

PROSPECTO DEFINITIVO



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

SUBSIDIARIA



PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V.

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

FIDEICOMITENTE/ ASESOR/ EN SU CASO, FIDEICOMISARIO
EN SEGUNDO LUGAR

FIDUCIARIO

PROGRAMA DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS Y DE
CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE LARGO PLAZO (DEUDA)

MONTO TOTAL AUTORIZADO DEL PROGRAMA HASTA \$25,000,000,000.00 (VEINTICINCO MIL MILLONES DE PESOS), EL MONTO DE LAS EMISIONES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES DE DEUDA NO EXCEDERÁ DE \$8,000,000,000.00 (OCHO MIL MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.), EN TANTO QUE EL NÚMERO DE CBFIS NO EXCEDERÁ DE 130,000,000 (CIENTO TREINTA MILLONES), SIN QUE EL MONTO CONJUNTO DE LAS EMISIONES VIGENTES EN CUALQUIER FECHA PUEDA EXCEDER DEL MONTO TOTAL AUTORIZADO DEL PROGRAMA.

El precio de emisión, el monto total de la emisión, el valor nominal, la fecha de emisión y amortización, el plazo, la fecha de vencimiento, la tasa de interés aplicable, en su caso, entre otras características de cada Emisión, serán acordados por el Fiduciario Emisor con los Intermediarios Colocadores respectivos en el momento de cada Emisión. Podrán realizarse una o varias emisiones al amparo del Programa siempre y cuando no excedan el Monto Total Autorizado del Programa. Los términos con mayúscula inicial que no se encuentren de otra forma definidos tendrán el significado que se les atribuye a los mismos en la sección "I. Información General - Glosario de Términos y Definiciones" del presente Prospecto.

Fiduciario Emisor:	CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, actuando como fiduciario del Fideicomiso identificado con el número F/00939 (el "Emisor" o el "Fiduciario Emisor" o el "Fiduciario").
Fideicomitente:	PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V. (el "Fideicomitente").
Fideicomisarios:	Los tenedores de los CBFIs y los tenedores de los CBs, según corresponda.
Asesor:	PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V. (el "Asesor").
Administrador:	TF Administradora, S. de R.L. de C.V. (la "Subsidiaria").
Clave de Pizarra:	"TERRA"; en el entendido que las emisiones de CBs estarán identificadas con el año de emisión y en caso de haber más de una emisión por cada año con el número progresivo de la misma.
Tipo de Valor:	Según se describe en este Prospecto, el Emisor podrá realizar, indistintamente, emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") no amortizables, sin expresión de valor nominal, o emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo (Deuda) ("CBs" o "Certificados Bursátiles de Deuda").
Tipo de Oferta	Oferta pública de CBFIs o CBs según se describa en el Suplemento correspondiente.
Denominación:	Los valores emitidos al amparo del Programa estarán denominados en Pesos. Hasta \$25,000,000,000.00 (veinticinco mil millones de Pesos). Mientras el Programa continúe vigente, podrán realizarse tantas Emisiones, ya sea de CBFIs o de CBs, según sea determinado por el Emisor, siempre y cuando el monto de las emisiones de los CBs no excederá de \$8,000,000,000.00 pesos, en
Monto Total Autorizado del Programa:	

Vigencia del Programa	<p>tanto que el número de CBFIS no excederá de 130,000,000 (el "<u>Monto Total Autorizado del Programa</u>"). El Programa no será revolvente. 5 años, contados a partir de la fecha de autorización del mismo por la CNBV (el "Plazo de Vigencia del Programa"), plazo durante el cual, el Emisor podrá realizar una o varias Emisiones hasta por el Monto Total Autorizado del Programa. Conforme a lo establecido en la Circular Única de Emisoras, en caso de que el Emisor no realice ninguna Emisión dentro de los primeros 24 meses después de la fecha de autorización del Programa por parte de la CNBV, el mismo quedará sin efectos.</p>
Plazo:	<p>Cada emisión al amparo del Programa, tendrá el plazo de vigencia que se determine en el Suplemento y Título correspondiente a dicha emisión; en el entendido que las emisiones de CBs no podrán ser menores a 1 año y no podrán exceder de 15 años y las emisiones de CBFIs tendrán plazo indefinido; en el entendido, además, que no podrán exceder de la vigencia del Contrato de Fideicomiso.</p>
Mecanismo de colocación de las emisiones: Patrimonio del Fideicomiso:	<p>Los valores que se emitan al amparo del Programa se ofrecerán bajo el mecanismo de construcción de libro. El patrimonio del Fideicomiso (el "<u>Activo Neto del Fideicomiso</u>") se conforma o conformará, según sea el caso, de los siguientes activos: (i) la Aportación Inicial; (ii) los Activos Inmobiliarios; (iii) los Recursos de la Emisión obtenidos de cualquier Emisión de CBFIs de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso; (iv) todos y cada uno de los activos, propiedades, pagos o derechos que reciba el Fiduciario, así como las obligaciones que asuma, que resulten de todos y cada uno de los Activos Inmobiliarios adquiridos directamente o a través de fideicomisos por el Fiduciario en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso; (v) todas y cada una de las cantidades que de tiempo en tiempo sean depositadas en las Cuentas del Fideicomiso; (vi) todos los derechos y pagos derivados de o relacionados con todas y cada una de las operaciones con derivados que puedan formar parte del Activo Neto del Fideicomiso en cualquier momento de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso; (vii) todos y cada uno de los rendimientos obtenidos con los recursos líquidos existentes en las Cuentas del Fideicomiso por concepto de inversión de Inversiones Permitidas; (viii) todos y cada uno de los demás activos, obligaciones y derechos cedidos al, y/o adquiridos por, el Fiduciario para los Fines del Fideicomiso de conformidad con, o según lo previsto en el Contrato de Fideicomiso; (ix) todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes descritos en los numerales (i) a (viii) anteriores; y (x) la Parte Social de la Subsidiaria. El Activo Neto del Fideicomiso se irá modificando en el tiempo conforme a las aportaciones que en un futuro se llegaren a realizar, conforme a los rendimientos de las inversiones, así como conforme a los pagos o retiros que se realicen con cargo al Activo Neto del Fideicomiso.</p>
Acto Constitutivo:	<p>Las emisiones al amparo del Programa serán llevadas a cabo por el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable F/00939 (el "Fideicomiso" o el "Contrato de Fideicomiso", según corresponda) de fecha 29 de enero de 2013 celebrado entre el Fideicomitente y el Fiduciario, según el mismo ha sido y sea modificado en cualquier momento conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.</p>
Derechos que confieren los CBFIs:	<p>Conforme al Artículo 63, 64 Bis y 64 Bis 1 de la Ley del Mercado de Valores ("LMV"), los CBFIs confieren a los Tenedores los siguientes derechos: (a) el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y, en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso, y (b) el derecho a una parte del producto que resulte de la venta de los bienes o derechos que formen el Activo Neto del Fideicomiso, en cada caso, en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso. Adicionalmente, los CBFIs confieren a sus tenedores los siguientes derechos: (i) los Tenedores que en lo individual o colectivamente tengan el 10% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos que en dicha Asamblea de Tenedores deberán tratarse; (ii) los Tenedores que en lo individual o colectivamente tengan el 10% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que se aplace por una sola vez, por 3 Días Hábiles y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de</p>

cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados; (iii) los Tenedores que en lo individual o colectivamente tengan el 20% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por una Asamblea de Tenedores; siempre y cuando los Tenedores que pretendan oponerse no hayan concurrido a la Asamblea de Tenedores respectiva o, habiendo concurrido a ella, hayan votado en contra de la resolución respectiva, y en cualquier caso, se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 días naturales siguientes a la fecha en que se adoptaron las resoluciones respectivas, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación. La ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por un juez de primera instancia, siempre que los Tenedores impugnantes otorguen una fianza suficiente para cubrir los daños y perjuicios que pudieren llegar a causarse al resto de los Tenedores por la inejecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia declare infundada o improcedente la oposición. La sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los Tenedores. Todas las oposiciones en contra de una misma resolución deberán decidirse en una sola sentencia.; (iv) los Tenedores por la tenencia individual o en conjunto, de cada 10% de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar, la designación de 1 (un) miembro del Comité Técnico (y a su respectivo suplente). La designación que hagan los tenedores de miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) estará sujeta a lo siguiente: (1) los Tenedores que tengan derecho a nombrar o revocar a los miembros del Comité Técnico sólo podrán ejercer dicho derecho en una Asamblea de Tenedores; (2) los miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) que sean designados por los Tenedores que califiquen como Personas Independientes al momento de su designación deberán ser designados como Miembros Independientes; (3) la designación de un miembro del Comité Técnico (y su respectivo suplente) efectuada por un Tenedores conforme a lo aquí previsto, únicamente podrá ser revocada mediante Asamblea de Tenedores cuando la totalidad de los miembros del Comité Técnico sean destituidos; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico cuyo nombramiento haya sido revocado no podrán ser nombrados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 meses siguientes a la revocación de su nombramiento; (4) el derecho de los Tenedores a nombrar miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) podrá ser renunciado por los Tenedores dentro de una Asamblea de Tenedores; y (5) en el caso que, en cualquier momento, los Tenedores que han nombrado un miembro del Comité Técnico dejen de tener el 10% o más de los CBFIs en circulación, dichos Tenedores deberán entregar una notificación por escrito en relación a lo anterior a la Subsidiaria, al Fiduciario y al Representante en Común, y dichos Tenedores deberán remover al miembro designado en la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente; (v) los Tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en una Asamblea de Tenedores. En dichos convenios se podrá estipular la renuncia por parte de los Tenedores a ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico de conformidad con los términos de la Cláusula 5.2 (b) del Contrato de Fideicomiso; (vi) los derechos referidos en la Sección "Disposiciones Relativas a las Asambleas de Tenedores" del Título y (vii) cualesquier otros derechos al amparo del Título, los Documentos de la Operación y la legislación aplicable.

Derechos que confieren los CBs:

Cada CB representa para su titular el derecho al cobro del principal e intereses, según corresponda, adeudados por el Emisor, en los términos descritos en el Suplemento y en el Título correspondiente.

Fuente de Pago

Los pagos al amparo de los CBFIs y CBs serán exclusivamente con cargo a los bienes que integran el Activo Neto del Fideicomiso. El Activo Neto del Fideicomiso también estará disponible para realizar pagos comisiones, honorarios, gastos, obligaciones e indemnizaciones del Fiduciario, según se establece en el Contrato de Fideicomiso.

Resumen de las características de los activos inmobiliarios del Portafolio:

Al 31 de diciembre de 2023 nuestro Portafolio consistía de 291 propiedades inmobiliarias, incluyendo 287 propiedades industriales desarrolladas con un ARB conjunto de aproximadamente 42.8 millones de pies cuadrados, con una ocupación del 98.1% . Asimismo, contamos con 307 arrendatarios en donde las Propiedades que componen nuestro Portafolio consisten en almacenes y otras



	propiedades de manufactura ligera, con una ubicación óptima principalmente en mercados que creemos tienen sólidos fundamentos en las regiones centro, Bajío y norte de México..
Garantía:	Las emisiones de CBs al amparo del Programa podrán contar o no con la garantía específica de alguna institución nacional o extranjera, según se divulgue en el Suplemento respectivo. Los CBFIs no contarán con garantía.
Calificación:	Cada emisión de CBs será calificada por al menos una agencia calificadora, la cual deberá estar debidamente autorizada para operar en México. El nombre de las agencias calificadoras y la calificación asignada a los CBs se especificarán en el Suplemento respectivo. Las emisiones de CBFIs no contarán con calificación por parte de agencia calificadora alguna.
Lugar y Forma de Pago:	Todos los pagos en efectivo a los Tenedores se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través de Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México, contra la entrega del Título, o contra las constancias o certificaciones que para tales efectos expida el Indeval.
Prelación de pago:	Los CBs serán pagados en las fechas de pago de principal e intereses que se indiquen en el suplemento correspondiente a cada Emisión. Las Distribuciones correspondientes a los CBFIs se realizarán, conforme al procedimiento establecido en el Contrato de Fideicomiso para tales efectos; <u>en el entendido</u> , que no podrán hacerse Distribuciones a los Tenedores de CBFIs en tanto existan cantidades pagaderas y vencidas en favor de los Tenedores de CBs.
Régimen Fiscal de los CBFIs:	El Fideicomiso se regulará por lo establecido en los artículos 187 y 188 de la LISR y recibirá el tratamiento fiscal previsto en dichos numerales. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la duración del Programa, por lo que los posibles adquirentes deberán de consultar con sus asesores fiscales el régimen fiscal aplicable.
Régimen Fiscal de los CBs:	La tasa de retención aplicable a los intereses pagados al amparo de los CBs se encuentra sujeta: (i) para las personas físicas y personas morales residentes en México a lo previsto en los artículos 54 y 135 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente; y (ii) para personas físicas y morales residentes en el extranjero, a lo previsto en los artículos 153, 166 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la duración del Programa, por lo que los posibles adquirentes deberán de consultar con sus asesores fiscales el régimen fiscal aplicable.
Depositario:	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. (“Indeval”).
Posibles Adquirentes:	Personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.
Tenedores de CBs:	Los tenedores de nuestros CBs.
Tenedores de CBFIs:	Los tenedores de nuestros CBFIs.
Tenedores:	La referencia conjunta a los Tenedores de CBs y a los Tenedores de CBFIs
Representante Común de los Tenedores de CBFIs y de los CBs:	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, o en su caso, cualquier otro que se determine para cada emisión de CBs al amparo del Programa según se describa en el Suplemento correspondiente.
Intermediario Colocador:	Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México, o cualquier otra casa de bolsa que se determine para cada emisión al amparo del Programa según se describa en el Suplemento correspondiente (el “ <u>Intermediario Colocador</u> ”).
Autorización Corporativa	Mediante acuerdo adoptado en la Asamblea Ordinaria de Tenedores de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios de fecha 17 de abril de 2024, se aprobó entre otros asuntos, el Programa descrito en el presente Prospecto, la inscripción preventiva en el RNV de los CBFIs y CBs, así como la oferta pública de estos.

Intermediario Colocador:



NO EXISTE OBLIGACIÓN DE EFECTUAR PAGOS O HACER DISTRIBUCIONES A LOS TENEDORES DE LOS CBFIS. SOLO SE HARÁN DISTRIBUCIONES A LOS TENEDORES DE LOS CBFIS EN LA MEDIDA EN QUE EXISTAN RECURSOS DISTRIBUIBLES QUE FORMEN PARTE DEL ACTIVO NETO DEL FIDEICOMISO Y ASÍ LO DETERMINE LA SUBSIDIARIA, MEDIANTE NOTIFICACIÓN AL ASESOR, CONFORME A LA POLÍTICA DE DISTRIBUCIÓN QUE ADOpte EL COMITÉ TÉCNICO. NINGUNO DEL FIDEICOMITENTE, EL FIDUCIARIO, EL REPRESENTANTE COMÚN, EL ASESOR, LA SUBSIDIARIA, LOS INTERMEDIARIOS INTERNACIONALES EN SU CASO, EL INTERMEDIARIO COLOCADOR, O SUS RESPECTIVAS SUBSIDIARIAS O AFILIADAS, NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO CONFORME A LOS CBFIS, SALVO EN EL CASO DEL FIDUCIARIO CON LOS RECURSOS QUE FORMAN PARTE DEL ACTIVO NETO DEL FIDEICOMISO QUE SEAN DISTRIBUIBLES CONFORME A LO PREVISTO EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO.

Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en el presente Prospecto, y en especial, la incluida bajo la Sección "Factores de Riesgo".

Los CBFIs que se describen en este Prospecto se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores con el número 3239-1.81-2017-006 y fueron actualizados mediante oficio número 153/3431/2024 de fecha 15 de julio de 2024, con número de actualización 3239-1.81-2024-033. Los CBs que se describen en este Prospecto se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores con el número 3239-4.15-2024-106. Tanto los CBFIs como los CBs son objeto de cotización o inscripción en el listado correspondiente en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, la solvencia del Fiduciario Emisor, la suficiencia del Patrimonio del Fideicomiso o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el presente Prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes; por lo que, el contenido, exactitud, veracidad y oportunidad de la información y documentación presentada corresponden a la exclusiva responsabilidad de las personas que la suscriben.

El presente Prospecto podrá consultarse en las páginas de Internet de la BMV, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "CNBV"), del Fideicomitente y del Fiduciario Emisor en las direcciones, www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv, www.terrafina.mx y <http://www.cibanco.com/portal/> respectivamente y se encuentra disponible con el Intermediario Colocador.

Autorización para su publicación emitida por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en el oficio No. 153/3431/2024 de fecha 15 de julio de 2024

Autorización para la inscripción preventiva en el RNV de los CBFIs y CBs en el oficio No. 153/3431/2024 de fecha 15 de julio de 2024

Ciudad de México, a 19 de julio de 2024



“Asimismo, manifestamos que a la fecha de presentación de este Prospecto y con base en la información que tenemos a nuestra disposición, a nuestro leal saber y entender, el Emisor reúne los supuestos contenidos en el artículo 13 Bis de las “Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores” publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003 y sus respectivas modificaciones (la “Circular de Emisoras”).”

EL FIDUCIARIO EMISOR

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple.

Por: _____

Nombre: Juan Pablo Baigts Lastiri

Cargo: Delegado Fiduciario

Por: _____

Nombre: Gerardo Ibarrola Samaniego

Cargo: Delegado Fiduciario

“Asimismo, manifestamos que a la fecha de presentación de este Prospecto y con base en la información que tenemos a nuestra disposición, a nuestro leal saber y entender, el Emisor reúne los supuestos contenidos en el artículo 13 Bis de la Circular de Emisoras.”

EL FIDEICOMITENTE

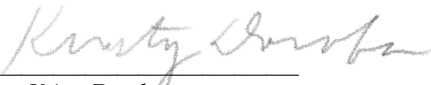
PLA ADMINISTRADORA INDUSTRIAL, S. DE R.L. DE C.V.



Por: _____
Nombre: Enrique Lavín Treviño
Cargo: Director General



Por: _____
Nombre: Enrique Lavín Treviño
Cargo: Director de Finanzas



Por: _____
Nombre: Kristy Docabo
Cargo: Director Jurídico

“Asimismo, manifestamos que a la fecha de presentación de este Prospecto y con base en la información que tenemos a nuestra disposición, a nuestro leal saber y entender, el Emisor reúne los supuestos contenidos en el artículo 13 Bis de la Circular de Emisoras.”

INTERMEDIARIO COLOCADOR

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



Por: _____
Nombre: Alejandra González Canto
Cargo: Apoderado



Por: _____
Nombre: Carlos Javier Pacheco Alvarado
Cargo: Apoderado

Índice

1) INFORMACIÓN GENERAL.....	16
a) Glosario de Términos y Definiciones.....	16
b) Resumen ejecutivo.....	24
La información correspondiente a esta Sección del Prospecto se incorpora por referencia a la Sección “1. Información General” del Reporte Anual del Emisor por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 13 de junio de 2024; y el Reporte Trimestral del Emisor por el primer trimestre del 2024, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 25 de abril de 2024 (no auditados); los cuales pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV en la dirección www.gob.mx/cnbv , de la BMV en la dirección http://www.bmv.com.mx/ y del Emisor en la dirección www.terrafinamx.com	24
c) Factores de riesgo.....	25
Riesgos Relacionados con Nuestro Negocio y Operaciones.....	25
Riesgos relacionados a nuestra Subsidiaria y nuestro Asesor.....	34
Riesgos relacionados con México.....	38
Riesgos relacionados con las emisiones de Certificados Bursátiles de Deuda.....	41
Riesgos relacionados con acontecimientos recientes.....	42
Riesgos relacionados con Ambiental Social y Gobernanza (ASG).....	42
Riesgos Fiscales.....	43
d) Otros valores emitidos por el fideicomiso.....	48
La información correspondiente a esta Sección del Prospecto se incorpora por referencia a la Sección “1. Información General” del Reporte Anual del Emisor por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 13 de junio de 2024; y el Reporte Trimestral del Emisor por el primer trimestre del 2024, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 25 de abril de 2024 (no auditados); los cuales pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV en la dirección www.gob.mx/cnbv , de la BMV en la dirección http://www.bmv.com.mx/ y del Emisor en la dirección www.terrafinamx.com	48
e) Cambios significativos a los derechos de los valores inscritos en el Registro.....	48
La información correspondiente a esta Sección del Prospecto se incorpora por referencia a la Sección “1. Información General - Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro” del Reporte Anual del Emisor por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 13 de junio de 2024; y el Reporte Trimestral del Emisor por el primer trimestre del 2024, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 25 de abril de 2024 (no auditados); los cuales pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV en la dirección www.gob.mx/cnbv , de la BMV en la dirección http://www.bmv.com.mx/ y del Emisor en la dirección www.terrafinamx.com	48
f) Documentos de carácter público.....	48
2) EL PROGRAMA.....	50
a) Características del Programa.....	50
Fiduciario Emisor:.....	50
Fideicomitente:.....	50
Fideicomisarios en Primer Lugar:.....	50
Administrador:.....	50
Asesor:.....	50
Clave de Pizarra:.....	50
Monto Total Autorizado del Programa:.....	50
Tipo de Valor:.....	50
Tipo de Oferta:.....	50
Denominación:.....	50
Vigencia del Programa:.....	50
Plazo:.....	51
Patrimonio del Fideicomiso:.....	51
Acto Constitutivo:.....	51
Derechos que confieren los CBFIs:.....	51
Derechos que confieren los CBs:.....	52
Fuente de Pago:.....	52

Resumen de las características de los Activos Inmobiliarios:	52
Garantía:	52
Calificación:	52
Fecha de Emisión:	52
Valor Nominal:.....	52
Amortización:.....	52
Intereses Moratorios:.....	52
Posibles Adquirentes:.....	52
Régimen Fiscal de los CBFIs:.....	52
Régimen Fiscal de los CBs:.....	53
Factores de Riesgo:	53
Representante Común de los Tenedores de CBFIs:.....	53
Representante Común de los Tenedores de CBs:.....	53
Intermediario Colocador:	53
Legislación:.....	53
Autorización Corporativa:.....	53
b) Destino de los fondos	53
c) Plan de distribución.....	54
d) Gastos relacionados con el Programa	55
e) Disposiciones relativas a las Asambleas de Tenedores.....	56
La información correspondiente a esta Sección del Prospecto se incorpora por referencia a la Sección “2. El Fideicomiso” del Reporte Anual del Emisor por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 13 de junio de 2024; y el Reporte Trimestral del Emisor por el primer trimestre del 2024, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 25 de abril de 2024 (no auditados); los cuales pueden ser consultados en las páginas de internet www.bmv.com.mx , y www.gob.mx/cnbv así como en la página: www.terrafinamx.com	56
f) Funciones del Representante Común de los Tenedores de CBFIs	57
g) Funciones del Representante Común de los Tenedores de CBs	60
h) Nombres de las personas con participación relevante en el Programa.....	62
3) EL FIDEICOMISO.....	63
a) Historia y desarrollo del fideicomiso.....	63
La información correspondiente a esta Sección del Prospecto se incorpora por referencia a la Sección “2. El Fideicomiso” del Reporte Anual del Emisor por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 13 de junio de 2024; y el Reporte Trimestral del Emisor por el primer trimestre del 2024, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 25 de abril de 2024 (no auditados); los cuales pueden ser consultados en las páginas de internet www.bmv.com.mx , y www.gob.mx/cnbv así como en la página: www.terrafinamx.com	63
b) Descripción del negocio.....	63
i) Sectores inmobiliarios en los que el fideicomiso está enfocado a invertir	63
La información correspondiente a esta Sección del Prospecto se incorpora por referencia a la Sección “2. El Fideicomiso” del Reporte Anual del Emisor por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 13 de junio de 2024; y el Reporte Trimestral del Emisor por el primer trimestre del 2024, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 25 de abril de 2024 (no auditados); los cuales pueden ser consultados en las páginas de internet www.bmv.com.mx , y www.gob.mx/cnbv así como en la página: www.terrafinamx.com	63
ii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos	63
La información correspondiente a esta Sección del Prospecto se incorpora por referencia a la Sección “2. El Fideicomiso” del Reporte Anual del Emisor por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 13 de junio de 2024; y el Reporte Trimestral del Emisor por el primer trimestre del 2024, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 25 de abril de 2024 (no auditados); los cuales pueden ser consultados en las páginas de internet www.bmv.com.mx , y www.gob.mx/cnbv así como en la página: www.terrafinamx.com	63
iii) Principales clientes.....	63
La información correspondiente a esta Sección del Prospecto se incorpora por referencia a la Sección “2. El Fideicomiso” del Reporte Anual del Emisor por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 13 de junio de 2024; y el Reporte Trimestral del Emisor por el primer trimestre del 2024, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 25 de abril de 2024 (no auditados); los cuales pueden ser consultados en las páginas de internet www.bmv.com.mx , y	

www.gob.mx/cnbv así como en la página: www.terrafinax.mx.	63
iv) Legislación aplicable y régimen fiscal.....	63
La información correspondiente a esta Sección del Prospecto se incorpora por referencia a la Sección "2. El Fideicomiso" del Reporte Anual del Emisor por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 13 de junio de 2024; y el Reporte Trimestral del Emisor por el primer trimestre del 2024, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 25 de abril de 2024 (no auditados); los cuales pueden ser consultados en las páginas de internet www.bmv.com.mx, y www.gob.mx/cnbv así como en la página: www.terrafinax.mx.	63
v) Recursos humanos.....	63
La información correspondiente a esta Sección del Prospecto se incorpora por referencia a la Sección "2. El Fideicomiso" del Reporte Anual del Emisor por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 13 de junio de 2024; y el Reporte Trimestral del Emisor por el primer trimestre del 2024, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 25 de abril de 2024 (no auditados); los cuales pueden ser consultados en las páginas de internet www.bmv.com.mx, y www.gob.mx/cnbv así como en la página: www.terrafinax.mx.	63
vi) Información de mercado.....	63
La información correspondiente a esta Sección del Prospecto se incorpora por referencia a la Sección "2. El Fideicomiso" del Reporte Anual del Emisor por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 13 de junio de 2024; y el Reporte Trimestral del Emisor por el primer trimestre del 2024, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 25 de abril de 2024 (no auditados); los cuales pueden ser consultados en las páginas de internet www.bmv.com.mx, y www.gob.mx/cnbv así como en la página: www.terrafinax.mx.	63
vii) Estructura de administración.....	64
La información correspondiente a esta Sección del Prospecto se incorpora por referencia a la Sección "2. El Fideicomiso" del Reporte Anual del Emisor por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 13 de junio de 2024; y el Reporte Trimestral del Emisor por el primer trimestre del 2024, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 25 de abril de 2024 (no auditados); los cuales pueden ser consultados en las páginas de internet www.bmv.com.mx, y www.gob.mx/cnbv así como en la página: www.terrafinax.mx.	64
viii) Desempeño Ambiental.....	64
La información correspondiente a esta Sección del Prospecto se incorpora por referencia a la Sección "2. El Fideicomiso" del Reporte Trimestral del Emisor por el primer trimestre del 2024, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 25 de abril de 2024 (no auditados); los cuales pueden ser consultados en las páginas de internet www.bmv.com.mx, y www.gob.mx/cnbv así como en la página: www.terrafinax.mx.	64
ix) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales.....	64
La información correspondiente a esta Sección del Prospecto se incorpora por referencia a la Sección "2. El Fideicomiso" del Reporte Anual del Emisor por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 13 de junio de 2024; y el Reporte Trimestral del Emisor por el primer trimestre del 2024, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 25 de abril de 2024 (no auditados); los cuales pueden ser consultados en las páginas de internet www.bmv.com.mx, y www.gob.mx/cnbv así como en la página: www.terrafinax.mx.	64
x) Derechos que confieren los CBFs y CBFIs.....	64
CBFIs:.....	64
xi) Distribuciones.....	65
La información correspondiente a esta Sección del Prospecto se incorpora por referencia a la Sección "2. El Fideicomiso" del Reporte Anual del Emisor por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 13 de junio de 2024; y el Reporte Trimestral del Emisor por el primer trimestre del 2024, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 25 de abril de 2024 (no auditados); los cuales pueden ser consultados en las páginas de internet www.bmv.com.mx, y www.gob.mx/cnbv así como en la página: www.terrafinax.mx.	65
c) Descripción de los activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso.....	65
La información correspondiente a esta Sección del Prospecto se incorpora por referencia a la Sección "2. El Fideicomiso" del Reporte Anual del Emisor por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 13 de junio de 2024; y el Reporte Trimestral del Emisor por el primer trimestre del 2024, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 25 de abril de 2024 (no auditados); los cuales pueden ser consultados en las páginas de internet www.bmv.com.mx, y www.gob.mx/cnbv así como en la página: www.terrafinax.mx.	65

i) Inmuebles propiedad del fideicomiso	65
La información correspondiente a esta Sección del Prospecto se incorpora por referencia a la Sección "2. El Fideicomiso" del Reporte Anual del Emisor por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 13 de junio de 2024; y el Reporte Trimestral del Emisor por el primer trimestre del 2024, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 25 de abril de 2024 (no auditados); los cuales pueden ser consultados en las páginas de internet www.bmv.com.mx , y www.gob.mx/cnbv así como en la página: www.terrafinamx.com	
ii) Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios	65
La información correspondiente a esta Sección del Prospecto se incorpora por referencia a la Sección "2. El Fideicomiso" del Reporte Anual del Emisor por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 13 de junio de 2024; y el Reporte Trimestral del Emisor por el primer trimestre del 2024, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 25 de abril de 2024 (no auditados); los cuales pueden ser consultados en las páginas de internet www.bmv.com.mx , y www.gob.mx/cnbv así como en la página: www.terrafinamx.com	
iii) Evolución de los activos del fideicomiso, incluyendo ingresos, porcentajes de área rentada, vencimiento de los contratos de arrendamiento y avance de los inmuebles en desarrollo.....	65
La información correspondiente a esta Sección del Prospecto se incorpora por referencia a la Sección "2. El Fideicomiso" del Reporte Anual del Emisor por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 13 de junio de 2024; y el Reporte Trimestral del Emisor por el primer trimestre del 2024, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 25 de abril de 2024 (no auditados); los cuales pueden ser consultados en las páginas de internet www.bmv.com.mx , y www.gob.mx/cnbv así como en la página: www.terrafinamx.com	
iv) Desempeño de los activos del fideicomiso, incluyendo los principales índices de la industria inmobiliaria	65
La información correspondiente a esta Sección del Prospecto se incorpora por referencia a la Sección "2. El Fideicomiso" del Reporte Anual del Emisor por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 13 de junio de 2024; y el Reporte Trimestral del Emisor por el primer trimestre del 2024, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 25 de abril de 2024 (no auditados); los cuales pueden ser consultados en las páginas de internet www.bmv.com.mx , y www.gob.mx/cnbv así como en la página: www.terrafinamx.com	
v) Cumplimiento del plan de negocios y calendarios de inversiones y, en su caso, desinversiones.....	66
La información correspondiente a esta Sección del Prospecto se incorpora por referencia a la Sección "2. El Fideicomiso" del Reporte Anual del Emisor por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 13 de junio de 2024; y el Reporte Trimestral del Emisor por el primer trimestre del 2024, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 25 de abril de 2024 (no auditados); los cuales pueden ser consultados en las páginas de internet www.bmv.com.mx , y www.gob.mx/cnbv así como en la página: www.terrafinamx.com	
vi) Informe de deudores relevantes.....	66
La información correspondiente a esta Sección del Prospecto se incorpora por referencia a la Sección "2. El Fideicomiso" del Reporte Anual del Emisor por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 13 de junio de 2024; y el Reporte Trimestral del Emisor por el primer trimestre del 2024, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 25 de abril de 2024 (no auditados); los cuales pueden ser consultados en las páginas de internet www.bmv.com.mx , y www.gob.mx/cnbv así como en la página: www.terrafinamx.com	
d) Contratos y acuerdos relevantes	66
La información correspondiente a esta Sección del Prospecto se incorpora por referencia a la Sección "2. El Fideicomiso" del Reporte Anual del Emisor por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 13 de junio de 2024; y el Reporte Trimestral del Emisor por el primer trimestre del 2024, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 25 de abril de 2024 (no auditados); los cuales pueden ser consultados en las páginas de internet www.bmv.com.mx , y www.gob.mx/cnbv así como en la página: www.terrafinamx.com	
e) Administradores	66
La información correspondiente a esta Sección del Prospecto se incorpora por referencia a la Sección "2. El Fideicomiso" del Reporte Anual del Emisor por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 13 de junio de 2024; y el Reporte Trimestral del Emisor por el primer trimestre del 2024, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 25 de abril de 2024 (no auditados); los cuales pueden ser consultados en las páginas de internet www.bmv.com.mx , y www.gob.mx/cnbv así como en la página: www.terrafinamx.com	

f) Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de otros terceros que reciban pago por parte del fideicomiso	66
La información correspondiente a esta Sección del Prospecto se incorpora por referencia a la Sección “2. El Fideicomiso” del Reporte Anual del Emisor por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 13 de junio de 2024; y el Reporte Trimestral del Emisor por el primer trimestre del 2024, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 25 de abril de 2024 (no auditados); los cuales pueden ser consultados en las páginas de internet www.bmv.com.mx , y www.gob.mx/cnbv así como en la página: www.terrafinamx.com	66
g) Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés.....	66
La información correspondiente a esta Sección del Prospecto se incorpora por referencia a la Sección “2. El Fideicomiso” del Reporte Anual del Emisor por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 13 de junio de 2024; y el Reporte Trimestral del Emisor por el primer trimestre del 2024, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 25 de abril de 2024 (no auditados); los cuales pueden ser consultados en las páginas de internet www.bmv.com.mx , y www.gob.mx/cnbv así como en la página: www.terrafinamx.com	66
h) Auditores externos	66
La información correspondiente a esta Sección del Prospecto se incorpora por referencia a la Sección “2. El Fideicomiso” del Reporte Anual del Emisor por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 13 de junio de 2024; y el Reporte Trimestral del Emisor por el primer trimestre del 2024, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 25 de abril de 2024 (no auditados); los cuales pueden ser consultados en las páginas de internet www.bmv.com.mx , y www.gob.mx/cnbv así como en la página: www.terrafinamx.com	66
i) Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores.....	67
La información correspondiente a esta Sección del Prospecto se incorpora por referencia a la Sección “2. El Fideicomiso” del Reporte Anual del Emisor por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 13 de junio de 2024; y el Reporte Trimestral del Emisor por el primer trimestre del 2024, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 25 de abril de 2024 (no auditados); los cuales pueden ser consultados en las páginas de internet www.bmv.com.mx , y www.gob.mx/cnbv así como en la página: www.terrafinamx.com	67
j) Mercado de capitales	67
i) Estructura del fideicomiso y principales tenedores.....	67
La información correspondiente a esta Sección del Prospecto se incorpora por referencia a la Sección “2. El Fideicomiso” del Reporte Anual del Emisor por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 13 de junio de 2024; y el Reporte Trimestral del Emisor por el primer trimestre del 2024, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 25 de abril de 2024 (no auditados); los cuales pueden ser consultados en las páginas de internet www.bmv.com.mx , y www.gob.mx/cnbv así como en la página: www.terrafinamx.com	67
ii) Comportamiento de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en el mercado de valores.....	67
La información correspondiente a esta Sección del Prospecto se incorpora por referencia a la Sección “2. El Fideicomiso” del Reporte Anual del Emisor por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 13 de junio de 2024; y el Reporte Trimestral del Emisor por el primer trimestre del 2024, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 25 de abril de 2024 (no auditados); los cuales pueden ser consultados en las páginas de internet www.bmv.com.mx , y www.gob.mx/cnbv así como en la página: www.terrafinamx.com	67
iii) Formador de mercado.....	67
La información correspondiente a esta Sección del Prospecto se incorpora por referencia a la Sección “2. El Fideicomiso” del Reporte Anual del Emisor por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 13 de junio de 2024; y el Reporte Trimestral del Emisor por el primer trimestre del 2024, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 25 de abril de 2024 (no auditados); los cuales pueden ser consultados en las páginas de internet www.bmv.com.mx , y www.gob.mx/cnbv así como en la página: www.terrafinamx.com	67
4) EL ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.....	68
La información correspondiente a esta Sección del Prospecto se incorpora por referencia a la Sección “3. El Administrador del patrimonio del Fideicomiso” del Reporte Anual del Emisor por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 13 de junio de 2024; y el Reporte Trimestral del Emisor por el primer trimestre del 2024, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 25 de abril de 2024 (no auditados); los cuales pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV en la dirección www.gob.mx/cnbv , de la BMV en la dirección http://www.bmv.com.mx y	

del Emisor en la dirección www.terrafinamx.com	68
5) INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO	69
La información correspondiente a esta Sección del Prospecto se incorpora por referencia a la Sección "4. Información Financiera" del Reporte Anual del Emisor por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 13 de junio de 2024; y el Reporte Trimestral del Emisor por el primer trimestre del 2024, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 25 de abril de 2024 (no auditados); los cuales pueden ser consultados en las páginas de internet www.bmv.com.mx , y www.gob.mx/cnbv así como en la página: www.terrafinamx.com	69
a) Información financiera seleccionada del fideicomiso	69
La información correspondiente a esta Sección del Prospecto se incorpora por referencia a la Sección "4. Información Financiera" del Reporte Anual del Emisor por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 13 de junio de 2024; y el Reporte Trimestral del Emisor por el primer trimestre del 2024, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 25 de abril de 2024 (no auditados); los cuales pueden ser consultados en las páginas de internet www.bmv.com.mx , y www.gob.mx/cnbv así como en la página: www.terrafinamx.com	69
b) Informe de créditos relevantes	69
La información correspondiente a esta Sección del Prospecto se incorpora por referencia a la Sección "4. Información Financiera" del Reporte Anual del Emisor por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 13 de junio de 2024; y el Reporte Trimestral del Emisor por el primer trimestre del 2024, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 25 de abril de 2024 (no auditados); los cuales pueden ser consultados en las páginas de internet www.bmv.com.mx , y www.gob.mx/cnbv así como en la página: www.terrafinamx.com	69
c) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación	69
La información correspondiente a esta Sección del Prospecto se incorpora por referencia a la Sección "4. Información Financiera" del Reporte Anual del Emisor por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 13 de junio de 2024; y el Reporte Trimestral del Emisor por el primer trimestre del 2024, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 25 de abril de 2024 (no auditados); los cuales pueden ser consultados en las páginas de internet www.bmv.com.mx , y www.gob.mx/cnbv así como en la página: www.terrafinamx.com	69
i) Resultados de la operación	69
La información correspondiente a esta Sección del Prospecto se incorpora por referencia a la Sección "4. Información Financiera" del Reporte Anual del Emisor por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 13 de junio de 2024; y el Reporte Trimestral del Emisor por el primer trimestre del 2024, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 25 de abril de 2024 (no auditados); los cuales pueden ser consultados en las páginas de internet www.bmv.com.mx , y www.gob.mx/cnbv así como en la página: www.terrafinamx.com	69
ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital	69
La información correspondiente a esta Sección del Prospecto se incorpora por referencia a la Sección "4. Información Financiera" del Reporte Anual del Emisor por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 13 de junio de 2024; y el Reporte Trimestral del Emisor por el primer trimestre del 2024, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 25 de abril de 2024 (no auditados); los cuales pueden ser consultados en las páginas de internet www.bmv.com.mx , y www.gob.mx/cnbv así como en la página: www.terrafinamx.com	69
iii) Control interno.....	69
La información correspondiente a esta Sección del Prospecto se incorpora por referencia a la Sección "4. Información Financiera" del Reporte Anual del Emisor por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 13 de junio de 2024; y el Reporte Trimestral del Emisor por el primer trimestre del 2024, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 25 de abril de 2024 (no auditados); los cuales pueden ser consultados en las páginas de internet www.bmv.com.mx , y www.gob.mx/cnbv así como en la página: www.terrafinamx.com	69
d) Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas	70
La información correspondiente a esta Sección del Prospecto se incorpora por referencia a la Sección "4. Información Financiera" del Reporte Anual del Emisor por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 13 de junio de 2024; el cual puede ser consultado en las páginas de internet www.bmv.com.mx , y www.gob.mx/cnbv así como en la página: www.terrafinamx.com	70
6) INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA ADMINISTRACIÓN INTERNA.....	71
a) Información financiera seleccionada	71

La información correspondiente a esta Sección del Prospecto se incorpora por referencia a la Sección “5. Información financiera de la Administración Interna” del Reporte Anual del Emisor por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 13 de junio de 2024; y el Reporte Trimestral del Emisor por el primer trimestre del 2024, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 25 de abril de 2024 (no auditados); los cuales pueden ser consultados en las páginas de internet www.bmv.com.mx, y www.gob.mx/cnbv así como en la página: www.terrafina.mx71

b) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación.....71

 i) Resultados de la operación 71

La información correspondiente a esta Sección del Prospecto se incorpora por referencia a la Sección “5. Información financiera de la Administración Interna” del Reporte Anual del Emisor por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 13 de junio de 2024; y el Reporte Trimestral del Emisor por el primer trimestre del 2024, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 25 de abril de 2024 (no auditados); los cuales pueden ser consultados en las páginas de internet www.bmv.com.mx, y www.gob.mx/cnbv así como en la página: www.terrafina.mx71

 ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital 71

La información correspondiente a esta Sección del Prospecto se incorpora por referencia a la Sección “5. Información financiera de la Administración Interna” del Reporte Anual del Emisor por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 13 de junio de 2024; y el Reporte Trimestral del Emisor por el primer trimestre del 2024, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 25 de abril de 2024 (no auditados); los cuales pueden ser consultados en las páginas de internet www.bmv.com.mx, y www.gob.mx/cnbv así como en la página: www.terrafina.mx71

7) ACONTECIMIENTOS RECIENTES..... 72

8) PERSONAS RESPONSABLES..... 73

9) ANEXOS 79

A. ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS POR LOS EJERCICIOS CORRESPONDIENTES 2023, 2022 Y 2021 79

Se incorporan por referencia al Reporte Anual de Terrafina, correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y BMV el día 25 de abril de 2024, al reporte anual por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, el cual fue presentado a la CNBV y BMV el día 24 de abril de 2023 y al reporte anual por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, el cual fue presentado a la CNBV y BMV el día 27 de abril de 2022, mismos que podrán consultarse en las páginas de internet www.bmv.com.mx, y www.gob.mx/cnbv así como en la página: www.terrafina.mx 79

B. CONTRATO DE FIDEICOMISO Y SUS CONVENIOS MODIFICATORIOS. 79

C. OPINIÓN LEGAL 79

D. OPINIÓN FISCAL..... 79

E. CARTA DE INDEPENDENCIA 79

F. ESTADOS FINANCIEROS TRIMESTRALES (NO AUDITADOS) CORRESPONDIENTES AL PRIMER TRIMESTRE DEL 2024..... 79

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

1) INFORMACIÓN GENERAL

a) Glosario de Términos y Definiciones

Para los efectos del presente Prospecto, los términos utilizados con mayúscula inicial y no definidos en el presente Prospecto tendrán el significado que se les atribuye en el Contrato de Fideicomiso, o según sea el caso, en el suplemento o Título correspondiente a una Emisión en particular al amparo del Programa. Asimismo, salvo que de otra forma se definan en el presente Prospecto, los términos definidos con mayúscula inicial, sea en singular o plural, tendrán el significado que se les atribuye a continuación

Términos	Definiciones
<i>"Activos Inmobiliarios"</i>	Significa conjuntamente (a) los CPOs emitidos por los Fideicomisos CPO, con todo lo que les corresponde de hecho o por derecho, que sean aportados al Fideicomiso; (b) cualesquier Propiedades del Fideicomiso adquiridas, directa o indirectamente, por el Fiduciario de conformidad con la Cláusula X del Contrato de Fideicomiso; y (c) los derechos a obtener ingresos de los Contratos de Arrendamiento celebrados en relación con las Propiedades del Fideicomiso.
<i>"Activo Neto del Fideicomiso" o "Patrimonio del Fideicomiso"</i>	Significa los activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, incluyendo los siguientes: (i) la Aportación Inicial; (ii) los Activos Inmobiliarios; (iii) los Recursos de la Emisión obtenidos de cualquier Emisión de CBFIs de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, así como los recursos obtenidos de cualquier Emisión de CBs; (iv) todos y cada uno de los bienes, propiedades, pagos o derechos que reciba el Fiduciario, así como las obligaciones que asuma, que resulten de todos y cada uno de los Activos Inmobiliarios adquiridos directamente o a través de fideicomisos por el Fiduciario en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso; (v) todas y cada una de las cantidades que de tiempo en tiempo sean depositadas en las Cuentas del Fideicomiso; (vi) todos los derechos y pagos derivados de o relacionados con todas y cada una de las operaciones con derivados que puedan formar parte del Activo Neto del Fideicomiso en cualquier momento de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso; (vii) todos y cada uno de los rendimientos obtenidos con los recursos líquidos existentes en las Cuentas del Fideicomiso por concepto de inversión de las mismas Inversiones Permitidas; (viii) todos y cada uno de los demás bienes, obligaciones y derechos cedidos al, y/o adquiridos por, el Fiduciario para los Fines del Fideicomiso de conformidad con, o según lo previsto en Contrato de Fideicomiso; (ix) todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes descritos en los numerales (i) a (viii) anteriores; y (x) la Parte Social de la Subsidiaria. El Activo Neto del Fideicomiso se irá modificando en el tiempo conforme a las aportaciones que en un futuro se llegaren a realizar, conforme a los rendimientos de las inversiones, así como conforme a los pagos o retiros que se realicen con cargo al Activo Neto del Fideicomiso.
<i>"Administradores Locales de Propiedades"</i>	Significa aquellos prestadores de servicios que coordinan las operaciones del día a día de las Propiedades Iniciales.
<i>"Afilada"</i>	Significa respecto de cualquier Persona, una Persona que directa o indirectamente a través de uno o más intermediarios, Controle, sea Controlada por, o esté bajo Control común con, la Persona respectiva.
<i>"Aportación Inicial"</i>	Significa la cantidad de \$1.00 (un peso 00/100 M.N.) que el Fideicomitente transmitió al Fiduciario en la fecha de celebración del Contrato de Fideicomiso.
<i>"ARB Desarrollable"</i>	Significa el ARB que razonablemente puede esperarse que se desarrolle en la reserva territorial y/o propiedades con potencial de expansión, con base en las proyecciones de la administración para cada propiedad.
<i>"Área Rentable Bruta" o "ARB"</i>	Significa la superficie total de propiedad arrendable dentro de nuestras Propiedades al término del periodo, medida en pies cuadrados excluyendo espacio de estacionamiento y de otras áreas comunes.
<i>"Asamblea Extraordinaria de Tenedores de CBFIs"</i>	Significa una asamblea de Tenedores de nuestros CBFIs en la que se discutan y resuelvan los asuntos que se describen en la Cláusula 4.4 del Contrato de Fideicomiso.
<i>"Asamblea Ordinaria de Tenedores de CBFIs"</i>	Significa una asamblea general de Tenedores de nuestros CBFIs que podrá ser convocada para resolver sobre asuntos que no estén expresamente reservados para una Asamblea Extraordinaria de Tenedores de CBFIs.
<i>"Asamblea de Tenedores de CBs"</i>	Significa la asamblea de Tenedores de CBs en términos de la LMV y de la LGTOC.
<i>"Asamblea de Tenedores de CBFIs"</i>	Significa cualquier Asamblea Ordinaria de Tenedores de CBFIs o Asamblea Extraordinaria de Tenedores de CBFIs.

Términos	Definiciones
<i>"Asesor"</i>	Significa inicialmente, PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V., y en adelante, cualquier asesor sustituto nombrado de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Asesoría.
<i>"Asesor de Liquidación"</i>	Significa el banco de inversión o asesor inmobiliario que en su caso contrate el Fiduciario para llevar a cabo la liquidación del Activo Neto del Fideicomiso conforme a lo previsto en la Cláusula 17.3 del Contrato de Fideicomiso.
<i>"Auditor Externo"</i>	Significa PricewaterhouseCoopers, S.C., o cualquier Auditor Externo sustituto contratado por el Fiduciario conforme a las instrucciones del Asesor previa aprobación del Comité de Auditoría, en su caso.
<i>"Autoridad Gubernamental"</i>	Significa cualquier país, gobierno, dependencia, estado, municipio o cualquier subdivisión política de los mismos (incluyendo los de México, Estados Unidos y cualquier otro país), o cualquier otra entidad o dependencia que ejerza funciones administrativas, ejecutivas, legislativas, judiciales, monetarias o regulatorias del gobierno o que pertenezcan al mismo.
<i>"BMV"</i>	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
<i>"CBs" o "Certificados Bursátiles de Deuda"</i>	Significa la totalidad de los certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo (deuda) a ser emitidos por el Fiduciario al amparo del Programa.
<i>"CBFIs"</i>	Significa la totalidad de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso (ya sea al amparo de la Emisión Inicial o de cualquier Emisión Adicional (incluyendo emisiones al amparo del Programa), en su caso) de acuerdo a lo dispuesto por los Artículos 61, 62, 63, 64 y 64 Bis 1 de la LMV.
<i>"Circular Única de Emisoras" o "Circular Única"</i>	Significa las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según la misma sea modificada y/o adicionada.
<i>"CNBV"</i>	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
<i>"Comisión de la Subsidiaria"</i>	Significa la contraprestación que el Fideicomiso paga a la Subsidiaria por los servicios prestados conforme al Contrato de Administración, equivalente a (a) todos y cada uno de los costos incurridos de manera comercialmente aceptable por la Subsidiaria en el desempeño de sus funciones conforme a dicho contrato durante dicho mes calendario, incluyendo, sin limitación, (i) todos los gastos de oficina, equipo y mobiliario, servicios de luz, teléfono y agua, y cualesquier otros gastos relacionados con el mantenimiento del lugar de trabajo de la Subsidiaria utilizado para prestar los servicios, (ii) contratar empleados o terceros prestadores de servicios para el cumplimiento del Contrato de Administración, (iii) salarios y todas las contraprestaciones laborales/prestaciones de los empleados de la Subsidiaria, (iv) todos los costos relativos al cumplimiento de sus actividades en relación con el Activo Neto del Fideicomiso y el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, incluyendo sin limitación, viáticos, (v) impuestos respecto de, y/o a ser pagados por, la Subsidiaria de conformidad con la legislación en materia fiscal aplicable, y (vi) cualesquier otros costos relativos al cumplimiento de sus obligaciones conforme al Contrato de Administración y al Contrato de Fideicomiso; más (b) el impuesto al valor agregado que resulte aplicable.
<i>"Comisión por Asesoría"</i>	Significa para cada Periodo de Comisión por Asesoría, el monto equivalente a la suma de (a) el monto que resulte de multiplicar (i) 0.005, por (ii) la suma del Valor Bruto de los Activos Inmobiliarios en la Fecha de Cálculo de la Comisión por Asesoría aplicable a dicho Periodo de Comisión por Asesoría de todos los bienes inmuebles que hayan formado parte del Patrimonio del Fideicomiso durante el Periodo de Comisión por Asesoría aplicable, y (b) el impuesto al valor agregado (o cualquier impuesto o contribución que lo sustituya) aplicable. El cálculo de la Comisión por Asesoría deberá hacerse en Dólares y el pago de la Comisión por Asesoría podrá hacerse en Dólares o en Pesos al tipo de cambio fijado y publicado por Banco de México en la fecha de pago respectiva. En caso de que el Asesor haya prestado servicios como Asesor por menos de un Periodo de Comisión por Asesoría completo, o cualquier Propiedad forme parte del Patrimonio del Fideicomiso por menos de un Periodo de Comisión por Asesoría completo, entonces la Comisión por Asesoría generada por dicha Propiedad adquirida o desinvertida será prorrateada con base en el número de días de dicho Periodo de Comisión por Asesoría en los cuales el Asesor haya actuado en dicho carácter o dicha Propiedad haya formado parte del Patrimonio del Fideicomiso, según sea el caso.
<i>"Comisión por Desempeño"</i>	Tiene el significado que se le atribuye en el inciso f) <i>Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de otros terceros que reciban pago por parte del fideicomiso, "Comisión por desempeño"</i> del Reporte Anual.

Términos	Definiciones
<i>"Comité de Auditoría"</i>	Significa el comité de auditoría formado por un número impar superior a 1 de miembros del Comité Técnico, nombrados por el Comité Técnico que tiene las facultades descritas en el Contrato de Fideicomiso; <u>en el entendido</u> , que la mayoría de los miembros del Comité de Auditoría deberán ser Miembros Independientes.
<i>"Comité Técnico"</i>	Significa el comité técnico del Contrato de Fideicomiso creado de conformidad con el artículo 80 de la Ley de Instituciones de Crédito y cuyas facultades se describen en la Cláusula 5.1 del Contrato de Fideicomiso.
<i>"Contrato" o "Contrato de Fideicomiso"</i>	Significa el Contrato de Fideicomiso Irrevocable F/00939, según el mismo sea modificado, total o parcialmente, adicionado o de cualquier otra forma reformado, renovado o prorrogado en cualquier momento.
<i>"Contrato de Administración"</i>	Significa el contrato que celebrará el Fiduciario Emisor con la Subsidiaria para que esta última desempeñe ciertos servicios de administración en nuestro favor, según el mismo sea modificado, total o parcialmente, adicionado o de cualquier otra forma reformado, renovado o prorrogado en cualquier momento.
<i>"Contratos de Arrendamiento"</i>	Significa cualesquier contratos de arrendamiento celebrados respecto de cualquier Propiedad del Fideicomiso y que pertenezca, directa o indirectamente, al Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.
<i>"Contrato de Asesoría"</i>	Significa el contrato celebrado entre el Fiduciario Emisor y nuestro Asesor con fecha 15 de marzo de 2013 conforme al cual este último desempeña ciertos servicios de asesoría en nuestro favor, según el mismo sea modificado, total o parcialmente, adicionado o de cualquier otra forma reformado, renovado o prorrogado en cualquier momento.
<i>"Contratos de Operación"</i>	Significa cualesquiera contratos celebrados en relación con cualquier Propiedad del Fideicomiso con respecto al uso, operación, administración, desarrollo y construcción de la misma, que hayan sido transferidos, directa o indirectamente, al Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.
<i>"Control"</i>	Significa con respecto a cualquier Persona, el poder directo o indirecto de otra Persona o grupo de Personas de dirigir o causar la administración y políticas de dicha primera Persona o elegir a la mayoría del consejo de administración o designar a la mayoría de los fiduciarios de dicha primera Persona (ya sea mediante la propiedad de capital o deuda o similares, por contrato o de cualquier otra forma).
<i>"Convenio de Aportación"</i>	Significa el convenio de aportación de fecha 15 de marzo de 2013 celebrado entre el Fiduciario y los Fideicomisos Aportantes, conforme al cual el Fiduciario adquirió de los Fideicomisos Aportantes la totalidad de sus derechos, titularidad e intereses sobre cada uno de los CPOs y como contraprestación por dichos CPOs, el Fiduciario pagó a los Fideicomisos Aportantes un monto equivalente a \$3,641,864,829 y 85,314,635 de CBFIs.
<i>"CPOs"</i>	Significa los certificados de participación ordinarios emitidos por los Fiduciarios CPO, de acuerdo a los términos de los Fideicomisos CPO.
<i>"Cuentas del Fideicomiso"</i>	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 11.1 del Contrato del Fideicomiso.
<i>"Día Hábil"</i>	Significa cualquier día excepto sábados, domingos, y cualquier otro día en que la oficina principal de los bancos comerciales ubicados en México estén autorizados o requeridos por ley para permanecer cerrados.
<i>"Diario Oficial"</i>	Significa el Diario Oficial de la Federación.
<i>"Dólares" o "EU\$"</i>	Significa la moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.
<i>"Director de Finanzas"</i>	Significa el director de finanzas del Fideicomiso, quien será un empleado de la Subsidiaria.
<i>"Director General"</i>	Significa el director general del Fideicomiso, quien será un empleado de la Subsidiaria.
<i>"Distribución"</i>	Significa las cantidades que el Fiduciario está obligado a distribuir a los Tenedores de CBFIs de conformidad con las políticas aprobadas por el Comité Técnico para dichos efectos.
<i>"Documentos de la Operación"</i>	Significa, la referencia conjunta al Contrato de Fideicomiso, al Contrato de Administración, al Contrato de Asesoría, a cada Título, a cada contrato de colocación celebrado en relación con cada Emisión de CBFIs y/o de CB, según corresponda, y todos los anexos de dichos contratos y de todas y cualesquier otros contratos, instrumentos, documentos y títulos relacionados con los mismos, según sean modificados, ya sea total o parcialmente, adicionados o de cualquier otra forma reformados en cualquier momento.
<i>"Emisiones"</i>	Significa, conjuntamente, la Emisión Inicial y cualquier Emisión Adicional de CBFIs o CBs llevadas a cabo por el Fiduciario al amparo del Programa.
<i>"Emisión Adicional"</i>	Significa cualesquier emisión de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios adicionales que sean emitidos por el Fiduciario.
<i>"Emisión Inicial"</i>	Significa la emisión inicial de CBFIs llevada a cabo conforme a la Oferta Pública Inicial.

Términos	Definiciones
"EMISNET"	Significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores a cargo de la BMV.
"Estados Unidos" o "EE.UU"	Significa los Estados Unidos de América.
"Evento de Remoción del Asesor"	Significa que (a) el Asesor incurra en actos de negligencia grave, dolo, mala fe o fraude en el desempeño de sus funciones conforme al Contrato de Asesoría y al Contrato de Fideicomiso, según sea determinado por un tribunal jurisdiccional competente mediante sentencia definitiva, o (b) un tribunal jurisdiccional competente dicte una sentencia definitiva declarando el concurso mercantil o quiebra del Asesor, o (c) si el Asesor deja de ser PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V., o cualquier otra Afiliada o subsidiaria PGIM, sin la autorización de la Asamblea de Tenedores de CBFIs.
"Evento de Terminación Anticipada"	Significa que, sin la aprobación previa del Asesor, el Comité Técnico, la Subsidiaria (incluyendo el Director General y el Director de Finanzas de la Subsidiaria) o la Asamblea de Tenedores de CBFIs adopte decisiones o lleve a cabo actos que contradigan o incumplan con las políticas para el cumplimiento de leyes (<i>compliance</i>) en vigor de PGIM Real Estate, entre las que se encuentran políticas anti-corrupción, políticas de prevención de operaciones con recursos de procedencia ilícita y financiamiento al terrorismo.
"Fecha de Cálculo de la Comisión por Asesoría"	Significa, respecto de cualquier Periodo de Comisión por Asesoría, el último día calendario de dicho Periodo de Comisión por Asesoría.
"Fecha de Pago de la Comisión por Asesoría"	Significa, respecto de cada trimestre calendario, el último Día Hábil del mes inmediato siguiente al cierre de dicho trimestre calendario en el que se deberá realizar el pago de la Comisión por Asesoría conforme al Contrato de Asesoría, según dicha fecha sea determinada por el Asesor; en el entendido, que (a) la primer Fecha de Pago de la Comisión por Asesoría será el 31 de julio de 2013, y (b) en cualquier caso, la Fecha de Pago de la Comisión por Asesoría deberá ser un Día Hábil.
"Fecha de Pago de la Comisión por Desempeño"	Significa el 20 día del mes de marzo de cada año durante la vigencia del Contrato de Asesoría; <u>en el entendido</u> , que en caso de que cualquier Fecha de Pago de la Comisión por Desempeño no sea un Día Hábil, la Comisión por Desempeño correspondiente será pagada el Día Hábil siguiente.
"FIBRA"	Significa un Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces de conformidad con los Artículos 187 y 188 de la LISR.
"Fideicomiso"	Significa el fideicomiso establecido de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.
"Fideicomiso CPO A"	Significa el contrato de fideicomiso irrevocable F/1411 de fecha 5 de marzo de 2013, celebrado entre PLA XI, LLC, como fideicomitente inicial, y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario.
"Fideicomiso CPO B"	Significa el contrato de fideicomiso irrevocable F/1412 de fecha 5 de marzo de 2013, celebrado entre PLA XI, LLC, como fideicomitente inicial, y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario.
"Fideicomisos Aportantes"	Significa conjuntamente, los diecinueve fideicomisos mexicanos, que son propietarios de los certificados de derechos fideicomisarios de los fideicomisos de nuestras Propiedades Iniciales.
"Fideicomisos CPO"	Significa la referencia conjunta al Fideicomiso CPO A y al Fideicomiso CPO B.
"Fideicomitente"	Significa, PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V.
"Fiduciario" o "Fiduciario Emisor"	Significa, CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple), actuando exclusivamente en su carácter de fiduciaria del Fideicomiso.
"Fines del Fideicomiso"	La adquisición o construcción de bienes inmuebles en México destinados a ser arrendados y/o la adquisición del derecho a obtener ingresos por el arrendamiento de dichos bienes inmuebles, así como otorgar financiamientos para dichos propósitos garantizados por los respectivos bienes inmuebles arrendados, de conformidad con los artículos 187, 188 y demás artículos aplicables de la LISR, en cada caso, directamente o a través de fideicomisos; en el entendido, que a efecto de cumplir con dicho propósito, el Fiduciario deberá: (a) llevar a cabo Emisiones de CBFIs de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, (b) recibir y aplicar los Recursos de la Emisión derivados de cada Emisión de CBFIs de conformidad con los términos establecidos en el mismo, incluyendo para el pago del Precio de Compra de los CPOS y para el pago de los Gastos del Fideicomiso, (c) adquirir Activos Inmobiliarios directamente o a través de fideicomisos, de conformidad con las disposiciones del Contrato de Fideicomiso, (d) administrar y distribuir las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, y (e) realizar cualquier acción de acuerdo con las instrucciones del Asesor que pueda ser necesaria, aconsejable, conveniente o accesoria a las actividades descritas en los incisos (a) a (d) anteriores.

Términos	Definiciones
<i>“Gastos de Constitución del Fideicomiso”</i>	Significa todos y cada uno de los gastos, honorarios, comisiones y otros pagos surgidos de la creación del Fideicomiso o los Fideicomisos CPO, incluyendo sin limitación (a) los honorarios iniciales del Representante Común y del Fiduciario por la aceptación de sus respectivos cargos, y los honorarios iniciales del Fiduciario, (b) los honorarios iniciales de los Fiduciarios CPO y del representante común de cada uno de los Fideicomisos CPO, (c) los honorarios iniciales del Auditor Externo y del Valuador Independiente en relación con la constitución del Fideicomiso, (d) los honorarios de otros auditores, asesores fiscales, asesores legales, y otros asesores en relación con la constitución del Fideicomiso y de los Fideicomisos CPO, (e) los gastos ordinarios incurridos por el Fideicomiso, el Asesor o por el Fideicomitente en nombre del Fideicomiso en relación con la constitución del Fideicomiso incluyendo, sin limitar, gastos de negociación y preparación de documentos relacionados con dicha constitución y viáticos, (f) todos los gastos incurridos en relación con la constitución de los Fideicomisos CPO, (g) cualesquier gastos derivados de o relacionados con la creación del Fideicomitente para los fines del Contrato de Fideicomiso, así como con la negociación, estructuración e implementación de las operaciones contempladas en términos del Contrato de Fideicomiso, conforme a los Fideicomisos CPO y los contratos de Fideicomiso relacionados con el Fideicomitente, incluyendo, sin limitación, el agrupamiento de los inmuebles que componen el Portafolio Inicial, y (h) cualquier monto de IVA que se genere en relación con la constitución del Fideicomiso, o la transferencia de los CPOs al Fiduciario según se prevé en el Contrato de Fideicomiso.
<i>“Gastos de Emisión IPO”</i>	Significa en relación con la Emisión de CBFIs en términos del Contrato de Fideicomiso, todos y cada uno de los gastos, honorarios, comisiones y otros pagos que se generen con motivo de dicha Emisión, incluyendo, sin limitación, (a) los honorarios del Representante Común y del Fiduciario en relación a dicha Emisión, (b) el pago de los derechos que deban ser cubiertos por el registro y listado de los CBFIs en el RNV y en la BMV, según sea el caso, (c) los pagos que deban hacerse a Indeval por el depósito del Título que represente dichos CBFIs, (d) los honorarios iniciales del Auditor Externo, y del Valuador Independiente, en su caso, (e) los honorarios de los demás auditores, asesores fiscales, asesores legales y demás asesores que hayan intervenido en la Emisión de los CBFIs, (f) las comisiones, honorarios y gastos pagaderos a los intermediarios colocadores respectivos de conformidad con el contrato de colocación o contrato de compraventa relacionado con dicha Emisión de CBFIs (incluyendo gastos legales razonables y documentados), (g) los gastos ordinarios incurridos por el Fideicomiso, el Asesor o por el Fideicomitente en nombre del Fideicomiso en relación con dicha Emisión incluyendo, sin limitar, gastos de negociación y preparación de documentos relacionados con dicha Emisión, viáticos, gastos y costos de impresión, (h) gastos relacionados con la promoción de la oferta de los CBFIs, y (i) cualquier monto de IVA que se genere en relación con lo anterior.
<i>“Gastos del Fideicomiso”</i>	Significa, conjuntamente, los Gastos de Emisión IPO, los Gastos de Constitución del Fideicomiso, los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso, los Gastos Operativos, la Comisión de la Subsidiaria, la Comisión de Asesoría, la Comisión por Desempeño y, en su caso, los honorarios del Asesor de Liquidación, así como todos los demás gastos pagaderos por el Fiduciario conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Asesoría o el Contrato de Administración.
<i>“Gastos de Mantenimiento”</i>	Significa todos y cada uno de los gastos, comisiones, cuotas, honorarios y demás erogaciones que se generen con motivo de, o que sean necesarias para, el mantenimiento del Fideicomiso y cada Emisión de los CBFIs, incluyendo, sin limitación, (a) los honorarios del Representante Común y del Fiduciario, (b) los gastos necesarios para mantener el registro y listado de los CBFIs en el RNV y en la BMV, (c) los honorarios del Auditor Externo en relación con los servicios prestados al Fideicomiso, (d) los honorarios del Valuador Independiente y cualesquier gastos y costos derivados del avalúo de los Activos Inmobiliarios, (e) los honorarios de los demás auditores, contadores, asesores fiscales y abogados que hayan asesorado al Fiduciario, así como al Asesor o a la Subsidiaria en relación al Fideicomiso (f) los gastos incurridos por la Subsidiaria, el Asesor o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas en relación con sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso, al Contrato de Administración y al Contrato de Asesoría, (g) todos los gastos derivados de la elaboración de los reportes que deban ser entregados conforme al Contrato de Fideicomiso, (h) los gastos derivados del otorgamiento de poderes conforme al Contrato de Fideicomiso, al Contrato de Asesoría y al Contrato de Administración, (i) cualquier contraprestación y gastos ordinarios a ser pagados a los miembros del Comité Técnico, (j) cualesquiera gastos incurridos por el Fiduciario por proporcionar información a la Subsidiaria o el Asesor, (k) cualesquier impuestos que el Fiduciario deba retener o de alguna otra manera pagar de conformidad con la ley aplicable, (l) cualesquier gastos

Términos	Definiciones
	relacionados con cualquier Asamblea de Tenedores de CBFIs o cualquier sesión del Comité Técnico, y (m) cualquier monto de IVA que se genere en relación con lo anterior.
"Gastos Operativos"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en Contrato de Administración.
"Indeval"	Significa S.D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
"Ingreso por Arrendamientos"	Significa el monto devengado por nuestros arrendatarios por el uso de la Propiedad de que se trate, de conformidad con los Contratos de Arrendamiento.
"Inversiones Permitidas"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 12.1(a) del Contrato de Fideicomiso.
"IVA"	Significa el Impuesto al Valor Agregado y otros impuestos y contribuciones que complementen o substituyan dicho impuesto en cualquier momento.
"Ley Monetaria"	Significa la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos.
"LGTOC"	Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
"LISR"	Significa la Ley del Impuesto sobre la Renta, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
"LMV"	Significa la Ley del Mercado de Valores, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
"México"	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
"Miembro Independiente"	Significa cualquier miembro del Comité Técnico que cumpla con los requisitos del segundo párrafo del Artículo 24, y del Artículo 26 de la LMV y sea nombrada como un miembro independiente; <u>en el entendido</u> , que la independencia de dichos Miembros Independientes se determinará con respecto a los Fideicomisos CPO, al Fideicomitente y al Asesor.
"Nivel Máximo de Endeudamiento"	Significa el límite que tiene el Fideicomiso para incurrir en endeudamiento, el cual conforme al Contrato de Fideicomiso, el Fideicomiso en ningún momento podrá tener un nivel de endeudamiento mayor al 50% (cincuenta por ciento) del valor contable de los activos del Patrimonio del Fideicomiso, según se determine al cierre del trimestre inmediato anterior.
"Oferta Pública Inicial"	Significa la oferta de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios llevada a cabo por el Fiduciario el 20 de marzo de 2013.
"Operaciones de Formación"	Significa la serie de operaciones en las que participamos en forma simultánea con la Oferta Global mismas que consolidaron nuestro Portafolio Inicial de bienes inmuebles.
"Pagos"	Significa los pagos de principal e intereses a los Tenedores de los CBs.
"Parte Social de la Subsidiaria"	Significa la parte social representativa del 99.99% del capital social de la Subsidiaria con derecho de voto.
"Periodo de Comisión por Asesoría"	Significa, respecto de cualquier Fecha de Pago de la Comisión por Asesoría, el trimestre calendario inmediato anterior a dicha Fecha de Pago de la Comisión por Asesoría.
"Periodo de Comisión por Desempeño"	Significa, respecto de cualquier Fecha de Pago de la Comisión por Desempeño, el periodo de 365 días naturales inmediato anterior a dicha Fecha de Pago de la Comisión por Desempeño.
"Persona"	Significa cualquier persona física o persona moral, fideicomiso, asociación en participación, sociedad civil o mercantil, Autoridad Gubernamental o cualquier otra entidad de cualquier naturaleza.
"Pesos" y "\$"	Significa la moneda de curso legal en México.
"PFIC"	Significa una compañía pasiva de inversión extranjera (<i>Passive Foreign Investment Company</i> , por sus siglas en inglés).
"PGIM"	Significa PGIM Real Estate, un administrador de inversión inmobiliario global, que al 31 de diciembre de 2018, PGIM Real Estate administró aproximadamente Dls\$69.6 mil millones brutos en activos (Dls\$50.9 mil millones netos de deuda).
"PIM"	Significa Prudential Investment Management, Inc.
"Portafolio"	Significa las 291 Propiedades que son propiedad del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2023 y que consisten en 287 propiedades industriales desarrolladas con una ARB de aproximadamente 42.8 millones de pies cuadrados.
"Portafolio American Industries/Kimco"	Significa el portafolio industrial que adquirió el Fiduciario de American Industries/Kimco el 27 de septiembre del 2013 por un total de 84 propiedades.
"Portafolio Inicial"	Significa las 145 Propiedades aportadas de conformidad con nuestras Operaciones de Formación, que son propiedad de los Fideicomisos de Propiedades y que consisten en 132 propiedades industriales desarrolladas con una ARB de aproximadamente 19.8 millones de pies cuadrados y 13 propiedades de reserva territorial.

Términos	Definiciones
<i>"Precio de Compra"</i>	Significa, con respecto a la Emisión Inicial, el precio por CPO incluido en el Convenio de Aportación conforme a las instrucciones previas y por escrito del Asesor, con la aprobación previa del Comité Técnico.
<i>"Propiedades"</i>	Significa las Propiedades Iniciales, el Portafolio American Industries/Kimco y cualesquier otras propiedades que hayan sido adquiridas, adquiera en un futuro o desarrolle el Fiduciario para formar parte del Patrimonio del Fideicomiso.
<i>"Propiedades del Fideicomiso"</i>	Significa cualesquier bienes inmuebles que sean propiedad directa o indirecta del Fideicomiso de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, así como (a) los derechos a obtener ingresos de cualesquiera de los Contratos de Operación celebrados en relación con cualesquiera de dichas Propiedades del Fideicomiso; y (b) todas y cada una de las licencias, permisos y autorizaciones que sean necesarias para obtener, operar y construir cualesquiera de las Propiedades del Fideicomiso que sean transferidas al Fiduciario de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso.
<i>"Propiedades Iniciales"</i>	Significa el Portafolio Inicial.
<i>"Prudential"</i>	Significa Prudential Financial, Inc. (NYSE: PRU), una compañía dedicada a la prestación de servicios financieros que al 31 de diciembre de 2023 administraba activos con un valor aproximado de más de Dls\$1.4 billones.
<i>"Prumex Industrial"</i>	Significa Prumex Industrial IV, un fondo inmobiliario industrial que será administrado por PGM a través de una afiliada.
<i>"QEF"</i>	Significa un fondo de elección calificado (<i>Qualified Electing Fund</i> por sus siglas en inglés).
<i>"Recursos de la Emisión"</i>	Significa los recursos recibidos por el Fiduciario de cualquier Emisión llevada a cabo de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.
<i>"Renta Base Anualizada"</i>	Significa el monto de la renta contractual en términos de un contrato de arrendamiento en un período de 12 meses a ser pagado por el arrendatario, con exclusión de los reembolsos por concepto de gastos de operación de las propiedades, que son gastos pagados por el arrendatario y trasladados a nosotros.
<i>"Reporte Anual"</i>	Significa el reporte anual de Terrafina elaborado de conformidad con lo establecido en la Cláusula 14.6 del Contrato de Fideicomiso y en la Circular Única de Emisoras, correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, presentado a la CNBV y BMV el día 25 de abril de 2024 y el 13 de junio de 2024, respectivamente, y el cual podrá consultarse en las páginas de internet www.bmv.com.mx , y www.gob.mx/cnbv así como en la página: www.terrafina.mx .
<i>"Representante Común de los Tenedores de CBFIs"</i>	Significa Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, o en su caso, cualquier otro que se determine para cada emisión de CBFIs al amparo del Programa según se describa en el Suplemento correspondiente.
<i>"Representante Común de los Tenedores de CBs"</i>	Significa Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, o en su caso, cualquier otro que se determine para cada emisión de CBs al amparo del Programa según se describa en el Suplemento correspondiente.
<i>"RNV"</i>	Significa el Registro Nacional de Valores.
<i>"Subsidiaria"</i>	Significa nuestra subsidiaria TF Administradora, S. de R.L. de C.V., una sociedad mexicana de responsabilidad limitada.
<i>"Tenedores de CBs"</i>	Significa los inversionistas tenedores de nuestros CBs.
<i>"Tenedores de CBFIs"</i>	Significa los inversionistas tenedores de nuestros CBFIs.
<i>"Tenedores"</i>	Significa la referencia conjunta a los Tenedores de CBs y Tenedores de CBFIs.
<i>"Título"</i>	Significa, con respecto a cada Emisión, el título emitido por el Fiduciario en relación con dicha Emisión.
<i>"TLCAN"</i>	Significa el Tratado de Libre Comercio de América del Norte.
<i>"Valor Bruto de los Activos Inmobiliarios"</i>	Significa, respecto de cualquier Fecha de Cálculo de la Comisión por Asesoría, (i) respecto de cada bien inmueble que esté en operación y forme parte del Patrimonio del Fideicomiso en dicha Fecha de Cálculo de la Comisión por Asesoría, el valor para dicho bien inmueble reflejado en el avalúo más reciente preparado por el Valuador Independiente designado por Terrafina de conformidad con la Cláusula 14.1. del Contrato de Fideicomiso, (ii) respecto de cada bien inmueble adquirido durante el Periodo de Comisión por Asesoría respectivo, el costo de adquisición de dicho inmueble, según el mismo se refleje en el contrato de compraventa respectivo; en el entendido sin embargo que, una vez que cualquiera de dichos bienes inmuebles sea incluido en el avalúo preparado por el Valuador Independiente designado por Terrafina de conformidad con la Cláusula 14.1. del Contrato de Fideicomiso, su valor será determinado conforme a lo previsto en el inciso (i) anterior; y (iii) respecto de cada bien inmueble que esté en desarrollo durante el Periodo de Comisión por Asesoría respectivo, el promedio simple de los costos totales acumulados (conforme a su clasificación contable) en dichos desarrollos al último día de cada uno de los tres meses de dicho Periodo de Comisión por Asesoría; en el entendido que, una vez

Términos	Definiciones
	<p>que cualquiera de dichos bienes inmuebles sea desarrollado e incluido en el avalúo preparado por el Valuador Independiente designado por Terrafina de conformidad con la Cláusula 14.1. del Contrato de Fideicomiso, su valor será determinado conforme a lo previsto en el inciso (i) anterior.</p> <p>En caso de que el valor de avalúo, costo de adquisición o costos de desarrollo respectivos estén en Pesos, dichos Pesos deberán convertirse a Dólares al tipo de cambio publicado por Banco de México en la fecha de dicho avalúo o en la fecha de la factura respectiva.</p>
<i>"Valuador Independiente"</i>	Significa la sociedad especializada que proporcione servicios de valuación al Fideicomiso de conformidad con lo establecido en la Cláusula 14.1 del Contrato de Fideicomiso.



b) Resumen ejecutivo

La información correspondiente a esta Sección del Prospecto se incorpora por referencia a la Sección "1. Información General" del Reporte Anual del Emisor por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 13 de junio de 2024; y el Reporte Trimestral del Emisor por el primer trimestre del 2024, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 25 de abril de 2024 (no auditados); los cuales pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV en la dirección www.gob.mx/cnbv, de la BMV en la dirección <http://www.bmv.com.mx/> y del Emisor en la dirección www.terrafinamx.com



c) Factores de riesgo

Una inversión en nuestros valores implica riesgos. Antes de tomar la decisión de invertir en nuestros valores, los Tenedores deberán considerar cuidadosamente los factores de riesgo que se describen a continuación así como la demás información contenida en el presente Prospecto. Cualquiera de los siguientes riesgos podría afectar significativamente nuestro negocio, nuestros prospectos, nuestra situación financiera y/o nuestros resultados de operación. En tal caso, el precio de nuestros CBFIs o la liquidez de nuestros CBFIs podrían disminuir y los Tenedores podrían perder la totalidad o parte de su inversión. Los riesgos que se describen a continuación son aquellos que actualmente creemos que podrían afectarnos adversamente. Podrían existir riesgos adicionales que no se describen en esta sección o que actualmente desconocemos o que en este momento no consideramos relevantes que pudieran resultar relevantes y afectar nuestro negocio. Algunas declaraciones en este Prospecto, incluyendo las declaraciones en los factores de riesgo que se describen a continuación, son estimaciones futuras.

Riesgos Relacionados con Nuestro Negocio y Operaciones

Nuestras Propiedades se encuentran concentradas en el sector inmobiliario industrial, y nuestro negocio podría verse afectado adversamente a causa de una desaceleración económica en dicho sector.

Las Propiedades que integran nuestro Portafolio se concentran exclusivamente en el sector inmobiliario industrial. Al 31 de diciembre de 2023 nuestro Portafolio está integrado por 291 propiedades, con un ARB total de aproximadamente 42.8 millones de pies cuadrados, y 4 propiedades de reserva territorial por 4.4 millones de pies cuadrados en ARB desarrollable. Reducciones en el nivel de demanda de espacio industrial, reducción en las exportaciones de manufacturas, disminución en la demanda de espacio para usos de distribución y logística, disminución del consumo interno, cambio de las tendencias demográficas o poblacionales, disminución de la popularidad de las Propiedades o incremento en la oferta de espacio industrial, podrían afectar adversamente nuestras inversiones inmobiliarias en dicho sector. Esta concentración podría exponernos a una desaceleración económica en el sector inmobiliario industrial en mayor medida que si nuestro Portafolio estuviera más diversificado en otros sectores de la industria inmobiliaria.

Condiciones económicas generales y otros eventos y acontecimientos que afectan áreas en las que se concentran geográficamente las Propiedades podrían tener un impacto en nuestros resultados financieros.

Estamos expuestos a condiciones económicas generales a nivel local, regional, nacional e internacional, así como a otros eventos y acontecimientos que afectan los mercados en los que las Propiedades se encuentran ubicadas. Nuestro desempeño operativo está vinculado a los cambios en los sectores de exportación manufacturera y de consumo interno y adicionalmente se ve impactado por las condiciones económicas de los mercados específicos en los que se concentran las Propiedades. Nuestras Propiedades se concentran principalmente en el norte, Bajío y centro de México. Al 31 de diciembre de 2023, nuestras Propiedades ubicadas en norte, Bajío y centro de México, representaron el 63.2%, 17.3% y 19.5%, respectivamente, de nuestra ARB total. Como resultado de la concentración geográfica de las Propiedades en la región norte, estamos particularmente expuestos a posibles desaceleraciones en la economía norteamericana (incluyendo desempleo creciente y un decremento en el ingreso disponible) y a cambios a las leyes, impuestos y demás condiciones fiscales en dichos estados, y del mercado inmobiliario en general. Asimismo, cualquier disminución en la demanda de los sectores de exportación manufacturera y de consumo interno podría afectar adversamente nuestro desempeño operativo. En caso de cambios económicos adversos similares al anteriormente descrito u otros cambios económicos en nuestros principales mercados, en esos Estados, en nuestro negocio o en México (incluyendo la disponibilidad de materiales y la demanda de espacios industriales), en la situación financiera, valor de las propiedades, resultados de operación y flujo de efectivo, el valor de compra de nuestros CBFIs así como nuestra capacidad para pagar las Distribuciones a los Tenedores podrían verse material y adversamente afectados.

Sustancialmente todos nuestros ingresos dependen de nuestros arrendatarios, y nuestro negocio se vería adversamente afectado si un número significativo de nuestros arrendatarios, o cualquiera de nuestros arrendatarios principales, fueran incapaces de cumplir con sus obligaciones derivadas de los arrendamientos.

Prácticamente todos nuestros ingresos derivan de las rentas de nuestras Propiedades. Nuestros ingresos y los fondos disponibles para llevar a cabo las Distribuciones se verían afectados negativamente si un número significativo de nuestros arrendatarios, o cualesquiera de nuestros arrendatarios principales, retrasan el comienzo de los arrendamientos, se rehúsan a extender o a renovar los arrendamientos una vez que éstos hayan vencido, incumplen con su obligación de pago oportuno de la renta, cierran sus negocios o se declaran en concurso mercantil. Cualquiera de las acciones anteriores podría resultar en la terminación del arrendamiento y en la pérdida de los ingresos por concepto de renta atribuibles al arrendamiento terminado. Al 31 diciembre de 2023, nuestros diez arrendatarios principales, por área arrendada, ocupaban aproximadamente el 18.0% de nuestra ARB y representaban aproximadamente el 17.6% de las Rentas Base Anualizadas. En la medida en que un número significativo de nuestros arrendatarios, o cualquiera de nuestros arrendatarios principales, sufra una desaceleración en sus negocios, su situación financiera podría debilitarse y podría resultar en mora o incumplimiento en el pago de la renta bajo los contratos de arrendamiento, lo cual podría dañar seriamente nuestro desempeño.



Adicionalmente, en caso de que cualquiera de nuestros arrendatarios fuera declarado en concurso mercantil por un tribunal mexicano de conformidad con la Ley de Concursos Mercantiles, el conciliador encargado de la supervisión de dicho procedimiento podría elegir la continuación del arrendamiento de conformidad con sus términos (priorizando sobre otros pagos debidos a otros acreedores de dicho arrendatario) o la terminación del arrendamiento de dicho arrendatario. En cualquier caso, la declaración de insolvencia de cualquiera de nuestros arrendatarios podría deteriorar o impedir nuestra capacidad para cobrar el pago de rentas vencidas y futuras, y podría retrasar significativamente la restitución de la propiedad arrendada, menoscabando nuestra capacidad para volver a arrendar dicha propiedad. Aun cuando podríamos decidir demandar o iniciar procesos legales en contra de los arrendatarios que hayan incumplido con sus obligaciones derivadas de los contratos de arrendamiento correspondientes en aras de proteger nuestra inversión y volver a arrendar nuestra propiedad, no podemos garantizar que recobremos la posesión de la propiedad en el tiempo oportuno o que recuperemos de manera exitosa cualesquier cantidades en dichos procedimientos, incluyendo las costas y gastos inherentes a dichos procedimientos legales.

Asimismo, bajo las leyes de las distintas jurisdicciones en las que nuestras Propiedades se encuentran ubicadas, si alguno de nuestros arrendatarios se ve impedido para utilizar la propiedad arrendada a causa un caso fortuito o de fuerza mayor, dicho arrendatario tendría el derecho ya sea a una reducción parcial del precio de la renta o a dejar de pagar la renta por completo, dependiendo de la magnitud del impedimento, durante el tiempo que persista el impedimento. Si un impedimento continúa por un periodo prolongado de tiempo, el arrendatario relevante tendría el derecho de terminar el contrato de arrendamiento sin incurrir en pena alguna. Aun cuando, tengamos un seguro contra riesgos e interrupción del negocio con respecto a todas las Propiedades, nuestros ingresos y los fondos disponibles para llevar a cabo las Distribuciones podrían verse afectados negativamente si un número significativo de nuestros contratos de arrendamiento dejara de generar el pago de rentas como resultado de ciertos acontecimientos imprevistos.

Nuestros financiamientos actuales contienen obligaciones de servicio de deuda, acuerdos restrictivos y disposiciones sobre cambio de control con respecto a nuestras operaciones, los cuales podrían afectar nuestras políticas de distribución y de operación, nuestro status como FIBRA y el precio de mercado de nuestros CBFIs.

Los financiamientos actuales relacionados con las Propiedades, los cuales asumimos de conformidad con nuestras Operaciones de Formación además de nuevos financiamientos relacionados con nuestro Portafolio y adquisiciones pueden incluir o incluyen créditos y deuda a nivel propiedad, incluyendo hipotecas y otras garantías. Puede ser que debamos destinar una porción importante de nuestro flujo de efectivo derivado de nuestras operaciones al pago de principal e intereses, lo que podría reducir el fondo disponible para llevar a cabo las Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs, para llevar a cabo nuestras operaciones y los gastos de capital, así como nuestras oportunidades de negocio futuras y para otros fines. Algunos de nuestros financiamientos existentes devengan intereses a una tasa variable. En caso de que las tasas de interés aumenten, nuestras obligaciones de servicio de deuda también aumentarían, lo cual podría reducir las cantidades disponibles para llevar a cabo las Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs, así como reducir los fondos disponibles para llevar a cabo nuestras operaciones, oportunidades de negocio futuras u otros propósitos.

Asimismo, conforme a nuestros contratos de financiamiento, estamos sujetos a obligaciones de hacer y no hacer que pueden afectar nuestras políticas de distribución y de operación, así como nuestra capacidad para contratar deuda adicional sin el consentimiento de los acreditantes respectivos. Además, los créditos requieren que mantengamos índices financieros específicos incluyendo con respecto a servicios de cobertura de deuda, cobertura de flujo de efectivo, cobertura de apalancamiento y cobertura de distribuciones y satisfacer ciertas pruebas como un requisito de un mínimo de activos tangibles netos. El incumplimiento de cualquiera de estos convenios, incluyendo los índices de cobertura financiera, podría provocar que se actualice una causa de incumplimiento o acelerar el vencimiento de toda o parte de la deuda existente relacionada con las Propiedades, lo que podría tener un efecto material adverso sobre nosotros.

Las restricciones de apalancamiento y el índice de cobertura de servicio de deuda contenidos en la Circular Única podrían afectar de manera adversa nuestra capacidad de incurrir en endeudamiento adicional.

En el 2014, entraron en vigor ciertas modificaciones a la Circular Única de Emisoras, relacionadas con el reporte proporcionado por las FIBRAS. Entre otras, dichas modificaciones requieren que cumplamos con límites de apalancamiento, que en ningún momento podrá exceder del 50% del valor contable de nuestros activos, y con un índice de cobertura de servicio de deuda aplicable a FIBRAS, calculado conforme a lo previsto en la Circular Única. Posteriormente, derivado de la reforma de fecha 10 de diciembre de 2020, a las Disposiciones de Carácter General Aplicables a Las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, es facultad de la Asamblea de Tenedores determinar el límite máximo de endeudamiento, así como el índice de cobertura del servicio de la deuda. Para la Asamblea de Tenedores correspondiente al 20 de abril de 2022, se puso a votación el máximo nivel de endeudamiento y cobertura de la deuda, mismos que fueron ratificados en la Asamblea Ordinaria de Tenedores celebrada el 17 de abril de 2024.

La Subsidiaria propone que tanto el límite máximo de endeudamiento, así como el índice de cobertura del servicio de la deuda, continúen en los niveles establecidos en el Contrato de Fideicomiso, es decir, que el nivel máximo de endeudamiento sea del



50% del valor contable de los activos en el Patrimonio del Fideicomiso, y el índice de cobertura del servicio de deuda no sea menor a 1, calculado conforme al anexo AA de la Circular Única de Emisoras.

Al 31 de diciembre de 2023, el nivel de apalancamiento de Terrafina se ubicaba en un 30.88%. Por otra parte, al 31 de diciembre de 2023, el índice de cobertura de servicio de deuda aplicable a FIBRAS es de 2.2 veces. En estos momentos estamos en pleno cumplimiento considerando la recomendación que se realizó en la Asamblea de Tenedores fecha el 18 de abril de 2023.

Continuaremos cumpliendo con el límite de apalancamiento al no asumir pasivos que representen más del 50% del valor contable de nuestros activos al cierre del último trimestre reportado por el Fideicomiso y el índice de cobertura de servicio de deuda no menor a 1 veces. Sin embargo, dichos requerimientos de la Circular Única de Emisoras en donde los inversionistas facultan a la Subsidiaria mediante la Asamblea de Tenedores los niveles máximos, estos podrían impedir que incurramos en endeudamiento adicional, lo cual podría restringir nuestra flexibilidad operativa y nuestra capacidad para hacer crecer nuestro negocio a través de adquisiciones o financiarnos de cualquier otra manera. Adicionalmente, si no somos capaces de aumentar nuestro apalancamiento bajo la nueva regulación, podríamos vernos en la necesidad de emitir CBFIs adicionales, lo cual diluiría la participación de nuestros Tenedores existentes.

En caso de que se exceda nivel máximo de endeudamiento y/o el índice de cobertura de servicio de deuda (i) el Fideicomiso no podrá asumir, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, pasivos adicionales hasta que los pasivos asumidos por el Fideicomiso se ajusten al nivel máximo de apalancamiento y/o al índice de cobertura de servicio de deuda, salvo que dicho pasivo adicional tenga como finalidad llevar a cabo operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento de los pasivos, y el Comité Técnico documente dichas operaciones de refinanciamiento; en el entendido, que el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en los pasivos del Fideicomiso registrados antes de dicha operación de refinanciamiento; y (ii) la Subsidiaria deberá de presentar a la Asamblea de Tenedores un informe en el que se describa que se ha excedido el nivel máximo de endeudamiento y/o el índice de cobertura de servicio de la deuda, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el nivel máximo de endeudamiento y/o el índice de cobertura de servicio de deuda; en el entendido, además, que dicho informe y plan correctivo deberán haber sido previamente aprobados por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico, en un plazo no mayor a 20 Días Hábilés contados a partir la fecha en que se dé a conocer el exceso del Nivel Máximo de Endeudamiento.

La competencia significativa puede disminuir o impedir aumentos en la ocupación de las Propiedades y los niveles de renta y puede reducir nuestras oportunidades de inversión.

Competimos con un número de propietarios, desarrolladores y operadores de bienes inmuebles industriales en México, muchos de los cuales cuentan con propiedades similares a nuestras Propiedades en los mismos mercados en los cuales están ubicadas dichas Propiedades. Nuestros competidores pueden aceptar un riesgo mayor del que nosotros podemos manejar prudentemente. La competencia entre compradores también puede reducir el número de oportunidades de inversión apropiadas que se nos presenten o aumentar el poder de negociación de los dueños de propiedades que buscan vender. Además, dependiendo de sus recursos disponibles, nuestros competidores pueden tener mayor flexibilidad que nosotros para ofrecer concesiones en relación con las rentas para atraer arrendatarios. Si nuestros competidores ofrecen espacio industrial a un precio por debajo de los niveles de mercado vigentes, o por debajo de las rentas que actualmente cobramos a nuestros arrendatarios, podríamos perder arrendatarios existentes o posibles arrendatarios y podríamos vernos en la necesidad de reducir nuestras rentas por debajo de las actualmente cobradas o a ofrecer reducciones sustanciales en las rentas, mejoras a los arrendatarios, derechos de terminación anticipada u opciones de renovación favorables para el arrendatario con el fin de retener a nuestros arrendatarios cuando venza su contrato de arrendamiento. En ese caso, nuestro negocio, situación financiera, resultados de operación y flujo de efectivo, el valor de compra de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para efectuar Distribuciones a los Tenedores pueden verse afectados de manera significativa adversa.

Si no logramos renovar nuestros arrendamientos existentes o arrendar el espacio vacante en las Propiedades, o si fuéramos incapaces de arrendar las Propiedades a los niveles de renta existentes o por encima de ellos, nuestro ingreso por arrendamientos podría verse afectado adversamente.

Las Propiedades reportaron una tasa de ocupación de aproximadamente 98.1% en términos de ARB al 31 de diciembre de 2023. Adicionalmente, los contratos de arrendamiento que representan el 18.8% del total del ARB de nuestras Propiedades están programados para vencer durante el año 2024. No podemos asegurar que dichos arrendamientos serán renovados o que nuestras Propiedades serán arrendadas nuevamente en precios iguales o superiores a las rentas existentes o que no ofreceremos disminuciones sustanciales en el monto de las rentas, mejoras a los arrendatarios, derechos de terminación anticipada u opciones de renovación favorables para atraer nuevos arrendatarios o retener a los existentes. Tampoco podemos garantizar que seremos capaces de arrendar el espacio desocupado o en desarrollo de nuestras Propiedades, o que seremos capaces de hacerlo en condiciones favorables. En la medida en que nuestras propiedades, o parte de las mismas, permanezcan desocupadas durante periodos de tiempo prolongados, podríamos recibir ingresos menores o no recibir ingresos por dichas propiedades, lo que podría dar lugar a una disminución del efectivo disponible para ser distribuido a los Tenedores de nuestros CBFIs. Asimismo, el valor de renta de una propiedad podría disminuir debido a que el valor de mercado de una propiedad determinada depende principalmente del valor del arrendamiento de la misma.



El retraso en obtener la restitución de una propiedad podría impactar adversamente nuestros ingresos y resultados de operación.

Si un arrendatario incumple con su obligación de pago de la renta y se niega a desocupar el inmueble respectivo, nos veremos en la necesidad de iniciar un juicio de desahucio en contra de dicho arrendatario. En México no existen recursos extrajudiciales disponibles para el arrendador y éste sólo puede recuperar la posesión de la propiedad arrendada una vez dictada sentencia definitiva por un tribunal competente. Dependiendo de las defensas que haga valer el arrendatario y de las apelaciones que interponga, la duración del procedimiento de evicción podría variar de estado a estado y podría extenderse a varios meses o incluso sobrepasar de un año. Otros factores como huelgas laborales también podrían limitar o retrasar significativamente nuestra capacidad para recuperar la posesión de una propiedad determinada. Nuestra incapacidad para recuperar oportunamente la posesión de un número significativo de nuestras Propiedades podría afectar adversamente nuestros ingresos y los resultados de nuestra operación.

Dependeremos de fuentes externas de capital y deuda para financiar necesidades de capital futuras, y si enfrentamos dificultades para obtener capital, es posible que no seamos capaces de realizar adquisiciones futuras necesarias para hacer crecer nuestro negocio, terminar proyectos de desarrollo o redesarrollo, o cumplir algunas obligaciones vencidas.

Para efectos de calificar como una FIBRA conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR, estaremos obligados, entre otras cosas, a distribuir cada año a los Tenedores de nuestros CBFIs cuando menos el 95% de nuestro resultado fiscal. Debido a este requisito de distribución, podríamos no ser capaces de cubrir, con el efectivo retenido de las operaciones, de capital futuras, incluyendo el capital necesario para realizar inversiones, terminar proyectos de desarrollo o redesarrollo o cumplir o financiar obligaciones próximas a vender.

Tomando esto en cuenta, pretendemos apoyarnos en fuentes externas de capital, incluyendo financiamiento de deuda y capital, para financiar necesidades futuras de capital. La disponibilidad de financiamiento para empresas mexicanas es limitada y las tasas de interés y términos y condiciones generales de financiamiento con frecuencia son menos competitivos que las que se ofrecen en países como Estados Unidos y otras economías desarrolladas. Además la continua desaceleración económica global ha dado lugar a un entorno caracterizado por disponibilidad limitada de financiamiento, aumento de costos y volatilidad significativa de los mercados financieros. Si no podemos obtener el capital necesario en condiciones satisfactorias o no logramos obtenerlo del todo, podríamos ser incapaces de realizar las inversiones necesarias para desarrollar nuestro negocio, terminar el desarrollo de los inmuebles en nuestro Portafolio, iniciar nuevos proyectos de desarrollo, o cumplir con nuestras obligaciones y compromisos a su vencimiento. Nuestro acceso al capital dependerá de una serie de factores sobre los cuales tenemos muy poco o nada de control, incluyendo las condiciones de mercado generales, la percepción del mercado de nuestros ingresos actuales y potenciales en el futuro, y de las distribuciones de efectivo y precio de mercado de nuestros CBFIs. Podríamos no estar en condiciones de aprovechar oportunidades atractivas de inversión para el crecimiento si somos incapaces de tener acceso a los mercados de capital oportunamente en términos favorables.

Podemos estar expuestos a riesgos relacionados con el desarrollo de las Propiedades, lo que podría ocasionar que los resultados de nuestra operación y flujo de efectivo se vean afectados adversamente.

En relación con nuestra estrategia de desarrollo, pretendemos desarrollar y construir mejoras en terrenos sin desarrollar. En cualquiera de dichos proyectos, podríamos estar sujetos, entre otros, a los siguientes riesgos:

- El riesgo de incurrir en costos superiores a los previstos o de que la terminación de dichos proyectos se extienda más de lo programado, resultando en que el proyecto sea menos rentable de lo estimado o que no sea rentable en absoluto (incluyendo el resultado de incumplimiento de contrato, los efectos de las condiciones climáticas locales, la posibilidad de huelgas locales o nacionales y la posibilidad de escasez de materia prima, materiales de construcción o energía y combustible para equipamiento);
- El riesgo de no poder obtener, o de enfrentar retrasos en la obtención de todos los permisos de zonificación, uso de suelo, construcción, ocupación y otros permisos y autorizaciones gubernamentales necesarios;
- El riesgo de que el constructor no construya el proyecto de acuerdo con los planes, especificaciones o pagos por progreso periódico y avances, lo cual podría resultar en que nos veamos en la necesidad de iniciar un proceso legal en su contra;
- El riesgo de que los proyectos de desarrollo en los que hemos invertido sean abandonados en caso de no contar con los flujos de efectivo suficientes, y la inversión respectiva se vea afectada;
- El riesgo de que no obtengamos, o no lo hagamos en términos ventajosos, financiamientos permanentes para desarrollar proyectos o actividades que hemos financiado a través de préstamos para la construcción;



- El riesgo de que los niveles de ocupación y de las rentas que pueden ser cobradas por un proyecto terminado no sean alcanzados, provocando que el proyecto no sea rentable; y
- En relación con nuestra estrategia a largo plazo, el riesgo de no poder adquirir terrenos adicionales sobre los cuales desarrollar.

Asimismo, las actividades de renovación profunda y de desarrollo, con independencia de su éxito futuro, por lo general requieren una cantidad significativa de atención y tiempo para administrarlas, desviando la atención que requieren nuestras demás operaciones.

Fondos administrados por afiliadas de nuestro Asesor, podrían tener estrategias de negocios similares a las nuestras y podría competir con nosotros por oportunidades de inversión en el futuro.

No contamos con un compromiso de exclusividad de PGIM Real Estate en Latinoamérica o sus afiliadas. PGIM y sus afiliadas podrán ofrecer oportunidades de inversión a otros vehículos de inversión inmobiliaria que ellos administren. En el caso de que de una oportunidad de inversión sea adecuada para dos o más afiliadas de PGIM, la oportunidad deberá ser presentada al comité de asignación PGIM Real Estate en Latinoamérica para su revisión.

Adicionalmente, PGIM Real Estate en Latinoamérica y sus afiliadas han concedido en el pasado y podrán conceder compromisos exclusivos, comúnmente en fondos de desarrollos oportunistas como el fondo administrado por PGIM Real Estate en Latinoamérica conocido como "Prumex IV". En el caso de que PGIM Real Estate o sus afiliadas otorguen exclusividad a otro vehículo industrial o financiamientos preferenciales en nuestro perjuicio, nuestra solución podría ser rescindir la relación con nuestro Asesor por la simple mayoría de votos de los Tenedores de los CBFIs, sin algún costo o sanción.

Nuestra estrategia de crecimiento futuro podría depender parcialmente de la adquisición futura de propiedades, y dichas adquisiciones podrían no dar los resultados que esperamos. Adicionalmente, no podemos asegurar la velocidad a la que podamos llevar a cabo dichas inversiones, y no contamos con un calendario de inversiones y/o desinversiones conforme al cual se conozca o se tenga certeza de la velocidad de inversión o desinversión.

Sustancialmente todo nuestro plan de adquisiciones depende de que seamos capaces de encontrar y negociar contratos de compra-venta ante terceros que pudieran estar de acuerdo o no en los términos y condiciones que nosotros estamos dispuestos a negociar por lo que nuestra capacidad de inversión podría verse afectada adversamente.

No contamos con un calendario definitivo de inversiones y/o desinversiones, sin embargo nuestra estrategia de crecimiento a largo plazo incluye la adquisición disciplinada de propiedades conforme vayan surgiendo las oportunidades. Nuestra capacidad para adquirir propiedades en términos satisfactorios así como de integrarlas y operarlas exitosamente está sujeta a los siguientes riesgos:

- Nuestras estimaciones de costos necesarios para adecuar una propiedad adquirida de manera que alcance los estándares de mercado podrían ser inexactas;
- Podríamos adquirir propiedades que no aporten valor a nuestros resultados al momento de la adquisición, y podríamos no administrar y arrendar dichas propiedades de manera exitosa para cumplir con nuestras expectativas;
- Podríamos adquirir propiedades para las cuales tengamos que obtener financiamiento para completar las transacciones, y los plazos de dicho financiamiento podrán no ser satisfactorios en relación con las condiciones del mercado en ese momento;
- La competencia de otros compradores potenciales podría incrementar significativamente el precio de compra de una propiedad deseada;
- Podríamos ser incapaces de generar suficiente efectivo a partir de nuestras operaciones, o de obtener la deuda o el financiamiento de capital necesario para consumir una adquisición o, en caso de obtener dichos financiamientos, los mismos podrían contener condiciones poco o no favorables;
- Los contratos de compraventa de propiedades generalmente se encuentran sujetos ciertas condiciones habituales de cierre, incluyendo la finalización satisfactoria del proceso de auditoría, lo cual podría implicar que se tenga que destinar una cantidad significativa de tiempo y dinero en adquisiciones potenciales que no lleguen a consumarse;
- Podríamos incursionar en nuevos mercados en relación con los cuales inicialmente podríamos no estar igual de familiarizados con las dinámicas y condiciones de mercado como lo estamos en nuestros mercados actuales;
- Podríamos ser incapaces de identificar propiedades y/o propiedades de reserva territorial que cumplan con nuestros objetivos de inversión o que pudiéramos adquirir exitosamente; y



- Podríamos adquirir propiedades sin tener derecho a ser indemnizados, o con derechos limitados a ser indemnizados, por contingencias, conocidas o desconocidas, como limpieza de contaminación ambiental, reclamos de arrendatarios, vendedores u otras personas en contra de los dueños anteriores de las propiedades y reclamos de indemnización por parte de los socios, directores, funcionarios y otros indemnizados por los propietarios anteriores de las propiedades.

Si no podemos adquirir propiedades en condiciones favorables, u operar las propiedades adquiridas de forma que alcancemos nuestras metas y expectativas, nuestro negocio, situación financiera, resultados de operación y flujo de efectivo, el valor de compra de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para llevar a cabo Distribuciones a los Tenedores así como para satisfacer cualesquier obligaciones futuras de servicio de deuda, podrían verse material y adversamente afectadas.

Diversas alternativas estratégicas han sido presentadas a Terrafina.

A la fecha del presente reporte, el Comité Técnico de Terrafina ha recibido de seis distintas partes (incluida Fibra Prologis, cada uno, un "Posible Oferente") una solicitud de autorización en términos de la Cláusula 3.7 del Contrato de Fideicomiso, para poder adquirir más del 10% de los CBFIs en circulación de Terrafina mediante ofertas públicas de adquisición de hasta el 100% de dichos CBFIs. Asimismo, Terrafina recibió una manifestación de interés no solicitada de parte del fideicomiso conocido como Fibra UNO ("Fibra UNO"), en la que se especifican los términos y condiciones generales para la aportación del Portafolio Júpiter propiedad de los socios fundadores de Fibra UNO a Terrafina mediante un aumento de capital o cualquier otro mecanismo que se determine, así como la consolidación de ciertos activos de vocación industrial en un vehículo subsidiario de Terrafina y Fibra UNO, a múltiplos iguales para todos los inmuebles. En virtud de lo anterior, el Comité Técnico instruyó a la Subsidiaria a convocar, cuando lo estime conveniente, a una asamblea informativa en la que se presente a los Tenedores la información disponible relativa a las diversas alternativas estratégicas (incluyendo la internalización) que el Comité Técnico ha analizado, incluyendo la información presentada a esa fecha por cada uno de los Posibles Oferentes y de Fibra Uno. No podemos predecir la decisión que tomará la Asamblea de Tenedores con respecto a las potenciales alternativas estratégicas existentes (incluyendo la internalización), sin embargo, en caso de que alguna de ellas se materialice, no podemos asegurar que no existiría un efecto material adverso en nuestro Fideicomiso y nuestro desempeño financiero, ya que los nuevos participantes pudieran tener prioridades, objetivos y estilos de realizar negocios diferentes a los de Terrafina. Esto puede dar lugar a conflictos de intereses, falta de alineación de intereses y trabas en los procesos de toma de decisiones, lo que puede obstaculizar la capacidad del Fideicomiso para ejecutar sus planes de negocio con eficacia, dando lugar a efectos adversos en nuestros resultados de operación, situación financiera o negocio.

Las inversiones en otra clase de activos inmobiliarios o en otros mercados podrían exponernos a nuevos riesgos o ser menos rentables de lo previsto y podrían afectar adversamente nuestros resultados de operación y disminuir el valor de mercado de nuestros CBFIs.

Las Propiedades que integran nuestro Portafolio se concentran en el sector inmobiliario industrial del norte, Bajío y centro de México. Si bien creemos que el sector inmobiliario industrial en México nos presenta una oportunidad a largo plazo, nuestro Contrato de Fideicomiso es lo suficientemente flexible para permitirnos, en un futuro, invertir selectivamente en otros tipos de activos inmobiliarios como propiedades comerciales, propiedades de uso mixto, propiedades de oficinas o apartamentos de renta. Dichas inversiones podrían exponernos a riesgos a los que históricamente no hemos estado expuestos, incluyendo, nuevos competidores, regímenes regulatorios y de seguros, así como el comportamiento de la base de arrendatarios. La inversión en activos inmobiliarios y mercados que son nuevos para nosotros puede implicar cierto riesgo de ejecución. En concreto, al explorar nuevas clases de activos, podríamos vernos en la necesidad de realizar gastos considerables antes de alcanzar cierta escala en ese tipo de activos o mercados y/o generar cualesquier ingresos significativos relacionados con lo anterior. Nuestra capacidad para incursionar en otras clases de activos y ganar acceso a otros mercados depende de diversos factores, incluyendo nuestra capacidad para localizar y asegurar ubicaciones privilegiadas y socios estratégicos, el nivel de competencia existente y futura en los lugares donde se localizarán las nuevas propiedades, la disponibilidad de capital adicional, nuestra capacidad para ejecutar nuestros conceptos de administración en nuevos mercados y bajo condiciones de mercado y macroeconómicas favorables en México. Trabajamos para mitigar dichos riesgos a través de nuestras relaciones con PGIM, auditorías e investigaciones y sociedades con terceros con experiencia; sin embargo, no existe garantía de que la totalidad de dichos riesgos podrá eliminarse. Consecuentemente, no puede asegurarse que las nuevas clases de activos inmobiliarios o mercados geográficos en los que incursionemos nos proporcionarán retornos suficientes para que la expansión de nuestras operaciones sea rentable. La expansión de nuestra estrategia de inversión inmobiliaria también podría ejercer presión sobre nuestra administración existente y otros recursos. A raíz de dichos factores, no podemos asegurar que seremos capaces de invertir exitosamente en otra clase de activos inmobiliarios o en mercados geográficos distintos, y nuestra incapacidad para hacerlo podría tener un efecto adverso en nuestro negocio y nuestros resultados de operación, así como en el valor de nuestros CBFIs.

Podemos no ser capaces de identificar todos los defectos materiales u otros vicios relacionados con las Propiedades y por lo tanto podríamos estar sujetos a contingencias desconocidas que podrían afectar el valor y rentabilidad de dichas propiedades.

Como parte de nuestras operaciones, pretendemos hacer adquisiciones que podrían estar sujetas a contingencias desconocidas. A pesar de que llevamos a cabo procedimientos de auditoría que consideramos son razonables, no podemos asegurar que



nuestros reportes, estudios o investigaciones (o que los informes preparados por terceros, o los estudios o reportes de investigación en los que nos hemos apoyado) revelen total o parcialmente los vicios o defectos que puedan afectar a las Propiedades en las que tenemos participación o que administremos, incluyendo el título de las mismas y la contaminación ambiental o sustancias tóxicas o peligrosas existentes en las mismas. Los vicios o defectos ocultos podrían incluir defectos en el título de propiedad, disputas por el título de propiedad, cargas, servidumbres u otros gravámenes. Las contingencias desconocidas podrían incluir contingencias de limpieza o restauración de condiciones ambientales no reveladas, reclamaciones de los arrendatarios, vendedores u otros terceros, pasivos por impuestos, controversias laborales, y gastos acumulados pero no pagados, incurridos en el curso ordinario de los negocios o de otra forma. Si la magnitud de dichos vicios, defectos y contingencias ocultos es grande, ya sea individual o conjuntamente, éstos podrían afectar adversamente nuestro negocio, situación financiera, resultados de operación y flujo de efectivo, el valor de compra de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para hacer las Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs. Además, es posible que en el futuro podamos adquirir propiedades con la intención de pagar la deuda de las propiedades, recurrir a nuevos préstamos o refinanciar la deuda relacionada con esas propiedades. Podríamos no tener los recursos necesarios para cumplir nuestras obligaciones bajo dichas deudas y podríamos ser incapaces de pagar la deuda relacionada con esas propiedades, lo cual podría tener un efecto material adverso en nosotros.

Si decidimos vender nuestras propiedades a terceros, podríamos no tener éxito.

Las inversiones inmobiliarias son relativamente ilíquidas y difíciles de vender rápidamente. Esa falta de liquidez puede limitar nuestra capacidad para reaccionar con prontitud ante los cambios en las condiciones económicas o de otro tipo. Una propiedad que se desocupa, ya sea por el incumplimiento reiterado de un arrendatario bajo el contrato de arrendamiento correspondiente, el vencimiento de alguno de nuestros arrendamientos u otras razones, podría ser difícil de vender y/o volver a arrendar. Además, el valor de venta de una propiedad podría disminuir debido a que el valor de mercado de una determinada propiedad dependerá principalmente del valor de los arrendamientos de dicha propiedad. También podríamos adquirir propiedades por medio de contratos que podrían restringir nuestra capacidad para disponer de la propiedad por un periodo determinado de tiempo. Estos “candados” podrían afectar nuestra capacidad para convertir nuestras inversiones en efectivo y podrían afectar la cantidad de efectivo disponible para llevar a cabo las Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs. También estamos sujetos a ciertas obligaciones de no hacer derivadas de los financiamientos relacionados con las Propiedades, los cuales restringen nuestra capacidad para disponer de activos sin el consentimiento de los respectivos acreedores. Adicionalmente, nuestra capacidad para vender propiedades en condiciones ventajosas se ve afectada por la competencia de otros propietarios de bienes inmuebles que están tratando de vender sus propiedades, en condiciones de mercado, incluyendo las tasas de capitalización aplicables a nuestras propiedades y otros factores fuera de nuestro control. Los terceros que podrían adquirir nuestras Propiedades podrían necesitar acceso a deuda y capital, en los mercados públicos y privados, para poder adquirir dichas Propiedades. Si dichos terceros tuvieran acceso limitado, o no tuvieran acceso en lo absoluto, a capital en condiciones favorables, las compraventas podrían retrasarse resultando en un efecto adverso en nuestra liquidez, resultados de operación, flujo de efectivo distribuible, índices de convenios deuda, y el valor de nuestros CBFIs.

Adicionalmente, estamos sujetos a restricciones para disponer de propiedades debido a que somos una FIBRA. Para calificar como una FIBRA, estamos sujetos a diversos requisitos, incluyendo la condición de que no podemos vender ninguna propiedad desarrollada o adquirida por nosotros por un período de por lo menos cuatro años siguientes a partir de la conclusión del desarrollo o la adquisición, según sea el caso, con el fin de conservar los beneficios fiscales atribuibles a esa propiedad. Si vendemos una propiedad durante el periodo mencionado, podríamos sufrir consecuencias adversas significativas en materia de impuestos, lo cual podría restarle atractivo a la venta de una propiedad. Estas restricciones y derechos podrían reducir nuestra capacidad para vender propiedades y para generar efectivo de manera rápida u oportuna.

El costo de refinanciar nuestra deuda y obtener financiamientos futuros puede incrementarse.

En el pasado, hemos sido capaces de obtener financiamientos en términos que consideramos atractivos. No podemos asegurar que seremos capaces de obtener financiamientos de las mismas fuentes o de otras fuentes, en términos comparables a nuestros financiamientos existentes, o de obtener financiamiento en lo absoluto. Los movimientos en los mercados financieros, entre otras cosas, pueden limitar la disponibilidad de crédito e incrementar el costo de obtener financiamiento de arrendamiento o de deuda. Si el costo de dichos financiamientos se incrementa o si somos incapaces de obtener dichos financiamientos, podríamos vernos en la necesidad de incurrir en costos de financiamiento más altos que los esperados, lo cual podría impactar adversamente nuestro negocio y las Distribuciones pagaderas a los Tenedores de nuestros CBFIs.

Si incurriéramos en pérdidas no aseguradas o no asegurables, o por encima de nuestra cobertura de seguros, se nos podría exigir pagar esas pérdidas, lo cual podría afectar adversamente nuestra situación financiera y nuestro flujo de efectivo.

Contamos con una cobertura de seguro integral, incluidos seguros de propiedades, contra accidentes y por interrupción del negocio para todas nuestras Propiedades. No contamos con seguro para ciertas pérdidas que son o podrían ser no asegurables o no asegurables económicamente a nivel local, tales como pérdidas por actos de guerra. Asimismo, mientras que muchas de las Propiedades históricamente han tenido seguro de propiedad, después de ser transmitidas a nuestro Fideicomiso, dichas Propiedades podrían estar expuestas a reclamaciones con respecto a deficiencias en el título de propiedad. En caso de ocurrir una pérdida no asegurada, podríamos perder tanto nuestra inversión en una propiedad, como los ingresos previstos y flujo



de efectivo relacionados con la misma. Si dicha pérdida está asegurada, se nos puede exigir el pago de un deducible significativo sobre cualquier reclamo para la recuperación de dicha pérdida antes de que nuestra aseguradora esté obligada a reembolsarnos la pérdida, o el importe de la pérdida podría ser superior a nuestra cobertura para la pérdida. Además, la falta de obtención de dicho seguro, podría constituir una causa de incumplimiento bajo nuestros contratos de crédito. Asimismo, podríamos reducir o discontinuar ciertas coberturas u otras condiciones de seguros en algunas o todas nuestras Propiedades en el futuro si las primas de seguro para cualquiera de estas pólizas exceden, a nuestro juicio, el valor de la cobertura descontada por el riesgo o la pérdida. Asimismo, si cualquiera de nuestras aseguradoras se volviera insolvente, podríamos vernos obligados a remplazar la cobertura de seguros existente con otra aseguradora adecuada a tasas potencialmente desfavorables y el cobro de cualquier reclamo pendiente de pago estaría en riesgo. Si incurriéramos en pérdidas no aseguradas o no asegurables, o en pérdidas por encima de nuestra cobertura actual, nuestro negocio, situación financiera, resultados de operación, flujo de efectivo, precio de compraventa de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para hacer Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs podrían verse afectados significativamente y de forma adversa.

Podríamos no ser capaces de controlar nuestros costos de operación o nuestros gastos podrían permanecer constantes o aumentar, aún si nuestros ingresos no aumentan, haciendo que nuestros resultados de operación sean afectados adversamente.

Los factores que pueden afectar adversamente nuestra capacidad de controlar los costos de operación incluyen la necesidad de pagar seguros y otros costos de operación, incluyendo electricidad y avalúos inmobiliarios y otros impuestos, los cuales podrían aumentar con el tiempo, la necesidad de reparar y renovar periódicamente los espacios para arrendamiento y volver a arrendarlos, el costo de cumplir con la legislación aplicable, incluyendo la zonificación, las leyes ambientales y fiscales, el potencial de responsabilidad conforme a las leyes aplicables, costos laborales y la necesidad de contratar personal adicional. Mientras la propiedad correspondiente esté ocupada, los gastos relacionados con seguros, seguridad y mantenimiento generalmente son absorbidos por el arrendatario. Nosotros, debemos pagar esos gastos en relación con las propiedades desocupadas. Debido a lo anterior, el costo de ser propietario y operar un bien inmueble no necesariamente se reduce cuando circunstancias tales como factores de mercado y la competencia provocan una reducción en los ingresos relacionados con la propiedad. Además, los costos relacionados con inversiones inmobiliarias, tales como impuestos a la propiedad, seguros, pago de préstamos y mantenimiento, por lo general no se reducirán aun si una propiedad no se encuentra totalmente ocupada o si otras circunstancias provocan que nuestros ingresos disminuyan.

Asimismo, los períodos de desaceleración económica o recesión, tales como la reciente crisis económica global, que incrementan las tasas de interés o disminuyen la demanda de bienes inmuebles, o la percepción pública que de cualquiera de esos eventos pudiera ocurrir, puede resultar en la falta de disponibilidad de financiamientos o una disminución general de las rentas o una incidencia mayor de incumplimientos bajo los contratos de arrendamiento existentes. Si nuestros costos de operación se incrementan como resultado de cualquiera de los factores anteriores, nuestros resultados de operación podrían verse afectados de manera adversa y significativa.

Podríamos estar obligados a hacer gastos de capital significativos para mejorar nuestras Propiedades con el fin de retener y atraer arrendatarios, produciendo una disminución en los ingresos operativos y reduciendo el efectivo disponible para efectuar Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs.

Con el vencimiento de arrendamientos en nuestras Propiedades, podríamos estar obligados hacer concesiones en el precio de la renta o de otro tipo a los arrendatarios, atender las solicitudes de renovaciones, remodelaciones hechas a la medida y otras mejoras o proporcionar servicios adicionales a nuestros arrendatarios. Como resultado, tendríamos que efectuar gastos de capital u otros gastos significativos con el fin de retener arrendatarios cuyos arrendamientos vencen y atraer a nuevos arrendatarios en cantidades suficientes. Adicionalmente, tendríamos la necesidad de aumentar nuestros recursos de capital para hacer frente a estos gastos. Si somos incapaces de hacerlo o si por otra parte el capital no está disponible, podríamos ser incapaces de hacer los gastos requeridos. Esto podría dar como resultado que los arrendatarios no renueven sus arrendamientos al vencimiento de los mismos o no atraigamos a nuevos arrendatarios, lo que podría resultar en disminuciones a nuestros ingresos operativos y reducir el efectivo disponible para efectuar Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs.

Nuestras operaciones están sujetas a leyes y reglamentos extensivos en materia ambiental y de seguridad y podemos incurrir en costos que tengan un efecto material adverso en nuestra situación financiera como resultado de cualesquier pasivos consecuencia de violaciones o posibles violaciones de las leyes y reglamentos ambientales y de seguridad.

Nuestras operaciones están sujetas a leyes mexicanas estatales y federales y reglamentos relacionados con la protección del medio ambiente. Conforme a estas leyes ambientales, el gobierno mexicano ha implementado un programa para proteger el medio ambiente promulgando normas concernientes a áreas tales como planificación, ecológica, evaluación de riesgo e impacto ambiental, contaminación del aire, áreas naturales, áreas protegidas, protección de la flora y la fauna, conservación y uso racional de los recursos naturales, y contaminación del suelo, entre otros. Las autoridades federales mexicanas, tales como la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, la Comisión Nacional del Agua y los gobiernos estatales y municipales mexicanos, tienen la autoridad para iniciar juicios civiles, administrativos y penales contra compañías que infrinjan las leyes ambientales aplicables y pueden suspender las actividades de un inmueble que incumpla con las mismas.



A pesar de que tenemos ciertos derechos exigibles en contra de nuestros arrendatarios bajo nuestros contratos de arrendamiento por daños ambientales causados por las operaciones de los arrendatarios y mantenemos un seguro contra algunos de estos riesgos ambientales en una cantidad que creemos es congruente con las cantidades normalmente obtenidas de acuerdo con normas de la industria, no podemos asegurar que los arrendatarios cubrirán completamente el costo de los daños o que repararán el daño ni que nuestro seguro será suficiente para cubrir daños sufridos por nosotros o que la cobertura de seguro estará disponible siempre para estos daños posibles. Además, este seguro típicamente excluye cobertura para multas y penalizaciones que puedan ser impuestas por no cumplir con las leyes y reglamentos ambientales.

Prevedemos que la regulación de las operaciones de nuestro negocio conforme a las leyes y reglamentos ambientales federales, estatales y locales aumentará y se hará más restrictiva con el tiempo. No podemos predecir el efecto, si lo hay, que la adopción de leyes y reglamentos ambientales adicionales o más restrictivos podría tener sobre nuestros resultados de operación, flujos de efectivo, requerimientos de gastos de capital o situación financiera.

El cumplimiento con las leyes, reglamentos y convenios que son aplicables a las Propiedades puede afectar adversamente nuestra capacidad de realizar adquisiciones futuras, desarrollos o renovaciones lo que dará lugar a costos o demoras significativos y afectará adversamente nuestra estrategia de crecimiento.

Las Propiedades están sujetas a diversos convenios, leyes locales y reglamentos, incluyendo requisitos de permisos y licencias. Los reglamentos locales, incluyendo normas municipales o locales, restricciones de zonificación y convenios pueden restringir el uso de nuestras Propiedades y pueden exigir la obtención de autorizaciones de las autoridades locales o de organizaciones comunitarias privadas en cualquier momento con respecto a las Propiedades, inclusive antes de adquirir o de desarrollar dichas propiedades o al desarrollar o llevar a cabo renovaciones en las mismas. Entre otras cosas, estas restricciones pueden referirse a requisitos normativos prevención de riesgos contra incendio y de seguridad, sísmicos, de eliminación de asbestos o de disminución de material peligroso. No podemos garantizar que las políticas reglamentarias existentes no nos afectarán adversamente a nosotros o a la oportunidad o al costo de cualquier adquisición, desarrollo o renovación futura, o que no se adoptarán reglamentos adicionales puedan aumentar estas demoras o que ocasionen costos adicionales. Nuestra estrategia de crecimiento, nuestro negocio, situación financiera y resultados de operación pueden verse material y adversamente afectados por nuestra incapacidad para obtener permisos, licencias y aprobaciones de zonificación.

Como resultado de nuestra inscripción en el RNV, estamos sujetos a obligaciones de presentación de informes financieros y otros requisitos para los cuales nuestros sistemas, procedimientos y controles financieros y contables pueden no estar preparados adecuadamente.

Al ser un fideicomiso inmobiliario mexicano con valores inscritos en el RNV, incurrimos en gastos significativos tanto legales como contables y otros, incluyendo costos asociados a los requisitos de presentación de reportes de una entidad pública y requisitos de gobierno corporativo, incluyendo requisitos conforme a la LMV, el Reglamento Interior de la BMV y la Circular Única. Terrafina constantemente se encuentra desarrollando y mejorando una plataforma contable integrada para los activos que formen nuestro patrimonio. Si no tenemos éxito en implementar los controles de negocio adecuados, nuestros resultados de operación podrían verse afectados y podríamos incumplir con nuestras obligaciones de presentación de información. Además, si identificamos debilidades materiales en nuestro control interno sobre la presentación de informes financieros que no podamos remediar en forma oportuna, o si no recibimos los dictámenes de nuestros auditores con respecto a nuestro control interno sobre la presentación de informes financieros, nuestros CBFIs podrían ser objeto de una suspensión en la cotización y en casos de incumplimientos graves y reiterados podrían ser deslistados de la BMV, o podríamos estar sujetos a una investigación de la CNBV y a sanciones civiles o inclusive penales. Cualquier incumplimiento a nuestras obligaciones de presentación de información financiera, incluyendo debilidades materiales en nuestro control interno, podría tener como resultado, errores en nuestros estados financieros consolidados que podrían requerir que tuviéramos que rehacer los mismos, incumplimientos en la entrega de información y pérdida de confianza de los Tenedores de nuestros CBFIs, en nuestra información financiera reportada, todo lo cual podría llevar a una disminución en el precio de nuestros CBFIs, o podría afectar adversa y significativamente nuestro negocio, reputación, resultados de operación, situación financiera o liquidez.

No podemos garantizar nuestra capacidad para hacer Distribuciones en el futuro. Podemos usar fondos provenientes de financiamientos o de otras fuentes para hacer Distribuciones, lo que puede tener un impacto adverso en nuestras operaciones.

Hemos hecho y pretendemos seguir haciendo Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs. Si nuestros activos son insuficientes para hacer Distribuciones de efectivo, no tenemos obligación alguna de hacer tales Distribuciones o pagos. No hay obligación de hacer Distribuciones con recursos distintos de aquellos que forman parte del Activo Neto del Fideicomiso. Ni nosotros, ni el Fideicomiso, ni nuestro Asesor, ni nuestra Subsidiaria ni sus respectivas afiliadas o subsidiarias, ni los Intermediarios Internacionales, ni los Intermediarios Colocadores serán responsables de hacer Distribuciones conforme a nuestros CBFIs.

Los inversionistas deben considerar que al hacerse Distribuciones periódicas contarían con recursos en efectivo cuya inversión podría verse limitada si se quiere invertir en CBFIs o en valores semejantes, los cuales pudieran no estar disponibles por lo



que tendrían que considerar efectuar inversiones distintas a las antes mencionadas, cuyos rendimientos podrían ser distintos con relación a los CBFIs.

Nuestra Subsidiaria, a través de sus directivos, determina los pagos de Distribuciones que realizamos, de conformidad con la política de Distribuciones aprobada por nuestro Comité Técnico. Los directores ejecutivos de nuestro negocio también están facultados para decidir reinvertir dichos montos en el negocio en lugar de pagar Distribuciones, lo que podría tener como resultado que los Tenedores de nuestros CBFIs no reciban Distribuciones por uno o más periodos. Nuestra Subsidiaria podría determinar que en lugar de hacer Distribuciones, las cantidades correspondientes se utilicen para reinvertir los recursos recibidos, lo que podría tener como consecuencia que los Tenedores no reciban por uno o más periodos las Distribuciones correspondientes. Asimismo, los pagos de Distribuciones dependerán de nuestros ingresos, nuestra situación financiera, nuestra situación fiscal y de otros factores que puedan ser relevantes de tiempo en tiempo. Podríamos vernos en la necesidad de financiar Distribuciones mediante capital de trabajo, incurrir en endeudamiento o llevar a cabo una venta de activos en la medida en que las Distribuciones excedan las ganancias o flujos de efectivo derivados de nuestras operaciones. Financiar distribuciones mediante capital de trabajo restringiría nuestras operaciones. La venta de activos puede exigirnos disponer de activos en un momento o en una forma que no sea consecuente con nuestra estrategia de disposición. Si solicitáramos un crédito para financiar Distribuciones, nuestros índices de apalancamiento y costos de interés futuros podrían aumentar, reduciendo de esta forma nuestros ingresos y el efectivo disponible para efectuar Distribuciones que de otra forma podríamos haber tenido. Podríamos no ser capaces de hacer Distribuciones en el futuro y no podemos asegurar que nuestra política de distribución no cambiará en el futuro.

La inversión en nuestros CBFIs pudiera implicar riesgos asociados con la estrategia de inversión descrita en el Reporte Anual. No hay garantía alguna de que los Tenedores de nuestros CBFIs recibirán Distribución de efectivo alguna al amparo de los CBFIs.

Podemos incurrir en pérdidas relacionadas con nuestros arrendamientos denominados en Dólares debido a fluctuaciones en el tipo de cambio.

Al 31 de diciembre de 2023, nuestros contratos de arrendamiento denominados en Dólares, representaban aproximadamente el 97.0% de nuestra Renta Base Anualizada. En virtud de que conforme a la Ley Monetaria, las obligaciones de pago en moneda extranjera contraídas dentro o fuera de México para ser cumplidas en México, se solventarán entregando el equivalente en Pesos, al tipo de cambio publicado por el Banco de México en el Diario Oficial en la fecha en que deba hacerse dicho pago, podríamos no recibir pagos en Dólares por parte de nuestros arrendatarios. En consecuencia, conforme a la Ley Monetaria, podríamos estar obligados a recibir Pesos como pago de obligaciones denominadas en Dólares, y podemos no ser capaces de convertir dichos Pesos a Dólares al mismo tipo de cambio utilizada para convertir esos Dólares a Pesos.

Riesgos relacionados a nuestra Subsidiaria y nuestro Asesor

Dependemos de los servicios proporcionados por nuestro Asesor y no podemos asegurar que encontraremos un remplazo adecuado del Asesor.

De conformidad con nuestro Contrato de Asesoría, nuestro Asesor participa en nuestra administración y operación. Asimismo, excepto por el Director General y el Director de Finanzas de nuestro negocio y nuestro equipo de aproximadamente seis empleados, quienes son empleados de nuestra Subsidiaria, dependemos de nuestro Asesor para el suministro de personal clave. Consideramos que nuestro éxito depende en gran medida de los esfuerzos, experiencia, diligencia, habilidades y red de contactos de los funcionarios clave y personal que nuestro Asesor nos proporciona de conformidad con el Contrato de Asesoría. No podemos asegurar que nuestro Asesor continuará siendo nuestro Asesor, o que seguiremos teniendo acceso a sus servicios y experiencia. Nuestro Asesor puede dar por terminado el Contrato de Asesoría en cualquier momento mediante una notificación hecha con seis meses de anticipación a la fecha de terminación respectiva, a partir del tercer año de dicho contrato; en el entendido, que el Asesor podrá dar por terminado el Contrato de Asesoría en cualquier momento y de manera inmediata, mediante notificación previa y por escrito al Fiduciario, en caso de que haya ocurrido un Evento de Terminación Anticipada. Si el Contrato de Asesoría es terminado y no se encuentra un remplazo adecuado para el Asesor, podríamos no ser capaces de igualar la calidad y experiencia en la prestación de los servicios de administración de inversiones, y podríamos ser incapaces de ejecutar nuestro plan de negocios. De conformidad con el Contrato de Asesoría, nuestro Asesor puede ser removido tanto si ha ocurrido un Evento de Remoción del Asesor (es decir, que el Asesor incurra en actos de negligencia grave, dolo, mala fe o fraude en el desempeño de sus funciones conforme al Contrato de Asesoría y al Contrato de Fideicomiso, según sea determinado por un tribunal jurisdiccional competente mediante sentencia definitiva, o un tribunal jurisdiccional competente dicte una sentencia definitiva declarando el concurso mercantil o quiebra del Asesor, o el Asesor deje de ser PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V., o cualquier otra Afiliada o subsidiaria de PGIM Real Estate, sin la aprobación de la Asamblea de Tenedores), como sin causa por el voto favorable de la mayoría de los Tenedores de los CBFIs. Además, la rescisión o terminación anticipada del Contrato de Asesoría promovida por nosotros podría ser difícil y costosa. Asimismo, bajo determinados contratos de crédito, la remoción del Asesor, o su sustitución por una persona distinta a PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V. podría ser considerada como una causal de incumplimiento. En caso de que nuestro Asesor sea incapaz o decida no seguir prestando sus servicios, nuestro costo de obtener servicios sustitutos puede ser



mayor que los honorarios que actualmente pagamos por ellos, y como consecuencia nuestras ganancias y flujo de efectivo podrían verse reducidas.

Posibilidad de internalizar la asesoría externa brindada por PGIM Real Estate

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

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

Sin embargo, el proceso de internalización y modificación contractual está sujeto a la obtención de la aprobación por parte de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores. Esta condición añade un nivel de complejidad adicional y demanda una evaluación cuidadosa por parte de los Tenedores de CBFIs de Terrafina, quienes deben considerar detenidamente los posibles riesgos y oportunidades asociados con esta propuesta.

Esta propuesta de internalización y modificación contractual refleja la búsqueda de Terrafina por optimizar su estructura de gestión y asesoría. No obstante, es fundamental tener presente que esta decisión podría tener un impacto significativo en varias áreas clave de la Fibra. Por ejemplo, la transición hacia una nueva estructura de administración podría generar desafíos operativos, tales como la necesidad de adaptarse a nuevos procedimientos y sistemas internos. Además, podrían surgir posibles retrasos en la ejecución de actividades clave, lo que afectaría la eficiencia operativa de Terrafina en el corto plazo y requeriría una gestión cuidadosa por parte del equipo directivo.

Dependemos de Administradores Locales de Propiedades para proporcionar ciertos servicios.

Nuestros Administradores Locales de Propiedades son terceros prestadores de servicios que coordinan las operaciones del día a día de las Propiedades. Históricamente hemos dependido de los Administradores Locales de Propiedades para administrar las Propiedades y conducir las funciones operativas y administrativas, incluyendo identificación y renta de propiedades así como los trabajos de oficina, tales como facturación y cobranza. En algunas ocasiones, servicios tales como mantenimiento, decoración, plomería y servicios eléctricos también son contratados o desempeñados directamente por el Administrador Local de Propiedades. No podemos asegurar que nuestros Administradores Locales de Propiedades continúen siendo nuestros Administradores Locales de Propiedades, o que continuemos beneficiándonos de sus relaciones locales o personales. Nosotros podemos terminar u optar por no renovar nuestros contratos con los Administradores Locales de Propiedades. En caso de que eso ocurra, esperamos ser capaces de reemplazar a los Administradores Locales de Propiedades o redistribuir los servicios a Administradores Locales de Propiedades existentes. Si no se encuentran sustitutos adecuados, podríamos no ser capaces de ubicar, arrendar o dar servicio a nuestros arrendatarios en una manera consistente con las prácticas anteriores, lo cual podrá tener un efecto adverso en nuestro negocio o en nuestros resultados de operación.

Los miembros del equipo de nuestro Asesor, del Comité Técnico y ciertos funcionarios pueden tener participación en negocios e inversiones externos, que podrían tener como consecuencia conflictos o intereses que podrían distraer su tiempo y atención de nosotros, lo que podría provocar decisiones que no sean conforme a los mejores intereses de los Tenedores de nuestros CBFIs.

Nuestro Asesor, ciertos miembros no independientes de nuestro Comité Técnico y ciertos funcionarios de nuestro negocio pueden tener participación en negocios externos, incluyendo responsabilidades relacionadas con la titularidad o administración de propiedades y entidades. La presencia de participación en negocios externos puede implicar un conflicto en la medida que puede interferir en la capacidad de dichas personas para proporcionar asesoría de inversión objetiva o dedicar tiempo y atención a nuestro negocio y nuestros asuntos y, como resultado, nuestro negocio podría verse afectado. No podemos asegurar que tal conflicto será eliminado o limitado de manera satisfactoria para los Tenedores de nuestros CBFIs, o que nuestras políticas y procedimientos serán adecuados para abordar todos los conflictos que pudieran surgir.

Nuestro Contrato de Asesoría no fue negociado en condiciones de mercado y, consecuentemente, sus términos pueden no ser tan favorables para nosotros como lo hubieran sido si hubieran sido negociados entre partes no relacionadas.



Nuestro Contrato de Asesoría fue negociado entre partes relacionadas y sus términos, incluyendo las comisiones pagaderas a nuestro Asesor, las disposiciones sobre la terminación y otras disposiciones, pueden no ser tan favorables para nosotros como lo hubieran sido si hubieran sido negociadas en condiciones de mercado entre partes no relacionadas.

Nuestro Asesor y sus afiliadas tienen una influencia significativa en nuestros negocios y pueden ejercer dicha influencia de manera tal que no sea de conformidad con los mejores intereses de los Tenedores de nuestros CBFIs.

De conformidad con el Contrato de Asesoría que tenemos celebrado con nuestro Asesor, éste participa en nuestra administración y operación y tiene la facultad de nombrar a un miembro de nuestro Comité Técnico. De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, cualquier persona o grupo de personas que tengan por lo menos el 10% o más de los CBFIs en circulación tendrán el derecho a solicitar que se convoque a una Asamblea de Tenedores, posponer cualquier votación en una Asamblea de Tenedores hasta por tres días debido a información insuficiente y nombrar a un miembro de nuestro Comité Técnico por cada 10% de participación. En consecuencia, las entidades relacionadas con nuestro Asesor continuarán teniendo una influencia significativa sobre nosotros. Nuestro Asesor determina, en gran medida, nuestras decisiones operativas, de financiamiento e inversión, y dichas decisiones pueden impactar en el cumplimiento por parte del Fideicomiso o de los vehículos de inversión en las regulaciones en materia fiscal federal, así como en las adquisiciones, enajenaciones, estrategias de crecimiento, operaciones, Endeudamiento, capitalización y Distribuciones. Dichas acciones podrían afectar de manera adversa el valor de nuestros CBFIs.

Nuestro Comité Técnico puede cambiar algunas de las políticas de nuestro fideicomiso sin la aprobación de los Tenedores de nuestros CBFIs.

Dentro de los parámetros establecidos en nuestro Contrato de Fideicomiso, nuestras políticas de distribución, y nuestras políticas con respecto a otras actividades, incluyendo crecimiento, deuda, capitalización y operaciones, son determinadas por nuestro Comité Técnico. Estas políticas pueden ser modificadas o revisadas en cualquier momento y en ocasiones a discreción de nuestro Comité Técnico sin el voto de los Tenedores de nuestros CBFIs. De forma similar, mientras nuestra estrategia de negocios actual es la de capitalizarnos con las oportunidades de crecimiento actuales y futuras dentro del sector inmobiliario industrial en México, nuestro Contrato de Fideicomiso le otorga a nuestro Comité Técnico la discreción de expandirse a otros tipos de activos inmobiliarios y mercados geográficos aun cuando no tenemos intención de hacerlo en un corto plazo. Un cambio en esas políticas podría afectar adversamente nuestro negocio, situación financiera, resultados de operación y flujo de efectivo, el precio de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para hacer Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs.

Riesgos Relacionados con los mercados de valores y la tenencia de nuestros CBFIs

El precio de mercado de nuestros CBFIs puede fluctuar significativamente, y usted podría perder toda o parte de su inversión; existe la posibilidad de que no se mantenga un mercado líquido para nuestros CBFIs.

La volatilidad en el precio de mercado de nuestros CBFIs podría impedir que los Tenedores puedan vender sus CBFIs al mismo precio o por encima del precio que pagaron por ellos. El precio de mercado y la liquidez del mercado para nuestros CBFIs podrían verse afectada significativamente por numerosos factores, algunos de los cuales se encuentran más allá de nuestro control y pueden no estar directamente relacionados con nuestro desempeño operativo. Esos factores incluyen, entre otros:

- Las tendencias económicas generales en la economía o mercados financieros de México, Estados Unidos o a nivel global;
- La volatilidad significativa en el precio de mercado y el volumen de las operaciones con valores de las compañías de nuestro sector, no necesariamente relacionadas con el desempeño operativo de esas compañías;
- La reputación general de las FIBRAS y el atractivo de sus CBFIs en comparación con otros valores de capital y deuda (incluyendo valores emitidos por otras compañías inmobiliarias);
- Incrementos en las tasas de interés del mercado, lo cual puede llevar a que los compradores de nuestros CBFIs exijan un mayor rendimiento;
- Cambios en nuestros ingresos o variaciones en los resultados de operación;
- Publicación de reportes de investigación acerca de nosotros o la industria inmobiliaria;
- Nuevas leyes o regulación o nuevas interpretaciones de las leyes y la regulación, incluyendo lineamientos fiscales o principios contables aplicables a nuestra industria; y
- La percepción del mercado sobre nuestro crecimiento potencial y nuestro pago de distribuciones actuales, potenciales y futuras, así como el valor de mercado de los activos subyacentes.



En virtud de que nuestros CBFIs no se han registrado bajo la Ley de Valores de Estados Unidos (*Securities Act*), los mismos están sujetos a restricciones de transferencia en Estados Unidos. Nuestros CBFIs están listados en la BMV. El mercado de valores mexicano, incluyendo la BMV como mercado principal, es sustancialmente más pequeño, menos líquido, y más volátil que otros mercados de valores mundiales de mayor tamaño. No podemos asegurar que se mantendrá un mercado líquido para nuestros CBFIs o que nuestros CBFIs no se comprarán y venderán a un precio menor al precio de esta oferta.

Futuras emisiones de CBFIs pueden diluir a nuestros tenedores de CBFIs y afectar de manera adversa el precio de mercado de nuestros CBFIs.

Es posible que intentemos aumentar nuestros recursos de capital por medio de la futura emisión de CBFIs, lo cual puede diluir la participación de nuestros Tenedores o reducir el precio en el que se cotizan nuestros CBFIs o ambos. De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, si emitimos nuevos CBFIs, los tenedores de nuestros CBFIs no tienen el derecho a suscribir una cantidad proporcional (o cualquier otra cantidad) de CBFIs para mantener su porcentaje de participación existente. Debido a que nuestra decisión de emitir CBFIs en el futuro dependerá de las condiciones del mercado y otros factores fuera de nuestro control, así como de la autorización previa de la Asamblea Ordinaria de Tenedores, no podemos predecir o estimar la cantidad, el plazo o la naturaleza de nuestras emisiones futuras. Asimismo, de conformidad con nuestro Contrato de Asesoría, sujeto a la autorización previa y por escrito de la Asamblea Ordinaria de Tenedores, el Fideicomiso podrá realizar el pago de la Comisión por Desempeño directamente al Asesor, o a cualquiera de sus subsidiarias o afiliadas, con CBFIs emitidos por el Fideicomiso, lo que podría diluir la participación de nuestros Tenedores.

Los Tenedores de nuestros CBFIs no tienen derechos de suscripción preferente que los faculten para participar en ofertas futuras.

De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, si emitimos nuevos CBFIs, los Tenedores de nuestros CBFIs no tienen derecho a suscribir una cantidad proporcional (o cualquier otra cantidad) de CBFIs para mantener su porcentaje de participación existente. Como resultado de lo anterior, la participación de los Tenedores de nuestros CBFIs puede diluirse si hay emisiones futuras de CBFIs.

Las ofertas futuras de valores, o la deuda en que incurramos en el futuro, preferentes a nuestros CBFIs, pueden limitar nuestra flexibilidad operativa y financiera y pueden afectar adversamente el precio de mercado de nuestros CBFIs y diluir el valor.

Si decidimos emitir valores en el futuro preferentes a nuestros CBFIs o incurrir en deuda, es posible que dichos valores o deuda se rijan por convenios que restrinjan nuestra flexibilidad operativa y limiten nuestra capacidad para hacer Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs. Adicionalmente, cualquier valor convertible o intercambiable que emitamos en el futuro puede tener derechos, preferencias y privilegios, inclusive con respecto a las Distribuciones, más favorables que las de nuestros CBFIs y pueden dar lugar a la dilución los Tenedores. Debido a que nuestra decisión de emitir deuda o valores en cualquier oferta futura de incurrir en endeudamiento dependerá de las condiciones del mercado y de otros factores más allá de nuestro control, no podemos predecir o estimar la cantidad, oportunidad o naturaleza de nuestras ofertas de valores o financiamientos futuros, cualquiera de los cuales podría reducir precio de nuestros CBFIs y diluir el valor de los mismos.

Si los analistas de valores no continúan publicando investigaciones o reportes sobre nuestro negocio o si disminuyen su recomendación de nuestros CBFIs o las perspectivas de nuestra industria, el precio en el que cotizan nuestros CBFIs podría disminuir.

El mercado en el que cotizan nuestros CBFIs depende en parte de las investigaciones y los reportes que la industria y analistas financieros publiquen sobre nosotros o nuestro negocio. No controlamos a dichos analistas. Además, si uno o más de dichos analistas disminuyen la calificación de nuestra industria, o de los valores de cualquiera de nuestros competidores, el precio en el que cotizan nuestros CBFIs puede disminuir. Si uno o más de los analistas suspenden su cobertura sobre nosotros, podríamos perder la atención del mercado, lo cual podría causar que disminuya el precio en el que cotizan nuestros CBFIs.

No se requiere una calificación crediticia de los CBFIs.

Por no tratarse de un instrumento de deuda, nuestros CBFIs no requieren de un dictamen sobre la calidad crediticia de la Emisión expedido por una institución calificador de valores, por lo que los inversionistas deberán efectuar un análisis particular de la información proporcionada en el Reporte Anual, así como de los riesgos respectivos a nosotros y la oferta, por lo que recomendamos que los posibles inversionistas consulten con asesores en inversiones calificados acerca de la inversión en nuestros CBFIs.

El Fiduciario, el Asesor y/o la Subsidiaria, deberán ajustarse al nivel de endeudamiento y con el índice de cobertura de servicio de la deuda establecidos en el Contrato de Fideicomiso y aprobados por la Asamblea de Tenedores.

El Fiduciario, el Asesor y/o la Subsidiaria, deberán ajustarse al nivel de endeudamiento y con el índice de cobertura de servicio de la deuda establecidos en el Contrato de Fideicomiso y aprobados por la Asamblea de Tenedores y calculados de conformidad con lo establecido en el artículo 7, fracción VII, inciso a), de las Disposiciones, por lo que pudiéramos contratar



créditos que nos obliguen a modificar determinadas proporciones en la estructura financiera del Fideicomiso a efecto de no estar en incumplimiento con el Contrato de Fideicomiso, y las resoluciones adoptadas por la Asamblea de Tenedores. El incumplimiento a dichas métricas pudiera tener implicaciones en los derechos de los Tenedores de los CBFIs ante la asunción de los créditos.

Riesgos relacionados con México

Nuestro Portafolio tiene el riesgo de que las autoridades correspondientes ejerzan la acción de extinción de dominio de alguno de los inmuebles sobre los que el Fideicomiso tenga derechos, de conformidad con lo establecido en la Ley Federal de Extinción de Dominio.

En México, el gobierno tiene la facultad de extinguir el dominio sobre ciertas propiedades relacionadas con hechos ilícitos en favor del Gobierno. Si se llegara a extinguir el dominio de algún inmueble que conforme nuestro Portafolio, se perdería total o parcialmente las inversiones en dicho inmueble. No podemos garantizar que las autoridades correspondientes no ejercerán la acción de extinción de dominio sobre uno o más de los inmuebles que conforman nuestro Portafolio. El ejercicio de dicha acción de extinción sobre alguno de nuestros inmuebles afectaría adversamente nuestros rendimientos esperados y, en consecuencia, el monto del flujo disponible para realizar Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs.

Las condiciones económicas adversas en México pueden afectar nuestro desempeño financiero.

Somos un fideicomiso constituido en México, todos nuestros activos y operaciones están localizados en México y nuestro negocio se ve afectado por el desempeño de la economía mexicana. Pasadas crisis como la global crediticia y la recesión económica que hemos visto en los últimos años, han tenido consecuencias significativas adversas en la economía mexicana.

En el pasado, México ha experimentado periodos prolongados de crisis económica, causada por factores internos y externos sobre los cuales no tenemos control. Esos periodos han estado caracterizados por inestabilidad en los tipos de cambio, Inflación alta, altas tasas de interés internas, contracción económica, una reducción de flujos de capital internacionales, una reducción de liquidez en el sector bancario y altas tasas de desempleo. Reducciones en la tasa de crecimiento de la economía local donde se encuentran localizadas nuestras propiedades, periodos de crecimiento negativo y/o aumentos en Inflación tasas de interés pueden dar lugar a una reducción en la demanda por nuestras propiedades. Debido a que un gran porcentaje de nuestros costos y gastos es fijo, podemos no ser capaces de reducir costos y gastos al ocurrir cualquiera de estos casos, y nuestros márgenes de ganancia pueden reducirse como resultado de ello. No podemos asegurar que las condiciones económicas en México no empeorarán, o que dichas condiciones no tendrán un efecto adverso en nuestra situación financiera y resultados de operación.

Los acontecimientos políticos y sociales y otros acontecimientos en México pueden afectar nuestro negocio.

México y Estados Unidos celebrarán elecciones presidenciales en 2024. Las nuevas agendas políticas podrían tener un impacto negativo en las relaciones internacionales, la inversión extranjera, el comercio exterior y, en general, en la economía del país. No podemos predecir el impacto que los acontecimientos políticos en México tendrán en la economía mexicana ni podemos proporcionar ninguna garantía de que estos acontecimientos, sobre los que no tenemos ningún control, no tendrán un impacto adverso en la economía mexicana y, a su vez, en nuestro negocio, resultados de operación y situación financiera.

El gobierno federal mexicano ha ejercido y continúa ejerciendo una influencia significativa sobre la economía mexicana. En consecuencia, las acciones y políticas del gobierno federal mexicano en relación con la economía, las empresas estatales y las empresas controladas por el estado, las instituciones financieras fondeadas o influenciadas, pueden tener un impacto significativo en el sector privado en general, así como en las condiciones de mercado, precios y retornos de los valores mexicanos. El gobierno federal mexicano ocasionalmente realiza cambios significativos a las políticas y regulaciones, y podría hacerlo en el futuro. Las acciones para controlar la inflación, regulaciones y políticas, han involucrado, entre otras medidas, aumentos en las tasas de interés, cambios en las políticas fiscales, controles de precios, devaluación de divisas, controles de capital y límites a las importaciones. En particular, la legislación fiscal en México está sujeta a cambios continuos y no podemos asegurar que el gobierno mexicano mantendrá las políticas sociales, económicas o de otro tipo existentes, o si los cambios a las políticas tendrán un efecto material adverso en nuestro desempeño financiero.

El gobierno mexicano podría introducir importantes cambios en las leyes, políticas y reglamentos, lo cual podría afectar la situación económica y política de México. La última elección presidencial en México se celebró en julio de 2018. El presidente de México tiene una fuerte incidencia en la determinación de políticas y acciones gubernamentales que se relacionan con la economía mexicana, y la nueva administración podría implementar cambios sustanciales a las leyes, políticas y reglamentos en México.

Esta incertidumbre podría afectar las operaciones del Fideicomiso. No podemos asegurar que la situación política en México no tendrá un efecto adverso en nuestro negocio, situación financiera o resultados de operación.



Las acciones del gobierno mexicano en materia económica podrían tener un impacto significativo en el sector privado en general y en nosotros en particular, así como en las condiciones del mercado y los precios y retornos de los valores mexicanos. En particular, las autoridades mexicanas tienen la facultad de expropiar bienes bajo ciertas circunstancias. Si bien existe la obligación de indemnizar al dueño de los bienes expropiados, dicha indemnización por lo general está por debajo del valor de mercado de los bienes expropiados. Si cualquiera de los activos del fideicomiso o cualquiera de las Propiedades fueran expropiadas, existe la posibilidad de que perdiéramos toda o parte de nuestra inversión en dicha propiedad, lo cual podría dar lugar a un menor nivel de efectivo disponible para realizar las Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs.

Por otro lado, también estamos expuestos a desastres naturales (tales como temblores, huracanes, inundaciones y otros eventos impredecibles), condiciones climáticas adversas y afectaciones causadas por terceros (tales como huelgas, suspensión de labores, marchas, actos de violencia y terrorismo) en los estados en los que operamos.

El gobierno mexicano ha ejercido, y continúa ejerciendo, una influencia significativa sobre la economía mexicana.

El gobierno federal mexicano ha ejercido y continúa ejerciendo una influencia significativa sobre la economía mexicana. En consecuencia, las acciones y políticas del gobierno federal mexicano en relación con la economía, las empresas paraestatales y las empresas controladas por el estado, las instituciones financieras fondeadas o influenciadas, pueden tener un impacto significativo en el sector privado en general y en nosotros en particular, así como en las condiciones de mercado, precios y retornos de los valores mexicanos. El gobierno federal mexicano ocasionalmente realiza cambios significativos a las políticas y regulaciones, y podría hacerlo en el futuro. Las acciones para controlar la Inflación y otras regulaciones y políticas, han involucrado, entre otras medidas, aumentos en las tasas de interés, cambios en las políticas fiscales, controles de precios, devaluación de divisas, controles de capital y límites a las importaciones. En particular, la legislación fiscal en México está sujeta a cambios continuos y no podemos asegurar que el gobierno mexicano mantendrá las políticas sociales, económicas o de otro tipo existentes, o si los cambios a las políticas tendrán un efecto material adverso en nuestro desempeño financiero.

Las fluctuaciones en el valor del Peso contra el Dólar, así como el restablecimiento de controles en el tipo de cambio y restricciones, pueden afectar adversamente nuestro desempeño financiero

Nuestros resultados de operación dependen de las condiciones económicas en México, incluyendo tipos de cambio inestables. Las fluctuaciones en los tipos de cambio pueden afectar adversamente nuestra capacidad para adquirir activos denominados en otras divisas y también pueden afectar adversamente el desempeño de las inversiones en esos activos. El Banco de México podrá de tiempo en tiempo participar en el mercado de divisas extranjeras para minimizar la volatilidad y brindar soporte a un mercado ordenado. El Banco de México y el Gobierno de México también han promovido mecanismos basados en el mercado para estabilizar los tipos de cambio y brindar liquidez al mercado de divisas, tal como usar contratos de derivados en el mercado extrabursátil y contratos de futuros negociados públicamente en Bolsa de Valores de Chicago. Sin embargo, el Peso actualmente es sujeto de fluctuaciones sustanciales frente al Dólar y podría estar sujeto a fluctuaciones adicionales en el futuro. Debido a que los activos pueden ser adquiridos con Pesos y los ingresos pueden ser pagaderos en Pesos, el valor de esos activos en Dólares puede verse afectado favorablemente o desfavorablemente a causa de variaciones en los tipos de cambio, costos de conversión y disposiciones de control del tipo de cambio. Como resultado, nuestras ganancias reportadas expresadas en Pesos, están sujetas a fluctuaciones en el valor del Peso respecto del Dólar. De igual manera, debido a que los CBFIs están denominados en Pesos y no en Unidades de Inversión, los Tenedores de nuestros CBFIs soportan el riesgo de fluctuaciones en el Índice Nacional de Precios al Consumidor, los cuales pueden disminuir el valor de adquisición de los Pesos recibidos por los Tenedores de nuestros CBFIs por concepto de Distribuciones.

Una depreciación severa del Peso también puede dar lugar a una interrupción de los mercados internacionales de divisas extranjeras. Esto puede limitar nuestra capacidad para transferir o convertir Pesos en Dólares y en otras divisas, con el propósito de realizar pagos oportunos de nuestra deuda denominada en Dólares, y podría tener un efecto negativo en nuestra situación financiera, resultados de operación y flujos de efectivo en periodos futuros aumentando, por ejemplo, en términos de Pesos, el monto de nuestros pasivos denominados en divisas extranjeras y el índice de incumplimiento entre nuestros deudores. Pagaremos Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs en Pesos. Cualquier fluctuación significativa entre el valor del Peso y el Dólar u otras divisas puede tener un impacto adverso en el Dólar o en montos equivalentes en otras divisas que reciban los Tenedores después de la conversión. Adicionalmente, la cantidad en Pesos pagada por nosotros puede no ser fácilmente convertida a Dólares u otras divisas. Si bien el gobierno mexicano no restringe actualmente el derecho o la capacidad de los mexicanos o de personas o entidades extranjeras de convertir Pesos en Dólares o de transferir otras monedas fuera de México, y por muchos años no lo ha hecho, el gobierno mexicano podría reinstaurar políticas restrictivas de control de cambio en el futuro. Las fluctuaciones futuras en los tipos de cambio y el efecto de cualquier medida de control de cambio adoptada por el gobierno mexicano sobre la economía mexicana no se puede predecir.

Los desarrollos en otros países pueden afectar adversamente la economía mexicana, nuestro desempeño financiero y el valor de nuestros CBFIs.

La economía mexicana y el valor de mercado de las compañías mexicanas o vehículos tales como nuestro fideicomiso pueden ser afectados, en grados variables, por condiciones económicas y de mercado en otros países. Si bien las condiciones



económicas en otros países pueden diferir significativamente de las condiciones económicas de México, las reacciones de los inversionistas hacia el desarrollo en otros países pueden tener un efecto adverso en el valor de mercado de valores de emisores mexicanos o de activos mexicanos.

Las condiciones económicas en México están altamente correlacionadas con las condiciones económicas en Estados Unidos como resultado del Tratado de Libre Comercio de América del Norte, o TLCAN y alto nivel de actividad económica entre los dos países. Las condiciones económicas adversas en Estados Unidos podrían llegar a tener un efecto adverso en la economía mexicana. No podemos garantizar que los acontecimientos en otros países no tendrán un efecto adverso en el desempeño financiero del Fideicomiso, además, México, Estados Unidos y Canadá acordaron revisar el TLCAN y celebraron un acuerdo trilateral renovado denominado T-MEC (por sus siglas en español). No es posible asegurar que el T-MEC tendrá un efecto positivo en las condiciones económicas de México y el resto de América del Norte. Además, el impacto negativo de dichos eventos en la economía mexicana podría afectar de forma adversa los negocios del Fideicomiso y, en consecuencia, reducir las cantidades disponibles para pagar Distribuciones a los Tenedores de CBFIs. Debido a lo anterior, las condiciones económicas adversas en Estados Unidos u otros eventos relacionados podrían tener un efecto significativo adverso en la economía mexicana.

No podemos garantizar que los eventos en otros países con mercados emergentes, en Estados Unidos o en otra parte, no afectarán adversamente nuestro negocio, situación financiera y resultados de operación.

El desempeño financiero y operativo del Fideicomiso puede verse afectado adversamente debido a pandemias u otras posibles crisis de salud pública.

El antecedente del brote mundial de COVID-19 (más comúnmente conocido como coronavirus), o cualquier reincidencia del brote de la influenza aviar, el SARS, la influenza A(H1N1) u otros acontecimientos adversos relacionados con la salud pública en México y/u otros países del mundo, podría tener un efecto adverso significativo en el negocio y los ingresos del Fideicomiso. En México se adoptaron una serie de medidas sanitarias, incluyendo prohibiciones para viajar, cierres de escuelas y empresas, cancelaciones de eventos, entre otras medidas de distanciamiento social para salvaguardar a la población. El agravamiento de crisis de salud pública en México y otros países, podría conducir a la implementación de medidas más estrictas, afectaciones a las cadenas de suministro, a las diferentes actividades y los resultados de operación del Fideicomiso.

Algunos economistas y los principales bancos de inversión expresaron su preocupación por el hecho de que la propagación del crisis de salud a nivel mundial puedan dar lugar a recesiones económicas. El impacto negativo de crisis de salud en la economía, industria y operación de las compañías tiene un alcance incierto e impredecible, que depende de la evolución, la duración, los planes, decisiones y acciones de las autoridades en respuesta a los mismos, entre otras estrategias para abordar emergencias sanitarias que no están bajo nuestro control. Si surgieran diversas consecuencias previstas o imprevistas sobre problemas relacionados con la salud u otros problemas sociales, podrían afectar en forma adversa las actividades y los resultados del Fideicomiso. Asimismo el no estar debidamente preparados mediante la contratación de seguros, planes de contingencia, o capacidad de recuperación, el desempeño financiero y operativo del negocio podrían verse afectados en forma adversa y significativa.

Nuestro negocio y el valor razonable de nuestros activos inmobiliarios podrían verse afectados por procedimientos de extinción de dominio relacionados con actividades ilícitas si nuestras propiedades son utilizadas para dichas actividades.

De conformidad con la Ley Federal de Extinción de Dominio, el Gobierno Federal de México tiene la facultad de tomar propiedades privadas en México en caso de que dichas propiedades sean utilizadas para cometer delitos relacionados con el crimen organizado, narcotráfico, secuestro y robo de automóviles o trata de personas. Si cualquiera de nuestras propiedades es utilizada para cometer cualquiera de dichos delitos y el Gobierno Federal de México ejerciere su facultad para extinguir el dominio y tomar dichas propiedades, perderíamos toda o parte de nuestra inversión en dichas propiedades. Esto podría tener un efecto adverso en nuestras rentas esperadas y consecuentemente, en el flujo de efectivo disponible para realizar Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs y en el precio de nuestros CBFIs.

Estamos obligados a cumplir con la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita debido a las actividades que desarrollamos.

Con fecha 17 de octubre de 2012, se publicó en el Diario Oficial de la Federación la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita (la "Ley Antilavado"), la cual entró en vigor el 17 de julio del 2013. Asimismo, el Reglamento de la Ley Antilavado publicado el 16 de agosto de 2013 y el Acuerdo 2/2013 publicado el 23 de agosto de 2013, entraron en vigor el 1° de septiembre de 2013 (conjuntamente con la Ley Antilavado, las "Disposiciones Antilavado"). De conformidad con las Disposiciones Antilavado, estamos obligados a presentar ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público ciertos avisos, a más tardar el día 17 del mes inmediato siguiente a aquel en que hayamos llevado a cabo (i) un ofrecimiento habitual o profesional de servicios de construcción o desarrollo de bienes inmuebles o la intermediación en la transmisión de la propiedad o constitución de derechos sobre dichos bienes en los que se involucren operaciones de compra o venta de los propios bienes por cuenta o a favor de clientes de quienes presten dichos servicios, siempre y cuando dichas actividades respecto de un mismo cliente superen el equivalente a ocho mil veinticinco veces el salario mínimo vigente en la



Ciudad de México o (ii) la constitución de derechos personales de uso o goce de bienes inmuebles siempre y cuando el monto del acto u operación mensual con un mismo cliente, sea igual o superior al equivalente a 3210 veces el salario mínimo vigente en la Ciudad de México (dicha actividad se considera como vulnerable a partir de que el monto de la operación mensual con un mismo cliente sea igual o superior al equivalente a 1605 veces el salario mínimo vigente en la Ciudad de México) (conjuntamente, las "Actividades Vulnerables").

Asimismo, entre nuestras obligaciones establecidas las Disposiciones Antilavado, se encuentra la de integrar y conservar expedientes con información de los clientes con los que celebremos las Actividades Vulnerables y la de nombrar a un representante ante las autoridades financieras para cumplir con nuestras obligaciones conforme a las Disposiciones Antilavado. En la medida en que no cumplamos con las obligaciones mencionadas anteriormente en los términos establecidos en las Disposiciones Antilavado, podríamos hacernos acreedores a diversas sanciones, incluyendo multas, las cuales podrían impactar negativamente el resultado de nuestras operaciones.

Riesgos relacionados con las emisiones de Certificados Bursátiles de Deuda

Mercado limitado de los Certificados Bursátiles de Deuda y riesgo de reinversión.

Actualmente no existe un mercado secundario activo con respecto a los CBs y es posible que dicho mercado no se desarrolle una vez que estos sean emitidos. El precio al cual se negocien los CBs puede estar sujeto a diversos factores, tales como el nivel de las tasas de interés en general, las condiciones del mercado de instrumentos similares, las condiciones macroeconómicas en México y la situación financiera del Emisor. En caso de que dicho mercado secundario no se desarrolle, la liquidez de los CBs puede verse afectada negativamente.

En caso de que las Emisiones al amparo del Programa consideren dentro de sus características el posible pago total o parcial anticipado de los CBs, existe el riesgo para los Tenedores de CBs que podrían no encontrar alternativas de inversión con las mismas características que los CBs (incluyendo tasas de interés y plazos), por lo que al momento que los Tenedores de CBs reciban recursos líquidos a cambio de los CBs, las inversiones que puedan realizar con dichos recursos líquidos, podrían no tener los mismos rendimientos que los CBs.

La calificación de los Certificados Bursátiles de Deuda puede estar sujeta a revisión.

Las calificaciones crediticias otorgadas a los CBs de las Emisiones al amparo del Programa podrían estar sujetas a revisión a la baja, por distintas circunstancias relacionadas con el Emisor, México u otros temas que en la opinión de las agencias calificadoras respectivas puedan tener incidencia sobre el riesgo de falta de pago de los mismos. Los inversionistas deberán considerar cuidadosamente cualquier consideración que se señale en las calificaciones correspondientes, las cuales se enunciarán en los Suplementos correspondientes así como en los documentos relacionados, tales como títulos, avisos y/o convocatorias, entre otros.

Riesgo de que las emisiones de Certificados Bursátiles de Deuda no pudieran causar intereses moratorios.

Si el Emisor decidiera en alguna de sus emisiones de CBs no incluir un apartado de intereses moratorios en caso de incumplimiento en el pago del principal, esto podría significar una desventaja para los inversionistas que decidan adquirir este tipo de valores, por lo cual se les sugiere la lectura de todos los documentos relativos a cualquiera de las emisiones de CBs que lleve a cabo el Emisor al amparo del presente Prospecto.

Emisiones con amortización única al vencimiento de los Certificados Bursátiles de Deuda.

Es posible que algunas Emisiones al amparo del Programa prevean la amortización única de capital al vencimiento de los CBs por lo cual los posibles Tenedores de CBs deberán considerar que podría representar un riesgo mayor para ellos en comparación con valores que cuenten con vencimientos parciales, ya que se requeriría mayor cantidad de recursos, en un momento determinado, para llevar a cabo su pago.

Volatilidad en la Tasa de Interés.

Los CBs devengarán intereses a la tasa de interés que se especifique en el Título y el Suplemento correspondiente a cada Emisión. En virtud de lo anterior, los Tenedores de CBs tendrán el riesgo de que movimientos en los niveles de las tasas de interés en el mercado provoquen que los CBs les generen rendimientos menores a los que se encuentren disponibles en el mercado en determinado momento.

Garantía.

Los CBs al amparo del Programa podrán contar o no con la garantía específica de alguna institución nacional o extranjera, según se divulgue en el Suplemento respectivo. Los CBFIs no contarán con garantía.



Riesgos relacionados con acontecimientos recientes

Conflicto internacionales

Durante la primera mitad del 2022, las intervenciones militares de la Federación de Rusia en Ucrania han provocado, y pueden seguir provocando, la imposición de nuevas sanciones por parte de Estados Unidos, la Unión Europea, Japón y otros países contra Rusia causando repercusiones en las cadenas de suministro globales ocasionando escasez de materias primas, fertilizantes y combustibles. La incursión militar de la Federación de Rusia y las sanciones resultantes podrían afectar negativamente a los mercados energéticos y financieros mundiales y, por lo tanto, podrían afectar al valor de las inversiones del Fideicomiso, así como el valor de los CBFIs, sin perjuicio de que el Fideicomiso no tiene ni espera tener exposición directa a los emisores rusos o a las regiones geográficas colindantes. El alcance y la duración de la acción militar, las sanciones y las perturbaciones del mercado resultantes son imposibles de predecir, pero podrían ser sustanciales. Cualquiera de estas perturbaciones causadas por la acción militar rusa o las sanciones resultantes pueden magnificar el impacto de otros riesgos descritos en esta sección.

Además, en octubre de 2023, Hamás lanzó lo que denominó "Operación Al-Aqsa Flood", disparando más de 5,000 cohetes desde la Franja de Gaza contra Israel en un lapso de 20 minutos. Fuentes israelíes informaron de que al menos 3,000 misiles fueron lanzados desde Gaza. En respuesta, Israel declaró el "estado de preparación para la guerra", desplegó a su ejército y declaró el estado de emergencia en las zonas situadas en un radio de 80 kilómetros (50 millas) alrededor de Gaza. El ejército israelí se prepara actualmente para invadir Gaza en respuesta a un ataque militar. Si el conflicto escala podría llevar a Israel a un conflicto directo con Irán y provocar la implicación de otros países en el conflicto. Se espera que la guerra tenga un impacto material negativo en los precios del petróleo y en el crecimiento mundial, así como otras consecuencias económicas globales, incluyendo, entre otras, la posibilidad de una severa disminución de la liquidez y de la disponibilidad de crédito, descensos en la confianza de los consumidores, escasez de ciertas materias primas y productos, descensos en el crecimiento económico, aumentos en las tasas de inflación e incertidumbre sobre la estabilidad económica y política. Aunque la duración y el impacto de estos conflictos militares actuales son impredecibles, los conflictos en Ucrania y entre Israel y Hamás han creado y podrían dar lugar a nuevas perturbaciones del mercado, incluida una volatilidad significativa en los precios de las materias primas y la energía, el crédito y los mercados de capitales.

Cualquier recesión global en la economía puede afectar negativamente nuestra condición financiera y los resultados de nuestras operaciones.

Cualquier recesión global en la economía podría dar lugar a altas tasas de inflación, inestabilidad en el tipo de cambio, altas tasas de interés, contracción significativa en la demanda del consumidor, poca disponibilidad de crédito, aumento en la tasa de desempleo y reducción en la confianza por parte de los inversionistas, entre otros, y en consecuencia, generar una crisis financiera. Los efectos de una crisis financiera mundial o regional y los disturbios en el sistema financiero mundial pueden tener un impacto negativo en nuestro negocio, nuestra situación financiera y los resultados de nuestras operaciones. Históricamente, México ha sido afectado por crisis económicas globales que han ocurrido periódicamente. La última crisis financiera global tuvo consecuencias adversas en la economía mexicana, la cual en 2009 se contrajo en 4.7% en términos del PIB.

La debilidad de las condiciones económicas globales y locales podría llevar a una reducción de la demanda de nuestros servicios, o afectar adversamente los recursos financieros (incluyendo deuda y capital) disponibles para hacer o mantener nuestra inversiones, o tener como resultado la imposibilidad de realizar pagos de principal e interés respecto de dichas inversiones o refinarciarse deuda pendiente de pago respecto de dichas inversiones cuando ésta sea pagadera, lo que podría tener un efecto negativo en nuestros ingresos y en nuestro desempeño financiero. En caso de una recesión global podríamos sufrir una pérdida parcial o total del capital invertido, lo cual a su vez podría tener un efecto adverso en nuestros rendimientos y en las cantidades que tenemos disponibles para realizar distribuciones. No hay certeza de que dichos eventos no vayan a ocurrir en el futuro y que las situaciones que se puedan derivar de una recesión global no afecten negativamente nuestra condición financiera y los resultados de nuestras operaciones.

La duración e intensidad de una desaceleración económica o recesión no puede predecirse, y nuestro desempeño financiero puede verse afectado de forma adversa e importante en la medida en que una desaceleración económica o recesión se prolongue o se vuelva severa.

Riesgos relacionados con Ambiental Social y Gobernanza (ASG)

Nuestras propiedades podrían ser afectadas físicamente por eventos extremos climáticos y desastres naturales, que pueden afectar la operación y provocar un efecto negativo en los resultados y condición financiera.

La vulnerabilidad del portafolio depende de la ubicación geográfica de los inmuebles, de ahí el riesgo climático y desastres naturales a los que pueden estar expuestos e impactar la operación y provocar un efecto negativo en los resultados y condición financiera del Fideicomiso. Los principales riesgos incluyen eventos derivados de variaciones extremas en el clima como: ondas de calor, estrés hídrico, incendios forestales, e inundaciones. Estos eventos pueden generar daños en la



infraestructura que resulten en un cierre temporal, pérdida parcial o total de la propiedad, causando impactos en la operación de los inquilinos y a su vez, pérdidas financieras para el negocio debido a los costos de reparaciones.

El Fideicomiso mantiene pólizas de seguro con una cobertura de seguro integral sobre las propiedades de inversión, contra accidentes y por interrupción del negocio para todas las propiedades que podrían ser afectadas por desastres naturales, accidentes y otros eventos similares. Estos efectos del cambio climático, aun cuando se tratan anticipar, podrían tener un impacto en los flujos de efectivo, el desempeño y la situación financiera futura del Fideicomiso. Al 31 de diciembre de 2023, no se han identificado posibles impactos materiales derivados de estos riesgos que deban adicionarse a los supuestos ya utilizados en la preparación de los estados financieros consolidados del Fideicomiso.

El cambio en materia regulatoria y de política debido a la emergencia del cambio climático podría tener un efecto adverso en el negocio.

Aún cuando todos los países cumplan con sus metas de reducción de gases de efecto invernadero (GEI), los últimos reportes científicos del IPCC afirman que no vamos a poder evitar los impactos del cambio climático. La emergencia del cambio climático puede influir en regulaciones más estrictas que resulten en un incremento en los costos o hasta mayores impuestos que pueden afectar las operaciones de los inquilinos o el proceso de desarrollos. Por otro lado, las modificaciones que el gobierno actual está proponiendo al Poder Legislativo para la industria eléctrica nacional podría modificar, una vez más, la dinámica de este sector desincentivando la generación y suministro de electricidad del mercado eléctrico mayorista actual, lo que podría afectar negativamente los precios de la electricidad y por lo tanto los costos de nuestros inquilinos y su operación, así como sus decisiones de inversión.

La falta de compromiso y alineación con los principales grupos de interés en temas ambientales, sociales y de gobierno corporativo podría resultar en no lograr cumplir con los compromisos de sostenibilidad.

Anualmente reportamos con base en marcos de referencia y estándares internacionales que apoyan en la divulgación y transparencia sobre los principales temas materiales ambientales, sociales y de gobernanza (ASG) del sector. Con base en esto se desarrolló una estrategia ASG que incluye compromisos, metas e indicadores a corto, mediano y largo plazo para una gestión sostenible del portafolio. Sin embargo, el logro de la estrategia se basa en el supuesto de la alineación y participación de los principales grupos de interés así como el cumplimiento de las cláusulas sustentables. No está bajo nuestro control la operación de los inquilinos, por lo que el fracaso en la alineación sobre la adopción de mejores prácticas ASG puede resultar en el incumplimiento de los compromisos de reducción de la huella de carbono y otras metas ASG y afectar la percepción y reputación de la empresa, esto puede impactar de forma negativa en las preferencias de los inversionistas.

No cumplir con las necesidades y preferencias de los clientes debido a las exigencias de adopción de mejores prácticas ambientales, sociales y de gobierno corporativo podría implicar una desventaja competitiva

El cambio en la conciencia del mercado debido a distintos factores como cambios generacionales, sensibilización ante desigualdades, la emergencia del cambio climático y otros factores, han influenciado al mercado y a distintos sectores a establecer políticas y prácticas más exigentes en temas de sostenibilidad. El no analizar adecuadamente los riesgos y oportunidades de los temas materiales podría implicar un retraso en la incorporación de tecnologías e inclusión de procesos innovadores en nuestro negocio, que represente una desventaja competitiva y afecte las condiciones financieras.

Riesgos Fiscales

Actualmente tenemos tratamiento de compañía pasiva de inversión extranjera (passive foreign investment company) para efectos del impuesto sobre la renta federal de Estados Unidos, en cuyo caso los Tenedores estadounidenses de nuestros CBFIs podrían estar sujetos a consecuencias adversas en relación con el impuesto sobre la renta federal de Estados Unidos.

Debido a nuestra organización y a las operaciones que pretendemos realizar, actualmente tenemos el tratamiento de compañía pasiva de inversión extranjera (*passive foreign investment company*, "PFIC") para efectos del impuesto sobre la renta federal de Estados Unidos. Al respecto, exhortamos a los Tenedores estadounidenses a considerar la posibilidad de "fondo de elección calificado" (*qualified electing fund* "QEF", por sus siglas en inglés) en relación con nuestros CBFIs.

Debido a que somos considerados como una PFIC y un Tenedor estadounidense no realice una elección QEF, dicho tenedor estará sujeto a un impuesto especial a tasas ordinarias del impuesto sobre la renta sobre "distribuciones en exceso" (generalmente, estas son cualesquier distribuciones que reciba un tenedor en un ejercicio fiscal que sean superiores a un 125% del promedio anual de distribuciones que dicho tenedor haya recibido en los tres ejercicios fiscales anteriores, o en el periodo durante el que haya sido tenedor si este es más corto), incluyendo cualquier ganancia reconocida por la venta de nuestros CBFIs. El monto del impuesto sobre la renta sobre cualesquier distribuciones excesivas será incrementado mediante intereses para compensar el diferimiento del pago de impuestos, calculados como si las distribuciones excesivas se hubieren obtenido proporcionalmente durante el período de tenencia de los CBFIs. Además, las distribuciones pagadas por nosotros no serían susceptibles de tasas reducidas del impuesto sobre la renta de Estados Unidos aplicables a los Tenedores estadounidenses que son personas físicas.



Un Tenedor estadounidense puede evadir las reglas desfavorables descritas anteriormente si realiza una elección QEF, en cuyo caso el Tenedor estadounidense estará obligado a incluir anualmente la parte proporcional de su participación de nuestro ingreso y ganancia de capital neta, pero cualquier ganancia que ese Tenedor reconozca subsecuentemente al vender sus CBFIs por lo general será gravada como ganancia de capital y cualesquier distribuciones hechas en relación con sus CBFIs no estarán sujetas a la ley impuesto sobre la renta federal de Estados Unidos en la medida en que dichas distribuciones estén relacionadas con ingresos gravados con anterioridad. Si bien los Tenedores estadounidenses que realicen una elección QEF deben incluir anualmente la parte proporcional de su participación de nuestro ingreso y ganancia de capital neta en caso de que seamos una PFIC sin importar si las distribuciones de efectivo se realizan a dichos Tenedores, esperamos que los efectos negativos potenciales de dicho desfase en la sincronización sean mitigados sustancialmente por nuestra política de distribuciones, descrita bajo el nombre de "Política de Distribuciones". En relación con lo anterior, nuestro Comité Técnico planea establecer una política de distribuciones de conformidad con la cual por lo general pagaremos sustancialmente todo nuestro efectivo disponible para realizar Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs cada año. No puede haber ninguna garantía de que tal política de distribuciones no vaya a cambiar o que en cualquier año las distribuciones en efectivo se harán a los tenedores de nuestros CBFIs.

Estamos expuestos a la adopción de riesgo relacionado con la evolución nuevas reglas y las reformas fiscales requisitos aplicables a las FIBRAS.

El régimen fiscal aplicable a las FIBRAS ha sufrido constantes modificaciones en los últimos años a través de reformas a LISR y la Resolución Miscelánea Fiscal. El 1 de enero de 2014 entró en vigor una nueva LISR, en la cual se han establecido requisitos adicionales para obtener el régimen y se ha otorgado la facultad al Servicio de Administración Tributaria para establecer, mediante reglas de carácter general, los lineamientos para que las FIBRAS puedan cumplir con algunos de esos requisitos. No podemos predecir cuándo o si, nuevas reglas o requisitos, serán adoptados por el Servicio de Administración Tributaria, o introducidos a través de nuevas reformas a la LISR o a través de la publicación de un nuevo reglamento a dicha ley. Nosotros y los Tenedores de nuestros CBFIs podríamos vernos afectados adversamente por cualquiera de dichos cambios en las reglas o requisitos del régimen fiscal aplicable a las FIBRAS, ya que podrían afectar nuestra habilidad para seguir teniendo el tratamiento de FIBRA.

Podemos estar sujetos a reformas legislativas o reglamentarias adversas en materia fiscal que pueden afectarnos o pueden afectar el valor de nuestros CBFIs.

En cualquier momento, las leyes o reglamentos fiscales federales, estatales o locales de Estados Unidos, locales o federales de México, u otras leyes o reglamentos fiscales distintos de aquellos de Estados Unidos ó las interpretaciones judiciales o administrativas de dichas leyes o reglamentos, pueden ser modificados. No podemos predecir cuándo o si, cualesquier nuevas leyes federales, estatales o locales de Estados Unidos, federales o locales mexicanas, u otras leyes, reglamentos o interpretaciones judiciales fiscales distintas de las de Estados Unidos, serán adoptadas, promulgadas o podrían surtir efectos, y si cualquiera de dichas leyes, reglamentos o interpretaciones puede surtir efectos retroactivamente. Nosotros y los Tenedores de nuestros CBFIs podríamos vernos afectados adversamente por cualquiera de dichos cambios en las leyes y reglamentos fiscales o interpretaciones judiciales o administrativas, o por nuevas las leyes y reglamentos fiscales o interpretaciones judiciales o administrativas.

Nuestros prediales podrían incrementarse debido a cambios en las tasas impositivas o revaluaciones, lo cual podría impactar adversamente nuestro flujo de efectivo.

Estaremos obligados al pago del impuesto predial de las Propiedades. El pago de impuesto predial de las Propiedades puede incrementarse si cambia la tasa impositiva o si el valor de las Propiedades es valuado o revaluado por las autoridades fiscales. El monto por concepto de impuesto predial que pagaremos en el futuro puede diferir sustancialmente del impuesto predial que pagamos actualmente. Si el impuesto predial que pagamos se incrementa, nuestra capacidad para pagar las Distribuciones esperadas a los Tenedores de nuestros CBFIs podrían ser afectados material y adversamente.

Riesgos presentados en los Estados Financieros Auditados

Las actividades del Fideicomiso lo exponen a una variedad de riesgos financieros; riesgo de mercado (incluyendo riesgo cambiario, riesgo de precio, riesgo de flujo de efectivo y tasas de interés a valor razonable), riesgo crediticio, riesgo de liquidez, estimación de valor razonable, riesgo financiero y administración de riesgos de activos netos. No existen cambios en las políticas de gestión de riesgos durante el año terminado el 31 de diciembre de 2023.

Riesgos de mercado

Riesgo cambiario

El Fideicomiso está expuesto al riesgo cambiario derivado de la exposición a divisas diferentes a su moneda funcional en sus operaciones, en especial con respecto de las Propiedades de Inversión, los contratos de arrendamiento y los préstamos por



pagar que en su mayoría han sido expresados en Dólares. El riesgo de divisas también deriva de los servicios prestados por proveedores extranjeros.

El Fideicomiso no ha implementado un instrumento de cobertura para amortizar el efecto cambiario en los tipos de cambio, básicamente porque sus inversiones e ingresos están denominados en Dólares.

El efecto en los activos netos derivado de la conversión de activos y pasivos denominados en Dólares a Pesos mexicanos por los periodos que terminaron al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se muestran a continuación:

	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	\$ 3,325,588	\$ 8,120,766

Un estudio de sensibilidad preparado por la administración muestra la forma en que las variaciones en las tasas de cambio afectan a los activos netos al 31 de diciembre de 2023 y 2022, como resultado de la conversión de la moneda funcional a la moneda de reporte, se muestra a continuación:

Análisis de sensibilidad	10% (+) (-) <u>31 de diciembre de 2023</u>	10% (+) (-) <u>31 de diciembre de 2022</u>
Tasa de cambio	16.8935	19.3615
Debilitamiento	18.5829	21.2977
Fortalecimiento	15.2042	17.4254
Activos netos atribuible a los inversionistas	\$ 36,450,058	\$ 36,600,718
Activos netos atribuible a los inversionistas ajustados (debilidad)	40,095,171	40,260,790
Activos netos atribuible a los inversionistas ajustados (fortaleza)	32,805,160	32,940,646

Riesgo de precio

El Fideicomiso está expuesto a riesgos de precio respecto de las Propiedades de Inversión y arrendamientos de mercado. El Fideicomiso utiliza sus conocimientos locales y su experiencia aunada a la de los administradores locales de las propiedades para reducir al mínimo dichos riesgos.

Las rentas futuras fueron calculadas en función de la ubicación, el tipo y la calidad de las propiedades, y teniendo en cuenta la información de mercado y proyecciones a la fecha de valuación. Si las rentas de mercado asumidas en el análisis de flujo de caja descontado aumentan o disminuyen en un 10%, el valor en libros de las Propiedades de Inversión al 31 de diciembre de 2023 sería un estimado de \$381 millones menos o más, respectivamente.

Considerando la propiedad de inversión con la tasa de capitalización más baja y la propiedad con la tasa de capitalización más alta del portafolio, si esas tasas incrementan o disminuyen 50 puntos base, su valor en libros sería un estimado de 2% a 4% menor o 2% a 5% mayor para estas propiedades, respectivamente. Considerando la propiedad de inversión con la tasa de descuento más baja y la propiedad con la tasa de descuento más alta, si esas tasas incrementan o disminuyen 50 puntos base, su valor en libros sería un estimado de 3% a 4% menor o mayor para estas propiedades, respectivamente.

Riesgo de flujo de efectivo y tasas de interés

El Fideicomiso no tiene importantes activos que devenguen intereses, sus ingresos y flujos de efectivo operativos son sustancialmente independientes de los cambios en las tasas de interés de mercado, excepto por los préstamos por pagar. Los préstamos por pagar emitidos a tasa de interés variable exponen al Fideicomiso a riesgo de tasa de interés. La exposición del Fideicomiso al riesgo por cambios en tasas de interés se relaciona en gran medida con los préstamos a largo plazo contraídos por las mismas. El Fideicomiso administra su riesgo por tasa de interés a través de una combinación de préstamos a tasa fija y a tasa variable. En términos generales, los préstamos a corto plazo pueden estar sujetos a una tasa flotante, mientras que los préstamos a plazos más largos usualmente están sujetos a una tasa fija. El riesgo de cambios en tasa de interés variable relacionados con los préstamos por pagar contraídos se reduce debido al uso de instrumentos financieros derivados.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el 64.2% y 69.7% de los préstamos por pagar están a tasa fija y el remanente está a tasa variable, respectivamente. Todos los créditos utilizados están denominados en Dólares. Con la finalidad de cubrir dicho riesgo, el Fideicomiso mantiene instrumentos financieros derivados.

La exposición del endeudamiento del Fideicomiso a cambios en tasas de interés y las fechas contractuales de revaluación de los préstamos al final del periodo de reporte se muestra a continuación:

	31 de diciembre de 2023		31 de diciembre de 2022	
		% total de los préstamos		% total de los préstamos
Préstamos a tasas variables	\$ 5,986,860	36%	\$ 5,216,132	30%
Préstamos a tasas fija – fechas de revisión o de vencimiento:				
Menos de 1 año	188,607	1%	-	0%
De 1 – 2 años	-	0%	-	0%
Mayor a 2 años	10,562,239	63%	11,986,985	70%
	\$ 16,737,706	100%	\$ 17,203,117	100%

Riesgo de instrumentos utilizados

El notional de los instrumentos derivados contratados por el Fideicomiso, más el monto de principal indizado a una tasa fija suman aproximadamente el 97% y 82% del saldo insoluto de los préstamos al 31 de diciembre de 2023 y 2022, respectivamente. El precio de ejercicio del CAP es 4.5% para 2023 y para la opción de tasa fija era 3% para 2022; y las tasas variables de los préstamos se sitúan entre 83 puntos base por arriba de la tasa de referencia (3 meses SOFR).

Los derivados requieren la liquidación del interés neto por cobrar o pagar cada 90 días. Las fechas de liquidación coinciden con las fechas en que se pagan intereses sobre la deuda subyacente.

Descontinuación de tasa LIBOR

En julio de 2017, la Autoridad de Conducta Financiera del Reino Unido (la "FCA") (la autoridad que regula LIBOR) anunció que tiene la intención de dejar de obligar a los bancos a presentar tasas para el cálculo de LIBOR después de 2021. Posteriormente, la FCA anunció el 5 de marzo de 2021 que la LIBOR dejará de publicarse para la configuración de LIBOR en USD de una semana y dos meses inmediatamente después del 31 de diciembre de 2021, y las configuraciones restantes de LIBOR en USD inmediatamente después del 30 de junio de 2023. Los participantes del mercado anticipan que los instrumentos financieros vinculados a LIBOR requerirán una transición a una tasa de referencia alternativa si LIBOR ya no está disponible. Los acuerdos de préstamos basados en LIBOR del Fideicomiso y los arreglos de préstamo generalmente especifican tasas de referencia alternativas, como la tasa preferencial y la tasa de fondos federales, respectivamente. Aún no se puede determinar el efecto potencial de la interrupción de LIBOR en los gastos por intereses del Fideicomiso y cualquier cambio en las tasas de interés de referencia podría aumentar los costos de financiación del Fideicomiso y/o dar lugar a desajustes entre las tasas de interés de las inversiones del Fideicomiso y las financiaciones correspondientes. La administración aún está evaluando los posibles impactos en la transición a tasas de referencia alternativas y no anticipa un impacto relevante en los estados financieros consolidados del Fideicomiso.

Durante 2023, el Fideicomiso contrató una nueva línea de crédito para utilizar una tasa alternativa (SOFR) y liquidó los préstamos basados en LIBOR. La transición a SOFR sobre los gastos por intereses del Fideicomiso no tuvo impactos materiales en los estados financieros consolidados.

Riesgo crediticio

El Fideicomiso no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. Se han implementado políticas para garantizar que los contratos de arrendamiento se realicen con clientes que tengan un historial crediticio adecuado. Para minimizar dicho riesgo, el Fideicomiso tiene depósitos en garantía o fianzas. Las transacciones en efectivo están limitadas a instituciones financieras de alta calidad crediticia, estas instituciones son seleccionadas tomando en cuenta ciertos criterios corporativos y se van monitoreando cada trimestre. El Fideicomiso tiene como objetivo limitar la cantidad de exposición crediticia a cualquier institución financiera. Además, el Fideicomiso cubre su riesgo de crédito a través del análisis detallado de los clientes con los que ha celebrado contratos de arrendamiento enfocados en clientes triple "A", que aseguran el retorno de la inversión. Las cuentas por cobrar se dan de baja cuando no existe una expectativa razonable de recuperación, los cuales incluyen, entre otros, que el cliente no sugiera un plan de pagos y la imposibilidad de realizar pagos contractuales.

Riesgo de liquidez



El riesgo de liquidez se gestiona mediante el mantenimiento de efectivo y equivalentes de efectivo suficientes, la disponibilidad de financiamiento por medio de una cantidad adecuada de opciones de crédito comprometidas y la habilidad para liquidar posiciones de mercado.

En el transcurso normal de operaciones, el Fideicomiso firma contratos de crédito con ciertas entidades crediticias para financiar sus operaciones de inversión inmobiliaria. Las condiciones económicas desfavorables podrían incrementar los costos relacionados a préstamos por pagar, limitar el acceso a los mercados de capital o dar lugar a que las entidades de crédito no extiendan el crédito al Fideicomiso.

No existe ninguna garantía de que los esquemas de préstamo del Fideicomiso o de que la capacidad de obtener un apalancamiento seguirá disponible o, en caso de seguir disponibles, que conlleven los mismos términos y condiciones que sean aceptables para el Fideicomiso. Incluso, dichos contratos de crédito incluyen, entre otras condiciones, eventos de incumplimiento y varios acuerdos y representaciones. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fideicomiso no tenía préstamos por pagar vencidos.

Una baja en el valor de mercado de los activos del Fideicomiso también podría tener consecuencias adversas en los casos en que el Fideicomiso se haya financiado con base en el valor razonable de activos específicos. Una caída en el valor de mercado de dichos activos puede causar que el prestador exija al Fideicomiso garantías adicionales o que devuelvan las cantidades prestadas.

En caso de que la cartera actual y las obligaciones de inversión del Fideicomiso no se hayan refinanciado extendido a la fecha de su vencimiento y/o de que el Fideicomiso deba pagar dichos préstamos por pagar y obligaciones, la administración considera que el pago de estas podría ser cubiertas con el flujo de efectivo operacional, contribuciones de inversionistas, un nuevo refinanciamiento de deuda y las ventas de inversiones en bienes raíces.

Si el Fideicomiso se ve en la necesidad de vender sus inversiones de forma expedita para cumplir con los anteriores compromisos, el Fideicomiso puede realizarlas a su valor razonable de la fecha en que se pueda requerir un valor considerablemente menor al valor en que dichas inversiones se registraron en el pasado.

La siguiente tabla muestra el análisis de los pasivos presentados para el periodo entre la fecha de los estados consolidados de situación financiera y la fecha de su vencimiento. Los montos mostrados en la siguiente tabla corresponden al flujo de efectivo no descontado, incluyendo intereses.

31 de diciembre de 2023

	3 meses	1 año	1 - 2 años	2 - 7 años	Total, de flujos de efectivo contractual	Valor en libros
Préstamos por pagar	\$ 262,742	\$ 844,675	\$ -	\$ 16,048,825	\$ 17,156,242	\$ 16,737,706
Depósitos de arrendatarios	30,694	59,122	67,333	242,141	399,290	399,290
Cuentas por pagar		283,200	-	91,804	375,004	375,004
Proveedores y otras cuentas por pagar	235,966	-	-	-	235,966	235,966
	\$ 529,402	\$ 1,186,997	\$ 67,333	\$ 16,382,770	\$ 18,166,502	\$ 17,747,966

31 de diciembre de 2022

	3 meses	1 año	1 - 2 años	2 - 7 años	Total, de flujos de efectivo contractual	Valor en libros
Préstamos por pagar	\$ 262,773	\$ 968,075	\$ -	\$ 16,786,419	\$ 18,017,267	\$ 17,203,117
Depósitos de arrendatarios	29,971	37,532	91,704	250,298	409,505	409,505
Proveedores y otras cuentas por pagar	-	384,875	-	134,668	519,543	519,543
	\$ 292,744	\$ 1,390,482	\$ 91,704	\$ 17,171,385	\$ 18,946,315	\$ 18,132,165

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los préstamos por pagar incluyen intereses por pagar de \$262,742 y \$262,773 respectivamente. Dichos contratos de crédito establecen, entre otras, las siguientes causales de incumplimiento: (i) falta de

pago; (ii) incapacidad general para pagar nuestras deudas a su vencimiento, (iii) concurso mercantil o quiebra; (iv) enajenación de los inmuebles materia del crédito, (v) incumplimiento con ciertas razones financieras

Riesgo de activos netos

El Fideicomiso define las contribuciones que se administran como los activos netos totales del Fideicomiso. Los objetivos del Fideicomiso al administrar los activos netos son:

- Proteger la capacidad del Fideicomiso para continuar operando como negocio en marcha, de modo que puedan continuar realizando inversiones múltiples a cambio de utilidades por apreciación de capital, ingresos por inversión (tales como “ingresos por arrendamiento”, “dividendos” o “intereses”), o ambos.
- Para poder ofrecer una utilidad adecuada a los inversionistas con base en el nivel de riesgo asumido.
- Para tener a su disposición los recursos financieros necesarios que permitan al Fideicomiso invertir en áreas que puedan generar beneficios futuros.
- Para mantener suficientes recursos financieros con el fin de mitigar riesgos y sucesos no previstos.

La administración del Fideicomiso revisa de manera trimestral el cumplimiento de las obligaciones de hacer y de no hacer de los préstamos por pagar vigentes.

d) Otros valores emitidos por el fideicomiso

La información correspondiente a esta Sección del Prospecto se incorpora por referencia a la Sección “1. Información General” del Reporte Anual del Emisor por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 13 de junio de 2024; y el Reporte Trimestral del Emisor por el primer trimestre del 2024, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 25 de abril de 2024 (no auditados); los cuales pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV en la dirección www.gob.mx/cnbv, de la BMV en la dirección <http://www.bmv.com.mx/> y del Emisor en la dirección www.terrafina.mx

e) Cambios significativos a los derechos de los valores inscritos en el Registro

La información correspondiente a esta Sección del Prospecto se incorpora por referencia a la Sección “1. Información General – Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro” del Reporte Anual del Emisor por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 13 de junio de 2024; y el Reporte Trimestral del Emisor por el primer trimestre del 2024, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 25 de abril de 2024 (no auditados); los cuales pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV en la dirección www.gob.mx/cnbv, de la BMV en la dirección <http://www.bmv.com.mx/> y del Emisor en la dirección www.terrafina.mx

f) Documentos de carácter público

Como parte de la solicitud presentada a la CNBV y a la BMV, para la autorización de la inscripción preventiva de los CBFs y CBFIS al amparo del Programa que aquí se describe, hemos presentado la información y documentación requerida por la Circular Única de Emisoras, incluyendo el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración, los formatos de suplementos y de aviso de oferta, estados financieros y demás documentación relativa a la autorización del Programa, la cual podrá ser consultada en la página de Internet de la CNBV, www.gob.mx/cnbv o en el Centro de Información de la BMV, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México o en su página de Internet, www.bmv.com.mx.

Asimismo, los inversionistas podrán obtener copia de la documentación referida en el párrafo anterior y del presente Prospecto, solicitándola por escrito a la atención de Francisco Martínez, quien es la persona encargada de las relaciones con los inversionistas y podrá ser localizada en las oficinas del Asesor ubicadas en Paseo de la Reforma 115, Piso 5 Col. Lomas de Chapultepec, CDMX, C.P. 11000, o en el teléfono +52 55 5093 2770 y (55) 5279 8109 o mediante correo electrónico a la dirección francisco.martinez@terrafina.mx.

Los datos de contacto por parte del Representante Común son el Lic. José Roberto Flores Coutiño y la Lic. Alejandra Tapia Jiménez al teléfono (55) 5231 8334 o al correo jrflores@monex.com.mx y/o, al número telefónico (55) 5231 0161; o en la



siguiente dirección de correo electrónico altapia@monex.com.mx, o en sus oficinas ubicadas en Av. Paseo de la Reforma 284, piso 9, Colonia Juárez, C.P. 06600, Ciudad de México.

A small, square, light-colored stamp or mark containing a handwritten signature in blue ink. The signature is a stylized, cursive letter, possibly 'L' or 'l', with a dot above it.

2) EL PROGRAMA

Descripción del Programa

Las Emisiones que se realizarán al amparo del presente Programa contarán con sus propias características. El monto total de cada Emisión de CBs, el valor nominal, la Fecha de Emisión y liquidación, el plazo, la fecha de vencimiento, la tasa de interés aplicable (y la forma de calcularla) y la periodicidad de pago de interés, entre otras características de los CBs de cada Emisión de CBs, serán acordados por el Emisor con los Intermediarios Colocadores respectivos al momento de dicha Emisión y se darán a conocer al momento de cada Emisión de CBs en el Suplemento respectivo. El monto total de cada Emisión de CBFIs, el valor nominal y la Fecha de Emisión, entre otras características de los CBFIs de cada Emisión de CBFIs, serán acordados por el Emisor con los Intermediarios Colocadores respectivos al momento de dicha Emisión y se darán a conocer al momento de cada Emisión de CBFIs en el Suplemento respectivo. Podrán realizarse una o varias emisiones al amparo del Programa siempre y cuando no excedan el Monto Total Autorizado del Programa.

a) Características del Programa

Fiduciario Emisor:

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, actuando como fiduciario del Fideicomiso.

Fideicomitente:

PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V.

Fideicomisarios en Primer Lugar:

Los Tenedores de los CBFIs.

Administrador:

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

Asesor:

PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V.

Clave de Pizarra:

“TERRA”; en el entendido que las emisiones de CBs estarán identificadas con el año de emisión y en caso de haber más de una emisión por cada año con el número progresivo de la misma.

Monto Total Autorizado del Programa:

Hasta \$25,000,000,000.00 (veinticinco mil millones de Pesos). Mientras el Programa continúe vigente, podrán realizarse tantas Emisiones, ya sea de CBFIs o de CBs, según sea determinado por el Emisor, siempre y cuando el monto de las emisiones de los CBs no excederá de \$8,000,000,000.00 pesos, en tanto que el número de CBFIs no excederá de 130,000,000. El Programa no será revolvente.

Tipo de Valor:

Según se describe en este Prospecto, el Emisor podrá realizar, indistintamente, emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIs”) no amortizables, sin expresión de valor nominal, o emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo (Deuda).

Tipo de Oferta:

Oferta pública de CBFIs o CBs según se describa en el Suplemento correspondiente.

Denominación:

Los valores emitidos al amparo del Programa estarán denominados en Pesos.

Vigencia del Programa:

5 años, contados a partir de la fecha de autorización del mismo por la CNBV (el “Plazo de Vigencia del Programa”), plazo durante el cual, el Emisor podrá realizar una o varias Emisiones hasta por el Monto Total Autorizado del Programa. Conforme a lo establecido en la Circular Única de Emisoras, en caso de que el Emisor no realice ninguna Emisión dentro de los primeros 24 meses después de la fecha de autorización del Programa por parte de la CNBV, el mismo quedará sin efectos.



Plazo:

Cada emisión al amparo del Programa, tendrá el plazo de vigencia que se determine en el Suplemento y Título correspondiente a dicha emisión; en el entendido que las emisiones de CBs no podrán ser menores a 1 año y no podrán exceder de 15 años y las emisiones de CBFIs tendrán plazo indefinido; en el entendido, además, que no podrán exceder de la vigencia del Contrato de Fideicomiso.

Patrimonio del Fideicomiso:

El Activo Neto del Fideicomiso se conforma o conformará, según sea el caso, de los siguientes activos: (i) la Aportación Inicial; (ii) los Activos Inmobiliarios; (iii) los Recursos de la Emisión obtenidos de cualquier Emisión de CBFIs de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso; (iv) todos y cada uno de los activos, propiedades, pagos o derechos que reciba el Fiduciario, así como las obligaciones que asuma, que resulten de todos y cada uno de los Activos Inmobiliarios adquiridos directamente o a través de fideicomisos por el Fiduciario en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso; (v) todas y cada una de las cantidades que de tiempo en tiempo sean depositadas en las Cuentas del Fideicomiso; (vi) todos los derechos y pagos derivados de o relacionados con todas y cada una de las operaciones con derivados que puedan formar parte del Activo Neto del Fideicomiso en cualquier momento de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso; (vii) todos y cada uno de los rendimientos obtenidos con los recursos líquidos existentes en las Cuentas del Fideicomiso por concepto de inversión de Inversiones Permitidas; (viii) todos y cada uno de los demás activos, obligaciones y derechos cedidos al, y/o adquiridos por, el Fiduciario para los Fines del Fideicomiso de conformidad con, o según lo previsto en el Contrato de Fideicomiso; (ix) todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes descritos en los numerales (i) a (viii) anteriores; y (x) la Parte Social de la Subsidiaria. El Activo Neto del Fideicomiso se irá modificando en el tiempo conforme a las aportaciones que en un futuro se llegaren a realizar, conforme a los rendimientos de las inversiones, así como conforme a los pagos o retiros que se realicen con cargo al Activo Neto del Fideicomiso.

Acto Constitutivo:

Las emisiones al amparo del Programa serán llevadas a cabo por el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable F/00939 (el "Fideicomiso" o el "Contrato de Fideicomiso", según corresponda) de fecha 29 de enero de 2013 celebrado entre el Fideicomitente y el Fiduciario, según el mismo ha sido y sea modificado en cualquier momento conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

Derechos que confieren los CBFIs:

Conforme a los Artículos 63, 64 Bis y 64 Bis 1 de la LMV, los CBFIs confieren a los Tenedores los siguientes derechos: (a) el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y, en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso, y (b) el derecho a una parte del producto que resulte de la venta de los bienes o derechos que formen el Activo Neto del Fideicomiso, en cada caso, en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso. Adicionalmente, los CBFIs confieren a los tenedores los siguientes derechos: (i) los Tenedores que en lo individual o colectivamente tengan el 10% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos que en dicha Asamblea de Tenedores deberán tratarse; (ii) los Tenedores que en lo individual o colectivamente tengan el 10% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que se aplace por una sola vez, por 3 Días Hábiles y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados; (iii) los Tenedores que en lo individual o colectivamente tengan el 20% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por una Asamblea de Tenedores; siempre y cuando los Tenedores que pretendan oponerse no hayan concurrido a la Asamblea de Tenedores respectiva o, habiendo concurrido a ella, hayan votado en contra de la resolución respectiva, y en cualquier caso, se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 días naturales siguientes a la fecha en que se adoptaron las resoluciones respectivas, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación. La ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por un juez de primera instancia, siempre que los Tenedores impugnantes otorguen una fianza suficiente para cubrir los daños y perjuicios que pudieren llegar a causarse al resto de los Tenedores por la inejecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia declare infundada o improcedente la oposición. La sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los Tenedores. Todas las oposiciones en contra de una misma resolución deberán decidirse en una sola sentencia; (iv) los Tenedores por la tenencia individual o en conjunto, de cada 10% de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar, la designación de 1 miembro del Comité Técnico (y a su respectivo suplente). La designación que hagan los tenedores de miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) estará sujeta a lo siguiente: (1) los Tenedores que tengan derecho a nombrar o revocar a los miembros del Comité Técnico sólo podrán ejercer dicho derecho en una Asamblea de Tenedores; (2) los miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) que sean designados por los Tenedores que califiquen como Personas Independientes al momento de su designación deberán ser designados como Miembros Independientes; (3) la designación de un miembro del Comité Técnico (y su respectivo suplente) efectuada por un Tenedor conforme a lo aquí previsto, únicamente podrá ser revocada mediante Asamblea de Tenedores cuando la totalidad de los miembros del Comité Técnico sean destituidos; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico cuyo nombramiento haya sido revocado no podrán ser nombrados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 meses siguientes a la revocación de su nombramiento; (4) el derecho de los Tenedores a nombrar miembros



del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) podrá ser renunciado por los Tenedores dentro de una Asamblea de Tenedores; y (5) en el caso que, en cualquier momento, los Tenedores que han nombrado un miembro del Comité Técnico dejen de tener el 10% o más de los CBFIs en circulación, dichos Tenedores deberán entregar una notificación por escrito en relación a lo anterior a la Subsidiaria, al Fiduciario y al Representante en Común, y dichos Tenedores deberán remover al miembro designado en la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente; (v) los Tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en una Asamblea de Tenedores. En dichos convenios se podrá estipular la renuncia por parte de los Tenedores a ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico de conformidad con los términos de la Cláusula 5.2 (b) del Contrato de Fideicomiso; (vi) los derechos referidos en la Sección "Disposiciones Relativas a las Asambleas de Tenedores" del Título y (vii) cualesquier otros derechos al amparo del Título, los Documentos de la Operación y la legislación aplicable.

Derechos que confieren los CBs:

Cada CB representa para su titular el derecho al cobro del principal e intereses, según corresponda, adeudados por el Emisor, en los términos descritos en el Suplemento y en el Título correspondiente.

Fuente de Pago:

Los pagos al amparo de los CBFIs y CBs serán exclusivamente con cargo a los bienes que integran el Activo Neto del Fideicomiso. El Activo Neto del Fideicomiso también estará disponible para realizar pagos comisiones, honorarios, gastos, obligaciones e indemnizaciones del Fiduciario, según se establece en el Contrato de Fideicomiso.

Resumen de las características de los Activos Inmobiliarios:

Al 31 de diciembre de 2023 nuestro Portafolio consistía de 291 propiedades inmobiliarias, incluyendo 287 propiedades industriales desarrolladas con un ARB conjunto de aproximadamente 42.8 millones de pies cuadrados, con una ocupación del 98.1% . Asimismo, contamos con 307 arrendatarios en donde las Propiedades que componen nuestro Portafolio consisten en almacenes y otras propiedades de manufactura ligera, con una ubicación óptima principalmente en mercados que creemos tienen sólidos fundamentos en las regiones centro, Bajío y norte de México.

Garantía:

Las emisiones de CBs al amparo del Programa podrán contar o no con la garantía específica de alguna institución nacional o extranjera, según se divulgue en el Suplemento respectivo. Los CBFIs no contarán con garantía.

Calificación:

Cada emisión de CBs será calificada por al menos una agencia calificadoras, la cual deberá estar debidamente autorizada para operar en México. El nombre de las agencias calificadoras y la calificación asignada a los CBs se especificarán en el Suplemento respectivo. Las emisiones de CBFIs no contarán con calificación por parte de una agencia calificadoras.

Fecha de Emisión:

Será determinada en cada ocasión por acuerdo entre el Fideicomitente, el Fiduciario y los Intermediarios Colocadores y dada a conocer en el suplemento respectivo, siempre y cuando no exceda del Plazo de Vigencia del Programa otorgada por la CNBV.

Valor Nominal:

Aquel que se prevea en el Título, el cual será divulgado en el Suplemento respectivo.

Amortización:

Las emisiones de CBs podrán contar con mecanismos de amortización según se divulgue en el Suplemento respectivo.

Intereses Moratorios:

Los CBs podrán tener disposiciones relativas a intereses moratorios según se señale en el Título y Suplemento correspondientes.

Posibles Adquirentes:

Personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.

Régimen Fiscal de los CBFIs:

El Fideicomiso se regulará por lo establecido en los artículos 187 y 188 de la LISR y recibirá el tratamiento fiscal previsto en dichos numerales. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la duración del Programa, por lo que los posibles adquirentes deberán de consultar con sus asesores fiscales el régimen fiscal aplicable.



Régimen Fiscal de los CBs:

La tasa de retención aplicable a los intereses pagados al amparo de los CBs se encuentra sujeta: (i) para las personas físicas y personas morales residentes en México a lo previsto en los artículos 54 y 135 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente; y (ii) para personas físicas y morales residentes en el extranjero, a lo previsto en los artículos 153, 166 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la duración del Programa, por lo que los posibles adquirentes deberán de consultar con sus asesores fiscales el régimen fiscal aplicable.

Factores de Riesgo:

Consulte "Factores de Riesgo" y la demás información contenida en este Prospecto y en los Suplementos correspondientes para cada emisión para una discusión de factores que usted debe considerar cuidadosamente antes de invertir en nuestros CBFIs o CBs.

Representante Común de los Tenedores de CBFIs:

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, o en su caso, cualquier otro que se determine para cada emisión de CBs al amparo del Programa según se describa en el Suplemento correspondiente.

Representante Común de los Tenedores de CBs:

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, o en su caso, cualquier otro que se determine para cada emisión de CBs al amparo del Programa según se describa en el Suplemento correspondiente.

Intermediario Colocador:

Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México o cualquier otra casa de bolsa que se determine para cada emisión al amparo del Programa según se describa en el Suplemento correspondiente.

Legislación:

Cada Emisión se registrará por la legislación aplicable de México.

Autorización Corporativa:

Mediante acuerdo adoptado en la Asamblea Ordinaria de Tenedores de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios de fecha 17 de abril de 2024, se aprobó entre otros asuntos, el Programa descrito en el presente Prospecto, la inscripción preventiva en el RNV de los CBFIs y CBs, así como la oferta pública de estos.

b) Destino de los fondos

El destino específico de los recursos se detallará en el Suplemento que corresponda a cada una de las Emisiones.



c) Plan de distribución

El Programa contempla la participación de Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México y, de ser el caso, otras casas de bolsa, quienes actuarán como Intermediarios Colocadores y ofrecerán los valores que se emitan al amparo del Programa bajo la modalidad de toma en firme o mejores esfuerzos, según se indique en el Suplemento correspondiente. En caso de ser necesario, y con la autorización de la Subsidiaria, los Intermediarios Colocadores podrán celebrar contratos de sub-colocación con otras casas de bolsa para formar un sindicato colocador de los CBFIs o CBs que se emitan en cada una de las posibles Emisiones al amparo del Programa.

En cuanto a su distribución, a través de los Intermediarios Colocadores, los valores emitidos al amparo del Programa contarán con un plan de distribución el cual tiene como objetivo primordial tener acceso a una base de inversionistas diversa y representativa del mercado institucional mexicano y que será descrito en el suplemento correspondiente.

Los valores se colocarán a través de oferta pública utilizando el método descrito en el suplemento correspondiente. Los términos y la forma de colocar para cada Emisión se determinarán en el suplemento correspondiente. Al tratarse de ofertas públicas, cualquier persona que desee invertir en los valores que se emitan al amparo del Programa, tendrá la posibilidad de participar en el proceso de oferta en igualdad de condiciones que otros inversionistas, así como adquirir dichos valores, salvo que su régimen de inversión no lo permita.

Para efectuar colocaciones, el Emisor, junto con los Intermediarios Colocadores, podrán realizar uno o varios encuentros bursátiles con inversionistas potenciales, vía telefónica y, en algunos casos, sosteniendo reuniones separadas con dichos inversionistas u otros inversionistas potenciales.

Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México y sus afiliadas mantienen relaciones de negocios con el Fideicomiso Emisor y el Fideicomitente y le prestan diversos servicios financieros periódicamente, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo los que recibirá por los servicios prestados como Intermediario Colocador por la colocación de los valores que sean emitidos al amparo del Programa). El Intermediario Colocador estima que no tiene conflicto de interés alguno con el Emisor respecto de los servicios que ha convenido prestar para la colocación de los valores que sean emitidos al amparo del Programa.



d) Gastos relacionados con el Programa

Los gastos relacionados con el Programa, representarán aproximadamente \$2,331,960.06 Pesos. Dichos gastos se detallan a continuación (todas las cifras en pesos moneda nacional):

Concepto	Monto
Pago de derechos y estudio y trámite CNBV	\$29,979.00*
Asesores Legales	\$1,884,981.06
Audidores Externos	\$417,000.00
Total	\$2,331,960.06

*No aplica IVA.

Los gastos antes mencionados serán pagados por el Fideicomitente con recursos propios. En caso de que los gastos antes mencionados sean pagados por el Fideicomitente con recursos propios, los mismos serán reembolsados con los recursos provenientes de la colocación de la primera Emisión de CBFIs o CBs al amparo del Programa.

Los gastos que se incurran en relación con cada una de las Emisiones que se lleven a cabo al amparo de este Programa serán desglosados y revelados en el Suplemento correspondiente a cada una de dichas Emisiones.



e) Disposiciones relativas a las Asambleas de Tenedores

La información correspondiente a esta Sección del Prospecto se incorpora por referencia a la Sección "2. El Fideicomiso" del Reporte Anual del Emisor por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 13 de junio de 2024; y el Reporte Trimestral del Emisor por el primer trimestre del 2024, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 25 de abril de 2024 (no auditados); los cuales pueden ser consultados en las páginas de internet www.bmv.com.mx, y www.gob.mx/cnbv así como en la página: www.terrafinamx.com



f) Funciones del Representante Común de los Tenedores de CBFIs

El Representante Común de los Tenedores de CBFIs tendrá las obligaciones, derechos y facultades previstos en la LMV y LGTOC (incluyendo, sin limitación, aquellos incluidos en el Artículo 68 de la LMV), en el Título y en el Contrato de Fideicomiso. En cualquier circunstancia no prevista en el Título, en el Contrato de Fideicomiso, o en la LMV y en la LGTOC, el Representante Común de los Tenedores de CBFIs actuará de conformidad con las instrucciones de los Tenedores de CBFIs que representen la mayoría requerida para adoptar resoluciones en una Asamblea de Tenedores de CBFIs. El Representante Común representa a los Tenedores de en su conjunto y no a cualquiera de ellos individualmente. Los derechos y obligaciones del Representante Común de los Tenedores de CBFIs incluyen, pero no se limitan a, lo siguiente:

- (i) Suscribir el Título;
- (ii) verificar el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso, en base a la información que le sea proporcionada para tales efectos;
- (iii) convocar y presidir las Asambleas de Tenedores cuando la legislación aplicable o los términos del Título y/o del Contrato de Fideicomiso así lo requieran, o cuando lo considere necesario o deseable para obtener confirmaciones de los Tenedores con respecto a la toma de cualquier decisión, y la realización de cualesquier asuntos que deban ser resueltos por una Asamblea de Tenedores, así como ejecutar las resoluciones de dichas Asambleas de Tenedores, en la medida que le corresponda;
- (iv) llevar a cabo todos los actos necesarios o convenientes con el fin de cumplir con cualquier resolución adoptada por la Asamblea de Tenedores;
- (v) en representación de los Tenedores, celebrar de tiempo en tiempo documentos y contratos con el Fiduciario en relación con el Contrato de Fideicomiso y/o los CBFIs;
- (vi) ejercer todos los actos necesarios o convenientes a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores en su conjunto;
- (vii) actuar como intermediario entre el Fiduciario y los Tenedores con respecto al pago a los Tenedores de cualquier cantidad pagadera en relación con los CBFIs y con respecto a cualesquiera otros asuntos requeridos;
- (viii) ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones establecidas en el Título respectivo, en el Contrato de Fideicomiso y en los demás documentos de los que sea parte;
- (ix) proporcionar, cuando sea requerido, a cualquier Tenedor (a expensas de dicho Tenedor) copias de los reportes que le hayan sido entregados al Representante Común por el Fiduciario y/o la Subsidiaria; y
- (x) en general, llevar a cabo todos los actos y cumplir con las obligaciones, y ejercer todas las facultades, del Representante Común según se establezca en el Título, la LGTOC, la LMV, la regulación aplicable emitida por la CNBV, con las precisiones, aclaraciones, limitaciones y modificaciones que se pactan en el Contrato de Fideicomiso y los sanos usos y prácticas bursátiles de mercado aplicables.

El Representante Común deberá verificar, a través de la información que se le hubiere proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma de las obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, el Título y el Contrato de Administración, por parte del Fiduciario, del Fideicomitente, de la Subsidiaria, y demás partes de los documentos referidos (excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativa de las partes de dichos documentos previstas en los mismos que no tengan injerencia directa en la realización de Distribuciones o de cualquier otro pago que deba ser realizado a los Tenedores de los CBFIs), así como el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso.

Para efecto de cumplir con lo anterior, el Representante Común tendrá el derecho de solicitar al Fiduciario, al Fideicomitente, a la Subsidiaria, así como a las personas que les presten servicios relacionados con los CBFIs o con el Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, al Auditor Externo, a la Subsidiaria y al Valuador Independiente, la información y documentación que razonablemente considere necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere el párrafo anterior. En ese sentido, el Fiduciario, el Fideicomitente, el Asesor, la Subsidiaria, el Auditor Externo, el Valuador Independiente y dichos prestadores de servicios deberán proporcionar y/o causar que le sea proporcionada al Representante Común dicha información y documentación en los plazos y periodicidad que el Representante Común razonablemente les requiera, incluyendo, sin limitar, la situación financiera del Patrimonio del Fideicomiso, el estado que guardan las Inversiones y otras operaciones efectuadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, corridas financieras, determinación de coberturas, así como cualquier otra información económica, contable, financiera, legal y administrativa que precise, la cual estará sujeta a las obligaciones de confidencialidad establecidas en la Cláusula 19.4 del Contrato de Fideicomiso, en el entendido, sin embargo, que el Representante Común podrá hacer dicha información del conocimiento de los Tenedores sin incurrir en un incumplimiento por tal motivo a dichas obligaciones de confidencialidad, y dichos Tenedores estarán sujetos a la obligación



de confidencialidad establecida en la Cláusula 19.4 del Contrato de Fideicomiso. El Fiduciario tendrá la obligación de requerir al Auditor Externo, a la Subsidiaria, al Valuador Independiente, asesores legales o terceros que proporcionen al Representante Común la información que este razonablemente le requiera y en los plazos razonablemente establecidos, en el entendido, que el Fiduciario no será responsable si el Auditor Externo, a la Subsidiaria, el Valuador Independiente, los asesores legales o los terceros, una vez requeridos por el Fiduciario, incumplen con su obligación de entregar al Representante Común la información solicitada. El Representante Común asumirá que la información presentada por las partes y/o por los terceros señalados, es exacta y veraz, por lo que podrá confiar en ella para sus funciones de revisión

El Representante Común podrá realizar visitas o revisiones a las personas y para los fines señalados en el párrafo anterior de manera anual, en el entendido que si el Representante Común lo estima conveniente podrá realizar las mismas con una periodicidad distinta, mediante notificación entregada por escrito con por lo menos 5 (cinco) Días Hábles de anticipación a la fecha en que se desee llevar a cabo la visita o revisión respectiva salvo que se trate de casos urgentes a juicio del Representante Común, en cuyo caso bastará que la notificación sea dada con al menos 2 (dos) Días Hábles de anticipación.

En caso que el Representante Común no reciba la información solicitada en los tiempos señalados o que tenga conocimiento de cualquier otro incumplimiento de las obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, el Título, y el Contrato de Administración a cargo de las partes de los mismos, estará obligado a solicitar al Fiduciario, mediante notificación por escrito, que haga del conocimiento del público inversionista inmediatamente, a través de la publicación de un "evento relevante", dicho incumplimiento, sin que tal revelación se considere un incumplimiento de obligación de confidencialidad alguna y sin perjuicio de la facultad del Representante Común de hacerlo del conocimiento de los Tenedores en términos de los Documentos de la Operación; en el entendido que en caso de que el Fiduciario no lleve a cabo la publicación del "evento relevante" respectivo dentro de los 2 (dos) Días Hábles siguientes a la notificación que realice el Representante Común, éste tendrá la obligación de llevar a cabo la publicación de dicho "evento relevante" inmediatamente.

El Representante Común deberá rendir cuentas del desempeño de sus funciones, cuando la Asamblea de Tenedores lo solicite o al momento de concluir su encargo.

A efecto de estar en posibilidad de cumplir con todo lo anterior, el Representante Común podrá solicitar a la Asamblea de Tenedores, o esta última podrá ordenar que se contrate, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, a cualquier tercero especialista en la materia de que se trate, que considere conveniente y/o necesario para que le auxilien en el cumplimiento de las obligaciones de verificación del Representante Común referidas en los párrafos anteriores o establecidas en la Ley Aplicable. En dicho caso, el Representante Común estará sujeto a las responsabilidades que establezca la propia Asamblea de Tenedores al respecto, y en consecuencia, el Representante Común podrá confiar, actuar y/o abstenerse de actuar con base en las determinaciones que lleven a cabo dichos especialistas, según lo determine la Asamblea de Tenedores; en el entendido, que si la Asamblea de Tenedores no aprueba dicha contratación, el Representante Común no podrá llevarla a cabo y únicamente será responsable de las actividades que le son directamente imputables establecidas en el Contrato de Fideicomiso y en la Ley Aplicable. Asimismo, sin perjuicio de las demás obligaciones del Fiduciario referidas en los párrafos anteriores, éste deberá, previa autorización de la Asamblea de Tenedores, contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y/o proporcionar al Representante Común, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, los recursos necesarios para realizar las contrataciones de los terceros que asistan a dicho Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, según le sea instruido por el Representante Común, en un plazo que no deberá exceder de 5 (cinco) Días Hábles contados a partir de que le sea dada dicha instrucción; en el entendido, que si la Asamblea de Tenedores autoriza la contratación de dichos terceros pero no existen los recursos suficientes para tales efectos en el Patrimonio del Fideicomiso, se estará a lo dispuesto por el artículo 281 del Código de Comercio así como a lo establecido en el artículo 2577 del Código Civil de la Ciudad de México y sus correlativos en los Códigos Civiles de los demás estados de México y en el Código Civil Federal, en relación con su carácter de mandatario en términos del artículo 217 de la LGTOC, en el entendido, además, que el Representante Común no estará obligado a anticipar las cantidades necesarias para la contratación de dichos terceros especialistas y no será responsable bajo ninguna circunstancia del retraso de su contratación y/o por falta de recursos en el Patrimonio del Fideicomiso de llevar a cabo dicha contratación y/o porque no le sean proporcionados, en su caso, por los Tenedores de los CBFIs.

Personal del Representante Común. Atendiendo a la naturaleza de los CBFIs, que no conllevan una obligación a cargo del Fiduciario de pagar una suma de dinero por concepto de principal y/o intereses, ni el Representante Común, ni cualquier funcionario, consejero, apoderado, empleado, factor, dependiente, filial o agente (el "Personal") de éste, serán responsables de las decisiones de inversión, del cumplimiento del plan de negocios, ni del resultado de las Inversiones y/o de las demás operaciones efectuadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso o la adecuación de dicho resultado a los rendimientos esperados y tampoco deberá revisar ni vigilar la viabilidad jurídica, financiera y económica de las Inversiones y demás operaciones ni la obtención de autorizaciones y cumplimiento de requisitos legales y de otro tipo que conlleve cada Inversión u operación, en el entendido, que el Representante Común estará facultado para solicitar razonablemente a la Subsidiaria, al Fiduciario y a las demás partes de los documentos referidos, y estos estarán obligados a proporcionar, información relativa a estos temas.

De igual manera no será responsabilidad del Representante Común ni del Personal de éste, vigilar o supervisar el cumplimiento de los servicios contratados del Valuador Independiente, Auditor Externo, la Subsidiaria o de cualquier otro tercero, ni el cumplimiento de las obligaciones pactadas en los contratos firmados con las contrapartes en las Inversiones y



demás operaciones, ni de sus términos y funcionamiento, ni la debida instalación o funcionamiento del Comité Técnico, y las obligaciones de sus miembros, o cualquier otro órgano distinto a la Asamblea de Tenedores.

Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en representación o por cuenta de los Tenedores de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, el Título respectivo y los demás documentos de los que sea parte o la legislación aplicable, serán obligatorios para los Tenedores y se considerarán como aceptados por los mismos.

El Representante Común podrá ser removido o sustituido en cualquier momento mediante resolución de la Asamblea Extraordinaria; en el entendido, que dicha remoción será efectiva a partir del momento en que la Asamblea de Tenedores haya nombrado a un representante común sustituto y este haya aceptado su nombramiento como Representante Común del Contrato de Fideicomiso.



g) Funciones del Representante Común de los Tenedores de CBs

Sujeto a lo dispuesto en el artículo 68 de la LMV, el Representante Común de los Tenedores de CBs tendrá las facultades y obligaciones que se contemplan en la LGTOC, en lo que resulte aplicable. Para todo aquello no expresamente previsto en el Título o en la LGTOC, el Representante Común de los Tenedores de CBs actuará de conformidad con las instrucciones de la Asamblea de Tenedores (para efectos de que no haya lugar a dudas, el Representante Común de los Tenedores de CBs no representa a los Tenedores de los CBs de forma individual, sino de manera conjunta). El Representante Común de los Tenedores de CBs tendrá las siguientes funciones:

1. Autorizar con su firma el Título y cualquier otro documento de la Emisión que sea necesario suscribir;
2. Facultad de vigilar el cumplimiento del destino de los recursos captados mediante la Emisión;
3. Convocar y presidir las Asambleas de Tenedores de CBs y ejecutar sus decisiones en la medida que le corresponda;
4. Ejercer los actos que sean necesarios a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores de CBs;
5. Otorgar, en nombre del conjunto de los Tenedores de CBs, los documentos o contratos que deban suscribirse o celebrarse con el Emisor;
6. Actuar frente al Emisor como intermediario respecto de los Tenedores de CBs, para el pago a estos últimos del principal y/o intereses correspondientes;
7. Representar a los Tenedores de CBs ante el Emisor o ante cualquier autoridad competente;
8. Efectuar los cálculos y publicaciones establecidos a su cargo en el Título; y
9. En general, ejercer todas las funciones, facultades y obligaciones que le competen conforme a la LMV, la LGTOC, las disposiciones aplicables emitidas por la CNBV y los sanos usos y prácticas bursátiles.

El Representante Común de los Tenedores de CBs deberá verificar, a través de la información que se le hubiere proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma de las obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración, el Contrato de Asesoría, el Título y, en su caso, cualquier contrato de garantía y/o apoyo crediticio, por parte del Fiduciario, de los Fideicomitentes, del Asesor y de la Subsidiaria, y demás partes de los documentos referidos (excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativa de las partes de dichos documentos previstas en los mismos que no tengan injerencia directa en el pago de los CBs), así como el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso.

Para efecto de cumplir con lo anterior, el Representante Común de los Tenedores de CBs tendrá el derecho de solicitar al Fiduciario, a los Fideicomitentes, al Asesor, a la Subsidiaria y a las demás partes de los documentos referidos, así como a las personas que les presten servicios relacionados con los CBs o con el Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, al Auditor Externo, la información y documentación que razonablemente considere necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere el párrafo anterior. Mediante la firma del Título, la aceptación del encargo y/o la celebración del contrato de prestación de servicios correspondiente, se entenderá que dichas Personas se obligan a cumplir con las obligaciones previstas en este párrafo. En ese sentido, el Fiduciario, los Fideicomitentes, el Asesor y la Subsidiaria, el Auditor Externo y dichos prestadores de servicios deberán proporcionar y/o causar que le sea proporcionada al Representante Común de los Tenedores de CBs dicha información en los plazos y periodicidad que el Representante Común de los Tenedores de CBs razonablemente les requiera, incluyendo, sin limitar, la situación financiera del Patrimonio del Fideicomiso, el estado que guardan los Activos Inmobiliarios y otras operaciones efectuadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, corridas financieras, determinación de coberturas, así como cualquier otra información económica, contable, financiera, legal y administrativa que precise, la cual estará sujeta a las obligaciones de confidencialidad establecidas en la Cláusula 19.4 del Contrato de Fideicomiso, en el entendido, sin embargo, que el Representante Común de los Tenedores de CBs podrá hacer dicha información del conocimiento de los Tenedores sin incurrir en un incumplimiento por tal motivo a dichas obligaciones de confidencialidad, y dichos Tenedores estarán sujetos a la obligación de confidencialidad establecida en la Cláusula 19.4 del Contrato de Fideicomiso. Para efectos de lo anterior, el Fiduciario tendrá la obligación de requerir al Auditor Externo, asesores legales o terceros que proporcionen al Representante Común de los Tenedores de CBs la información que éste razonablemente requiera dentro de los plazos que razonablemente establezca.

El Representante Común de los Tenedores de CBs podrá realizar visitas o revisiones a las personas señaladas en el párrafo anterior, si lo estima conveniente, una vez al año y en cualquier otro momento que lo considere necesario, mediante



notificación entregada por escrito realizada con por lo menos 5 Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se desee llevar a cabo la visita o revisión respectiva.

En caso de que el Representante Común de los Tenedores de CBs no reciba la información solicitada en los tiempos señalados o que tenga conocimiento de cualquier incumplimiento de las obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración, el Contrato de Asesoría y/o el Título a cargo de las partes de los mismos, estará obligado a solicitar al Fiduciario, mediante notificación por escrito, haga del conocimiento del público inversionista inmediatamente a través de la publicación de un "evento relevante", dicho incumplimiento, sin que tal revelación se considere un incumplimiento de obligación de confidencialidad alguna y sin perjuicio de la facultad del Representante Común, de hacer del conocimiento del público inversionista en términos del Contrato de Fideicomiso, el Título y la legislación aplicable, cualquier circunstancia que pueda afectar la capacidad del Fiduciario para cumplir con sus obligaciones al amparo de los CBs así como cualesquier incumplimientos y/o retraso en el cumplimiento de las obligaciones tanto del Fiduciario, como de los Fideicomitentes, el Asesor y/o la Subsidiaria que por cualquier medio se hagan del conocimiento del Representante Común; en el entendido, que dicha revelación no se considerará que infringe obligación de confidencialidad alguna. En caso de que el Fiduciario no lleve a cabo la publicación del "evento relevante" respectivo dentro de los 2 Días Hábiles siguientes a la notificación que realice el Representante Común de los Tenedores de CBs, éste tendrá la obligación de llevar a cabo la publicación de dicho "evento relevante" inmediatamente.

El Representante Común de los Tenedores de CBs deberá rendir cuentas del desempeño de sus funciones, cuando la Asamblea de Tenedores de CBs lo solicite o al momento de concluir su encargo.

A efecto de estar en posibilidad de cumplir con lo anterior, el Representante Común de los Tenedores de CBs podrá solicitar a la Asamblea de Tenedores de CBs, o ésta última podrá solicitar que se contrate, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, a cualquier tercero especialista en la materia de que se trate, que considere conveniente y/o necesario para el cumplimiento de sus obligaciones de verificación referidas en los párrafos anteriores o establecidas en la legislación aplicable. En dicho caso, el Representante Común de los Tenedores de CBs estará sujeto a las responsabilidades que establezca la propia Asamblea de Tenedores de CBs al respecto y, en consecuencia, podrá confiar, actuar y/o abstenerse de actuar con base en las determinaciones que lleven a cabo dichos especialistas, según lo determine la Asamblea de Tenedores de CBs; en el entendido, que si la Asamblea de Tenedores de CBs no aprueba dicha contratación, el Representante Común de los Tenedores de CBs no podrá llevarla a cabo y únicamente será responsable de las actividades que le son directamente imputables conforme al Contrato de Fideicomiso, el Título y la legislación aplicable. Asimismo, sin perjuicio de las demás obligaciones del Fiduciario referidas en los párrafos anteriores, éste deberá, previa autorización de la Asamblea de Tenedores de CBs, contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y/o proporcionar al Representante Común de los Tenedores de CBs, con cargo a dicho Patrimonio del Fideicomiso, los recursos necesarios para realizar las contrataciones de los terceros que asistan a dicho Representante Común de los Tenedores de CBs en el cumplimiento de sus obligaciones, según le sea instruido por el Representante Común de los Tenedores de CBs, en un plazo que no deberá exceder de 5 Días Hábiles contados a partir de que le sea dada dicha instrucción; en el entendido, que si la Asamblea de Tenedores de CBs autoriza la contratación de dichos terceros pero no existen los recursos suficientes para tales efectos en el Patrimonio del Fideicomiso, se estará a lo dispuesto por el artículo 281 del Código de Comercio así como a lo establecido en el artículo 2577 del Código Civil Federal y sus correlativos en relación con su carácter de mandatario en términos del artículo 217 de la LGTOC, en el entendido, además, que el Representante Común de los Tenedores de CBs no estará obligado a anticipar las cantidades necesarias para la contratación de dichos terceros especialistas y no será responsable bajo ninguna circunstancia del retraso de su contratación y/o por falta de recursos en el Patrimonio del Fideicomiso de llevar a cabo dicha contratación y/o porque no le sean proporcionados, en su caso, por los Tenedores de CBs.

Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común de los Tenedores de CBs en nombre o por cuenta de los Tenedores de CBs, en los términos del Título o de la legislación aplicable, serán obligatorios y se considerarán como aceptados por la totalidad de los Tenedores de CBs.

El Representante Común de los Tenedores de CBs solo podrá ser removido o sustituido por acuerdo de la Asamblea de Tenedores de CBs conforme a lo establecido en el Título, en el entendido que dicha remoción sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sucesor haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo.

El Representante Común de los Tenedores de CBs concluirá sus funciones en la fecha en que todos los CBs sean pagados en su totalidad (incluyendo, para estos efectos, los intereses devengados y no pagados y las demás cantidades pagaderas).

El Representante Común podrá ser removido o sustituido por acuerdo de la Asamblea de Tenedores, en el entendido que dicha remoción o sustitución sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado, y el representante común sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo.

El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna con cargo a su patrimonio para llevar a cabo los actos y/o funciones que le corresponden en virtud de su encargo.



h) **Nombres de las personas con participación relevante en el Programa**

<u>Fideicomitente y Asesor</u> PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V.	Enrique Lavín Treviño
<u>Administrador</u> TF Administradora, S. de R.L. de C.V.	Alberto Chretin Castillo - Director General
<u>Fiduciario</u> CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple	Delegado Fiduciario del Fideicomiso F/00939
<u>Persona encargada de las relaciones con los inversionistas:</u>	Francisco Martínez García
<u>Asesor Legal Externo</u> Creel, García Cuéllar, Aiza y Enríquez, S.C.	María Mercedes Haddad Arámburo
<u>Representante Común de los Tenedores de CBFIs</u> Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero	Claudia Zermeño Inclán, Areli Sánchez Carrasco
<u>Representante Común de los Tenedores de CBs</u> Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero	Claudia Zermeño Inclán, Areli Sánchez Carrasco
<u>Intermediarios Colocadores en México</u> Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México, y/o aquellas casas de bolsa que el Fideicomitente designe para cualquiera de las Emisiones al amparo del Programa.	Iker Kutz, Hernán Silván
<u>Auditores Externos</u> PricewaterhouseCoopers, S. C.	Nicolás Germán Ramírez

NINGUNA DE LAS PERSONAS ANTES MENCIONADAS QUE PARTICIPARON EN EL ANÁLISIS Y/O ELABORACIÓN DEL PRESENTE PROSPECTO TIENE UN INTERÉS ECONÓMICO DIRECTO O INDIRECTO EN EL PROGRAMA, SALVO LO RELATIVO AL PAGO DE LOS HONORARIOS PROFESIONALES QUE EN SU CASO SEAN CUBIERTOS CON LOS RECURSOS DERIVADOS DE LAS EMISIONES AL AMPARO DEL PROGRAMA QUE SE ENCUENTRAN CATALOGADOS DENTRO DE LOS GASTOS DE EMISIÓN DE CADA EMISIÓN AL AMPARO DEL PROGRAMA.



3) EL FIDEICOMISO

a) Historia y desarrollo del fideicomiso

La información correspondiente a esta Sección del Prospecto se incorpora por referencia a la Sección "2. El Fideicomiso" del Reporte Anual del Emisor por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 13 de junio de 2024; y el Reporte Trimestral del Emisor por el primer trimestre del 2024, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 25 de abril de 2024 (no auditados); los cuales pueden ser consultados en las páginas de internet www.bmv.com.mx, y www.gob.mx/cnbv así como en la página: www.terrafina.mx.

b) Descripción del negocio

i) Sectores inmobiliarios en los que el fideicomiso está enfocado a invertir

La información correspondiente a esta Sección del Prospecto se incorpora por referencia a la Sección "2. El Fideicomiso" del Reporte Anual del Emisor por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 13 de junio de 2024; y el Reporte Trimestral del Emisor por el primer trimestre del 2024, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 25 de abril de 2024 (no auditados); los cuales pueden ser consultados en las páginas de internet www.bmv.com.mx, y www.gob.mx/cnbv así como en la página: www.terrafina.mx.

ii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos

La información correspondiente a esta Sección del Prospecto se incorpora por referencia a la Sección "2. El Fideicomiso" del Reporte Anual del Emisor por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 13 de junio de 2024; y el Reporte Trimestral del Emisor por el primer trimestre del 2024, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 25 de abril de 2024 (no auditados); los cuales pueden ser consultados en las páginas de internet www.bmv.com.mx, y www.gob.mx/cnbv así como en la página: www.terrafina.mx.

iii) Principales clientes

La información correspondiente a esta Sección del Prospecto se incorpora por referencia a la Sección "2. El Fideicomiso" del Reporte Anual del Emisor por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 13 de junio de 2024; y el Reporte Trimestral del Emisor por el primer trimestre del 2024, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 25 de abril de 2024 (no auditados); los cuales pueden ser consultados en las páginas de internet www.bmv.com.mx, y www.gob.mx/cnbv así como en la página: www.terrafina.mx.

iv) Legislación aplicable y régimen fiscal

La información correspondiente a esta Sección del Prospecto se incorpora por referencia a la Sección "2. El Fideicomiso" del Reporte Anual del Emisor por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 13 de junio de 2024; y el Reporte Trimestral del Emisor por el primer trimestre del 2024, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 25 de abril de 2024 (no auditados); los cuales pueden ser consultados en las páginas de internet www.bmv.com.mx, y www.gob.mx/cnbv así como en la página: www.terrafina.mx.

v) Recursos humanos

La información correspondiente a esta Sección del Prospecto se incorpora por referencia a la Sección "2. El Fideicomiso" del Reporte Anual del Emisor por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 13 de junio de 2024; y el Reporte Trimestral del Emisor por el primer trimestre del 2024, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 25 de abril de 2024 (no auditados); los cuales pueden ser consultados en las páginas de internet www.bmv.com.mx, y www.gob.mx/cnbv así como en la página: www.terrafina.mx.

vi) Información de mercado

La información correspondiente a esta Sección del Prospecto se incorpora por referencia a la Sección "2. El Fideicomiso" del Reporte Anual del Emisor por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 13 de junio de 2024; y el Reporte Trimestral del Emisor por el primer trimestre del 2024, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 25 de abril de 2024 (no auditados); los cuales pueden ser consultados en las páginas de internet



www.bmv.com.mx, y www.gob.mx/cnbv así como en la página: www.terrafinamx.com.

vii) Estructura de administración

La información correspondiente a esta Sección del Prospecto se incorpora por referencia a la Sección "2. El Fideicomiso" del Reporte Anual del Emisor por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 13 de junio de 2024; y el Reporte Trimestral del Emisor por el primer trimestre del 2024, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 25 de abril de 2024 (no auditados); los cuales pueden ser consultados en las páginas de internet www.bmv.com.mx, y www.gob.mx/cnbv así como en la página: www.terrafinamx.com.

viii) Desempeño Ambiental

La información correspondiente a esta Sección del Prospecto se incorpora por referencia a la Sección "2. El Fideicomiso" del Reporte Trimestral del Emisor por el primer trimestre del 2024, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 25 de abril de 2024 (no auditados); los cuales pueden ser consultados en las páginas de internet www.bmv.com.mx, y www.gob.mx/cnbv así como en la página: www.terrafinamx.com.

ix) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

La información correspondiente a esta Sección del Prospecto se incorpora por referencia a la Sección "2. El Fideicomiso" del Reporte Anual del Emisor por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 13 de junio de 2024; y el Reporte Trimestral del Emisor por el primer trimestre del 2024, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 25 de abril de 2024 (no auditados); los cuales pueden ser consultados en las páginas de internet www.bmv.com.mx, y www.gob.mx/cnbv así como en la página: www.terrafinamx.com.

x) Derechos que confieren los CBFs y CBFIs

CBFIs:

Conforme al Artículo 63, 64 Bis y 64 Bis 1 de la Ley del Mercado de Valores ("LMV"), los CBFIs confieren a los Tenedores los siguientes derechos: (a) el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y, en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso, y (b) el derecho a una parte del producto que resulte de la venta de los bienes o derechos que formen el Activo Neto del Fideicomiso, en cada caso, en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso. Adicionalmente, los CBFIs confieren a sus tenedores los siguientes derechos: (i) los Tenedores que en lo individual o colectivamente tengan el 10% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos que en dicha Asamblea de Tenedores deberán tratarse; (ii) los Tenedores que en lo individual o colectivamente tengan el 10% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que se aplace por una sola vez, por 3 Días Hábiles y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados; (iii) los Tenedores que en lo individual o colectivamente tengan el 20% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por una Asamblea de Tenedores; siempre y cuando los Tenedores que pretendan oponerse no hayan concurrido a la Asamblea de Tenedores respectiva o, habiendo concurrido a ella, hayan votado en contra de la resolución respectiva, y en cualquier caso, se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 días naturales siguientes a la fecha en que se adoptaron las resoluciones respectivas, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación. La ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por un juez de primera instancia, siempre que los Tenedores impugnantes otorguen una fianza suficiente para cubrir los daños y perjuicios que pudieren llegar a causarse al resto de los Tenedores por la inexecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia declare infundada o improcedente la oposición. La sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los Tenedores. Todas las oposiciones en contra de una misma resolución deberán decidirse en una sola sentencia.; (iv) los Tenedores por la tenencia individual o en conjunto, de cada 10% de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar, la designación de 1 (un) miembro del Comité Técnico (y a su respectivo suplente). La designación que hagan los tenedores de miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) estará sujeta a lo siguiente: (1) los Tenedores que tengan derecho a nombrar o revocar a los miembros del Comité Técnico sólo podrán ejercer dicho derecho en una Asamblea de Tenedores; (2) los miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) que sean designados por los Tenedores que califiquen como Personas Independientes al momento de su designación deberán ser designados como Miembros Independientes; (3) la designación de un miembro del Comité Técnico (y su respectivo suplente) efectuada por un Tenedores conforme a lo aquí previsto, únicamente podrá ser revocada mediante Asamblea de Tenedores cuando la totalidad de los miembros del Comité Técnico sean destituidos; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico cuyo nombramiento haya sido revocado no podrán ser nombrados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 meses siguientes a la revocación de su nombramiento; (4) el derecho de los Tenedores a nombrar miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) podrá ser renunciado por los Tenedores dentro de una Asamblea de Tenedores; y (5) en el caso que, en cualquier momento, los Tenedores que han nombrado un miembro del Comité Técnico dejen de tener el 10% o más de los CBFIs en circulación, dichos Tenedores deberán entregar una



notificación por escrito en relación a lo anterior a la Subsidiaria, al Fiduciario y al Representante en Común, y dichos Tenedores deberán remover al miembro designado en la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente; (v) los Tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en una Asamblea de Tenedores. En dichos convenios se podrá estipular la renuncia por parte de los Tenedores a ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico de conformidad con los términos de la Cláusula 5.2 (b) del Contrato de Fideicomiso; (vi) los derechos referidos en la Sección “Disposiciones Relativas a las Asambleas de Tenedores” del Título y (vii) cualesquier otros derechos al amparo del Título, los Documentos de la Operación y la legislación aplicable.

CBs:

Cada CB representa para su titular el derecho al cobro del principal e intereses, según corresponda, adeudados por el Emisor, en los términos descritos en el Suplemento y en el Título correspondiente.

xi) Distribuciones

La información correspondiente a esta Sección del Prospecto se incorpora por referencia a la Sección “2. El Fideicomiso” del Reporte Anual del Emisor por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 13 de junio de 2024; y el Reporte Trimestral del Emisor por el primer trimestre del 2024, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 25 de abril de 2024 (no auditados); los cuales pueden ser consultados en las páginas de internet www.bmv.com.mx, y www.gob.mx/cnbv así como en la página: www.terrafina.mx.

c) Descripción de los activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso

La información correspondiente a esta Sección del Prospecto se incorpora por referencia a la Sección “2. El Fideicomiso” del Reporte Anual del Emisor por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 13 de junio de 2024; y el Reporte Trimestral del Emisor por el primer trimestre del 2024, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 25 de abril de 2024 (no auditados); los cuales pueden ser consultados en las páginas de internet www.bmv.com.mx, y www.gob.mx/cnbv así como en la página: www.terrafina.mx.

i) Inmuebles propiedad del fideicomiso

La información correspondiente a esta Sección del Prospecto se incorpora por referencia a la Sección “2. El Fideicomiso” del Reporte Anual del Emisor por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 13 de junio de 2024; y el Reporte Trimestral del Emisor por el primer trimestre del 2024, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 25 de abril de 2024 (no auditados); los cuales pueden ser consultados en las páginas de internet www.bmv.com.mx, y www.gob.mx/cnbv así como en la página: www.terrafina.mx.

ii) Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios

La información correspondiente a esta Sección del Prospecto se incorpora por referencia a la Sección “2. El Fideicomiso” del Reporte Anual del Emisor por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 13 de junio de 2024; y el Reporte Trimestral del Emisor por el primer trimestre del 2024, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 25 de abril de 2024 (no auditados); los cuales pueden ser consultados en las páginas de internet www.bmv.com.mx, y www.gob.mx/cnbv así como en la página: www.terrafina.mx.

iii) Evolución de los activos del fideicomiso, incluyendo ingresos, porcentajes de área rentada, vencimiento de los contratos de arrendamiento y avance de los inmuebles en desarrollo

La información correspondiente a esta Sección del Prospecto se incorpora por referencia a la Sección “2. El Fideicomiso” del Reporte Anual del Emisor por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 13 de junio de 2024; y el Reporte Trimestral del Emisor por el primer trimestre del 2024, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 25 de abril de 2024 (no auditados); los cuales pueden ser consultados en las páginas de internet www.bmv.com.mx, y www.gob.mx/cnbv así como en la página: www.terrafina.mx.

iv) Desempeño de los activos del fideicomiso, incluyendo los principales índices de la industria inmobiliaria

La información correspondiente a esta Sección del Prospecto se incorpora por referencia a la Sección “2. El Fideicomiso” del Reporte Anual del Emisor por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 13 de junio de 2024; y el Reporte Trimestral del Emisor por el primer trimestre del 2024, el cual fue presentado a la CNBV,



y la BMV el 25 de abril de 2024 (no auditados); los cuales pueden ser consultados en las páginas de internet www.bmv.com.mx, y www.gob.mx/cnbv así como en la página: www.terrafina.mx.

v) Cumplimiento del plan de negocios y calendarios de inversiones y, en su caso, desinversiones

La información correspondiente a esta Sección del Prospecto se incorpora por referencia a la Sección “2. El Fideicomiso” del Reporte Anual del Emisor por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 13 de junio de 2024; y el Reporte Trimestral del Emisor por el primer trimestre del 2024, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 25 de abril de 2024 (no auditados); los cuales pueden ser consultados en las páginas de internet www.bmv.com.mx, y www.gob.mx/cnbv así como en la página: www.terrafina.mx.

vi) Informe de deudores relevantes

La información correspondiente a esta Sección del Prospecto se incorpora por referencia a la Sección “2. El Fideicomiso” del Reporte Anual del Emisor por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 13 de junio de 2024; y el Reporte Trimestral del Emisor por el primer trimestre del 2024, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 25 de abril de 2024 (no auditados); los cuales pueden ser consultados en las páginas de internet www.bmv.com.mx, y www.gob.mx/cnbv así como en la página: www.terrafina.mx.

d) Contratos y acuerdos relevantes

La información correspondiente a esta Sección del Prospecto se incorpora por referencia a la Sección “2. El Fideicomiso” del Reporte Anual del Emisor por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 13 de junio de 2024; y el Reporte Trimestral del Emisor por el primer trimestre del 2024, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 25 de abril de 2024 (no auditados); los cuales pueden ser consultados en las páginas de internet www.bmv.com.mx, y www.gob.mx/cnbv así como en la página: www.terrafina.mx.

e) Administradores

La información correspondiente a esta Sección del Prospecto se incorpora por referencia a la Sección “2. El Fideicomiso” del Reporte Anual del Emisor por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 13 de junio de 2024; y el Reporte Trimestral del Emisor por el primer trimestre del 2024, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 25 de abril de 2024 (no auditados); los cuales pueden ser consultados en las páginas de internet www.bmv.com.mx, y www.gob.mx/cnbv así como en la página: www.terrafina.mx.

f) Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de otros terceros que reciban pago por parte del fideicomiso

La información correspondiente a esta Sección del Prospecto se incorpora por referencia a la Sección “2. El Fideicomiso” del Reporte Anual del Emisor por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 13 de junio de 2024; y el Reporte Trimestral del Emisor por el primer trimestre del 2024, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 25 de abril de 2024 (no auditados); los cuales pueden ser consultados en las páginas de internet www.bmv.com.mx, y www.gob.mx/cnbv así como en la página: www.terrafina.mx.

g) Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés

La información correspondiente a esta Sección del Prospecto se incorpora por referencia a la Sección “2. El Fideicomiso” del Reporte Anual del Emisor por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 13 de junio de 2024; y el Reporte Trimestral del Emisor por el primer trimestre del 2024, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 25 de abril de 2024 (no auditados); los cuales pueden ser consultados en las páginas de internet www.bmv.com.mx, y www.gob.mx/cnbv así como en la página: www.terrafina.mx.

h) Auditores externos

La información correspondiente a esta Sección del Prospecto se incorpora por referencia a la Sección “2. El Fideicomiso” del Reporte Anual del Emisor por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 13 de junio de 2024; y el Reporte Trimestral del Emisor por el primer trimestre del 2024, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 25 de abril de 2024 (no auditados); los cuales pueden ser consultados en las páginas de internet www.bmv.com.mx, y www.gob.mx/cnbv así como en la página: www.terrafina.mx.



i) Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores

La información correspondiente a esta Sección del Prospecto se incorpora por referencia a la Sección "2. El Fideicomiso" del Reporte Anual del Emisor por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 13 de junio de 2024; y el Reporte Trimestral del Emisor por el primer trimestre del 2024, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 25 de abril de 2024 (no auditados); los cuales pueden ser consultados en las páginas de internet www.bmv.com.mx, y www.gob.mx/cnbv así como en la página: www.terrafinamx.com.

j) Mercado de capitales

i) Estructura del fideicomiso y principales tenedores

La información correspondiente a esta Sección del Prospecto se incorpora por referencia a la Sección "2. El Fideicomiso" del Reporte Anual del Emisor por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 13 de junio de 2024; y el Reporte Trimestral del Emisor por el primer trimestre del 2024, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 25 de abril de 2024 (no auditados); los cuales pueden ser consultados en las páginas de internet www.bmv.com.mx, y www.gob.mx/cnbv así como en la página: www.terrafinamx.com.

ii) Comportamiento de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en el mercado de valores

La información correspondiente a esta Sección del Prospecto se incorpora por referencia a la Sección "2. El Fideicomiso" del Reporte Anual del Emisor por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 13 de junio de 2024; y el Reporte Trimestral del Emisor por el primer trimestre del 2024, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 25 de abril de 2024 (no auditados); los cuales pueden ser consultados en las páginas de internet www.bmv.com.mx, y www.gob.mx/cnbv así como en la página: www.terrafinamx.com.

iii) Formador de mercado

La información correspondiente a esta Sección del Prospecto se incorpora por referencia a la Sección "2. El Fideicomiso" del Reporte Anual del Emisor por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 13 de junio de 2024; y el Reporte Trimestral del Emisor por el primer trimestre del 2024, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 25 de abril de 2024 (no auditados); los cuales pueden ser consultados en las páginas de internet www.bmv.com.mx, y www.gob.mx/cnbv así como en la página: www.terrafinamx.com.



4) EL ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

La información correspondiente a esta Sección del Prospecto se incorpora por referencia a la Sección “3. El Administrador del patrimonio del Fideicomiso” del Reporte Anual del Emisor por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 13 de junio de 2024; y el Reporte Trimestral del Emisor por el primer trimestre del 2024, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 25 de abril de 2024 (no auditados); los cuales pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV en la dirección www.gob.mx/cnbv, de la BMV en la dirección <http://www.bmv.com.mx/> y del Emisor en la dirección www.terrafinamx.com



5) INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO

La información correspondiente a esta Sección del Prospecto se incorpora por referencia a la Sección “4. Información Financiera” del Reporte Anual del Emisor por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 13 de junio de 2024; y el Reporte Trimestral del Emisor por el primer trimestre del 2024, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 25 de abril de 2024 (no auditados); los cuales pueden ser consultados en las páginas de internet www.bmv.com.mx, y www.gob.mx/cnbv así como en la página: www.terrafinamx.com.

a) Información financiera seleccionada del fideicomiso

La información correspondiente a esta Sección del Prospecto se incorpora por referencia a la Sección “4. Información Financiera” del Reporte Anual del Emisor por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 13 de junio de 2024; y el Reporte Trimestral del Emisor por el primer trimestre del 2024, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 25 de abril de 2024 (no auditados); los cuales pueden ser consultados en las páginas de internet www.bmv.com.mx, y www.gob.mx/cnbv así como en la página: www.terrafinamx.com.

b) Informe de créditos relevantes

La información correspondiente a esta Sección del Prospecto se incorpora por referencia a la Sección “4. Información Financiera” del Reporte Anual del Emisor por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 13 de junio de 2024; y el Reporte Trimestral del Emisor por el primer trimestre del 2024, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 25 de abril de 2024 (no auditados); los cuales pueden ser consultados en las páginas de internet www.bmv.com.mx, y www.gob.mx/cnbv así como en la página: www.terrafinamx.com.

c) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación

La información correspondiente a esta Sección del Prospecto se incorpora por referencia a la Sección “4. Información Financiera” del Reporte Anual del Emisor por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 13 de junio de 2024; y el Reporte Trimestral del Emisor por el primer trimestre del 2024, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 25 de abril de 2024 (no auditados); los cuales pueden ser consultados en las páginas de internet www.bmv.com.mx, y www.gob.mx/cnbv así como en la página: www.terrafinamx.com.

i) Resultados de la operación

La información correspondiente a esta Sección del Prospecto se incorpora por referencia a la Sección “4. Información Financiera” del Reporte Anual del Emisor por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 13 de junio de 2024; y el Reporte Trimestral del Emisor por el primer trimestre del 2024, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 25 de abril de 2024 (no auditados); los cuales pueden ser consultados en las páginas de internet www.bmv.com.mx, y www.gob.mx/cnbv así como en la página: www.terrafinamx.com.

ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital

La información correspondiente a esta Sección del Prospecto se incorpora por referencia a la Sección “4. Información Financiera” del Reporte Anual del Emisor por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 13 de junio de 2024; y el Reporte Trimestral del Emisor por el primer trimestre del 2024, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 25 de abril de 2024 (no auditados); los cuales pueden ser consultados en las páginas de internet www.bmv.com.mx, y www.gob.mx/cnbv así como en la página: www.terrafinamx.com.

iii) Control interno

La información correspondiente a esta Sección del Prospecto se incorpora por referencia a la Sección “4. Información Financiera” del Reporte Anual del Emisor por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 13 de junio de 2024; y el Reporte Trimestral del Emisor por el primer trimestre del 2024, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 25 de abril de 2024 (no auditados); los cuales pueden ser consultados en las páginas de internet www.bmv.com.mx, y www.gob.mx/cnbv así como en la página: www.terrafinamx.com.



d) Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas

La información correspondiente a esta Sección del Prospecto se incorpora por referencia a la Sección "4. Información Financiera" del Reporte Anual del Emisor por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 13 de junio de 2024; el cual puede ser consultado en las páginas de internet www.bmv.com.mx, y www.gob.mx/cnbv así como en la página: www.terrafinamx.com.



6) INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA ADMINISTRACIÓN INTERNA

a) Información financiera seleccionada

La información correspondiente a esta Sección del Prospecto se incorpora por referencia a la Sección “5. Información financiera de la Administración Interna” del Reporte Anual del Emisor por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 13 de junio de 2024; y el Reporte Trimestral del Emisor por el primer trimestre del 2024, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 25 de abril de 2024 (no auditados); los cuales pueden ser consultados en las páginas de internet www.bmv.com.mx, y www.gob.mx/cnbv así como en la página: www.terrafina.mx.

b) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación

i) Resultados de la operación

La información correspondiente a esta Sección del Prospecto se incorpora por referencia a la Sección “5. Información financiera de la Administración Interna” del Reporte Anual del Emisor por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 13 de junio de 2024; y el Reporte Trimestral del Emisor por el primer trimestre del 2024, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 25 de abril de 2024 (no auditados); los cuales pueden ser consultados en las páginas de internet www.bmv.com.mx, y www.gob.mx/cnbv así como en la página: www.terrafina.mx.

ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital

La información correspondiente a esta Sección del Prospecto se incorpora por referencia a la Sección “5. Información financiera de la Administración Interna” del Reporte Anual del Emisor por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 13 de junio de 2024; y el Reporte Trimestral del Emisor por el primer trimestre del 2024, el cual fue presentado a la CNBV, y la BMV el 25 de abril de 2024 (no auditados); los cuales pueden ser consultados en las páginas de internet www.bmv.com.mx, y www.gob.mx/cnbv así como en la página: www.terrafina.mx.



7) ACONTECIMIENTOS RECIENTES

Tras una rigurosa evaluación de la actual estructura de administración de Terrafina guiada por el análisis y recomendaciones de consultores expertos en la materia, el Comité de Prácticas resolvió recomendar la internalización al Comité Técnico.

Tras estudiar meticulosamente y deliberar sus implicaciones, el Comité Técnico también resolvió recomendar a la Asamblea de Tenedores la finalización del acuerdo de Terrafina con PGIM Real Estate, lo cual no requeriría el pago de comisión o pena por terminación alguna.

La Asamblea de Tenedores celebrada el 17 de abril de 2024, aprobó entre otros asuntos que el Fideicomiso emita CBFIs para (i) realizar el pago de la compensación adeudada a ciertos directivos de la Subsidiaria, conforme al plan de compensación aprobado por la asamblea de Tenedores de fecha 7 de abril de 2016, correspondiente al último periodo de la compensación, que será calculada con base en la fórmula y en los términos que fueron presentados en dicha Asamblea, (ii) pagar la Comisión por Desempeño al Asesor correspondiente al Periodo de Comisión por Desempeño (según dicho término se define en el Contrato de Asesoría) finalizado en marzo de 2024, y (iii) se autorizó e instruyó al Fiduciario, a la Subsidiaria y al Representante Común, en la medida que corresponda a cada uno de ellos, dentro del ámbito de sus respectivas facultades, a realizar los actos necesarios y/o convenientes para cumplir con lo anterior, incluyendo sin limitación, llevar a cabo todos los procedimientos, publicaciones y/o comunicados que sean necesarios, en relación con lo anterior.

El Comité Técnico además resolvió autorizar a la Subsidiaria administradora de Terrafina, que convoque una Asamblea Extraordinaria de Tenedores cuando lo estime pertinente para que los Tenedores tengan la oportunidad de discutir y votar sobre este asunto.

Con fecha 5 de junio de 2024, se celebró una Asamblea Extraordinaria de Tenedores de CBFIs en donde discutió la contratación de agentes especialistas y la presentación de posturas de los tenedores conforme a las propuestas realizadas al Fideicomiso.

Fibra Prologis y otras partes interesadas, han manifestado su interés de manera confidencial y no vinculante a Terrafina. Asimismo, la Subsidiaria Terrafina recibió una manifestación de interés no solicitada de parte del fideicomiso conocido como Fibra UNO ("Fibra UNO"), en la que se especifican los términos y condiciones generales para la aportación del Portafolio Júpiter propiedad de los socios fundadores de Fibra UNO a Terrafina mediante un aumento de capital o cualquier otro mecanismo que se determine, así como la consolidación de ciertos activos de vocación industrial en un vehículo subsidiario de Terrafina y Fibra UNO. Como consecuencia de alguna potencial adquisición, podría resultar en la cancelación de la inscripción de los valores, y en su caso la extinción del Fideicomiso. Terrafina analizará, junto con sus asesores, tanto la estructura propuesta como el precio por CBFIs implícito en la misma. Terrafina tiene en alta consideración y agradece la expresión de interés de Fibra UNO, así como de las demás partes que han manifestado interés por Terrafina y confirma que seguirá trabajando diligentemente con la totalidad de dichas partes en la conducción de auditorías confirmatorias y en la preparación de solicitudes de autorización corporativa y ante las autoridades gubernamentales que se requieran.

Asimismo, con fecha 11 de junio de 2024 se celebró una Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Tenedores de CBFIs, la cual fue reanudada y concluida el 14 de junio de 2024, en la cual se discutieron entre otros asuntos: la propuesta presentada por el fideicomiso conocido como Fibra Uno y Nearshoring, Experts & Technology, S.C. Respecto de dicho asunto y toda vez que no se contó con los votos a favor suficientes, en este momento no se aprobó la propuesta del fideicomiso conocido como Fibra Uno y Nearshoring, Experts & Technology, S.C. sometida a la consideración del Fideicomiso, el 24 de mayo de 2024, consistente en la consolidación, directa o indirecta, en una o más operaciones, de los portafolios del sector industrial, derechos y pasivos relacionados, identificados como Portafolio Industrial FUNO, Portafolio Júpiter y Portafolio Terra. Toda vez que los puntos primero y segundo de la asamblea extraordinaria, se encontraban relacionados de manera directa con la aprobación del primer punto del orden del día de la asamblea ordinaria, la Subsidiaria no procedió a su desahogo.

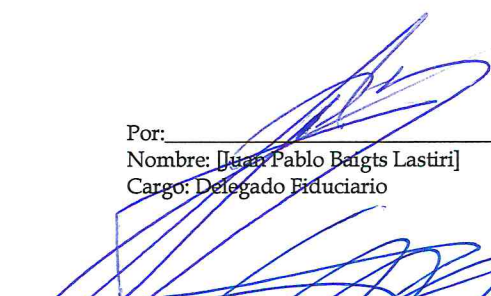


8) PERSONAS RESPONSABLES

EL FIDUCIARIO EMISOR

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple.

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



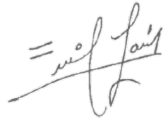
Por: _____
Nombre: [Juan Pablo Baigts Lastiri]
Cargo: Delegado Fiduciario



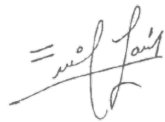
Por: _____
Nombre: [Gerardo Barrera Samaniego]
Cargo: Delegado Fiduciario

EL FIDEICOMITENTE
PLA ADMINISTRADORA INDUSTRIAL, S. DE R.L. DE C.V.

“Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los bienes, derechos o valores fideicomitidos en su caso, así como la información financiera del fideicomitente o de quien aporte los bienes, derechos o valores al fideicomiso contenida en el presente Prospecto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.”



Por: _____
Nombre: Enrique Lavín Treviño
Cargo: Director General



Por: _____
Nombre: Enrique Lavín Treviño
Cargo: Director de Finanzas




Por: _____
Nombre: Kristy Docabo
Cargo: Director Jurídico


INTERMEDIARIO COLOCADOR

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

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio del Fideicomiso, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

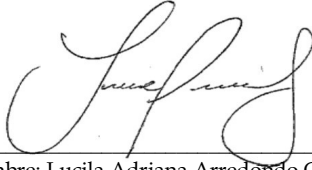
Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los CBs y CBFIs materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado a el Emisor el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V."

Por: 
Nombre: Alejandra González Canto
Cargo: Apoderado

Por: 
Nombre: Carlos Javier Pacheco Alvarado
Cargo: Apoderado

**EL REPRESENTANTE COMÚN DE LOS CBFIS Y DE LOS CBS
MONEX CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., MONEX GRUPO FINANCIERO**

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Representante Común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables así como la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitados, contenida en el presente Prospecto Preliminar, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.”



Por: _____

Nombre: Lucila Adriana Arredondo Gastélum

Cargo: Apoderado

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados que contiene el presente prospecto (inclusive por referencia) del Fideicomiso Irrevocable F/00939 administrado por CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple, y subsidiarias, por los ejercicios al 31 de diciembre de 2023, 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, fueron dictaminados con fechas 21 de febrero de 2024, 22 de febrero de 2023 y 23 de febrero de 2022, respectivamente; de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente prospecto y basados en nuestra lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información financiera que se incluye y cuya fuente proviene de los estados financieros consolidados dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información financiera que haya sido omitida o falseada en este prospecto, o que el mismo contenga información financiera que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, los suscritos no fuimos contratados, y no realizamos procedimientos adicionales con el objeto de expresar nuestra opinión respecto de la demás información contenida en el presente prospecto, que no provenga de los estados financieros por nosotros dictaminados.

PricewaterhouseCoopers, S.C.



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



C.P. Eduardo Gómez Alcalá
Representante Legal

LICENCIADO EN DERECHO
CREEL, GARCÍA-CUÉLLAR, AIZA Y ENRÍQUEZ, S.C.

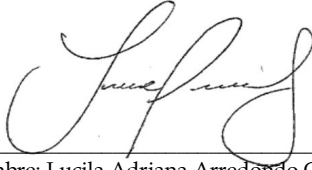
"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que a su leal saber y entender, la emisión y colocación de los valores cumple con las leyes y demás disposiciones legales aplicables. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información jurídica relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."



Por: _____
Nombre: María Mercedes Haddad Arámburo
Cargo: Socia

**EL REPRESENTANTE COMÚN DE LOS CBFIS Y DE LOS CBS
MONEX CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., MONEX GRUPO FINANCIERO**

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Representante Común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables así como la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitados, contenida en el presente Prospecto Preliminar, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.”



Por: _____

Nombre: Lucila Adriana Arredondo Gastélum

Cargo: Apoderado

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados que contiene el presente prospecto (inclusive por referencia) del Fideicomiso Irrevocable F/00939 administrado por CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple, y subsidiarias, por los ejercicios al 31 de diciembre de 2023, 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, fueron dictaminados con fechas 21 de febrero de 2024, 22 de febrero de 2023 y 23 de febrero de 2022, respectivamente; de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente prospecto y basados en nuestra lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información financiera que se incluye y cuya fuente proviene de los estados financieros consolidados dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información financiera que haya sido omitida o falseada en este prospecto, o que el mismo contenga información financiera que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, los suscritos no fuimos contratados, y no realizamos procedimientos adicionales con el objeto de expresar nuestra opinión respecto de la demás información contenida en el presente prospecto, que no provenga de los estados financieros por nosotros dictaminados.

PricewaterhouseCoopers, S.C.



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



C.P. Eduardo Gómez Alcalá
Representante Legal

LICENCIADO EN DERECHO
CREEL, GARCÍA-CUÉLLAR, AIZA Y ENRÍQUEZ, S.C.

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que a su leal saber y entender, la emisión y colocación de los valores cumple con las leyes y demás disposiciones legales aplicables. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información jurídica relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."



Por: _____
Nombre: María Mercedes Haddad Arámburo
Cargo: Socia

9) ANEXOS

A. ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS POR LOS EJERCICIOS CORRESPONDIENTES 2023, 2022 Y 2021

Se incorporan por referencia al Reporte Anual de Terrafina, correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y BMV el día 25 de abril de 2024, al reporte anual por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, el cual fue presentado a la CNBV y BMV el día 24 de abril de 2023 y al reporte anual por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, el cual fue presentado a la CNBV y BMV el día 27 de abril de 2022, mismos que podrán consultarse en las páginas de internet www.bmv.com.mx, y www.gob.mx/cnbv así como en la página: www.terrafina.mx.

B. CONTRATO DE FIDEICOMISO Y SUS CONVENIOS MODIFICATORIOS.

C. OPINIÓN LEGAL

D. OPINIÓN FISCAL

E. CARTA DE INDEPENDENCIA

F. ESTADOS FINANCIEROS TRIMESTRALES (NO AUDITADOS) CORRESPONDIENTES AL PRIMER TRIMESTRE DEL 2024.

