

## CONVOCATORIA A LA ASAMBLEA ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA DE TENEDORES DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS NO AMORTIZABLES CON CLAVE DE PIZARRA “TERRA 13”

**Ciudad de México, 31 de mayo de 2024** - Terrafina (“TERRA”) (BMV: TERRA13), fideicomiso de inversión líder en bienes raíces industriales (“FIBRA”), asesorado externamente por PGIM Real Estate y dedicado a adquirir, desarrollar, rentar y administrar propiedades inmobiliarias industriales en México, anunció que:

Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 64 Bis 1 y 68 de la Ley del Mercado de Valores y en el artículo 218 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, y de conformidad con la Cláusula 4.1. del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración identificado con el número F/00939 de fecha 29 de enero de 2013 (según el mismo haya sido modificado de tiempo en tiempo, el “Contrato de Fideicomiso”), así como con el título (el “Título”) que ampara la emisión de los certificados bursátiles fiduciarios de los denominados certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios no amortizables identificados con clave de pizarra “TERRA 13” (los “Certificados”), emitidos por CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (antes denominado The Bank of the New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple), en su carácter de fiduciario del Fideicomiso (el “Fiduciario”), donde PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V. actúa como asesor y fideicomitente, TF Administradora, S. de R.L. de C.V. actúa como subsidiaria de administración y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero actúa como representante común (el “Representante Común”) de los tenedores de los Certificados (los “Tenedores”), se convoca a dichos Tenedores para que asistan a la Asamblea Ordinaria y Extraordinaria, que se celebrará el próximo 11 de junio de 2024, a las 11:00 horas (la “Asamblea”), en las oficinas del Representante Común ubicadas en av. Paseo de la Reforma núm. 284, piso 9, col. Juárez, Cuauhtémoc, C.P. 06600, Ciudad de México, para tratar los asuntos contenidos en el orden del día que se indica a continuación, en el entendido de que los términos utilizados con mayúscula inicial en esta convocatoria, distintos a nombres propios, títulos o vocablos de inicio de oración, que no se encuentren expresamente definidos en la misma, tendrán el significado que se les asigna en el Contrato de Fideicomiso:

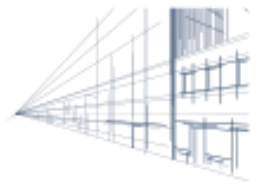
### ORDEN DEL DÍA DE LA ASAMBLEA ORDINARIA

- I. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación de la propuesta por parte del fideicomiso conocido como Fibra Uno y Nearshoring, Experts & Technology, S.C. sometida a la consideración del Fideicomiso, el 24 de mayo de 2024, consistente 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 Terrafina (la “Operación Propuesta”), así como las condiciones suspensivas a las cuales estará sujeta, en su caso, la autorización de la Operación Propuesta. Acciones y resoluciones al respecto.
- II. Propuesta, discusión y, en su caso, autorización y delegación de facultades al Comité Técnico y a la Subsidiaria para (i) negociar los términos y condiciones de la Operación Propuesta, (ii) de así considerarlo apropiado, celebrar, otorgar, suscribir y/o firmar todos y cada uno de los actos necesarios para la instrumentación de la Operación Propuesta dentro del plazo de 45 días naturales señalado en la Operación Propuesta, y (iii) en su caso, otorgamiento de poderes especiales para dichos efectos. Acciones y resoluciones al respecto.

#### Contacto:

Francisco Martínez  
Director de Relación con Inversionistas  
Tel: +52 (55) 5279-8107  
E-mail: francisco.martinez@terrafinamx

Marimar Torreblanca  
Miranda IR  
Tel: +52 (55) 5282-2992  
E-mail: marimar.torreblanca@miranda-partners.com



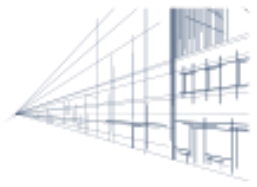
## **ORDEN DEL DÍA DE LA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA**

- I. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de la modificación y reexpresión del Contrato de Fideicomiso, así como de los demás Documentos de la Operación (incluyendo el Contrato de Administración) que resulten aplicables, a efecto de reflejar la Operación Propuesta, a partir y sujeto a la condición suspensiva de que se cierre la Operación Propuesta. Acciones y resoluciones al respecto.
- II. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de la terminación del Contrato de Asesoría en relación con la Operación Propuesta, a partir y sujeto a la condición suspensiva de que se cierre la Operación Propuesta. Acciones y resoluciones al respecto.

## **ASUNTOS COMUNES DE LA ASAMBLEA ORDINARIA Y DE LA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA**

- I. Designación de delegado o delegados para formalizar y en su caso, dar cumplimiento a las resoluciones que se adopten en la Asamblea.

Los Tenedores de los Certificados que deseen asistir a la Asamblea deberán entregar a más tardar el día hábil anterior a la fecha de celebración de las mismas: (i) la constancia de depósito que expide S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., (ii) el listado que al efecto expida el custodio correspondiente, en su caso, y (iii) de ser aplicable, la carta poder firmada ante dos testigos para hacerse representar en la Asamblea o, en su caso, el mandato general o especial suficiente, otorgado en los términos de la legislación aplicable, en las oficinas del Representante Común ubicadas en av. Paseo de la Reforma núm. 284, piso 9, col. Juárez, Cuauhtémoc, C.P. 06600, Ciudad de México a la atención de las Lic. Claudia Alicia García Ramírez, Karla Estrada Jimenez y/o Ricardo Ramírez Gutiérrez, en el horario comprendido de las 10:00 a las 15:00 y de las 16:30 a las 17:30 horas, de lunes a viernes, a partir de la fecha de publicación de la presente convocatoria. De igual manera, se invita a los Tenedores a ponerse en contacto con el Representante Común, ya sea vía correo electrónico ([claudiagarcia@monex.com.mx](mailto:claudiagarcia@monex.com.mx)) o vía telefónica (+52-55) 5231-0134 en caso de existir alguna duda relacionada con el alcance de los asuntos que integran el Orden del Día de la Asamblea de Tenedores.



### **Acerca de TERRAFINA**

Terrafina (BMV:TERRA13) es un fideicomiso de inversión en bienes raíces constituido principalmente para adquirir, poseer, desarrollar y administrar propiedades inmobiliarias industriales en México. El portafolio de Terrafina consiste en atractivas naves industriales, ubicadas estratégicamente, y otras propiedades para manufactura ligera a lo largo del Centro, Bajío y Norte de México. Terrafina es administrada por especialistas en la industria altamente capacitados y es asesorado externamente por PGIM Real Estate.

Terrafina tiene 291 propiedades, que incluyen 287 naves industriales, con un total aproximado de 42.8 millones de pies cuadrados de ARB y 4 reservas de tierra, diseñadas para preservar la capacidad de crecimiento orgánico del portafolio. El objetivo de Terrafina es proveer retornos atractivos, ajustados por riesgo, a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs), a través de distribuciones estables y apreciación de capital. Terrafina espera alcanzar su objetivo por medio de un exitoso desempeño en la operación de sus propiedades (bienes raíces industriales y propiedades complementarias), adquisiciones estratégicas, acceso institucional, eficaz dirección estratégica y una óptima estructura de gobierno corporativo. Para mayor información, favor de visitar [www.terrafinamx.com](http://www.terrafinamx.com)

### **Acerca de PGIM Real Estate**

Como uno de los administradores inmobiliarios más grandes del mundo con \$210 mil millones de dólares americanos en activos administrados<sup>1</sup>, PGIM Real Estate se esfuerza por brindarle resultados excepcionales a sus inversionistas y prestatarios a través de una gama de soluciones de deuda y capital inmobiliario en todo el espectro de riesgo-retorno. PGIM Real Estate es un negocio de PGIM, el negocio global de administración de inversiones de \$1.4 billones de dólares americanos de Prudential Financial, Inc. (NYSE: PRU).

La rigurosa gestión de riesgos, la ejecución ininterrumpida y los amplios conocimientos de la industria de PGIM Real Estate están respaldados por un legado de 50 años de inversión en bienes raíces comerciales, una historia de 140 años de financiamiento inmobiliario<sup>2</sup> y la profunda experiencia local de profesionales en 35 ciudades alrededor del mundo. A través de su enfoque de inversión, financiación, administración de inversiones y gestión de talento, PGIM Real Estate se involucra en prácticas que generan un impacto ambiental y social positivo, mientras realiza actividades que fortalecen a comunidades en todo el mundo. Para más información, visite <https://www.pgim.com/real-estate/>.

<sup>1</sup> Al 31 de diciembre de 2023. Incluye \$49 mil millones de dólares americanos en activos administrados (AUA, por sus siglas en inglés).

<sup>2</sup> Incluye préstamos heredados (legacy loans) a través de la empresa matriz de PGIM, PFI.

### **Acerca de PGIM and Prudential Financial, Inc.**

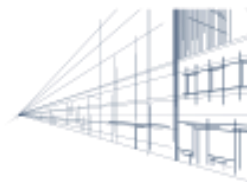
PGIM, el negocio global de administración de inversiones de Prudential Financial, Inc. (NYSE: PRU), se encuentra entre los 10 principales administradores de inversiones en el mundo<sup>1</sup> con más de \$ 1.4 billones de dólares americanos en activos bajo administración (AUM, por sus siglas ARBs en inglés) al 31 de diciembre de 2023. Con oficinas en 46 países, las empresas de PGIM ofrecen una gama de soluciones de inversión para inversionistas minoristas e institucionales de todo el mundo en un amplio espectro de clases de activos, que incluyen renta fija pública, renta fija privada, capital fundamental, capital cuantitativo, bienes raíces y alternativas. Para obtener más información sobre PGIM, visite [pgim.com](http://pgim.com)

Las empresas adicionales de Prudential ofrecen una variedad de productos y servicios, incluidos seguros de vida, rentas vitalicias y servicios relacionados con la jubilación. Para obtener más información sobre Prudential, visite [news.prudential.com](http://news.prudential.com).

*Prudential Financial, Inc. De los Estados Unidos no está afiliada de ninguna manera con Prudential plc, constituida en el Reino Unido o con Prudential Assurance Company, una subsidiaria de M&G plc, constituida en el Reino Unido.*

### **Declaraciones sobre eventos futuros**

Este documento puede incluir proyecciones o declaraciones a futuro que implican riesgos e incertidumbres. Palabras como "estima", "proyecto", "planea", "cree", "espera", "anticipa", "intenta", y otras expresiones similares deben identificarse exclusivamente como previsiones o estimaciones. Terrafina advierte a los lectores que las declaraciones o estimaciones en este documento, o las realizadas por la administración de Terrafina, están sujetas en su integridad a riesgos e incertidumbres que pueden provocar cambios en función de diversos factores que no están bajo control de Terrafina. Las estimaciones a futuro reflejan el juicio de Terrafina a la fecha del presente documento, y Terrafina se reserva el derecho de actualizar las declaraciones contenidas en este documento o que de él emanen cuando lo estime oportuno. El desempeño pasado o presente de Terrafina no es un indicador que garantiza su desempeño futuro.



## CALL FOR THE ORDINARY AND EXTRAORDINARY HOLDERS' MEETING OF NON-REDEEMABLE CBFIs WITH TICKER "TERRA 13"

**Mexico City, May 31<sup>st</sup>, 2024** - Terrafina ("TERRA") (BMV: TERRA13), a leading Mexican industrial real estate investment trust ("FIBRA"), externally advised by PGIM Real Estate and dedicated to the acquisition, development, lease, and management of industrial real estate properties in Mexico, announced today that:

Pursuant to Articles 64 Bis 1 and 68 of the Securities Market Law (Ley del Mercado de Valores) and Article 218 of the General Law of Negotiable Instruments and Credit Transactions (Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito), and in accordance with Clause 4.1. of the Irrevocable Management Trust Agreement identified with number F/00939 dated January 29, 2013 (as amended from time to time, the "Trust Agreement"), and the global certificate with ticker "TERRA 13" (the "Certificates") issued by CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (formerly The Bank of the New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple), as trustee of the Trust, PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V., as settlor and advisor, TF Administradora, S. de R.L. de C.V., as subsidiary manager and Monex Casa de Bolsa, Monex Grupo Financiero as common representative (the "Common Representative") of the holders of the Certificates (the "Holders"), such Holders are called to participate in the Ordinary and Extraordinary Holders' Meeting, to be held on June 11, 2024, at 11:00 a.m. (the "Holders' Meeting"), in the Common Representative's offices located at Paseo de la Reforma No. 284, Floor 9, Col. Juárez, Cuauhtémoc, C.P. 06600, Mexico City, to discuss the items presented in the following agenda, provided that the terms used with initial capital letters in this call, other than proper names, titles or words at the beginning of sentences, which are not expressly defined herein, will have the meaning assigned to them in the Trust Agreement:

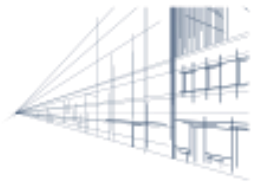
### AGENDA OF THE ORDINARY MEETING

- I. Presentation, discussion and, if applicable, approval of the proposal by the trust known as Fibra Uno and Nearshoring, Experts & Technology, S.C. submitted to the consideration of the Trust on May 24, 2024, consisting of the consolidation, directly or indirectly, in one or more operations, of the portfolios of the industrial sector, rights and related liabilities, identified as FUNO Industrial Portfolio, Jupiter Portfolio and Terrafina Portfolio (the "Proposed Transaction"), as well as the conditions precedent to which, if any, the authorization of the Proposed Transaction will be subject. Actions and resolutions in this regard.
- II. Proposal, discussion and, if applicable, authorization and delegation of powers to the Technical Committee and the Subsidiary to (i) negotiate the terms and conditions of the Proposed Transaction, (ii) if deemed appropriate, enter into, grant, subscribe and/or sign all and each acts necessary for the implementation of the Proposed Transaction within the period of 45 calendar days indicated in the Proposed Transaction, and (iii) if applicable, grant special powers of attorney for such purposes. Actions and resolutions in this regard.

#### Contacts:

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

Marimar Torreblanca  
Miranda IR  
Tel: +52 (55) 5282-2992  
E-mail: marimar.torreblanca@miranda-partners.com



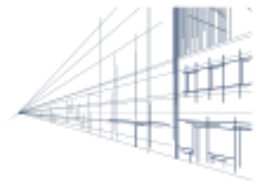
### **AGENDA OF THE EXTRAORDINARY MEETING**

- I. Proposal, discussion and, if applicable, approval of the amendment and restatement of the Trust Agreement, as well as the other Transaction Documents (including the Management Agreement) that may be applicable, in order to reflect the Proposed Transaction, as of and subject to the condition precedent that the Proposed Transaction is closed. Actions and resolutions in this regard.
- II. Proposal, discussion and, if applicable, approval of the termination of the Advisory Agreement in relation to the Proposed Transaction, as of and subject to the condition precedent that the Proposed Transaction is closed. Actions and resolutions in this regard.

### **COMMON MATTERS OF THE ORDINARY AND EXTRAORDINARY MEETINGS**

- I. Designation of special delegate or delegates to formalize and, if applicable, comply with the resolutions adopted in the Meeting.

The Holders of the Certificates who wish to attend the Meeting must submit no later than the business day prior to the date of the Meeting: (i) the certificate of deposit issued by S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., (ii) the list issued for this purpose by the corresponding custodian, if applicable, and (iii) if applicable, the power of attorney signed in the presence of two witnesses to be represented at the Meeting or, where applicable, the general or special mandate sufficient, granted under the terms of the applicable legislation, at the offices of the Common Representative located at av. Paseo de la Reforma no. 284, piso 9, col. Juárez, Cuauhtémoc, C.P. 06600, Mexico City for the attention of Claudia Alicia García Ramírez, Karla Estrada Jimenez and/or Ricardo Ramírez Gutiérrez, from 10:00 a.m. to 3:00 p.m. and from 4:30 p.m. to 5:30 p.m., Monday through Friday, from the date of publication of this call. Likewise, Holders are invited to contact the Common Representative, either via email ([claudiagarcia@monex.com.mx](mailto:claudiagarcia@monex.com.mx)) or by telephone (+52-55) 5231-0134 in case there are any questions related to the scope of the matters that make up the Agenda of the Holders Meeting.



### **About TERRAFINA**

Terrafina (BMV:TERRA13) is a Mexican real estate investment trust formed primarily to acquire, develop, lease and manage industrial real estate properties in Mexico. Terrafina's portfolio consists of attractive, strategically located warehouses and other light manufacturing properties throughout the Central, Bajío and Northern regions of Mexico. It is internally managed by highly qualified industry specialists and externally advised by PGIM Real Estate.

Terrafina owns 291 real estate properties, including 287 developed industrial facilities with a collective GLA of approximately 42.8 million square feet and four land reserve parcels, designed to preserve the organic growth capability of the portfolio. Terrafina's objective is to provide attractive risk-adjusted returns for the holders of its certificates through stable distributions and capital appreciations. Terrafina aims to achieve this objective through a successful performance of its industrial real estate and complementary properties, strategic acquisitions, access to a high level of institutional support, and an effective management and corporate governance structure. For more information, please visit [www.terrafinamx/en/](http://www.terrafinamx/en/)

### **About PGIM Real Estate**

With \$210 billion in gross assets under management and administration<sup>1</sup>, PGIM Real Estate provides investors and borrowers access to a range of real estate equity, real estate debt, agriculture, and impact solutions across the risk-return spectrum.

PGIM Real Estate is a business of PGIM, the global asset management business of Prudential Financial, Inc. (NYSE: PRU). PGIM Real Estate's risk management approach, execution capabilities and industry insights are backed by a 50-year legacy of investing in commercial real estate, a 140-year history of real estate financing,<sup>2</sup> and the local experience of professionals in 35 cities globally. Through its investment, financing, asset management, and talent management approach, PGIM Real Estate engages in practices that strive to ignite positive environmental and social impact, while pursuing activities that seek to strengthen communities around the world. For more information visit [pgimrealestate.com](http://pgimrealestate.com).

<sup>1</sup> As of December 31, 2023; AUA is \$49 billion.

<sup>2</sup> Includes legacy lending through PGIM's parent company, PFI.

### **About PGIM**

PGIM is the global asset management business of Prudential Financial, Inc. (NYSE: PRU), a leading global investment manager with more than \$1.4 trillion in assets under management as of December 31, 2023. With offices in 46 countries, PGIM's businesses offer a range of investment solutions for retail and institutional investors around the world across a broad range of asset classes, including public fixed income, private fixed income, fundamental equity, quantitative equity, real estate and alternatives. For more information about PGIM, visit [pgim.com](http://pgim.com).

*Prudential Financial, Inc. (PFI) of the United States is not affiliated in any manner with Prudential plc, incorporated in the United Kingdom or with Prudential Assurance Company, a subsidiary of M&G plc, incorporated in the United Kingdom. For more information please visit*

### **Forward Looking Statements**

This document may include forward-looking statements that may imply risks and uncertainties. Terms such as "estimate", "project", "plan", "believe", "expect", "anticipate", "intend", and other similar expressions could be construed as previsions or estimates. Terrafina warns readers that declarations and estimates mentioned in this document or realized by Terrafina's management imply risks and uncertainties that could change in function of various factors that are out of Terrafina's control. Future expectations reflect Terrafina's judgment at the date of this document. Terrafina reserves the right or obligation to update the information contained in this document or derived from this document. Past or present performance does not guarantee future performance.