

## TERRAFINA INFORMA LA OPINIÓN DE SU COMITÉ TÉCNICO SOBRE LA OFERTA PÚBLICA DE ADQUISICIÓN DE CERTIFICADOS IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA “TERRA13” LANZADA POR FIBRA MACQUARIE

**Ciudad de México, 19 de julio de 2024** - Terrafina (“TERRA”) (BMV: TERRA13), fideicomiso de inversión líder en bienes raíces industriales, asesorado externamente por PGIM Real Estate y dedicado a adquirir, desarrollar, rentar y administrar propiedades inmobiliarias industriales en México, informa que su Comité Técnico, habiendo, entre otros factores, escuchado al Comité de Prácticas y tomado en consideración la opinión (*inadequacy opinion*) de esta misma fecha emitida por su asesor financiero Goldman Sachs & Co. LLC (el “Asesor Financiero”), considera que el precio ofrecido por CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (antes Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria), actuando única y exclusivamente como fiduciario del Contrato de Fideicomiso irrevocable F/1622 (“Fibra Macquarie”) en la oferta pública de adquisición y suscripción recíproca por hasta el 100% de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en circulación de Terrafina (los “CBFIs”) conforme al aviso de oferta pública publicado por Fibra Macquarie el 8 de julio de 2024 (la “Oferta Pública”), es inadecuado (*inadequate*) desde una perspectiva financiera para los tenedores de los CBFIs.

El Comité Técnico de Terrafina acordó mantenerse neutral y no hacer recomendación alguna a los tenedores de los CBFIs con respecto a la Oferta Pública, dejando a discreción de cada tenedor de CBFIs la decisión de participar en ella, en cualquier modificación a la misma o en cualquier otra alternativa estratégica que está o esté disponible en el futuro próximo para los tenedores de los CBFIs.

Actualmente, salvo por el Presidente de nuestro Comité Técnico y el Presidente de nuestro Comité de Prácticas, los demás miembros de nuestro Comité Técnico no son titulares de CBFIs emitidos por Terrafina. El Presidente de nuestro Comité Técnico, nuestro Director Financiero y nuestro Director de Relación con Inversionistas tienen derecho a recibir CBFIs en el futuro próximo conforme al plan de compensación aprobado por nuestra Asamblea de Tenedores. El Presidente de nuestro Comité Técnico, el Presidente de nuestro Comité de Prácticas, nuestro Director Financiero y nuestro Director de Relación con Inversionistas manifestaron que han decidido no participar por el momento en la Oferta Pública, ni en ninguna otra de las alternativas estratégicas que conocen hasta esta fecha.

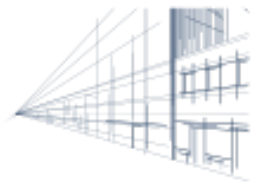
Se adjunta el texto completo de la opinión (*inadequacy opinion*) del Asesor Financiero, la cual establece las suposiciones hechas, procedimientos seguidos, cuestiones consideradas y limitaciones en el análisis efectuado con relación a tal opinión, junto con el resumen de los análisis financieros materiales presentados por el Asesor Financiero al Comité Técnico con relación a la emisión de tal opinión, en cada caso junto con su respectiva traducción al español. El resumen adjunto no pretende ser una descripción completa de los análisis efectuados por el Asesor Financiero con relación a su opinión (*inadequacy opinion*) y está calificado en su totalidad por referencia a la opinión escrita.

El presente evento relevante no constituye asesoría legal, fiscal, de inversión o de cualquier otra índole, ni una oferta o una solicitud de oferta de suscripción o adquisición de valores.

### Contactos:

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

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



### 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 292 propiedades, que incluyen 288 naves industriales, con un total aproximado de 42.2 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](http://www.terrafinamx)

### Acerca de PGIM Real Estate

Como uno de los administradores inmobiliarios más grandes del mundo con \$206 mil millones de dólares americanos en activos administrados (\$179 mil millones netos)<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 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 marzo de 2024. Incluye \$47 mil millones de dólares americanos en activos administrados (AUA, por sus siglas en inglés) y \$179 mil millones de dólares americanos en activos netos administrados (AUM, 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 con más de \$1.34 billones de dólares americanos en activos bajo administración (AUM, por sus siglas en inglés) al 31 de marzo de 2024. Con oficinas en 19 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)

*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. Para obtener más información sobre Prudential, visite [news.prudential.com](http://news.prudential.com).*

### Declaraciones sobre eventos futuros

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

Esta es una traducción no vinculante al español preparada únicamente para propósitos informativos. Goldman Sachs & Co. LLC y sus representantes no asumen ninguna responsabilidad por dicha traducción o por la exactitud de la misma y la versión en inglés de la opinión firmada el 19 de julio de 2024 prevalecerá para todos los propósitos, incluyendo en relación con cualquier inconsistencia (incluyendo el significado y la comprensión de cualquier palabra traducida).

## **PERSONAL Y CONFIDENCIAL**

19 de julio de 2024

Comité Técnico  
CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple,  
Fideicomiso F/00939 (FIBRA Terrafina)  
Reforma Lomas 115, piso 5  
Lomas de Chapultepec, Miguel Hidalgo, 11000  
Ciudad de México, CDMX, México

Damas y Caballeros:

Ustedes han solicitado nuestra opinión sobre la *adequacy from a financial point of view* para los tenedores (excepto CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple, actuando exclusivamente en su calidad de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/1622, de fecha 14 de noviembre de 2012 (según haya sido enmendado y está vigente a la fecha de este documento) y el fideicomiso creado bajo dicho contrato, conocido como Fibra Macquarie México (“FMQ”), y cualquiera de sus afiliadas) de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (los “Certificados Terrafina”) en circulación emitidos por CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple, actuando exclusivamente en su calidad de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/00939, de fecha 29 de enero de 2013 (según haya sido enmendado y está vigente a la fecha de esta opinión) y el fideicomiso creado en virtud de dicho contrato (“Terrafina”), de los 1.125 certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (el “Factor de Intercambio”) de FMQ (los “Certificados FMQ”) propuestos para ser pagados por cada Certificado Terrafina en la Oferta de Intercambio (como se define abajo). Los términos de la oferta de intercambio (la “Oferta de Intercambio”) iniciada por FMQ contenidos en los materiales de la oferta de intercambio y el folleto informativo de fecha 8 de julio de 2024 presentado por FMQ y autorizado para su publicación por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores de México mediante el oficio número 153/3569/2024 de fecha 8 de julio de 2024 (los “Documentos de la Oferta”), establecen una oferta para todos los Certificados Terrafina de conformidad a la cual, sujeto al cumplimiento o renuncia de ciertas condiciones establecidas en los Documentos de la Oferta, FMQ intercambiará 1.125 Certificados FMQ por cada Certificado Terrafina aceptado.

Goldman Sachs & Co. LLC y sus afiliadas se dedican al asesoramiento, suscripción, préstamo, financiamiento, inversión por cuenta propia, venta y comercialización, investigación, gestión de inversiones y a otras actividades y servicios financieros y no financieros para diversas personas y entidades. Goldman Sachs & Co. LLC y sus afiliadas, empleados, fondos, u otras entidades gestionadas por ellos o en las cuales ellos invierten o tienen algún otro tipo de interés económico o con las cuales co-invierten, pueden en cualquier momento comprar, vender, mantener o votar posiciones largas o cortas e inversiones en valores, derivados, préstamos, *commodities*, divisas, swaps de incumplimiento crediticio y otros instrumentos financieros de Terrafina, FMQ, cualquiera de sus respectivas afiliadas y de terceros, incluido Macquarie Group Limited (“Macquarie”), una afiliada del fideicomitente y administrador de FMQ, o cualquiera de las afiliadas de Macquarie y, según sea aplicable, compañías de cartera (*portfolio companies*) de Macquarie, o cualquier divisa o *commodity* que pueda estar involucrada en la transacción

contemplada en los Documentos de la Oferta (la “Transacción”). Hemos actuado como asesores financieros de Terrafina en relación con la Oferta de Intercambio y otros asuntos de conformidad con nuestra contratación por el Comité Técnico de Terrafina. Esperamos recibir honorarios por nuestros servicios en relación con la Transacción, todos los cuales son contingentes a la consumación de la Transacción o ciertas otras transacciones, y Terrafina ha acordado reembolsar ciertos gastos en los que incurramos en relación con, y a indemnizarnos por cualquier responsabilidad que pueda surgir de, nuestra contratación. Hemos proporcionado, de tiempo en tiempo, ciertos servicios de asesoramiento financiero y/o servicios de suscripción a Macquarie, y/o sus afiliadas y sus compañías de cartera (*portfolio companies*), por los cuales Goldman Sachs Investment Banking ha recibido, y puede recibir, compensación, incluyendo haber actuado como *bookrunner* con respecto a las notas con vencimiento en 2025 emitidas por Macquarie, en agosto de 2022; como asesor de Macquarie Infrastructure and Real Assets Limited (Europe), una afiliada de Macquarie, con respecto a la adquisición de una participación minoritaria en VIRTUS Data Centres, en enero de 2023; como *bookrunner* con respecto a los bonos subordinados emitidos por Macquarie, en enero de 2023; como *bookrunner* con respecto a los bonos senior no garantizados emitidos por Macquarie Bank Limited, una afiliada de Macquarie, y los bonos senior no garantizados emitidos por Macquarie, en cada caso, en junio de 2023; como asesor de Ceres Terminals, una compañía de cartera (*portfolio company*) de fondos asociados con Macquarie, con respecto a su venta, en septiembre de 2023; como *bookrunner* con respecto a las notas senior de plazo medio (*medium-term*) emitidas por Macquarie, en noviembre de 2023; y como *bookrunner* con respecto a las notas no garantizadas emitidas por Macquarie Bank Limited, una afiliada de Macquarie, en junio de 2024. También podemos en el futuro proporcionar servicios de asesoramiento financiero y/o servicios de suscripción a Terrafina, FMQ, Macquarie y sus respectivas afiliadas y, según sea aplicable, compañías de cartera (*portfolio companies*), por los cuales Goldman Sachs Investment Banking puede recibir compensación. Afiliadas de Goldman Sachs & Co. LLC también pueden haber co-invertido con Macquarie y sus afiliadas de tiempo en tiempo y pueden haber invertido en unidades de sociedades limitadas (*limited partnerships*) de afiliadas de Macquarie de tiempo en tiempo y pueden hacerlo en el futuro. No afirmamos cumplir con ningún requisito de independencia bajo ninguna regulación, incluyendo el Artículo 343 de la Ley del Mercado de Valores de México.

En relación con esta opinión, hemos revisado, entre otras cosas, los Documentos de la Oferta; el borrador del comunicado, a ser presentado ante la Bolsa Mexicana de Valores como un evento relevante o divulgado de otra manera, por Terrafina, detallando la opinión del Comité Técnico de Terrafina sobre el Factor de Intercambio, en la forma aprobada por el Comité Técnico de Terrafina el 17 de julio de 2024; informes anuales a los tenedores de certificados de Terrafina y FMQ respecto a los cinco años que finalizaron el 31 de diciembre de 2023; ciertos reportes interinos a los tenedores de certificados de Terrafina y FMQ; ciertas otras comunicaciones de Terrafina y FMQ a sus respectivos tenedores de certificados; ciertos reportes de analistas de investigación disponibles públicamente respecto a Terrafina y FMQ; y ciertos análisis y proyecciones financieras internas respecto a Terrafina y respecto a FMQ *standalone* preparadas por la administración de Terrafina, y ciertos análisis y proyecciones financieras respecto a FMQ pro forma para la Transacción preparadas por la administración de Terrafina en cada caso, aprobadas para nuestro uso por el Comité Técnico de Terrafina (las “Proyecciones”), incluidas ciertas sinergias y sinergias negativas (*dis-synergies*) operativas proyectadas por la administración de Terrafina como resultado de la Transacción, aprobadas para nuestro uso por el Comité Técnico de Terrafina (las “Sinergias”). Asimismo, hemos mantenido conversaciones con miembros de la alta dirección de Terrafina en relación con su evaluación de los fundamentos estratégicos y los beneficios potenciales de la Transacción, así como de las operaciones de negocios pasadas y presentes, la condición financiera y las

perspectivas futuras de Terrafina y FMQ; hemos revisado el precio reportado y la actividad bursátil de los Certificados Terrafina y de los Certificados FMQ; comparamos cierta información financiera y bursátil de Terrafina y FMQ con información similar de otras compañías cuyos títulos cotizan en bolsa; revisamos los términos financieros de ciertas combinaciones de negocios recientes en México; y realizamos otros estudios y análisis, y consideramos otros factores, según lo consideramos apropiado.

Para emitir esta opinión, con su consentimiento, nos hemos basado en, y hemos asumido la exactitud y exhaustividad de toda la información financiera, legal, regulatoria, fiscal, contable y de otra naturaleza proporcionada, discutida o revisada por nosotros, sin asumir ninguna responsabilidad por la verificación independiente de la misma. En ese sentido, con su consentimiento, hemos asumido que las Proyecciones, incluidas las Sinergias, han sido preparadas razonablemente sobre la base que refleja las mejores estimaciones y juicios actualmente disponibles del Comité Técnico de Terrafina. No hemos realizado una evaluación o valuación independiente de los activos y pasivos (incluidos los activos y pasivos contingentes, derivados u otros activos y pasivos fuera del balance) de Terrafina o FMQ o cualquiera de sus respectivas subsidiarias ni hemos recibido ninguna evaluación o valuación de este tipo.

Nuestra opinión no aborda los méritos relativos o el valor de la Oferta de Intercambio en comparación con cualquier alternativa estratégica que pueda estar disponible para Terrafina o los tenedores de los Certificados Terrafina, incluyendo (i) la oferta de intercambio iniciada por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, actuando exclusivamente en su calidad de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable número 1721, de fecha 13 de agosto de 2013 (según haya sido enmendado y está vigente a la fecha de este documento) y el fideicomiso creado bajo dicho contrato (“Prologis”) el 17 de mayo de 2024, según ha sido suplementada por los avisos de oferta pública publicados por Prologis de tiempo en tiempo; y (ii) la oferta pública de adquisición iniciada por CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, actuando exclusivamente en su calidad de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable número CIB/4338, de fecha 29 de mayo de 2024 (según haya sido enmendado y está vigente a la fecha de este documento) y el fideicomiso creado bajo dicho contrato (“BX/MRP”) el 10 de junio de 2024, según ha sido suplementada por los avisos de oferta pública publicados por BX/MRP de tiempo en tiempo, o cualquier otra oferta pública de adquisición o de intercambio, de Certificados Terrafina, o adquisición de, u otra combinación de negocios con, Terrafina, propuesta o potencialmente futura (una “Transacción Alternativa”), ciertas de las cuales podrían generar un mayor valor por Certificado Terrafina para los tenedores de Certificados Terrafina o podrían resultar en un precio de oferta más alto o generar un mayor valor por Certificado Terrafina para los tenedores de los Certificados Terrafina que en la Oferta de Intercambio. Esta opinión no aborda cuestiones legales, regulatorias, fiscales o contables. Con su consentimiento, no expresamos ninguna opinión sobre, ni asumimos ninguna responsabilidad de determinar, si una o más Transacciones Alternativas deberían o serán consideradas por Terrafina, reveladas públicamente por Terrafina o presentadas por Terrafina para consideración de los tenedores de Certificados Terrafina. No se nos encargó solicitar, y no hemos solicitado, el interés de otras partes con respecto a ninguna Transacción Alternativa. Esta opinión aborda únicamente la *adequacy from a financial point of view* para los tenedores (excepto FMQ y sus afiliadas) de Certificados Terrafina, a la fecha de este documento, del Factor de Intercambio de conformidad con los Documentos de la Oferta. No expresamos ninguna opinión sobre, y nuestra opinión no se refiere a, la *fairness from a financial point of view* del Factor de Intercambio o ningún otro término o aspecto de la Transacción. No expresamos ninguna opinión sobre, y nuestra opinión no se refiere a, la *adequacy* o *fairness* del Factor de Intercambio o ningún otro término o aspecto de la Transacción o cualquier contraprestación (*consideration*) recibida en relación con ella por, FMQ

y cualquiera de sus afiliadas, los tenedores de cualquier otra clase de valores, acreedores u otras partes interesadas de Terrafina; ni en cuanto a la *adequacy* o *fairness* de la cantidad o naturaleza de cualquier compensación que deba pagarse o sea pagadera a cualquiera de los funcionarios, directores o empleados de Terrafina, o grupo de dichas personas, en relación con la Oferta de Intercambio, ya sea en relación con el Factor de Intercambio de conformidad con los Documentos de la Oferta o de otra manera. No expresamos ninguna opinión sobre los precios a los que los Certificados Terrafina o los Certificados FMQ cotizarán en cualquier momento o sobre los posibles efectos de la volatilidad en los mercados de crédito, financieros y bursátiles en Terrafina, FMQ o la Transacción. Nuestra opinión se basa necesariamente en condiciones económicas, monetarias, de mercado, entre otras, vigentes en, y en la información puesta a nuestra disposición a, la fecha de este documento, y no asumimos responsabilidad alguna de actualizar, revisar, reafirmar o retirar esta opinión en función de circunstancias, acontecimientos o eventos posteriores a la fecha de este documento.

Nuestros servicios de asesoramiento y la opinión expresada en este documento se proporcionan únicamente a fin de informar y asistir al Comité Técnico de Terrafina en relación con su consideración de la Oferta de Intercambio, y no otorgan ningún derecho o recurso a, y no debería ser considerada para basarse en ella por, ningún tenedor de Certificados Terrafina, acreedores u otras partes interesadas de Terrafina o cualquier otra persona (incluyendo a FMQ o cualquier parte interesada en celebrar una Transacción Alternativa), o de otro modo con el propósito de determinar si la Oferta de Intercambio o cualquier Transacción Alternativa es una oferta competitiva con mejores condiciones de conformidad con el Artículo 17-Bis, inciso (IV), de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Tal opinión no constituye una recomendación sobre si algún tenedor de Certificados Terrafina debería o no intercambiar dichos Certificados Terrafina en relación con la Oferta de Intercambio, si algún tenedor de Certificados Terrafina debería o no vender o intercambiar dichos Certificados Terrafina en relación con cualquier Transacción Alternativa, o sobre cómo cualquier tenedor de Certificados Terrafina debería votar con respecto a cualquier Transacción Alternativa o cualquier otro asunto. Esta opinión ha sido aprobada por un *fairness committee* de Goldman Sachs & Co. LLC.

Sobre la base de, y sujeto a, lo antes mencionado, nuestra opinión es que, a la fecha de este documento, el Factor de Intercambio de conformidad con los Documentos de la Oferta es *inadequate from a financial point of view* para los tenedores de Certificados Terrafina (excepto FMQ y sus afiliadas).

Atentamente,

[Firmado: GOLDMAN SACHS & CO. LLC]

---

(GOLDMAN SACHS & CO. LLC)

*Esta es una traducción no vinculante al español preparada únicamente para propósitos informativos. Goldman Sachs & Co. LLC y sus representantes no asumen ninguna responsabilidad por dicha traducción o por la exactitud de la misma y la versión en inglés del resumen de los análisis financieros en relación con la opinión firmada el 19 de julio de 2024 prevalecerá para todos los propósitos, incluyendo en relación con cualquier inconsistencia (incluyendo el significado y la comprensión de cualquier palabra traducida).*

## **ANEXO: RESUMEN DE LOS ANÁLISIS FINANCIEROS EFECTUADOS POR GOLDMAN SACHS & CO LLC EN RELACIÓN CON SU INADEQUACY OPINION DEL 19 DE JULIO DE 2024**

### ***Opinión del Asesor Financiero de Terrafina***

Goldman Sachs & Co. LLC (“Goldman Sachs”) entregó su opinión al Comité Técnico de CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple, actuando exclusivamente en su calidad de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/00939, de fecha del 29 de enero de 2013 (según haya sido enmendado y está vigente a la fecha de este documento) y el fideicomiso creado bajo dicho contrato (“Terrafina”), de que, al 19 de julio de 2024 y basado en, y sujeto a, los factores y supuestos establecidos en ella, los 1.125 certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (el “Factor de Intercambio”) de CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple, actuando exclusivamente en su calidad de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/1622, de fecha 14 de noviembre de 2012 (según haya sido enmendado y está vigente a la fecha de este documento) y el fideicomiso creado bajo dicho contrato, conocido como Fibra Macquarie México (“FMQ” y dichos certificados, los “Certificados FMQ”), propuestos para ser pagados por cada certificado bursátil fiduciario inmobiliario emitido por Terrafina (los “Certificados Terrafina”) en la oferta de intercambio (la “Oferta de Intercambio”) iniciada por FMQ de conformidad con los materiales de la oferta de intercambio y el folleto informativo de fecha 8 de julio de 2024, autorizado para su publicación por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores de México mediante oficio número 153/3569/2024 de fecha 8 de julio de 2024 (los “Documentos de la Oferta”), era *inadequate from a financial point of view* para los tenedores de los Certificados Terrafina (excepto FMQ y sus afiliadas).

**El texto completo de la opinión escrita de Goldman Sachs, de fecha 19 de julio de 2024, que establece los supuestos hechos, los procedimientos seguidos, las cuestiones consideradas y las limitaciones en el análisis efectuado con relación a la opinión, se encuentra adjunto al comunicado presentado ante la Bolsa Mexicana de Valores como un evento relevante el 19 de julio de 2024 detallando la opinión del Comité Técnico de Terrafina sobre el Factor de Intercambio (la “Opinión del Comité Técnico”). Goldman Sachs proporcionó servicios de asesoramiento y su opinión únicamente a fin de informar y asistir al Comité Técnico de Terrafina en relación con su consideración de la Oferta de Intercambio, y dichos servicios de asesoramiento y dicha opinión no otorgan ningún derecho o recurso a, y no debería ser considerada para basarse en ella por, ningún tenedor de Certificados Terrafina, acreedores u otras partes interesadas de Terrafina o cualquier otra persona (incluyendo a FMQ o cualquier parte interesada en celebrar una Transacción Alternativa (según se define abajo)), o de otro modo con el propósito de determinar si la Oferta de Intercambio o cualquier Transacción Alternativa es una oferta competitiva con mejores condiciones de conformidad con el Artículo 17-Bis, inciso (IV), de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. La opinión de Goldman Sachs no constituye una recomendación sobre si algún tenedor de Certificados Terrafina debería o no intercambiar dichos Certificados Terrafina en relación con la Oferta de Intercambio, si algún tenedor de Certificados Terrafina debería o no vender o intercambiar dichos Certificados Terrafina en relación con cualquier Transacción Alternativa, o sobre cómo cualquier tenedor de Certificados Terrafina debería votar con respecto a cualquier Transacción Alternativa o cualquier otro asunto.**

En relación con la emisión de la opinión antes descrita y la realización de los análisis financieros relacionados, Goldman Sachs revisó, entre otras cosas:

- los Documentos de la Oferta;
- el borrador de la Opinión del Comité Técnico, en la forma aprobada por el Comité Técnico de Terrafina el 17 de julio de 2024;
- informes anuales a los tenedores de certificados de Terrafina y FMQ respecto a los cinco años que finalizaron el 31 de diciembre de 2023;
- ciertos reportes interinos a los tenedores de certificados de Terrafina y FMQ;
- ciertos reportes de analistas de investigación disponibles públicamente respecto a Terrafina y FMQ;
- ciertas otras comunicaciones de Terrafina y FMQ a sus respectivos tenedores de certificados; y
- ciertos análisis y proyecciones financieras internas individuales respecto a Terrafina y respecto a FMQ *standalone* preparadas por la administración de Terrafina, y ciertos análisis y proyecciones financieras respecto a FMQ pro forma para la transacción contemplada por los Documentos de la Oferta (la “Transacción”) preparadas por la administración de Terrafina en cada caso, aprobadas para el uso de Goldman Sachs por el Comité Técnico de Terrafina, las cuales son referidas como las “Proyecciones”, incluidas ciertas sinergias y sinergias negativas (*dis-synergies*) operativas proyectadas por la administración de Terrafina como resultado de la Transacción, aprobadas para el uso de Goldman Sachs por el Comité Técnico de Terrafina, las cuales son referidas como las “Sinergias”.

Goldman Sachs también mantuvo conversaciones con miembros de la alta dirección de Terrafina en relación con su evaluación de los fundamentos estratégicos y los beneficios potenciales de la Transacción, así como de las operaciones de negocios pasadas y presentes, la condición financiera y las perspectivas futuras de Terrafina y FMQ; revisó el precio reportado y la actividad bursátil de los Certificados Terrafina y de los Certificados FMQ; comparó cierta información financiera y bursátil de Terrafina y FMQ con información similar de otras compañías cuyos títulos cotizan en bolsa; revisó los términos financieros de ciertas combinaciones de negocios recientes en México; y realizó otros estudios y análisis, y consideró otros factores, según lo consideró apropiado.

Para emitir esta opinión, con el consentimiento del Comité Técnico de Terrafina, Goldman Sachs se basó en, y asumió la exactitud y exhaustividad de toda la información financiera, legal, regulatoria, fiscal, contable y de otra naturaleza proporcionada, discutida o revisada por Goldman Sachs, sin asumir ninguna responsabilidad por la verificación independiente de la misma. En ese sentido, con el consentimiento del Comité Técnico de Terrafina, Goldman Sachs asumió que las Proyecciones, incluidas las Sinergias, han sido preparadas razonablemente sobre la base que refleja las mejores estimaciones y juicios actualmente disponibles del Comité Técnico de Terrafina. Goldman Sachs no ha realizado una evaluación o valuación independiente de los activos y pasivos (incluidos los activos y pasivos contingentes, derivados u otros activos y pasivos fuera del balance) de Terrafina o FMQ o cualquiera de sus respectivas subsidiarias ni ha recibido ninguna evaluación o valuación de este tipo.



La opinión de Goldman Sachs no aborda los méritos relativos o el valor de la Oferta de Intercambio en comparación con cualquier alternativa estratégica que pueda estar disponible para Terrafina o los tenedores de los Certificados Terrafina, incluyendo (i) la oferta de intercambio iniciada por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, actuando exclusivamente en su calidad de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable número 1721, de fecha 13 de agosto de 2013 (según haya sido enmendado y está vigente a la fecha de este documento) y el fideicomiso creado bajo dicho contrato (“Prologis”) el 17 de mayo de 2024, según ha sido suplementada por los avisos de oferta pública publicados por Prologis de tiempo en tiempo; y (ii) la oferta pública de adquisición iniciada por CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, actuando exclusivamente en su calidad de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable número CIB/4338, de fecha 29 de mayo de 2024 (según haya sido enmendado y está vigente a la fecha de este documento) y el fideicomiso creado bajo dicho contrato (“BX/MRP”) el 10 de junio de 2024, según ha sido suplementada por los avisos de oferta pública publicados por BX/MRP de tiempo en tiempo, o cualquier otra oferta pública de adquisición o de intercambio, de Certificados Terrafina, o adquisición de, u otra combinación de negocios con, Terrafina, propuesta o potencialmente futura (una “Transacción Alternativa”), ciertas de las cuales podrían generar un mayor valor por Certificado Terrafina para los tenedores de Certificados Terrafina o podrían resultar en un precio de oferta más alto o generar un mayor valor por Certificado Terrafina para los tenedores de los Certificados Terrafina que en la Oferta de Intercambio. La opinión de Goldman Sachs no aborda cuestiones legales, regulatorias, fiscales o contables. La opinión de Goldman Sachs aborda únicamente la *adequacy from a financial point of view* para los tenedores (excepto FMQ y sus afiliadas) de Certificados Terrafina, a la fecha de este documento, del Factor de Intercambio de conformidad con los Documentos de la Oferta. La opinión de Goldman Sachs no expresa ningún punto de vista sobre, ni se refiere a, la *fairness, from a financial point of view*, del Factor de Intercambio o ningún otro término o aspecto de la Transacción. Goldman Sachs no expresa ningún punto de vista sobre, ni su opinión se refiere a, la *adequacy* o *fairness* del Factor de Intercambio o cualquier otro término o aspecto de la Transacción para, o cualquier contraprestación (*consideration*) recibida en relación con ella por, FMQ y cualquiera de sus afiliadas, los tenedores de cualquier otra clase de valores, acreedores u otras partes interesadas de Terrafina; ni en cuanto a la *adequacy* o *fairness* de la cantidad o naturaleza de cualquier compensación que deba pagarse o sea pagadera a cualquiera de los funcionarios, directores o empleados de Terrafina, o grupo de dichas personas, en relación con la Oferta de Intercambio, ya sea en relación con el Factor de Intercambio de conformidad con los Documentos de la Oferta o de otra manera. La opinión de Goldman Sachs se basa necesariamente en condiciones económicas, monetarias, de mercado, entre otras, vigentes en, y en la información puesta a disposición de Goldman Sachs a, la fecha de este documento, y Goldman Sachs no asume responsabilidad alguna de actualizar, revisar, reafirmar o retirar su opinión en función de circunstancias, acontecimientos o eventos posteriores a la fecha de este documento. Adicionalmente, Goldman Sachs no está expresando ninguna opinión sobre los precios a los que los Certificados Terrafina o los Certificados FMQ cotizarán en cualquier momento o sobre los posibles efectos de la volatilidad en los mercados de crédito, financieros y bursátiles en Terrafina, FMQ o la Transacción. Con el consentimiento del Comité Técnico de Terrafina, Goldman Sachs no expresa ninguna opinión sobre, ni asume ninguna responsabilidad de determinar, si una o más Transacciones Alternativas deberían o serán consideradas por Terrafina, reveladas públicamente por Terrafina o presentadas por Terrafina para consideración de los tenedores de Certificados Terrafina. A Goldman Sachs no se le encargó solicitar, y no ha solicitado, el interés de otras partes con respecto a ninguna Transacción Alternativa. La opinión de Goldman Sachs fue aprobada por un comité de *fairness* de Goldman Sachs.

## **Resumen de los Análisis Financieros**

A continuación, se presenta un resumen de los análisis financieros más importantes presentados por Goldman Sachs al Comité Técnico de Terrafina en relación con la emisión de la opinión descrita anteriormente. Sin embargo, este resumen no pretende ser una descripción completa de los análisis financieros realizados por Goldman Sachs, ni pretende que el orden de los análisis descritos represente la importancia relativa o el peso otorgado a dichos análisis por Goldman Sachs. Salvo que se indique lo contrario, la información cuantitativa presentada, en la medida en que se encuentre basada en información de mercado, dicha información se considerará basada en información de mercado tal como existía en o antes de la fecha de la opinión descrita anteriormente, y no necesariamente es indicativa de las condiciones actuales del mercado.

*Análisis histórico de operaciones bursátiles.* Goldman Sachs revisó los precios y volúmenes de operaciones históricas de los Certificados Terrafina y los Certificados FMQ durante el período de tres años que finalizó el 18 de julio de 2024, cuyos precios de cotización a esa fecha fueron MX\$ 40.05 y MX\$ 31.87, respectivamente. Además, Goldman Sachs analizó el valor implícito de la contraprestación (*consideration*) a pagar a los tenedores de los Certificados de Terrafina de acuerdo con los Documentos de la Oferta, de MX\$ 35.85, en relación con los precios de mercado más altos, más bajos y promedio de los últimos doce meses de los Certificados Terrafina. Para fines de sus análisis, Goldman Sachs calculó una consideración implícita por Certificado Terrafina que se pagará a los tenedores de los Certificados Terrafina de acuerdo con los Documentos de Oferta, basada en el precio de cierre por Certificado FMQ de MX\$ 31.87 el 18 de julio de 2024 (determinado multiplicando 1.125 por el precio de cierre del Certificado FMQ el 18 de julio de 2024) para obtener una consideración implícita por Certificado Terrafina en la Transacción de MX\$ 35.85.

Este análisis indicó que el precio por Certificado Terrafina a pagar a los tenedores de los certificados de Terrafina de conformidad con los Documentos de la Oferta representaba:

- un descuento del 20.9% basado en el precio de mercado más alto de los últimos doce meses de MX\$ 45.34 por Certificado Terrafina;
- una prima del 22.8% basada en el precio de mercado más bajo de los últimos doce meses de MX\$ 29.19 por Certificado Terrafina; y
- un descuento del 1.6% basada en el precio de mercado promedio de los últimos doce meses de MX\$ 36.44 por Certificado Terrafina.

*Análisis Ilustrativo de Flujo de Efectivo Descontado.* Utilizando las Proyecciones correspondientes a Terrafina (*standalone*), Goldman Sachs realizó un análisis ilustrativo de flujo de efectivo descontado sobre Terrafina para establecer un rango de valores presentes ilustrativos por Certificado Terrafina. Empleando la convención de mitad de año para descontar los flujos de efectivo y tasas de descuento que varían desde el 9.25% hasta el 10.75%, reflejando estimaciones del costo promedio ponderado de capital de Terrafina (“WACC”), Goldman Sachs descontó al valor presente al 18 de julio de 2024 (i) estimaciones de flujo de efectivo libre no apalancado para Terrafina para los ejercicios sociales del 2024 al 2028 como se refleja en las Proyecciones y (ii) un rango de valores terminales ilustrativos para Terrafina, que fueron calculados aplicando múltiplos de salida del año terminal de valor de empresa (“EV”) para los siguientes doce meses (“NTM”) EBITDA (“EV/NTM EBITDA”) que varían desde 11.0x hasta 14.0x, a una estimación del año terminal del NTM EBITDA a generarse por Terrafina, como se refleja en las Proyecciones (lo cual implicó tasas de crecimiento a perpetuidad que varían desde el 1.3% hasta el 4.3%). El rango de múltiplos de salida EV/NTM EBITDA del año terminal fue estimado por Goldman Sachs utilizando

su juicio profesional y experiencia, tomando en cuenta los múltiplos históricos de cotización bursátil de Terrafina. Goldman Sachs derivó dichas tasas de descuento mediante la aplicación del Modelo de Fijación de Precios de Activos de Capital (*Capital Asset Pricing Model*) (“CAPM”), el cual requiere cierta información específica de parte de la compañía, incluyendo la ponderación de la estructura de capital objetivo de Terrafina, el costo de la deuda a largo plazo, el rendimiento después de impuestos sobre el exceso de efectivo permanente, si lo hubiera, la tasa impositiva marginal aplicable en el futuro y un beta para Terrafina, así como ciertas métricas financieras para los mercados financieros de Estados Unidos en general añadiendo la prima de riesgo de país apropiada para México.

Goldman Sachs obtuvo rangos de valores de empresa (*enterprise value*) ilustrativos para Terrafina al sumar los rangos de valores presentes que calculó conforme se señaló anteriormente. Posteriormente, Goldman Sachs restó del rango de valores de empresa ilustrativos que había obtenido para Terrafina el monto total de la deuda de Terrafina y sumó el monto de efectivo y equivalentes de efectivo de Terrafina, en cada caso, según lo proporcionado y aprobado para el uso de Goldman Sachs por la administración de Terrafina, para obtener un rango de valores de capital ilustrativos para Terrafina. Luego, Goldman Sachs dividió el rango de valores de capital ilustrativos que había derivado por el número de Certificados Terrafina totalmente diluidos y en circulación, según lo proporcionado y aprobado para el uso de Goldman Sachs por la administración de Terrafina, utilizando el método de acciones en tesorería, para obtener un rango de valores presentes ilustrativos por Certificado Terrafina que van desde MX\$ 30.46 hasta MX\$ 45.24.

*Análisis Ilustrativo del Valor Presente del Precio Futuro de la Acción.* Utilizando las Proyecciones, Goldman Sachs realizó un análisis ilustrativo del valor presente implícito de un valor futuro ilustrativo por Certificado Terrafina. Para este análisis, Goldman Sachs primero calculó el valor de empresa (*enterprise value*) implícito para Terrafina al 31 de diciembre para cada uno de los ejercicios sociales 2024 a 2026, aplicando un rango de múltiplos ilustrativos de EV/NTM EBITDA de 11.0x a 14.0x a las estimaciones del EBITDA de Terrafina para cada uno de los ejercicios sociales 2024 a 2026. Este rango ilustrativo de estimaciones de múltiplos de EBITDA fue derivado por Goldman Sachs utilizando su juicio profesional y experiencia, tomando en cuenta los múltiplos de EBITDA actuales e históricos para Terrafina.

Goldman Sachs luego restó la cantidad total de la deuda y elementos similares a la deuda de Terrafina y sumó la cantidad de efectivo y equivalentes de efectivo de Terrafina para cada uno de los ejercicios sociales del 2024 al 2026, cada uno proporcionado y aprobado para el uso de Goldman Sachs por la administración de Terrafina, de los respectivos valores de empresa (*enterprise value*) implícitos con el fin de derivar un rango de valores de capital ilustrativos al 31 de diciembre para Terrafina para cada uno de los ejercicios sociales del 2024 al 2026. Goldman Sachs luego dividió estos valores de capital implícitos por el número proyectado de Certificados Terrafina totalmente diluidos y en circulación al final del año para cada uno de los ejercicios sociales del 2024 al 2026, calculado utilizando información proporcionada y aprobada para el uso de Goldman Sachs por la administración de Terrafina, para derivar un rango de valores futuros implícitos por Certificado Terrafina. Goldman Sachs luego descontó al 31 de marzo de 2024, los valores futuros implícitos sin convención de mitad de año y utilizando una tasa de descuento ilustrativa del 12.0%, reflejando una estimación del costo de capital propio de Terrafina. Goldman Sachs derivó esta tasa de descuento mediante la aplicación del CAPM, que requiere ciertos datos específicos de la compañía, incluido un beta para Terrafina, así como ciertas métricas financieras para los mercados financieros de Estados Unidos en general añadiendo la prima de riesgo de país apropiada para México.

Posteriormente, Goldman Sachs agregó los dividendos acumulados por Certificado Terrafina que se espera sean pagados a los tenedores de Certificados Terrafina hasta el final de cada uno de los ejercicios sociales del 2024 al 2026, utilizando las Proyecciones. Goldman Sachs después descontó estos valores futuros implícitos por Certificado Terrafina al 31 de marzo de 2024, utilizando la convención de mitad de año y una tasa de descuento ilustrativa del 12.0%, reflejando una estimación del costo de capital propio de Terrafina. Goldman Sachs derivó esta tasa de descuento mediante la aplicación del CAPM, que requiere ciertos datos específicos de la compañía, incluido un beta para Terrafina, así como ciertas métricas financieras para los mercados financieros de Estados Unidos en general añadiendo la prima de riesgo de país apropiada para México. Este análisis resultó en un rango de valores presentes implícitos de MX\$ 27.10 a MX\$ 42.48 por Certificado Terrafina.

*Análisis Ilustrativo Pro Forma de Flujo de Efectivo Descontado.* Utilizando las Proyecciones correspondientes a la combinación pro forma de Terrafina y FMQ (dicha combinación pro forma, la “Fibra Combinada”), Goldman Sachs realizó un análisis ilustrativo de flujo de efectivo descontado sobre la Fibra Combinada para derivar un rango de valores presentes ilustrativos por certificado bursátil fiduciario inmobiliario (“Certificado”) de la Fibra Combinada, el cual fue ajustado por el Factor de Intercambio para reflejar el valor real recibido por los tenedores de Certificados Terrafina. Utilizando la convención de mitad de año para descontar los flujos de efectivo y tasas de descuento que varían del 9.25% al 10.75%, reflejando estimaciones del WACC de la Fibra Combinada, Goldman Sachs descontó al valor presente al 31 de marzo de 2024 (i) estimaciones de flujo de efectivo libre no apalancado para la Fibra Combinada para los ejercicios sociales 2024 a 2028 como se refleja en las Proyecciones correspondientes a la Fibra Combinada y (ii) un rango de valores terminales ilustrativos para la Fibra Combinada, los cuales fueron calculados aplicando múltiplos de salida EV/NTM EBITDA del año terminal que varían de 10.25x a 12.75x, a una estimación del año terminal del NTM EBITDA que será generado por la Fibra Combinada, como se refleja en las Proyecciones correspondientes a la Fibra Combinada (el análisis implicó tasas de crecimiento a perpetuidad que varían del 1.1% al 4.0%). El rango de múltiplos de salida EV/NTM EBITDA del año terminal fue estimado por Goldman Sachs utilizando su juicio profesional y experiencia, tomando en cuenta los múltiplos históricos de operaciones de Terrafina y FMQ. Goldman Sachs derivó esta tasa de descuento mediante la aplicación del CAPM, que requiere ciertos datos específicos de la compañía, incluyendo la ponderación de la estructura de capital objetivo de la Fibra Combinada, el costo de la deuda a largo plazo, el rendimiento después de impuestos sobre el exceso de efectivo permanente, si lo hubiera, la tasa impositiva marginal aplicable en el futuro y un beta para la Fibra Combinada, así como ciertas métricas financieras para los mercados financieros de Estados Unidos en general añadiendo la prima de riesgo de país apropiada para México.

Goldman Sachs obtuvo rangos de valores de empresa (*enterprise value*) ilustrativos para la Fibra Combinada sumando los rangos de valores presentes obtenidos conforme se señaló más arriba. Posteriormente, Goldman Sachs restó del rango de valores de empresa (*enterprise value*) ilustrativos que había obtenido para la Fibra Combinada la cantidad total de deuda de la Fibra Combinada y sumó la cantidad de efectivo y equivalentes de efectivo de la Fibra Combinada, en cada caso, según lo proporcionado y aprobado para el uso de Goldman Sachs por la administración de Terrafina, para derivar un rango de valores de capital ilustrativos para la Fibra Combinada. Goldman Sachs luego dividió el rango de valores de capital ilustrativos que había derivado por el número de Certificados implícitos en circulación de la Fibra Combinada, según lo proporcionado y aprobado para el uso de Goldman Sachs por la administración de Terrafina, utilizando el método de acciones en tesorería, para derivar un rango de valores presentes ilustrativos de la contraprestación a ser pagada a los tenedores de Certificados Terrafina oscilando entre MX\$ 31.01 y MX\$ 44.53 por Certificado Terrafina.

*Análisis Ilustrativo Pro Forma del Valor Presente del Precio de la Acción.* Utilizando las Proyecciones, Goldman Sachs realizó un análisis ilustrativo del valor presente implícito de un valor futuro ilustrativo por Certificado de la Fibra Combinada. Para este análisis, Goldman Sachs primero calculó el valor de empresa (*enterprise value*) implícito para la Fibra Combinada al 31 de diciembre para cada uno de los ejercicios sociales del 2024 al 2026, aplicando un rango de múltiplos ilustrativos de EV/NTM EBITDA de 10.25x a 12.75x a las estimaciones del EBITDA de la Fibra Combinada para cada uno de los ejercicios sociales del 2024 al 2026. Este rango ilustrativo de estimaciones de múltiplos de EBITDA fue obtenido por Goldman Sachs utilizando su juicio profesional y experiencia, tomando en cuenta los múltiplos de EBITDA actuales e históricos para Terrafina y FMQ.

Posteriormente Goldman Sachs restó la cantidad de la deuda total y elementos similares a la deuda de la Fibra Combinada y agregó la cantidad de efectivo y equivalentes de efectivo de la Fibra Combinada para cada uno de los ejercicios sociales del 2024 al 2026, cada uno proporcionado y aprobado para su uso por Goldman Sachs por la administración de Terrafina, de los respectivos valores de empresa (*enterprise value*) implícitos con el fin de derivar un rango de valores de capital ilustrativos al 31 de diciembre para la Fibra Combinada para cada uno de los ejercicios sociales del 2024 al 2026. Goldman Sachs luego dividió estos valores de capital implícitos por el número proyectado de Certificados implícitos en circulación de la Fibra Combinada al final del año para cada uno de los ejercicios sociales del 2024 al 2026, calculado utilizando información proporcionada y aprobada para su uso por Goldman Sachs por la administración de Terrafina, para derivar un rango de valores futuros implícitos por Certificado de la Fibra Combinada. Goldman Sachs después descontó al 31 de marzo de 2024, los valores futuros implícitos sin convención de mitad de año y utilizando una tasa de descuento ilustrativa del 12.0%, reflejando una estimación del costo de capital de la Fibra Combinada. Goldman Sachs derivó esta tasa de descuento mediante la aplicación del CAPM, que requiere ciertos datos específicos de la compañía, incluido un beta para la Fibra Combinada, así como ciertas métricas financieras para los mercados financieros de Estados Unidos en general añadiendo la prima de riesgo de país apropiada para México.

Después, Goldman Sachs agregó los dividendos acumulados por Certificado de la Fibra Combinada que se espera sean pagados a los tenedores de Certificados de la Fibra Combinada hasta el final de cada uno de los ejercicios sociales del 2024 al 2026, utilizando las Proyecciones correspondientes a la Fibra Combinada. Goldman Sachs posteriormente descontó estos valores futuros implícitos de capital por Certificado de la Fibra Combinada al 31 de marzo de 2024, utilizando la convención de mitad de año y una tasa de descuento ilustrativa del 12.0%, reflejando una estimación del costo de capital de la Fibra Combinada. Goldman Sachs derivó esta tasa de descuento mediante la aplicación del CAPM, que requiere ciertos datos específicos de la compañía, incluido un beta para Terrafina, así como ciertas métricas financieras para los mercados financieros de Estados Unidos en general añadiendo la prima de riesgo de país apropiada para México. Este análisis resultó en un rango de valores presentes implícitos de la contraprestación a ser pagada a los tenedores de Certificados Terrafina de MX\$ 27.60 a MX\$ 41.64 por Certificado Terrafina.

*Análisis de Primas Pagadas.* Goldman Sachs revisó y analizó, utilizando información pública disponible, las primas de adquisición para transacciones de ofertas públicas de adquisición y ofertas de intercambio anunciadas entre 2011 y 2024 que involucraban a una empresa pública basada en México como objetivo (*target*), donde los valores de empresa (*enterprise value*) divulgados para la transacción superaban los US\$ 250 millones. Para todo el período, utilizando información pública disponible, Goldman Sachs calculó la prima mediana, el percentil 10 y el percentil 90 de las primas del precio pagado en las transacciones de adquisición en relación con el último precio de cierre no perturbado de las acciones del objetivo (*target*) antes del anuncio de

la transacción. Este análisis indicó una prima mediana del 14.3% a lo largo del período. Este análisis también indicó una prima del percentil 10 del 2.7% y una prima del percentil 90 del 37.2% a lo largo del período. Utilizando este análisis, Goldman Sachs aplicó un rango de referencia de primas ilustrativas del 2.7% al 37.2% al precio de cierre no perturbado por Certificado Terrafina de MX\$ 30.62 al 26 de octubre de 2023 y calculó un rango de valores de capital implícitos por Certificado Terrafina de MX\$ 31.46 a MX\$ 42.02.

### **General**

La preparación de una *inadequacy opinion* es un proceso complejo y no necesariamente susceptible a análisis parciales o descripciones resumidas. Seleccionar partes de los análisis o del resumen presentado arriba, sin considerar la totalidad de los análisis, podría crear una visión incompleta de los procesos que subyacen a la opinión de Goldman Sachs. Al llegar a su determinación de *inadequacy*, Goldman Sachs consideró los resultados de todos sus análisis y no atribuyó un peso particular a ningún factor o análisis considerado por Goldman Sachs. Más bien, Goldman Sachs hizo su determinación sobre la *inadequacy* con base en su experiencia y juicio profesional después de considerar los resultados de todos sus análisis. Ninguna empresa o transacción utilizada en los análisis anteriores como comparación es directamente comparable con Terrafina o FMQ o la Transacción.

Goldman Sachs preparó estos análisis con el propósito de proporcionar su opinión al Comité Técnico de Terrafina sobre la *inadequacy from a financial point of view* para los tenedores (excepto FMQ y sus afiliadas) de Certificados Terrafina, del Factor de Intercambio. Estos análisis no pretenden ser valuaciones ni necesariamente reflejan los precios a los cuales negocios o valores pueden ser realmente vendidos. Los análisis basados en pronósticos de resultados futuros no son necesariamente indicativos de los resultados futuros reales, los cuales pueden ser significativamente más o menos favorables de lo sugerido por estos análisis. Debido a que estos análisis están inherentemente sujetos a incertidumbre, al estar basados en numerosos factores o eventos más allá del control de las partes o sus respectivos asesores, ninguno de Terrafina, FMQ, Goldman Sachs o cualquier otra persona asume responsabilidad si los resultados futuros son materialmente diferentes de los pronosticados.

Goldman Sachs no recomendó ningún factor de intercambio específico a Terrafina, su Comité Técnico o a los tenedores de Certificados Terrafina, ni indicó que algún factor de intercambio específico constituyera el único factor de intercambio apropiado para la Oferta de Intercambio.

Como se describe en la Opinión del Comité Técnico, la opinión de Goldman Sachs al Comité Técnico de Terrafina fue uno de los factores que el Comité Técnico de Terrafina tomó en consideración al emitir su opinión sobre el Factor de Intercambio. El resumen presentado anteriormente no pretende ser una descripción completa de los análisis realizados por Goldman Sachs en relación con la opinión de *inadequacy* y está calificado en su totalidad por referencia a la opinión escrita de Goldman Sachs, presentada ante la Bolsa Mexicana de Valores junto con este evento relevante.

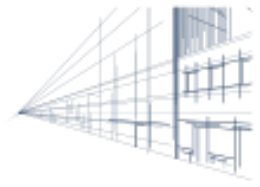
Goldman Sachs y sus afiliadas se dedican al asesoramiento, suscripción, préstamo, y financiamiento, inversión por cuenta propia, venta y comercialización, investigación, gestión de inversiones y a otras actividades y servicios financieros y no financieros para diversas personas y entidades. Goldman Sachs y sus afiliadas, empleados, fondos, u otras entidades gestionadas por ellos o en las cuales ellos invierten o tienen algún otro tipo de interés económico o con las cuales co-invierten, pueden en cualquier momento comprar, vender, mantener o votar posiciones largas o cortas e inversiones en valores, derivados, préstamos, *commodities*, divisas, swaps de

incumplimiento crediticio y otros instrumentos financieros de Terrafina, FMQ, cualquiera de sus respectivas afiliadas y de terceros, incluido Macquarie Group Limited (“Macquarie”), una afiliada del fideicomitente y administrador de FMQ, o cualquiera de las afiliadas de Macquarie y, según sea aplicable, compañías de cartera (*portfolio companies*) de Macquarie, o cualquier divisa o *commodity* que pueda estar involucrada en la Oferta de Intercambio y otros asuntos de conformidad con su contratación por el Comité Técnico de Terrafina. Goldman Sachs actuó como asesor financiero de Terrafina en relación con la Transacción. Durante los dos años anteriores a la fecha de la opinión descrita anteriormente, Goldman Sachs Investment Banking no ha sido contratado por Terrafina o sus afiliadas para prestar servicios de asesoramiento financiero o de suscripción por los cuales a Goldman Sachs se le haya reconocido una compensación. Goldman Sachs ha proporcionado, de tiempo en tiempo, ciertos servicios de asesoramiento financiero y/o servicios de suscripción a Macquarie, y/o sus afiliadas y sus compañías de cartera (*portfolio companies*), por los cuales Goldman Sachs Investment Banking ha recibido, y puede recibir, compensación, incluyendo haber actuado como *bookrunner* con respecto a las notas con vencimiento en 2025 emitidas por Macquarie, en agosto de 2022; como asesor de Macquarie Infrastructure and Real Assets Limited (Europe), una afiliada de Macquarie, con respecto a la adquisición de una participación minoritaria en VIRTUS Data Centres, en enero de 2023; como *bookrunner* con respecto a los bonos subordinados emitidos por Macquarie, en enero de 2023; como *bookrunner* con respecto a los bonos senior no garantizados emitidos por Macquarie Bank Limited, una afiliada de Macquarie, y los bonos senior no garantizados emitidos por Macquarie, en cada caso, en junio de 2023; como asesor de Ceres Terminals, una compañía de cartera (*portfolio company*) de fondos asociados con Macquarie, con respecto a su venta, en septiembre de 2023; como *bookrunner* con respecto a las notas senior de plazo medio (*medium-term*) emitidas por Macquarie, en noviembre de 2023; y como *bookrunner* con respecto a las notas no garantizadas emitidas por Macquarie Bank Limited, una afiliada de Macquarie, en junio de 2024. Durante el periodo de los dos años anteriores que terminó en la fecha de la opinión descrita anteriormente, Goldman Sachs ha reconocido compensación por servicios de asesoramiento financiero y/o de suscripción prestados por Goldman Sachs Investment Banking a Macquarie y/o sus afiliadas por menos de \$25 millones. Goldman Sachs también puede proporcionar en el futuro servicios de asesoramiento financiero y/o servicios de suscripción a Terrafina, FMQ, Macquarie y sus respectivas afiliadas y, según sea aplicable, compañías de cartera (*portfolio companies*), por los cuales Goldman Sachs Investment Banking puede recibir compensación. Afiliadas de Afiliadas de Goldman Sachs también pueden haber co-invertido con Macquarie y sus respectivas afiliadas de tiempo en tiempo y pueden haber invertido en unidades de sociedades limitadas (*limited partnerships*) de afiliadas de Macquarie de tiempo en tiempo y pueden hacerlo en el futuro. Goldman Sachs no afirma cumplir con ningún requisito de independencia bajo ninguna regulación, incluyendo el Artículo 343 de la Ley del Mercado de Valores de México.

El Comité Técnico de Terrafina seleccionó a Goldman Sachs como su asesor financiero debido a que es una firma de banca de inversión reconocida internacionalmente que cuenta con una amplia experiencia en transacciones similares a la Transacción. Conforme a una carta convenio (*letter agreement*) de fecha 25 de enero de 2024, Terrafina contrató a Goldman Sachs para actuar como su asesor financiero en relación con la evaluación de alternativas estratégicas que podrían resultar en la posible venta de todo o una parte de Terrafina. La carta convenio entre Terrafina y Goldman Sachs estipula un honorario por transacción que se estima, con base en la información disponible a la fecha del anuncio, en aproximadamente \$16 millones (asumiendo una aceptación del 100% de la Oferta de Intercambio por parte de los tenedores de los Certificados Terrafina), todo lo cual está condicionado a la consumación de la Transacción u a otras ciertas transacciones. Además, Terrafina ha acordado rembolsar a Goldman Sachs por ciertos gastos en los que incurra, incluyendo honorarios de abogados y desembolsos, y a indemnizar a Goldman

Sachs y personas relacionadas contra diversas responsabilidades, incluyendo ciertas responsabilidades bajo las leyes federales de valores.





## **TERRAFINA ANNOUNCES THE OPINION OF ITS TECHNICAL COMMITTEE WITH RESPECT TO THE TENDER OFFER OF CERTIFICATES IDENTIFIED WITH THE TICKER CODE “TERRA13” LAUNCHED BY FIBRA MACQUARIE**

**Mexico City, July 19<sup>th</sup>, 2024** - Terrafina (“TERRA”) (BMV: TERRA13), a leading Mexican industrial real estate investment trust, externally advised by PGIM Real Estate and dedicated to the acquisition, development, lease, and management of industrial real estate properties in Mexico, announces that its Technical Committee, having, among other factors, heard the Practices Committee and taken into consideration the inadequacy opinion issued on the date hereof by its financial advisor Goldman Sachs & Co. LLC (the “Financial Advisor”), considers that the price offered by CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (formerly Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria), acting solely and exclusively as trustee of irrevocable Trust Agreement F/1622 (“Fibra Macquarie”) in the tender offer and reciprocal subscription for up to 100% of the outstanding *certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios* of Terrafina (the “CBFIs”) pursuant to the offer notice (*aviso de oferta pública*) released by Fibra Macquarie on July 8, 2024 (the “Tender Offer”), is inadequate from a financial point of view for the holders of the CBFIs.

The Technical Committee of Terrafina resolved to remain neutral and make no recommendation whatsoever to the holders of the CBFIs with respect to the Tender Offer, leaving to the discretion of each holder of CBFIs the decision to participate in the Tender Offer, in any amendment thereto or in any other strategic alternative available now or in the near future to the holders of the CBFIs.

Currently, other than the Chairman of our Technical Committee and the Chairman of our Practices Committee, the members of our Technical Committee do not own CBFIs issued by Terrafina. The Chairman of our Technical Committee, our Chief Financial Officer and our Investors Relations Officer have the right to receive CBFIs in the near future in accordance with the compensation plan approved by our Holders Meeting. The Chairman of our Technical Committee, the Chairman of our Practices Committee, our Chief Financial Officer and our Investors Relations Officer expressed that, for the time being, they do not intend to participate in the Tender Offer or in any other of the strategic alternatives that that they are currently aware of.

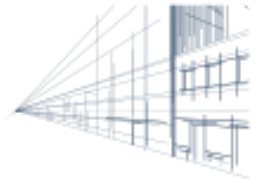
The complete inadequacy opinion of the Financial Advisor is attached hereto, which sets forth the assumptions made, procedures followed, matters considered and limitations on the review undertaken in connection with such opinion, together with a summary of the material financial analyses submitted by the Financial Advisor to the Technical Committee in connection with the issuance of such opinion, in each case, together with a Spanish translation thereof. The attached summary does not purport to be a complete description of the analyses performed by the Financial Advisor in connection with its inadequacy opinion and is qualified in its entirety by reference to the written opinion.

This relevant event (*evento relevante*) does not constitute legal, tax, investment or other advice or an offer or a solicitation of an offer to subscribe or purchase securities.

### **Contacts:**

Francisco Martinez  
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



### **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 292 real estate properties, including 288 developed industrial facilities with a collective GLA of approximately 42.2 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 \$206 billion in gross assets under management and administration (\$179 billion net),<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 March 31, 2024; AUA is \$47 billion; \$179 billion AUM.

<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 \$1.34 trillion in assets under management as of March 31, 2024. With offices in 19 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 [news.prudential.com](http://news.prudential.com)*

### **Forward Looking Statements**

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



**PERSONAL AND CONFIDENTIAL**

July 19, 2024

Technical Committee (*Comité Técnico*)  
CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple, Trust F/00939 (FIBRA Terrafina)  
Reforma Lomas 115, piso 5  
Lomas de Chapultepec, Miguel Hidalgo, 11000  
Ciudad de México, CDMX, México

Ladies and Gentlemen:

You have requested our opinion as to the adequacy from a financial point of view to the holders (other than CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple, acting exclusively in its capacity as trustee of the Irrevocable Trust Agreement number F/1622, dated November 14, 2012 (as amended and in effect as of the date hereof) and the trust created under such agreement, known as *Fibra Macquarie México* ("FMQ"), and any of its affiliates) of the outstanding real estate trust certificates (*certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios*) (the "Terrafina Certificates") issued by CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple, acting exclusively in its capacity as trustee of the Irrevocable Trust Agreement number F/00939, dated January 29, 2013 (as amended and in effect as of the date hereof) and the trust created under such agreement ("Terrafina"), of the 1.125 real estate trust certificates (*certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios*) (the "Exchange Ratio") of FMQ (the "FMQ Certificates") proposed to be paid for each Terrafina Certificate in the Offer to Exchange (as defined below). The terms of the offer to exchange (the "Offer to Exchange") commenced by FMQ contained in the exchange offer materials and *folleto informativo* dated July 8, 2024 filed by FMQ and authorized for publication by the *Comisión Nacional Bancaria y de Valores* of Mexico by the official communication (*oficio*) number 153/3569/2024 dated July 8, 2024 (the "Offer Documents"), provide for an offer for all of the Terrafina Certificates pursuant to which, subject to the satisfaction or waiver of certain conditions set forth in the Offer Documents, FMQ will exchange 1.125 FMQ certificates for each Terrafina Certificate accepted.

Goldman Sachs & Co. LLC and its affiliates are engaged in advisory, underwriting, lending, and financing, principal investing, sales and trading, research, investment management and other financial and non-financial activities and services for various persons and entities. Goldman Sachs & Co. LLC and its affiliates and employees, and funds or other entities they manage or in which they invest or have other economic interests or with which they co-invest, may at any time purchase, sell, hold or vote long or short positions and investments in securities, derivatives,

loans, commodities, currencies, credit default swaps and other financial instruments of Terrafina, FMQ, any of their respective affiliates and third parties, including Macquarie Group Limited (“Macquarie”), an affiliate of the settlor and manager of FMQ, or any of Macquarie’s affiliates and, as applicable, portfolio companies or any currency or commodity that may be involved in the transaction contemplated by the Offer Documents (the “Transaction”). We have acted as financial advisor to Terrafina in connection with the Offer to Exchange and other matters pursuant to our engagement by the Technical Committee of Terrafina. We expect to receive fees for our services in connection with the Transaction, all of which are contingent upon consummation of the Transaction or certain other transactions, and Terrafina has agreed to reimburse certain of our expenses arising, and indemnify us against certain liabilities that may arise, out of our engagement. We have provided certain financial advisory and/or underwriting services to Macquarie, and/or its affiliates and portfolio companies from time to time for which Goldman Sachs Investment Banking has received, and may receive, compensation, including having acted as bookrunner with respect to the notes due 2025 issued by Macquarie, in August 2022; as advisor to Macquarie Infrastructure and Real Assets Limited (Europe), an affiliate of Macquarie, with respect to the acquisition of a minority stake in VIRTUS Data Centres, in January 2023; as bookrunner with respect to the subordinated bonds issued by Macquarie, in January 2023; as bookrunner with respect to the senior unsecured bonds issued by Macquarie Bank Limited, an affiliate of Macquarie, and the senior unsecured bonds issued by Macquarie, in each case, in June 2023; as advisor to Ceres Terminals, a portfolio company of funds associated with Macquarie, with respect to its sale, in September 2023; as bookrunner with respect to the senior medium-term notes issued by Macquarie, in November 2023; and as bookrunner with respect to the unsecured notes issued by Macquarie Bank Limited, an affiliate of Macquarie, in June 2024. We may also in the future provide financial advisory and/or underwriting services to Terrafina, FMQ, Macquarie, and their respective affiliates and, as applicable, portfolio companies, for which Goldman Sachs Investment Banking may receive compensation. Affiliates of Goldman Sachs & Co. LLC also may have co-invested with Macquarie and its affiliates from time to time and may have invested in limited partnership units of affiliates of Macquarie from time to time and may do so in the future. We do not purport to satisfy any independence requirements under any regulation, including Article 343 of the Mexican Securities Market Law.

In connection with this opinion, we have reviewed, among other things, the Offer Documents; the draft of the statement, to be filed with the Mexican Stock Exchange as a material event report (“*evento relevante*”) or otherwise released, by Terrafina, setting forth the opinion of the Technical Committee of Terrafina on the Exchange Ratio, in the form approved by the Technical Committee of Terrafina on July 17, 2024; annual reports to certificate-holders of Terrafina and FMQ for the five years ended December 31, 2023; certain interim reports to certificate-holders of Terrafina and FMQ; certain other communications from Terrafina and FMQ to their respective certificate-holders; certain publicly available research analyst reports for Terrafina and FMQ; and certain internal financial analyses and forecasts for Terrafina and for FMQ standalone prepared by the management of Terrafina, and certain financial analyses and forecasts for FMQ pro forma for the Transaction prepared by the management of Terrafina in each case, as approved for our use by the Technical Committee of Terrafina (the “Forecasts”), including certain operating synergies and dis-synergies projected by the management of Terrafina to result from the Transaction, as approved for our use by the Technical Committee of Terrafina (the “Synergies”). We also have held discussions with members of the senior management of Terrafina regarding their assessment of the strategic rationale for, and the potential benefits of, the Transaction and the past and current business operations, financial condition and future prospects of Terrafina and FMQ; reviewed the reported price and trading activity for the

Terrafina Certificates and FMQ Certificates; compared certain financial and stock market information for Terrafina and FMQ with similar information for certain other companies the securities of which are publicly traded; reviewed the financial terms of certain recent business combinations in Mexico; and performed such other studies and analyses, and considered such other factors, as we deemed appropriate.

For purposes of rendering this opinion, we have, with your consent, relied upon and assumed the accuracy and completeness of all of the financial, legal, regulatory, tax, accounting and other information provided to, discussed with or reviewed by, us, without assuming any responsibility for independent verification thereof. In that regard, we have assumed with your consent that the Forecasts, including the Synergies, have been reasonably prepared on a basis reflecting the best currently available estimates and judgments of the Technical Committee of Terrafina. We have not made an independent evaluation or appraisal of the assets and liabilities (including any contingent, derivative or other off-balance-sheet assets and liabilities) of Terrafina or FMQ or any of their respective subsidiaries and, we have not been furnished with any such evaluation or appraisal.

Our opinion does not address the relative merits or value of the Offer to Exchange as compared to any strategic alternatives that may be available to Terrafina or the holders of Terrafina Certificates, including (i) the exchange offer commenced by Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, acting exclusively in its capacity as trustee of the Irrevocable Trust Agreement number 1721, dated August 13, 2013 (as amended and in effect as of the date hereof) and the trust created under such agreement (“Prologis”) on May 17, 2024, as supplemented by the offer notices (*avisos de oferta pública*) released by Prologis from time to time; and (ii) the tender offer commenced by CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, acting exclusively in its capacity as trustee of the Irrevocable Trust Agreement number CIB/4338, dated May 29, 2024 (as amended and in effect as of the date hereof) and the trust created under such agreement (“BX/MRP”) on June 10, 2024, as supplemented by the offer notices (*avisos de oferta pública*) released by BX/MRP from time to time, or any other proposed or potential future tender or exchange offer for Terrafina Certificates, or acquisition of, or other business combination with, Terrafina (an “Alternative Transaction”), certain of which might provide greater value per Terrafina Certificate to holders of Terrafina Certificates or may result in a higher offer price or provide greater value per Terrafina Certificate to holders of Terrafina Certificates than in the Offer to Exchange. This opinion does not address any legal, regulatory, tax or accounting matters. With your consent we express no opinion as to, and assume no responsibility to determine whether, one or more Alternative Transactions should or will be considered by Terrafina, publicly disclosed by Terrafina or presented by Terrafina for consideration to the holders of Terrafina Certificates. We were not requested to solicit, and did not solicit, interest from other parties with respect to any Alternative Transaction. This opinion addresses only the adequacy from a financial point of view to the holders (other than FMQ and its affiliates) of Terrafina Certificates, as of the date hereof, of the Exchange Ratio pursuant to the Offer Documents. We do not express any view on, and our opinion does not address, the fairness, from a financial point of view, of the Exchange Ratio or any other term or aspect of the Transaction. We do not express any view on, and our opinion does not address, the adequacy or fairness of the Exchange Ratio or any other term or aspect of the Transaction, to, or any consideration received in connection therewith by, FMQ and any of its affiliates, the holders of any other class of securities, creditors, or other constituencies of Terrafina; nor as to the adequacy or fairness of the amount or nature of any compensation to be paid or payable to any of the officers, directors or employees of Terrafina, or class of such persons, in connection with the Offer to Exchange, whether relative to the Exchange Ratio

pursuant to the Offer Documents or otherwise. We are not expressing any opinion as to the prices at which the Terrafina Certificates or FMQ Certificates will trade at any time or as to the potential effects of volatility in the credit, financial and stock markets on Terrafina, FMQ or the Transaction. Our opinion is necessarily based on economic, monetary, market and other conditions as in effect on, and the information made available to us as of, the date hereof and we assume no responsibility for updating, revising, reaffirming or withdrawing this opinion based on circumstances, developments or events occurring after the date hereof.

Our advisory services and the opinion expressed herein are provided solely for the information and assistance of the Technical Committee of Terrafina in connection with its consideration of the Offer to Exchange, and do not convey any rights or remedies upon, and should not be relied upon by, any holder of Terrafina Certificates, creditors or other constituencies of Terrafina or any other person (including FMQ or any party interested in entering into an Alternative Transaction), or otherwise for purposes of determining whether the Offer to Exchange or any Alternative Transaction is a competitive offer on more favorable terms ("*con mejores condiciones*") pursuant to Article 17-Bis, item (IV), of the *Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores* issued by the *Comisión Nacional Bancaria y de Valores*. Such opinion does not constitute a recommendation as to whether or not any holder of Terrafina Certificates should exchange such Terrafina Certificates in connection with the Offer to Exchange, whether or not any holder of Terrafina Certificates should tender or exchange such Terrafina Certificates in connection with any Alternative Transaction, or on how any holder of Terrafina Certificates should vote with respect to any Alternative Transaction or any other matter. This opinion has been approved by a fairness committee of Goldman Sachs & Co. LLC.

Based upon and subject to the foregoing, it is our opinion that, as of the date hereof, the Exchange Ratio pursuant to the Offer Documents is inadequate from a financial point of view to the holders of Terrafina Certificates (other than FMQ and its affiliates).

Very truly yours,



(GOLDMAN SACHS & CO. LLC)

**ATTACHMENT: SUMMARY OF FINANCIAL ANALYSES CONDUCTED BY GOLDMAN SACHS & CO LLC IN CONNECTION WITH ITS INADEQUACY OPINION OF JULY 19, 2024**

***Opinion of Terrafina's Financial Advisor***

Goldman Sachs & Co. LLC ("Goldman Sachs") delivered its opinion to the Technical Committee of CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple, acting exclusively in its capacity as trustee of the Irrevocable Trust Agreement number F/00939, dated January 29, 2013 (as amended and in effect as of the date hereof) and the trust created under such agreement ("Terrafina") that, as of July 19, 2024 and based upon and subject to the factors and assumptions set forth therein, the 1.125 real estate trust certificates (*certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios*) (the "Exchange Ratio") of CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple, acting exclusively in its capacity as trustee of the Irrevocable Trust Agreement number F/1622, dated November 14, 2012 (as amended and in effect as of the date hereof) and the trust created under such agreement, known as *Fibra Macquarie México* ("FMQ" and such certificates, the "FMQ Certificates") proposed to be paid for each real estate trust certificates (*certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios*) issued by Terrafina (the "Terrafina Certificates") in the offer to exchange (the "Offer to Exchange") commenced by FMQ pursuant to the exchange offer materials and *folleto informativo* dated July 8, 2024, authorized for publication by the *Comisión Nacional Bancaria y de Valores* of Mexico by the official communication (*oficio*) number 153/3569/2024 dated July 8, 2024 (the "Offer Documents"), was inadequate from a financial point of view to the holders of Terrafina Certificates (other than FMQ and its affiliates).

**The full text of the written opinion of Goldman Sachs, dated July 19, 2024, which sets forth assumptions made, procedures followed, matters considered and limitations on the review undertaken in connection with the opinion, is attached to the statement filed with the Mexican Stock Exchange as a material event report ("*evento relevante*") on July 19, 2024 setting forth the opinion of the Technical Committee of Terrafina on the Exchange Ratio (the "Technical Committee Opinion"). Goldman Sachs provided advisory services and its opinion solely for the information and assistance of the Technical Committee of Terrafina in connection with its consideration of the Offer to Exchange, and such advisory services and such opinion do not convey any rights or remedies upon, and should not be relied upon by, any holder of Terrafina Certificates, creditors or other constituencies of Terrafina or any other person (including FMQ or any party interested in entering into an Alternative Transaction (as defined below)), or otherwise for purposes of determining whether the Offer to Exchange or any Alternative Transaction is a competitive offer on more favorable terms ("*con mejores condiciones*") pursuant to Article 17-Bis, item (IV) of the *Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores* issued by the *Comisión Nacional Bancaria y de Valores*. Goldman Sachs' opinion does not constitute a recommendation as to whether or not any holder of Terrafina Certificates should exchange such Terrafina Certificates in connection with the Offer to Exchange, whether or not any holder of Terrafina Certificates should tender or exchange such Terrafina Certificates in connection with any Alternative Transaction, or on how any holder of Terrafina Certificates should vote with respect to any Alternative Transaction or any other matter.**

In connection with rendering the opinion described above and performing its related financial analyses, Goldman Sachs reviewed, among other things:

- the Offer Documents;

- draft of the Technical Committee Opinion, in the form approved by the Technical Committee of Terrafina on July 17, 2024;
- annual reports to certificate-holders of Terrafina and FMQ for the five years ended December 31, 2023;
- certain interim reports to certificate-holders of Terrafina and FMQ;
- certain publicly available research analyst reports for Terrafina and FMQ;
- certain other communications from Terrafina and FMQ to their respective certificate-holders; and
- certain internal financial analyses and forecasts for Terrafina and for FMQ standalone prepared by the management of Terrafina, and certain financial analyses and forecasts for FMQ pro forma for the transaction contemplated by the Offer Documents (the “Transaction”) prepared by the management of Terrafina, in each case, as approved for Goldman Sachs’ use by the Technical Committee of Terrafina, which are referred to as the “Forecasts,” including certain operating synergies and dis-synergies projected by the management of Terrafina to result from the Transaction, as approved for Goldman Sachs’ use by the Technical Committee of Terrafina, which are referred to as the “Synergies.”

Goldman Sachs also held discussions with members of the senior management of Terrafina regarding their assessment of the strategic rationale for, and the potential benefits of, the Transaction and the past and current business operations, financial condition, and future prospects of Terrafina and FMQ; reviewed the reported price and trading activity for the Terrafina Certificates and the FMQ Certificates; compared certain financial and stock market information for Terrafina and FMQ with similar information for certain other companies the securities of which are publicly traded; reviewed the financial terms of certain recent business combinations in Mexico; and performed such other studies and analyses, and considered such other factors, as it deemed appropriate.

For purposes of rendering this opinion, Goldman Sachs, with the consent of the Technical Committee of Terrafina, relied upon and assumed the accuracy and completeness of all of the financial, legal, regulatory, tax, accounting and other information provided to, discussed with or reviewed by, it, without assuming any responsibility for independent verification thereof. In that regard, Goldman Sachs assumed with the Technical Committee of Terrafina’s consent that the Forecasts, including the Synergies, have been reasonably prepared on a basis reflecting the best currently available estimates and judgments of the Technical Committee of Terrafina. Goldman Sachs has not made an independent evaluation or appraisal of the assets and liabilities (including any contingent, derivative or other off-balance-sheet assets and liabilities) of Terrafina or FMQ or any of their respective subsidiaries, and it has not been furnished with any such evaluation or appraisal.

Goldman Sachs’ opinion does not address the relative merits or value of the Offer to Exchange as compared to any strategic alternatives that may be available to Terrafina or the holders of Terrafina Certificates, including (i) the exchange offer commenced by Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, acting exclusively in its capacity as trustee of the Irrevocable Trust Agreement number 1721, dated August 13, 2013 (as amended and in effect as of the date hereof) and the trust created under such agreement (“Prologis”) on May 17, 2024, as supplemented by the offer notices (*avisos de oferta pública*) released by Prologis from time to time; and (ii) the tender offer commenced by CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, acting exclusively in its capacity as trustee of the



Irrevocable Trust Agreement number CIB/4338, dated May 29, 2024 (as amended and in effect as of the date hereof) and the trust created under such agreement (“BX/MRP”) on June 10, 2024, as supplemented by the offer notices (*avisos de oferta pública*) released by BX/MRP from time to time, or any other proposed or potential future tender or exchange offer for Terrafina Certificates, or acquisition of, or other business combination with, Terrafina (an “Alternative Transaction”), certain of which might provide greater value per Terrafina Certificate to holders of Terrafina Certificates or may result in a higher offer price or provide greater value per Terrafina Certificate to holders of Terrafina Certificates than in the Offer to Exchange. Goldman Sachs’ opinion does not address any legal, regulatory, tax or accounting matters. Goldman Sachs’ opinion addresses only the adequacy from a financial point of view, as of the date of the opinion, to the holders (other than FMQ and its affiliates) of Terrafina Certificates, of the Exchange Ratio pursuant to the Offer Documents. Goldman Sachs’ opinion does not express any view on, and the opinion does not address, the fairness, from a financial point of view, of the Exchange Ratio or any other term or aspect of the Transaction. Goldman Sachs does not express any view on, and its opinion does not address, the adequacy or fairness of the Exchange Ratio or any other term or aspect of the Transaction to, or any consideration received in connection therewith by, FMQ and any of its affiliates, the holders of any other class of securities, creditors, or other constituencies of Terrafina; nor as to the adequacy or fairness of the amount or nature of any compensation to be paid or payable to any of the officers, directors or employees of Terrafina, or class of such persons, in connection with the Offer to Exchange, whether relative to the Exchange Ratio pursuant to the Offer Documents or otherwise. Goldman Sachs’ opinion is necessarily based on economic, monetary market and other conditions as in effect on, and the information made available to Goldman Sachs as of, the date of its opinion and Goldman Sachs assumes no responsibility for updating, revising, reaffirming or withdrawing its opinion based on circumstances, developments or events occurring after the date of its opinion. In addition, Goldman Sachs is not expressing any opinion as to the prices at which the Terrafina Certificates or FMQ Certificates will trade at any time or as to the potential effects of volatility in the credit, financial and stock markets on Terrafina, FMQ or the Transaction. With the consent of the Technical Committee of Terrafina, Goldman Sachs expresses no opinion as to, and assume no responsibility to determine whether, one or more Alternative Transactions should or will be considered by Terrafina, publicly disclosed by Terrafina or presented by Terrafina for consideration to the holders of Terrafina Certificates. Goldman Sachs was not requested to solicit, and did not solicit, interest from other parties with respect to any Alternative Transaction. Goldman Sachs’ opinion was approved by a fairness committee of Goldman Sachs.

### ***Summary of Financial Analyses***

The following is a summary of the material financial analyses delivered by Goldman Sachs to the Technical Committee of Terrafina in connection with rendering the opinion described above. The following summary, however, does not purport to be a complete description of the financial analyses performed by Goldman Sachs, nor does the order of analyses described represent relative importance or weight given to those analyses by Goldman Sachs. Except as otherwise noted, the following quantitative information, to the extent that it is based on market data, is based on market data as it existed on or before the date of the opinion described above, and is not necessarily indicative of current market conditions.

*Historical Stock Trading Analysis.* Goldman Sachs reviewed the historical trading prices and volumes for the Terrafina Certificates and FMQ Certificates for the three-year period ended July 18, 2024, which trading prices as of such date were MX\$ 40.05 and MX\$ 31.87, respectively. In addition, Goldman Sachs analyzed the implied value of the consideration to be paid to holders of Terrafina Certificates pursuant to the Offer Documents, of MX\$ 35.85, in relation to the latest

twelve months high, low and average market prices of the Terrafina Certificates. For purposes of its analyses, Goldman Sachs calculated an implied consideration per Terrafina Certificate to be paid to the holders of Terrafina Certificates pursuant to the Offer Documents based on the closing price for the FMQ Certificates of MX\$ 31.87 on July 18, 2024 (determined by multiplying 1.125 by the July 18, 2024 closing price for FMQ Certificates) to derive an implied consideration per Terrafina Certificate in the Transaction of MX\$ 35.85.

This analysis indicated that the price per Terrafina Certificate to be paid to Terrafina certificate-holders pursuant to the Offer Documents represented:

- a discount of 20.9% based on the latest twelve months high market price of MX\$ 45.34 per Terrafina Certificate;
- a premium of 22.8% based on the latest twelve months low market price of MX\$ 29.19 per Terrafina Certificate; and
- a discount of 1.6% based on the latest twelve months average market price of MX\$ 36.44 per Terrafina Certificate.

*Illustrative Discounted Cash Flow Analysis.* Using the Forecasts pertaining to Terrafina (standalone), Goldman Sachs performed an illustrative discounted cash flow analysis on Terrafina to derive a range of illustrative present values per Terrafina Certificate. Using the mid-year convention for discounting cash flows and discount rates ranging from 9.25% to 10.75%, reflecting estimates of Terrafina's weighted average cost of capital ("WACC"), Goldman Sachs discounted to present value as of July 18, 2024 (i) estimates of unlevered free cash flow for Terrafina for the fiscal years 2024 through 2028 as reflected in the Forecasts and (ii) a range of illustrative terminal values for Terrafina, which were calculated by applying terminal year exit enterprise value ("EV") to next twelve months ("NTM") EBITDA ("EV/NTM EBITDA") multiples ranging from 11.0x to 14.0x, to a terminal year estimate of the NTM EBITDA to be generated by Terrafina, as reflected in the Forecasts (which analysis implied perpetuity growth rates ranging from 1.3% to 4.3%). The range of terminal year exit EV/NTM EBITDA multiples was estimated by Goldman Sachs utilizing its professional judgment and experience, taking into account historical trading multiples of Terrafina. Goldman Sachs derived such discount rates by application of the Capital Asset Pricing Model ("CAPM"), which requires certain company-specific inputs, including Terrafina's target capital structure weightings, the cost of long-term debt, after-tax yield on permanent excess cash, if any, future applicable marginal cash tax rate and a beta for Terrafina, as well as certain financial metrics for the United States financial markets generally adding the appropriate country risk premium for Mexico.

Goldman Sachs derived ranges of illustrative enterprise values for Terrafina by adding the ranges of present values it derived above. Goldman Sachs then subtracted from the range of illustrative enterprise values it derived for Terrafina the amount of Terrafina's total debt and added the amount of Terrafina's cash and cash equivalents, in each case, as provided by and approved for Goldman Sachs' use by the management of Terrafina, to derive a range of illustrative equity values for Terrafina. Goldman Sachs then divided the range of illustrative equity values it derived by the number of fully diluted outstanding Terrafina Certificates, as provided by and approved for Goldman Sachs' use by the management of Terrafina, using the treasury stock method, to derive a range of illustrative present values per Terrafina Certificate ranging from MX\$ 30.46 to MX\$ 45.24.

*Illustrative Present Value of Future Share Price Analysis.* Using the Forecasts, Goldman Sachs performed an illustrative analysis of the implied present value of an illustrative future value per Terrafina Certificate. For this analysis, Goldman Sachs first calculated the implied enterprise value for Terrafina as of December 31 for each of the fiscal years 2024 to 2026, by applying a range multiples of illustrative EV/NTM EBITDA of 11.0x to 14.0x to estimates of Terrafina's EBITDA for each of the fiscal years 2024 through 2026. This illustrative range of EBITDA multiple estimates was derived by Goldman Sachs utilizing its professional judgment and experience, taking into account current and historical EBITDA multiples for Terrafina.

Goldman Sachs then subtracted the amount of Terrafina's total debt and debt-like items and added the amount of Terrafina's cash and cash equivalents for each of the fiscal years 2024 to 2026, each as provided by and approved for Goldman Sachs' use by the management of Terrafina, from the respective implied enterprise values in order to derive a range of illustrative equity values as of December 31 for Terrafina for each of the fiscal years 2024 to 2026. Goldman Sachs then divided these implied equity values by the projected year-end number of fully diluted outstanding Terrafina Certificates for each of fiscal years 2024 to 2026, calculated using information provided by and approved for Goldman Sachs' use by the management of Terrafina, to derive a range of implied future values per Terrafina Certificate. Goldman Sachs then discounted to March 31, 2024, the implied future values with no mid-year convention and using an illustrative discount rate of 12.0%, reflecting an estimate of Terrafina's cost of equity. Goldman Sachs derived such discount rate by application of the CAPM, which requires certain company-specific inputs, including a beta for Terrafina, as well as certain financial metrics for the United States financial markets generally adding the appropriate country risk premium for Mexico.

Goldman Sachs then added the cumulative dividends per Terrafina Certificate expected to be paid to holders of Terrafina Certificates through the end of each of fiscal years 2024 to 2026, using the Forecasts. Goldman Sachs then discounted these implied future equity values per Terrafina Certificate to March 31, 2024, using a mid-year convention and an illustrative discount rate of 12.0%, reflecting an estimate of Terrafina's cost of equity. Goldman Sachs derived such discount rate by application of the CAPM, which requires certain company-specific inputs, including a beta for Terrafina, as well as certain financial metrics for the United States financial markets generally adding the appropriate country risk premium for Mexico. This analysis resulted in a range of implied present values of MX\$ 27.10 to MX\$ 42.48 per Terrafina Certificate.

*Illustrative Pro Forma Discounted Cash Flow Analysis.* Using the Forecasts pertaining to the pro forma combination of Terrafina and FMQ (such pro forma combination, the "Combined Fibra"), Goldman Sachs performed an illustrative discounted cash flow analysis on the Combined Fibra to derive a range of illustrative present values per real estate trust certificates (*certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios*) ("Certificate") of the Combined Fibra, which was then adjusted by the Exchange Ratio to reflect the actual value received by the holders of Terrafina Certificates. Using the mid-year convention for discounting cash flows and discount rates ranging from 9.25% to 10.75%, reflecting estimates of the Combined Fibra's WACC, Goldman Sachs discounted to present value as of March 31, 2024 (i) estimates of unlevered free cash flow for the Combined Fibra for the fiscal years 2024 through 2028 as reflected in the Forecasts pertaining to the Combined Fibra and (ii) a range of illustrative terminal values for the Combined Fibra, which were calculated by applying terminal year exit EV/NTM EBITDA multiples ranging from 10.25x to 12.75x, to a terminal year estimate of the NTM EBITDA to be generated by the Combined Fibra, as reflected in the Forecasts pertaining to the Combined Fibra (which analysis implied perpetuity growth rates ranging from 1.1% to 4.0%). The range of terminal year exit EV/NTM EBITDA multiples was estimated by Goldman Sachs utilizing its professional judgment and experience, taking into account historical trading multiples of Terrafina and FMQ. Goldman Sachs derived

such discount rates by application of the CAPM, which requires certain company-specific inputs, including the Combined Fibra's target capital structure weightings, the cost of long-term debt, after-tax yield on permanent excess cash, if any, future applicable marginal cash tax rate and a beta for the Combined Fibra, as well as certain financial metrics for the United States financial markets generally adding the appropriate country risk premium for Mexico.

Goldman Sachs derived ranges of illustrative enterprise values for the Combined Fibra by adding the ranges of present values it derived above. Goldman Sachs then subtracted from the range of illustrative enterprise values it derived for the Combined Fibra the amount of the Combined Fibra's total debt and added the amount of the Combined Fibra's cash and cash equivalents, in each case, as provided by and approved for Goldman Sachs' use by the management of Terrafina, to derive a range of illustrative equity values for the Combined Fibra. Goldman Sachs then divided the range of illustrative equity values it derived by the number of implied outstanding Certificates of the Combined Fibra, as provided by and approved for Goldman Sachs' use by the management of Terrafina, using the treasury stock method, to derive a range of illustrative present values of the consideration to be paid to holders of Terrafina Certificates ranging from MX\$ 31.01 to MX\$ 44.53 per Terrafina Certificate.

*Illustrative Pro Forma Present Value of Future Share Price Analysis.* Using the Forecasts, Goldman Sachs performed an illustrative analysis of the implied present value of an illustrative future value per Certificate of the Combined Fibra, which was then adjusted by the Exchange Ratio to reflect the actual value received by the holders of Terrafina Certificates. For this analysis, Goldman Sachs first calculated the implied enterprise value for the Combined Fibra as of December 31 for each of the fiscal years 2024 to 2026, by applying a range multiples of illustrative EV/NTM EBITDA of 10.25x to 12.75x to estimates of the Combined Fibra's EBITDA for each of the fiscal years 2024 to 2026. This illustrative range of EBITDA multiple estimates was derived by Goldman Sachs utilizing its professional judgment and experience, taking into account current and historical EBITDA multiples for Terrafina and FMQ.

Goldman Sachs then subtracted the amount of the Combined Fibra's total debt and debt-like items and added the amount of the Combined Fibra's cash and cash equivalents for each of the fiscal years 2024 to 2026, each as provided by and approved for Goldman Sachs' use by the management of Terrafina, from the respective implied enterprise values in order to derive a range of illustrative equity values as of December 31 for the Combined Fibra for each of the fiscal years 2024 to 2026. Goldman Sachs then divided these implied equity values by the projected year-end number of implied outstanding Certificates of the Combined Fibra for each of fiscal years 2024 to 2026, calculated using information provided by and approved for Goldman Sachs' use by the management of Terrafina, to derive a range of implied future values per Certificates of the Combined Fibra. Goldman Sachs then discounted to March 31, 2024, the implied future values with no mid-year convention and using an illustrative discount rate of 12.0%, reflecting an estimate of the Combined Fibra's cost of equity. Goldman Sachs derived such discount rate by application of the CAPM, which requires certain company-specific inputs, including a beta for the Combined Fibra, as well as certain financial metrics for the United States financial markets generally adding the appropriate country risk premium for Mexico.

Goldman Sachs then added the cumulative dividends per Certificate of the Combined Fibra expected to be paid to holders of Certificates of the Combined Fibra through the end of each of fiscal years 2024 to 2026, using the Forecasts pertaining to the Combined Fibra. Goldman Sachs then discounted these implied future equity values per Certificate of the Combined Fibra to March 31, 2024, using a mid-year convention and an illustrative discount rate of 12.0%, reflecting an estimate of the Combined Fibra's cost of equity. Goldman Sachs derived such

discount rate by application of the CAPM, which requires certain company-specific inputs, including a beta for the Combined Fibra, as well as certain financial metrics for the United States financial markets generally adding the appropriate country risk premium for Mexico. This analysis resulted in a range of implied present values of the consideration to be paid to holders of Terrafina Certificates of MX\$ 27.60 to MX\$ 41.64 per Terrafina Certificate.

*Premia Paid Analysis.* Goldman Sachs reviewed and analyzed, using publicly available information, the acquisition premia for tender and exchange offer transactions announced between 2011 and 2024 involving a public company based in Mexico as the target, where the disclosed enterprise values for the transaction were above US\$ 250 million. For the entire period, using publicly available information, Goldman Sachs calculated the median, 10th percentile and 90th percentile premiums of the price paid in the acquisition transactions relative to the target's last undisturbed closing stock price prior to announcement of the transaction. This analysis indicated a median premium of 14.3% across the period. This analysis also indicated a 10th percentile premium of 2.7% and 90th percentile premium of 37.2% across the period. Using this analysis, Goldman Sachs applied a reference range of illustrative premiums of 2.7% to 37.2% to the undisturbed closing price per Terrafina Certificate of MX\$ 30.62 as of October 26, 2023 and calculated a range of implied equity values per Terrafina Certificate of MX\$ 31.46 to MX\$ 42.02.

## **General**

The preparation of an inadequacy opinion is a complex process and is not necessarily susceptible to partial analysis or summary description. Selecting portions of the analyses or of the summary set forth above, without considering the analyses as a whole, could create an incomplete view of the processes underlying Goldman Sachs' opinion. In arriving at its inadequacy determination, Goldman Sachs considered the results of all of its analyses and did not attribute any particular weight to any factor or analysis considered by it. Rather, Goldman Sachs made its determination as to inadequacy on the basis of its experience and professional judgment after considering the results of all of its analyses. No company or transaction used in the above analyses as a comparison is directly comparable to Terrafina or FMQ or the Transaction.

Goldman Sachs prepared these analyses for purposes of Goldman Sachs' providing its opinion to the Technical Committee of Terrafina as to the adequacy from a financial point of view to the holders (other than FMQ and its affiliates) of Terrafina Certificates, of the Exchange Ratio. These analyses do not purport to be appraisals nor do they necessarily reflect the prices at which businesses or securities actually may be sold. Analyses based upon forecasts of future results are not necessarily indicative of actual future results, which may be significantly more or less favorable than suggested by these analyses. Because these analyses are inherently subject to uncertainty, being based upon numerous factors or events beyond the control of the parties or their respective advisors, none of Terrafina, FMQ, Goldman Sachs or any other person assumes responsibility if future results are materially different from those forecast.

Goldman Sachs did not recommend any specific exchange ratio to Terrafina, its Technical Committee or holders of Terrafina Certificates or that any specific exchange ratio constituted the only appropriate exchange ratio for the Offer to Exchange.

As described in the Technical Committee Opinion, Goldman Sachs' opinion to the Technical Committee of Terrafina was one of the factors taken into consideration by the Technical Committee of Terrafina in rendering its opinion on the Exchange Ratio. The foregoing summary does not purport to be a complete description of the analyses performed by Goldman Sachs in

connection with the inadequacy opinion and is qualified in its entirety by reference to the written opinion of Goldman Sachs filed with the Mexican Stock Exchange together with this material event report (*evento relevante*).

Goldman Sachs and its affiliates are engaged in advisory, underwriting, lending and financing, principal investing, sales and trading, research, investment management and other financial and non-financial activities and services for various persons and entities. Goldman Sachs and its affiliates and employees, and funds or other entities they manage or in which they invest or have other economic interests or with which they co-invest, may at any time purchase, sell, hold or vote long or short positions and investments in securities, derivatives, loans, commodities, currencies, credit default swaps and other financial instruments of Terrafina, FMQ, any of their respective affiliates and third parties, including Macquarie Group Limited (“Macquarie”), an affiliate of the settlor and manager of FMQ, or any of Macquarie’s affiliates and, as applicable, portfolio companies or any currency or commodity that may be involved in the Transaction. Goldman Sachs acted as financial advisor to Terrafina in connection with the Offer to Exchange and other matters pursuant to its engagement by the Technical Committee of Terrafina. During the two-year period ended on the date of the opinion described above, Goldman Sachs Investment Banking has not been engaged by Terrafina or its affiliates to provide financial advisory or underwriting services for which Goldman Sachs has recognized compensation. Goldman Sachs has provided certain financial advisory and/or underwriting services to Macquarie, and/or its affiliates and portfolio companies from time to time for which Goldman Sachs Investment Banking has received, and may receive, compensation, including having acted as bookrunner with respect to the notes due 2025 issued by Macquarie, in August 2022; as advisor to Macquarie Infrastructure and Real Assets Limited (Europe), an affiliate of Macquarie, with respect to the acquisition of a minority stake in VIRTUS Data Centres, in January 2023; as bookrunner with respect to the subordinated bonds issued by Macquarie, in January 2023; as bookrunner with respect to the senior unsecured bonds issued by Macquarie Bank Limited, an affiliate of Macquarie, and the senior unsecured bonds issued by Macquarie, in each case, in June 2023; as advisor to Ceres Terminals, a portfolio company of funds associated with Macquarie, with respect to its sale, in September 2023; as bookrunner with respect to the senior medium-term notes issued by Macquarie, in November 2023; and as bookrunner with respect to the unsecured notes issued by Macquarie Bank Limited, an affiliate of Macquarie, in June 2024. During the two-year period ended on the date of the opinion described above, Goldman Sachs has recognized compensation for financial advisory and/or underwriting services provided by Goldman Sachs Investment Banking to Macquarie and/or its affiliates and portfolio companies of less than \$25 million. Goldman Sachs may also in the future provide financial advisory and/or underwriting services to Terrafina, FMQ, Macquarie, and their respective affiliates and, as applicable, portfolio companies, for which Goldman Sachs Investment Banking may receive compensation. Affiliates of Goldman Sachs also may have co-invested with Macquarie and its affiliates from time to time and may have invested in limited partnership units of affiliates of Macquarie from time to time and may do so in the future. Goldman Sachs does not purport to satisfy any independence requirements under any regulation, including Article 343 of the Mexican Securities Market Law.

The Technical Committee of Terrafina selected Goldman Sachs as its financial advisor because it is an internationally recognized investment banking firm that has substantial experience in transactions similar to the Transaction. Pursuant to a letter agreement dated January 25, 2024, Terrafina engaged Goldman Sachs to act as its financial advisor in connection with the evaluation of strategic alternatives which could result in the possible sale of all or a portion of Terrafina. The engagement letter between Terrafina and Goldman Sachs provides for a transaction fee that is estimated, based on the information available as of the date of

announcement, at approximately \$16 million (assuming 100% acceptance of the Offer to Exchange by holders of Terrafina Certificates) all of which is contingent upon consummation of the Transaction or certain other transactions. In addition, Terrafina has agreed to reimburse Goldman Sachs for certain of its expenses, including attorneys' fees and disbursements, and to indemnify Goldman Sachs and related persons against various liabilities, including certain liabilities under the federal securities laws.