquiridos por Terrafina de los Vendedores Júpiter.
“Portafolio Terrafina”	Significan, conjuntamente, (i) los 291 Activos, incluyendo 287 naves industriales, que forman parte del patrimonio de Terrafina, (ii) una reserva territorial de aproximadamente 396,696 metros cuadrados, y (iii) una vez el mismo sea adquirido por Terrafina, el Portafolio Júpiter.
“RFA”	Significa la renta fija anualizada de los Activos.
“Rentas”	Significa cualquier ingreso obtenido por el otorgamiento del uso o goce temporal de los Bienes Inmuebles y que derivan de los Contratos de Arrendamiento.
“Tenedores”	Significan los tenedores de los CBFIs.

1.- RESUMEN EJECUTIVO

Este resumen destaca información seleccionada del presente folleto informativo y puede no contener toda la información que es importante para los Tenedores de nuestros CBFIs para tomar una decisión de voto o para las Personas que pretendan adquirir dichos CBFIs. Para una descripción más completa de nosotros, nuestro negocio y de esta oferta, usted deberá leer nuestro reporte anual 2023 en su totalidad, incluyendo los "Factores de Riesgo" y la información financiera que aparece en otras partes de nuestro reporte anual 2023 el cual está disponible en la página de internet de la CNBV, www.cnbv.gob.mx, o en el Centro de Información de la BMV, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México o en su página de Internet, www.bmv.com.mx. Los términos en mayúscula presentados en este folleto informativo que no se encuentren expresamente definidos, tendrán el significado que se les atribuye en el Contrato de Fideicomiso Irrevocable F/00939.

Estructura General de la Operación

La operación presentada en este folleto informativo le fue propuesta a Terrafina por Nearshoring, Experts & Technology, S.C. y Fibra Uno (la "Operación Propuesta") y consiste en la consolidación, directa o indirecta, en una o más operaciones, de los portafolios del sector industrial, derechos y pasivos relacionados, identificados como Portafolio Industrial FUNO, Portafolio Júpiter y Portafolio Terra, la cual se adjunta al presente folleto informativo como **Anexo 3**. De conformidad con los términos de la propuesta recibida de Fibra Uno y Nearshoring, la Operación Propuesta consiste, principalmente, en:

- (i) la consolidación, por cualquier medio y a través de cualquier vehículo, directa o indirecta, en una o más operaciones, de portafolios de activos, derechos, y pasivos relacionados, del sector industrial de los que, a esta fecha, son titulares, directos o indirectos, cada uno de Fibra Uno, miembros de la Familia El-Mann y personas relacionadas a éstos, y Terrafina;
- (ii) la aportación al patrimonio, directo o indirecto, de Terrafina y/o la adquisición por parte de ésta de un portafolio de activos, derechos, y pasivos relacionados, del sector industrial, de los que, a esta fecha, son titulares, directos o indirectos, miembros de la Familia El-Mann y personas relacionadas a éstos;
- (iii) la transmisión de activos del sector industrial, derechos, y pasivos relacionados, de los que es o sea titular, directa o indirectamente Terrafina a un vehículo de consolidación;
- (iv) la adquisición por Terrafina de un derecho de adquisición preferente sobre ciertos activos del sector industrial;
- (v) el pago y/o entrega por parte de Terrafina respecto a los activos, derechos y pasivos mencionados en el inciso (ii) anterior, a través de, entre otros, certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, para lo cual, Terrafina llevaría a cabo una emisión de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios adicionales; y
- (vi) la realización de cualesquier actos adicionales, accesorios o afines, que sean necesarios y/o convenientes a fin de implementar y/o formalizar la Operación Propuesta.

De conformidad con los términos de la propuesta recibida de Fibra Uno y Nearshoring, la Operación Propuesta considera valuaciones a múltiplos iguales de los portafolios a consolidarse a un valor mínimo por CBFi de Terrafina de \$49.63, mismo que podría incluir mejoras, cambios o adiciones, incluyendo un componente en efectivo (en favor de los tenedores de Terrafina), a discreción de Fibra Uno y Nearshoring o los acuerdos que sean alcanzados entre las partes.

Asimismo, de conformidad con los términos de la propuesta recibida de Fibra Uno y Nearshoring, la Operación Propuesta contempla la modificación y reexpresión del Contrato de Fideicomiso, el Título y, en su caso, los demás Documentos de la Operación, a efecto que, entre otros temas, Fibra Uno tenga el derecho de nombrar a la mitad más uno de los miembros del Comité Técnico; y para implementar la internalización del Asesor, incluyendo sin limitar, la terminación del Contrato de Asesoría, y la consecuente modificación al Contrato de Administración.

La propuesta recibida de Fibra Uno y Nearshoring establece que la misma se mantendrá vigente por 45 días naturales contados a partir del 24 de mayo de 2024 y que la misma está sujeta a proceso de revisión, condiciones, aprobaciones y a los acuerdos que en su caso se alcance.

A la fecha de este folleto informativo, y de conformidad con lo señalado en el evento relevante publicado por Terrafina el 28 de mayo de 2024, Terrafina no ha recibido (a) evidencia de que dicha la Operación Propuesta cuenta con las autorizaciones necesarias tanto de Fibra Uno² como de los titulares del Portafolio Júpiter, ni (b) los términos y condiciones específicos de la Operación Propuesta, salvo por los incisos señalados arriba.

Portafolio Industrial FUNO

Para información sobre el Portafolio Industrial FUNO, favor de referirse al documento que nos ha sido proporcionado por Fibra Uno y que se adjunta como **Anexo 1** del presente folleto informativo.

Portafolio Terrafina

El Portafolio Terrafina (sin incluir al Portafolio Júpiter) fue adquirido, desarrollado y administrado por Terrafina antes de la Operación Propuesta y está integrado por 291 Activos, incluyendo 287 naves industriales, de las cuales 73.6% corresponden a la categoría de manufactura y 26.4% corresponden a la categoría de logística y distribución. Adicionalmente, el Portafolio Terrafina (sin incluir al Portafolio Júpiter) incluye un portafolio de aproximadamente 400 mil metros cuadrados de 2 de tierra disponible para desarrollar alrededor de 200 mil metros cuadrados de ABR adicional.

Los Activos del Portafolio Terrafina se ubican en 15 entidades federativas, incluyendo Baja California, Sonora, Chihuahua, Coahuila, Nuevo León, Tamaulipas, Durango, San Luis Potosí, Jalisco, Aguascalientes, Guanajuato, Querétaro, el Estado de México, la Ciudad de México y Tabasco.

La información mostrada a continuación describe el Portafolio Terrafina (sin incluir al Portafolio Júpiter) por mercado, al 31 de marzo de 2024, e incluye el número de propiedades, ABR, porcentaje que cada mercado representa del ABR total, la tasa de ocupación, el porcentaje que cada mercado representa de los ingresos totales por arrendamiento, y la renta promedio en cada mercado:

Mercado	Propiedades	ABR (m ²)	% de ABR Total	ABR Arrendado (m ²)	Tasa de Ocupación (%)	Renta Promedio/ m ² (US\$) ⁽¹⁾
Portafolio						
Terrafina (sin incluir el Portafolio Júpiter)		3,905,642	100%	3,788,254	97.1%	\$6.4
Ciudad Juárez		799,895	21.19%	785,497	98.2%	\$5.1
Chihuahua		615,947	16.32%	610,373	99.1%	\$5.2
Coahuila		576,928	15.28%	562,504	97.5%	\$5.3

² Fibra Uno nos mencionó que el 9 de octubre de 2023 la asamblea de tenedores de sus certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios autorizó la segregación de su portafolio industrial y que es su intención solicitar a dicha asamblea ampliar esa autorización para cubrir la Operación Propuesta.

Área Metropolitana de la Ciudad de México	418,064	11.08%	406,577	97.3%	\$6.1
San Luís Potosí	304,722	8.1%	270,898	88.9%	\$4.8
Tijuana	266,632	7.1%	263,699	98.9%	\$6.5
Nuevo León	237,832	6.3%	237,594	99.9%	\$5.5
Guadalajara	153,290	4.1%	152,370	99.4%	\$6.1
Guanajuato	150,503	4.0%	139,817	92.9%	\$5.0
Querétaro	135,638	3.6%	118,005	87.0%	\$5.1
Toluca	130,993	3.5%	130,993	100%	\$5.9
Tamaulipas	43,664	1.2%	43,664	100%	\$4.8
Durango	35,303	0.9%	35,303	100%	\$5.5
Sonora	30,658	0.8%	25,385	82.8%	\$4.1
Aguascalientes	5,574	0.1%	5,574	100%	\$4.3

Portafolio Júpiter

Para información sobre el Portafolio Júpiter, favor de referirse al documento que nos ha sido proporcionado por Fibra Uno y que se adjunta como **Anexo 2** del presente folleto informativo.

2.- INFORMACIÓN DETALLADA SOBRE LA OPERACIÓN

a) Descripción detallada de la transacción

La Operación Propuesta consiste en la consolidación, directa o indirecta, en una o más operaciones, de los portafolios del sector industrial, derechos y pasivos relacionados, identificados como Portafolio Industrial FUNO, Portafolio Júpiter y Portafolio Terra, la cual se adjunta al presente folleto informativo como **Anexo 3**. De conformidad con los términos de la propuesta recibida de Fibra Uno y Nearshoring, la Operación Propuesta consiste, principalmente, en:

- (i) la consolidación, por cualquier medio y a través de cualquier vehículo, directa o indirecta, en una o más operaciones, de portafolios de activos, derechos, y pasivos relacionados, del sector industrial de los que, a esta fecha, son titulares, directos o indirectos, cada uno de Fibra Uno, miembros de la Familia El-Mann y personas relacionadas a éstos, y Terrafina;
- (ii) la aportación al patrimonio, directo o indirecto, de Terrafina y/o la adquisición por parte de ésta de un portafolio de activos, derechos, y pasivos relacionados, del sector industrial, de los que, a esta fecha, son titulares, directos o indirectos, miembros de la Familia El-Mann y personas relacionadas a éstos;
- (iii) la transmisión de activos del sector industrial, derechos, y pasivos relacionados, de los que es o sea titular, directa o indirectamente Terrafina a un vehículo de consolidación;
- (iv) la adquisición por Terrafina de un derecho de adquisición preferente sobre ciertos activos del sector industrial;
- (v) el pago y/o entrega por parte de Terrafina respecto a los activos, derechos y pasivos mencionados en el inciso (ii) anterior, a través de, entre otros, certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, para lo cual, Terrafina llevaría a cabo una emisión de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios adicionales; y
- (vi) la realización de cualesquier actos adicionales, accesorios o afines, que sean necesarios y/o convenientes a fin de implementar y/o formalizar la Operación Propuesta.

De conformidad con los términos de la propuesta recibida de Fibra Uno y Nearshoring, la Operación Propuesta considera valuaciones a múltiplos iguales de los portafolios a consolidarse a un valor mínimo por CBFÍ de Terrafina de \$49.63, mismo que podría incluir mejoras, cambios o adiciones, incluyendo un componente en efectivo (en favor de los tenedores de Terrafina), a discreción de Fibra Uno y Nearshoring o los acuerdos que sean alcanzados entre las partes.

Asimismo, de conformidad con los términos de la propuesta recibida de Fibra Uno y Nearshoring, la Operación Propuesta contempla la modificación y reexpresión del Contrato de Fideicomiso, el Título y, en su caso, los demás Documentos de la Operación, a efecto que, entre otros temas, Fibra Uno tenga el derecho de nombrar a la mitad más uno de los miembros del Comité Técnico; y para implementar la internalización del Asesor, incluyendo sin limitar, la terminación del Contrato de Asesoría, y la consecuente modificación al Contrato de Administración.

La propuesta recibida de Fibra Uno y Nearshoring establece que la misma se mantendrá vigente por 45 días naturales contados a partir del 24 de mayo de 2024 y que la misma está sujeta a proceso de revisión, condiciones, aprobaciones y a los acuerdos que en su caso se alcance.

A la fecha de este folleto informativo, y de conformidad con lo señalado en el evento relevante publicado por Terrafina el 28 de mayo de 2024, Terrafina no ha recibido (a) evidencia de que dicha

la Operación Propuesta cuenta con las autorizaciones necesarias tanto de Fibra Uno³ como de los titulares del Portafolio Júpiter, ni (b) los términos y condiciones específicos de la Operación Propuesta, salvo por los incisos señalados arriba.

Condiciones Suspensivas a la Autorización

Conforme al orden del día respectivo, la Asamblea de Tenedores en la que se discutirá y en su caso, autorizará la Operación Propuesta, podrá sujetar la entrada en vigor de dicha autorización al cumplimiento de ciertas condiciones (sin perjuicio de la obtención de diversas autorizaciones regulatorias que se requieran en términos de la Ley Aplicable y cualquier otra que acuerden las partes en los documentos de la Operación Propuesta) que le permitan a los Tenedores de Terrafina asegurar el cumplimiento de premisas básicas que hubieren tomado en cuenta al autorizar dicha Operación Propuesta. Dichas condiciones podrían incluir, a manera ejemplificativa, número mínimo Activos que se contribuyan y/o porcentajes mínimos de *cap rate* a ser utilizados. Asimismo, con el objeto de que los Tenedores puedan mantener abiertas sus opciones respecto de su tenencia de CBFIs, dicha Asamblea de Tenedores podría sujetar la entrada en vigor de la autorización de la Operación Propuesta, en su caso, a que las ofertas públicas para adquirir CBFIs que se hayan lanzado o se lancen en cierto tiempo, hayan concluido, en los términos que en su caso dicte dicha Asamblea de Tenedores.

b) Objetivo de la operación

De consumarse la Operación Propuesta, conforme a la propuesta recibida de Fibra Uno y Nearshoring, el Portafolio Consolidado estaría integrado por aproximadamente 487 Activos industriales, con aproximadamente 11.6 millones de metros cuadrados de ABR y alrededor de 1.5 millones de metros cuadrados de reserva territorial.

De conformidad con los términos de la propuesta recibida de Fibra Uno y Nearshoring la Operación Propuesta:

- (i) Resultaría en el portafolio estabilizado más grande y diversificado de México, con un área bruta rentable e ingreso de rentas 2.6x y 8.3x veces más grande que sus siguientes comparables y capacidad de incrementar su ABR en 1.5x en los próximos años; y
- (ii) Traería consigo el potencial de crear valor para los inversionistas de Terrafina por ~1.63x la capitalización del mercado actual de Terrafina.

c) Fuentes de financiamiento y gastos derivados de la operación

De conformidad con los términos de la propuesta recibida de Fibra Uno y Nearshoring el precio por la adquisición del Portafolio Júpiter será pagado en su totalidad con CBFIs, por lo que no se requerirá financiamiento alguno para dichos efectos. A esta fecha no se ha determinado el monto de gastos derivados de la negociación y consumación de la Operación Propuesta. Cada uno de Terrafina y Fibra Uno será responsable de sus propios gastos en relación con la Operación Propuesta.

d) Fecha de canje

El título definitivo que ampara las CBFIs a esta fecha se encuentra depositado en Indeval.

Sujeto a lo que resuelva la Asamblea Tenedores de Terrafina, el título que ampare los CBFIs (incluyendo los CBFIs que se entregarán a los titulares del Portafolio Júpiter como contraprestación

³ Fibra Uno nos mencionó que el 9 de octubre de 2023 la asamblea de tenedores de sus certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios autorizó la segregación de su portafolio industrial y que es su intención solicitar a dicha asamblea ampliar esa autorización para cubrir la Operación Propuesta.

por la adquisición del Portafolio Júpiter) será canjeado y depositado en Indeval de conformidad con lo previsto en la Legislación Aplicable.

e) Gravámenes de los activos involucrados en la operación

De conformidad con los términos de la propuesta recibida de Fibra Uno y Nearshoring y de conformidad con cierta información proporcionada por Fibra Uno, entendemos que los Activos del Portafolio Júpiter y del Portafolio Industrial Júpiter tienen constituidos gravámenes en beneficio de ciertos acreedores para garantizar ciertos créditos. Los Activos del Portafolio Terrafina tienen constituidos gravámenes en beneficio de ciertos acreedores para garantizar ciertos créditos que se describen en la Sección “1. INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO – b) Informe de créditos relevantes” del reporte anual 2023 de Terrafina el cual está disponible en la página de internet de la CNBV, www.gob.mx/cnbv, o en el Centro de Información de la BMV, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México o en su página de Internet, www.bmv.com.mx.

f) Dictamen valuatorio

A esta fecha no se cuenta (y en términos de la Operación Propuesta entendemos que no se espera contar) con un dictamen de valuador independiente u opinión de razonabilidad respecto de la Operación Propuesta.

g) Descripción de los inmuebles

Portafolio Industrial FUNO

Para información sobre el Portafolio Industrial FUNO, favor de referirse al documento que nos ha sido proporcionado por Fibra Uno y que se adjunta como **Anexo 1** del presente folleto informativo.

Portafolio Terrafina

El Portafolio Terrafina (sin incluir al Portafolio Júpiter) fue adquirido, desarrollado y administrado por Terrafina antes de la Operación Propuesta y está integrado por 291 Activos, incluyendo 287 naves industriales, de las cuales 72.3% corresponden a la categoría de manufactura y 27.7% corresponden a la categoría de logística y distribución. Adicionalmente, el Portafolio Terrafina (sin incluir al Portafolio Júpiter) incluye un portafolio de aproximadamente 400 mil metros cuadrados de reserva de tierra disponible para desarrollar alrededor de 200 mil metros cuadrados de ABR adicional.

Los Activos del Portafolio Terrafina se ubican en 15 entidades federativas, incluyendo Baja California, Sonora, Chihuahua, Coahuila, Nuevo León, Tamaulipas, Durango, San Luis Potosí, Jalisco, Aguascalientes, Guanajuato, Querétaro, el Estado de México, la Ciudad de México y Tabasco.

La información mostrada a continuación describe el Portafolio Terrafina (sin incluir al Portafolio Júpiter) por mercado, al 31 de marzo de 2024, e incluye el número de propiedades, ABR, porcentaje que cada mercado representa del ABR total, la tasa de ocupación, el porcentaje que cada mercado representa de los ingresos totales por arrendamiento, y la renta promedio en cada mercado:

Mercado	Propiedades	ABR (m ²)	% de ABR Total	ABR Arrendado (m ²)	Tasa de Ocupación (%)	Renta Promedio/ m ² (US\$) ⁽¹⁾
Portafolio Terrafina		3,905,642	100%	3,788,254	97.1%	\$6.4
Ciudad Juárez		799,895	21.19%	785,497	98.2%	\$5.1

Chihuahua	615,947	16.32%	610,373	99.1%	\$5.2
Coahuila	576,928	15.28%	562,504	97.5%	\$5.3
Área Metropolitana de la Ciudad de México	418,064	11.08%	406,577	97.3%	\$6.1
San Luis Potosí	304,722	8.1%	270,898	88.9%	\$4.8
Tijuana	266,632	7.1%	263,699	98.9%	\$6.5
Nuevo León	237,832	6.3%	237,594	99.9%	\$5.5
Guadalajara	153,290	4.1%	152,370	99.4%	\$6.1
Guanajuato	150,503	4.0%	139,817	92.9%	\$5.0
Querétaro	135,638	3.6%	118,005	87.0%	\$5.1
Toluca	130,993	3.5%	130,993	100%	\$5.9
Tamaulipas	43,664	1.2%	43,664	100%	\$4.8
Durango	35,303	0.9%	35,303	100%	\$5.5
Sonora	30,658	0.8%	25,385	82.8%	\$4.1
Aguascalientes	5,574	0.1%	5,574	100%	\$4.3

Los Activos del Portafolio Terrafina (sin incluir el Portafolio Júpiter) representan aproximadamente 3.9 millones de metros cuadrados de ABR (aproximadamente 34% del Portafolio Consolidado).

Para mayor información sobre el Portafolio Terrafina (distinto del Portafolio Júpiter) por favor referirse a la Sección “2) El Fideicomiso – c) Descripción de los activos que conforman el patrimonio del fideicomiso” de nuestro reporte anual 2023 el cual está disponible en la página de internet de la CNBV, www.gob.mx/cnbv, o en el Centro de Información de la BMV, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México o en su página de Internet, www.bmv.com.mx.

Portafolio Júpiter

Para información sobre el Portafolio Júpiter, favor de referirse al documento que nos ha sido proporcionado por Fibra Uno y que se adjunta como **Anexo 2** del presente folleto informativo.

h) Desempeño de los activos

Portafolio Industrial FUNO

Para información sobre el Portafolio Industrial FUNO, favor de referirse al documento que nos ha sido proporcionado por Fibra Uno y que se adjunta como **Anexo 1** del presente folleto informativo.

Portafolio Terrafina

Al 31 de marzo de 2024, la tasa de ocupación del Portafolio Terrafina (distinto del Portafolio Júpiter) ascendía a 97.1% y dichos Activos estaban arrendados a 307 clientes. A esa misma fecha, los diez principales Arrendatarios en términos de ABR y RFA representaban aproximadamente el 18.0% del ABR o el 17.6% del RFA del Portafolio Terrafina (distinto del Portafolio Júpiter). Ningún Arrendatario representó individualmente más del 3.4% del ABR del Portafolio Terrafina (distinto del Portafolio Júpiter) o más del 2.9% del RFA del Portafolio Terrafina (distinto del Portafolio Júpiter). El siguiente gráfico contiene cierta información respecto a los principales clientes respecto del Portafolio Terrafina (distinto del Portafolio Júpiter):

Cientes Principales	Pies Cuadrados en Arrendamiento (millones)	% del Total de ARB	% del Total de Ingresos
---------------------	--	--------------------	-------------------------

(al 31 de marzo de 2024)

Cliente Principal	1.43	3.5%	2.9%
10 Clientes Principales	7.28	17.8%	17.7%
20 Clientes Principales	11.11	27.2%	27.7%

La siguiente tabla muestra la diversificación de Arrendatarios del Portafolio Terrafina (distinto del Portafolio Júpiter) por actividad industrial al 31 de marzo de 2024:

Diversificación por Sector Industrial	1T24	1T23	Var.
Automotriz	34.5%	34.7%	-14 pb
Bienes industriales	20.7%	20.7%	-3 pb
Logística y Comercio	15.0%	12.5%	251 pb
Bienes de consumo	11.1%	11.5%	-43 pb
Aeroespacial	9.1%	9.0%	16 pb
Electrónica	9.1%	9.5%	-38 pb
Bienes de Consumo No Duraderos	0.4%	2.2%	-173 pb
Total	100.0%	100.0%	

Al 31 de marzo de 2024, el promedio de vigencia remanente de los Contratos de Arrendamiento del Portafolio Terrafina (sin incluir el Portafolio Júpiter), era de entre 3 y 5 años para actividades de logística y distribución y de 5 a 7 años para manufactura. En promedio, los vencimientos por año (como porcentaje del total de rentas anuales) se mantiene en niveles entre 10.9% y el 18.8% para los próximos cinco años. La siguiente tabla muestra el desglose de los vencimientos de los Contratos de Arrendamiento del Portafolio Terrafina (distinto del Portafolio Júpiter):

	Renta Base Anual (millones de dólares)	% del Total	Ocupación de Pies Cuadrados (millones)	% del Total
2024	35.9	14.5%	6.15	15.1%
2025	39.3	15.9%	6.58	16.1%
2026	40.8	16.5%	6.57	16.1%
2027	31.4	12.7%	5.39	13.2%
2028	24.2	9.8%	4.07	10.0%
Posterior	75.1	30.5%	12.07	29.6%

Para mayor información sobre el Portafolio Terrafina (distinto del Portafolio Júpiter) por favor referirse a la Sección "2) El Fideicomiso – c) Descripción de los activos que conforman el patrimonio del fideicomiso" de nuestro reporte anual 2023 el cual está disponible en la página de internet de la CNBV, www.gob.mx/cnbv, o en el Centro de Información de la BMV, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México o en su página de Internet, www.bmv.com.mx.

Portafolio Júpiter

Para información sobre el Portafolio Júpiter, favor de referirse al documento que nos ha sido proporcionado por Fibra Uno y que se adjunta como **Anexo 2** del presente folleto informativo.

i) Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones

Salvo por las acciones descritas en este folleto informativo, no existe un plan de negocios o calendario de inversiones específicos para la Operación Propuesta.

j) Tratamiento contable de la Operación

La administración de Terrafina y Fibra Uno han realizado la prueba de concentración de activos establecida en la IFRS 3 - *Combinación de negocios* que entró en vigor el 1° de enero de 2020, para determinar el tipo de aportación transferida a Fibra Uno. Con base en sus evaluaciones, la administración de Terrafina y Fibra Uno concluyeron que la aportación del Portafolio Industrial FUNO y del Portafolio Júpiter califican como adquisiciones de activos como resultado de la prueba de concentración de activos.

Se tiene conocimiento de que las políticas contables relevantes que siguen el Portafolio Júpiter y el Portafolio Industrial FUNO están en apego a las IFRS, puesto que así se ha manifestado por la administración de Fibra Uno, sin embargo, y con base en lo que se ha podido identificar por las fuentes de información consultadas, existen ciertas inconsistencias en las políticas que son aplicadas por las partes en la preparación de su información financiera. Debido a la imposibilidad de determinar los efectos que podrían ser necesarios para homologar dichas políticas, no es posible determinar si existen efectos relevantes a la información financiera proforma.

Para reflejar la Operación Propuesta, la administración de Terrafina ha definido las siguientes políticas contables relevantes:

- a) Consolidación de los estados financieros condensados proforma no auditados
- b) Propiedades de inversión
- c) Adquisición del Portafolio Júpiter y aportación del Portafolio Industrial FUNO
- d) Activos inmobiliarios en desarrollo
- e) Deuda financiera
- f) Depósitos de los arrendatarios
- g) Otros efectos no proformados

Para mayor información sobre las políticas contables relevantes antes mencionadas, favor de referirse a los Estados Financieros Proforma, mismos que se adjuntan como **Anexo 4** del presente folleto informativo.

k) Consecuencias fiscales de la Operación

La presente sección contiene una breve descripción de ciertos aspectos fiscales aplicables en México en relación con la Operación Propuesta, pero no pretende ser una descripción exhaustiva de todas las consideraciones fiscales que pudieran ser relevantes en relación con la Operación Propuesta. El tratamiento fiscal aplicable puede cambiar durante la vigencia de los CBFIs, ya sea por cambios en las disposiciones fiscales o en la interpretación o aplicación de dichas disposiciones por parte de las autoridades fiscales. El siguiente resumen no pretende ser un análisis de todos los escenarios que pudieran resultar relevantes para tomar una decisión en cuanto a la Operación Propuesta. Los Tenedores deberán consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto de las disposiciones fiscales aplicables antes de tomar cualquier decisión respecto de la Operación Propuesta. Este resumen se basa en las disposiciones fiscales mexicanas vigentes a la fecha del presente prospecto, las cuales están sujetas a modificaciones, por lo que no es posible asegurar que las disposiciones fiscales futuras, las resoluciones de las autoridades administrativas o las decisiones jurisdiccionales, no cambien el análisis que aquí se resume.

Entendemos que, de conformidad con los términos de la propuesta recibida de Fibra Uno y Nearshoring, Terrafina realizaría la adquisición del Portafolio Júpiter cuya contraprestación sería pagadera en su totalidad en CBFIs. En virtud de que la misma implicaría que los titulares del Portafolio Júpiter no se reservarían el derecho de reversión respecto de dicho Portafolio Júpiter,

entendemos que se espera que dicha operación califique como una enajenación para efectos fiscales y, en consecuencia, se cause impuesto al valor agregado (IVA) e impuesto sobre adquisición de inmuebles (ISAI) pagaderos por Terrafina de conformidad con las disposiciones fiscales aplicables.

Entendemos que, de conformidad con los términos de la propuesta recibida de Fibra Uno y Nearshoring, Terrafina y Fibra Uno al llevar a cabo la aportación del Portafolio Terrafina (incluyendo, incluyendo en su caso, el Portafolio Júpiter) al patrimonio del Fideicomiso del Portafolio Consolidado se reservarían el derecho de reversión respecto del mismo en términos de las disposiciones fiscales aplicables. Por lo anterior, entendemos que se espera que dicha operación no califique como una enajenación para efectos fiscales y, en consecuencia, que no haya consecuencias fiscales a nivel federal en la misma.

En la medida en que los términos y condiciones específicos de la Operación Propuesta cambien, las consecuencias fiscales serán otras, sin que a la fecha del presente folleto podamos medirlas ni describirlas.

3.- INFORMACIÓN CONCERNIENTE A CADA UNA DE LAS PARTES INVOLUCRADAS EN LA OPERACIÓN

a) Terrafina

Somos un fideicomiso de administración inmobiliaria creado el 29 de enero 2013, anclado por un portafolio industrial que fue constituido en un inicio por 145 propiedades inmobiliarias, incluyendo 132 propiedades industriales desarrolladas cuya ARB representaba aproximadamente 19.8 millones de pies cuadrados y una ocupación al cierre del primer trimestre de 2013 de 85.9%. Al 31 de marzo de 2024 nuestro Portafolio consistía de 291 propiedades inmobiliarias, incluyendo 287 propiedades industriales desarrolladas con un ARB conjunto de aproximadamente 42.0 millones de pies cuadrados, con una ocupación del 97.1%. Asimismo, contamos con 300 Arrendatarios en donde las Propiedades que componen nuestro Portafolio consisten en almacenes y otras propiedades de manufactura ligera, con una ubicación óptima principalmente en mercados que creemos tienen sólidos fundamentos en las regiones centro, Bajío y norte de México. Nuestro objetivo es proporcionar retornos atractivos ajustados al riesgo a los Tenedores de nuestros CBFIs a través de Distribuciones estables y apreciaciones de capital. Pretendemos alcanzar este objetivo mediante el buen desempeño de nuestro portafolio de activos inmobiliarios industriales y complementarios, nuestro acceso a un soporte institucional de alto nivel y a nuestra administración y estructura de gobierno corporativo.

Al 31 de marzo de 2024, estimamos que nuestras 4 propiedades de reserva territorial pueden soportar, en su totalidad, aproximadamente 4.2 millones de pies cuadrados de ARB desarrollable, respaldado por nuestra amplia experiencia en originación, desarrollo y arrendamiento de propiedades industriales.

Nuestro Portafolio se encuentra diversificado tanto geográficamente como por tipo de Arrendatario teniendo una exposición, considerando el nivel de renta anual, de 2.9% al inquilino más importante y de 17.7% a los primeros 10 inquilinos. Las Propiedades están ubicadas a lo largo de 32 ciudades en 15 estados, principalmente en las regiones norte, Bajío y centro de México. Mantenemos 66.7% de nuestro Portafolio en el Norte, 19.2% en el Bajío y 14.1% en el centro de México. Nuestro Portafolio se ve beneficiado por un vencimiento escalonado de contratos de arrendamiento, mismos que cuentan con un plazo promedio ponderado remanente de 3.6 años al 31 de marzo de 2024. Además, creemos que la estructura de nuestros arrendamientos, mismos que en un 97% establecen pagos fijos de renta en Dólares, también contribuyen a la estabilidad del flujo de efectivo proporcionado por nuestro Portafolio y nos protege contra fluctuaciones adversas en el tipo de cambio Peso-Dólar. La edad promedio de nuestro Portafolio es de 14 años proporcionando instalaciones con especificaciones modernas a nuestros Arrendatarios. Al 31 de marzo de 2024 las propiedades desarrolladas de nuestro Portafolio tenían una Renta Base Anualizada por pie cuadrado por año de US\$6.04.

Somos administrados internamente por especialistas de la industria altamente calificados. Hemos reunido a un equipo de administración interna con una importante experiencia en bienes raíces y un profundo conocimiento de nuestro Portafolio y de los mercados financieros y de capitales, cuya experiencia se complementa con la asesoría estratégica y capacidad de administración de activos. Creemos que nuestra reserva territorial y las propiedades que aún no están completamente ocupadas de nuestro Portafolio representan una oportunidad de incrementar nuestro flujo de efectivo. También creemos que debido a lo fragmentado que se encuentra el sector de bienes raíces en México, junto con el acceso al capital y la capacidad de ampliación de nuestro Portafolio nos ofrece la oportunidad de consolidar nuestra posición de liderazgo y aprovechar las significativas oportunidades de mercado en el sector industrial de bienes raíces mexicano.

La estrategia de crecimiento de Terrafina ha resultado en un sólido desempeño operativo. Como resultado de nuestra adquisición del Portafolio American Industries/Kimco, nuestro número de propiedades desarrolladas crecieron de 132 a 218 al 31 de diciembre de 2014. Adicionalmente la ARB de nuestras Propiedades creció de 20.1 a 31.0 millones de pies cuadrados al 31 de diciembre

de 2014. Posteriormente, se llevó a cabo una estrategia de reciclaje de capital en marzo de 2015 donde se vendió un portafolio de 2.8 millones de pies cuadrados y reserva territorial por 0.9 millones de pies cuadrados cuya tasa de ocupación era del 69.4% lo que elevó la ocupación del Portafolio de Terrafina. La renta promedio por pie cuadrado por año de este portafolio era menor a la de Terrafina. Así, la venta de este portafolio benefició a mejorar márgenes operativos para el portafolio durante el resto del año. Los recursos de esta venta fueron destinados a pagar deuda existente. En noviembre de 2015 se compró un portafolio de 11 propiedades en mercados estratégicos para el crecimiento industrial de Terrafina incrementando la ocupación a 93.2% al 31 de diciembre de 2015. El 17 de enero de 2017, Terrafina concluyó una adquisición por US\$422 millones integrado por dos portafolios que suman 51 propiedades industriales Clase A con una ocupación arriba del 90%. Las características de estos portafolios incluyen una ocupación estabilizada con ubicaciones estratégicas en mercados en crecimiento, así como arrendadas por inquilinos multinacionales cuyos contratos se encuentran denominados en Dólares. Con estas adquisiciones, la edad promedio del portafolio mejora, así como se amplía la diversificación por tipo de sector industrial en el que participan nuestros inquilinos. Finalmente, como resultado de los recursos de capital emitidos en julio de 2017, Terrafina realizó la adquisición de tres portafolios (septiembre 2017, diciembre 2017 y abril 2018) conformado por 27 propiedades industriales Clase A con una ocupación del 100%. Estas propiedades se encuentran ubicadas en la región norte y se encuentran arrendadas por inquilinos multinacionales cuyos contratos se encuentran denominados en Dólares. Estas adquisiciones ayudaron a reducir la edad promedio del portafolio consolidado, así como a continuar diversificando la presencia de Terrafina en los principales sectores industriales de México. Asimismo, Terrafina se mantiene activo en oportunidades para mejorar el portafolio en donde en noviembre 2020, cerró la venta de un portafolio industrial por US\$127 millones. Con esta transacción se genera un beneficio dual fortaleciendo el balance mediante el pago de deuda con los recursos obtenidos, así como apoyando la estrategia de desarrollo para inquilinos en sectores y mercados estratégicos hacia adelante. Esta transacción estuvo integrada por un total de 3.0 millones de pies cuadrados ubicado un 45% en la región Norte, 48% en el Bajío y 6% en la región Centro. En el año 2021, resultado del alto dinamismo en el sector industrial, Terrafina desarrolló un plan de crecimiento a tres años el cual consiste en el desarrollo de nuevas propiedades industriales (entre US\$150 a US\$200 millones) así como la venta de activos (entre US\$75 a US\$100 millones) consolidando su presencia en mercados estratégicos y mejorando las condiciones operativas del portafolio. Al 31 de diciembre de 2022, se anunció un total de un millón de pies cuadrados que representan una inversión por US\$72 millones, de los cuales se entregaron 360,000 pies cuadrados ubicados en Tijuana para un cliente en el sector de comercio electrónico. En cuanto a la actividad de venta de activos, se cerró un total por US\$44.3 millones por dos propiedades industriales ubicadas en Coahuila. El 26 de junio de 2023, Terrafina completó la venta de un terreno ubicado en Apodaca, Nuevo León por US\$560.7 como parte de la estrategia de reciclaje de capital. En agosto de 2023, Terrafina anunció la adquisición de dos portafolios Clase A ubicados en la región norte y centro de México que comprenden 2.6 millones de pies cuadrados y la cual se realizó por un total de US\$217 millones. Estas propiedades estabilizadas integran inquilinos que participan directamente en actividades de nearshoring en los segmentos de electrónica, médico, bienes de consumo y logística 3PL ligados al mercado estadounidense, apoyando el liderazgo y presencia de Terrafina en el sector de bienes raíces industriales. Adicionalmente, Terrafina anunció la adquisición de una propiedad industrial Clase A ubicada en Monterrey a través de su sidecar. La adquisición implica una inversión total de US\$52 millones, y la incorporación de un activo totalmente estabilizado con un ARB de 548,000 pies cuadrados.

Para mayor información sobre el Fideicomiso, sus fines, la descripción de la evolución que ha tenido el emisor por favor referirse a la Sección “1) Información General” y Sección “2) El Fideicomiso” de nuestro reporte anual 2023 el cual está disponible en la página de internet de la CNBV, www.gob.mx/cnbv, o en el Centro de Información de la BMV, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México o en su página de Internet, www.bmv.com.mx.

No existen cambios significativos desde la publicación de dicho reporte anual.

b) Fibra UNO

Fibra Uno es el mayor operador inmobiliario en México y en América Latina, con un total de 586 propiedades y un ABR de 11.1 millones de m² (aproximadamente 3 veces el tamaño de su competidor más cercano).

Para mayor información sobre Fibra Uno, por favor referirse a su reporte anual 2023, el cual está disponible en la página de internet de la CNBV, www.gob.mx/cnbv, o en el Centro de Información de la BMV, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México o en su página de Internet, www.bmv.com.mx.

c) Titulares del Portafolio Júpiter

A la fecha del presente folleto informativo, no hemos recibido información acerca de los titulares del Portafolio Júpiter.

4.- FACTORES DE RIESGO

La realización de la Operación Propuesta conlleva un grado de riesgo. Usted deberá analizar y evaluar cuidadosamente los riesgos descritos a continuación y la demás información contenida en este folleto informativo, incluyendo los estados financieros proforma y las notas relacionadas. El negocio, condición financiera, resultados de operación, flujos de efectivo y/o expectativas y/o el valor de mercado de las acciones podrían verse afectados adversamente por cualquiera de los siguientes riesgos. Terrafina ha identificado los siguientes factores de riesgo relacionados con la reestructuración societaria que pudieran afectar su desempeño e influir en el precio de los CBFIs. Adicionalmente los Tenedores deberán considerar cuidadosamente los factores de riesgo que se describen en el reporte anual 2023 en la Sección “1) Información General,” inciso “c) Factores de riesgo” disponible en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv, o en el Centro de Información de la BMV, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México o en su página de Internet, www.bmv.com.mx. Los riesgos descritos a continuación son aquellos que en la opinión actual del Fideicomiso podrían afectar significativamente las actividades, situación financiera, resultados de operación y proyecciones futuras del Fideicomiso, en cuyo caso el desempeño y rentabilidad de la misma podría disminuir. Los factores de riesgo mencionados son enunciativos y no limitativos toda vez que otros riesgos e incertidumbres pueden ocasionar que los resultados reales mencionados difieran sustancialmente. Es posible que existan riesgos adicionales que el Fideicomiso desconozca o no considere importantes actualmente pero que también podrán afectar sus operaciones, situación financiera, resultados de operación y proyecciones futuras.

No podemos garantizar que se obtendrán las autorizaciones y consentimientos necesarios para que la Operación Propuesta se pueda consumir. En caso de que la Operación Propuesta no pueda realizarse, habremos incurrido en gastos y costos no recuperables y los resultados y situación financiera podrían verse afectados negativamente.

La consumación de la Operación Propuesta está sujeta a la obtención de diversas autorizaciones regulatorias y corporativas, así como de consentimiento de terceros, que no están bajo el control de Terrafina ni de Fibra Uno. Entre dichas autorizaciones y consentimientos, se incluyen, entre otras:

- *Autorización por parte de la asamblea de tenedores de Fibra Uno.* A la fecha del presente folleto informativo, Terrafina no ha recibido evidencia de que la Operación Propuesta cuenta con la autorización de los tenedores de Fibra Uno para llevarse a cabo⁴.
- *En su caso, autorización por los titulares del Portafolio Júpiter.* A la fecha del presente folleto informativo, Terrafina no ha recibido evidencia de que la Operación Propuesta cuenta con la autorización de los titulares del Portafolio Júpiter para llevarse a cabo
- *Autorización de COFECE.* La consumación de la Operación Propuesta está sujeta a la obtención de la autorización de concentración por parte de COFECE. No es posible asegurar que se obtendrá dicha autorización o la fecha en que se obtendrán. Si la misma no se obtuvieran o se obtuvieren en términos no aceptables, la Operación Propuesta podría no consumarse o podría consumarse en términos o tiempos distintos a los planteados.
- *Consentimientos de acreedores y/u ofertas de intercambio.* Antes de o al momento de consumir la Operación Propuesta, se deben obtener consentimientos de diversos acreedores y otros terceros, y/o llevar a cabo ciertos procesos de ofertas de intercambio en relación con ciertos bonos senior emitidos por Terrafina y, entendemos, por Fibra Uno, a efecto de no actualizar eventos de incumplimiento o supuestos similares, en

⁴ Fibra Uno nos mencionó que el 9 de octubre de 2023 la asamblea de tenedores de sus certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios autorizó la segregación de su portafolio industrial y que es su intención solicitar a dicha asamblea ampliar esa autorización para cubrir la Operación Propuesta.

diversos contratos celebrados por Terrafina, Fibra Uno y demás Personas relacionadas con los Activos parte de la Operación Propuesta. No es posible asegurar que se obtendrán dichos consentimientos o la fecha en que se obtendrán. Si los mismos no se obtienen o se obtienen en términos no aceptables, la Operación Propuesta podría no consumarse o podría consumarse en términos o tiempos distintos a los planteados.

- **Consentimiento de Arrendatarios.** Es posible que la adquisición de algunos de los Activos del Portafolio Júpiter por parte de Terrafina y/o la transmisión de Activos al vehículo de consolidación en los términos de la Operación Propuesta, podría estar sujeta al derecho de preferencia de los respectivos Arrendatarios para adquirir dichos Activos, en términos de los Contratos de Arrendamiento o la Legislación Aplicable. Por ejemplo, la adquisición de algunos de los bienes inmuebles podría estar sujeta a la recepción de renunciaciones de arrendatarios que pudieran tener derechos de preferencia para adquirir la propiedad de conformidad con sus respectivos Contratos de Arrendamiento. No puede garantizarse que los Arrendatarios no vayan a ejercer su derecho a adquirir estos Activos o de otra manera dificulten la consumación de la Operación Propuesta.

En caso de que la Operación Propuesta no pueda realizarse, habremos incurrido en gastos y costos no recuperables y los resultados y situación financiera podrían verse afectados negativamente. Asimismo, en caso de que la Operación Propuesta si se realice, pero en términos distintos a los descritos en este prospecto o en un plazo de tiempo mayor al estimado, podría afectar negativamente resultados y situación financiera, así como la capacidad para arrendar los Bienes Inmuebles que formen parte del vehículo de consolidación en los términos de la Operación Propuesta, lo que podría tener como consecuencia una demora en la recepción de Rentas y por lo tanto afectar adversamente los ingresos y por ende las distribuciones a nuestros Tenedores.

La descripción general de la Operación Propuesta incluida en el presente folleto informativo se basa en la propuesta recibida de Fibra Uno y Nearshoring y la misma establece expresamente que la misma está sujeta a mejoras, cambios, ajustes o adiciones, así como a negociación entre las partes.

El presente folleto informativo únicamente pretende incluir una descripción general de la propuesta recibida de Fibra Uno y Nearshoring respecto a la Operación Propuesta, la cual fue preparada por Fibra Uno y Nearshoring, Experts & Technology, S.C. y proporcionada a Terrafina el 24 de mayo de 2024, por lo que ni Terrafina ni los miembros de su comité técnico, funcionarios, empleados o asesores se pronuncian sobre, ni garantizan o asumen obligación expresa o implícita alguna con respecto a las consecuencias legales, fiscales, financieras o de cualquier otro tipo en relación o derivadas de la misma, ni la suficiencia, precisión o fiabilidad de la información contenida en la misma, ni de las aseveraciones, estimaciones y proyecciones contenidas en la misma.

Asimismo, la propuesta recibida de Fibra Uno y Nearshoring en relación con la Operación Propuesta establece que los términos de la propuesta están sujetos a mejoras, ajustes o adiciones, así como a negociación entre las partes. En consecuencia, no se puede ofrecer certidumbre a los Tenedores de Terrafina respecto del alcance, efectos, términos o condiciones concretos y específicos de la Operación Propuesta, lo cual podría resultar en que la Operación Propuesta pudiera variar de los términos aprobados por la Asamblea de Tenedores.

Fibra Uno y Nearshoring no nos han comunicado o expresado los términos concretos y específicos de la Operación Propuesta, incluyendo algunos de los conceptos incluidos en la misma, salvo por los términos principales de la Operación Propuesta que se listan en la sección “2.- INFORMACIÓN DETALLADA SOBRE LA OPERACIÓN - a) Descripción detallada de la transacción” del presente folleto informativo.

A la fecha de este folleto informativo, Fibra Uno no nos ha comunicado o expresado en términos contractuales y/o concretos el alcance, forma de cálculo, efectos, consecuencias, requisitos o características de la Operación Propuesta, incluyendo algunos de los conceptos incluidos en la

misma (tales el cálculo del ingreso operativo neto (*net operating income*), *cap rate* de la transacción, múltiplos, reserva territorial, derecho de adquisición preferente sobre ciertos activos del sector industrial, etc.), salvo por los términos principales de la Operación Propuesta que se listan en la sección “2.- INFORMACIÓN DETALLADA SOBRE LA OPERACIÓN - a) Descripción detallada de la transacción” del presente folleto informativo. En consecuencia, no se puede ofrecer certidumbre a los Tenedores de Terrafina respecto del alcance, efectos, consecuencias, requisitos o características de la Operación Propuesta y/o dichos conceptos, lo cual podría resultar en que los mismos no tuvieran los efectos previstos y/o afectar la decisión de consumir la Operación Propuesta o variar sus términos sustancialmente o retrasar la fecha en la que la misma pueda ser concluida.

Aunque hemos iniciado negociaciones, los contratos que las partes involucradas deberán celebrar para llevar a cabo la Operación Propuesta no han sido finalizados ni celebrados, ni existe compromiso vinculante de Fibra Uno para llevar a cabo la Operación Propuesta.

A la fecha de este folleto informativo, aunque hemos iniciado negociaciones, los contratos que las partes involucradas deberán celebrar para llevar a cabo la Operación Propuesta (incluyendo, las modificaciones propuestas al Contrato de Fideicomiso de Terrafina) no han sido finalizados ni celebrados. En consecuencia, no se puede ofrecer certidumbre a los Tenedores de Terrafina de los términos y condiciones concretos y específicos que dichos contratos incluirán (incluyendo, respecto de los derechos de minoría y de gobierno corporativo de los Tenedores al amparo del Contrato de Fideicomiso de Terrafina). La negociación de dichos términos y condiciones podría afectar la decisión de consumir la Operación Propuesta o variar sus términos sustancialmente o retrasar la fecha en la que la misma pueda ser concluida.

Adicionalmente, a la fecha de este folleto informativo, a pesar de que la propuesta recibida de Fibra Uno y Nearshoring señala que se trata de una oferta “firme”, debido a que no se cuenta con evidencia de las autorizaciones necesarias de Fibra Uno⁵ y/o de los titulares del Portafolio Júpiter para llevar a cabo la Operación Propuesta, no es posible concluir que existe un compromiso vinculante de Fibra Uno, de los titulares del Portafolio Júpiter, y/o de Nearshoring de llevar a cabo la Operación Propuesta, por lo que Fibra Uno, los titulares del Portafolio Júpiter, y/o Nearshoring podrían decidir no llevar a cabo o abandonar la Operación Propuesta, sin comisión o penalidad alguna, lo que resultará en que habremos incurrido en gastos y costos no recuperables y nuestros resultados y situación financiera podrían verse afectados negativamente. Fibra Uno nos ha comunicado que, en caso de que la Asamblea de Tenedores apruebe la Operación Propuesta, se celebrarían los contratos vinculantes respectivos, sin embargo, mientras dichos contratos no se celebren, no se puede ofrecer certidumbre a los Tenedores de Terrafina de que la Operación Propuesta sea efectivamente celebrada.

Aún no se ha completado en su totalidad la auditoría (due diligence) de los Activos que conforman el Portafolio Júpiter y el Portafolio Industrial FUNO.

A la fecha de este folleto informativo, no hemos completado en su totalidad la auditoría (*due diligence*) de los Activos que conforman el Portafolio Júpiter y el Portafolio Industrial FUNO. La consumación de la Operación Propuesta dependerá de un resultado positivo de dicha auditoría.

No podemos asegurar que el análisis y medición de riesgos que en su caso y en su momento llevemos a cabo en relación con la Operación Propuesta serán adecuados, ni que los mitigantes incluidos en los documentos definitivos de la Operación Propuesta serán suficientes para atender los riesgos identificados.

⁵ Fibra Uno nos mencionó que el 9 de octubre de 2023 la asamblea de tenedores de sus certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios autorizó la segregación de su portafolio industrial y que es su intención solicitar a dicha asamblea ampliar esa autorización para cubrir la Operación Propuesta.

A pesar de los esfuerzos de auditoría que estamos llevando a cabo, nuestra apreciación del Portafolio Júpiter y/o el Portafolio Industrial Fibra Uno, podría ser incorrecta, lo cual podría afectar en forma adversa el desempeño financiero del Fideicomiso y por lo tanto afectar adversamente los ingresos y por ende las Distribuciones a nuestros Tenedores. Asimismo, como en cualquier operación similar a la Operación Propuesta, como parte del proceso de auditoría legal y financiera (*due diligence*), podríamos identificar ciertos riesgos y en consecuencia incluir mitigantes en los documentos definitivos de la Operación Propuesta. No podemos asegurar que los riesgos que sean identificados, en caso de que llegasen a materializarse, lo harán de la forma estimada por el Fideicomiso o en la magnitud que hubiese sido considerada, o que los mitigantes que en su caso se hubieren incluido en los documentos definitivos de la Operación Propuesta resultarán suficientes o adecuados. Si el riesgo aquí descrito se materializa, se podría afectar en forma adversa el desempeño financiero del Fideicomiso y por lo tanto afectar adversamente los ingresos y por ende las Distribuciones a nuestros Tenedores.

Aún no se han determinado el número y/o especificación los inmuebles o activos del Portafolio Júpiter y del Portafolio Industrial FUNO que serán parte de la Operación Propuesta.

A la fecha de este folleto informativo, Fibra Uno no nos ha comunicado el número y/o especificación finales de los inmuebles del Portafolio Industrial FUNO y del Portafolio Júpiter que serán parte de la Operación Propuesta. En consecuencia, no se puede ofrecer certidumbre a los Tenedores de Terrafina del número y/o especificación de los inmuebles que formarán parte del vehículo de consolidación en los términos de la Operación Propuesta, lo cual podría afectar la decisión de consumir la Operación Propuesta o variar sus términos sustancialmente o retrasar la fecha en la que la misma pueda ser concluida.

Fibra Uno mantendría el control de nuestro Comité Técnico bajo ciertos supuestos.

Conforme a la propuesta presentada por Fibra Uno y Nearshoring, Fibra Uno tendría el control de Terrafina (incluyendo, sin limitación, el derecho de nombrar a la mitad más uno de los miembros del Comité Técnico, siempre y cuando la Familia El-Mann mantenga al menos el 15% de los CBFIs de Terrafina).

La información financiera proforma no auditada que se presenta no es indicativa de resultados futuros.

La información financiera proforma no auditada que se adjunta se presenta únicamente para fines ilustrativos; por lo anterior, dicha información no representa los resultados de operación reales que se hubieran tenido en caso de que la Operación Propuesta se hubiera llevado a cabo en las fechas supuestas, ni se tiene la intención de que proyecte los resultados de operación o situación financiera futuros del Fideicomiso.

La información financiera proforma no auditada del Fideicomiso que se incluye en este folleto informativo debe ser leída en conjunto con los estados financieros históricos del Fideicomiso, las notas a los mismos y la información financiera adicional incluida en otras partes en el presente

Si los supuestos con los cuales se preparó la información financiera proforma no auditada no se materializan, la utilidad de dicha información se podría ver disminuida.

La información financiera proforma no auditada que se presenta se preparó con varias suposiciones, incluyendo activos y pasivos que se transfieren entre fideicomisos. En caso de que la Operación Propuesta se consume sin actualizar dichos supuestos (o sin actualizarlos en su totalidad) la utilidad de la información financiera proforma no auditada podría verse disminuida, incluso significativamente.

Los Tenedores tendrán que considerar las consecuencias fiscales de la Operación Propuesta.

Las autoridades fiscales podrían no compartir las conclusiones señaladas en el presente folleto informativo. En ese sentido, si bien el asesor fiscal considera que existen elementos sólidos que soportan dichas conclusiones, no se puede garantizar la obtención de una sentencia favorable en caso de controversia ante los tribunales competentes. Cada Tenedor deberá consultar a sus asesores fiscales a efecto de determinar las consecuencias específicas e impacto fiscal en relación con la Operación Propuesta.

Los Tenedores tendrán una cantidad de tiempo limitada para evaluar las ventajas y riesgos de la Operación Propuesta antes de una votación en la asamblea de Tenedores.

Desde la fecha del presente folleto informativo a la celebración de la Asamblea de Tenedores de Terrafina que decidirá aprobar o no la celebración de la Operación Propuesta, transcurrirán 5 días hábiles. Dicho tiempo podría no ser suficiente para evaluar los méritos, beneficios y riesgos de la Operación Propuesta.

Dilución de tenencia de cada uno de los Tenedores actuales de Terrafina.

Considerando que, en términos de la propuesta recibida de Fibra Uno y Nearshoring en relación con la Operación Propuesta, la contraprestación por la adquisición del Portafolio Júpiter será pagada mediante la entrega de CBFIs, los Tenedores actuales de Terrafina sufrirán una dilución en cuanto al porcentaje de su participación en el patrimonio del Fideicomiso.

Podrían surgir conflictos entre los intereses de Fibra Uno y/o la Familia El-Mann, por un lado, y los intereses de los Tenedores de Terrafina, por el otro.

En virtud de que, conforme a la propuesta presentada por Fibra Uno y Nearshoring, Fibra Uno tendría el control de Terrafina, podrían surgir conflictos de interés entre los intereses de Fibra Uno y la Familia El-Mann y los intereses de los Tenedores de Terrafina. No podemos asegurar que ninguna de nuestras políticas logrará eliminar totalmente el posible efecto de tales potenciales conflictos de interés.

Existen ciertas notas periodísticas en relación con Fibra Uno y algunos de sus funcionarios clave.

Recientemente se publicaron notas en diversos medios de comunicación en las que se indicó que un grupo de inversionistas inició ciertas acciones en contra de Fibra Uno y algunos de sus funcionarios clave en relación con el proceso de revisión y autorización de la fibra conocida comercialmente como "Fibra Next". Por su parte, Fibra Uno publicó sendos eventos relevantes en la BMV negando los hechos relacionados con dichas acciones, manifestando que no ha sido notificado de tales procesos, así como que inició las denuncias correspondientes en contra de los probables responsables de dichas difamaciones.

La posible materialización de las acciones que ahí se describen podría, entre otras cosas, perjudicar nuestra capacidad de cerrar la Operación Propuesta.

Entendemos que no se espera contar con un dictamen valuatorio u opinión de razonabilidad en relación con la Operación Propuesta.

En términos de la Operación Propuesta, entendemos no se espera contar con un dictamen valuatorio u opinión de razonabilidad en relación con la Operación Propuesta. En consecuencia, el valor establecido de los Activos podría diferir, en su caso, del valor comercial o de reposición de los Activos y dicha situación pudiera (i) reducir las cantidades disponibles para llevar a cabo Distribuciones, (ii) impactar y/o reducir el valor de nuestros Activos; y/o (iii) tener un efecto relevante adverso en nuestro negocio, situación financiera, resultados de operaciones y/o en la liquidez o el precio de negociación de nuestro CBFIs.

La internalización de la asesoría externa brindada por PGIM Real Estate podría tener un impacto significativo en diversas áreas clave de Terrafina.

Durante la sesión del Comité Técnico, celebrada el 18 de enero de 2024, los miembros del comité realizaron una minuciosa evaluación de la estructura de administración vigente en Terrafina. Esta evaluación se llevó a cabo respaldándose en el análisis y las recomendaciones proporcionadas por consultores expertos en la materia, así como por el Comité de Prácticas. Cabe destacar que la diligencia y el compromiso de los miembros del Comité de Prácticas se evidenciaron en las reuniones semanales realizadas para supervisar el progreso del trabajo de los consultores, las cuales se llevaron a cabo hasta el 9 de enero de 2024. En esa fecha, los consultores presentaron sus conclusiones a nuestro Comité de Prácticas, quien se reunió nuevamente el 11 de enero para finalizar sus conclusiones antes de presentarlas a nuestro Comité Técnico en la sesión mencionada.

Como resultado de este exhaustivo proceso de evaluación y consulta, los miembros del Comité Técnico tomaron la decisión de recomendar a la Asamblea Extraordinaria de Tenedores la internalización de la asesoría externa brindada por PGIM Real Estate y la realización de modificaciones en el contrato de administración de TF Administradora, S. de R.L. de C.V. Esta decisión no solo refleja el compromiso de los miembros del Comité Técnico con la transparencia y la eficacia en la gestión de Terrafina, sino también su dedicación para salvaguardar los intereses de los tenedores de CBFIs.

No obstante, es fundamental tener presente que la decisión de internalización podría tener un impacto significativo en varias áreas clave de la empresa. Por ejemplo, la transición hacia una nueva estructura de administración podría generar desafíos operativos, tales como la necesidad de adaptarse a nuevos procedimientos y sistemas internos. Además, podrían surgir posibles retrasos en la ejecución de actividades clave, lo que afectaría la eficiencia operativa de Terrafina en el corto plazo y requeriría una gestión cuidadosa por parte del equipo directivo. Los Tenedores de CBFIs de Terrafina, quienes deben considerar detenidamente los posibles riesgos y oportunidades asociados con la internalización.

Posibles Ofertas Públicas de Adquisición de los CBFIs de Terrafina.

El 7 de marzo de 2024 el Comité Técnico autorizó a 6 distintos interesados de llevar a cabo la adquisición de más del 10% de los CBFIs en circulación de Terrafina de CBFIs, siempre y cuando lo hicieran mediante oferta pública hasta por el 100% de dichos CBFIs y se dé cumplimiento a diversas condiciones.

La aprobación de la Operación Propuesta por parte de la Asamblea de Tenedores podría desincentivar el lanzamiento de dichas ofertas públicas o evitar su consumación.

5.- INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

Estado consolidado condensado proforma no auditado de posición financiera Al 31 de diciembre de 2023 (Cifras en miles de pesos)

Activo	Terrafina	Portafolio Industrial Fibra UNO	Portafolio Júpiter	Sub-total	Ajustes Proforma	Referencia	Total
Activo circulante:							
Efectivo y equivalentes en efectivo	\$ 635,618	-	-	635,618	1,000	[1]	636,618
Rentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	215,799	-	-	215,799	-		215,799
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	239,262	-	-	239,262	3,196,287	[7]	3,435,549
Otros activos circulantes	64,113	5,586	18,772	88,471	-		88,471
Total de activo circulante	1,154,792	5,586	18,772	1,179,150	3,197,287		4,376,437
Activo no circulante:							
Rentas por cobrar a clientes	224,729	-	-	224,729	-		224,729
Propiedades de inversión	50,732,940	104,218,596	22,664,984	177,616,520	-		177,616,520
Inversiones en asociadas	2,010,024	-	-	2,010,024	-		2,010,024
Otros activos no circulantes	75,539	-	52,449	127,988	-		127,988
Total de activo no circulante	53,043,232	104,218,596	22,717,433	179,979,261	-		179,979,261
Total de activo	54,198,024	104,224,182	22,736,205	181,158,411	3,197,287		184,355,698
Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios							
Pasivo a corto plazo:							
Préstamos	1,107,417	562,628	1,927,940	3,597,985	-		3,597,985

Otros pasivos a corto plazo	608,982	747,860	26,025	1,382,868	5,301,241	[2,3,4,5,6,7]	6,684,109
Total de pasivo a corto plazo	1,716,399	1,310,489	1,953,965	4,980,853	5,301,241		10,282,094
Pasivo a largo plazo:							
Préstamos	15,630,289	39,290,745	559,943	55,480,977	-		55,480,977
Otros pasivos a largo plazo	401,278	395,709	126,464	923,451	778,054	[4]	1,701,505
Instrumentos financieros derivados	-	-	-	-	-		-
Total de pasivo a largo plazo	16,031,567	39,686,454	686,407	56,404,428	778,054		57,182,482
Total de pasivo	17,747,966	40,996,942	2,640,372	61,385,280	6,079,295		67,464,576
Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:							
Patrimonio Aportado	36,450,058	63,221,670	20,031,107	119,702,835	(2,882,008)		116,820,827
Valuación de instrumentos financieros derivados en cobertura de flujo de efectivo	-	5,569	64,726	70,295	-		70,295
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	36,450,058	63,227,239	20,095,833	119,773,130	(2,882,008)		116,891,122
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	\$ 54,198,024	104,224,182	22,736,205	181,158,411	3,197,287		184,355,698

Estado consolidado condensado proforma no auditado de resultado integral
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (cifras en miles de pesos)

	Terrafina	Portafolio Industrial Fibra UNO	Portafolio Júpiter	Sub-total	Ajustes Proforma	Total
Ingresos de propiedades de inversión	\$ 3,814,861	7,539,673	1,098,170	12,452,704	-	12,452,704
Ingresos por mantenimiento	40,224	356,990	71,142	468,356	-	468,356
Otros ingresos	-	-	-	-	-	-
	3,855,085	7,896,663	1,169,312	12,921,060	-	12,921,060
Honorarios y gastos de administración	(471,480)	(483,943)	(19,534)	(974,957)	-	(974,957)
Gastos de operación relacionados con las propiedades de inversión	(573,697)	(584,307)	(85,743)	(1,243,747)	-	(1,243,747)
	(1,045,177)	(1,068,250)	(105,277)	(2,218,704)	-	(2,218,704)
Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses	2,809,908	6,828,413	1,064,035	10,702,356	-	10,702,356
(Gastos) Ingresos por intereses, neto	(987,960)	(2,398,528)	(191,721)	(3,578,208)	-	(3,578,208)
Utilidad después de gastos e ingresos por intereses	1,821,948	4,429,886	872,314	7,124,148	-	7,124,148
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	(2,012)	5,696,537	-	5,694,525	-	5,694,525
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión, activos financieros de propiedades y de inversiones en asociadas	4,934,222	2,620,828	964,803	8,519,853	-	8,519,853
Otros ingresos (gastos)	(22,920)	(60,825)	-	(83,745)	-	(83,745)
Utilidad (pérdida) neta consolidada	\$ 6,731,238	12,686,426	1,837,117	21,254,781	-	21,254,781
Otros resultados integrales:						
Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados:						
Ganancia (pérdida) en valuación de instrumentos financieros	(47,790)	-	-	(47,790)	-	(47,790)
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	(4,795,178)	-	-	(4,795,178)	-	(4,795,178)
Partidas que no serán reclasificadas posteriormente a resultados:						
Cambios en el valor razonable de la deuda	(683,689)	-	-	(683,689)	-	(683,689)
Utilidad (pérdida) integral consolidada	\$ 1,204,581	12,686,426	1,837,117	15,728,124	-	15,728,124

Utilidad (pérdida) neta consolidada:

Participación controladora	6,731,238	12,686,426	1,837,117	21,254,781	-	21,254,781
Participación no controladora	-	-	-	-	-	-
	\$ 6,731,238	12,686,426	1,837,117	21,254,781	-	21,254,781

Utilidad (pérdida) integral consolidada:

Participación controladora	1,204,581	12,686,426	1,837,117	15,728,124	-	15,728,124
Participación no controladora	-	-	-	-	-	-
	\$ 1,204,581	12,686,426	1,837,117	15,728,124	-	15,728,124

*Esta cifra asume que la participación controladora no sufriría modificaciones. No obstante, podría variar dependiendo de los porcentajes de participación que cada uno de los inversionistas detente cuándo las negociaciones hayan finalizado.

6.- COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO EMISOR

La información y los comentarios que se incluyen en esta sección se basa en el efecto derivado de la incorporación del Portafolio Júpiter y el Portafolio Industrial FUNO a Terrafina. Esta sección debe leerse en conjunto con los Estados Financieros Proforma y los estados financieros anuales de Terrafina al 31 de diciembre de 2023 y tiene por objeto facilitar el análisis y la comprensión de la información financiera proforma incluida en este folleto informativo.

Los Estados Financieros Proforma se han preparado como estados consolidados condensados proforma no auditados de situación financiera y de resultado integral de Terrafina, asumiendo que los portafolios, deudas, ingresos, gastos, así como todos los activos y pasivos hubiesen estado bajo control común durante todo el ejercicio 2023. Los ajustes proforma incluidos en la información condensada proforma no auditada descritos en el numeral 3 de las notas de los Estados Financieros Proforma, representan ajustes a la posición y desempeño financieros históricos de Terrafina que incluyen los efectos relacionados con la Operación Propuesta.

Los Estados Financieros Proforma no tienen la intención de proyectar los resultados integrales y la posición financiera de Terrafina para ningún periodo futuro o en cualquier fecha futura. Todos los ajustes proforma se basan en estimaciones preliminares y suposiciones realizados por la administración de Terrafina.

La moneda funcional de Terrafina es el Dólar y su moneda de reporte es el Peso. mientras que la de Fibra Uno y del Portafolio Júpiter su moneda funcional es el Peso. Para efectos de los Estados Financieros Proforma no se han realizado ajustes en dicho sentido.

Para mayor información sobre las políticas contables relevantes de la Operación Propuesta, favor de referirse a los Estados Financieros Proforma, mismos que se adjuntan como **Anexo 4** del presente folleto informativo.

a) Resultados de operación

Ingresos: Los ingresos totales aumentaron 235.17%, pasando de \$3,855 millones de pesos históricos a \$12,921 millones de pesos proforma, esto derivado de la incorporación del Portafolio Júpiter y el Portafolio Industrial FUNO dentro de los ingresos proforma de Terrafina.

Gastos de operación relacionados con las propiedades de inversión: Dichos gastos aumentaron 116.92%, pasando de \$573 millones de pesos históricos a \$1,243 millones de pesos proforma, esto como consecuencia de la incorporación de la incorporación del Portafolio Júpiter y el Portafolio Industrial FUNO a los gastos proforma de Terrafina.

Honorarios y gastos de administración: Los honorarios y gastos administrativos aumentaron 106.79%, pasando de \$471 millones de pesos históricos a \$974 millones de pesos proforma, esto como consecuencia de la incorporación de la incorporación del Portafolio Júpiter y el Portafolio Industrial FUNO a los gastos administrativos proforma.

Utilidad neta consolidada: Dicha utilidad aumentó 215.76%, pasando de \$6,731 millones de pesos históricos a \$21,254 millones de pesos proforma. Esto como consecuencia de la incorporación del Portafolio Júpiter y el Portafolio Industrial FUNO a Terrafina.

b) Situación financiera, liquidez y recursos de capital

Análisis del Balance General al 31 de diciembre de 2023

Activos totales: Los activos totales de Terrafina aumentaron 240.15%, pasando de \$54,198 millones de pesos históricos a \$184,355 millones de pesos proforma. Así mismo, las propiedades industriales, principal activo de Terrafina, aumentaron 250.1%, al pasar de \$50,732 millones de pesos históricos a \$177,616 millones de pesos proforma. Por su parte el efectivo y los equivalentes de efectivo prácticamente no tuvieron variación como consecuencia de la operación de la incorporación del Portafolio Júpiter y del Portafolio Industrial FUNO a Terrafina.

Pasivos totales: Los pasivos totales aumentaron 282.96% como consecuencia de incorporar la deuda del Portafolios Júpiter y del Portafolio Industrial FUNO a Terrafina, pasando de \$17,747 millones de pesos históricos a \$67,964 millones de pesos proforma.

En términos del Anexo AA de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado de valores expedidas por la CNBV la combinación de los balances resultaría en un índice de endeudamiento al 31 de diciembre de 2023 de 32.04% y un índice de cobertura de deuda al 31 de diciembre de 2023 de 1.69 veces.

Capital Contable: El capital contable de Terrafina aumentó 219.31% como resultante de la incorporación del Portafolio Júpiter y del Portafolio Industrial FUNO a Terrafina, pasando de \$36,450 millones de pesos históricos a \$116,391 millones de pesos proforma.

7.- CONTRATOS RELEVANTES

A la fecha de este folleto informativo, aunque hemos iniciado negociaciones, los contratos que las partes involucradas deberán celebrar para llevar a cabo la Operación Propuesta (incluyendo, las modificaciones propuestas al Contrato de Fideicomiso de Terrafina) no han sido finalizados ni celebrados.

8.- PERSONAS RESPONSABLES

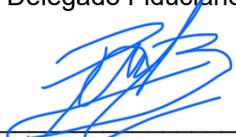
Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información relativa al contrato de fideicomiso contenida en el presente folleto informativo, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente los términos y condiciones pactados. Asimismo, manifiestan que, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada su representada, ésta no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este folleto informativo o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

EL FIDUCIARIO EMISOR

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple



Nombre: Gerardo Ibarrola Samaniego
Cargo: Delegado Fiduciario



Nombre: Juan Pablo Baigts Lastiri
Cargo: Delegado Fiduciario

Los suscritos, manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en el presente folleto informativo, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este folleto informativo o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

EL ADMINISTRADOR

TF Administradora, S. de R.L. de C.V.



Nombre: Alberto Chretin Castillo
Cargo: Director General, quien además realiza actividades equivalentes a la del titular del área jurídica

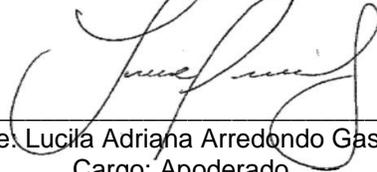


Nombre: Carlos Gómez Espinosa
Cargo: Director de Finanzas

El suscrito, manifiesta bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de sus respectivas funciones, y conforme a la información preparada por el Administrador relativa al Fideicomiso contenida en el presente folleto, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este folleto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

EL REPRESENTANTE COMÚN

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



Nombre: Lucila Adriana Arredondo Gastélum
Cargo: Apoderado

9.- ANEXOS

1. Información del Portafolio Industrial FUNO proporcionada por Fibra Uno.
2. Información del Portafolio Júpiter proporcionada por Fibra Uno.
3. Propuesta de Operación presentada por Fibra Uno y Nearshoring, Experts & Technology, S.C.
4. Estados financieros condensados, proforma no auditados al 31 de diciembre de 2023 del Fideicomiso Irrevocable F/00939 y subsidiarias administrado por CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple con informe de los auditores independientes sobre la compilación de información financiera consolidada condensada proforma no auditada incluida en un folleto informativo.

ANEXO 1 – Información del Portafolio Industrial FUNO proporcionada por Fibra Uno.

[Se adjunta]

Anexo 1 Portafolio Industrial FUNO

El Portafolio Industrial FUNO fue adquirido, desarrollado y administrado por Fibra Uno antes de la Operación y está integrado por 182 Activos divididos en 97 de la categoría de logística, 79 de la categoría de manufactura ligera, y 6 de la categoría de *business parks*. Adicionalmente, el Portafolio Industrial FUNO incluye un portafolio de aproximadamente 1.1 millones de metros cuadrados de reserva de tierra disponible para desarrollar alrededor de 500 mil metros cuadrados de ABR adicional.

Los Activos del Portafolio Industrial FUNO se ubican en 19 entidades federativas, incluyendo la Ciudad de México, el Estado de México, Puebla, Hidalgo, Morelos, Jalisco, Querétaro, Guanajuato, Aguascalientes, Zacatecas, Nuevo León, Baja California, Chihuahua, Coahuila, Tamaulipas, Durango, Sonora, Quintana Roo y Chiapas.

La información mostrada a continuación describe el Portafolio Industrial FUNO, por mercado, al 31 de marzo de 2024, e incluye el número de propiedades, ABR, porcentaje que cada mercado representa del ABR total, la tasa de ocupación, el porcentaje que cada mercado representa de los ingresos totales por arrendamiento, y la renta promedio en cada mercado:

Mercado	Propiedades	ABR (m ²)	% de ABR Total	ABR Arrendado (m ²)	Tasa de Ocupación (%)	Renta Promedio/ m ² (US\$) ⁽¹⁾
Portafolio Industrial FUNO	182	6,110,844	100%	6,009,412	98.3%	\$6.1
Área Metropolitana de la Ciudad de México	37	3,001,903	49.12%	2,935,370	97.8%	\$6.6
Nuevo León	42	727,155	11.90%	715,301	98.4%	\$6.2
Toluca	7	540,000	8.84%	539,850	100.0%	\$5.2
Ciudad Juárez	21	351,614	5.75%	351,614	100.0%	\$5.0
Querétaro	9	327,792	5.36%	323,230	98.6%	\$5.8
Tamaulipas	20	268,544	4.39%	267,778	99.7%	\$4.9
Guadalajara	5	267,778	4.38%	250,212	93.4%	\$6.3
Tijuana	13	199,897	3.27%	199,897	100.0%	\$5.8
Coahuila	7	110,072	1.80%	110,072	100.0%	\$5.3
Puebla	9	100,994	1.65%	100,994	100.0%	\$6.1
Aguascalientes	2	43,423	0.71%	43,423	100.0%	\$4.9
Zacatecas	1	36,242	0.59%	36,242	100.0%	\$6.4
Guanajuato	1	28,317	0.49%	28,317	100.0%	\$5.5
Quintana Roo	1	30,232	0.47%	30,232	100.0%	\$5.1
Chihuahua	3	28,983	0.46%	28,983	100.0%	\$7.2
Durango	1	23,185	0.38%	23,185	100.0%	\$6.0
Chiapas	1	15,585	0.26%	15,585	100.0%	\$1.7
Morelos	1	4,627	0.08%	4,627	100.0%	\$5.1
Sonora	1	4,499	0.07%	4,499	100.0%	\$5.0

Al 31 de marzo de 2024, la tasa de ocupación del Portafolio Industrial FUNO ascendía a 98.3% y dichos Activos estaban arrendados a 541 clientes bajo 756 Contratos de Arrendamiento y, a esa misma fecha, los diez principales Arrendatarios en términos de ABR y RFA representaban aproximadamente el 17.8% del ABR o el 17.3% del RFA del Portafolio Industrial FUNO.

Las siguientes tablas muestran información respecto a la distribución de los principales Arrendatarios por RFA y ABR respecto del Portafolio Industrial FUNO al 31 de marzo de 2024, según la información proporcionada por Fibra Uno:

Principales Arrendatarios en RFA	RFA (Ps. \$ en miles)	% RFA Total	Principales Arrendatarios en ABR	ABR (m ²)	% ABR Total
Tienda de Autoservicio	217,671.8	2.8%	Bienes de Consumo	171,175.8	2.8%
Logística	192,481.5	2.4%	Tienda de Autoservicio	166,466.3	2.8%
Bienes de Consumo	189,644.0	2.4%	Logística	162,767.5	2.7%
Bienes de Consumo	150,537.6	1.9%	Tienda de Autoservicio	87,031.2	1.4%
Logística	119,704.7	1.5%	Logística	84,652.5	1.4%
Tienda de Autoservicio ⁽¹⁾	106,314.1	1.3%	Manufactura	83,695.2	1.4%
Bienes de Consumo	103,772.3	1.3%	Bienes de Consumo	82,039.0	1.4%
Bienes de Consumo	99,394.3	1.3%	Bienes de Consumo	78,757.0	1.3%
Bienes de Consumo	93,456.6	1.2%	Restaurante	78,356.1	1.3%
Logística	93,098.4	1.2%	Logística	75,315.2	1.3%
10 Principales Arrendatarios	1,366,075.3	17.3%	10 Principales Arrendatarios	1,070,255.8	17.8%

La siguiente tabla muestra la distribución de los Arrendatarios del Portafolio Industrial FUNO por giro de negocio al 31 de marzo del 2024:

Industrias	ABR Ocupado	% ABR Ocupado
Logística de distribución	1,984,051	32.6%
Aeronáutica y Automotriz	1,043,258	17.4%
Alimentos y Bebidas	583,062	9.9%
Bienes de consumo	582,396	9.6%
Servicios Profesionales	498,378	8.4%
Salud y farmacéutica	377,749	6.3%
Supermercados	342,886	5.7%
Tecnología, electrónicos y comunicaciones	277,624	4.7%
Moda (Ropa, calzado y accesorios)	161,387	2.7%
Servicios comerciales	64,186	1.0%
Tiendas departamentales	50,435	0.9%
Entretenimiento	19,896	0.3%
Educación	16,520	0.3%
Gobierno	7,585	0.1%
TOTAL	6,009,412	100.0%

Al 31 de marzo de 2024, el promedio de vigencia remanente de los Contratos de Arrendamiento del Portafolio Industrial FUNO, era de aproximadamente 3.7 años, excluyendo los Contratos de Arrendamiento cuyo plazo de vigencia ha concluido y que no han sido renovados formalmente; sin embargo, el Arrendatario nos continúa pagando la Renta y ocupando el Activo arrendado en los mismos términos del contrato de arrendamiento vencido (los "Contratos Tácitamente Renovados").

Al 31 de marzo de 2024, aproximadamente 1.1% del ABR ocupado del Portafolio Industrial FUNO o 68,739 metros cuadrados de dicho ABR, estaba sujeto a Contratos Tácitamente Renovados.

La siguiente tabla muestra información relativa al vencimiento de Contratos de Arrendamiento del Portafolio Industrial FUNO al 31 de marzo de 2024, según nos fue informado por Fibra Uno:

Año de expiración de contratos ⁽¹⁾	m ² de contratos que expiran ⁽²⁾	% de m ² de contratos que expiran ⁽²⁾
2024	891,048	14.8%
2025	842,646	14.0%
2026	949,105	15.8%
2027	808,537	13.5%
2028+	2,449,337	40.8%
Contratos Tácitamente Renovados ⁽³⁾	68,739	1.1%
Total	6,009,412	100.0%

⁽¹⁾ La información incluida en esta tabla corresponde con la fecha de celebración de los Contratos de Arrendamiento. Sin embargo, la vigencia de ciertos Contratos de Arrendamiento comienza en la fecha en que la propiedad es materialmente entregada al Arrendatario, lo cual no puede ser determinado conforme al Contrato de Arrendamiento y pudiera corresponder con una fecha posterior a la fecha de celebración del Contrato de Arrendamiento. Por lo anterior, los Contratos de Arrendamiento de aquellas propiedades que no han sido entregadas al 31 de marzo de 2024 pueden tener una fecha de vencimiento posterior a la señalada en esta tabla.

⁽²⁾ Corresponde a los metros cuadrados de ABR ocupado.

⁽³⁾ Contratos de Arrendamiento cuya vigencia ha terminado pero que continúan pagando renta.

Adicionalmente, la mayoría de los Contratos de Arrendamiento del Portafolio Industrial FUNO cuentan con cláusulas relativas al incremento de la Renta proporcionalmente al incremento de la inflación. Al 31 de marzo de 2024, 64.4% de la RFA del Portafolio Industrial FUNO era pagadera en Pesos y 35.6% en Dólares.

Los Activos del Portafolio Industrial FUNO representan aproximadamente 6.1 millones de metros cuadrados de ABR (aproximadamente 53% del Portafolio Consolidado).

Fibra Uno nos ha informado que el valor total que le será asignado al Portafolio Industrial FUNO se calculará de la siguiente manera:

$$\text{Valor Portafolio Industrial FUNO} = \frac{\text{NOI Portafolio Industrial FUNO}}{\text{CAP Rate de la Transacción}}$$

Considerando la información pública disponible al 31 de marzo de 2024 y aplicando de manera ejemplificativa un *cap rate* del 7.06%, el valor del Portafolio Industrial FUNO ascendería a aproximadamente \$108,556,000,000.

Para mayor información sobre el Portafolio Industrial FUNO por favor referirse a la Sección “2. EL FIDEICOMISO – Descripción de los Activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso” del reporte anual 2023 de Fibra Uno el cual está disponible en la página de internet de la CNBV, www.gob.mx/cnbv, o en el Centro de Información de la BMV, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México o en su página de Internet, www.bmv.com.mx.

ANEXO 2 – Información del Portafolio Júpiter proporcionada por Fibra Uno.

[Se adjunta]

Anexo 2 Portafolio Júpiter

El Portafolio Júpiter está integrado por 18 Activos todos ellos de la categoría de logística. 17 de los Activos del Portafolio Júpiter se encuentran estabilizados y 1 se encuentra en etapa de desarrollo.

Los Activos del Portafolio Júpiter se ubican en 5 entidades federativas, incluyendo la Ciudad de México, el Estado de México, Jalisco, Querétaro y Quintana Roo.

El ABR estabilizado del portafolio Júpiter es de aproximadamente 1.1 millones de metros cuadrados. Un Activo del Portafolio Júpiter se encuentra en etapa de desarrollo y una vez terminado representará un total de aproximadamente 300 mil metros cuadrados de ABR se estima que dicho activo se terminará de construir y arrendar en alrededor de 1 año. Adicionalmente, tres Activos se encuentran en proceso de expansión por un total de aproximadamente 84 mil metros cuadrados de ABR adicional, las cuales se estima terminar de construir y arrendar durante el año 2024.

La información mostrada a continuación describe el Portafolio Júpiter, por mercado, al 31 de marzo de 2024, e incluye el número de propiedades, ABR Construido, ABR en Desarrollo, ABR total, el porcentaje que cada mercado representa del ABR total, la tasa de ocupación, y la renta promedio en cada mercado:

Mercado	Propiedades	ABR Construido (m2)	ABR Desarrollo (m2)	ABR (m2)	% de ABR Total	ABR Arrendado (m2)	Tasa de Ocupación (%)	Renta Promedio/ m2 (US\$)(1)
Portafolio Júpiter	18	1,073,377	384,203	1,457,580	100%	1,044,212	97.3%	\$6.2
Área Metropolitana de la Ciudad de México	12	751,604	74,203	825,807	56.7%	722,440	96.1%	\$6.2
Toluca	2	221,276	0	221,276	15.2%	221,276	100%	\$6.4
Guadalajara	2	58,497	310,000	368,497	25.3%	58,497	100%	\$5.8
Querétaro	1	35,000	0	35,000	2.4%	35,000	100%	\$5.3
Quintana Roo	1	7,000	0	7,000	0.5%	7,000	100%	\$1.9

Al 31 de marzo de 2024, la tasa de ocupación del Portafolio Júpiter ascendía a 97.3% y dichos Activos estaban arrendados a 79 clientes bajo 92 Contratos de Arrendamiento y, a esa misma fecha, los cinco principales Arrendatarios en términos de ABR y RFA representaban aproximadamente el 39% del ABR o el 39% del RFA del Portafolio Júpiter.

Las siguientes tablas muestran información respecto a la distribución de los principales Arrendatarios por RFA y ABR respecto del Portafolio Júpiter al 31 de marzo de 2024, según nos fue proporcionada por Fibra Uno:

Principales Arrendatarios en RFA	RFA (Ps. \$ en miles)	% RFA Total	Principales Arrendatarios en ABR	ABR (m ²)	% ABR Total
Tienda de Autoservicio	169,835.8	12.3%	Tienda de Autoservicio	149,259.3	14.3%
Manufactura	121,096.1	8.8%	Logística	84,871.5	8.1%
Logística	119,057.5	8.6%	Manufactura	76,639.8	7.3%
Logística	66,373.6	4.8%	Manufactura	51,866.9	5.0%
Manufactura	62,679.0	4.5%	Logística	47,482.9	4.5%
5 Principales Arrendatarios	539,042.0	39.1%	5 Principales Arrendatarios	410,120.5	39.3%

La siguiente tabla muestra la distribución de los Arrendatarios del Portafolio Júpiter por giro de negocio al 31 de marzo del 2024:

Industrias	ABR Ocupado	% ABR Ocupado
Logística de distribución	378,178	36.2%
Bienes de consumo	212,717	20.4%
Supermercados	160,613	15.4%
Alimentos y Bebidas	101,663	9.7%
Automotriz	79,374	7.6%
Salud y farmacéutica	49,907	4.8%
Tecnología, electrónicos y comunicaciones	47,344	4.5%
Entretenimiento	14,418	1.4%
TOTAL	1,044,212	100%

Al 31 de marzo de 2024, el promedio de vigencia remanente de los Contratos de Arrendamiento del Portafolio Júpiter era de aproximadamente 4.1 años, excluyendo Contratos Tácitamente Renovados. Al 31 de marzo de 2024, aproximadamente 1.5% del ABR ocupado del Portafolio Júpiter o 15,984 metros cuadrados de dicho ABR, estaba sujeto a Contratos Tácitamente Renovados.

La siguiente tabla muestra información relativa al vencimiento de Contratos de Arrendamiento del Portafolio Júpiter al 31 de marzo de 2024:

Año de expiración de contratos ⁽¹⁾	m ² de contratos que expiran ⁽²⁾	% de m ² de contratos que expiran ⁽²⁾
2024	55,481	5.3%
2025	94,249	9.0%
2026	145,364	13.9%
2027	102,206	9.8%
2028+	630,928	60.4%
Contratos Tácitamente Renovados ⁽³⁾	15,984	1.5%
Total	1,044,212	100.0%

⁽¹⁾ La información incluida en esta tabla corresponde con la fecha de celebración de los Contratos de Arrendamiento. Sin embargo, la vigencia de ciertos Contratos de Arrendamiento comienza en la fecha en que la propiedad es materialmente entregada al Arrendatario, lo cual no puede ser determinado conforme al Contrato de Arrendamiento y pudiera corresponder con una fecha posterior a la fecha de celebración del Contrato de Arrendamiento. Por lo anterior, los Contratos de Arrendamiento de aquellas propiedades que no han sido entregadas al 31 de marzo de 2024 pueden tener una fecha de vencimiento posterior a la señalada en esta tabla.

⁽²⁾ Corresponde a los metros cuadrados de ABR ocupado.

⁽³⁾ Contratos de Arrendamiento cuya vigencia ha terminado pero que continúan pagando renta.

Adicionalmente, la mayoría de los Contratos de Arrendamiento del Portafolio Júpiter cuentan con cláusulas relativas al incremento de la Renta proporcionalmente al incremento de la inflación. Al 31 de marzo de 2024, 89.7% de la RFA del Portafolio Júpiter era pagadera en Pesos y 10.3% en Dólares.

Los Activos del Portafolio Júpiter representan aproximadamente 1.4 millones de metros cuadrados de ABR (aproximadamente 12% del Portafolio Consolidado).

Fibra Uno nos ha informado que el valor total que le será asignado al Portafolio Júpiter se calculará de la siguiente manera:

$$\text{Valor Portafolio Júpiter} = \frac{\text{NOI Portafolio Júpiter}}{\text{CAP Rate de la Transacción}}$$

Considerando la recibida por Fibra Uno del Portafolio Júpiter al 31 de marzo de 2024 y aplicando de manera ejemplificativa un *cap rate* del 7.06%, el valor del Portafolio Júpiter ascendería a aproximadamente \$31,158,000,000.

ANEXO 3 – Propuesta de Operación presentada por Fibra Uno y Nearshoring, Experts & Technology, S.C.

Para consultar la propuesta de Operación presentada por Fibra Uno y Nearshoring, Experts & Technology, S.C. favor referirse al evento relevante publicado por Fibra Uno el 24 de mayo de 2024 disponible en: https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid_1377304_1401_1.pdf.

ANEXO 4 – Estados financieros condensados, proforma no auditados al 31 de diciembre de 2023 del Fideicomiso Irrevocable F/00939 y subsidiarias administrado por CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple con informe de los auditores independientes sobre la compilación de información financiera consolidada condensada proforma no auditada incluida en un folleto informativo.

[Se adjunta]

**Fideicomiso Irrevocable F/00939 y subsidiarias
administrado por CIBanco, S. A., Institución de Banca
Múltiple**

Estados Financieros Combinados Consolidados Condensados

Proforma no Auditados

31 de diciembre de 2023

Fideicomiso Irrevocable F/00939 y subsidiarias administrado por CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple

Índice

31 de diciembre de 2023

Contenido	Página
Informe de los Auditores Independientes sobre la Compilación de Información Financiera Combinada Consolidada Condensada Proforma no Auditada incluida en un Folleto Informativo	1 a 3
Estado Combinado Consolidado Condensado Proforma No Auditado de Posición Financiera al 31 de diciembre de 2023	4
Estado Combinado Consolidado Condensado Proforma No Auditado de resultado integral por el año terminado el 31 de diciembre de 2023	5
Notas a los Estados Financieros Combinados Consolidados Condensados Proforma No Auditados	6 a 22



Informe de los Auditores Independientes sobre la Compilación de la Información Financiera Combinada Consolidada Condensada Proforma no auditada Incluida en el Folleto Informativo

A la Asamblea de Tenedores del
Fideicomiso F/00939 administrado por CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple, División
Fiduciaria, y subsidiarias

Ciudad de México, a 24 de mayo de 2024

Hemos completado nuestro trabajo sobre la compilación de la información financiera combinada consolidada condensada proforma no auditada del Fideicomiso F/00939 administrado por CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, y subsidiarias (“Terrafina” o el “Fideicomiso”), preparada por y bajo la responsabilidad de la Administración del Fideicomiso. Dicha información financiera combinada consolidada condensada proforma no auditada consiste en el Estado Combinado Consolidado Condensado Proforma no Auditado de Posición Financiera al 31 de diciembre de 2023 y el Estado Combinado Consolidado Condensado Proforma no Auditado de Resultado Integral por el año terminado en esa fecha, así como sus notas relacionadas, mismos que se incluyen en la Sección “Información Financiera Seleccionada” de la Declaración de Información por Reestructuración Societaria (el “Folleto Informativo”) a ser presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la “CNBV”). Los supuestos y criterios que han sido aplicados por la Administración del Fideicomiso para la compilación de la información financiera combinada consolidada condensada proforma no auditada se especifican en las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y otros Participantes del Mercado de Valores (la “Circular Única de Emisoras”) y que se describen en la Nota 2.

La información financiera combinada consolidada condensada proforma no auditada ha sido compilada por la Administración del Fideicomiso para mostrar los efectos de la operación que se describe en el Folleto Informativo y en la Nota 1 sobre la información financiera combinada consolidada condensada proforma no auditada, en el Estado Combinado Consolidado Condensado Proforma no Auditado de Posición Financiera al 31 de diciembre de 2023 y el Estado Combinado Consolidado Condensado Proforma no Auditado de Resultado Integral por el año terminado en esa fecha, asumiendo que dicha operación se hubiera llevado a cabo en las fechas anteriormente mencionadas. La información financiera del Fideicomiso que sirvió de base para compilar la información financiera combinada consolidada condensada proforma no auditada ha sido obtenida por la Administración del Fideicomiso de sus estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2023, así como de los estados financieros no auditados del Portafolio Industrial Fibra UNO y de los estados financieros combinados no auditados del Portafolio Júpiter al 31 de diciembre de 2023, preparados conforme las Normas Internacionales de Información Financiera.

Para fines de este trabajo, no somos responsables de actualizar o reemitir ningún informe u opinión sobre la información financiera histórica utilizada para compilar la información financiera combinada consolidada condensada proforma no auditada, ni llevamos a cabo, durante el transcurso



de este trabajo, una auditoría o revisión de la información financiera histórica utilizada para compilar la información financiera combinada consolidada condensada proforma no auditada.

Responsabilidad de la Administración sobre la información financiera combinada consolidada condensada proforma no auditada

La Administración del Fideicomiso es responsable de la compilación de la información financiera combinada consolidada condensada proforma no auditada de acuerdo con los supuestos y criterios descritos en la Nota 2.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión, con base en nuestro trabajo de aseguramiento, como lo requiere el Anexo P “Instructivo para la elaboración de la declaración de información en caso de reestructuraciones societarias” de la Circular Única de Emisoras, sobre si la información financiera combinada consolidada condensada proforma no auditada antes mencionada ha sido compilada, en todos los aspectos materiales, de acuerdo con los supuestos y criterios establecidos por la Administración del Fideicomiso.

Nuestro trabajo fue realizado de acuerdo con la Norma Internacional sobre Compromisos de Aseguramiento 3420 “Compromiso de Aseguramiento para informar sobre la Compilación de Información Financiera Proforma incluida en un Prospecto”, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento. Esta norma requiere que el contador público independiente cumpla los requerimientos éticos, así como planear y desarrollar procedimientos para obtener una seguridad razonable acerca de si la Administración del Fideicomiso ha compilado, en todos los aspectos materiales, la información financiera combinada consolidada condensada proforma no auditada de acuerdo con los supuestos y criterios establecidos por la Administración del Fideicomiso.

El objetivo de la información financiera combinada consolidada condensada proforma no auditada incluida en el Folleto Informativo es únicamente mostrar el impacto de un evento significativo o una transacción en la información financiera histórica del Fideicomiso, como si el evento se hubiera llevado a cabo o una transacción se hubiera realizado a una fecha anterior, determinada para dichos fines. Por lo tanto, no ofrecemos ninguna seguridad de que los resultados reales del evento o transacción al 31 de diciembre de 2023 y por el año terminado en esa fecha, hubieran sido como se presentan.

Un trabajo de aseguramiento para informar si la información financiera proforma ha sido compilada, en todos sus aspectos materiales, sobre la base de los supuestos y criterios aplicables, involucra la aplicación de procedimientos para evaluar si los supuestos y criterios utilizados por la Administración del Fideicomiso proporcionan una base razonable para la presentación de los efectos significativos atribuibles a un evento o transacción, como si este se hubiera realizado a una fecha anterior y para obtener evidencia suficiente y apropiada sobre si:



- Los efectos de los ajustes proforma fueron realizados de acuerdo con los supuestos y criterios establecidos; y
- La información financiera combinada consolidada proforma no auditada refleja la correcta aplicación de los ajustes a la información financiera.

Los procedimientos realizados se seleccionaron con base en nuestro juicio, teniendo en cuenta nuestro entendimiento del Fideicomiso y de la naturaleza de la operación, con respecto de la cual la información financiera combinada consolidada condensada proforma no auditada ha sido compilada, así como otras circunstancias relevantes.

Nuestro trabajo también incluye la evaluación de la presentación general de la información financiera combinada consolidada condensada proforma no auditada.

Consideramos que la evidencia que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar la base de nuestra opinión.

Opinión

En nuestra opinión, la información financiera combinada consolidada condensada proforma no auditada del Fideicomiso F/00939 administrado por CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, y subsidiarias ha sido compilada, en todos los aspectos materiales, con base en los supuestos y criterios establecidos por la Administración del Fideicomiso.

PricewaterhouseCoopers, S. C.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Nicolás Germán Ramírez', written over a horizontal line.

C.P.C. Nicolás Germán Ramírez
Socio de Auditoría

Fideicomiso Irrevocable F/00939 y subsidiarias administrado por CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple (Terrafina)
Estado Combinado Consolidado Condensado Proforma no Auditado de Posición Financiera
Al 31 de diciembre de 2023

Cifras en miles de pesos

Activo	Terrafina (ajustado Nota 2)	Portafolio Industrial Fibra UNO	Portafolio Jupiter	Sub-total	Ajustes Proforma	Referencia	Total Proforma
Activo circulante:							
Efectivo y equivalentes en efectivo	\$ 635,618	-	-	635,618	1,000	[1]	\$ 636,618
Rentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	215,799	-	-	215,799	-		215,799
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	239,262	-	-	239,262	3,196,287	[7]	3,435,549
Otros activos circulantes	64,113	5,586	18,772	88,471	-		88,471
Total de activo circulante	1,154,792	5,586	18,772	1,179,150	3,197,287		4,376,437
Activo no circulante:							
Rentas por cobrar a clientes	224,729	-	-	224,729	-		224,729
Propiedades de inversión	50,732,940	104,218,596	22,664,984	177,616,520	-		177,616,520
Inversiones en asociadas	2,010,024	-	-	2,010,024	-		2,010,024
Otros activos no circulantes	75,539	-	52,449	127,988	-		127,988
Total de activo no circulante	53,043,232	104,218,596	22,717,433	179,979,261	-		179,979,261
Total de activo	54,198,024	104,224,182	22,736,205	181,158,411	3,197,287		\$ 184,355,698
Pasivo a corto plazo:							
Prestamos	1,107,417	562,628	1,927,940	3,597,985	-		\$ 3,597,985
Otros pasivos a corto plazo	603,982	747,860	26,025	1,382,868	5,301,241	[2, 3, 4, 5, 6, 7]	6,684,109
Total de pasivo a corto plazo	1,716,399	1,310,489	1,953,965	4,980,853	5,301,241		10,282,094
Pasivo a largo plazo:							
Prestamos	15,630,289	39,290,745	559,943	55,480,977	-		55,480,977
Otros pasivos a largo plazo	401,278	395,709	126,464	923,451	778,054	[4]	1,701,505
Total de pasivo a largo plazo	16,031,567	39,686,454	686,407	56,404,428	778,054		57,182,482
Total de pasivo	17,747,966	40,996,942	2,640,372	61,385,280	6,079,295		67,464,576
Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:							
Patrimonio aportado	36,450,058	63,221,670	20,031,107	119,702,835	(60,626,222)	[8]	59,076,613
Valoración de instrumentos financieros derivados en cobertura de flujo de efectivo	-	5,569	64,726	70,295	-		70,295
Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios en la participación controladora	36,450,058	63,227,239	20,095,833	119,773,130	(60,626,222)	[8]	59,146,908
Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios en la participación no controladora	-	-	-	-	57,744,214		57,744,214
Total del Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	36,450,058	63,227,239	20,095,833	119,773,130	(2,882,008)		\$ 116,891,122
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	\$ 54,198,024	104,224,182	22,736,205	181,158,411	3,197,287		\$ 184,355,698

Fideicomiso Irrevocable F/00939 y subsidiarias administrado por CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple (Terrafina)
Estado Combinado Consolidado Condensado Proforma no Auditado de Resultado Integral
Año que terminó el 31 de diciembre de 2023

Cifras en miles de pesos

	Terrafina (Ajustado Nota 2)	Portafolio Industrial Fibra UNO	Portafolio Jupiter	Sub-total	Ajustes Proforma	Referencia	Total Proforma
Ingresos de propiedades de inversión	\$ 3,814,861	7,539,673	1,098,170	12,452,704	-		12,452,704
Ingresos por mantenimiento	40,224	356,990	71,142	468,356	-		468,356
	3,855,085	7,896,663	1,169,312	12,921,060	-		12,921,060
Honorarios y gastos de administración	(420,063)	(483,943)	(19,534)	(923,540)	-		(923,540)
Gastos de operación relacionados con las propiedades de inversión	(625,114)	(594,307)	(85,743)	(1,295,164)	-		(1,295,164)
	(1,045,177)	(1,078,250)	(105,277)	(2,218,704)	-		(2,218,704)
Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses	2,809,908	6,828,413	1,064,035	10,702,356	-		10,702,356
Gastos por intereses, neto	(658,174)	(2,398,628)	(191,721)	(3,248,423)	-		(3,248,423)
Utilidad después de gastos e ingresos por intereses	2,151,734	4,429,886	872,314	7,453,934	-		7,453,934
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	(2,012)	5,696,537	-	5,694,525	-		5,694,525
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión, activos financieros de propiedades y de inversiones en asociadas	4,556,646	2,620,828	964,803	8,142,277	-		8,142,277
Otros ingresos (gastos) neto	(22,920)	(90,825)	-	(83,745)	-		(83,745)
Utilidad neta combinada consolidada	6,683,448	12,686,426	1,837,117	21,206,991	-		21,206,991
Otros resultados integrales:							
Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados:							
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	(4,795,178)	-	-	(4,795,178)	-		(4,795,178)
Partidas que no serán reclasificadas posteriormente a resultados:							
Cambios en el valor razonable de la deuda	(683,689)	-	-	(683,689)	-		(683,689)
Utilidad Integral combinada consolidada	1,204,581	12,686,426	1,837,117	15,728,124	-		15,728,124
Utilidad neta combinada consolidada:							
Participación controladora	6,683,448	12,686,426	1,837,117	21,206,991	(10,476,254)	[8]	10,730,737
Participación no controladora	-	-	-	-	10,476,254	[8]	10,476,254
Utilidad Integral combinada consolidada:	6,683,448	12,686,426	1,837,117	21,206,991	-		21,206,991
Participación controladora	1,204,581	12,686,426	1,837,117	15,728,124	(7,769,693)	[8]	7,958,431
Participación no controladora	-	-	-	-	7,769,693	[8]	7,769,693
Utilidad por CBFi básica (en pesos) Nota 2	1,204,581	12,686,426	1,837,117	15,728,124	-		15,728,124
Utilidad por CBFi diluida (en pesos) Nota 2							\$27.45

Fideicomiso Irrevocable F/00939 y subsidiarias administrado por CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple (Terrafina)

Notas a los Estados Financieros Combinados Consolidados Condensados Proforma no Auditados

31 de diciembre de 2023

En miles de pesos mexicanos, excepto por la utilidad por certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (CBFI's)

1. Actividad y evento significativo

Fideicomiso Irrevocable F/00939 y subsidiarias administrado por CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple (Terrafina) es un fideicomiso de administración inmobiliaria creado el 29 de enero 2013, anclado por un portafolio industrial que fue constituido en un inicio por 145 propiedades inmobiliarias, incluyendo 132 propiedades industriales desarrolladas cuya Área Rentable representaba aproximadamente 19.8 millones de pies cuadrados y una ocupación al cierre del primer trimestre de 2013 de 85.9%. Al 31 de diciembre de 2023 nuestro Portafolio consistía en 291 propiedades inmobiliarias, incluyendo 287 propiedades industriales desarrolladas con un ARB conjunto de aproximadamente 42.8 millones de pies cuadrados, con una ocupación del 98.1%. Asimismo, contamos con 307 Arrendatarios en donde las Propiedades que componen nuestro Portafolio consisten en almacenes y otras propiedades de manufactura ligera, con una ubicación óptima principalmente en mercados que creemos tienen sólidos fundamentos en las regiones centro, Bajío y norte de México. Nuestro objetivo es proporcionar retornos atractivos ajustados al riesgo a los Tenedores de nuestros CBFIs a través de Distribuciones estables y apreciaciones de capital. Pretendemos alcanzar este objetivo mediante el buen desempeño de nuestro portafolio de activos inmobiliarios industriales y complementarios, nuestro acceso a un soporte institucional de alto nivel y a nuestra administración y estructura de gobierno corporativo.

El Fideicomiso Fibra UNO, se estableció como un Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces el 12 de enero de 2011 por Fibra UNO Administración, S.A. de C.V., (el "Fideicomitente") y Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (el "Fiduciario" o "Deutsche Bank"). El 29 de junio de 2019, Fibra UNO celebró un convenio de sustitución fiduciaria con efectos a partir del 1 de julio de 2019, nombrando a Banco Actinver S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver (Actinver) como nuevo fiduciario del Fideicomiso Fibra UNO, en sustitución de Deutsche Bank. A partir de ese momento la entidad cambió de nombre a Fideicomiso Fibra UNO (Fibra UNO). Fibra UNO inició sus operaciones en marzo de 2011 y se estableció principalmente para adquirir y poseer propiedades en bienes raíces con el fin de arrendar y desarrollar propiedades comerciales, industriales y de uso mixto, así como edificios de oficinas y terrenos, en el mercado mexicano.

Terrafina y Fibra UNO, como Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces ("FIBRA"), califican para ser tratado como una entidad transparente en México para efectos de la Ley del Impuesto sobre la Renta ("LISR"). Por lo tanto, todos los ingresos y deducciones fiscales generados por las operaciones de Terrafina y de Fibra UNO se atribuyen a los titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFI's") para fines fiscales y por lo tanto Terrafina y Fibra UNO no están sujetas al Impuesto sobre la Renta ("ISR") en México. Para mantener el tratamiento fiscal de FIBRA, la SHCP mediante el Servicio de Administración Tributaria Mexicano ("SAT") ha establecido, en los artículos 187 y 188 de la LISR, que los FIBRA deben distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de los CBFIs en circulación.

Fideicomiso Irrevocable F/00939 y subsidiarias administrado por CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple (Terrafina)

Notas a los Estados Financieros Combinados Consolidados Condensados Proforma no Auditados

31 de diciembre de 2023

En este sentido, Terrafina y Fibra UNO debe invertir al menos el 70% del valor promedio anual su patrimonio en bienes inmuebles ubicados en México, ya sea directamente por el Fideicomiso o indirectamente a través de fideicomisos de inversión, que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como otorgar financiamiento para los fines anteriores conforme a lo dispuesto en las disposiciones fiscales en materia de FIBRAS.

En adición, los inversionistas iniciales de Fibra UNO, conocidos de manera comercial como E-Group, poseen un portafolio industrial que contiene inmuebles estabilizados, en proceso de desarrollo, reservas territoriales y financiamiento, conocido como "Portafolio Júpiter".

Los tres grupos empresariales están evaluando la aportación de sus respectivos portafolios industriales en diversos vehículos, de tal manera que se conformaría el conglomerado más grande del país de inmuebles con vocación netamente industrial.

Descripción de la Transacción

A continuación, se describen las operaciones (en conjunto, "la Transacción") que tendrían lugar para consumir el objetivo anterior:

En un primer paso, Terrafina llevaría a cabo la adquisición del Portafolio Júpiter, a cambio de una proporción de los actuales CBFIs en circulación colocados entre el público inversionista de México y que ascendería a un 42.9%. En este paso los Tenedores de los CBFIs de Terrafina serán quien entreguen a los vendedores del Portafolio Júpiter dicha porción de CBFIs.

Terrafina a su vez, aportaría su propio portafolio de propiedades más el Portafolio Júpiter al vehículo denominado Fideicomiso Next Properties, el cual será una subsidiaria del Fideicomiso Irrevocable F/00939 propiedad de Terrafina a cambio de derechos fideicomisarios con cláusulas de reversión, que se estimaría representen el 50.6% del valor combinado de Fideicomiso Next Properties, considerando los activos aportados por Fibra UNO que se describen en el siguiente párrafo.

Por su parte, Fibra UNO aportaría los derechos fideicomisarios de sus inmuebles del segmento industrial junto con una porción de su deuda financiera "Portafolio Industrial Fibra UNO". Dicha aportación se efectuaría con cláusulas de derecho de reversión y recibiendo la Constancia de Derechos Fideicomisarios del Fideicomiso Next Properties. Fibra UNO detentaría el 49.4% de Fideicomiso Next Properties.

Aunque Fibra UNO detentaría el 49.4% del Fideicomiso Next Properties, se considera que Fibra UNO detentaría el control de Terrafina al asumir contractualmente control sobre el Comité Técnico de Terrafina mediante la cesión de ciertos derechos de primera oferta (ROFO, por sus siglas en inglés) y de primer rechazo (ROFR, por sus siglas en inglés), así como ciertas condicionantes vigentes hasta que Fibra UNO o E-Group perdiesen el 15% de participación en Terrafina.

La valuación económica de la Transacción ha sido planteada considerando el ingreso operativo neto (NOI en inglés) anual de los portafolios de cada una de las partes involucradas a un cap rate homogéneo. Cualquier negociación entre los grupos empresariales deberá hacerse modificando únicamente el cap rate pero aplicándolo de manera uniforme al NOI de cada portafolio. Con base

Fideicomiso Irrevocable F/00939 y subsidiarias administrado por CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple (Terrafina)

Notas a los Estados Financieros Combinados Consolidados Condensados Proforma no Auditados

31 de diciembre de 2023

en los acuerdos que se concreten con motivo de la culminación de la Transacción, podrán existir efectos dilutivos al comparar la aportación de los portafolios a su valor reflejado en libros, con los porcentajes que prevalezcan finalmente.

Los estados financieros combinados consolidados condensados proforma no auditados adjuntos suponen que el portafolio inicial de activos inmobiliarios descritos anteriormente ha sido aportado por todas las partes y que todas las condiciones anteriores, a las que se encuentran sujetas la estructuración de la Transacción explicada, se habrán cumplido. A esta fecha se desconoce si todas estas condiciones se llevarán a cabo. Asimismo, Terrafina sería controladora del Fideicomiso Next Properties a quien consolidaría y como se indicó con anterioridad a su vez se anticipa que como parte de los acuerdos que se alcancen, Terrafina será controlada por Fibra UNO, quien se convertiría en su entidad controladora. Se han preparado estados combinados consolidados condensados proforma no auditados de situación financiera y de resultado integral de Terrafina, asumiendo que los portafolios inmobiliarios, deudas, ingresos, gastos y activos y pasivos de operación hubiesen estado combinados bajo control común durante todo ese período.

2. Bases de presentación

El estado combinado consolidado condensado proforma no auditado de posición financiera al 31 de diciembre de 2023, así como el estado combinado consolidado condensado proforma no auditado de resultado integral por el año terminado el 31 de diciembre de 2023, se han preparado en cumplimiento a las reglas de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (“CNBV”) que requieren la aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (Normas de Contabilidad NIIF) y las Interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de NIIF (CINIIF), y en cumplimiento con el artículo 81 bis de la Circular Única de Emisoras.

La Transacción considera que Terrafina (entidad adquirida) es comprada por Fibra UNO (entidad adquirente) mediante la aportación de los portafolios Industrial y Júpiter al Fideicomiso Next Properties a cambio de una porción de sus certificados, Constancia de Derechos Fideicomisarios del Fideicomiso Next Properties (con cláusulas de derecho de reversión) y al asumir contractualmente control sobre su Comité Técnico mediante la cesión de ciertos derechos de primera oferta (ROFO, por sus siglas en inglés) y de primer rechazo (ROFR, en inglés). Los valores del estado de situación financiera combinado consolidado condensado y del estado de resultado integral combinado consolidado condensado de Terrafina se encuentran sustancialmente a valores razonables (excepto por las rentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar, impuestos por recuperar y otros activos que se reconocen a costo), los valores presentados en el estados de situación financiera condensado y estado de resultado integral condensado del Portafolio Industrial Fibra UNO y Portafolio Júpiter se encuentran a su valores en libros proporcionados por su Administración quienes han indicado que están preparados bajo Normas de contabilidad NIIF y han sido compilados por la Administración de Terrafina.

La información financiera combinada consolidada condensada proforma se incluye únicamente para fines ilustrativos y no representa los resultados consolidados de operación reales que se hubieran tenido en caso de que la Transacción, se hubiera llevado a cabo en las fechas supuestas, ni se tiene la intención de que proyecte los resultados integrales y la posición financiera de Terrafina para ningún periodo futuro o en cualquier fecha futura. Todos los ajustes proforma se basan en estimaciones preliminares y suposiciones realizados por la Administración de Terrafina y están sujetos a revisión. La información financiera combinada consolidada condensada proforma no auditada no incluye ajustes relacionados con la adquisición o contribución de activos inmobiliarios

Fideicomiso Irrevocable F/00939 y subsidiarias administrado por CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple (Terrafina)

Notas a los Estados Financieros Combinados Consolidados Condensados Proforma no Auditados

31 de diciembre de 2023

distintos a la Transacción mencionada anteriormente. Como se menciona en la Nota 1 Terrafina y Fibra UNO están constituidas como FIBRA, por lo tanto, no se ha incluido impuesto sobre la renta (ISR) durante el periodo presentado. No se ha efectuado evaluación de las obligaciones fiscales a las que estaría sujetas el Portafolio Industrial de Fibra UNO ni del Portafolio de Júpiter antes o después de la Transacción.

La información financiera fuente utilizada por la Administración fue la siguiente;

a. El estado combinado consolidado condensado proforma no auditado de posición financiera al 31 de diciembre de 2023 presenta la información financiera de Terrafina como si la Transacción hubiera tenido lugar a la fecha de dicho estado y fue preparado utilizando la siguiente información:

- Estado consolidado de posición financiera al 31 de diciembre de 2023 de Terrafina con los ajustes indicados en el inciso c, siguiente.
- Estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 del Portafolio Industrial Fibra UNO, no auditado, preparado separando este segmento del estado consolidado de posición financiera al 31 de diciembre de 2023 de Fibra UNO, el cual se preparó conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS”, por sus siglas en inglés).
- Estado combinado de posición financiera proforma no auditado al 31 de diciembre de 2023 del Portafolio Júpiter.

El estado combinado consolidado condensado proforma no auditado de resultado integral por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 presenta la información financiera de Terrafina como si la Transacción hubiera tenido lugar el 1 de enero de 2023 y fue preparado utilizando los siguientes:

- Estado consolidado de resultado y otros resultados integrales por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023 de Terrafina con los ajustes indicados en el inciso c, siguiente.
- Estado de resultados y otros resultados integrales no auditado por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023 del Portafolio Industrial Fibra UNO, preparado separando este segmento del estado consolidado de resultados y otros resultados integrales por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023 de Fibra UNO, el cual se preparó conforme a IFRS.
- Estado combinado de resultados, proforma, no auditado por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023 del Portafolio Júpiter.

Para un mejor entendimiento los estados financieros combinados consolidados condensados proforma deben ser leídos en su conjunto con los estados financieros consolidados auditados de Terrafina y de Fibra UNO al 31 de diciembre de 2023.

b. Las cifras que se presentan en la información financiera proforma se obtuvieron en el caso de Terrafina de los estados financieros consolidados auditados al 31 de diciembre de 2023, del cual los auditores externos emitieron un informe sin salvedades de fecha 21 de febrero de

Fideicomiso Irrevocable F/00939 y subsidiarias administrado por CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple (Terrafina)
Notas a los Estados Financieros Combinados Consolidados Condensados Proforma no Auditados
31 de diciembre de 2023

2024 y aplicando los ajustes indicados en el inciso c. siguiente. En el caso del Portafolio Industrial de Fibra UNO y Portafolio Júpiter, su administración fue responsable de proporcionar la información que se presenta en el Estado combinado consolidado condensado proforma no auditado de posición financiera y Estado combinado consolidado condensado proforma no auditado de resultado integral y compilada por la Administración del Terrafina. En virtud de que no se han emitido informes de auditoría en relación con la información financiera histórica del Portafolio Júpiter ni específicamente del Portafolio Industrial de Fibra UNO, no es posible determinar si pudieran existir impactos materiales en la información financiera proforma.

- c. Tenemos conocimiento de que las políticas contables materiales que siguen el Portafolio Júpiter y el Portafolio Industrial Fibra UNO están en apego a las IFRS, puesto que así se ha manifestado por la Administración de Fibra UNO, sin embargo, y con base en lo que hemos podido identificar por las fuentes de información consultadas, existen ciertas inconsistencias en las políticas que son aplicadas por las partes en la preparación de su información financiera. Debido a la imposibilidad de determinar todos los efectos que podrían ser necesarios para homologar dichas políticas con Terrafina, no podemos determinar si existen efectos materiales a la información financiera proforma, por ejemplo identificamos que el reconocimiento de la deuda financiera del Portafolio Industrial Fibra UNO y Portafolio Júpiter se mide a costo amortizado y en Terrafina se mide a su valor razonable, políticas de capitalización de costos y gastos, entre otras. Sin embargo para efectos de la preparación de estos estados financieros combinados consolidados condensados proforma se ha realizado los siguientes ajustes con el propósito de homologar algunas políticas contables de presentación de Terrafina con las del Portafolio Industrial Fibra Uno y del Portafolio Júpiter en el estado consolidado de situación financiera y el estado consolidado de resultado integral y de otros resultados integrales correspondientes a Terrafina como se muestra en la página siguiente.

Fideicomiso Irrevocable F/00939 y subsidiarias administrado por CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple (Terrafina)
Notas a los Estados Financieros Combinados Consolidados Condensados
Proforma no Auditados
31 de diciembre de 2023

Estado consolidado de situación financiera
(Expresados en miles de pesos)

	Al 31 de diciembre de 2023	Ajustes	Al 31 de diciembre de 2023 ajustado
Activos			
Activo no circulante			
Propiedades de inversión	\$ 50,732,940	\$ -	\$ 50,732,940
Inversiones a través del método de participación	2,010,024	-	2,010,024
Rentas diferidas por cobrar	224,729	-	224,729
Otros activos no circulantes		75,539	75,539
Otras cuentas por cobrar	48,951	(48,951)	-
Efectivo restringido	26,588	(26,588)	-
Total activo no circulante	53,043,232	-	53,043,232
Activo circulante			
Otras cuentas por cobrar	99,994	(99,994)	-
Impuestos por recuperar	239,262	-	239,262
Otros activos circulantes		64,113	64,113
Pagos anticipados	35,239	(35,239)	-
Instrumentos financieros derivados	28,874	(28,874)	-
Rentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	-	215,799	215,799
Rentas diferidas por cobrar	40,769	(40,769)	-
Cuentas por cobrar	75,036	(75,036)	-
Efectivo y equivalentes de efectivo	635,618	-	635,618
Total activo circulante	1,154,792	-	1,154,792
Total activos	54,198,024	-	54,198,024
Activos netos atribuibles a los inversionistas			
Contribuciones netas	\$17,828,573	(17,828,573)	-
Utilidades (pérdidas) acumuladas	15,080,636	(15,080,636)	-
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	3,325,588	(3,325,588)	-
Reserva de riesgo de crédito propio	215,261	(215,261)	-
Patrimonio aportado	-	36,450,058	36,450,058
Total activos netos atribuibles a los inversionistas	\$ 36,450,058	-	\$ 36,450,058
Pasivos			
Pasivo no circulante			
Préstamos por pagar	\$ 15,630,289	\$ -	\$ 15,630,289
Depósitos de arrendatarios	309,474	(309,474)	-
Otros pasivos a largo plazo		401,278	401,278
Cuentas por pagar	91,804	(91,804)	-
Total pasivo no circulante	16,031,567	-	16,031,567
Pasivo circulante			
Préstamos por pagar	1,107,417	-	1,107,417
Otros pasivos a corto plazo		608,982	608,982
Depósitos de arrendatarios	89,816	(89,816)	-
Otras cuentas por pagar	235,966	(235,966)	-
Cuentas por pagar	283,200	(283,200)	-
Total pasivo circulante	1,716,399	-	1,716,399
Total	17,747,966	-	17,747,966
Total pasivos y activos netos atribuibles a los inversionistas	\$ 54,198,024	\$ -	\$ 54,198,024

Fideicomiso Irrevocable F/00939 y subsidiarias administrado por CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple (Terrafina)
Notas a los Estados Financieros Combinados Consolidados Condensados
Proforma no Auditados
31 de diciembre de 2023

Estado consolidado de resultado y otros resultados integrales
(Expresados en miles de pesos)

	Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023	Ajustes	Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023 ajustado
Ingresos por arrendamientos	\$ 3,814,861	\$ -	\$ 3,814,861
Otros ingresos operativos	40,224	-	40,224
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	(625,114)		(625,114)
Otros gastos netos relacionados con propiedades de inversión	51,417	(51,417)	-
Honorarios y gastos de administración		(420,063)	(420,063)
Honorarios y gastos diversos	(471,480)	471,480	-
Utilidad realizada por venta de propiedades de inversión	7,629	(7,629)	-
Otros gastos, neto		(22,920)	(22,920)
Pérdida en otras cuentas por cobrar por la venta de propiedades de inversión	(30,549)	30,549	-
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión, activos financieros de propiedades y participación en asociadas y negocios conjuntos	-	4,556,646	4,556,646
Utilidad neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	4,143,540	(4,143,540)	-
Utilidad neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	377,576	(377,576)	-
Pérdida neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	(47,790)	47,790	-
Intereses, costos de deuda y valuación de instrumentos financieros y préstamos, neto	-	(658,174)	(658,174)
Pérdida cambiaria neta	-	(2,012)	(2,012)
Utilidad cambiaria	161,718	(161,718)	-
Pérdida cambiaria	(163,730)	163,730	-
Utilidad (pérdida de operación)	7,258,302	(574,854)	6,683,448
Productos financieros	30,062	(30,062)	-
Gastos financieros	(1,018,022)	1,018,022	-
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	413,106	(413,106)	-
Utilidad neta del periodo	\$ 6,683,448	\$ -	\$ 6,683,448
Otros resultados integrales:			
Partidas que posteriormente se pueden reclasificar a la utilidad (pérdida) del periodo:			
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte			
Partidas que posteriormente no se pueden reclasificar a la utilidad (pérdida) del periodo:			
Cambios en el valor razonable de los préstamos a valor razonable a través de otros resultados integrales	(4,795,178)	-	(4,795,178)
Resultados integrales	(683,689)	-	(683,689)
Resultados integrales	(5,478,867)	-	(5,478,867)
Utilidad integral del periodo	\$ 1,204,581	\$ -	\$ 1,204,581

La moneda funcional de Terrafina es el dólar americano y su moneda de reporte es el peso mexicano. mientras que la de Fibra UNO y de Portafolio Júpiter su moneda funcional es el peso mexicano. Para efectos de este ejercicio no se han realizado ajustes en este sentido, puesto que no ha sido posible concluir si como resultado de la Transacción, las conclusiones respecto a la moneda funcional pudieran sufrir modificaciones.

Fideicomiso Irrevocable F/00939 y subsidiarias administrado por CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple (Terrafina)
 Notas a los Estados Financieros Combinados Consolidados Condensados Proforma no Auditados
 31 de diciembre de 2023

Utilidad por CBFi

La Administración determinó la utilidad básica y diluida por CBFi determinada con la utilidad neta del estado de resultado integral combinado consolidado condensado proforma no auditado asumiendo que a la fecha de la transacción el número de CBFis de Terrafina no tuvo modificaciones ni presentó diluciones durante el ejercicio, y que se presenta al calce del Estado Combinado Consolidado Condensado Proforma no Auditado de Resultado Integral por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023, se calculó según lo siguiente:

	<u>Proforma</u>
Utilidad neta combinada consolidada proforma no auditada (en pesos)	\$21,206,991,000
Número de CBFis en circulación al 31 de diciembre de 2023	772,480,755
Utilidad por CBFi básica (en pesos)	\$ 27.45
Utilidad por CBFi diluida (en pesos)	\$ 27.45

La utilidad por CBFi está sujeta a los acuerdos que lleguen los Tenedores y pueden variar dependiendo de los porcentajes de participación finales acordados.

Aportaciones de Terrafina, Portafolio Industrial Fibra UNO y Portafolio Jupiter

Tras el cierre de la Transacción. El valor de los activos aportados es claramente identificable con base en las estimaciones de la administración de Terrafina y Fibra UNO, generada por avalúos obtenidos de expertos independientes, y se estima se asemeje al valor de las participaciones ajustadas de cada grupo. De manera simultánea, Fibra UNO aportará únicamente su portafolio industrial, a Fideicomiso Next Properties, mientras que Terrafina también aportará sus propios activos y los del Portafolio Júpiter (en todos los casos los inmuebles a valor razonable y la deuda a costo amortizado). Por consiguiente, Terrafina considerando que sería adquirida por Fibra UNO, controlaría al Fideicomiso Next Properties que mantendrá un total de 490 inmuebles estabilizados, más terrenos en desarrollo y activos en proceso de estabilización.. Un resumen se presenta a continuación (no auditado):

Mercado	No. de Propiedades
Área Metropolitana de la Ciudad de México	66
Monterrey	61
Toluca /Lerma	21
Querétaro	22
Ciudad Juárez	83
Área Metropolitana de Guadalajara	14
Reynosa/Matamoros	23
Tijuana	33
Saltillo/Ramos Arizpe	47
Puebla	9
Mercados secundarios	<u>111</u>
Total al 31 de diciembre de 2023	490

Fideicomiso Irrevocable F/00939 y subsidiarias administrado por CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple (Terrafina)

Notas a los Estados Financieros Combinados Consolidados Condensados Proforma no Auditados

31 de diciembre de 2023

De acuerdo con lo mencionado anteriormente, dentro de la Transacción que integrará el portafolio inicial consolidado, se incluye la aportación de los derechos fideicomisarios en los cuales se encuentran aportados los activos inmobiliarios de los tres grupos empresariales. Para reflejar estas aportaciones, la administración de Terrafina ha considerado las siguientes políticas contables materiales:

Combinación de los estados financieros consolidados condensados proforma no auditados

Los estados financieros combinados consolidados condensados proforma no auditados incluyen todos los activos y pasivos de Terrafina, Portafolio Industrial Fibra UNO y Portafolio Jupiter. Las propiedades de inversión se reconocen a su valor razonable estimado al 31 de diciembre de 2023 y los demás activos y pasivos a costo amortizado (excepto la deuda financiera de Terrafina que se encuentra a valor razonable). Los estados financieros combinados consolidados condensados proforma no auditados consideran que Terrafina consolidaría y mantendría control sobre el Fideicomiso Next Properties y Fibra UNO detentaría el control sobre Terrafina al asumir contractualmente control sobre su Comité Técnico. El control se obtendría cuando Fibra UNO demuestre que:

- Tiene poder sobre los activos inmobiliarios y de operación;
- Está expuesta, o tiene derecho, a rendimientos variables derivados de su participación con dicho fideicomiso, y
- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre el fideicomiso en el que invierte.

Propiedades de inversión

Las propiedades que se mantienen a largo plazo para generar utilidades por arrendamiento o para apreciación de capital, o ambos, y que no son utilizadas por los propietarios, son clasificadas como Propiedades de Inversión. Las Propiedades de Inversión incluyen terrenos de dominio absoluto, edificaciones industriales de dominio absoluto y propiedades en construcción o desarrollos para uso futuro como Propiedades de Inversión. Las Propiedades de Inversión se registran inicialmente a costo de adquisición, incluyendo los costos de transacción relacionados. Después del reconocimiento inicial, las Propiedades de Inversión son medidas a su valor razonable.

El valor razonable es determinado por avalúo preparados por valuadores inmobiliarios independientes (miembros del Instituto de Valuadores o de un organismo equivalente). El objetivo de un avalúo es calcular el valor razonable de una propiedad en una fecha específica. Las estimaciones de valor razonable requieren del ejercicio de criterios subjetivos.

El valor razonable de las Propiedades de Inversión está sujeto a diferentes supuestos y limitaciones a la fecha de valuación. Existen muchos supuestos individuales que podrían ser sustentables y razonables, y la interacción y complementación de diferentes supuestos, o el uso de diferentes metodologías aceptadas, pueden producir estimaciones muy distintas al valor de una misma propiedad.

El valor razonable de las Propiedades de Inversión es una estimación de valor y no una medida del valor de realización. Adicionalmente, dichas valuaciones podrían estar sujetas a cambios con el simple paso del tiempo.

Fideicomiso Irrevocable F/00939 y subsidiarias administrado por CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple (Terrafina)

Notas a los Estados Financieros Combinados Consolidados Condensados Proforma no Auditados

31 de diciembre de 2023

El valor razonable de una propiedad de inversión refleja, entre otras cosas, los ingresos por arrendamientos en curso y supuestos sobre ingresos por arrendamientos futuros en virtud de las condiciones de mercado existentes. El valor razonable también refleja, sobre bases similares, cualquier salida de efectivo que se podría esperar con respecto de la propiedad.

La medición a valor razonable de propiedades en construcción se aplica sólo si se considera que el valor razonable se puede medir de forma confiable. Puede ser a veces difícil determinar de forma confiable el valor razonable de una propiedad de inversión en construcción. Para poder evaluar si el valor razonable de una propiedad de inversión en construcción se puede determinar de forma confiable, la administración toma en cuenta los siguientes factores, entre otros:

- Los términos y condiciones del contrato de construcción.
- El grado de avance.
- Si el proyecto/la propiedad se considera estándar (típica del mercado) o no estándar.
- El nivel de confiabilidad de las entradas de efectivo después de completada la obra.
- El riesgo de desarrollo específico de la propiedad.
- La experiencia previa con construcciones similares.
- El estado de los permisos de construcción.

Los gastos posteriores se agregan al valor en libros de la propiedad de inversión sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados a ese concepto son recibidos por el Fideicomiso y el costo de este pueda ser medido de forma confiable. Todos los demás costos de reparación y mantenimiento se cargan al estado combinado consolidado condensado proforma no auditado de resultados integrales y otros resultados integrales durante el periodo financiero en el que se incurren.

Los cambios en valor razonable se registran en la utilidad (pérdida) no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión en el estado combinado consolidado condensado proforma no auditado de resultados y otros resultados integrales.

Las Propiedades de Inversión se eliminan ya sea cuando se han dado de baja o cuando se dejan de usar de forma permanente y no se espera obtener beneficios económicos futuros por su disposición.

Las ganancias o pérdidas por la venta o disposición de propiedades de inversión se registran en la utilidad (pérdida) realizada por venta de propiedades de inversión en el estado combinado consolidado condensado proforma no auditado de resultados y otros resultados integrales. .

Adquisición del Portafolio Júpiter y aportación del Portafolio Industrial de Fibra UNO

La administración de Terrafina y Fibra UNO han realizado de forma preliminar la prueba opcional de concentración de activos establecida en la IFRS 3 - *Combinación de negocios* que entró en vigor el 1° de enero de 2020, para determinar el tipo de aportación transferida. Con base en sus evaluaciones, la administración de Terrafina y Fibra UNO concluyó que toda la aportación del Portafolio Industrial de Fibra UNO y Portafolio Júpiter, califican como adquisiciones de activos como resultado de la prueba de concentración de activos.

Fideicomiso Irrevocable F/00939 y subsidiarias administrado por CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple (Terrafina)

Notas a los Estados Financieros Combinados Consolidados Condensados Proforma no Auditados

31 de diciembre de 2023

Para llevar a cabo esta prueba se consideró lo siguiente:

- a. Las propiedades de inversión totales del Portafolio Industrial Fibra UNO y el Portafolio Júpiter, excluirá el resto de los activos y pasivos de operación de los aportantes originales; es decir, el efectivo, cuentas por cobrar y por pagar e impuestos, se quedarán en E-Group y no serán traspasados a Terrafina ni a Fideicomiso Next Properties.
- b. El valor razonable de los activos brutos adquiridos incluirá cualquier contraprestación transferida (más el valor razonable de cualquier participación no controladora y el valor razonable de cualquier interés previamente mantenido) que exceda el valor razonable de los activos netos identificables adquiridos. El valor razonable de los activos brutos adquiridos normalmente puede determinarse como el total obtenido al sumar el valor razonable de la contraprestación transferida (más el valor razonable de cualquier participación no controladora y el valor razonable de cualquier participación previamente mantenida) al valor razonable de los pasivos asumidos (que no sean pasivos por impuestos diferidos) y luego excluyendo los elementos identificados en el subpárrafo (a). Sin embargo, si el valor razonable de los activos brutos adquiridos es mayor que ese total, a veces puede ser necesario un cálculo más preciso.
- c. Un solo activo identificable incluirá cualquier activo o grupo de activos que se reconocerían y medirían como un solo activo identificable en una combinación de negocios.
- d. Si un activo tangible se adjunta, y no se puede eliminar físicamente y usar por separado de otro activo tangible (o de un activo subyacente sujeto a un arrendamiento, como se define en la IFRS 16 - *Arrendamientos*), sin incurrir en un costo o una disminución significativos en utilidad o valor razonable para cualquiera de los activos (por ejemplo, terrenos y edificios), dichos activos se considerarán un único activo identificable.
- e. Al evaluar si los activos son similares, se considerará la naturaleza de cada uno de los activos identificables y los riesgos asociados con la gestión y la creación de resultados de los activos (es decir, las características del riesgo).

De conformidad con lo establecido en la NIIF 3 “Combinación de Negocios”, se requiere reconocer las adquisiciones de un grupo de activos que no constituya un negocio, considerando que la entidad adquirente identificará y reconocerá los activos identificables individuales que se adquirieron (incluyendo los que cumplan con la definición y los criterios de reconocimiento de los activos intangibles incluidos en la NIC 38 Activos Intangibles) y los pasivos asumidos. Asignar el costo del grupo de activos y pasivos identificables de forma individual sobre la base del de sus valores razonables relativos en la fecha de compra. Esta transacción o suceso no dará lugar a un crédito mercantil. En general, el costo de la transacción se mide al valor razonable de la contraprestación transferida. En la medida en que se emitan acciones (o equivalentes), podrían aplicarse los principios de medición de las normas IFRS 9 Instrumentos Financieros e IFRS 2 Pagos Basados en Acciones

Activos inmobiliarios en desarrollo

Existen activos inmobiliarios en desarrollo en el Portafolio Júpiter. Dichas propiedades se reflejan en el estado combinado consolidado condensado proforma no auditado de posición financiera a su valor razonable, tomando en cuenta sus condiciones actuales. Terrafina y Fibra UNO liquidarán una

Fideicomiso Irrevocable F/00939 y subsidiarias administrado por CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple (Terrafina)

Notas a los Estados Financieros Combinados Consolidados Condensados Proforma no Auditados

31 de diciembre de 2023

porción adicional de dichos activos con base en una valuación estimada considerando que los mismos están estabilizados, y serán monitoreados de manera gradual mientras se vayan alcanzando ciertos objetivos asociados a su ocupación y rentabilidad.

Deuda financiera

Se espera que Fideicomiso Next Properties, asuma deuda denominada en pesos mexicanos y dólares americanos y que actualmente se encuentra a cargo de: i) Terrafina, ii) del Portafolio Industrial Fibra UNO respecto de ciertos bonos senior emitidos por Fibra UNO, y deuda bancaria, y iii) Portafolio Júpiter constituido por los inmuebles denominados Santín (“Crédito Santín” conjuntamente con los derechos fideicomisarios) y Lerma Park, Tultipark III, Barrientos, Chiquihuite, Coacalco y Los Reyes (“Crédito Portafolio Júpiter”), y que inclusive podría quedar en algunos casos como obligación de pago a favor de Fibra UNO. El resumen de la deuda se muestra a continuación.

Deuda (Préstamos)	Terrafina	Portafolio Industrial Fibra UNO	Portafolio Jupiter	Total
Corto plazo	\$ 1,107,417	\$ 562,628	\$ 1,927,940	\$ 3,597,985
Largo plazo	15,630,289	39,290,745	559,943	55,480,977
Suma	\$ 16,737,706	\$ 39,853,373	\$ 2,487,883	\$ 59,078,962

Composición por entidad:

Terrafina	Moneda	Tasa	Vencimiento	Saldo (USD)	Saldo en miles (MXN)
Metlife	USD	4.75%	ene-27	150,000	\$ 2,534,025
Nuevo BBVA Term Loan	USD	3 Meses SOFR+1.70%	jul-27	203,000	3,428,697
Nuevo BBVA RCF	USD	3 Meses SOFR+1.50%	jul-26	101,300	1,711,860
BBVA Promissory Note 2023	USD	1 mes SOFR+0.95%	dic-24	50,100	846,303
BONO 2029	USD	4.962%	jul-29	486,400	8,216,821
Subtotal				990,800	\$ 16,737,706
Total corto plazo					1,107,417
Total largo plazo					\$ 15,630,289

Cifras en miles

Fibra UNO Industrial	Moneda	Tasa	Tasa de Interés	Vencimiento	Institución	Garantía	Saldo (MXN)	Saldo (USD)	Saldo en MXN (MXN)
Metlife (Doña Rosa)	MXN	Fija	11.58%	dic-28	Metlife	Doña Rosa	738,439	-	738,439
Sindicado (Titan y Vermont)	USD	Variable	SOFR + 2.10%	sep-27	BBVA	Quirografario	-	720,000	12,183,840
Sindicado Hércules (PIQ) *	MXN	Variable	TIE + 2.25%	feb-24	Monex	Hércules (PIQ)	441,840	-	441,840
Sindicado Hércules (La Presa) *	MXN	Variable	TIE + 2.25%	feb-24	Monex	Hércules (La Presa)	117,824	-	117,824
Senior Notes due 2026	USD	Fija	5.25%	ene-26	Senior Note	Quirografario	-	400,000	6,768,800
Senior Notes due 2030	USD	Fija	4.87%	ene-30	Senior Note	Quirografario	-	387,500	6,557,275
Senior Notes due 2050	USD	Fija	6.39%	ene-50	Senior Note	Quirografario	-	437,500	7,403,375
Senior Notes due 2044	USD	Fija	6.95%	ene-44	Senior Note	Quirografario	-	350,000	5,922,700
Subtotal							1,298,103	2,295,000	40,134,093
									Préstamos a corto plazo (562,628)
									Total Préstamos a largo plazo 39,571,465
									Costo de la transacción (280,720)
									Préstamos a Largo Plazo 39,290,745

Portafolio Jupiter	Moneda	Tasa	Garantía	Saldo (MXN)	Saldo en MXN (MXN)
Crédito Júpiter	MXN	TIE+2.25%	feb-24	Lerma Park,	1,880,977
Crédito Santín	MXN	7.46%	mar-31	Quirografario	611,912
Subtotal					2,492,889

(1,927,940) Préstamos a corto plazo
564,949 Total Préstamos a largo plazo
(5,005) Costo de la transacción
Valuación de valor razonable de la
deuda por contabilidad de
cobertura de derivados

559,944 Largo Plazo

La información financiera proforma considera el cálculo del resultado cambiario y los intereses asociados a estos créditos, tomando como base las cifras históricas determinadas con las condi-

Fideicomiso Irrevocable F/00939 y subsidiarias administrado por CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple (Terrafina)

Notas a los Estados Financieros Combinados Consolidados Condensados Proforma no Auditados

31 de diciembre de 2023

ciones actuales vigentes, sin considerar ningún efecto adicional, puesto que no es posible determinar si los futuros cargos de intereses sufrirán alguna modificación con motivo de la Transacción.

Depósitos de los arrendatarios

La aportación de activos de las tres entidades empresariales al concluir la Transacción incluye depósitos reembolsables de ciertos inquilinos, principalmente denominados en pesos, como garantía de los pagos de arrendamiento por cierto período. Se presentan a corto y largo plazo con base en la fecha estimada de reembolso.

Otros efectos no proformados

Proceso de internalización Terrafina y Fibra UNO

Durante febrero de 2024, Terrafina anunció que buscaría opciones para finiquitar el contrato de administración que actualmente tiene con PLA Administradora Industrial, S. de R.L., de C.V., entidad perteneciente al grupo PGIM Real Estate. Lo anterior con el objetivo de iniciar un proceso de internalización de su administración. A la fecha, Terrafina se encuentra en proceso de obtener la autorización por parte de sus órganos de gobierno y definir el mecanismo para llevar a cabo este proceso, así como los costos asociados al mismo. Debido a lo incipiente del proyecto, no es posible estimar los costos y efectos de la internalización en los presentes estados financieros proforma.

Por otra parte, Fibra UNO ha anunciado al mercado que buscará la internalización de su administración durante el segundo semestre de 2024. En este momento, Fibra UNO se encuentra estructurando el mecanismo adecuado para llevar a cabo este proceso. Se estima que, en la próxima Asamblea Anual de Tenedores de abril de 2024, se rinda un informe sobre el avance de este plan. En la actualidad Fibra UNO no ha definido el método de pago para finiquitar la relación con sus

actuales administradores ni el monto de éste. También se desconoce el gasto que se erogará una vez internalizada la gerencia. Por este motivo y dada la condición actual, no es posible incluir ajustes proforma a los presentes estados financieros.

Sinergias y gastos existentes una vez ejecutada la estructura

Los importes generados al inicio de los arrendamientos, los ingresos por rentas cobradas por adelantado, las cuentas por cobrar de los arrendatarios y los pagos anticipados, principalmente por el seguro y el predial existentes en la fecha de consumación de la operación, formarán parte de los activos o pasivos de la consolidación de Portafolios. Sin embargo, potenciales efectos de economías de escala en gastos operativos, de administración, acceso a financiamiento con tasas más blandas y costo de seguros. la administración de Terrafina considera previsible y viable que existirán esta serie de beneficios derivado de la masa crítica y del volumen de operaciones que se obtendrá, una vez conjuntadas las partes aportantes y terminada la Transacción. Sin embargo, en este momento no se cuentan con las bases suficientes ni confiables para poder hacer una estimación del potencial beneficio que genere este proyecto. Asimismo; es probable que también existan costos adicionales de reestructura, no cuantificados a la fecha, en adición a los descritos en la sección de ajustes proforma. Por lo anterior, no se han incorporado ajuste alguno por eficiencias potenciales ni por gastos adicionales una vez completada la Transacción, incluyendo los procesos de due diligence y los acuerdos entre accionistas que potencialmente puedan suscribirse.

Fideicomiso Irrevocable F/00939 y subsidiarias administrado por CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple (Terrafina)

Notas a los Estados Financieros Combinados Consolidados Condensados Proforma no Auditados

31 de diciembre de 2023

Valuación de la contraprestación por la adquisición del Portafolio Júpiter y Portafolio Industrial Fibra UNO.

Por la adquisición del Portafolio Júpiter, como se menciona antes se estima que Terrafina otorgue CBFIs en circulación. A su vez, Terrafina y Fibra UNO recibirán únicamente derechos fideicomisarios del Fideicomiso Next Properties por los aportes de sus activos y pasivos. Estos derechos fideicomisarios representan la participación de cada una de las partes en los activos netos del Fideicomiso Next Properties. Se prevé que ninguna de las partes recibirá una contraprestación en efectivo, sino participación en el Fideicomiso Next Properties por la aportación de sus portafolios. La contraprestación por la aportación de los portafolios con base en una evaluación preliminar desarrollada por la Administración (no auditada), contempló diversos factores se consideraría como un equivalente a un pago basado en acciones según la IFRS 2 - Pagos basados en acciones que establece que este pago deberá reconocerse al valor razonable de los activos recibidos. Se espera que durante las negociaciones las partes acuerden realizar la aportación de los portafolios considerando el NOI anual de los portafolios de cada una de las partes involucradas a un cap rate homogéneo. El resultado de esta valuación puede diferir del valor razonable de dichos activos reconocidos en los estados financieros combinados consolidados condensados proforma no auditados. Asimismo, considerando el análisis preliminar de concentración que se describe en la Nota 2, el cual considera estas adquisiciones como las de un activo, y no como una combinación de negocios, podría diferir una vez analizado de forma detallada los efectos reales de la Transacción.

3. Ajustes a los estados financieros combinados consolidados condensados proforma no auditados:

Los ajustes proforma incluidos en los estados financieros combinados consolidados condensados proforma no auditados descritos más adelante, representan ajustes a la posición y desempeño financiero histórico de Terrafina, Portafolio Industrial Fibra UNO y Portafolio Júpiter que incluyen los efectos relacionados con la Transacción.

Ajuste 1.- Aportación inicial Fideicomiso Next Properties

Se efectúa la aportación inicial del Fideicomiso Next Properties, por un importe de \$1,000 para su creación.

Ajuste 2.- Para reflejar el costo de la Transacción

Como parte de la ejecución de este esquema de integración y como resultante de la Transacción, Terrafina pagará una cantidad estimada que asciende a \$507,329 más el IVA por ciertos gastos directamente relacionados con esta transacción y que corresponden en su mayoría a gastos por asesoría a diversos consultores y comisiones contractuales y por Portafolio Júpiter generará gastos por este mismo concepto por un monto aproximado de \$300,000.

Ajuste 3.- Para reflejar el aumento de los costos de financiamiento por el intercambio de bonos entre Fibra UNO y Fideicomiso Next Properties

Dado el esquema propuesto de intercambio de bonos internaciones y cuya resultante será una aportación de activos inmobiliarios netos de financiamiento entre Fibra UNO y Next Properties, se estima que podría incrementarse el monto futuro de gastos financieros anuales y cuyo monto ascendería a \$179,326 más

Fideicomiso Irrevocable F/00939 y subsidiarias administrado por CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple (Terrafina)

Notas a los Estados Financieros Combinados Consolidados Condensados Proforma no Auditados

31 de diciembre de 2023

IVA. Dado que una parte importante de la deuda y su correspondiente costo serviría para el desarrollo de activos, éstos se capitalizarían como parte de las propiedades de inversión. Para efectos de estos estados financieros proforma, se ha ajustado el monto contra patrimonio y pasivo.

Ajuste 4.- Para reflejar el Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles (ISAI) y costos de escrituración

Al momento de trasladar el dominio de las propiedades que conforman el Portafolio Júpiter y por los cuales se intercambiarán CBFI's de Terrafina, se generará un gravamen sobre el valor de los activos inmobiliarios y este impuesto debe ser abonado por parte de Terrafina. El valor total del ISAI a pagar fluctúa, pero podría representar alrededor del 2% del valor y se espera que sea cubierto con recursos en efectivo. En consecuencia, Terrafina pagará una cantidad estimada que asciende a \$1,129,824 y \$280,351 más el impuesto al valor agregado de ISAI y gastos directamente relacionados con la escrituración inicial, respectivamente. Ambos importes deben formar parte del valor de los activos inmobiliarios. No obstante, en virtud de que esos activos se presentan a su valor razonable estimado en la información proforma adjunta, los mismos serían ajustados nuevamente al patrimonio. En consecuencia, el monto anteriormente descrito se presenta como un ajuste propuesto directamente en las cuentas por pagar contra patrimonio. Adicionalmente, dado que el vendedor obtendrá CBFI's a cambio de la venta de sus propiedades, el pago del ISAI se efectuará hasta que los títulos mismos sean liquidados por el propietario original, lo cual es aplicable en las propiedades de la Ciudad de México y del Estado de México. Por ello, una porción de la cuenta por pagar por un monto de \$778,054 ha sido clasificada a largo plazo atendiendo al momento del pago de este impuesto.

En aquellos inmuebles donde no se genere ISAI con base en la existencia de derechos de reversión, los mismos quedarían sujetos a que se cristalicen ciertas circunstancias futuras que darían lugar al pago del impuesto.

Ajuste 5.- Para reflejar el pago del honorario de Goldman Sachs

Al momento de concretar la operación de aportación del portafolio de Terrafina a Fibra UNO, se generará un desembolso de \$461,178 por concepto de comisiones, el cual fue contabilizado como un pasivo por pagar y donde Terrafina tendrá la obligación de liquidar al momento de cerrar la transacción.

Ajuste 6.- Gastos legales

Se contemplan gastos legales relacionados a la operación de aportación de inmuebles de Terrafina al portafolio de Fibra UNO por \$25,000. Mismos que fueron reconocidos como un pasivo por pagar.

Ajuste 7- Impuesto al Valor Agregado (IVA) y el pago correspondiente

Al momento de trasladar el dominio de las construcciones sobre las propiedades que conforman el Portafolio Júpiter, Terrafina a través de Next Properties generaría un impuesto al valor agregado. El valor total del IVA a pagar se estima en \$3,196,287 (incluyendo el IVA de la construcción de los proyectos en desarrollo). Este monto sería liquidado con recursos propios, y pretende ser recuperado vía devolución, en el mediano plazo.

Ajuste 8 - Participación controladora y no controladora

De acuerdo con la sección de "Descripción de la Transacción" de la Nota 1, Terrafina sería controladora del Fideicomiso Next Properties donde tendría una participación del 50.60%, Fibra UNO el 49.40%, con base en estos porcentajes se ha determinado los importes de la participación controladora y no

Fideicomiso Irrevocable F/00939 y subsidiarias administrado por CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple (Terrafina)

Notas a los Estados Financieros Combinados Consolidados Condensados Proforma no Auditados

31 de diciembre de 2023

controladora de Terrafina en el estado combinado consolidado consensado proforma no auditado de situación financiera y estado combinado consolidado consensado proforma no auditado de resultado integral como sigue:

	Porcentaje	Importe proforma
Terrafina	50.60%	\$59,146,908
Fibra UNO	<u>49.40%</u>	<u>57,744,214</u>
Total de Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	100.00%	\$116,891,122
Terrafina	50.60%	\$10,730,737
Fibra UNO	<u>49.40%</u>	<u>10,476,254</u>
Utilidad neta combinada consolidada	100.00%	\$21,206,991
Terrafina	50.60%	\$7,958,431
Fibra UNO	<u>49.40%</u>	<u>7,769,693</u>
Utilidad integral combinada consolidada	100.00%	\$15,728,124

Conciliación de ajustes relevantes

Una conciliación de los ajustes más relevantes descritos en los índices anteriores se indica a continuación:

Concepto	Importe	Sumas iguales
Pasivo a corto plazo	\$5,301,241	
Pasivo a largo plazo	<u>778,054</u>	
Suma		\$ 6,079,295
Concepto	Importe	
Ajuste 2	\$ 507,329	
Ajuste 2	300,000	
Ajuste 3	179,326	
Ajuste 4	1,129,824	
Ajuste 4	280,351	
Ajuste 5	461,178	
Ajuste 6	25,000	
Ajuste 7	<u>3,196,287</u>	
Suma		\$ 6,079,295

Las cifras incluidas en los estados financieros combinados consolidados condensados proforma en la columna "Total Proforma", representan la sumatoria simple de las columnas anteriores, "Sub-total" y "Ajustes proforma", y representan los montos combinados consolidados de Terrafina (ajustado Nota 2), Portafolio Industrial Fibra UNO y Portafolio Júpiter como si la transacción hubiera tenido lugar en las fechas indicadas.

Fideicomiso Irrevocable F/00939 y subsidiarias administrado por CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple (Terrafina)
Notas a los Estados Financieros Combinados Consolidados Condensados
Proforma no Auditados
31 de diciembre de 2023

Revelaciones adicionales en materia fiscal

Para poder calificar en el régimen tributario de FIBRAS contemplado en las leyes fiscales locales, Fibra UNO y Terrafina están obligados a distribuir al menos el 95% de su ingreso fiscal a los titulares de los CBFÍ's anualmente. En consecuencia, no se han incluido los efectos relacionados con el ISR.

* * * * *