

[411000-AR-NBIS3] Datos generales - Reporte Anual

Reporte Anual:	Anexo N Bis 3
Oferta pública restringida:	No
Tipo de instrumento:	Fideicomisos
Emisora extranjera:	No
En su caso, detallar la dependencia parcial o total:	No
Sociedad constituida con el fin de que el fideicomiso cumpla con su objeto y cuyas acciones o partes sociales sean propiedad en más de un 50% de dicho fideicomiso:	No



CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple

Calzada Mariano Escobedo 595
Colonia Polanco V sección,
Alcaldía Miguel Hidalgo
C.P. 11560, Ciudad de México



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

Paseo de la Reforma 115, Piso 5
Col. Lomas de Chapultepec
C.P. 11000, Ciudad de México

Clave de cotización:

TERRA

Nombre de las bolsas donde están registrados:

Todos los CBFIs están registrados en la BMV. Los valores se encuentran inscritos en el registro y son objeto de cotización o inscripción en el listado de la Blsa Mexicana de Valores (BMV)

Concepto	Periodo Actual 2024-12-31
Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en circulación	0
Certificados bursátiles fiduciarios en tesorería	0

Número de fideicomiso:

F00939

Datos relativos al contrato de fideicomiso:

Reporte anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado para el año terminado el 31 de diciembre de 2024.

Clave de cotización: Terra13

CBFIs en circulación: 786,262,285.00

CBFI en tesorería: No tenemos

Fideicomisarios; Los Tenedores de los CBFIs

Asesor del fideicomiso Prologis Property México, S.A. de C.V.

Depositario: Indeval

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

Los CBFIs son emitidos por el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/00939, celebrado originalmente el 29 de enero de 2013, según el mismo ha sido y sea modificado en cualquier

momento y actualmente celebrado entre el Fideicomitente, el Fiduciario, el Representante Común, el Asesor y la Subsidiaria.

Fideicomisarios en primer lugar:

Los tenedores de CBFIs

Fideicomisarios en segundo lugar:

N/A

Fideicomisarios en tercer lugar:

N/A

Otros Fideicomisarios:

N/A

Administrador del patrimonio del fideicomiso:

Prologis Property México S.A. de C.V.

Asesor del fideicomiso:

N/A

Indicación de cualquier otro(s) tercero(s) relevantes que reciba(n) pago por parte del fideicomiso:

N/A

Resumen de las características más relevantes del portafolio inmobiliario que conforman el patrimonio del fideicomiso:

Las propiedades que forman parte de nuestro Portafolio son 293 propiedades inmobiliarias, que equivalen a 43.2 millones de pies cuadrados de ARB y 4 reservas territoriales que equivalen a 4.4 millones de pies cuadrados de tierra potencial por desarrollar. La ubicación de las Propiedades está ampliamente diversificada teniendo presencia en 15 estados y 32 ciudades de México. Al 31 de diciembre del 2024, la tasa de ocupación del portafolio fue de 94.04% .

Distribuciones, periodicidad y procedimiento de cálculo:

Para calificar como una FIBRA de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR, nos veremos obligados a distribuir a los Tenedores de nuestros CBFIs al menos el 95% de nuestro resultado fiscal (como se define en la legislación mexicana) anualmente. No obstante lo anterior, nuestro resultado fiscal, puede ser diferente de nuestro efectivo disponible para distribuciones y no garantiza ningún pago de distribuciones en efectivo. En virtud de lo anterior, dicho Resultado Fiscal será determinado por el Asesor del Fideicomiso para cada ejercicio fiscal, en donde el Fiduciario de conformidad con el cálculo realizado por el Asesor, mismo que deberá ser ratificado por el Comité Técnico y autorizado por la Asamblea de Tenedores, distribuirá a los Tenedores a pro rata entre ellos, de acuerdo al número CBFIs de los que cada uno sea titular.

Fuente de las distribuciones:

Las Distribuciones y los pagos al amparo de los CBFIs 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 de las demás comisiones, honorarios, gastos, obligaciones e indemnizaciones del Fiduciario, según se establece en el Contrato de Fideicomiso. Favor de referirse a la Sección “Descripción de nuestros CBFIs y de Ciertas Disposiciones de Nuestro Contrato de Fideicomiso y de la Legislación Mexicana” del Prospecto.

Nivel de endeudamiento:	0
Índice de cobertura de servicio de la deuda:	0

Indicación de que no existe obligación de pago de principal ni de intereses:

Al 31 de diciembre de 2024 no existen obligaciones pendientes de pago de principal e intereses vencidos.

Indicación de que los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios no son amortizables:

Los CBFIs carecen de expresión de valor nominal, asimismo no son amortizables y el Fideicomiso no estará obligado a amortizar dichos CBFIs y tendrán la misma vigencia que el Contrato de Fideicomiso.

Lugar y forma de pago de las distribuciones:

Todas las Distribuciones a los Tenedores relacionadas con los CBFIs se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través de Indeval, cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Paseo de la Reforma

No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México, México (o en cualquier otra dirección que este último dé a conocer en caso de que cambie el domicilio de sus oficinas). En términos de lo dispuesto por y para los efectos del artículo 282 de la LMV, el Título no llevará cupones adheridos, de tal forma que las constancias que expida el Indeval para tales efectos harán las veces de dichos cupones para todos los efectos legales.

Denominación del representante común de los tenedores de los títulos:



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

Av. Paseo de la Reforma 284, piso 9
Colonia Juárez
Alcaldía Cuauhtémoc
C.P. 06600, Ciudad de México

Régimen fiscal: El Fideicomiso se regula por lo establecido en los artículos 187 y 188 de la LISR y recibirá el tratamiento fiscal previsto en dichos artículos.

Depositario:

S.D. Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval").

Régimen fiscal:

El Fideicomiso se regula por lo establecido en los artículos 187 y 188 de la LISR y recibirá el tratamiento fiscal previsto en dichos artículos.

En su caso, dictamen valuatorio:

N/A

La mención de que los valores se encuentran inscritos en el registro:

Los títulos se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores

Leyenda artículo 86 de la LMV:

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

Leyenda Reporte Anual CUE:

Reporte anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado

Periodo que se presenta:

2024

Índice

[411000-AR-NBIS3] Datos generales - Reporte Anual	1
[412000-NBIS3] Portada reporte anual	2
[413000-NBIS3] Información general.....	11
Glosario de términos y definiciones:.....	11
Resumen ejecutivo:.....	20
Factores de riesgo:.....	72
Otros valores emitidos por el fideicomiso:	110
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:	111
Destino de los fondos, en su caso:	111
Documentos de carácter público:.....	113
[421000-NBIS3] El fideicomiso	114
Historia y desarrollo del fideicomiso:	114
Descripción del negocio:	126
Sectores inmobiliarios en los que el fideicomiso estará enfocado a invertir:	126
Patentes, licencias, marcas y otros contratos:.....	129
Principales clientes:.....	131
Legislación aplicable y régimen fiscal:	132
Recursos humanos:	132
Desempeño ambiental:.....	133
Información de mercado:.....	133
Estructura de administración:	135
Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:	138
Derechos que confieren los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios:	139
Distribuciones:.....	140
Evolución de los activos del fideicomiso:	146
Desempeño de los activos del fideicomiso:.....	148

Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones:	149
Contratos y acuerdos relevantes:	151
Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso:	200
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:	202
Audidores externos del fideicomiso:	203
Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores:.....	204
Estructura del fideicomiso y principales tenedores:	204
[422000-NBIS3] Administrador del patrimonio del fideicomiso	209
Historia y desarrollo del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones:	209
Actividad Principal:	211
Recursos Humanos del administrador del patrimonio:	215
Estructura corporativa:.....	216
Procesos Judiciales, administrativos o arbitrales del administrador del patrimonio:.....	216
Administradores y tenedores de los certificados:	217
[425000-NBIS3] Información financiera del fideicomiso	229
Información financiera seleccionada del fideicomiso:	229
Informe de créditos relevantes del fideicomiso:.....	232
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación (fideicomiso):	237
Resultados de la operación del fideicomiso:	240
Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso:.....	244
Control Interno del fideicomiso:	252
Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas del fideicomiso:	252
[428000-NBIS3] Información financiera de la administración interna	254
Información financiera seleccionada de la administración interna:.....	254
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación de la Administración Interna:	254

Resultados de la operación de la administración interna: 254

Situación financiera, liquidez y recursos de capital de la administración interna: 255

[432000-NBIS3] Anexos 257

[413000-NBIS3] Información general

Glosario de términos y definiciones:

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, después de la Emisión, constituirán el Activo Neto 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; (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 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 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.
<i>“AFFO”</i>	Significa fondos ajustados de la operación.
<i>“Afiliada”</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>“AFORE o AFOREs”</i>	Significa las Administradora(s) de Fondos para el Retiro.
<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>“Arrendamiento Triple Neto”</i>	Significa un contrato de arrendamiento en virtud del cual el arrendatario debe pagar todos los gastos operativos y no operativos, incluyendo impuestos relacionados con la propiedad, seguros, mantenimiento, seguridad y otros gastos.
<i>“Asamblea Extraordinaria de Tenedores”</i>	Significa una asamblea de Tenedores de nuestros CBFIs en la que se discutan y resuelvan los asuntos que se describen en la sección “Descripción de Nuestros CBFIs y de Ciertas

Términos	Definiciones
	Disposiciones de Nuestro Contrato de Fideicomiso y en la Legislación Mexicana - Voto” en el Prospecto.
“Asamblea Ordinaria de Tenedores”	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.
“Asamblea de Tenedores”	Significa cualquier Asamblea Ordinaria de Tenedores o Asamblea Extraordinaria de Tenedores.
“Asesor”	Significa Prologis Property México, S. A. de C.V. y en adelante, cualquier asesor sustituto nombrado de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Asesoría.
“Auditor Externo”	Significa PricewaterhouseCoopers, S.C. o cualquier Auditor Externo sustituto contratado por el Fiduciario conforme a las instrucciones de Asesor previa aprobación del Comité de Auditoría, en su caso.
“Autoridad Gubernamental”	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.
“BMV”	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
“Capitalización de Mercado del Fideicomiso”	Significa, respecto de cualquier Fecha de Pago de la Comisión por Desempeño, el resultado de aplicar la siguiente fórmula: A x B, donde: A = significa el Precio de Cierre promedio por CBFI durante (e incluyendo) los 60 Días de Cotización inmediatos anteriores a dicha Fecha de Pago de la Comisión por Desempeño; y B = el número total de CBFIs en circulación al cierre de operaciones en dicha Fecha de Pago de la Comisión por Desempeño.
“CBFIs”	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,) de acuerdo a lo dispuesto por los Artículos 61, 62, 63, 64 y 64 Bis 1 de la LMV.
“Circular Única de Emisoras (CUE)”	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.
“CNBV”	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
“Comisión de la Subsidiaria”	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.
“Comisión por Asesoría”	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

Términos	Definiciones
	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 numeral 2) El Fideicomiso, inciso f) Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de otros terceros que reciban pago por parte del fideicomiso, “Comisión por desempeño” del presente Reporte Anual.
<i>“Comité de Auditoría”</i>	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 5.8 del Contrato de Fideicomiso.
<i>“Comité de Endeudamiento”</i>	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 5.11 del Contrato de Fideicomiso.
<i>“Comité de Nominaciones”</i>	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 5.10 del Contrato de Fideicomiso.
<i>“Comité de Prácticas”</i>	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 5.9 del Contrato de Fideicomiso.
<i>“Comité Técnico”</i>	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 5.1 del Contrato de Fideicomiso.
<i>“Contrato” o “Contrato de Fideicomiso”</i>	Significa el Contrato de Fideicomiso Irrevocable número 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.
<i>“Contratos de Arrendamiento”</i>	Significa cualesquiera contratos 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 11 de noviembre de 2024 conforme al cual este último desempeña ciertos servicios de asesoría en nuestro favor, según el mismo ha sido y sea modificado 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, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Comité Técnico con 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>“Cuenta de Distribuciones”</i>	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el inciso (b) de la Cláusula 11.1 del Contrato de Fideicomiso.
<i>“Cuenta de Emisión”</i>	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el inciso (a) de la Cláusula 11.1 del Contrato de Fideicomiso.
<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 de Cotización”</i>	Significa cualquier día en que la BMV esté abierta para realizar operaciones con valores.
<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\$” o “Dls\$”</i>	Significa la moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.

Términos	Definiciones
<i>“Director de Finanzas”</i>	Significa el director de finanzas del Fideicomiso.
<i>“Director General”</i>	Significa el director general del Fideicomiso.
<i>“Distribución”</i>	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 13.1 del Contrato de Fideicomiso.
<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 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>“Emisión Adicional”</i>	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 3.2 del Contrato de Fideicomiso.
<i>“Emisión Inicial”</i>	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 3.1 del Contrato de Fideicomiso.
<i>“Emisiones”</i>	Significa, conjuntamente, la Emisión Inicial y cualquier Emisión Adicional de CBFIs llevadas a cabo por el Fiduciario conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso.
<i>“EMISNET”</i>	Significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores a cargo de la BMV.
<i>“EP”</i>	Significa un establecimiento permanente, según dicho término se define en la legislación fiscal mexicana.
<i>“Estados Unidos” o “EE.UU.”</i>	Significa los Estados Unidos de América.
<i>“Evento de Remoción del Asesor”</i>	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 Prologis Property México S.A. de C.V.,
<i>“Evento de Terminación Anticipada”</i>	Significa que, sin la aprobación previa del Asesor, el Comité Técnico, (incluyendo el Director General y el Director de Finanzas) o la Asamblea de Tenedores 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 Prologis Property México S.A. de C.V., entre las que se encuentran políticas anti-corrupción, políticas de prevención de operaciones con recursos de procedencia ilícita y financiamiento al terrorismo.
<i>“Fecha de Cálculo de la Comisión por Asesoría”</i>	Significa, respecto de cualquier Periodo de Comisión por Asesoría, el último día calendario de dicho Periodo de Comisión por Asesoría.
<i>“Fecha de Pago de la Comisión por Asesoría”</i>	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 presente Contrato, según dicha fecha sea determinada por el Asesor; en el entendido, que (a) la primer Fecha de Pago de la Comisión por Asesoría fue 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.
<i>“Fecha de Pago de la Comisión por Desempeño”</i>	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.
<i>“FIBRA”</i>	Significa un Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces de conformidad con los Artículos 187 y 188 de la LISR.
<i>“FIBRA Terrafina” o “Terrafina”</i>	Fideicomiso Irrevocable número F/00939, celebrado originalmente el 29 de enero de 2013, según el mismo ha sido y sea modificado en cualquier momento y actualmente celebrado entre el Fideicomitente, el Fiduciario, el Representante Común, el Asesor y la Subsidiaria.
<i>“Fideicomiso”</i>	Significa el fideicomiso establecido de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.
<i>“Fideicomiso CPO A”</i>	Significa el contrato de fideicomiso irrevocable F/1411 de fecha 5 de marzo de 2013, celebrado entre PLA XI, LLC, como fideicomitente inicial, Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, como fiduciario, y The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple (actualmente CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple), como representante común.

Términos	Definiciones
<i>“Fideicomiso CPO B”</i>	Significa el contrato de fideicomiso irrevocable F/1412 de fecha 5 de marzo de 2013, celebrado entre PLA XI, LLC, como fideicomitente inicial, Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, como fiduciario, y The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple (actualmente CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple), como representante común.
<i>“Fideicomisos Aportantes”</i>	Significa conjuntamente, los diecinueve fideicomisos mexicanos, que son propietarios de los certificados de derechos fideicomisarios de los fideicomisos de nuestras Propiedades Iniciales.
<i>“Fideicomisos CPO”</i>	Significa la referencia conjunta al Fideicomiso CPO A y al Fideicomiso CPO B.
<i>“Fideicomiso de Garantía”</i>	Significa el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía con Derechos de Reversión No. F/824, de fecha 5 de septiembre de 2007, modificado y re-expresado el 7 de marzo de 2013, por The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple (actualmente CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple), como fiduciario del fideicomiso F/00939 y HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, como fiduciario de los fideicomisos F/308030, F/307939, F/307920, F/307955, F/307947, F/307971, F/307963, F/307912 y F/307980, como fideicomitentes, Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario y Banco Nacional de México, S.A., Integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, como agente de garantías.
<i>“Fideicomitente”</i>	Significa Prologis Property México, S.A de C.V.
<i>“Fiduciario” o “Fiduciario Emisor”</i>	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 fiduciario del Fideicomiso.
<i>“Fiduciario CPO A”</i>	Significa Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario en su carácter de fiduciario del Fideicomiso CPO A.
<i>“Fiduciario CPO B”</i>	Significa Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario en su carácter de fiduciario del Fideicomiso CPO B.
<i>“Fiduciarios CPO”</i>	Significa la referencia conjunta al Fiduciario CPO A y al Fiduciario CPO B.
<i>“Fines del Fideicomiso”</i>	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.
<i>“Gastos de Constitución del Fideicomiso”</i>	Significa todos y cada uno de los gastos, honorarios, comisiones y otros pagos que surjan 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

Términos	Definiciones
	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”</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 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 relacionados con cualquier Asamblea de Tenedores o cualquier sesión del Comité Técnico, y (m) cualquier monto de IVA que se genere en relación con lo anterior.
<i>“Gastos del Fideicomiso”</i>	Significa, conjuntamente, los Gastos de Emisión, 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 Operativos”</i>	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en Contrato de Administración.
<i>“Indeval”</i>	Significa S.D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
<i>“INEGI”</i>	Significa Instituto Nacional de Estadística y Geografía
<i>“Inflación”</i>	Significa la inflación en México en un día específico referida en el Índice de Precios al Consumidor (CPI por sus siglas en inglés) (y cualquier índice que lo sustituya) y que publique el Banco de México en cualquier momento.
<i>“Ingreso Operativo Neto” o “ION”</i>	Significa, para un periodo determinado, la suma del Ingreso por Arrendamientos y Otros Ingresos Operativos, menos los Gastos e Impuestos Inmobiliarios. Los Ingresos Operativos Netos pueden ser presentados sobre una base consolidada o con respecto a determinadas propiedades.
<i>“Ingreso por Arrendamientos”</i>	Significa el monto devengado por nuestros arrendatarios por el uso de la Propiedad de que se trate, de conformidad con los Contratos de Arrendamiento.
<i>“Inversiones Permitidas”</i>	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso.
<i>“IVA”</i>	Significa el Impuesto al Valor Agregado y otros impuestos y contribuciones que complementen o substituyan dicho impuesto en cualquier momento.

Términos	Definiciones
<i>“Ley de Valores”</i>	Significa la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América.
<i>“Ley Monetaria”</i>	Significa la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos.
<i>“LGSM”</i>	Significa la Ley General de Sociedades Mercantiles.
<i>“LGTOC”</i>	Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
<i>“LIC”</i>	Significa Ley de Instituciones de Crédito, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
<i>“Lineamientos de Apalancamiento”</i>	Significa los lineamientos de apalancamiento del Fideicomiso ratificados por la Asamblea Ordinaria de Tenedores de fecha 1° de septiembre de 2014, según los mismos sean modificados conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.
<i>“Lineamientos de Inversión”</i>	Significa los lineamientos de inversión del Fideicomiso ratificados por la Asamblea Ordinaria de Tenedores de fecha 1° de septiembre de 2014, según los mismos sean modificados conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.
<i>“LISR”</i>	Significa la Ley del Impuesto sobre la Renta, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
<i>“LIVA”</i>	Significa Ley del Impuesto al Valor Agregado, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
<i>“LMV”</i>	Significa la Ley del Mercado de Valores, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
<i>“Margen ION”</i>	Significa, para un periodo determinado, el Ingreso Operativo Neto dividido entre el Ingreso Bruto.
<i>“México”</i>	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
<i>“NIIF” o “IFRS”</i>	Significa Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés), emitidas por el International Accounting Standard Board (IASB).
<i>“Nivel Máximo de Endeudamiento”</i>	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 10.3 (d) del Contrato de Fideicomiso.
<i>“Oferta Pública Inicial”</i>	Significa la oferta de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios llevada a cabo por el Fiduciario el 19 de marzo de 2013.
<i>“Operaciones de Formación”</i>	Significa la serie de operaciones en las que participaremos en forma simultánea con la Oferta Global mismas que consolidarán nuestro Portafolio Inicial de bienes inmuebles. Al respecto favor de referirse a la Sección “Estructura y Formación” del Prospecto.
<i>“Parte Indemnizada”</i>	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Contrato de Asesoría.
<i>“Parte Social de la Subsidiaria”</i>	Significa la parte social representativa del 99.99% (noventa y nueve punto noventa y nueve por ciento) del capital social de la Subsidiaria con derecho de voto.
<i>“Patrimonio del Fideicomiso”</i>	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 2.3 del Contrato de Fideicomiso.
<i>“Periodo de Comisión por Asesoría”</i>	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
<i>“Periodo de Comisión por Desempeño”</i>	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
<i>“Persona”</i>	Significa cualquier persona física o persona moral, fideicomiso, asociación en participación, sociedad civil o mercantil, Autoridad Gubernamental o cualquier otra entidad de cualquier naturaleza.
<i>“Persona Independiente”</i>	Significa cualquier Persona que cumpla con los requisitos del segundo párrafo del Artículo 24, y del Artículo 26 de la LMV; en el entendido, que la independencia de dichas Personas se determinará con respecto a los Fideicomisos CPO, el Fideicomitente y el Asesor.
<i>“Pesos” o “Ps” ó “\$ ”</i>	Significa la moneda de curso legal en México.
<i>“PFIC”</i>	Significa una compañía pasiva de inversión extranjera (<i>Passive Foreign Investment Company</i> , por sus siglas en inglés).
<i>“PGIM Real Estate” o “PGIM”</i>	Significa el negocio de inversión de bienes raíces de PGIM Inc., quien proporcionó servicios de asesoría y de administración de inversiones de inmuebles, así como servicios relacionados a la subsidiaria hasta el 19 de noviembre de 2024. Al 31 de diciembre de 2023, PGIM contaba con aproximadamente 210 mil millones de activos inmobiliarios brutos (aproximadamente Dls\$134 mil millones netos

Términos	Definiciones
"PIB"	Significa el Producto Interno Bruto.
"Portafolio"	Significa las 293 Propiedades que son propiedad del Fideicomiso con una ARB de aproximadamente 43.2 millones de pies cuadrados y 4 propiedades de reserva territorial y aproximadamente 4.4 millones de pies cuadrados de ARB Desarrollable.
"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.
"Precio de Cierre"	Significa, respecto de cada CBFi en cualquier fecha de determinación, el precio de dicho CBFi al cierre de operaciones en la BMV en dicha fecha de determinación.
"Precio de Compra"	Significa, con respecto a la Emisión Inicial, el precio por CPO que haya sido incluido en el Convenio de Aportación conforme a las instrucciones previas y por escrito del Asesor, con la aprobación previa del Comité Técnico.
"Presidente"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 5.5 (c) del Contrato de Fideicomiso.
"Propiedades"	Significa las Propiedades Iniciales, el Portafolio American Industries/Kimco y cualesquier otras propiedades que adquiera o desarrolle el Fiduciario para formar parte del Patrimonio del Fideicomiso.
Prologis	Prologis, Inc. es una empresa con sede en San Francisco, California, que invierte en instalaciones logísticas. La empresa se formó a través de la fusión de AMB Property Corporation y Prologis en junio de 2011, lo que convirtió a Prologis en la empresa inmobiliaria industrial más grande del mundo. A diciembre de 2022, la empresa poseía 5.495 edificios que comprendían alrededor de 1.200 millones de pies cuadrados en 19 países de América del Norte, América Latina, Europa y Asia. Según <i>The Economist</i> , su estrategia comercial se centra en almacenes que se encuentran cerca de grandes áreas urbanas donde la tierra es escasa. Atiende a unos 6.600 inquilinos. Prologis comenzó a expandir su negocio no inmobiliario, Essentials, en 2022, ofreciendo a los clientes energía solar, sistemas de estanterías, carretillas elevadoras, generadores, infraestructura de carga de vehículos eléctricos, y otros equipos de tecnología logística para comprar.
Prologis Property México S.A. de C.V.	Prologis Property México S.A. de C.V. fue nombrado como Asesor del Fideicomiso Irrevocable número F/00939 (FIBRA Terrafina), en la Asamblea de Tenedores del 11 de noviembre de 2024.
"Propiedades del Fideicomiso"	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.
"Propiedades Iniciales"	Significa el Portafolio Inicial.
"Prudential"	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\$1.29 mil billones
"Prumex Industrial"	Significa Prumex Industrial IV, un fondo inmobiliario industrial administrado por PGIM Real Estate a través de una afiliada.
"QEF"	Significa un fondo de elección calificado (<i>Qualified Electing Fund</i> por sus siglas en inglés).
"Recursos de la Emisión"	Significa los recursos recibidos por el Fiduciario de cualquier Emisión de CBFIs llevada a cabo de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.
"Renta Base Anualizada"	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.
"Renta Base por Pie Cuadrado"	Significa la Renta Base Anualizada dividida entre el número de pies cuadrados arrendados al término de cada período.
"Reporte Anual"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 14.6 del Contrato de Fideicomiso.

Términos	Definiciones
<i>“Representante Común”</i>	Significa Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.
<i>“RNV”</i>	Significa el Registro Nacional de Valores.
<i>“Resultado Fiscal”</i>	Significa, para cualquier ejercicio fiscal del Fideicomiso, el resultado de restar de la Utilidad Fiscal del Fideicomiso para dicho ejercicio fiscal, las Pérdidas Fiscales del Fideicomiso de ejercicios fiscales previos, pendientes de amortización.
<i>“SAT”</i>	Significa el Servicio de Administración Tributaria.
<i>“SEDI”</i>	Significa Sistema Electrónico de Envío y Difusión.
<i>“Secretario”</i>	Significa la persona, que no requerirá ser miembro del Comité Técnico, nombrada como secretario por los miembros del Comité Técnico.
<i>“Síndico”</i>	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 17.3 del Contrato de Fideicomiso.
<i>“SIC”</i>	Significa Comité Permanente de Interpretación.
<i>“Subsidiaria”</i>	Significa nuestra subsidiaria TF Administradora S. de R.L. de C.V., una sociedad mexicana de responsabilidad limitada.
<i>“Tasa Anual de Inflación”</i>	Significa para el periodo para el cual se haga dicho cálculo, a cualquier fecha de determinación, la diferencia (expresada como porcentaje anual) entre la Inflación a dicha fecha de determinación y la Inflación al comienzo del periodo de que se trate.
<i>“Tenedores”</i>	Significa los inversionistas tenedores de nuestros CBFIs.
<i>“Título”</i>	Significa, con respecto a cada Emisión de CBFIs, el título emitido por el Fiduciario en relación con dicha Emisión sustancialmente en términos del formato que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo “M” conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso.
<i>“TLCAN”</i>	Significa el Tratado de Libre Comercio de América del Norte.
<i>“T-MEC”</i>	Significa el Tratado entre México, Estados Unidos de América y Canadá.
<i>“UAFIDA”</i>	UAFIDA por cualquier periodo, es definido como resultado neto consolidado, excluyendo depreciación y amortización, costo financiero neto, otros ingresos y gastos. UAFIDA es una medida que no se encuentra bajo principios contables y no debe ser considerada como una medida alternativa del resultado neto o ingreso/gasto operativo, determinado sobre bases consolidadas, usando cifras derivadas de los Estados Financieros Consolidados preparadas de acuerdo con IFRS, o como indicadores del desempeño operativo o de flujo de fondos de la actividad operativa como métrica de liquidez. UAFIDA es considerada una métrica útil del rendimiento operativo del negocio ya que muestra el resultado antes de la depreciación y amortización, y también provee un análisis significativo del rendimiento comercial excluyendo ítems específicos, revelados separadamente debido a su naturaleza o incidencia.
<i>“Unidades de Inversión”</i>	Significa Unidades de Inversión (UDIS), cuyo valor en Pesos está indexado al Índice Nacional de Precios al Consumidor, en los términos de su decreto de creación.
<i>“Utilidad Fiscal”</i>	Significa el resultado de restar de los ingresos acumulables del Fideicomiso, las deducciones autorizadas, en los términos de la LISR, cuando los ingresos acumulables sean mayores a las deducciones autorizadas.
<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 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

Términos	Definiciones
	Cláusula 14.1. del Contrato de Fideicomiso, su valor será determinado conforme a lo previsto en el inciso (i) anterior. 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.
“Valuador Independiente”	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 14.1 del Contrato de Fideicomiso.

Resumen ejecutivo:

Este resumen destaca información seleccionada del presente Reporte Anual y puede no contener toda la información que es importante para quien pretenda invertir en nuestros CBFIs. Para una descripción más completa de nosotros, nuestro negocio y de esta oferta, usted deberá leer este Reporte Anual en su totalidad, incluyendo los “Factores de Riesgo” y la información financiera que aparece en otras partes de este Reporte Anual. Por otra parte, la información financiera trimestral presentada a lo largo de este Reporte Anual es información no auditada por los años que corresponda.

General

Somos un fideicomiso de administración inmobiliaria creado el 29 de enero 2013, anclado por un portafolio industrial que fue constituido en un inicio por 145 propiedades inmobiliarias, incluyendo 132 propiedades industriales desarrolladas cuya ARB representaba aproximadamente 19.8 millones de pies cuadrados y una ocupación al cierre del primer trimestre de 2013 de 85.9%. Al 31 de diciembre de 2024 nuestro Portafolio consistía de 293 propiedades inmobiliarias con un ARB conjunto de aproximadamente 43.2 millones de pies cuadrados, con una ocupación del 94.04% . Asimismo, contamos con 291 arrendatarios en donde las Propiedades que componen nuestro Portafolio consisten en almacenes y otras propiedades de manufactura ligera, con una ubicación óptima principalmente en mercados que creemos tienen sólidos fundamentos en las regiones centro, Bajío y norte de México. Nuestro objetivo es proporcionar retornos atractivos ajustados al riesgo a los Tenedores de nuestros CBFIs a través de Distribuciones estables y apreciaciones de capital. Pretendemos alcanzar este objetivo mediante el buen desempeño de nuestro portafolio de activos inmobiliarios industriales y complementarios, nuestro acceso a un soporte institucional de alto nivel y a nuestra administración y estructura de gobierno corporativo.

Al 31 de diciembre de 2024, estimamos que nuestras 4 propiedades de reserva territorial pueden soportar, en su totalidad, aproximadamente 4.4 millones de pies cuadrados de ARB desarrollable, respaldado por nuestra amplia experiencia en originación, desarrollo y arrendamiento de propiedades industriales.

Nuestro Portafolio se encuentra diversificado tanto geográficamente como por tipo de arrendatario teniendo una exposición, considerando el nivel de renta anual, de 4%. al inquilino más importante y de 21.79% a los primeros 10 inquilinos. Las Propiedades están ubicadas a lo largo de 32 ciudades en 15 estados. Nuestro Portafolio se ve beneficiado por un vencimiento escalonado de contratos de arrendamiento, mismos que cuentan con un plazo promedio ponderado remanente de 3.07 años al 31 de diciembre de 2024. Además, creemos que la estructura de nuestros arrendamientos, mismos que en un 97% establecen pagos de renta en Dólares, también contribuyen a la estabilidad del flujo de efectivo proporcionado por nuestro Portafolio y nos protege contra fluctuaciones adversas en el tipo de cambio Peso-Dólar.

Somos administrados por especialistas de la industria altamente calificados, y asesorados por Prologis Property México S.A. de C.V.. Hemos reunido a un equipo de administración con una importante experiencia en bienes raíces y un profundo conocimiento de nuestro Portafolio y de los mercados financieros y de capitales, cuya experiencia se complementa con la asesoría estratégica y capacidad de administración de activos de nuestro Asesor. Tenemos la intención de aprovechar la plataforma institucional de bienes raíces de nuestro Asesor, así como su amplio conocimiento tanto en el sector industrial como en otros sectores inmobiliarios. Creemos que nuestra reserva territorial y las propiedades que aún no están completamente ocupadas de nuestro Portafolio representan una oportunidad de incrementar nuestro flujo de efectivo. También creemos que debido a lo fragmentado que se encuentra el sector de bienes raíces en México, junto con el acceso al capital y la capacidad de ampliación de nuestro Portafolio nos ofrece la oportunidad de consolidar nuestra posición de liderazgo y aprovechar las significativas oportunidades de mercado en el sector industrial de bienes raíces mexicano.

La estrategia de crecimiento de Terrafina ha resultado en un sólido desempeño operativo. Como resultado de nuestra adquisición del Portafolio American Industries/Kimco, nuestro número de propiedades desarrolladas crecieron de 132 a 218 al 31 de diciembre de 2014. Adicionalmente la ARB de nuestras Propiedades creció de 20.1 a 31.0 pies cuadrados al 31 de diciembre de 2014. Posteriormente, se llevó a cabo una estrategia de reciclaje de capital en marzo de 2015 donde se vendió un portafolio de 2.8 millones de pies cuadrados y reserva territorial por 0.9 millones de pies cuadrados cuya tasa de ocupación era del 69.4% lo que elevó la ocupación del Portafolio de Terrafina. La renta promedio por pie cuadrado por año de este portafolio era menor a la de Terrafina. Así, la venta de este portafolio benefició a mejorar márgenes operativos para el portafolio durante el resto del año. Los recursos de esta venta fueron destinados a pagar deuda existente. En noviembre de 2015 se compró un portafolio de 11 propiedades en mercados estratégicos para el crecimiento industrial de Terrafina incrementando la ocupación a 93.2% al 31 de diciembre de 2015. El 17 de enero de 2017, Terrafina concluyó una adquisición por US\$422 millones integrado por dos portafolios que suman 51 propiedades industriales Clase A con una ocupación arriba del 90%. Las características de estos portafolios incluyen una ocupación estabilizada con ubicaciones estratégicas en mercados en crecimiento así como arrendadas por inquilinos multinacionales cuyos contratos se encuentran denominados en Dólares. Con estas adquisiciones, la edad promedio del portafolio mejora, así como se amplía la diversificación por tipo de sector industrial en el que participan nuestros inquilinos. Finalmente, como resultado de los recursos de capital emitidos en julio de 2017, Terrafina realizó la adquisición de tres portafolios (septiembre 2017, diciembre 2017 y abril 2018) conformado por 27 propiedades industriales Clase A con una ocupación del 100%. Estas propiedades se encuentran ubicadas estratégicamente en la región norte y se encuentran arrendadas por inquilinos multinacionales cuyos contratos se encuentran denominados en Dólares. Estas adquisiciones

ayudaron a reducir la edad promedio del portafolio consolidado así como a continuar diversificando la presencia de Terrafina en los principales sectores industriales de México. Asimismo, Terrafina se mantiene activo en oportunidades para mejorar el portafolio en donde en noviembre 2020, cerró la venta de un portafolio industrial por US\$127 millones. Con esta transacción se genera un beneficio dual fortaleciendo el balance mediante el pago de deuda con los recursos obtenidos, así como apoyando la estrategia de desarrollo para inquilinos en sectores y mercados estratégicos hacia adelante. Esta transacción estuvo integrada por un total de 3.0 millones de pies cuadrados ubicado un 45% en la región Norte, 48% en el Bajío y 6% en la región Centro. En el año 2021, resultado del alto dinamismo en el sector industrial, Terrafina desarrolló un plan de crecimiento a tres años el cual consiste en el desarrollo de nuevas propiedades industriales (entre US\$150 a US\$200 millones) así como la venta de activos (entre US\$75 a US\$100 millones) consolidando su presencia en mercados estratégicos y mejorando las condiciones operativas del portafolio. En el 2022, se anunció un total de un millón de pies cuadrados que representan una inversión por US\$72 millones, de los cuales se entregaron 360,000 pies cuadrados ubicados en Tijuana para un cliente en el sector de comercio electrónico. En cuanto a la actividad de venta de activos, se cerró un total por US\$44.3 millones por dos propiedades industriales ubicadas en Coahuila. Estos recursos serán utilizados para apoyar la estrategia de crecimiento para nuevos desarrollos durante el 2022. El 26 de junio de 2023, Terrafina completó la venta de un terreno ubicado en Apodaca, Nuevo León como parte de la estrategia de reciclaje de capital. En agosto de 2023, Terrafina anunció la adquisición de dos portafolios Clase A ubicados en la región norte y centro de México que comprenden 2.6 millones de pies cuadrados y la cual se realizó por un total de US\$217 millones. Estas propiedades estabilizadas integran inquilinos que participan directamente en actividades de *nearshoring* en los segmentos de electrónica, médico, bienes de consumo y logística 3PL ligados al mercado estadounidense, apoyando el liderazgo y presencia de Terrafina en el sector de bienes raíces industriales. Adicionalmente, Terrafina anunció la adquisición de una propiedad industrial Clase A ubicada en Monterrey a través de su sidecar. La adquisición implica una inversión total de US\$52 millones, y la incorporación de un activo totalmente estabilizado con un ARB de 548,000 pies cuadrados.

Nuestras Ventajas Competitivas

Asesoramiento Institucional de Primer Nivel: esperamos beneficiarnos de la amplia experiencia de la plataforma de bienes raíces de nuestro Asesor, su acceso a los mercados de capital, así como de su extensa inteligencia de mercado y capacidad de ejecución.

Portafolio Diversificado de Propiedades Industriales Atractivas y de Escala Significativa: nuestro Portafolio, hoy día, es un portafolio industrial de alta calidad y diversificado, y estimamos que sería difícil de replicar debido a su tamaño, diversa composición y ubicación estratégica. Al 31 de diciembre de 2024, nuestro Portafolio se encontraba conformado por 293 propiedades industriales desarrolladas, con un ARB de aproximadamente 43.2 millones de pies cuadrados y 4 propiedades de reserva territorial con aproximadamente 4.4 millones de pies cuadrados de ARB Desarrollable situado a lo largo de siete mercados industriales. Nuestras Propiedades están ubicadas a lo largo de 32 ciudades en 15 estados, principalmente en el norte, Bajío

y centro de México. Nuestro Portafolio se ve beneficiado por un vencimiento escalonado de contratos de arrendamiento, mismos que cuentan con un plazo promedio ponderado remanente de 3.07 años al 31 de diciembre de 2024. Además, creemos que la estructura de nuestros arrendamientos, mismos que en su gran mayoría establecen pagos fijos de renta en Dólares, también contribuye a la estabilidad del flujo de efectivo proporcionado por nuestro Portafolio y sirve de cobertura contra fluctuaciones del tipo de cambio de Peso-Dólar. El tamaño de nuestro Portafolio nos permite alcanzar ingresos diversificados, eficiencia que deriva de las economías de escala y permite a nuestros arrendatarios expandirse a lo largo de nuestras ubicaciones mientras sus negocios evolucionan. Hemos logrado una participación importante en mercados atractivos, lo que creemos nos posiciona para beneficiarnos de la continua expansión económica de México.

Propiedades Atractivas: creemos que nuestro enfoque en propiedades industriales competitivas y con buena ubicación nos ha posicionado para aprovechar el crecimiento de la demanda por instalaciones industriales y de logística modernas en México. Hemos desarrollado propiedades de alta calidad y flexibles con características modernas como espacio entre columnas, techos altos, espacios de oficinas, andenes de carga grandes y profundos y con un buen acceso vehicular. Nuestro Portafolio es también relativamente joven, 57.0% del total del ARB fue construido entre 2006 y 2021 y 43.0% antes del 2006. Creemos que la calidad de nuestras propiedades, nuestro mantenimiento proactivo, junto con nuestra escala y diversificación geográfica, nos distingue de nuestros competidores en México.

Diversificación: nuestra base de arrendatarios está bien diversificada en una variedad de industrias, incluyendo la industria automotriz, electrónica, aeroespacial, bienes de consumo, bienes industriales, bienes de consumo no duraderos y logística. Ningún arrendatario tiene más del 4.1% del total del ARB arrendado de nuestro Portafolio o de la Renta Base Anualizada al 31 de diciembre de 2024.

Ubicaciones estratégicas: durante la última década, las Propiedades que forman parte de nuestro Portafolio fueron adquiridas o desarrolladas en más de 32 ciudades diferentes como parte de un esfuerzo estratégico de PGIM Real Estate y posteriormente Terrafina para así poseer activos atractivos en mercados con perspectivas de crecimiento a largo plazo, incluyendo tendencias demográficas y económicas favorables, redes de infraestructura y comunicación robustas, mano de obra calificada y ubicaciones competitivas para los procesos de manufactura ligera y de logística, y para los sectores comerciales y de almacenes de distribución. Nuestro Portafolio al cierre del cuarto trimestre de 2023 tiene una gran presencia en los centros industriales más importantes en México, incluyendo Ciudad Juárez, Cuautitlán Izcalli, Chihuahua, San Luis Potosí, Toluca, Guadalajara, Querétaro, Ramos Arizpe, Irapuato, Derramadero, Tijuana, Silao, Monterrey, Apodaca y Azcapotzalco. Creemos que muchas de nuestras propiedades tienen el potencial de alcanzar tasas de ocupación iguales o mayores a aquellas prevalecientes en sus mercados como consecuencia de sus atractivas ubicaciones dentro de sus submercados, así como de nuestro enfoque administrativo práctico. Creemos que la calidad de nuestro Portafolio nos brinda una ventaja competitiva para atraer y retener arrendatarios a lo largo de los mercados en los que operamos.

Estructura de Gobierno Corporativo Superior: Consideramos que nuestra estructura de administración y de asesoría por parte de Prologis refleja un enfoque bien pensado y prudente en materia de gobierno corporativo diseñado para atender los intereses de nuestros tenedores de CBFIs, y además para aprovechar las mejores prácticas institucionales de Prologis. Al respecto, Terrafina mantiene un Comité Técnico con funcionarios del

mas alto nivel que garantizan tanto la excelencia en la operación de la compañía como una toma de decisiones alineada con las mejores prácticas corporativas.

Estructura Corporativa: la facultad de tomar decisiones de nuestro negocio se ha distribuido entre diversos órganos de decisión, cada uno con facultades y responsabilidades diferentes. Los Tenedores de nuestros CBFIs ejercen facultades de toma de decisiones a través de las Asambleas de Tenedores y son responsables de las decisiones de alto nivel, incluyendo la resolución de cuestiones planteadas por nuestro Comité Técnico y la remoción de nuestro Asesor. Nuestro Comité Técnico está compuesto por cinco miembros, dos de los cuales son independientes. El Director General y Director de Finanzas de nuestro negocio, quienes forman parte de Prologis son responsables de impulsar nuestro crecimiento, estableciendo los objetivos estratégicos, administrando nuestras relaciones con los inversionistas y creando valor para los Tenedores de nuestros CBFIs. Nuestra Subsidiaria aplica las recomendaciones de nuestro Asesor, a su discreción, con el apoyo de los recursos del Asesor. Nuestro equipo directivo se apoya en las capacidades de Prologis relativas a la administración de portafolios y activos, administración de riesgo, mercados de capital, seguros y funciones operativas, incluyendo contabilidad, impuestos y tesorería, transmitiendo así economías de escala a Terraflina. Esta estructura brinda un equipo de administración que está alineado a los Tenedores de los CBFIs y es responsable ante el Comité Técnico, y que al mismo tiempo se beneficia de la plataforma institucional de Prologis, misma que creemos que por su tamaño le transmite a Terraflina eficiencias y economías de escala.

Composición del Comité Técnico y Otros Comités: nuestro Comité Técnico está compuesto por cinco miembros, dos de los cuales son Miembros Independientes. En la Asamblea de Tenedores, cualquier Tenedor o grupo de Tenedores de CBFIs tienen el derecho de nombrar a un miembro de nuestro Comité Técnico por cada 10% de los CBFIs en circulación de que sean titulares. Contamos con cinco comités compuestos por miembros independientes de nuestro Comité Técnico. Nuestro Comité de Auditoría tiene un papel primordial en la revisión y aprobación de nuestras obligaciones de auditoría y de reporte. El Comité de Auditoría revisa los dictámenes e informes de los auditores externos, además de realizar la supervisión de nuestros lineamientos y políticas, controles internos y prácticas de auditoría. Nuestro Comité de Prácticas ayuda al Comité Técnico en la toma de ciertas decisiones relativas a gobierno corporativo, especialmente en el caso de un posible conflicto con el Asesor o sus afiliadas. Nuestro Comité de Nominaciones identifica, evalúa y recomienda candidatos para la elección o remoción de miembros del Comité Técnico, y propondrá la compensación que deberá pagarse a los miembros del Comité Técnico. Nuestro Comité de Endeudamiento vigila el cumplimiento de las políticas de endeudamiento, apalancamiento e índice de cobertura de deuda. Nuestro Comité Ambiental Social y Gobernanza (ASG) liderando la creación de valor sostenible para todos los grupos de interés de Terraflina integrando aspectos ambientales, sociales y de gobernanza (ASG) con el fin de asegurar la incorporación de la sostenibilidad en la visión y estrategia general.

Equipo de Administración Experimentado y Comprometido:

Héctor Ibarzabal Guerrero

Héctor Ibarzábal tiene amplia experiencia en operaciones, Capital deloyment, estructuración, financiamiento y captación de fondos en el sector inmobiliario industrial, de oficinas, comercial y residencial. El Sr. Ibarzábal se ha desempeñado como Director General de Prologis México desde 2011. En esa capacidad, dirige toda la actividad inmobiliaria de Prologis en México, que comprende un portafolio de 50 millones de pies cuadrados

en los principales mercados de México, y todos sus relativos estratégicos, de implementación y actividades de disposición. El Sr. Ibarzabal es también Director General de Fibra Prologis, donde ha participado desde su inicio en 2014. Antes de unirse a Prologis, el Sr. Ibarzábal cofundó G. Acción, la primera empresa mexicana de bienes raíces que cotiza en bolsa, donde se desempeñó como director financiero, director de operaciones y presidente. En 2001, G Acción se convirtió en el primer socio internacional de AMB Property Corporation (antes de su fusión con Prologis). El señor Ibarzábal es consejero de Fibra Prologis, y ha sido presidente de AMPIP (Asociación Mexicana de Parques Industriales), donde participa en el Consejo de Administración. Ex ávido maratonista y apasionado golfista, es ingeniero civil con honores de la Universidad Iberoamericana y MBA del IPADE.

Jorge Roberto Girault Facha

Nacido en enero de 1971, el Sr. Girault ha trabajado en la industria de Bienes Raíces desde 1994, lo cual lo hace un veterano de la industria, el Sr. Girault ha trabajado como Vicepresidente de Finanzas de Prologis México desde 2015. Fungió como gerente de Prologis México Fondo Logístico, un instrumento de inversión de bienes raíces industriales en México administrado por una filial de Prologis, fue responsable de la estructuración y el lanzamiento exitoso de la OPI de FIBRA Prologis en 2014 por \$500 millones de dólares, así como una Oferta de Derechos en marzo de 2020 por \$350 millones de dólares. El Sr. Girault tiene una gran experiencia en la gestión de las acciones de Prologis y de recaudación de deuda, negociando y formando diferentes tipos de estructuras de deuda. Comenzó su carrera profesional en G. Acción, una empresa mexicana de desarrollo de múltiples productos inmobiliarios que cotiza en bolsa, donde pasó de Gerente de proyecto a Vicepresidente de Relaciones con Inversionistas y Vicepresidente Senior de Finanzas. Fue profesor de tiempo parcial en la Escuela de Negocios de la Universidad Iberoamericana y es miembro activo de la Asociación Mexicana de FIBRAS. El Sr. Girault posee un título en Ingeniería Industrial de la Universidad Panamericana y un MBA de la Universidad Iberoamericana y AD1 en IPADE.

Alberto Chretin Castillo*

Tiene más de 30 años de experiencia en el sector inmobiliario industrial. A lo largo de su carrera, el Sr. Chretin ha demostrado su experiencia en la operación de activos inmobiliarios y la capacidad de invertir eficientemente capital en la adquisición y desarrollo de inmuebles.

Carlos Gómez Espinosa*

Es el Director de Finanzas de Terrafina siendo responsable de las funciones de finanzas, contabilidad, tesorería, impuestos y planeación estratégica de Terrafina. Cuenta con más de 25 años de experiencia profesional en fondos de capital privados, desarrolladoras de bienes raíces, empresas globales y en banca de inversión.

*Hasta el 6 de agosto de 2024.

Requisitos de aprobaciones internas y responsabilidades claramente definidas: contamos con ciertas políticas de control para llevar a cabo cualquier depósito, transferencia o distribución de fondos. En este sentido cualquier depósito transferencia o distribución de fondos debe ser aprobado por al menos dos personas autorizadas. En el caso de pagos de impuestos, se requiere la aprobación de solo una persona autorizada. Entre las restricciones adicionales aplican a depósitos, transferencias o distribuciones de montos importantes. Adicionalmente, los pagos están sujetos a controles adicionales, como (i) políticas de verificación y de

respaldo por documentos de soporte incluyendo facturas y documentación aplicable; (ii) cumplimiento con políticas anti corrupción y anti lavado de dinero de nuestro Asesor y de Terrafina; (iii) prohibición de pagos en efectivo y pagos por medio de cheque solo en casos excepcionales. El cumplimiento con estas reglas está verificado por auditorías internas de nuestro Asesor, por contadores externos y por auditorías contables anuales.

Buen Desempeño y Ejecución Probada: creemos que nuestro desempeño desde la Oferta Pública Inicial a la fecha nos ha permitido entregar resultados operativos y financieros sólidos que demuestran un compromiso con la creación de valor, originación de nuevos negocios, acceso a financiamiento y disciplina financiera en la ejecución de nuestras estrategias de crecimiento tanto inorgánica como orgánica.

Estrategias de Negocio y Crecimiento

Oportunidad Macroeconómica: creemos que nuestro sector y nuestros inquilinos representan una oportunidad de inversión única, estando presentes en México, pero con actividad subyacente relacionada con la economía de los EE.UU. La posición geográfica de México lo ubica como un eje natural tanto con los EE.UU., quien es su principal mercado de exportación representando por aproximadamente el 80% de las exportaciones totales de México, como con el mercado de América Latina, en la actualidad uno de los mercados más atractivos dadas sus características demográficas y sus perspectivas de crecimiento. Teniendo en cuenta la ubicación de México así como un costo de mano de obra atractiva y calificada presenta una opción más rentable en comparación con otros países manufactureros que tienen una mayor exposición al incremento a los costos de mano de obra. Además, durante la última década, ha aumentado la inversión en infraestructura, incluyendo carreteras, ferrocarriles y puertos, lo que ha beneficiado a México y por ende, a nuestras Propiedades.

También creemos que la eficiencia y la calidad de la mano de obra en México, incluyendo su alto nivel de especialización y capacitación, ofrece una ventaja competitiva a las empresas que operan en el país. Creemos que nuestras propiedades ubicadas en el norte, Bajío y centro de México están en condiciones para capitalizar el nivel de las exportaciones de productos de manufactura a Norteamérica.

México es la segunda economía más grande en América Latina y su interacción con los Estados Unidos de América, es uno de los principales impulsores en demanda externa viendo a México como un socio manufacturero clave. La expectativa en el mediano-largo plazo es la de una recuperación económica gradual posterior a los efectos de la pandemia por COVID 19 apoyado por los tratados comerciales que permitirá continuar avanzando en temas de competitividad y desarrollo económico.

Adicionalmente, las tendencias positivas en la demografía mexicana incluyen un mayor ingreso per cápita, acceso al crédito y un consumo doméstico más extendido, junto con una tasa de natalidad sostenida, que se traduce en una sostenida demanda de bienes y servicios para el futuro. De acuerdo con el INEGI mediante el censo poblacional realizado en el 2020, aproximadamente 57.5% de la población mexicana está por debajo de los 35 años. En el futuro se espera un crecimiento en el consumo interno conforme este grupo madura y entra en proceso de transición de empleo, adquisición de una vivienda y obtención de independencia financiera.

Oportunidad de Crecimiento: creemos que nuestra estructura de operación, conocimiento de los jugadores de la industria y nuestra estrategia única para conformar asociaciones (*joint ventures*) y sinergias, nos proporcionan una ventaja única para implementar estrategias de crecimiento tanto a través de adquisiciones de carácter aditivo, como de desarrollo y arrendamiento de nuevos inmuebles.

Crecimiento Orgánico: pretendemos maximizar el flujo de efectivo en actividades que permitan continuar renovando arrendamientos existentes y arrendando el espacio existente en las propiedades del Portafolio incrementando la tasa de ocupación y en algunas situaciones aumentar las rentas. Por otro lado, Terrafina seguirá desarrollando expansiones de clientes actuales así como nuevos desarrollos buscando obtener tasas de rendimiento superiores a las generadas por la adquisición de activos estabilizados.

Crecimiento en la ocupación: al 31 de diciembre de 2024, nuestro Portafolio se encontraba arrendado en un 94.04%. Pretendemos incrementar la ocupación de nuestro Portafolio mediante nuestra presencia local y conocimiento de cada submercado industrial el uso selectivo de capital a través de mejoras en favor de los arrendatarios, manteniendo nuestra competitividad en cuanto a instalaciones, calidad de las propiedades y rentas. Es importante mencionar que un nivel de ocupación estabilizada de Terrafina considerando el buen desempeño del sector de bienes raíces industriales de México, se encuentra dentro del rango de 94-98%.

Desde la Oferta Pública Inicial nuestra ocupación aumentó de 85.9% en el primer trimestre de 2013 a 94.04% en el cuarto trimestre de 2024 en parte como resultado de la adquisición en septiembre 2013, la venta de un portafolio subóptimo para Terrafina en marzo 2015, la compra de un portafolio en noviembre del 2015, los tres portafolios adquiridos en enero, septiembre y diciembre 2017 y un portafolio adquirido en abril 2018, así como la segunda venta de activos en noviembre 2020 respectivamente. Adicionalmente, en agosto y diciembre de 2023, se realizaron adquisiciones a través del Sidecar, el cual es un vehículo de inversión con una asociación Joint-Venture 50/50% para adquirir, desarrollar, poseer y administrar directa o indirectamente las reservas de tierra de Terrafina o naves industriales en mercados estratégicos. Por otro lado, esto también ha sido resultado del crecimiento orgánico del portafolio apoyado por la cercana relación de nuestros administradores de propiedades con el mercado.

Incremento contractual de las rentas: nuestros contratos de arrendamiento generalmente contienen incrementos contractuales anuales a las rentas relacionados con un índice de inflación, típicamente el Índice de Precios al Consumidor de Estados Unidos para aquellos arrendamientos denominados en Dólares (siendo el 97% del total de contratos) y el índice de Inflación mexicano para arrendamientos denominados en Pesos, este último representando una menor exposición.

Oportunidades de nuevos desarrollos impulsadas por nuestras relaciones con arrendatarios existentes: hemos ampliado nuestras naves en terrenos contiguos a las mismas para satisfacer los requerimientos de expansión de nuestros arrendatarios, mismos que catalogamos como “Tierra para Posible Expansión” principalmente para expansiones y BTS. Al 31 de diciembre de 2024, nuestro Portafolio contaba con terrenos suficientes para desarrollar en tierras adyacentes a propiedades para futuras expansiones, lo que permitirá seguir agregando valor económico al Portafolio. Creemos que la sólida relación que tenemos con nuestros arrendatarios así como las características de los mismos nos proporciona oportunidades futuras de crecimiento.

Crecimiento No Orgánico: planeamos utilizar nuestra red de contactos en la industria, nuestro enfoque único de establecer alianzas, sociedades o *joint ventures* de largo plazo y nuestro acceso a financiamiento y conocimiento de los mercados dentro de México para adquirir propiedades estabilizadas en los principales mercados industriales del país.

Adquisiciones: la industria inmobiliaria en México es una industria fragmentada que se compone principalmente de pequeños y medianos participantes con acceso limitado a capital y oportunidades de salida limitadas. La mayoría de los portafolios grandes han sido recientemente vendidos. Sin embargo creemos que un robusto flujo de oportunidades de adquisición pudiese estar disponible y esperamos que dicho flujo de oportunidades crezca y se materialice con recursos adicionales. Como parte de la disciplina de Terrafina, nuestra análisis para adquisiciones está basado en asignar recursos en la adquisición de propiedades que hagan sentido en el precio de oferta, ubicación y características similares a las del Portafolio actual así como en el valor agregado que genera en el Margen ION y consecuentemente en el pago de Distribuciones. Debido a nuestro tamaño, alcance geográfico y potencial acceso a diversas fuentes de capital, siendo un fideicomiso listado, contaremos con oportunidades de consolidación de propiedades industriales en México. El equipo de administración y nuestro Asesor están comprometidos con nuestro enfoque de mejores prácticas relativas al análisis y evaluación de operaciones que sean consistentes con nuestro criterio de inversión. En cada operación, pretendemos continuar utilizando tanto las mejores prácticas, relaciones existentes, acceso a financiamiento así como la experiencia y recursos de nuestro Asesor para ejecutar una estrategia disciplinada de adquisición y potencializar nuestro acceso a capital. Unos ejemplos de ello son las adquisiciones que consumamos de un portafolio de 84 propiedades industriales con un valor de 605 millones de dólares en septiembre de 2013, para lo cual se requirió levantar financiamiento de manera expedita para consumir el pago de ello, la adquisición de 11 propiedades concretada en noviembre del 2015, y las adquisiciones reveladas en enero, septiembre y diciembre de 2017 y abril 2018, además de las recientes adquisiciones en agosto 2023.

Desarrollo de Reservas Territoriales: actualmente somos propietarios de reservas territoriales estratégicamente situadas, con un potencial de desarrollo estimado de 4.4 millones de pies cuadrados (aproximadamente el 10% de nuestra ARB actual), (distribuido en 4 propiedades estratégicamente ubicadas que nos proporcionan un *pipeline* cautivo propio de posible desarrollo de edificios a la medida (*build-to-suit*) y especulativos que apoyen internamente nuestra estrategia de crecimiento en el corto, mediano y largo plazo, así como generación de rendimiento atractivos, protegiendo los mismos de condiciones externas o potenciales burbujas especulativas. Es importante recalcar que la estrategia de Terrafina en el corto plazo es desarrollar edificios a la medida que han sido solicitados por clientes y que se cuenta con la seguridad de un contrato de arrendamiento. En el caso de proyectos sin arrendatarios comprometidos, creemos que las condiciones para su desarrollo involucran un análisis diligente de cada submercado donde los indicadores fundamentales soporten adecuadamente la pronta absorción de espacio en este tipo de proyectos. Tenemos como respaldo y apoyo la experiencia conjunta de nuestro Asesor externo y nuestro equipo directivo al haber desarrollado y comercializado de manera exitosa más de 40 millones de pies cuadrados de ARB, y de manera más importante con el arrendamiento de dicha ARB en los últimos 15 años.

Teniendo en cuenta la relación existente con Administradores Locales de Propiedades y el tamaño y la diversificación geográfica de nuestro Portafolio, tenemos la capacidad de trabajar simultáneamente con distintos desarrolladores locales en diferentes mercados, lo que nos proporciona la oportunidad de aumentar la escala manteniendo al mismo tiempo el control y la supervisión de cada inversión. Comparado con otros segmentos de bienes inmuebles, las características inherentes de los desarrollos industriales, junto con nuestras prácticas eficientes de desarrollo, implican menores gastos de capital y ciclos de gestación más cortos. Por otro lado, de ser necesario, tenemos la posibilidad de terminar cualesquiera de dichas relaciones en cualquier momento, sin costo alguno, en caso de determinar que el administrador no tuviere un desempeño adecuado. En nuestra experiencia, el tiempo necesario para desarrollar una propiedad industrial es considerablemente menor al tiempo que se requiere para el desarrollo de propiedades comerciales o de oficinas. Una vez desarrollados y estabilizados, estos activos pueden funcionar como una fuente recurrente de ingresos de efectivo estable y de largo plazo.

Asimismo, contamos con alianzas con desarrolladores industriales que permiten un acceso privilegiado a las reservas territoriales de los socios. El desarrollo de reservas territoriales propiedad de nuestros socios podría generar oportunidades para desarrollar propiedades industriales e incluirlas al Portafolio de Terrafina.

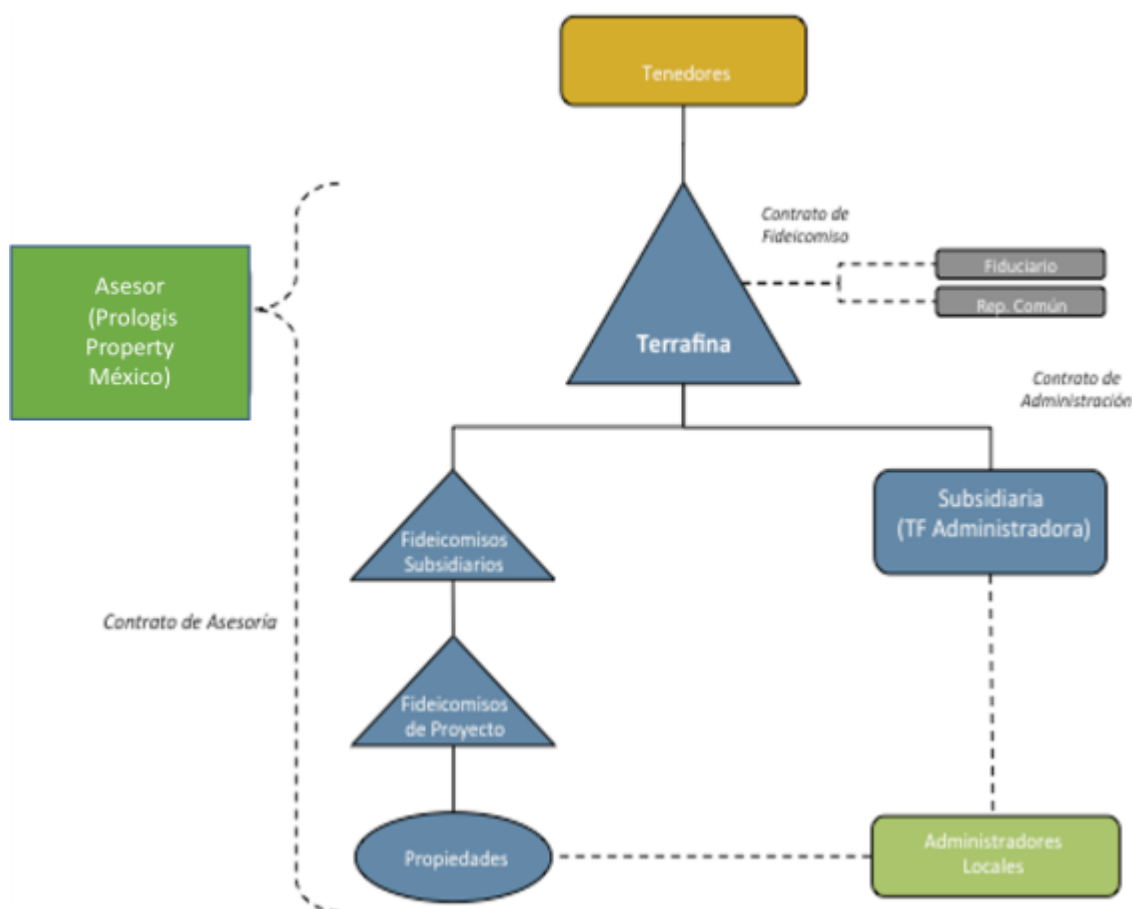
Administración Proactiva de Activos: hemos diseñado una estrategia de administración proactiva de activos, enfocándose en (i) la venta de propiedades no estratégicas para optimizar nuestro portafolio y mejorar sus métricas operativas y (ii) la realización de inversiones estratégica de gastos de capital. La implementación de dicha estrategia es consistente con nuestro objetivo de especializarnos en mercados clave a efecto de incrementar ingresos, mejorar la utilidad de los activos manteniendo un crecimiento constante y sostenible para nosotros y nuestros tenedores. Creemos que dicho enfoque nos distingue de nuestra competencia y nos permite establecer una relación de largo plazo con nuestros arrendatarios. De esta manera, Terrafina fue la primera FIBRA en lograr implementar una estrategia de reciclaje de capital al vender un portafolio de 2.8 millones de pies cuadrados en propiedades industriales y 0.9 millones de pies cuadrados en reservas territoriales por un valor de Dls.\$101mm en 2015. El portafolio tenía una ocupación y renta promedio por pie cuadrado por año inferior a la del Portafolio de Terrafina lo que llevó a mejoras en márgenes operativos y financieros. Adicionalmente en noviembre 2020, se concluye una segunda venta de activos por un total de Dls.\$127 mm por un total de 3.0 millones de pies cuadrados mejorando las métricas operativas y liberando recursos del balance al pagar deuda existente. A finales del 2021, Terrafina realizó la venta de dos propiedades industriales por un total de 0.9 millones de pies cuadrados por un total de Dls.\$44.3 millones. Los recursos provenientes de la venta fueron utilizados para apoyar las actividades de nuevos desarrollos durante 2022. En agosto y diciembre de 2023, se concluyeron las primeras adquisiciones de propiedades del *Sidecar*.

Participantes Relevantes en la Operación

Terrafina cuenta con la asesoría externa de Prologis Property México S.A. de C.V. en México contando con la experiencia en la administración de bienes raíces en México.

Nuestra Estructura Organizacional

El siguiente esquema muestra nuestra estructura organizacional:



Cuentas del Fideicomiso

El Fideicomiso cuenta con las siguientes cuentas: (i) Cuenta de Emisión, la cual tiene la función de recibir en ella los Recursos de la Emisión de la Emisión Inicial, y a través de ella, el Fiduciario, conforme a las instrucciones previas del Asesor, aplicó dichos Recursos de la Emisión a los pagos a los que se refiere el inciso (b) de la Cláusula 3.1 del Contrato de Fideicomiso, incluyendo, sin limitación, los Gastos de Emisión respectivos, a la cual deberán de adjuntarse necesariamente las facturas de dichos pagos; (ii) Cuenta de Distribuciones, en la cual se mantendrán las cantidades que habrán de distribuirse a los Tenedores por concepto de Distribuciones; y (iii) las demás cuentas de cheques y/o de inversión que resulten necesarias para cumplir con los Fines del Fideicomiso.

Formación

Con fecha 15 de marzo de 2013, celebramos el Convenio de Aportación donde los Fideicomisos Aportantes transmitieron al Fideicomiso un total de 145 propiedades. El Portafolio Inicial constaba de almacenes y otras propiedades de manufactura ligera, con una ubicación principalmente en los mercados del centro, Bajío y norte de México. En contraprestación a la entrega de 63,001,487 CBFIs (los cuales tuvieron un período de restricción de venta de 180 días siguientes a la fecha de la Oferta Global Inicial), incluyendo las opciones de

sobreasignación y un pago en efectivo de \$4,266,633; el Fideicomiso también adquirió indirectamente todos los derechos sobre los contratos de arrendamiento existentes respecto de las propiedades que conforman el Portafolio.

El 20 de marzo de 2013, Terrafina comenzó a cotizar sus CBFIs en la BMV con la clave de TERRA13, mediante una oferta inicial de 340,055,000 CBFIs que incluía la opción de sobreasignación, a través de una oferta primaria global y simultánea con las siguientes características:

- i. Una oferta internacional de 180,055,000 CBFIs correspondientes a 156,569,565 CBFIs base y la opción de sobreasignación por 23,485,435 CBFIs adicionales en los Estados Unidos a compradores institucionales calificados según se define en la Regla 144A de la Ley de Valores y en otros países fuera de México y de Estados Unidos, para ciertas personas no residentes en Estados Unidos según la Regulación S de la Ley de Valores.
- ii. Una oferta pública simultánea en México de 160,000,000 CBFIs correspondientes a 139,130,435 CBFIs base y la opción de sobreasignación por 20,869,565 CBFIs adicionales en México.

Por otra parte, realizamos una emisión de 40,959,635 CBFIs para el pago a los Fideicomisos Aportantes por la operación de formación.

Para administrar sus operaciones el Fideicomiso ha celebrado los siguientes contratos:

- i. Un contrato de asesoría con PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V. (el “Asesor”), compañía afiliada de PGIM Real Estate, quien proporciona servicios de asesoría y de administración de inversiones de inmuebles, así como servicios relacionados. El 19 de noviembre de 2024, se celebró el convenio de terminación del contrato de asesoría, por virtud del cual se dió por terminada la relación contractual entre el Fideicomiso y el Asesor.
- ii. Un contrato de administración con TF Administradora, S. de R.L. de C.V. (el “Administrador”), a fin de que ésta última desempeñe ciertos servicios de administración en favor del Fideicomiso. El 19 de noviembre de 2024, se celebró un segundo convenio modificatorio al contrato de administración, con el objeto de, entre otros, modificar los servicios a ser prestados por el Administrador en favor del Fideicomiso a partir de la fecha de celebración de dicho segundo convenio modificatorio. A esa fecha, los empleados del Administrador fueron liquidados.
- iii. Un contrato de transición de servicios temporal con el Asesor y con el Administrador, firmado el 18 de septiembre de 2024, para ejecutar la transición de la administración y operación de los servicios prestados al Fideicomiso, los cuales serán concluidos en la fecha que sea posterior entre 1 de enero de 2025 y la fecha que se haya pagado todos los honorarios sujetos a los términos definidos en el contrato de transición de servicios.
- iv. Un nuevo contrato de asesoría celebrado con Prologis Property México, S.A. de C.V. (el “Asesor Prologis”), efectivo el 1 de enero de 2025, como el nuevo asesor y CIBanco, S.A., Institución de Banca

Múltiple, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso, quien proporcionará servicios de asesoría y de administración de inversiones de inmuebles, así como servicios relacionados.

Adquisiciones: American Industries/Kimco; adquisición concluida en 2015, adquisiciones concluidas en 2017 y adquisición concluida en 2018.

El 27 de septiembre de 2013, Terrafina adquirió un portafolio de 84 propiedades industriales a Kimco Realty Corp. y Parques American Industries, S.A. de C.V., de \$605 millones de Dólares (\$7,876 millones de Pesos), incluyendo los derechos sobre los contratos de arrendamiento existentes (la “Adquisición American Industries/Kimco”). Como resultado del carácter aditivo de dicha adquisición, el pago de distribuciones a los tenedores de nuestros CBFIs para el cuarto trimestre del 2013 aumentó 44% en comparación con el tercer trimestre del 2013.

Por otra parte, en 2015 se adquirieron 11 propiedades industriales por Dls\$59.4 millones ubicadas en San Luis Potosí, Irapuato y Monterrey. De esta manera se adicionó un total de 1.1 millones de pies cuadrados de ARB al portafolio en los mercados importantes para la producción industrial del país. La ocupación de este portafolio al momento de compra fue de 96.3% y todos sus contratos se encontraban denominados en dólares estadounidenses bajo el formato de Arrendamiento Triple Neto (NNN).

El 17 de enero de 2017, Terrafina concluyó una adquisición por US\$422 millones integrado por dos portafolios que suman 51 propiedades industriales Clase A con una ocupación arriba del 90%.

El 28 de septiembre de 2017, Terrafina concluyó una adquisición por US\$59 millones integrado por un portafolio que suman ocho propiedades industriales Clase A con una ocupación del 100%.

El 11 de diciembre de 2017, Terrafina concluyó una adquisición por US\$180 millones integrado por un portafolio que suman 17 propiedades industriales Clase A con una ocupación del 100%.

El 26 de abril de 2018, Terrafina concluyó una adquisición por US\$25.5 millones integrado por un portafolio que suman 2 propiedades industriales Clase A con una ocupación del 100%.

Oferta en el Mercado Global de Capitales y Deuda

El 19 de septiembre de 2014, Terrafina concluyó la oferta global de 221,472,434 CBFIs - incluyendo la opción de sobreasignación, a un precio de \$27.50 pesos por un monto total de \$6,090,491,935 pesos. La colocación de los CBFIs se realizó mediante una oferta pública en México y una oferta privada fuera de México de conformidad con la Regla 144A y la Regulación S de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América. Aproximadamente, el 50% de los CBFIs se colocaron a través de la oferta publica en Mexico y el 50% remanente se colocaron a través de la oferta privada fuera de Mexico. La oferta tuvo una sobresuscripción de más de 3 veces.

El 10 de noviembre de 2015, Terrafina concluyó con la emisión de títulos quirografarios denominados “Senior Notes” por US\$425 millones con vencimiento a 7 años en los mercados internacionales de conformidad a la regla 144A / Regulación S. Las notas quirografarias vencerán el 10 de noviembre de 2022, teniendo una tasa cupón de 5.25%. La emisión de las Notas recibió una calificación de grado de inversión de “Baa3” por Moody’s Investor Services y “BBB-” por Fitch Ratings.

El 19 de julio de 2017, Terrafina concluyó la oferta global de 183,546,039 CBFIs - incluyendo la opción de sobreasignación, a un precio de \$30.25 pesos por un monto total de \$5,552,267,680 pesos. La colocación de los CBFIs se realizó mediante una oferta pública en México y una oferta privada fuera de México de conformidad con la Regla 144A y la Regulación S de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América. Aproximadamente, el 40% de los CBFIs se colocaron a través de la oferta pública en México y el 60% remanente se colocaron a través de la oferta privada fuera de México. La oferta tuvo una sobresuscripción de más de 2.5 veces.

El 18 de julio de 2019, Terrafina anunció la emisión de títulos quirografarios denominados “Senior Notes” por US\$500 millones con vencimiento a 10 años en los mercados internacionales de conformidad a la regulación 144A / Reg S. Las Notas vencerán el 18 de julio de 2029, teniendo una tasa cupón de 4.962%. La emisión de las Notas recibió una calificación de grado de inversión de “Baa3” por Moody’s Investor Services y “BBB-” por Fitch Ratings ambas con perspectiva estable. Los recursos de la emisión de las Notas fueron utilizados principalmente para el pago parcial de ciertos créditos (incluyendo las notas con fecha de vencimiento noviembre de 2022).

Adquisición de Terrafina por parte de Fibra Prologis

El 13 de febrero de 2024 Fibra Prologis publicó un evento relevante donde hace público su interés de adquirir el 100% de los CBFIs de Terrafina a través de un canje accionario con un múltiplo de 0.58 CBFIs de Fibra Prologis por cada CBFI de Terrafina.

El 8 de marzo de 2024 Terrafina anunció que después de haber recibido 6 expresiones de interés no solicitadas para adquirir más del 10% de los CBFIs en circulación, el Comité Técnico resolvió autorizar a estos potenciales oferentes adquirir dichos CBFIs con las condiciones de que su oferta sea por el 100% de los CBFIs en circulación y que se adquiriera la mayoría accionaria en la transacción. Dicha autorización es válida hasta el 8 de julio de 2024.

El 11 de marzo de 2024 Fibra Uno anunció públicamente que ha solicitado a los miembros del Comité Técnico de Terrafina transmitir su expresión de interés a los Tenedores de Terrafina para su aprobación. La operación propuesta consiste en consolidar los activos de vocación industrial de Fibra Uno y Terrafina en una nueva subsidiaria.

El 18 de abril de 2024 Fibra Monterrey anunció públicamente su interés para adquirir el 100% de los CBFIs de Terrafina a través de un canje accionario.

El 19 de abril de 2024 Terrafina convocó a una Asamblea Ordinaria de Tenedores con propósitos exclusivamente informativos con el fin de informar a sus accionistas el estatus general de las alternativas estratégicas, como lo eran la posible internalización de las actividades realizadas por el Asesor Externo (PGIM), las diferentes ofertas para adquirir el 100% de los CBFIS en circulación, así como la alternativa de consolidar los activos de vocación industrial de Fibra Uno y Terrafina en una nueva subsidiaria.

El 22 de abril de 2024 Fibra Macquarie anunció públicamente su interés para adquirir el 100% de los CBFIS de Terrafina a través de un canje accionario con un múltiplo de 1.05 CBFIS de Macquarie por cada CBFI de Terrafina.

El 30 de abril de 2024 se tenía programado llevar a cabo la Asamblea Ordinaria de Tenedores con propósitos informativos, misma que no se pudo llevar a cabo por falta de quorum.

El 7 de mayo de 2024 Fibra Monterrey anunció públicamente su múltiplo de oferta de 2.8 CBFIS de Fibra Monterrey por cada CBFI de Terrafina.

El 17 de mayo de 2024 Fibra Prologis hace una Oferta Pública de Adquisición (OPA) por el 100% de los CBFIS de Terrafina a través de un canje accionario con un múltiplo de 0.58 CBFIS de Fibra Prologis por cada CBFI de Terrafina y con fecha de vencimiento 14 de junio de 2024.

El 31 de mayo de 2024 Terrafina anunció que su Comité Técnico daba una opinión de “Razonable (Fair)” desde el punto de vista financiero a la Oferta Pública de Adquisición (OPA) de Fibra Prologis.

El 3 de junio de 2024 Fibra Monterrey anunció públicamente su intención de fusionarse con Terrafina.

El 10 de junio de 2024 Fibra Macquarie lleva a cabo una Asamblea de Tenedores en donde se le solicita a sus accionistas la autorización para hacer una Oferta Pública de Adquisición por Terrafina. La propuesta es rechazada por insuficiencia de votos.

El 10 de junio de 2024 Blackstone y MRP hacen conjuntamente una Oferta Pública de Adquisición (OPA) por el 100% de los CBFIS de Terrafina a un precio de \$38.5 Pesos/CBFI con una fecha de vencimiento de 10 de julio de 2024.

El 14 de junio de 2024 la Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Tenedores de Terrafina no aprueba la propuesta de Fibra Uno.

El 17 de junio de 2024 Fibra Macquarie anunció públicamente su interés para adquirir el 100% de los CBFIS de Terrafina a través de un canje accionario con un múltiplo de 1.15 CBFIS de Macquarie por cada CBFI de Terrafina.

El 18 de junio de 2024 Blackstone y MRP hacen conjuntamente una Oferta Pública de Adquisición (OPA) por el 100% de los CBFIS de Terrafina a un precio de \$39.5 Pesos/CBFI con una fecha de vencimiento de 17 de julio de 2024.

El 18 de junio de 2024 Fibra Prologis hace una Oferta Pública de Adquisición (OPA) por el 100% de los CBFIs de Terrafina a través de un canje accionario con un múltiplo de 0.62 CBFIs de Fibra Prologis por cada CBFI de Terrafina y con fecha de vencimiento 2 de julio de 2024.

El 21 de junio de 2024 Terrafina anunció que su Comité Técnico daba una opinión de “Razonable (Fair)” desde el punto de vista financiero a la Oferta Pública de Adquisición (OPA) de Blackstone/MRP.

El 24 de junio de 2024 Fibra Macquarie convocó a una nueva Asamblea Ordinaria de Tenedores para el 8 de julio de 2024 con el fin de obtener autorización para efectuar una Oferta Pública de Adquisición por el 100% de los CBFIs de Terrafina.

El 28 de junio de 2024 Blackstone y MRP hacen conjuntamente una Oferta Pública de Adquisición (OPA) por el 100% de los CBFIs de Terrafina a un precio de \$40.5 Pesos/CBFI con una fecha de vencimiento de 24 de julio de 2024.

El 28 de junio de 2024 Fibra Prologis hace una Oferta Pública de Adquisición (OPA) por el 100% de los CBFIs de Terrafina a través de un canje accionario con un múltiplo de 0.63 CBFIs de Fibra Prologis por cada CBFI de Terrafina. Así mismo, se incluye una oferta para comprar en efectivo hasta el 10% de los CBFIs en circulación a un precio de \$45 Pesos/CBFI y con fecha de vencimiento 12 de julio de 2024.

El 8 de julio de 2024 Fibra Macquarie hace una Oferta Pública de Adquisición (OPA) por el 100% de los CBFIs de Terrafina a través de un canje accionario con un múltiplo de 1.125 CBFIs de Fibra Macquarie por cada CBFI de Terrafina y con fecha de vencimiento 5 de agosto de 2024.

El 9 de julio de 2024 Fibra Prologis anunció una extensión de su Oferta Pública de Adquisición (OPA) hasta el 22 de julio de 2024.

El 19 de julio de 2024 Terrafina anunció que su Comité Técnico daba una opinión de “Inadecuado (Inadequate)” desde el punto de vista financiero a la Oferta Pública de Adquisición (OPA) Macquarie.

El 22 de julio de 2024 Fibra Prologis anunció un aumento en el monto total en efectivo ofrecido a \$11,782,140.340.73 Pesos, que equivale al 33% del monto total de la Oferta Pública de Adquisición (OPA). Así mismo, cada tenedor tendrá la opción de intercambiar sus CBFIS de Terrafina por:

- i) CBFIs de Prologis con un múltiplo de 0.63 CBFIs de Fibra Prologis por cada CBFI de Terrafina.
- ii)Efectivo a un precio de \$45 Pesos por CBFI de Terrafina.
- iii)Una combinación de CBFIs de Fibra Prologis y efectivo, al factor de intercambio y al monto en efectivo descritos en los incisos anteriores.

Dicha oferta tenía una fecha de vencimiento del 2 de agosto de 2024.

El 1 de agosto de 2024 Fibra Prologis anunció que había recibido cartas de aceptación firmadas por encima del 50% + 1 de los CBFIs de Terrafina en circulación.

El 3 de agosto de 2024 Fibra Prologis anunció que había recibido cartas de aceptación firmadas por el 77.14% de los CBFIs de Terrafina en circulación.

El 6 de agosto de 2024 Fibra Prologis anunció la liquidación exitosa de su Oferta Pública de Adquisición (OPA) de Terrafina.

El 13 de agosto de 2024 Terrafina anunció el retiro del Ing. Alberto Chretín Castillo como Director General y Presidente de Terrafina, mismo que será efectivo el 30 de agosto de 2024.

El 19 de agosto de 2024 Terrafina convocó una Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Tenedores donde se someterían a votación los siguientes puntos:

Asamblea Ordinaria

- i) Revocación de los miembros del Comité Técnico.
- ii) Nombramiento de los nuevos integrantes propietarios del Comité Técnico.
- iii) Calificación de independencia de los nuevos miembros del Comité Técnico.
- iv) Aprobación de la contraprestación a los miembros independientes del Comité Técnico.
- v) Modificación de los términos del programa de colocación autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores el 15 de julio de 2024.

Asamblea Extraordinaria

- i) Modificación al contrato de fideicomiso con el fin de poder realizar distribuciones en especie.
- ii) Modificación del periodo de restricción de venta del plan de compensación aprobado por la Asamblea de Tenedores el 7 de abril de 2016, a efecto de que los mismos puedan ser transferidos mediante cualquier oferta pública de adquisición y suscripción recíproca que realice Fibra Prologis.
- iii) Otorgamiento de dispensas a efecto de que el Asesor (PGIM) o cualquiera de sus subsidiarias pueda transferir los CBFIS que haya recibido como Comisión por Desempeño mediante cualquier oferta pública de adquisición y suscripción recíproca que realice Fibra Prologis, así como modificar el contrato de asesoría en caso de ser necesario para reflejar lo anterior.

El 30 de agosto de 2024 se lleva a cabo la Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Tenedores, donde se aprueban los puntos contenidos en la convocatoria.

El 4 de septiembre de 2024 Terrafina anunció que Alberto Chretín Castillo, Arturo Gerardo D'Acosta Ruiz, Carmina María Abad Sánchez, José Luis Barraza González, Víctor David Almeida García, Eduardo Javier Solís Sánchez, Timothy James Pire, David Joe de la Rosa, Jorge Margain Garcíadiego habían sido removidos como miembros del Comité Técnico. Así mismo, se informó que Armando Miguel Fregoso Jiménez, Héctor Ibarzabal Guerrero y Edward S. Nekritz habían sido nombrados miembros propietarios y Vicente Naves Ramos y Abelardo Hernández Julia habían sido nombrados miembros independientes del Comité Técnico.

El 4 de septiembre de 2024 Terrafina informó que Héctor Ibarzabal Guerrero y Jorge Roberto Girault Facha habían sido nombrados Director General y Director de Finanzas respectivamente. Así mismo, se informó que

Carlos Gómez Espinosa, Ex Director de Finanzas continuaría en la organización con el cargo de Director de Transición por el resto de 2024.

El 20 de septiembre de 2024 Terrafina informó que había negociado y firmado un contrato de transición de servicios temporal con PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V. (PGIM) y con TF Administradora, S. de R.L. de C.V. (Subsidiaria) con el fin de realizar una transición ordenada y eficiente de todas las funciones administrativas, operativas, informáticas y documentales en posesión de PGIM hacia la Subsidiaria, misma que es controlada en su totalidad por Terrafina.

El 23 de septiembre de 2024 el Comité Técnico autorizó a Fibra Prologis adquirir hasta el 100% de los CBFIs de Terrafina en circulación.

El 3 de octubre de 2024 Fibra Prologis hizo una Oferta Pública de Adquisición (OPA) por el 100% de los CBFIs de Terrafina que aún no ha comprado a través de un canje accionario con un múltiplo de 0.58 CBFIs de Fibra Prologis por cada CBFI de Terrafina con una fecha de vencimiento de 1 de noviembre de 2024.

El 9 de octubre de 2024 Terrafina anunció un cambio en su política de dividendos, pasando de \$10.16 Centavos de USD/CBFI para 2024 a una distribución de al menos el 95% del Resultado Fiscal, mismo que se repartiría a mas tardar el 15 de marzo de 2025.

El 17 de octubre de 2024 Terrafina anunció como “Razonable (Fair)” la opinión del Comité Técnico en relación a la Oferta Pública de Adquisición (OPA) de Fibra Prologis publicada el 3 de octubre de 2024.

El 29 de octubre de 2024 Terrafina convocó una Asamblea Extraordinaria de Tenedores donde se someterían a votación los siguientes puntos:

- i) Terminación del Contrato de Asesoría con PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V. (PGIM), así como la celebración de un convenio de terminación con el Asesor, la Subsidiaria y el Fiduciario.
- ii) Modificación tanto al Contrato de fideicomiso como al Contrato de Administración.
- iii) Dar por terminado el contrato de Administración a partir del 1 de enero de 2025 y celebrar un nuevo contrato de Asesoría con PrologisProperty Mexico S.A. de C.V. en términos sustancialmente similares al contrato actual.

El 1 de noviembre de 2024 Fibra Prologis anunció una extensión del vencimiento de su Oferta Pública de Adquisición (OPA) publicada el 3 de octubre de 2024 al 8 de noviembre de 2024.

El 8 de noviembre de 2024 Fibra Prologis anunció una extensión del vencimiento de su Oferta Pública de Adquisición (OPA) publicada el 3 de octubre de 2024 al 15 de noviembre de 2024.

El 11 de noviembre de 2024 Terrafina llevó a cabo una Asamblea Extraordinaria de Tenedores donde se aprobaron los siguientes puntos:

- i) Terminación del Contrato de Asesoría con PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V. (PGIM), así como la celebración de un convenio de terminación con el Asesor, la Subsidiaria y el Fiduciario.

- ii) Modificación tanto al Contrato de fideicomiso como al Contrato de Administración.
- iii) Terminación del contrato de Administración a partir del 1 de enero de 2025 y celebrar un nuevo contrato de Asesoría con Prologis Property Mexico S.A. de C.V. en términos sustancialmente similares al contrato actual.

El 15 de noviembre de 2024 Fibra Prologis anunció una extensión del vencimiento de su Oferta Pública de Adquisición (OPA) publicada el 3 de octubre de 2024 al 22 de noviembre de 2024.

El 20 de noviembre de 2024 Terrafina anunció la firma del convenio de terminación al contrato de asesoría y servicios de administración de inversión con PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V. (PGIM) y la Subsidiaria TF Administradora S. de R.L. de C.V. en los términos aprobados por la Asamblea de Tenedores del 11 de noviembre de 2024. Por lo mismo, a partir de esta fecha, la relación de PGIM con Terrafina se limitará a la prestación de ciertos servicios de transición establecidos en el contrato de transición de servicios de fecha 18 de septiembre de 2024, celebrado entre Terrafina, PGIM y la Subsidiaria, los cuales se espera terminen el 1 de enero de 2025, salvo que la Subsidiaria solicite razonablemente una prórroga de su terminación. Adicionalmente, y de conformidad con lo aprobado por la Asamblea de Tenedores del 11 de noviembre de 2024, el contrato de Fideicomiso de Terrafina y el contrato de Administración celebrado entre Terrafina, el Asesor, la Subsidiaria y el Representante Común, han sido modificados a efecto que las facultades, servicios, derechos y obligaciones del Asesor al amparo del terminado Contrato de Asesoría sean transferidos a la Subsidiaria, cuyas modificaciones surtieron efectos el 19 de noviembre de 2024.

El 25 de noviembre de 2024 Fibra Prologis anunció que junto con los CBFIs de Terrafina adquiridos anteriormente, había recibido cartas de aceptación firmadas en su OPA subsecuente que en el agregado sumaban el 89.88% de los CBFIs de Terrafina en circulación.

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

Como parte de la estrategia de crecimiento de Terrafina, el equipo está enfocado en actividades de inversión para la adquisición de propiedades estabilizadas alineadas con el modelo de negocio en donde se busca cumplir con variables de ubicación en mercados en crecimiento; propiedades clase A rentadas o con oportunidad de rentarse por inquilinos multinacionales cuya principal fuente de ingresos está denominada en dólares y como consecuente, los contratos de arrendamientos se encuentran denominados en esta moneda; niveles de ocupación ubicados en los rangos altos en donde las condiciones de los contratos negociados proporcionen estabilidad en el corto, mediano plazo con precios de renta a mercado o con la opción de incrementarse; vencimientos balanceados que permita un campo de acción para la renovación de contratos.

En septiembre y diciembre 2017, se anunció el cierre de dos adquisiciones por un monto total de US\$239 millones cumpliendo con los lineamientos de las principales características para adquisiciones (portafolio industrial, ubicación en mercados en crecimiento, inquilinos multinacionales con contratos denominados en dólares y rentas promedio y vencimientos de contratos balanceados). Finalmente, en abril 2018 se concluye la última adquisición por un monto total de US\$24.1 millones con lo cual se concluye esta actividad utilizando los recursos obtenidos en el levantamiento de capital de julio 2017.

Adicionalmente, Terraфина llevo a cabo la asociación estratégica con un fondo de pensión para continuar con sus actividades de crecimiento. En agosto de 2023, a través de las actividades de su Sidecar Terraфина anunció la adquisición de dos portafolios Clase A ubicados en la región norte y centro de México que comprenden 2.6 millones de pies cuadrados y la cual se realizó por un total de US\$217 millones. Estas propiedades estabilizadas integran inquilinos que participan directamente en actividades de *nearshoring* en los segmentos de electrónica, médico, bienes de consumo y logística 3PL ligados al mercado estadounidense, apoyando el liderazgo y presencia de Terraфина en el sector de bienes raíces industriales. Asimismo, Terraфина anunció la adquisición de una propiedad industrial Clase A ubicada en Monterrey. La adquisición implica una inversión total de US\$52 millones, y la incorporación de un activo totalmente estabilizado con un ARB de 548,000 pies cuadrados.

Terraфина mantiene una estrategia de nuevos desarrollos en mercados clave que, con las relaciones con sus administradores de propiedades locales, le permite tener información de primera mano sobre las necesidades de crecimiento de los clientes existentes. Esto mediante la expansión de sus operaciones en propiedades existentes o el desarrollo de edificios hechos a la medida (Build-to-Suit). Asimismo, se mantiene una política conservadora para el desarrollo de propiedades industriales especulativas buscando invertir en mercados donde la demanda es alta y los tiempos para ocupar dichas propiedades es relativamente corto. Terraфина tiene como objetivo tener una exposición de propiedades que se encuentren arrendadas generando flujos constantes a los inversionistas por lo que su postura de desarrollar propiedades especulativas es limitada.

Por otro lado, Terraфина no mantiene un calendario específico sobre las actividades de inversión/desinversión debido a la complejidad de las mismas pudiendo variar los tiempos estimados así como la existencia de factores externos que pueden modificar la situación de una adquisición y/o venta. Sin embargo, en el segundo trimestre del 2021, Terraфина anunció un plan de crecimiento a tres años (plan 2021-2023) el cual consiste en desarrollar entre 2.5 a 3.2 millones de pies cuadrados o el equivalente a una inversión de US\$150 a US\$200 millones así como la venta entre 2.0 a 2.7 millones de pies cuadrados o el equivalente a la venta aproximada de US\$75 a US\$100 millones.

Para mayor información sobre los riesgos, favor de referirse a la sección “Factores de Riesgo”.

Estrategia de Reciclaje de Capital

El 27 de marzo de 2015 se concluyó la venta de un portafolio y reservas de tierra con un valor de Dls\$101 millones. Con la transacción, se concluyó la venta de 3.7 millones de pies cuadrados ubicados principalmente en la región noreste de México y se mejoraron las principales métricas operativas del portafolio al incrementar la ocupación, la renta promedio y disminuyendo la edad promedio de las propiedades. Asimismo, se mejoraron los márgenes financieros desde el ION al incrementar la ocupación del Portafolio, hasta el AFFO, al tener ahorros en la comisión pagadera al Asesor y un menor gasto financiero.

El 24 de noviembre de 2020, concluye una segunda venta de un portafolio con un valor de Dls\$127 millones. Esta transacción fue integrada por 3.0 millones de pies cuadrados ubicados 45% en la región Norte, 48% en la región Bajío y 6% en la región Centro. Como resultado de la transacción, mejora el valor promedio de

mercado por pie cuadrado del portafolio, la tasa de ocupación y la renta promedio anualizada por pie cuadrado.

A finales del 2021, se concluye con la venta de dos propiedades por un valor de Dls\$44.3 millones. Esta transacción fue integrada por 0.9 millones de pies cuadrados ubicados 100% en la región Norte. Es importante mencionar que ambas transacciones fueron realizadas por arriba de su valor de mercado.

El 26 de junio de 2023, Terraфина completó la venta de un terreno ubicado en Apodaca, Nuevo Leon por Dls\$560,671 como parte de la estrategia de reciclaje de capital.

Terraфина se encuentra en una continua evaluación de sus propiedades industriales para futuros reciclajes de capital en donde las principales variables a considerar para la integración de una o más propiedades para su venta son entre otras: la edad, ubicación en mercados y submercados en donde no sea dominante la presencia, indicadores operativos como niveles de ocupación así como inversiones futuras requeridas para el buen funcionamiento de las propiedades.

Nuestro Portafolio

Nuestro Portafolio está conformado por 293 propiedades industriales desarrolladas y 4 propiedades de reserva territorial. Las propiedades que integran nuestro Portafolio deben cumplir con los lineamientos de inversión aprobados por nuestro Comité Técnico.

Los inversionistas podrán consultar la información respecto de nuestros activos Fideicomitidos de manera periódica a través de los reportes trimestrales publicados en la BMV, así como la incluida en el presente Reporte Anual, o en cualquier otro documento de carácter público.

Principales Mercados

Nuestro Portafolio cuenta con una presencia significativa en los centros industriales más importantes de México, y es una representación del mercado de inmuebles industriales de México. A continuación se resumen nuestros principales mercados: Ciudad Juárez, Cuautitlán Izcalli, Chihuahua, Guadalajara, Monterrey, Querétaro, Ramos Arizpe y Tijuana.

Ciudad Juárez: uno de los principales mercados de manufactura en México y el mayor mercado de bienes inmuebles industriales a lo largo de la frontera México/Estados Unidos. Ciudad Juárez comparte frontera con El Paso, Texas y se ha convertido en una de las áreas de comercio y tráfico de pasajeros más grandes del mundo desde que México presentó el programa maquiladora en 1964 y con crecimiento adicional desde la ratificación del TLCAN hoy bajo la ratificación como T-MEC . Las fortalezas de este mercado incluyen una infraestructura de transporte sin paralelo y una fuerza de trabajo preparada y productiva.

Cuautitlán Izcalli: ubicado aproximadamente a 32 kilómetros del norte de la Ciudad de México y forma parte del Área Metropolitana de la Ciudad de México, es una de las más grandes en el mundo con una población mayor a 20 millones de personas. El nuevo desarrollo industrial en esta región es impulsado por la reubicación

de empresas manufactureras de Estados Unidos y el incremento en la demanda local de bienes y servicios. El mercado de Cuautitlán Izcalli atrae principalmente a empresas de logística y distribución que buscan reducir costos de operación.

Chihuahua: gracias a su capacidad industrial y la madurez del sector aeroespacial en México, Chihuahua se ha convertido en uno de los centros industriales con mayor importancia en México, y destaca por su papel central en la cadena productiva del sector aeroespacial en México. Chihuahua concentra a más de 30 empresas del sector incluyendo a fabricantes de equipos originales como son Cessna, Textron y Honeywell.

Querétaro: es uno de los centros de transporte claves de México, ubicada a una distancia equidistante de Monterrey, Guadalajara y la Ciudad de México. Cuenta con acceso conveniente a los puertos internacionales de Manzanillo en el Océano Pacífico y Tampico en el Océano Atlántico, respectivamente. La región actualmente cuenta con un crecimiento económico sólido, el cual esperamos que continúe debido a las inversiones de empresas dedicadas a la alta tecnología.

Ramos Arizpe: es un municipio de Saltillo, la capital del Estado de Coahuila y se encuentra en segundo lugar en México en términos de la cantidad de exportaciones internacionales. La región Saltillo/Ramos Arizpe es un centro clave para la industria automotriz global. Este mercado se encuentra ubicado a 283 kilómetros al sur de la frontera de Estados Unidos en Laredo, Texas y cuenta con una fuerza laboral altamente entrenada, infraestructura de producción existente, accesos a grandes mercados demográficos y una base amplia de proveedores. Ramos Arizpe ha demostrado un crecimiento estable, mismo que esperamos continúe en el mediano plazo.

Monterrey: su área metropolitana es la tercera más poblada de México, así como una de las más prósperas. Monterrey ha sido una ubicación clave para inversiones por parte de corporaciones internacionales, tales como Sony, Toyota, Dell, Boeing y General Electric, debido a la ratificación del TLCAN en 1994 y hoy continúan operando ya bajo el nuevo acuerdo comercial T-MEC. Estas inversiones han permitido que Monterrey cuente con uno de los ingresos más altos per cápita en México, una infraestructura moderna y una fuerza laboral bien preparada. La gran producción industrial de Monterrey es actualmente impulsada por la cercanía con la frontera con Estados Unidos y el incremento en la demanda doméstica de bienes y servicios.

Guadalajara: es la segunda ciudad más grande de México y una de las diez ciudades más grandes de Latinoamérica en cuanto a su PIB. Guadalajara es uno de los mercados estratégicos en México y cuenta con una fuerza laboral altamente entrenada y capaz, una red sólida de transportación, y acceso a proveedores. Este mercado ha estado sujeto al constante desarrollo e inversiones en centros comerciales y, por lo tanto se ha convertido en uno de los centros comerciales más sólidos de México. Guadalajara continúa siendo el objetivo de nuevas inversiones por parte de empresas comerciales, metalúrgicas, textiles, electrónicas y de software.

Tijuana: ubicada en la sección noroeste de Baja California, 27 kilómetros al sur de San Diego, California. El mercado de Tijuana cuenta con dos de los puertos de entrada a México más importantes. La ubicación geográfica de Tijuana la hace una ubicación ideal para la manufactura y el comercio electrónico, y su proximidad con San Diego ayuda a las empresas a obtener administración calificada y a mitigar costos de transporte. Un porcentaje relevante de la producción del mercado consiste en artículos electrónicos y sus

componentes, debido a que ha sido una ubicación clave para varias corporaciones japonesas y coreanas dedicadas a la industria de la electrónica.

Diversificación Geográfica

Las propiedades que integran nuestro Portafolio están ubicadas en 32 ciudades, 15 estados de la República Mexicana, principalmente en el norte, Bajío y centro de México. Estas zonas geográficas representan áreas altamente industrializadas con tendencias demográficas positivas, incluyendo aumentos en población, crecimiento de empleos, infraestructura sólida y una extensa red de comunicaciones. Dentro de las áreas metropolitanas, las propiedades se distinguen por su ubicación dentro de parques industriales bien ubicados, en o cerca de aeropuertos, vías férreas y carreteras. La diversificación geográfica de nuestro Portafolio dentro de México reduce nuestra dependencia de alguna área o región económica. Dado que el norte de México es sede predominantemente de actividades de manufactura, y la región centro predominantemente de actividades de distribución, la diversificación geográfica también reduce nuestra exposición a un sector industrial específico.

Diversificación Geográfica por Región y Estado

	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23	4T23	1T24	2T24	3T24	4T24	% del ARB Total al 4T24
Norte	24.7	24.9	25.3	25.3	25.5	25.9	27.5	28.2	28.05	28.16	28.42	28.82	66.64%
Baja California	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	2.8	2.9	2.87	2.88	2.88	3.09	7.15%
Sonora	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.33	0.33	0.33	0.33	0.77%
Chihuahua	14.3	14.5	14.9	14.9	14.9	15.3	15.3	15.3	15.24	15.24	15.24	15.31	35.41%
Coahuila	6.2	6.2	6.2	6.2	6.2	6.2	6.2	6.2	6.21	6.09	6.09	6.20	14.33%
Nuevo León	1.9	1.9	1.9	1.9	2	2	2	2.6	2.56	2.78	3.04	3.04	7.03%
Tamaulipas	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.47	0.47	0.47	0.47	1.08%
Durango	0.3	0.3	0.3	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.38	0.38	0.38	0.38	0.88%
Bajío	8	8	8	8	8	8	8	8.1	8.07	8.07	8.07	8.15	18.84%
San Luis Potosí	3.3	3.3	3.3	3.3	3.3	3.3	3.3	3.3	3.28	3.28	3.28	3.35	7.76%
Jalisco	1.6	1.6	1.6	1.6	1.6	1.6	1.6	1.6	1.65	1.65	1.65	1.65	3.81%
Aguascalientes	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.06	0.06	0.06	0.06	0.15%
Guanajuato	1.6	1.6	1.6	1.6	1.6	1.6	1.6	1.6	1.62	1.62	1.62	1.62	3.74%
Querétaro	1.4	1.4	1.4	1.4	1.4	1.4	1.4	1.5	1.46	1.46	1.46	1.46	3.39%
Centro	6.1	6.1	6.1	6.1	6.1	6.1	6.6	6.6	5.92	5.92	6.16	6.28	14.52%
Estado de México	5.4	5.4	5.4	5.4	5.4	5.4	5.9	5.9	5.9	5.9	6.14	6.26	14.47%
Ciudad de México	0	0	0	0	0	0	0	0	0.02	0.02	0.02	0.02	0.05%
Puebla	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00%
Tabasco	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0	0	0.00	0.00	0.00%
Total	38.8	39	39.4	39.4	39.6	40	42.1	42.8	42.04	42.15	42.65	43.2	100.00%

Diversificación Geográfica por Región y Estado

A continuación se muestra un resumen de indicadores clave de tasas de ocupación de nuestro Portafolio consolidado al 31 de diciembre de 2024 y 2023:

	4T23	% del ARB Total al 4T23	4T24	% del ARB Total al 4T24
Norte	28.2	65.89%	28.82	66.64%
Baja California	2.9	6.78%	3.09	7.15%
Sonora	0.3	0.70%	0.33	0.77%
Chihuahua	15.3	35.75%	15.31	35.41%
Coahuila	6.2	14.49%	6.20	14.33%
Nuevo León	2.6	6.07%	3.04	7.03%
Tamaulipas	0.5	1.17%	0.47	1.08%
Durango	0.4	0.93%	0.38	0.88%
Bajo	8.1	18.93%	8.15	18.84%
San Luis Potosí	3.3	7.71%	3.35	7.76%
Jalisco	1.6	3.74%	1.65	3.81%
Aguaascalientes	0.1	0.23%	0.06	0.15%
Guajuato	1.6	3.74%	1.62	3.74%
Querétaro	1.5	3.50%	1.46	3.39%
Centro	6.6	15.42%	6.28	14.52%
Estado de México	5.9	13.79%	6.26	14.47%
Ciudad de México	0	0.00%	0.02	0.05%
Puebla	0	0.00%	0.00	0.00%
Tabasco	0.7	1.64%	0.00	0.00%
Total	42.8	100.00%	43.2	100.00%

Al 31 de diciembre de 2024, la participación de propiedades dedicadas a la manufactura fue de 67.6% y en logística y distribución de 32.4%, mientras que al 31 de diciembre de 2023, mantenía una proporción del 72.3% en manufactura y 27.7% en logística y distribución y de 73.4% % y 26.6% respectivamente al 31 de diciembre de 2022.

Métricas Operativas	Al momento de la CPI (Módulo 26)	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2022
Módulo de Propiedades de	102	210	209	209	206	201	209	216	220	216	201	200
Procedimientos Geográficos	25 ciudades	35 ciudades	35 ciudades	35 ciudades	35 ciudades	30 ciudades	34 ciudades	30 ciudades	33 ciudades	32 ciudades	32 ciudades	32 ciudades
Módulo de Inquilinos	137	228	228	228	229	235	236	228	228	228	227	231
Distribución Top 40	10%	20%	20%	20%	11%	10%	10%	10%	10%	10.00%	10.00%	21.19%
ARB (ppc)	13.0	01	29.3	56.1	46.6	61.1	42.3	39.2	56.6	33.4	42.8	43.2
Ocupación	85.88%	91.28%	90.28%	94.90%	85.50%	95.30%	96.93%	95.20%	94.88%	96.40%	96.90%	94.04%
Tasa de Rotación de Arrendatarios	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50.50%	50%	50%	50%	50%
Valor de Mercado de las Propiedades de Inquilinos (Millones de Pesos)	Ps 12,314	Ps 24,289	Ps 23,679	Ps 34,719	Ps 41,993.5	Ps 43,890.2	Ps 43,787.3	Ps 48,800.3	Ps 50,852.1	Ps 52,451.4	Ps 50,752.9	Ps 64,307.0
Distribución	Ps 590.4	Ps 917.5	Ps 1,559.2	Ps 1,390.0	Ps 1,790.2	Ps 2,032.6	Ps 1,995.1	Ps 1,967.3	Ps 1,936.2	Ps 1,832.7	Ps 1,971.6	Ps 2,281.9
No. de CBPs	181,094,635	602,481,969	607,293,360	681,377,474	736,314,631	790,602,803	796,602,883	790,602,803	795,761,485	798,787,489	792,488,115	796,282,285
Distribución por ppcc	Ps 1,500	Ps 1,507	Ps 1,5890	Ps 2,2904	Ps 2,4415	Ps 2,7930	Ps 2,5231	Ps 2,3625	Ps 1,9441	Ps 1,9397	Ps 1,7759	Ps 3,00653

(1) Al 31 de marzo de 2013.
(2) Se analiza el resultado IT13 para efectos comparativos.
ítems específicos, revelados separadamente debido a su naturaleza o incidencia.

Eventos Relevantes

A continuación se presentan los eventos relevantes del año vigente de la elaboración del Reporte Anual:

43 de 258

- Con fecha 10 de enero del 2024, Terrafina anunció la adquisición de una propiedad industrial Clase A ubicada en Monterrey a través de su Sidecar. La adquisición implica una inversión total de US\$54 millones, y la incorporación de un activo totalmente estabilizado con un ARB de 548,000 pies cuadrados, a una tasa *cap rate* del 6.8%.
- Con fecha 19 de enero de 2024, Terrafina anunció que en su sesión de Comité Técnico del día 18 de enero de 2024, se tomó nota de la recepción de una copia de la carta de renuncia de fecha 11 de enero de 2024, dirigida al Fiduciario, presentada por el Sr. Enrique Lavin Treviño como miembro de dicho Comité Técnico designado por PLA Administradora Industrial, S. de R. L. de C.V., el Asesor de Terrafina.
- Con fecha de 19 de enero de 2024, Terrafina anunció que en su sesión del día, 18 de enero de 2024, el Comité Técnico de Terrafina resolvió que recomendará a la Asamblea de Tenedores la terminación del contrato de asesoría celebrado por Terrafina con PGIM Real Estate, el Asesor de Terrafina, y la consecuente modificación al contrato de administración de TF Administradora, S. de R.L. de C.V., la Subsidiaria administradora de Terrafina, para que en su momento esta última asuma todas las actividades que a la fecha lleva a cabo el Asesor, y así “internalizar” la totalidad de dichas actividades.
- Con fecha de 26 de enero de 2024, Terrafina anunció que en relación con los movimientos inusitados en el volumen de negociación presentados el día 25 de enero de 2024 en la operación de los valores identificados con clave de pizarra “TERRA13” la emisora no puede asegurar que exista conocimiento de las causas que pudieron dar origen a los mismos, y que, además de la posible internalización de la administración de Terrafina informada al mercado el pasado viernes 19 de enero de 2024, el Comité Técnico de Terrafina continuó analizando diversas alternativas estratégicas para Terrafina, todas las cuales son aún muy preliminares. Adicionalmente, no es del conocimiento del emisor que los movimientos presentados hubieran tenido participación los miembros de su consejo de administración, directivos relevantes o su fondo de recompra. En caso de que, después de hacer una revisión más exhaustiva, se identificara información complementaria en este sentido, ésta será difundida a más tardar el día hábil inmediato siguiente, por este mismo medio y conforme lo establece el marco normativo.”
- Con fecha 22 de febrero de 2024, Terrafina anunció la publicación del reporte de resultados del cuarto trimestre y del año completo 2023.
- Con fecha de 27 de febrero de 2024, Terrafina anunció que de acuerdo con su Contrato de Fideicomiso F/00939, efectuará la distribución ordinaria que corresponde a un pago en efectivo para efectos fiscales por la cantidad de Ps. 0.439512 por CBFi por un importe de Ps. 339,514,947.83. Asimismo, Terrafina realizará una distribución extraordinaria que corresponde a un pago en efectivo para efectos fiscales por la cantidad de Ps. 1.581051 por CBFi por un importe de Ps.1,221,331,360.76. Estas distribuciones suman un monto de Ps. 1,560,846,308.59 que se repartirán entre un total de 772,480,755 CBFIs.

- Con fecha de 08 de marzo de 2024, Terrafina anunció que en su sesión del día 07 de marzo de 2024, su Comité Técnico, tras haber recibido la solicitud de autorización a la que se refiere la cláusula 3.7 de su Contrato de Fideicomiso, de seis distintas partes (incluida Fibra Prologis, cada uno, un “Posible Oferente”) para poder adquirir, si así lo deciden, más del 10% de los certificados (“CBFIs”) en circulación de Terrafina mediante oferta pública de adquisición de hasta el 100% de dichos CBFIs, de dichos CBFIs, y después de deliberar y consultar con los asesores de Terrafina, resolvió que: En protección de los intereses de todos los tenedores de CBFIs de Terrafina y con el objeto de brindarles la oportunidad de recibir, analizar y considerar todas las solicitudes de adquisición recibidas por el Comité Técnico, resolvió autorizar (con independencia de las demás autorizaciones o consentimientos gubernamentales o de cualquier otro tipo que pudieran requerirse) la solicitud de todos los Posibles Oferentes, de conformidad con la cláusula 3.7 del Contrato de Fideicomiso de Terrafina, para que cada una de ellos pueda, si así lo decide, adquirir más del 10% de los CBFIs en circulación, ya sea directa o indirectamente a través de una o más afiliadas, sujeto al cumplimiento de los mismos términos y condiciones, los cuales se resumen a continuación: • La adquisición deberá realizarse mediante oferta pública en México, lanzada a más tardar dentro de los cuatro meses calendario siguientes a la fecha de la resolución del Comité Técnico, por no menos del 100% de los CBFIs en circulación, y dicha oferta sólo podrá consumarse si el Posible Oferente adquiere no menos de la mayoría de los CBFIs en circulación; • El precio ofrecido (ya sea en efectivo o en especie, o cualquier combinación de ambos) debe ser el mismo para todos los tenedores; • No se pagará ninguna prima o premio adicional al precio de oferta, ni directa ni indirectamente, a ningún tenedor; y • El folleto informativo de la oferta deberá incluir las siguientes disposiciones: o si durante la vigencia de la oferta, (a) se lanza otra oferta pública en México para adquirir los CBFIs, o (b) cualquiera otra persona es autorizada por el Comité Técnico para lanzar dicha oferta pública por no menos del 100% de los CBFIs en circulación, entonces (y) la fecha de vencimiento de la oferta se ampliará por al menos diez días hábiles; y (z) cualquier tenedor que ya haya aceptado dicha oferta tendrá derecho a retirar, total o parcialmente, su aceptación; y o los planes generales del Posible Oferente para Terrafina después de la consumación de su Oferta de Adquisición, incluyendo cualquier plan para deslistar a la emisora en cuyo caso, deberá obligarse a hacerlo cumpliendo con las disposiciones legales y reglamentarias aplicables al desliste de una Sociedad Anónima Bursátil, incluyendo el lanzamiento de una oferta pública de desliste y la constitución de un fideicomiso, con vigencia de al menos seis meses después del desliste, que pueda adquirir los CBFIs no comprados durante dicha oferta. El Comité Técnico además resolvió autorizar a la Subsidiaria de Terrafina que continúe trabajando diligentemente, como lo ha hecho hasta ahora, con todos los Posibles Oferentes en la conducción de auditorías confirmatorias y en la preparación de solicitudes ante las autoridades gubernamentales, según resulte necesario. Por último, 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 que el Comité Técnico ha analizado, incluyendo la información presentada a esa fecha por cada uno de los Posibles Oferentes y la posible internalización de la administración de Terrafina anunciada recientemente, entre otras.
- Con fecha de 11 de marzo de 2024, Terrafina anunció que en seguimiento a los diversos eventos relevantes publicados por FIBRA Terrafina en días pasados, incluyendo el evento relevante de fecha 8 de marzo de 2024, se informa que la Subsidiaria de Terrafina recibió el día de hoy por escrito 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 y que Fibra UNO estima que será aproximadamente igual a un precio por certificado bursátil fiduciario inmobiliario (“CBFI”) de Terrafina de alrededor de MXN \$49.63. Dicha manifestación de interés establece una vigencia de 90 días naturales contados a partir de la fecha de la misma. Terrafina analizará, junto con sus asesores, tanto la estructura propuesta como el precio por CBFI 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. Como se anunció el pasado 8 de marzo, toda la información que sea oportunamente presentada por las partes interesadas, incluyendo aquella relativa a esta manifestación de interés y a la información relativa a la posible internalización de la administración de Terrafina anunciada recientemente, serán presentadas próximamente en una asamblea informativa a los tenedores de CBFI de Terrafina con el objeto de brindarles la oportunidad de recibir, analizar y considerar todas las alternativas que se encuentren disponibles a esa fecha.

- Con fecha de 27 de marzo de 2024, Terrafina publicó la convocatoria a la Asamblea Anual Ordinaria y Extraordinaria de tenedores que se celebrará el próximo 17 de abril de 2024 a las 11:00 horas (“la Asamblea”) en las oficinas del Representante Común ubicadas en av. Paseo de la Reforma núm. 284, piso 9, col. Juárez, Cuauhtémoc, C.P. 06600, Ciudad de México, para tratar los asuntos contenidos en el orden del día que se indica a continuación, en el entendido de que los términos utilizados con mayúscula inicial en esta convocatoria, distintos a nombres propios, títulos o vocablos de inicio de oración, que no se encuentren expresamente definidos en la misma, tendrán el significado que se les asigna en el Contrato de Fideicomiso.
- Con fecha 19 de abril de 2024, publicó la convocatoria a la Asamblea Anual Ordinaria de tenedores que se celebrará el próximo 30 de abril de 2024, a las 16:30 horas (la “Asamblea”), en las oficinas del Representante Común ubicadas en Av. Paseo de la Reforma Núm. 284, piso 9, Col. Juárez, Cuauhtémoc, C.P. 06600, Ciudad de México. Los asuntos contenidos en el orden del día que se indica a continuación serán tratados bajo el entendido de que los términos utilizados con mayúscula inicial en esta convocatoria, distintos a nombres propios, títulos o vocablos de inicio de oración, que no se encuentren expresamente definidos en la misma, tendrán el significado que se les asigna en el Contrato de Fideicomiso.
- Con fecha 22 de abril de 2024, Terrafina, con motivo de la Asamblea Informativa que se llevará a cabo el próximo martes 30 de abril del presente año, pone a disposición de sus inversionistas el material relacionado.

- Con fecha 25 de abril de 2024, Terrafina anunció la publicación del reporte de resultados del primer trimestre.
- Con fecha 30 de abril de 2024, Terrafina anunció el día de hoy que, de acuerdo con su Contrato de Fideicomiso F/00939, efectuará la distribución ordinaria que corresponde a un pago en efectivo para efectos fiscales por la cantidad de Ps. 0.450609 por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario (“CBFI”) por un importe de Ps. 348,086,510.16.
- Con fecha 15 de mayo de 2024, Terrafina publicó un aviso con fines informativos para informar al público inversionista de la actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores (“RNV”) de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con clave de pizarra “TERRA 13” emitidos por CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/00939, celebrado entre PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V., como fideicomitente y asesor (el “Asesor”), TF Administradora, S. de R.L. de C.V., como subsidiaria de administración (la “Subsidiaria”) y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común de los Tenedores (según el mismo haya sido modificado de tiempo en tiempo, el “Contrato de Fideicomiso”), derivada de la cancelación de 18,533,880 CBFI's mismos que en su momento fueron adquiridos conforme al Programa de Recompra, conforme a (i) la instrucción de fecha 1 de octubre de 2019, (ii) la instrucción del Asesor de fecha 17 de enero de 2022, (iii) la instrucción del Asesor de fecha 1 de abril de 2022, (iv) el alcance a la instrucción del Asesor, de fecha 4 de julio de 2022, (v) la instrucción del Asesor de fecha 13 de octubre de 2022; y (vi) la instrucción del Asesor de fecha 28 de diciembre de 2022. Los términos utilizados con mayúscula y no definidos en el presente aviso con fines informativos tendrán el significado que se les atribuye a los mismos en el Contrato de Fideicomiso.
- Con fecha 15 de mayo de 2024, Terrafina publicó un aviso con fines informativos para informar al público inversionista de la actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores (“RNV”) de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con clave de pizarra “TERRA 13” emitidos por CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/00939, celebrado entre PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V., como fideicomitente y asesor (el “Asesor”), TF Administradora, S. de R.L. de C.V., como subsidiaria de administración (la “Subsidiaria”) y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común de los Tenedores (según el mismo haya sido modificado de tiempo en tiempo, el “Contrato de Fideicomiso”), derivada de (i) la aprobación por parte de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores, de fecha 9 de mayo de 2017, para llevar a cabo la modificación y canje del Título derivado de las modificaciones al Contrato de Fideicomiso; y (ii) de la aprobación por parte de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores, de fecha 14 de julio de 2020, para llevar a cabo ciertas modificaciones al Contrato de Fideicomiso con respecto a la Cláusula VI “Representante Común. Los términos utilizados con mayúscula y no definidos en el presente aviso con fines informativos tendrán el significado que se les atribuye a los mismos en el Contrato de Fideicomiso. Salvo por las modificaciones mencionadas en el presente aviso con fines informativos, no hubo modificación alguna a las demás características de la emisión.

- Con fecha 24 de mayo de 2024, Terrafina publicó una convocatoria a Asamblea Extraordinaria de Tenedores (la “Asamblea de Tenedores”) a celebrarse el próximo 5 de junio de 2024, para entre otros, la aprobación para facultar a los Miembros Independientes del Comité Técnico que no tengan conflicto de interés: (i) instruir al Fiduciario para que con cargo al patrimonio del Fideicomiso, realice la contratación de un despacho de abogados con especialidad fiscal, un asesor financiero y cualquier otro asesor necesario y/o conveniente, reconocidos por la industria, a efecto de llevar a cabo, entre otros, un análisis comparativo en favor de los Tenedores, respecto de las ofertas que reciba el Fideicomiso, entre las que se encuentran, la adquisición de los Certificados; y (ii) poner a disposición de los Tenedores que así lo soliciten, a través del Representante Común, sus conclusiones, con pros y contras, respecto de las propuestas presentadas al Fideicomiso con base en el análisis al que se refiere el inciso (i) anterior; de forma adicional a las facultades previstas en el Contrato de Fideicomiso y, con la finalidad de que los Tenedores puedan tomar una decisión informada. A este respecto, Terrafina informa que dicha convocatoria a Asamblea de Tenedores fue realizada por el Representante Común a solicitud de un tenedor de Certificados que individualmente es titular de más del 10% de los Certificados en circulación, de conformidad con lo previsto en la Cláusula 4.1(d) del Contrato de Fideicomiso. Terrafina mantendrá informando oportunamente al mercado en relación con los acuerdos adoptados en la Asamblea de Tenedores y realizará las acciones que le correspondan para siempre actuar por los mejores intereses de los Tenedores de Certificados.
- Con fecha 28 de mayo de 2024, Terrafina informa al público que, en relación con el evento relevante publicado por Fibra Uno el pasado viernes 25 de mayo de 2024 mediante el cual anuncian los términos y condiciones generales de la propuesta de Fibra Uno y Nearshoring, Experts & Technology, S.C. para la consolidación de los derechos y pasivos relacionados con el Portafolio Industrial Funo, el Portafolio Júpiter y el Portafolio Terrafina: 1. Se ha recibido la propuesta presentada por Fibra Uno y Nearshoring, Experts & Technology, S.C. el pasado 25 de mayo, conforme a la cual los tenedores de los CBFIs de Terrafina cuentan con una alternativa estratégica adicional respecto de su inversión en nuestro fideicomiso. 2. Considerando que (i) no obstante nuestras múltiples solicitudes, Terrafina no ha recibido (a) evidencia alguna que dicha propuesta cuenta con las autorizaciones necesarias tanto de Fibra Uno como de los titulares del Portafolio Jupiter, ni (b) los términos y condiciones específicos de la operación propuesta, y (ii) la propuesta recibida establece expresamente que la misma está sujeta a mejoras, cambios, ajustes o adiciones, así como a negociación, Terrafina continuará trabajando de forma colaborativa y diligente con Fibra Uno como lo ha hecho durante los últimos meses, buscando obtener evidencia de dichas autorizaciones y los términos y condiciones específicos y concretos que le permitan a nuestros tenedores contar con la información necesaria elementos necesarios para tomar una decisión informada. 3. En atención a los tiempos que marcan las otras alternativas estratégicas disponibles para los tenedores de nuestros CBFIs, nuestro Comité Técnico resolvió hoy instruir a la Subsidiaria que proceda con la convocatoria a la asamblea ordinaria y extraordinaria de Terrafina tan pronto lo estime conveniente, para que los tenedores de nuestros CBFIs puedan considerar oportunamente los méritos, beneficios y riesgos de la operación propuesta por Fibra Uno. Nuestro Comité Técnico también instruyó a la Subsidiaria que continúe haciendo lo posible, como lo ha hecho hasta ahora, por obtener de Fibra Uno la información relevante pendiente antes de que se celebren las asambleas respectivas para que los tenedores de nuestros CBFIs cuenten con toda la información relevante disponible para informar sus decisiones.

- Con fecha 31 de mayo de 2024, Terrafina anunció que se convoca a los Tenedores para que asistan a la Asamblea Ordinaria y Extraordinaria, que se celebrará el próximo 11 de junio de 2024, a las 11:00 horas (la “Asamblea”), en las oficinas del Representante Común ubicadas en av. Paseo de la Reforma núm. 284, piso 9, col. Juárez, Cuauhtémoc, C.P. 06600, Ciudad de México, para tratar los asuntos contenidos en el orden del día que se indica a continuación, en el entendido de que los términos utilizados con mayúscula inicial en esta convocatoria, distintos a nombres propios, títulos o vocablos de inicio de oración, que no se encuentren expresamente definidos en la misma, tendrán el significado que se les asigna en el Contrato de Fideicomiso.
- Con fecha 31 de mayo de 2024, Terrafina informa que su Comité Técnico, habiendo, entre otros factores, escuchado al Comité de Prácticas y tomado en consideración la opinión (fairness opinion) de esta misma fecha emitida por su asesor financiero Goldman Sachs & Co. LLC (el “Asesor Financiero”), considera que el precio ofrecido por Fibra Prologis en la oferta pública de adquisición y suscripción recíproca por hasta el 100% de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en circulación de Terrafina (los “CBFIs”) que Fibra Prologis inició el 17 de mayo de 2024 (la “Oferta Pública”), es razonable (fair) desde una perspectiva financiera para los tenedores de los CBFIs. El Comité Técnico de Terrafina acordó mantenerse neutral y no hacer recomendación alguna a los tenedores de los CBFIs con respecto a la Oferta Pública, dejando a discreción de cada tenedor de CBFIs la decisión de participar en ella, en cualquier modificación a la misma o en cualquier otra alternativa estratégica que está o esté disponible en el futuro próximo para los tenedores de los CBFIs. Actualmente, salvo por el Presidente de nuestro Comité Técnico y el Presidente de nuestro Comité de Prácticas, los demás miembros de nuestro Comité Técnico no son titulares de CBFIs emitidos por Terrafina. El Presidente de nuestro Comité Técnico, nuestro Director Financiero y nuestro Director de Relación con Inversionistas tienen derecho a recibir CBFIs en el futuro próximo conforme al plan de compensación aprobado por nuestra Asamblea de Tenedores. El Presidente de nuestro Comité Técnico, el Presidente de nuestro Comité de Prácticas, nuestro Director Financiero y nuestro Director de Relación con Inversionistas manifestaron que han decidido no participar por el momento en la Oferta Pública, ni en ninguna otra de las alternativas estratégicas que conocen hasta esta fecha. Se adjunta el texto completo de la opinión (fairness opinion) del Asesor Financiero, la cual establece las suposiciones hechas, procedimientos seguidos, cuestiones consideradas y limitaciones en el análisis efectuado con relación a tal opinión, junto con el resumen de los análisis financieros materiales presentados por el Asesor Financiero al Comité Técnico con relación a la emisión de tal opinión, en cada caso junto con su respectiva traducción al español. El resumen adjunto no pretende ser una descripción completa de los análisis efectuados por el Asesor Financiero con relación a su opinión (fairness opinion) y está calificado en su totalidad por referencia a la opinión escrita. El presente evento relevante no constituye asesoría legal, fiscal, de inversión o de cualquier otra índole, ni una oferta o una solicitud de oferta de suscripción o adquisición de valores.
- El 3 de junio de 2024, Terrafina informa que, con motivo de la Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Tenedores que se llevará a cabo el próximo martes 11 de junio del presente año, pone a disposición de sus inversionistas el material relacionado con dicha Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Tenedores.

- El 5 de junio de 2024, Terrafina informa al público que, en relación con el evento relevante publicado por Fibra MTY el pasado lunes 3 de junio de 2024 mediante el cual anunció que su comité técnico aprobó presentar a Terrafina una estructura para integrar la totalidad de los activos inmobiliarios de Fibra MTY y Terrafina en un solo vehículo bajo la plataforma de administración interna de Fibra MTY, en donde participen tanto los tenedores actuales de Terrafina como aquellos de Fibra MTY: 1. Se ha recibido la propuesta presentada por Fibra MTY el pasado 3 de junio, conforme a la cual los tenedores de los CBFIs de Terrafina cuentan con una alternativa estratégica adicional respecto de su inversión en nuestro fideicomiso. 2. Terrafina analizará, junto con sus asesores, la estructura propuesta (incluyendo el precio por CBFI implícito en la misma y las participaciones propuestas de los tenedores de Terrafina y Fibra MTY en el vehículo que consolide los activos inmobiliarios), y dará seguimiento con Fibra MTY respecto los términos y condiciones específicos de la misma y de su implementación, incluyendo la obtención de autorizaciones, costos transaccionales, entre otros. 3. Tan pronto se obtengan los elementos que le permitan a nuestros tenedores contar con la información oportuna y suficiente para tomar una decisión informada y considerando el estado que guarden el resto de las alternativas estratégicas disponibles a nuestros tenedores, Terrafina estará en posición de convocar, en su caso, a una asamblea de tenedores para discutir dicha propuesta.
- El 14 de junio de 2024, Terrafina informa lo siguiente sobre los acuerdos de la asamblea ordinaria y extraordinaria de tenedores celebrada el 11 de junio de 2024, reanudada y concluida el 14 de junio de 2024: Quórum de instalación: 84.89% PRIMERO. En relación al primer punto del orden del día de la asamblea ordinaria, en virtud de 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. SEGUNDO. En virtud de que el segundo punto del orden del día de la asamblea ordinaria, así como 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. TERCERO. Se designan como delegados especiales de la presente Asamblea a Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Alejandra Tapia Jiménez, José Luis Urrea Saucedo, Lucila Adriana Arredondo Gastélum, José Daniel Hernández Torres, Mariel Martínez Chávez, Fernanda Calleros de la Cruz, Claudia Alicia García Ramírez, Karla Estrada Jiménez, Ricardo Ramírez Gutiérrez, o cualquier apoderado del Representante Común, para que, conjunta o separadamente, realicen todos los actos y/o los trámites necesarios o convenientes que se requieran, en su caso, para acudir ante el fedatario público de su elección, en caso de ser necesario, para protocolizar la presente acta en su totalidad o en lo conducente, presentar los avisos y notificaciones que resulten aplicables, así como realizar los trámites que en su caso se requieran ante la CNBV, BMV, el Indeval y las autoridades correspondientes.
- El 21 de junio de 2024, Terrafina informa que su Comité Técnico, habiendo, entre otros factores, escuchado al Comité de Prácticas y tomado en consideración la opinión (fairness opinion) de esta misma fecha emitida por su asesor financiero Goldman Sachs & Co. LLC (el “Asesor Financiero”),

considera que el precio ofrecido por CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, exclusivamente en su carácter de fiduciario del contrato de fideicomiso identificado con el número CIB/4338 (“Blackstone/MRP”) en la oferta pública de adquisición por hasta el 100% de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en circulación de Terrafina (los “CBFIs”) que Blackstone/MRP inició el 10 de junio de 2024, suplementada por el aviso de oferta pública publicado por Blackstone/MRP el 18 de junio de 2024 (la “Oferta Pública”), es razonable (fair) desde una perspectiva financiera para los tenedores de los CBFIs. El Comité Técnico de Terrafina acordó mantenerse neutral y no hacer recomendación alguna a los tenedores de los CBFIs con respecto a la Oferta Pública, dejando a discreción de cada tenedor de CBFIs la decisión de participar en ella, en cualquier modificación a la misma o en cualquier otra alternativa estratégica que está o esté disponible en el futuro próximo para los tenedores de los CBFIs. Actualmente, salvo por el Presidente de nuestro Comité Técnico y el Presidente de nuestro Comité de Prácticas, los demás miembros de nuestro Comité Técnico no son titulares de CBFIs emitidos por Terrafina. El Presidente de nuestro Comité Técnico, nuestro Director Financiero y nuestro Director de Relación con Inversionistas tienen derecho a recibir CBFIs en el futuro próximo conforme al plan de compensación aprobado por nuestra Asamblea de Tenedores. El Presidente de nuestro Comité Técnico, el Presidente de nuestro Comité de Prácticas, nuestro Director Financiero y nuestro Director de Relación con Inversionistas manifestaron que han decidido no participar por el momento en la Oferta Pública, ni en ninguna otra de las alternativas estratégicas que conocen hasta esta fecha. Se adjunta el texto completo de la opinión (fairness opinion) del Asesor Financiero, la cual establece las suposiciones hechas, procedimientos seguidos, cuestiones consideradas y limitaciones en el análisis efectuado con relación a tal opinión, junto con el resumen de los análisis financieros materiales presentados por el Asesor Financiero al Comité Técnico con relación a la emisión de tal opinión, en cada caso junto con su respectiva traducción al español. El resumen adjunto no pretende ser una descripción completa de los análisis efectuados por el Asesor Financiero con relación a su opinión (fairness opinion) y está calificado en su totalidad por referencia a la opinión escrita. El presente evento relevante no constituye asesoría legal, fiscal, de inversión o de cualquier otra índole, ni una oferta o una solicitud de oferta de suscripción o adquisición de valores.

- El 28 de junio de 2024, Terrafina completó la venta de una propiedad ubicada en Saltillo, Coahuila, por \$107,142 (\$6 millones de dólares) como parte de la estrategia de reciclaje de capital. El 24 de julio de 2024, Terrafina informó el pago de la comisión de desempeño al Asesor y al plan de incentivos para ejecutivos de Terrafina a través de la emisión y otorgamiento de 13,140,064 CBFI's y 641,466 CBFI's, respectivamente.
- El 18 de julio de 2024, Terrafina anunció la publicación del reporte de resultados del segundo trimestre.
- El 19 de julio de 2024, Terrafina informó que su Comité Técnico, habiendo, entre otros factores, escuchado al Comité de Prácticas y tomado en consideración la opinión (inadequacy opinion) de esta misma fecha emitida por su asesor financiero Goldman Sachs & Co. LLC (el “Asesor Financiero”), considera que el precio ofrecido por CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (antes Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria), actuando única y

exclusivamente como fiduciario del Contrato de Fideicomiso irrevocable F/1622 ("Fibra Macquarie") en la oferta pública de adquisición y suscripción recíproca por hasta el 100% de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en circulación de Terrafina (los "CBFIs") conforme al aviso de oferta pública publicado por Fibra Macquarie el 8 de julio de 2024 (la "Oferta Pública"), es inadecuado (inadequate) desde una perspectiva financiera para los tenedores de los CBFIs.

- El 26 de julio de 2024, Terrafina informó que, en cumplimiento a las resoluciones adoptadas en la Asamblea Anual Ordinaria y Extraordinaria celebrada el 17 de abril de 2024 (la "Asamblea"), en la que los Tenedores de Terrafina aprobaron, entre otros asuntos, la emisión de 13,140,064 CBFIs para el pago de la Comisión por Desempeño al Asesor Externo por el periodo que comprende del 19 de marzo de 2023 al 19 de marzo de 2024, y 641,466 CBFIs para el pago a ciertos directivos de la Subsidiaria como compensación adeudada conforme al plan de compensación aprobado por la Asamblea de Tenedores celebrada el 7 de abril de 2016 (según dicho plan fue modificado en la Asamblea). Terrafina ha llevado a cabo los pagos anteriores mediante la emisión y entrega de 13,781,530 CBFIs. Por lo tanto, el número de CBFIs de Terrafina en circulación al día de hoy es 786,262,285.
- El 29 de julio de 2024, Terrafina anunció el día de hoy que, de acuerdo con su Contrato de Fideicomiso F/00939, efectuará la distribución ordinaria que corresponde a un pago en efectivo para efectos fiscales por la cantidad de Ps. 0.456044 por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario ("CBFI") por un importe de Ps. 358,570,040.25.
- El 2 de agosto de 2024, Terrafina informó, sobre ovimientos inusitados en la negociación de los valores representativos de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios de TERRA 1, que no son de su conocimiento las causas que pudieron dar origen a los mismos y que éstos corresponden a condiciones propias del mercado. Asimismo, el Emisor reconoce que no es de su conocimiento que en los movimientos presentados hubieran tenido participación los miembros de su consejo de administración, directivos relevantes o su fondo de recompra. En caso de que, después de hacer una revisión más exhaustiva, se identificara información complementaria en este sentido, ésta será difundida hoy mismo o a más tardar el día hábil inmediato siguiente, por este mismo medio y conforme lo estable el marco normativo. Esta aclaración se realiza a solicitud de la Bolsa Mexicana de Valores, con fundamento en lo establecido en el artículo 106 de la Ley del Mercado de Valores y el artículo 50, último párrafo, de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores."
- El 6 de agosto de 2024, FIBRA Prologis adquirió una participación mayoritaria de los CBFI's en circulación de Terrafina, tomando así el control del Fideicomiso. Como consecuencia de esta adquisición, y además de algunos cambios relevantes en la estructura corporativa del Fideicomiso, Terrafina pagó una comisión de éxito a Goldman Sachs & Co. LLC ("Asesor Financiero") por un monto de \$323,335 (equivalente a \$16.9 millones de dólares). El Asesor Financiero brindó servicios de asesoría en relación con los procesos de oferta pública de adquisición de certificados de Terrafina. La

comisión de éxito se registró en los rubros de honorarios y gastos diversos en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales.

- El 8 de agosto de 2024, Terrafina informó, sobre ovimientos inusitados en la negociación de los valores representativos de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios de TERRA 1, que no son de su conocimiento las causas que pudieron dar origen a los mismos y que éstos corresponden a condiciones propias del mercado. Asimismo, el Emisor reconoce que no es de su conocimiento que en los movimientos presentados hubieran tenido participación los miembros de su consejo de administración, directivos relevantes o su fondo de recompra. En caso de que, después de hacer una revisión más exhaustiva, se identificara información complementaria en este sentido, ésta será difundida hoy mismo o a más tardar el día hábil inmediato siguiente, por este mismo medio y conforme lo estable el marco normativo. Esta aclaración se realiza a solicitud de la Bolsa Mexicana de Valores, con fundamento en lo establecido en el artículo 106 de la Ley del Mercado de Valores y el artículo 50, último párrafo, de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores."
- El 13 de agosto de 2024, Terrafina anunció el retiro de su Director General, como parte del plan de sucesión previamente aprobado por el Comité Técnico. Conforme a este plan, y en ejercicio de su opción de retiro, el Sr. Alberto Chretin dejará su cargo de director general al final del presente mes o hasta que la nueva estructura de gestión sea confirmada mediante una votación en la Asamblea de Tenedores, lo que suceda primero. Asimismo, Terrafina confirmó que el Sr. Chretin permanecerá en el cargo de Presidente del Comité Técnico.
- El 20 de agosto de 2024, Terrafina realizó una aportación de dos terrenos ubicados en Apodaca, Nuevo León a su negocio en conjunto con Monarch Member LLC por \$199,263 (\$10.7 millones de dólares).
- El 4 de septiembre de 2024, Terrafina anunció cambios a sus miembros del Comité Técnico con la asignación de Vicente Naves Ramos y Abelardo Hernandez Julia como miembros independientes, y a Armando Miguel Fregozo Jimenez, Hector Ibarzabal Guerrero y Edward S. Nekritz como miembros propietarios. A esta misma fecha, el Sr. Alberto Chretin, Eduardo Solis, Arturo D'Acosta, José Luis Barraza, Victor Almeida, Carmina Abad, Timothy Pire, David Joe de la Rosa y Jorge Margain han sido removidos como miembros del Comité Técnico por la Asamblea de Tenedores de Terrafina celebrada en agosto 30, 2024. En línea con los cambios realizados a los miembros de su Comité Técnico, Terrafina también anuncia que también han sido sustituidos todos los miembros de su Comité de Auditoría, Comité de Prácticas, Comité de Nombramientos y Comité de Endeudamiento, quedando cada uno de dichos comités integrado por los señores Abelardo Hernández Julia y Vicente Naves Ramos, como miembros independientes, y Héctor Ibarzabal, como miembro propietario.
- El 4 de septiembre de 2024, Terrafina anunció que Héctor Ibarzabal Guerrero ha sido designado como nuevo director general y Jorge Girault Facha como nuevo director financiero de la Subsidiaria. Alberto Chretin anunció su retiro que entró en vigor el 30 de agosto de 2024, y Carlos Gómez, ex director financiero, continuará fungiendo como Director de Transición por el resto de 2024.

- El 20 de septiembre de 2024, Terrafina anunció que ha negociado y celebrado un contrato de transición de servicios temporal (el “Contrato de Transición de Servicios”) con PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V. (“PGIM”) y TF Administradora, S. de R.L. de C.V. (la “Subsidiaria”). Terrafina, la Subsidiaria y PGIM celebran este Contrato de Transición de Servicios temporal para permitir una transición ordenada y eficiente de la administración, operaciones, relaciones, sistemas, datos, contratos, documentación y cualquiera otra información en posesión de PGIM a la Subsidiaria, la cual es una subsidiaria totalmente controlada por Terrafina. En el contexto de esta transición, se espera que PGIM transfiera sus responsabilidades como asesor de Terrafina en virtud del contrato de asesoría de fecha 15 de marzo de 2013 (el “Contrato de Asesoría”) y, en consecuencia, el Contrato de Asesoría se dé por terminado. Tras dicha terminación, la relación de PGIM con Terrafina se limitará a la prestación de los servicios de transición establecidos en el Contrato de Transición de Servicios, los cuales se espera que concluyan el 1 de enero de 2025, salvo que la Subsidiaria solicite razonablemente una prórroga de su terminación. Como contraprestación por la transición de los servicios proporcionados a Terrafina bajo los términos del Contrato de Transición de Servicios, la comisión a pagar para el cuarto trimestre de 2024 a favor de PGIM será igual a la comisión trimestral de asesoría que PGIM hubiera percibido bajo el Contrato de Asesoría, en el entendido, que la comisión por servicios del tercer trimestre de 2024 será pagada por Terrafina conforme a los términos establecidos en el Contrato de Asesoría. Adicionalmente, PGIM tendrá derecho a una comisión discrecional por éxito si cumple con ciertos periodos de transición. FIBRA Prologis tiene la intención de adquirir más del 95% de los CBFIs de Terrafina en circulación para deslistar los CBFIs de Terrafina de la BMV y cancelar su registro en el Registro Nacional de Valores. En consecuencia, tras la cancelación y desliste de los CBFIs de Terrafina de la BMV, Terrafina será considerado un fideicomiso subsidiario de FIBRA Prologis.
- El 25 de septiembre de 2024, Terrafina anunció que de conformidad con lo establecido en la Cláusula 3.7 y la Cláusula 5.3(b)(ii) del Contrato de Fideicomiso, su Comité Técnico, mediante resoluciones unánimes adoptadas el 23 de septiembre de 2024 fuera de sesión, autorizó a Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de fiduciario del fideicomiso irrevocable identificado con el número 1721, (el “Oferente” o “Fibra Prologis”) a adquirir hasta el 100% de los CBFIs de Terrafina en circulación, directa o indirectamente, a través de una o más afiliadas, por cualquier medio, sujeto en todo caso a lo establecido en la Ley del Mercado de Valores y la Circular Única de Emisoras, únicamente en lo que resulte aplicable a emisores de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, en el entendido, de que dicha autorización del Comité Técnico sustituye a cualquier otra autorización otorgada en el pasado por el Comité Técnico al Oferente.
- El 9 de octubre de 2024, Terrafina anunció un cambio en su guía de dividendos de US\$0.1016 por certificado a una distribución de al menos el 95% de su resultado fiscal a los tenedores de sus CBFIs a más tardar el 15 de marzo de 2025. Este cambio en la guía entra en vigencia de manera inmediata y se ha realizado con el fin de preservar la liquidez en Terrafina y evitar aumentar el nivel de apalancamiento. A la luz de este cambio, Terrafina ya no hará distribuciones trimestrales a los tenedores y solo hará distribuciones que sean necesarias para cumplir con los requisitos de distribución impositiva aplicables a las FIBRA.

- El 14 de octubre de 2024, Terrafina anunció que Fitch Ratings mejora la calificación de Terrafina a BBB desde BBB- y con perspectiva estable. La mejora refleja la aplicación de los Criterios de Vinculación de Matriz y Subsidiaria (Fitch's Parent and Subsidiary Linkage Criteria (PSL)) de Fitch, luego de la adquisición de una participación mayoritaria en la compañía por parte de Fibra Prologis (BBB/Estable). Según el PSL, Fitch considera a Fibra Prologis como la más fuerte de las dos entidades. Como matriz más fuerte con altos incentivos estratégicos y operativos de apoyo, las calificaciones pueden igualarse. Una calificación de valores no es una recomendación para comprar, vender o mantener valores y está sujeta a revisión o retiro en cualquier momento por parte de la organización calificadora.
- El 17 de octubre de 2024, Terrafina anunció que su Comité Técnico, habiendo, entre otros factores, escuchado la opinión del Comité de Prácticas y tomado en consideración la opinión (fairness opinion) emitida el 15 de octubre de 2024 por su asesor financiero, BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México (el “Asesor Financiero”), ha expresado su opinión que el precio ofrecido por Fibra Prologis en la oferta pública de adquisición y suscripción recíproca por hasta el 100% de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en circulación de Terrafina que aún no son propiedad de Fibra Prologis (los “CBFIs”), que Fibra Prologis lanzó el 3 de octubre de 2024 (la “Oferta Pública”), es razonable (fair) desde una perspectiva financiera para los tenedores de los CBFIs. El Comité Técnico de Terrafina acordó mantenerse neutral y no hacer recomendación alguna a los tenedores de los CBFIs con respecto a la Oferta Pública, dejando a discreción de cada tenedor de CBFIs la decisión de participar en ella o en cualquier modificación a la misma. Actualmente, los miembros de nuestro Comité Técnico no son propietarios de CBFIs emitidos por Terrafina. Nuestro Comité Técnico está conformado por los Sres. Vicente Naves Ramos y Abelardo Hernández Julia, como miembros independientes y por los Sres. Armando Miguel Fregozo Jiménez, Héctor Ibarzabal Guerrero y Edward S. Nekritz, como miembros propietarios designados por Fibra Prologis ejerciendo su derecho como tenedor del 77.13% de los CBFIs de Terrafina. Se adjunta la carta de la opinión (fairness opinion letter) del Asesor Financiero, la cual menciona las metodologías utilizadas y algunas de las limitaciones en el análisis efectuado en relación con dicha opinión presentado por el Asesor Financiero al Comité Técnico, en relación a la emisión de dicha opinión, junto con su respectiva traducción al español. El presente evento relevante no constituye asesoría legal, fiscal, de inversión o de cualquier otra índole, ni una oferta o una solicitud de oferta de suscripción o adquisición de valores.
- El 18 de octubre de 2024, Terrafina anunció que la convocatoria efectuada por CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable identificado con el número F/00939 (el “Fiduciario”), que fue dada a conocer al público por este medio con fecha 14 de octubre de 2024 y publicada el mismo día en el periódico “El Financiero”, para la celebración de una asamblea de Tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios identificados con clave de pizarra “TERRA 13”, la cual tendría verificativo el próximo 31 de octubre de 2024 a las 11:00 horas, en las oficinas del Representante Común, para el conocimiento y adopción de acuerdos en torno a los asuntos establecidos en el orden del día bajo el cual la misma fue convocada (la “Asamblea”). Al respecto, por este medio se informa que la convocatoria para la celebración de la referida Asamblea queda formalmente cancelada, a solicitud de la Subsidiaria. En virtud de lo anterior,

se citará posteriormente a los Tenedores en primera convocatoria para la celebración de una asamblea de Tenedores para conocer los asuntos que en su momento dé a conocer la Subsidiaria.

- El 20 de noviembre de 2024, Terrafina anunció que ha celebrado un Convenio de Terminación (el “Convenio de Terminación”) al Contrato de Asesoría y Servicios de Administración de Inversión (el “Contrato de Asesoría”) con PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V. (“PGIM”) y la Subsidiaria en los términos aprobados por la Asamblea de Tenedores de fecha 11 de noviembre de 2024, cuyo Convenio de Terminación surtió efectos el 19 de noviembre de 2024. De ahora en adelante, la relación de PGIM con Terrafina se limitará a la prestación de ciertos servicios de transición establecidos en el Contrato de Transición de Servicios de fecha 18 de septiembre de 2024, celebrado entre Terrafina, PGIM y la Subsidiaria, los cuales se espera que concluyan el 1 de enero de 2025, salvo que la Subsidiaria solicite razonablemente una prórroga de su terminación. Adicionalmente, y de conformidad con lo aprobado por la Asamblea de Tenedores del 11 de noviembre de 2024, el Contrato de Fideicomiso Terrafina y el Contrato de Administración celebrado entre Terrafina, el Asesor, la Subsidiaria y el representante común, han sido modificados a efecto de que las facultades, servicios, derechos y obligaciones del Asesor al amparo del terminado Contrato de Asesoría sean transferidos a la Subsidiaria, cuyas modificaciones surtieron efectos el 19 de noviembre de 2024.
- El 26 de noviembre de 2024, FIBRA Prologis adquirió una participación controladora adicional del 12.75% en Terrafina, aumentando su participación del 77.13% al 89.88%.
- El 23 de diciembre de 2024, Terrafina informó, sobre una alta valoración en el precio de los CBFIs, que no tiene conocimiento de las causas que pudieron dar origen a los mismos y por lo que asume que éstos corresponden a condiciones propias del mercado. Asimismo, Terrafina con base en las políticas de Terrafina y en cumplimiento a la legislación aplicable, informa que no es de su conocimiento que en los movimientos presentados el pasado 20 de diciembre hubieran tenido participación los miembros de su Comité Técnico o directivos relevantes. Este comunicado se realiza a solicitud de la Bolsa Mexicana de Valores, con fundamento en lo establecido en el artículo 106 de la Ley del Mercado de Valores y el artículo 50, último párrafo, de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores.
- El 30 de diciembre de 2024, Terrafina anunció que CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso irrevocable F/00939 (“Fideicomiso F/00939”) ha presentado una elección para convertirse en una sociedad para fines de declaración de impuestos en los EE. UU., efectiva a partir del 1 de enero de 2025. En previsión de dicha elección, la siguiente declaración es válida durante 92 días a partir de la fecha de publicación. El Fideicomiso F/00939 tiene la intención de publicar un nuevo aviso calificado al menos una vez cada 92 días en el futuro, según lo exige el Reglamento del Tesoro de los EE. UU. §§ 1.1446-4(b)(4) y 1.1446(f)(4)(b)(3).

ASUNTOS DE LA ASAMBLEA ORDINARIA

- I. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso correspondientes al ejercicio fiscal 2023 conforme a lo previsto en la Cláusula 4.3, inciso (a), sub-inciso (i) del Contrato de Fideicomiso.
- II. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación del Reporte Anual correspondiente al ejercicio 2023 conforme a lo previsto en la Cláusula 4.3, inciso (a), sub-inciso (ii) del Contrato de Fideicomiso.
- III. Nombramiento, ratificación y/o remoción de los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso, conforme a lo previsto en la Cláusula 4.3, inciso (a), sub-inciso (iii) del Contrato de Fideicomiso, así como, en su caso, la calificación de independencia por parte de la Asamblea.
- IV. Ratificación de los Lineamientos de Apalancamiento del Fideicomiso, incluyendo, el Nivel Máximo de Endeudamiento e Índice de Cobertura de Servicio de Deuda.
- V. Propuesta discusión y, en su caso, aprobación para (i) el establecimiento de un programa multivalor de emisión de CBFIs y de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo (“Cebures”) a ser emitidos por el Fiduciario, como emisor recurrente; (ii) la emisión de CBFIs adicionales y/o Cebures para ser utilizados al amparo de dicho programa multivalor conforme a las instrucciones de la Subsidiaria; (iii) que la Subsidiaria instruya el Fiduciario a emitir CBFIs adicionales y/o Cebures al amparo de dicho programa multivalor en los términos que determine la Subsidiaria; (iv) la inscripción preventiva en el Registro Nacional de Valores a cargo de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores de los CBFIs adicionales y de los Cebures a ser colocados al amparo de dicho programa multivalor; y (v) en su momento, la correspondiente actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores a cargo de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Acciones y resoluciones al respecto.
- VI. Propuesta, discusión y en su caso, aprobación para que el Fideicomiso emita CBFIs para pagar la Comisión por Desempeño adeuda al Asesor con CBFIs, correspondiente al último Periodo de Comisión por Desempeño, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 5.2(b) del Contrato de Asesoría. Acciones y resoluciones al respecto.
- VII. Propuesta, discusión y en su caso, aprobación para que el Fideicomiso emita CBFIs (los “CBFIs del Plan de Compensación”) para pagar a ciertos directivos de la Subsidiaria la compensación adeudada conforme al plan de compensación aprobado por la Asamblea de Tenedores el 7 de abril de 2016, correspondiente al último periodo de la compensación misma que se calculará con base en la fórmula prevista en dicho plan de compensación. Acciones y resoluciones al respecto.

ASUNTOS DE LA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA

- VIII. Propuesta, discusión y en su caso, aprobación para modificar el plan de compensación aprobado por la Asamblea de Tenedores el 7 de abril de 2016 a efecto de (i) incluir dentro del mismo al Director de Relaciones con Inversionistas de la Subsidiaria; y (ii) que los CBFIs del Plan de Compensación que se emitan para pagar dicha compensación se dividan entre el Director General, el Director Financiero y el Director de Relaciones con Inversionistas de la Subsidiaria, con base en los porcentajes que la Subsidiaria someta a aprobación de la Asamblea. Acciones y resoluciones al respecto.
- IX. Propuesta, discusión y en su caso, aprobación para modificar el periodo de restricción de venta aplicable a los CBFIs del Plan de Compensación, para que dicho periodo de restricción de venta sea de 6 meses, de conformidad con los términos que la Subsidiaria someta a aprobación de la Asamblea. Acciones y resoluciones al respecto.

ASUNTOS COMUNES DE LA ASAMBLEA ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA

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

- Con fecha de 19 de abril de 2024, Terrafina publicó la convocatoria a la Asamblea Ordinaria de Tenedores de Certificados que se llevará a cabo el 30 de abril de 2024 a las 16:30 pm en las oficinas del Representante Común ubicadas en av. Paseo de la Reforma núm. 284, piso 9, col. Juárez, Cuauhtémoc, C.P. 06600, Ciudad de México, para tratar los asuntos contenidos en el orden del día que se indica a continuación:

ORDEN DEL DÍA

- Presentación del estado general de (A) la posible internalización de las actividades de asesoría actualmente desempeñadas por el Asesor, PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V.; y (B) las manifestaciones de interés no solicitadas realizadas por (i) posibles oferentes para la adquisición de hasta el 100% de los Certificados en circulación mediante oferta pública de adquisición; y (ii) Fibra Uno para consolidar ciertos activos industriales en un vehículo subsidiario de Fibra Uno y el Fideicomiso.
- Presentación para fines informativos respecto a la recomendación del Comité Técnico sobre la posible internalización de las actividades de asesoría actualmente desempeñadas por el Asesor, PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V., y la consecuente terminación del Contrato de Asesoría respectivo.
- Presentación para fines informativos respecto a la información y materiales recibidos por la Subsidiaria en relación con las ofertas de posibles oferentes para la adquisición de hasta el 100% de los Certificados en circulación mediante oferta pública de adquisición.
- Presentación para fines informativos respecto a la información y materiales recibidos por la Subsidiaria en relación con la manifestación de interés de Fibra Uno para consolidar ciertos activos de vocación industrial en un vehículo subsidiario de Fibra Uno y el Fideicomiso.
- Designación de delegado o delegados para formalizar y en su caso, dar cumplimiento a las resoluciones que se adopten en la Asamblea.
- Con fecha de 22 de abril de 2024, Terrafina informó sobre los materiales relacionados con la Asamblea Ordinaria de Tenedores del 30 de abril de 2024.
 - La posible internalización de las actividades de asesoría actualmente desempeñadas por el Asesor, PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V. Esta presentación representa el único material elaborado por Terrafina con el respaldo de sus asesores y consultores especializados en la materia.
 - Las ofertas de posibles oferentes para la adquisición de hasta el 100% de los Certificados en circulación mediante oferta pública de adquisición. Cada uno de los oferentes ha preparado su propuesta de manera independiente y se ha comprometido a asumir la responsabilidad por la exactitud y veracidad de la información presentada.
 - La manifestación de interés de Fibra Uno para consolidar ciertos activos de vocación industrial en un vehículo subsidiario de Fibra Uno y Terrafina. Fibra Uno ha preparado su propuesta de manera independiente y se ha comprometido a asumir la responsabilidad por la exactitud y veracidad de la información presentada.
- Con fecha de 30 de abril de 2024, Terrafina anunció que de acuerdo con su Contrato de Fideicomiso F/00939, efectuará la distribución ordinaria que corresponde a un pago en efectivo para efectos fiscales por la cantidad de Ps. 0.450609 por CBFi por un importe de Ps. 348,086,510.16.

Asamblea.

- Con fecha de 24 de mayo de 2024, Terrafina publicó la convocatoria a la Asamblea Extraordinaria de Tenedores de Certificados que se llevará a cabo el 5 de junio de 2024 en las oficinas del Representante Común ubicadas en av. Paseo de la Reforma núm. 284, piso 9, col. Juárez, Cuauhtémoc, C.P. 06600, Ciudad de México, para tratar los asuntos contenidos en el orden del día que se indica a continuación:
 - Facultar a los Miembros Independientes del Comité Técnico que no tengan conflicto de interés: (i) instruir al Fiduciario para que con cargo al patrimonio del Fideicomiso, realice la contratación de un despacho de abogados con especialidad fiscal, un asesor financiero y cualquier otro asesor necesario y/o conveniente, reconocidos por la industria, a efecto de llevar a cabo, entre otros, un análisis comparativo en favor de los Tenedores, respecto de las ofertas que reciba el Fideicomiso, entre las que se encuentran, la adquisición de los Certificados; y (ii) poner a disposición de los Tenedores que así lo soliciten, a través del Representante Común, sus conclusiones, con pros y contras, respecto de las propuestas presentadas al Fideicomiso con base en el análisis al que se refiere el inciso (i) anterior; de forma adicional a las facultades previstas en el Contrato de Fideicomiso y, con la finalidad de que los Tenedores puedan tomar una decisión informada.

A este respecto, Terrafina informó que dicha convocatoria a Asamblea de Tenedores fue realizada por el Representante Común a solicitud de un tenedor de Certificados que individualmente es titular de más del 10% de los Certificados en circulación, de conformidad con lo previsto en la Cláusula 4.1(d) del Contrato de Fideicomiso.

- Con fecha 28 de mayo de 2024 Terrafina informa al público que, en relación con el evento relevante publicado por Fibra Uno el pasado viernes 25 de mayo de 2024 mediante el cual anuncian los términos y condiciones generales de la propuesta de Fibra Uno y Nearshoring, Experts & Technology, S.C. para la consolidación de los derechos y pasivos relacionados con el Portafolio Industrial Funo, el Portafolio Júpiter y el Portafolio Terrafina: 1. Se ha recibido la propuesta presentada por Fibra Uno y Nearshoring, Experts & Technology, S.C. el pasado 25 de mayo, conforme a la cual los tenedores de los CBFIs de Terrafina cuentan con una alternativa estratégica adicional respecto de su inversión en nuestro fideicomiso. 2. Considerando que (i) no obstante nuestras múltiples solicitudes, Terrafina no ha recibido (a) evidencia alguna que dicha propuesta cuenta con las autorizaciones necesarias tanto de Fibra Uno como de los titulares del Portafolio Jupiter, ni (b) los términos y condiciones específicos de la operación propuesta, y (ii) la propuesta recibida establece expresamente que la misma está sujeta a mejoras, cambios, ajustes o adiciones, así como a negociación, Terrafina continuará trabajando de forma colaborativa y diligente con Fibra Uno como lo ha hecho durante los últimos meses, buscando obtener evidencia de dichas autorizaciones y los términos y condiciones específicos y concretos que le permitan a nuestros tenedores contar con la información necesaria elementos necesarios para tomar una decisión informada. 3. En atención a los tiempos que marcan las otras alternativas estratégicas disponibles para los tenedores de nuestros CBFIs, nuestro Comité Técnico resolvió hoy instruir a la Subsidiaria que proceda con la convocatoria a la asamblea ordinaria y extraordinaria de Terrafina tan pronto lo estime conveniente, para que los tenedores de nuestros CBFIs puedan considerar oportunamente los méritos, beneficios y riesgos de la operación propuesta por Fibra Uno. Nuestro

Comité Técnico también instruyó a la Subsidiaria que continúe haciendo lo posible, como lo ha hecho hasta ahora, por obtener de Fibra Uno la información relevante pendiente antes de que se celebren las asambleas respectivas para que los tenedores de nuestros CBFIs cuenten con toda la información relevante disponible para informar sus decisiones.

- Con fecha de 31 de mayo de 2024, Terrafina publicó la convocatoria a la Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de tenedores que se llevará a cabo el 11 de junio de 2024 a las 11:00 am en las oficinas del Representante Común ubicadas en av. Paseo de la Reforma núm. 284, piso 9, col. Juárez, Cuauhtémoc, C.P. 06600, Ciudad de México, para tratar los asuntos contenidos en el orden del día que se indica a continuación:

ASUNTOS DE LA ASAMBLEA ORDINARIA

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

ASUNTOS DE LA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA

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

ASUNTOS COMUNES DE LA ASAMBLEA ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA

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

- Con fecha 31 de mayo de 2024 Terrafina informa que su Comité Técnico, habiendo, entre otros factores, escuchado al Comité de Prácticas y tomado en consideración la opinión (fairness opinion) de esta misma fecha emitida por su asesor financiero Goldman Sachs & Co. LLC (el “Asesor Financiero”), considera que el precio ofrecido por Fibra Prologis en la oferta pública de adquisición y suscripción recíproca por hasta el 100% de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en circulación de Terrafina (los “CBFIs”) que Fibra Prologis inició el 17 de mayo de 2024 (la “Oferta Pública”), es razonable (fair) desde una perspectiva financiera para los tenedores de los CBFIs.

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

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

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

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

Con fecha 3 de junio de 2024 Terrafina informa con motivo de la Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Tenedores que se llevará a cabo el próximo martes 11 de junio del presente año, pone a disposición de sus inversionistas el material relacionado con dicha Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Tenedores.

- Con fecha 5 de junio de 2024 Terrafina informa al público que, en relación con el evento relevante publicado por Fibra MTY el pasado lunes 3 de junio de 2024 mediante el cual anunció que su comité técnico aprobó presentar a Terrafina una estructura para integrar la totalidad de los activos inmobiliarios de Fibra MTY y Terrafina en un solo vehículo bajo la plataforma de administración interna de Fibra MTY, en donde participen tanto los tenedores actuales de Terrafina como aquellos de Fibra MTY:

1. Se ha recibido la propuesta presentada por Fibra MTY el pasado 3 de junio, conforme a la cual los tenedores de los CBFIs de Terrafina cuentan con una alternativa estratégica adicional respecto de su inversión en nuestro fideicomiso.
 2. Terrafina analizará, junto con sus asesores, la estructura propuesta (incluyendo el precio por CBFi implícito en la misma y las participaciones propuestas de los tenedores de Terrafina y Fibra MTY en el vehículo que consolide los activos inmobiliarios), y dará seguimiento con Fibra MTY respecto los términos y condiciones específicos de la misma y de su implementación, incluyendo la obtención de autorizaciones, costos transaccionales, entre otros.
 3. Tan pronto se obtengan los elementos que le permitan a nuestros tenedores contar con la información oportuna y suficiente para tomar una decisión informada y considerando el estado que guarden el resto de las alternativas estratégicas disponibles a nuestros tenedores, Terrafina estará en posición de convocar, en su caso, a una asamblea de tenedores para discutir dicha propuesta.
- Con fecha 14 de junio de 2024 informa lo siguiente sobre los acuerdos de la asamblea ordinaria y extraordinaria de tenedores celebrada el 11 de junio de 2024, reanudada y concluida el 14 de junio de 2024:

Quórum de instalación: 84.89%

PRIMERO. En relación al primer punto del orden del día de la asamblea ordinaria, en virtud de 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.

SEGUNDO. En virtud de que el segundo punto del orden del día de la asamblea ordinaria, así como 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.

TERCERO. Se designan como delegados especiales de la presente Asamblea a Claudia Beatriz Zermeno Inclán, Alejandra Tapia Jiménez, José Luis Urrea Saucedo, Lucila Adriana Arredondo Gastélum, José Daniel Hernández Torres, Mariel Martínez Chávez, Fernanda Calleros de la Cruz, Claudia Alicia García Ramírez, Karla Estrada Jiménez, Ricardo Ramírez Gutiérrez, o cualquier apoderado del Representante Común, para que, conjunta o separadamente, realicen todos los actos y/o los trámites necesarios o convenientes que se requieran, en su caso, para acudir ante el fedatario público de su elección, en caso de ser necesario, para protocolizar la presente acta en su totalidad o en lo conducente, presentar los avisos y notificaciones que resulten aplicables, así como realizar los trámites que en su caso se requieran ante la CNBV, BMV, el Indeval y las autoridades correspondientes.

- Con fecha 21 de junio de 2024 Terrafina informó que su Comité Técnico, habiendo, entre otros factores, escuchado al Comité de Prácticas y tomado en consideración la opinión (fairness opinion) de esta misma fecha emitida por su asesor financiero Goldman Sachs & Co. LLC (el “Asesor Financiero”), considera que el precio ofrecido por CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, exclusivamente en su carácter de fiduciario del contrato de fideicomiso identificado con el número CIB/4338 (“Blackstone/MRP”) en la oferta pública de adquisición por hasta el 100% de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en circulación de Terrafina (los “CBFIs”) que Blackstone/MRP inició el 10 de junio de 2024, suplementada por el aviso de oferta pública publicado por Blackstone/MRP el 18 de junio de 2024 (la “Oferta Pública”), es razonable (fair) desde una perspectiva financiera para los tenedores de los CBFIs.

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

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

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

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

- Con fecha 19 de julio de 2024, Terrafina informa que su Comité Técnico, habiendo, entre otros factores, escuchado al Comité de Prácticas y tomado en consideración la opinión (inadequacy opinion) de esta misma fecha emitida por su asesor financiero Goldman Sachs & Co. LLC (el “Asesor Financiero”), considera que el precio ofrecido por CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (antes Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria), actuando única y exclusivamente como fiduciario del Contrato de Fideicomiso irrevocable F/1622 (“Fibra Macquarie”) en la oferta pública de adquisición y suscripción recíproca por hasta el 100% de los certificados

bursátiles fiduciarios inmobiliarios en circulación de Terrafina (los “CBFIs”) conforme al aviso de oferta pública publicado por Fibra Macquarie el 8 de julio de 2024 (la “Oferta Pública”), es inadecuado (inadequate) desde una perspectiva financiera para los tenedores de los CBFIs.

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

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

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

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

- Con fecha 26 de julio de 2024 Terrafina informó que, en cumplimiento a las resoluciones adoptadas en la Asamblea Anual Ordinaria y Extraordinaria celebrada el 17 de abril de 2024 (la “Asamblea”), en la que los Tenedores de Terrafina aprobaron, entre otros asuntos, la emisión de 13,140,064 CBFIs para el pago de la Comisión por Desempeño al Asesor Externo por el periodo que comprende del 19 de marzo de 2023 al 19 de marzo de 2024, y 641,466 CBFIs para el pago a ciertos directivos de la Subsidiaria como compensación adeudada conforme al plan de compensación aprobado por la Asamblea de Tenedores celebrada el 7 de abril de 2016 (según dicho plan fue modificado en la Asamblea). Terrafina ha llevado a cabo los pagos anteriores mediante la emisión y entrega de 13,781,530 CBFIs. Por lo tanto, el número de CBFIs de Terrafina en circulación al día de hoy es 786,262,285.
- Con fecha de 29 de julio de 2024, Terrafina anunció que de acuerdo con su Contrato de Fideicomiso F/00939, efectuará la distribución ordinaria que corresponde a un pago en efectivo para efectos fiscales por la cantidad de Ps. 0.456044 por CBFI por un importe de Ps. 358,570,040.25.

- Con fecha 13 de agosto de 2024 Terrafina informó anunció el retiro de su Director General, como parte del plan de sucesión previamente aprobado por el Comité Técnico. Conforme a este plan, y en ejercicio de su opción de retiro, el Sr. Alberto Chretin dejará su cargo de director general al final del presente mes o hasta que la nueva estructura de gestión sea confirmada mediante una votación en la Asamblea de Tenedores, lo que suceda primero. Asimismo, Terrafina confirmó que el Sr. Chretin permanecerá en el cargo de Presidente del Comité Técnico.

Alberto Chretin, Director General y Presidente del Comité Técnico de Terrafina, comentó: “Ha sido un honor liderar a Terrafina durante estos últimos 11 años y ser parte de su evolución. Estoy profundamente satisfecho por haber trabajado con un equipo excepcional que consolidó uno de los portafolios industriales más relevantes de México. Agradezco a todos los inversionistas y grupos de interés que han confiado en nosotros y han dedicado su tiempo y esfuerzo para contribuir al crecimiento de este proyecto. Me enorgullece haber liderado el proceso de ofertas por Terrafina, donde sin duda logramos el mejor acuerdo posible en beneficio de nuestros inversionistas.”

Por su parte, el Comité Técnico de Terrafina, comentó: “Queremos expresar nuestro más profundo agradecimiento a Alberto por su liderazgo y dedicación. Bajo su dirección, Terrafina experimentó un crecimiento significativo, consolidándose como uno de los jugadores industriales más importantes de México. Su visión y compromiso han sido fundamentales para posicionar a la compañía como un referente en el sector y una plataforma atractiva que pudo ser adquirida por un grupo reconocido a nivel global. Le deseamos lo mejor en sus futuros proyectos.”

Terrafina reitera su compromiso de lograr una transición exitosa en beneficio de sus grupos de interés, conforme sea delineada por su Asamblea de Tenedores. La prioridad será garantizar la continuidad de sus operaciones durante este proceso.

- Con fecha 19 de agosto de 2024 Terrafina publicó la convocatoria a la Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de tenedores que se llevará a cabo el 30 de agosto de 2024 a las 11:00 am en las oficinas del Representante Común ubicadas en av. Paseo de la Reforma núm. 284, piso 9, col. Juárez, Cuauhtémoc, C.P. 06600, Ciudad de México, para tratar los asuntos contenidos en el orden del día que se indica a continuación:

ASUNTOS DE LA ASAMBLEA ORDINARIA

- I. Propuesta, discusión y, en su caso, revocación de la totalidad de miembros actuales del Comité Técnico del Fideicomiso de conformidad con la Cláusula 5.2 inciso (b) subinciso (i) numeral (3) y demás aplicables del Contrato de Fideicomiso. Acciones y resoluciones al respecto.
- II. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de la designación de los miembros propietarios y, en su caso, suplentes del Comité Técnico del Fideicomiso, de conformidad con la Cláusula 5.2 inciso (b) y demás aplicables del Contrato de Fideicomiso. Acciones y resoluciones al respecto.
- III. Propuesta, discusión y, en su caso, calificación de independencia de los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso. Acciones y resoluciones al respecto.

IV. Propuesta, discusión y, en su caso, determinación de la contraprestación de los Miembros Independientes del Comité Técnico de conformidad con la Cláusula 5.2 inciso (b), inciso (e) y demás aplicables del Contrato de Fideicomiso, en los términos presentados a la Asamblea. Acciones y resoluciones al respecto.

V. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para modificar los términos del programa de colocación previamente autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores mediante el oficio identificado con el número 153/3431/2024, con fecha del 15 de julio de 2024 (según el mismo haya sido actualizado de tiempo en tiempo, el “Programa”), incluyendo un incremento al monto máximo Emisión para emisiones al amparo del Programa, en los términos previamente presentados a la Asamblea, ; la emisión de CBFIs Adicionales y/o certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo (“Cebures”) bajo el Programa; y que la Subsidiaria instruya al Fiduciario, a su entera discreción, para que emita CBFIs Adicionales y/o Cebures bajo el Programa, y determine las características de dichos CBFIs Adicionales y/o Cebures incluyendo, sin limitación, su precio, vigencia y tasa de interés, según resulte aplicable. Acciones y resoluciones al respecto.

ASUNTOS DE LA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA

I.Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de ciertas modificaciones al Contrato de Fideicomiso, de conformidad con la Cláusula 19.3 y demás aplicables del Contrato de Fideicomiso, a efecto de que, entre otros, el Fideicomiso pueda realizar Distribuciones en especie, en los términos previamente presentados a la Asamblea. Acciones y resoluciones al respecto.

II.Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para modificar el periodo de restricción de venta aplicable a los CBFIs del plan de compensación aprobado por la asamblea de Tenedores el 7 de abril de 2016, a efecto de que los mismos puedan ser transferidos mediante cualquier oferta pública de adquisición y suscripción recíproca que realice el fideicomiso irrevocable identificado con el número 1721 conocido como FIBRA Prologis. Acciones y resoluciones al respecto

III.Propuesta, discusión y, en su caso, otorgamiento de despensas a efecto de que el Asesor (o cualquier de sus subsidiarias o afiliadas) pueda transferir los CBFIs que haya recibido como Comisión por Desempeño mediante cualquier oferta pública de adquisición y suscripción recíproca que realice el fideicomiso irrevocable identificado con el número 1721 conocido como FIBRA Prologis, así como, aprobación para modificar el Contrato de Asesoría en caso de así resultar necesario y/o conveniente a efecto de reflejar lo anterior. Acciones y resoluciones al respecto.

- Con fecha 4 de septiembre de 2024 Terrafina anunció cambios a sus miembros del Comité Técnico con la asignación de Vicente Naves Ramos y Abelardo Hernandez Julia como miembros independientes, y a Armando Miguel Fregozo Jimenez, Hector Ibarzabal Guerrero y Edward S. Nekritz como miembros propietarios.

A esta misma fecha, el Sr. Alberto Chretin, Eduardo Solis, Arturo D’Acosta, José Luis Barraza, Victor Almeida, Carmina Abad, Timothy Pire, David Joe de la Rosa y Jorge Margain han sido removidos como miembros del Comité Técnico por la Asamblea de Tenedores de Terrafina celebrada en agosto 30, 2024.

En línea con los cambios realizados a los miembros de su Comité Técnico, Terrafina también anuncia que también han sido sustituidos todos los miembros de su Comité de Auditoría, Comité de Prácticas, Comité de Nombramientos y Comité de Endeudamiento, quedando cada uno de dichos comités integrado por los señores Abelardo Hernández Julia y Vicente Naves Ramos, como miembros independientes, y Héctor Ibarzabal, como miembro propietario

- Con fecha 4 de septiembre de 2024 Terrafina anunció que Héctor Ibarzabal Guerrero ha sido designado como nuevo director general y Jorge Girault Facha como nuevo director financiero de la Subsidiaria. Alberto Chretin anunció su retiro que entró en vigor el 30 de agosto de 2024, y Carlos Gómez, ex director financiero, continuará fungiendo como Director de Transición por el resto de 2024
- Con fecha 20 de septiembre de 2024 anunció que ha negociado y celebrado un contrato de transición de servicios temporal (el “Contrato de Transición de Servicios”) con PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V. (“PGIM”) y TF Administradora, S. de R.L. de C.V. (la “Subsidiaria”). Terrafina, la Subsidiaria y PGIM celebran este Contrato de Transición de Servicios temporal para permitir una transición ordenada y eficiente de la administración, operaciones, relaciones, sistemas, datos, contratos, documentación y cualquiera otra información en posesión de PGIM a la Subsidiaria, la cual es una subsidiaria totalmente controlada por Terrafina. En el contexto de esta transición, se espera que PGIM transfiera sus responsabilidades como asesor de Terrafina en virtud del contrato de asesoría de fecha 15 de marzo de 2013 (el “Contrato de Asesoría”) y, en consecuencia, el Contrato de Asesoría se dé por terminado. Tras dicha terminación, la relación de PGIM con Terrafina se limitará a la prestación de los servicios de transición establecidos en el Contrato de Transición de Servicios, los cuales se espera que concluyan el 1 de enero de 2025, salvo que la Subsidiaria solicite razonablemente una prórroga de su terminación. Como contraprestación por la transición de los servicios proporcionados a Terrafina bajo los términos del Contrato de Transición de Servicios, la comisión a pagar para el cuarto trimestre de 2024 a favor de PGIM será igual a la comisión trimestral de asesoría que PGIM hubiera percibido bajo el Contrato de Asesoría, en el entendido, que la comisión por servicios del tercer trimestre de 2024 será pagada por Terrafina conforme a los términos establecidos en el Contrato de Asesoría. Adicionalmente, PGIM tendrá derecho a una comisión discrecional por éxito si cumple con ciertos periodos de transición. FIBRA Prologis tiene la intención de adquirir más del 95% de los CBFIs de Terrafina en circulación para deslistar los CBFIs de Terrafina de la BMV y cancelar su registro en el Registro Nacional de Valores. En consecuencia, tras la cancelación y desliste de los CBFIs de Terrafina de la BMV, Terrafina será considerado un fideicomiso subsidiario de FIBRA Prologis.
- Con fecha 25 de septiembre de 2024 Terrafina anunció que de conformidad con lo establecido en la Cláusula 3.7 y la Cláusula 5.3(b)(ii) del Contrato de Fideicomiso, su Comité Técnico, mediante resoluciones unánimes adoptadas el 23 de septiembre de 2024 fuera de sesión, autorizó a Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de fiduciario del fideicomiso irrevocable identificado con el número 1721, (el “Oferente” o “Fibra Prologis”) a adquirir hasta el 100% de los CBFIs de Terrafina en circulación, directa o indirectamente, a través de una o más afiliadas, por cualquier medio, sujeto en todo caso a lo establecido en la Ley del Mercado de Valores y la Circular Única de Emisoras, únicamente en lo que resulte aplicable a emisores de

certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, en el entendido, de que dicha autorización del Comité Técnico sustituye a cualquier otra autorización otorgada en el pasado por el Comité Técnico al Oferente.

- Con fecha 9 de octubre de 2024 Terrafina anunció un cambio en su guía de dividendos de US\$0.1016 por certificado a una distribución de al menos el 95% de su resultado fiscal a los tenedores de sus CBFIs a más tardar el 15 de marzo de 2025. Este cambio en la guía entra en vigencia de manera inmediata y se ha realizado con el fin de preservar la liquidez en Terrafina y evitar aumentar el nivel de apalancamiento. A la luz de este cambio, Terrafina ya no hará distribuciones trimestrales a los tenedores y solo hará distribuciones que sean necesarias para cumplir con los requisitos de distribución impositiva aplicables a las FIBRAs.
- Con fecha 14 de octubre de 2024 Terrafina anunció hoy que Fitch Ratings mejora la calificación de Terrafina a BBB desde BBB- y con perspectiva estable. La mejora refleja la aplicación de los Criterios de Vinculación de Matriz y Subsidiaria (Fitch's Parent and Subsidiary Linkage Criteria (PSL)) de Fitch, luego de la adquisición de una participación mayoritaria en la compañía por parte de Fibra Prologis (BBB/Estable). Según el PSL, Fitch considera a Fibra Prologis como la más fuerte de las dos entidades. Como matriz más fuerte con altos incentivos estratégicos y operativos de apoyo, las calificaciones pueden igualarse. Una calificación de valores no es una recomendación para comprar, vender o mantener valores y está sujeta a revisión o retiro en cualquier momento por parte de la organización calificadora.
- Con fecha 17 de octubre de 2024 Terrafina anunció que su Comité Técnico, habiendo, entre otros factores, escuchado la opinión del Comité de Prácticas y tomado en consideración la opinión (fairness opinion) emitida el 15 de octubre de 2024 por su asesor financiero, BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México (el “Asesor Financiero”), ha expresado su opinión que el precio ofrecido por Fibra Prologis en la oferta pública de adquisición y suscripción recíproca por hasta el 100% de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en circulación de Terrafina que aún no son propiedad de Fibra Prologis (los “CBFIs”), que Fibra Prologis lanzó el 3 de octubre de 2024 (la “Oferta Pública”), es razonable (fair) desde una perspectiva financiera para los tenedores de los CBFIs.

El Comité Técnico de Terrafina acordó mantenerse neutral y no hacer recomendación alguna a los tenedores de los CBFIs con respecto a la Oferta Pública, dejando a discreción de cada tenedor de CBFIs la decisión de participar en ella o en cualquier modificación a la misma.

Actualmente, los miembros de nuestro Comité Técnico no son propietarios de CBFIs emitidos por Terrafina. Nuestro Comité Técnico está conformado por los Sres. Vicente Naves Ramos y Abelardo Hernández Julia, como miembros independientes y por los Sres. Armando Miguel Fregozo Jiménez, Héctor Ibarzabal Guerrero y Edward S. Nekritz, como miembros propietarios designados por Fibra Prologis ejerciendo su derecho como tenedor del 77.13% de los CBFIs de Terrafina.

Se adjunta la carta de la opinión (fairness opinion letter) del Asesor Financiero, la cual menciona las metodologías utilizadas y algunas de las limitaciones en el análisis efectuado en relación con dicha opinión presentado por el Asesor Financiero al Comité Técnico, en relación a la emisión de dicha opinión, junto con su respectiva traducción al español.

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

- Con fecha 20 de noviembre de 2024 Terrafina anunció que ha celebrado un Convenio de Terminación (el “Convenio de Terminación”) al Contrato de Asesoría y Servicios de Administración de Inversión (el “Contrato de Asesoría”) con PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V. (“PGIM”) y la Subsidiaria en los términos aprobados por la Asamblea de Tenedores de fecha 11 de noviembre de 2024, cuyo Convenio de Terminación surtió efectos el 19 de noviembre de 2024. De ahora en adelante, la relación de PGIM con Terrafina se limitará a la prestación de ciertos servicios de transición establecidos en el Contrato de Transición de Servicios de fecha 18 de septiembre de 2024, celebrado entre Terrafina, PGIM y la Subsidiaria, los cuales se espera que concluyan el 1 de enero de 2025, salvo que la Subsidiaria solicite razonablemente una prórroga de su terminación. Adicionalmente, y de conformidad con lo aprobado por la Asamblea de Tenedores del 11 de noviembre de 2024, el Contrato de Fideicomiso Terrafina y el Contrato de Administración celebrado entre Terrafina, el Asesor, la Subsidiaria y el representante común, han sido modificados a efecto de que las facultades, servicios, derechos y obligaciones del Asesor al amparo del terminado Contrato de Asesoría sean transferidos a la Subsidiaria, cuyas modificaciones surtieron efectos el 19 de noviembre de 2024.

Cumplimiento con Contratos Aplicables, Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales

A la fecha de elaboración de este Reporte Anual, Terrafina se encuentra en pleno cumplimiento con los contratos aplicables que se encuentren vigentes así como no presentar procesos judiciales, administrativos o arbitrales que pudiesen generar un riesgo afectando los resultados operativos o financieros.

Información financiera seleccionada del Fideicomiso

31-dic-24

31-dic-23

31-dic-22

	(auditado) (Millones de pesos)	(auditado) (Millones de pesos)	(auditado) (Millones de pesos)
Ingresos por arrendamientos	4,108.60	3,814.86	4,006.22
Otros ingresos operativos	90.88	40.22	78.52
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	-662.21	-625.11	-667.61
Otros gastos relacionados con propiedades de inversión	-2.38	51.42	-4.69
Honorarios y gastos diversos	-1,726.39	-471.48	-438.79
Garancía (pérdida) realizada por venta de bienes raíces	9.14	7.63	-0.32
Reserva de cuentas por cobrar por la venta de propiedades de inversión	0	-30.55	0
Garancía (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	2,624.45	4,143.54	3,668.77
Garancía (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de los préstamos	-58.97	377.38	1,020.81
Garancía (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	-19.96	-47.79	11.78
Garancía (pérdida) neta realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	-12.4	0	0
Garancía (pérdida) cambiaria	-24.99	-2.01	-0.92
Utilidad de operación	4,325.77	7,258.30	7,653.77
Productos financieros	34.78	30.06	8.85
Gastos financieros	-1,120.41	-1,018.02	-970.62
Gastos financieros-neto	-1,085.63	-987.96	-961.77
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	604.63	413.11	103.13
Utilidad Neta del periodo	3,844.77	6,683.45	6,795.13

	31-dic-24	31-dic-23	31-dic-22
	(auditado)	(auditado)	(auditado)
	(Millones de pesos)	(Millones de pesos)	(Millones de pesos)
Activos			
Activo no circulante			
Propiedades de inversión	64,187.01	50,732.94	52,411.41
Inversiones a través del método de participación	3,627.60	2,010.02	539.64
Rentas diferidas por cobrar	256.51	224.73	285.65
Otras cuentas por cobrar	149.73	48.95	139.35
Impuestos por recuperar	355.80	-	-
Efectivo restringido	-	26.59	32.36
Activo circulante			
Otros activos	327.09	99.99	293.07
Impuestos por recuperar	18.74	239.26	-
Pagos anticipados	10.19	35.24	145.15
Instrumentos financieros derivados	-	28.87	26.54
Rentas diferidas por cobrar	43.17	40.77	25.14
Cuentas por cobrar	204.57	75.04	46.62
Efectivo restringido	-	-	65.01
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,207.51	635.62	733.10
Total activos	70,387.92	54,198.02	54,732.88
Activos netos atribuible a los inversionistas (patrimonio neto)			
Contribuciones netas	18,402.43	17,828.57	17,871.39
Utilidades acumuladas	16,657.90	15,080.64	9,709.61
Ajuste de conversión cambiaria	11,397.08	3,325.59	8,120.77
Reserva de riesgo de crédito propio	261.39	215.26	898.95
Total activos netos	46,718.80	36,450.06	36,600.72
Pasivos			
Pasivo no circulante			
Préstamos por pagar	14,505.18	15,630.29	15,972.27
Depósitos de arrendatario	386.86	309.47	342.00
Cuentas por pagar	210.45	91.80	134.67
Pasivo circulante			
Préstamos por pagar	7,851.28	1,107.42	1,230.85
Depósitos de arrendatario	120.89	89.82	67.50
Otras cuentas por pagar	-	235.96	-
Cuentas por pagar	594.46	283.20	384.87
Total pasivo (excluyendo activo neto atribuible a los inversionistas)	23,669.12	17,747.96	18,132.16
Total pasivos y activos netos	70,387.92	54,198.02	54,732.88

Factores de riesgo:

Una inversión en nuestros CBFIs implica riesgos. Antes de tomar la decisión de invertir en nuestros CBFIs, los Tenedores deberán considerar cuidadosamente los factores de riesgo que se describen a continuación así como la demás información contenida en el presente Reporte Anual. 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.

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 2024 nuestro Portafolio está integrado por 293 propiedades, con un ARB total de aproximadamente 43.2 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. 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 2024, nuestros diez arrendatarios principales, por área arrendada, ocupaban aproximadamente el 21.79% de nuestra 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

recuperaremos 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, 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 Anual de Tenedores celebrada el 25 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 2024, el nivel de apalancamiento de Terrafina se ubicaba en un 32%. Por otra parte, al 31 de diciembre de 2024, el índice de cobertura de servicio de deuda aplicable a FIBRAs es de 1.01 veces. En estos momentos estamos en pleno cumplimiento considerando la recomendación que se realizó en la Asamblea de Tenedores fecha el 17 de abril de 2024.

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 Hábiles 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 94.04% en términos de ARB al 31 de diciembre de 2024. Adicionalmente, los contratos de arrendamiento que representan el 15.1% del total del ARB de nuestras Propiedades están programados para vencer durante el año 2025. 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 reventa 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.

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.

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 Prologis, 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 nuestro 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 este 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 2024, 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. Terrafina depende de su Asesor para el suministro de personal clave para su operación. 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, 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 Prologis Property Mexico S.A. 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.

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 una análisis particular de la información proporcionada en el presente 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.

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 celebraron 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 junio de 2024. 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 reinstituir 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 los Estados Unidos debido al alto grado de actividad económica entre los dos países en general, así como la proximidad geográfica. Estados Unidos es el principal socio comercial de México, y recibe más del 80% aproximadamente de las exportaciones totales de México. El crecimiento industrial de la economía mexicana podría verse afectado por relaciones comerciales más débiles entre México y los Estados Unidos.

Condiciones económicas adversas en Estados Unidos o cualquier acontecimiento relacionado podrían tener un efecto adverso significativo en la economía mexicana, lo que podría afectar negativamente al negocio del Fideicomiso. Asimismo, los acontecimientos políticos en Estados Unidos, incluidos los cambios en la administración y las políticas gubernamentales, también pueden repercutir (i) en el tipo de cambio entre el dólar estadounidense y el peso mexicano, y (ii) en las condiciones económicas de México y el mercado de valores global.

El 30 de noviembre de 2018, Estados Unidos, Canadá y México firmaron el T-MEC. El T-MEC fue ratificado en los tres países en marzo de 2020 y sustituyó al TLCAN el 1 de julio de 2020. Si bien dicho tratado no se encuentra enfocado en el sector inmobiliario, cualquier acción tomada por las actuales administraciones de Estados Unidos o México, incluidos los cambios en el T-MEC que tuviere como consecuencia un aumento en la tasa arancelaria entre los países, podría tener un impacto negativo en la economía mexicana, tales como reducciones en los niveles de remesas, reducción de la actividad comercial o el comercio bilateral, o disminución de la inversión extranjera directa en México. Además, el aumento o la percepción de un mayor proteccionismo económico en Estados Unidos y otros países podría potencialmente conducir a menores niveles de comercio, inversión y crecimiento económico, lo que podría tener un impacto negativo similar en la economía mexicana. Mientras que es difícil predecir el alcance de los efectos de dicha terminación o modificaciones, dichos cambios podrían tener un impacto adverso en nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones, flujos de efectivo, panoramas y/o precios de mercado de nuestros CBFIs.

El 5 de noviembre de 2024, se llevaron a cabo las elecciones presidenciales de Estados Unidos, no es posible asegurar en qué medida un posible cambio en la administración estadounidense para el periodo 2025-2029 afectará a la economía de Estados Unidos que impacte en México, debido a la incertidumbre asociada con posibles cambios en las políticas económicas y exteriores del país, las medidas de seguridad fronteriza y los acuerdos comerciales derivados del resultado de las elecciones. Además, las elecciones presidenciales de 2024 en Estados Unidos pueden crear una polarización significativa, malestar social o disputas postelectorales en Estados Unidos. Dicha inestabilidad política puede impactar las relaciones entre México y Estados Unidos, y el Fideicomiso podría estar sujeta a varios retos en las operaciones.

El 9 de abril del 2025 Estados Unidos anuncio un periodo de 90 días para todos los países menos China, para llegar a un acuerdo con las tarifas arancelarias. Si bien esto da cierto espacio para negociar, no está dando certidumbre sobre la resolución final que Estados Unidos va a adoptar.

Además, no es posible asegurar que los cambios en políticas y legislación por parte de las administraciones en turno en Estados Unidos y México no puedan afectar la economía mexicana, causando un efecto adverso significativo en el negocio, situación financiera, resultados de operación y perspectivas del Fideicomiso.

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 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 refinanciar 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 2024, 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.

El 28 de enero de 2025 la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) de México emitió modificaciones a la Disposiciones aplicables a los emisores de valores y otros participantes del mercado de valores donde estableció la adopción de las Normas Internacionales de Información a Revelar sobre Sostenibilidad (“IFRS S”, por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Sostenibilidad (ISSB, por sus siglas en inglés). Las IFRS S son aplicables para las emisoras de valores en México a partir del 1 de enero de 2025. A partir del informe del año 2026, a presentarse en 2027, la CNBV requerirá que el mismo esté acompañado de un informe de aseguramiento emitido por un auditor externo. En este sentido, para el informe del año 2026 el aseguramiento podrá ser limitado y a partir del informe del año 2027 el informe deberá ser sobre una base de aseguramiento razonable. La Emisora esta sujeta al cumplimiento de estas IFRS S.

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 o 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 e activos netos. No existen cambios en las políticas de gestión de riesgos durante el año terminado el 31 de diciembre de 2024.

a. Riesgo 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 2024,2023 y 2022, se muestran a continuación:

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
✚			
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	\$ 11,397,075	\$ 3,325,588	\$ 8,120,766

Un estudio de sensibilidad preparado por la administración muestra la forma en que las variaciones en los tipos de cambio afectan a los activos netos al 31 de diciembre de 2024 y 2023 como resultado de la conversión de la moneda funcional a la moneda de reporte, se muestra a continuación:

	10% (+) (-)	10% (+) (-)	10% (+) (-)
	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Análisis de sensibilidad			
Tasa de cambio	20.5103	16.8935	19.3615
Debitamiento del peso	22.5613	18.5829	21.2977
Fortalecimiento del peso	18.4593	15.2042	17.4254
(en miles de pesos mexicanos)			
Activos netos atribuible a los inversionistas	\$ 46,718,798	\$ 36,450,058	\$ 36,600,718
Activos netos atribuible a los inversionistas ajustados (debilidad)	51,390,610	40,095,171	40,260,790
Activos netos atribuible a los inversionistas ajustados (fortaleza)	42,046,987	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 (ver Nota 7a).

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 25 centavos por pie cuadrado, el valor en libros de las Propiedades de Inversión cambiaría al 31 de diciembre de 2024 de la siguiente manera:

Rentas de mercado		
	- \$0.25 US/sqft/yr	+ \$0.25 US/sqft/yr
Cambios en valor de las Propiedades de Inversión \$	(2,000,636)	\$ 1,999,615

Si las tasas de descuento y tasas de capitalización utilizadas en el análisis aumentan o disminuyen en 25 puntos base, el valor en libros de las Propiedades de Inversión cambiaría al 31 de diciembre de 2024 de la siguiente manera:

Al 31 de diciembre de 2024:		Tasa de capitalización			
Tasa de descuento	-25 bps	\$	2,324,029	\$	1,135,673
	Actual	\$	1,160,903	\$	-
	+25 bps	\$	24,099	\$	(1,111,027)
		\$		\$	(2,173,024)

Al 31 de diciembre de 2023:		Tasa de capitalización			
Tasa de descuento	-25 bps	\$	1,811,387	\$	887,779
	Actual	\$	907,503	\$	-
	+25 bps	\$	18,838	\$	(868,513)
		\$		\$	(1,698,699)

Para el 31 de diciembre de 2022, Es probable que se den incrementos (reducciones) importantes en la tasa de descuento, los supuestos de vacancia y pérdidas de cobranza que generaría una valuación considerablemente menor (mayor) del valor razonable. Sin embargo, puede existir un incremento (una reducción) en la tasa de crecimiento del rendimiento de mercado que generaría una medición de valor razonable mayor (menor).

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 redujo debido al uso de IFD contratados durante 2024 y 2023. Los contratos de crédito no están sujetos a contar con contratos de IFD para su cobertura o protección. Cualquier decisión sobre el uso de IFD se toma a discreción de la administración del Fideicomiso en función de las condiciones de mercado y de la estrategia financiera adoptada.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el 44.7% y 64.2% 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, durante los ejercicios de 2024 y 2023, el Fideicomiso mantenía IFD, los cuales fueron liquidados antes de su vencimiento (ver Nota 11).

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 2024	%	31 de diciembre de 2023	%	31 de diciembre de 2022	%
Préstamos a tasas variables	\$ 12,364,271	55%	\$ 5,986,860	36%	\$ 5,216,132	30%
Préstamos a tasas fija – fechas de revisión o de vencimiento:						
Menos de 1 año	-	0%	188,607	1%	-	0%
De 1 – 2 años	-	0%	-	0%	-	0%
Mayor a 2 años	9,992,197	45%	10,562,239	63%	11,986,985	70%
Préstamos por pagar	\$ 22,356,468	100%	\$ 16,737,706	100%	\$ 17,203,117	100%

	31 de diciembre de 2024	%	31 de diciembre de 2023	%
Préstamos a tasas variables	\$ 12,364,271	55%	\$ 5,986,860	36%
Préstamos a tasas fija – fechas de revisión o de vencimiento:				
Menos de 1 año	-	0%	188,607	1%
De 1 – 2 años	-	0%	-	0%
Mayor a 2 años	9,992,197	45%	10,562,239	63%
Préstamos por pagar	\$ 22,356,468	100%	\$ 16,737,706	100%

Riesgo de instrumentos utilizados

El Fideicomiso tiene una exposición no cubierta de los préstamos por pagar indizados a tasa variable, 55.3% de éstos al 31 de diciembre de 2024, por la terminación anticipada de los IFD. La falta de cobertura de los IFD se

refiere a la falta de protección frente a los riesgos asociados con el alza en las tasas de interés que podrían afectar la estabilidad financiera del Fideicomiso.

El nocional de los IFD contratados por el Fideicomiso, más el monto de principal indizado a una tasa fija suman aproximadamente el 97% del saldo insoluto de los préstamos al 31 de diciembre de 2023. Para 2023, el precio de ejercicio del CAP fue de 4.5% y las tasa variable de los préstamos se sitúan entre 83 puntos base por arriba de la tasa de referencia (3 meses SOFR).

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.

Durante 2024 Terrafina contrató los siguientes créditos:

El 29 de agosto de 2024 Terrafina cerró un pagaré no garantizado por \$67 millones de USD con BBVA, a una tasa de SOFR de 1 mes + 0.95%, con fecha de vencimiento 28 de febrero 2025. Dichos fondos se utilizaron para prepagar el crédito revolvente de la empresa. Así mismo, se redujo el monto comprometido de su línea revolvente en \$131.2 millones de USD.

El 9 de octubre de 2024 Terrafina cerró un pagaré no garantizado con Scotiabank Inverlat por \$100 millones de USD, a una tasa de SOFR de 1 mes + 0.99%, con fecha de vencimiento de 7 de enero de 2025.. Dichos fondos se utilizaron para prepagar el crédito revolvente de la empresa.

El 3 de diciembre de 2024, Terrafina celebró un nuevo pagaré con BBVA México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México por un monto total de \$75.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,538.3 millones de pesos mexicanos).

El 3 de diciembre de 2024, Terrafina celebró un nuevo pagaré con BBVA México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México por un monto total de \$75.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,538.3 millones de pesos mexicanos).

El 20 de diciembre de 2024, Terrafina renovó el pagaré (no garantizado) de \$50 millones de Dólares hasta Septiembre 2025 con BBVA. El costo por los \$50 millones de Dólares fue de SOFR más un margen de 100 puntos base.

b. 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.

c. 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 2024, 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 2024						
	3 meses	1 año	1 - 2 años	2 - 7 años	Total de flujos de efectivo contractual	Valor en libros
Préstamos por pagar	\$ 3,744,023	\$ 4,107,253	\$ 4,741,981	\$ 10,255,150	\$ 22,848,407	\$ 22,356,468
Depósitos de arrendatarios	61,728	59,161	81,812	305,049	507,750	507,750
Cuentas por pagar	-	594,455	210,449	-	804,904	804,904
	\$ 3,805,751	\$ 4,760,869	\$ 5,034,242	\$ 10,560,199	\$ 24,161,061	\$ 23,669,122

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
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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los préstamos por pagar incluyen intereses por pagar de \$323,996 y \$262,742 respectivamente.

d. 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.
- Poder ofrecer una utilidad adecuada a los inversionistas con base en el nivel de riesgo asumido.
- Tener a su disposición los recursos financieros necesarios que permitan al Fideicomiso invertir en áreas que puedan generar beneficios futuros.
- 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.

e. Riesgo relacionados con Ambiental, Social y Gobernanza (ASG)

Las propiedades de inversión podrían ser afectadas físicamente por eventos extremos climáticos y desastres naturales, que pueden 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 2024, 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.

Otros valores emitidos por el fideicomiso:

A continuación se presenta el historial de emisiones realizado por el fideicomiso desde sus inicios de operación hasta la fecha de publicación de este Reporte Anual:

Mediante oficio No. 153/6497/2013 de fecha 15 de marzo de 2013, la CNBV autorizó la inscripción de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, con clave de cotización “TERRA” en el RNV bajo el No. 3239-1.81-2013-001.

En términos de los artículos 33, 34, 50 y demás aplicables de la Circular Única, el Fiduciario tendrá la obligación de entregar a la BMV y a la CNBV, información financiera, económica, contable, administrativa y jurídica, en forma trimestral y anual, tales como estados financieros anuales dictaminados por el auditor externo del Fideicomiso. Asimismo, el Fiduciario tiene la obligación de divulgar periódicamente cualquier hecho o acontecimiento que se considere como evento relevante, de conformidad con la LMV y la regulación aplicable. A la fecha del presente, nos encontramos en cumplimiento de la entrega de la información periódica y eventos relevantes requerida por la LMV y Circular Única.

Mediante la celebración de Asamblea Extraordinaria de Tenedores de Terrafina el 1 de septiembre 2014, se autorizó la emisión de 280,000,000 CBFIs con la finalidad de levantar capital entre inversionistas locales e internacionales para apoyar la estrategia de crecimiento de Terrafina. El 19 de septiembre de 2014, se realizó la colocación de 221,472,434 CBFIs a un precio de cierre de Ps. 27.50. Mediante la Asamblea Ordinaria de Tenedores de Terrafina, el 11 de marzo de 2016, se autorizó la emisión de 130,000,000 CBFIs para apoyar la estrategia de crecimiento de Terrafina. Adicionalmente, mediante la Asamblea Extraordinaria de Tenedores de Terrafina, celebrada en segunda convocatoria el 7 de abril de 2016, se aprobó un plan de incentivos en CBFIs para el Director General y Director de Finanzas de Terrafina realizando el pago por un total de 334,187 CBFIs. El 19 de julio de 2017 se realizó la colocación de 183,546,039 CBFIs (incluyendo la opción de sobreasignación) a un precio de cierre de Ps. 30.25.

Durante 2022, Terrafina recompró 16,286,730 CBFI's, equivalentes a \$456,971 (incluyendo costos de transacción), de acuerdo con el programa de recompra de certificados anunciado en 2018, los cuales serán subsecuentemente cancelados. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la contribución total de los inversionistas asciende a \$20,816,977 para ambos años, y se componen de 772,480,755 CBFI's en circulación.

En cumplimiento a las resoluciones adoptadas en la Asamblea Anual Ordinaria y Extraordinaria de Tenedores celebrada el 17 de abril de 2024, en la que los Tenedores de Terrafina aprobaron, entre otros asuntos, la emisión de 13,140,064 CBFIs para el pago de la Comisión por Desempeño al Asesor Externo por el periodo que comprende del 19 de marzo de 2023 al 19 de marzo de 2024, y 641,466 CBFIs para el pago a ciertos directivos de la Subsidiaria como compensación adeudada conforme al plan de compensación aprobado por la Asamblea de Tenedores celebrada el 7 de abril de 2016 (según dicho plan fue modificado en la Asamblea). Terrafina ha llevado a cabo los pagos anteriores mediante la emisión y entrega de 13,781,530 CBFIs. Por lo tanto, el número de CBFIs de Terrafina en circulación al 31 de diciembre de 2024 es 786,262,285.

Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:

A la fecha de elaboración de este Reporte Anual 2024, Terrafina confirma no haber realizado cambios significativos a los derechos de los valores inscritos en el registro.

Destino de los fondos, en su caso:

No existe diferencias significativas relacionadas con las ofertas de capital inicial o subsecuentes.

A continuación se detalla el uso de los recursos provenientes de las dos ofertas de capital en las que ha participado Terrafina:

Como resultado de la oferta global de capital realizada el 19 de septiembre de 2014, los \$6,090.4 millones de Pesos fueron utilizados para apoyar la estrategia de crecimiento de Terrafina. Al 31 de diciembre de 2014, se pagaron un total de \$214.8 millones de Pesos en Gastos de Emisión así como \$115.0 millones de Dólares de deuda que equivalen a \$1,692.6 millones de Pesos.

Los recursos referentes a la emisión de septiembre 2014 fueron utilizados en los siguientes puntos:

- Adquisiciones de propiedades industriales estabilizadas (enfocados en propiedades con niveles altos de ocupación y estabilidad en el precio de renta de los contratos) ubicadas en mercados de alto crecimiento en donde la actividad de manufactura para la exportación y logística y distribución sobresalen. Para las actividades de adquisiciones destinó el 80% de los recursos netos de la oferta global (posterior al pago de Gastos de Emisión y deuda). En el cuarto trimestre del 2015, Terrafina desplegó un total de \$59.4 millones de Dólares que equivalen \$940.7 millones de Pesos para la adquisición de 10 propiedades industriales que equivalen a un total de 1.1 millones de Área Rentable Bruta. En 2016 no se utilizaron estos recursos y el resto se desplegó en el 2017 concluyendo con la compra de un portafolio por \$422 millones de Dólares que equivalen a \$9,127.9 millones de Pesos para la adquisición de 51 propiedades industriales que equivalen a un total de 6.2 millones de Área Rentable Bruta.
- Desarrollo de reserva territorial tomando ventaja del conocimiento del mercado para desarrollar edificios hechos a la medida (*Build-to-Suits*) así como especulativos en zonas donde existe una gran demanda de propiedades industriales. Para las actividades de nuevos desarrollos se destinó el 20% de los recursos netos de la oferta global (posterior al pago de gastos de emisión y deuda).

Como resultado de la oferta global de capital realizada el 20 de julio de 2017, se han utilizado aproximadamente \$263 millones de Dólares para la adquisición de portafolios estabilizados. Los recursos fueron utilizados de la siguiente manera:

- Adquisiciones de propiedades industriales estabilizadas (enfocados en propiedades con niveles altos de ocupación y estabilidad en el precio de renta de los contratos) ubicadas en mercados de alto crecimiento enfocados principalmente en la actividad de manufactura para la exportación. En septiembre 2017, se concluyó la adquisición de ocho propiedades industriales por un total de \$59 millones de Dólares, lo que representó un incremento de 1.1 millones de pies cuadrados en el área Rentable Bruta contando con propiedades con una ocupación del 100%; renta promedio anualizada por pie cuadrado de \$5.08 Dolares; 100% de los contratos denominados en Dólares; edad promedio de las propiedades de 4.0 años y un plazo promedio de los contratos de 8.1 años. En diciembre de 2017, se concluyó otra adquisición de 17 propiedades industriales por un total de \$180 millones de Dólares, lo que representó un incremento de 2.7 millones de pies cuadrados en el área Rentable Bruta contando con propiedades con una ocupación del 100%; renta promedio anualizada por pie cuadrado de \$5.31 Dolares; 100% de los contratos denominados en Dólares; edad promedio de las propiedades de 4.7 años y un plazo promedio de los contratos de 4.7 años. Finalmente, en abril de 2018, se concluyó otra adquisición de dos propiedades industriales por un total de \$25.5 millones de Dólares, lo que representó un incremento de 330 mil pies cuadrados en el área Rentable Bruta contando con propiedades con una ocupación del 100%; renta promedio anualizada por pie cuadrado de \$6.36 Dolares; 100% de los contratos denominados en Dólares; edad promedio de las propiedades menor a 1 año y un plazo promedio de los contratos de 7 años.

Documentos de carácter público:

Como parte de la solicitud presentada a la CNBV y a la BMV, para la inscripción de los CBFIs en el RNV y para la autorización de la Oferta en México, hemos presentado la información y documentación requerida por la Circular Única, incluyendo el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración, estados financieros, opinión legal suscrita por el asesor legal independiente y demás documentación relativa a la Oferta en México, 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. De igual manera, hemos presentado los reportes de ingresos trimestrales de la FIBRA (incluyendo la constancia trimestral y la carta del Valuador Independiente), los estados financieros trimestrales a través de STIV-2 y SEDI y un documento en términos del Anexo AA de la Circular Única en el que se detalla el nivel de apalancamiento de la FIBRA. Esta información se encuentra disponible para los inversionistas en las páginas de internet mencionadas en este párrafo.

Asimismo, los inversionistas podrán obtener copia de la documentación referida en el párrafo anterior y del presente Reporte Anual, solicitándola por escrito a la atención de Alexandra Violante al teléfono (52) 55 1105 2900 o al correo aviolante@prologis.com quien es la persona encargada de las relaciones con los inversionistas y podrá ser localizada en las oficinas de Prologis Property México, S.A. de C.V. en Paseo de los Tamarindos 90, Torre 2, Piso 22, Colonia Bosques de las Lomas, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, CP 05120, CDMX.

Los datos de contacto por parte del Representante Común son la Lic. Claudia Alicia García Ramírez y la Lic. Karla Estrada Jiménez al teléfono (55) 5231 0134 o al correo claudiagarcia@monex.com.mx y/o, al número telefónico (55) 5231 0831; 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.

[421000-NBIS3] El fideicomiso

Historia y desarrollo del fideicomiso:

El fideicomiso F/00939 administrado por el fiduciario CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple y al cual nos referimos como “Terrafina” a lo largo de este documento, es un fideicomiso de administración inmobiliario creado el 20 de enero 2013, anclado por un portafolio industrial que fue constituido en un inicio por 145 propiedades inmobiliarias, incluyendo 132 propiedades industriales desarrolladas cuya área rentable bruta (ARB) representaba aproximadamente 19.8 millones de pies cuadrados y una ocupación al cierre del primer trimestre de 2013 de 85.9%. Al 31 de diciembre de 2024, nuestro Portafolio consistía de 293 propiedades inmobiliarias con un ARB conjunto de aproximadamente 43.2 millones de pies cuadrados, con una ocupación del 98.61%. Las propiedades que componen nuestro Portafolio consisten en almacenes y otras propiedades de manufactura ligera, con una ubicación óptima principalmente en mercados que creemos tienen sólidos fundamentos en las regiones centro, Bajío y norte de México. Nuestro objetivo es proporcionar retornos atractivos ajustados al riesgo a los tenedores de nuestros CBFIs a través de distribuciones estables y apreciaciones de capital. Pretendemos alcanzar este objetivo mediante el buen desempeño de nuestro portafolio de activos inmobiliarios industriales y complementarios, nuestro acceso a un soporte institucional de alto nivel y a nuestra administración y estructura de gobierno corporativo.

Al 31 de diciembre de 2024, estimamos que nuestras 4 propiedades de reserva territorial pueden soportar, en su totalidad, aproximadamente 4.6 millones de pies cuadrados de ARB desarrollable, respaldado por nuestra amplia experiencia en originación, desarrollo y arrendamiento de propiedades industriales. Nuestro asesor externo y nuestro equipo directivo cuentan con más de 70 años de experiencia conjunta en el sector industrial, así como con más de 40 millones de pies cuadrados adquiridos de ARB.

Nuestro Portafolio se encuentra diversificado tanto geográficamente como por tipo de arrendatario teniendo una exposición, considerando el nivel de renta anual, de 4.1% al inquilino más importante y de 21.79% a los primeros 10 inquilinos. Las Propiedades están ubicadas a lo largo de 32 ciudades en 15 estados, principalmente en las regiones norte, Bajío y centro de México. Nuestro Portafolio se ve beneficiado por un vencimiento escalonado de contratos de arrendamiento, mismos que cuentan con un plazo promedio ponderado remanente de 3.07 años al 31 de diciembre de 2024. Además, creemos que la estructura de nuestros arrendamientos, mismos que en un 97% establecen pagos de renta en Dólares, también contribuyen a la estabilidad del flujo de efectivo proporcionado por nuestro Portafolio y nos protege contra fluctuaciones adversas en el tipo de cambio Peso-Dólar. La edad promedio de nuestro Portafolio es de 18 años proporcionando instalaciones con especificaciones modernas a nuestros arrendatarios.

Somos administrados internamente por especialistas de la industria altamente calificados, y asesorados externamente por Prologis Property México S.A. de C.V.. Tenemos un equipo de administración con una importante experiencia en bienes raíces y un profundo conocimiento de nuestro Portafolio y de los mercados

financieros y de capitales, cuya experiencia se complementa con la asesoría estratégica y capacidad de administración de activos de nuestro Asesor. Tenemos la intención de aprovechar la plataforma institucional de bienes raíces de nuestro Asesor, así como su amplio conocimiento tanto en el sector industrial como en otros sectores inmobiliarios. Creemos que nuestra reserva territorial y las propiedades que aún no están completamente ocupadas de nuestro Portafolio representan una oportunidad de incrementar nuestro flujo de efectivo. También creemos que debido a lo fragmentado que se encuentra el sector de bienes raíces en México, junto con el acceso al capital y la capacidad de ampliación de nuestro Portafolio nos ofrece la oportunidad de consolidar nuestra posición de liderazgo y aprovechar las significativas oportunidades de mercado en el sector industrial de bienes raíces mexicano

La estrategia de crecimiento de Terrafina ha resultado en un sólido desempeño operativo. Como resultado de nuestra adquisición del Portafolio American Industries/Kimco, nuestro número de propiedades desarrolladas crecieron de 132 a 218 al 31 de diciembre de 2014. Adicionalmente la ARB de nuestras Propiedades creció de 20.1 a 31.0 pies cuadrados al 31 de diciembre de 2014. Posteriormente, se llevó a cabo una estrategia de reciclaje de capital en marzo de 2015 donde se vendió un portafolio de 2.8 millones de pies cuadrados y reserva territorial por 0.9 millones de pies cuadrados cuya tasa de ocupación era del 69.4% lo que elevó la ocupación del Portafolio de Terrafina. La renta promedio por pie cuadrado por año de este portafolio era menor a la de Terrafina. Así, la venta de este portafolio benefició a mejorar márgenes operativos para el portafolio durante el resto del año. Los recursos de esta venta fueron destinados a pagar deuda existente. En noviembre de 2015 se compró un portafolio de 11 propiedades en mercados estratégicos para el crecimiento industrial de Terrafina incrementando la ocupación a 93.2% al 31 de diciembre de 2015. El 17 de enero de 2017, Terrafina concluyó una adquisición por US\$422 millones integrado por dos portafolios que suman 51 propiedades industriales Clase A con una ocupación arriba del 90%. Las características de estos portafolios incluyen una ocupación estabilizada con ubicaciones estratégicas en mercados en crecimiento así como arrendadas por inquilinos multinacionales cuyos contratos se encuentran denominados en Dólares. Con estas adquisiciones, la edad promedio del portafolio mejora, así como se amplía la diversificación por tipo de sector industrial en el que participan nuestros inquilinos. Finalmente, como resultado de los recursos de capital emitidos en julio de 2017, Terrafina realizó la adquisición de tres portafolios (septiembre 2017 y diciembre 2017 y abril 2018) conformado por 27 propiedades industriales Clase A con una ocupación del 100%. Estas propiedades se encuentran ubicadas estratégicamente en la región norte y se encuentran arrendadas por inquilinos multinacionales cuyos contratos se encuentran denominados en Dólares. Estas adquisiciones ayudaron a reducir la edad promedio del portafolio consolidado así como a continuar diversificando la presencia de Terrafina en los principales sectores industriales de México. Terrafina se mantiene activo en oportunidades para mejorar el portafolio en donde en noviembre 2020, cerró la venta de un portafolio industrial por US\$127 millones. Con esta transacción se genera un beneficio dual fortaleciendo el balance mediante el pago de deuda con los recursos obtenidos, así como apoyando la estrategia de desarrollo para inquilinos en sectores y mercados estratégicos hacia adelante. Esta transacción estuvo integrada por un total de 3.0 millones de pies cuadrados ubicado un 45% en la región Norte, 48% en el Bajío y 6% en la región Centro.

En el año 2021, resultado del alto dinamismo en el sector industrial, Terrafina desarrolló un plan de crecimiento a tres años el cual consiste en el desarrollo de nuevas propiedades industriales (entre US\$150 a US\$200 millones) así como la venta de activos (entre US\$75 a US\$100 millones) consolidando su presencia en mercados estratégicos y mejorando las condiciones operativas del portafolio. Al 31 de diciembre de 2021,

se anunció un total de un millón de pies cuadrados que representan una inversión por US\$72 millones, de los cuales se entregaron 360,000 pies cuadrados ubicados en Tijuana para un cliente en el sector de comercio electrónico. En cuanto a la actividad de venta de activos, se cerró un total por US\$44.3 millones por dos propiedades industriales ubicadas en Coahuila. Estos recursos fueron utilizados para apoyar la estrategia de crecimiento para nuevos desarrollos durante el 2022. En agosto de 2023, Terrafina anunció la adquisición de dos portafolios Clase A ubicados en la región norte y centro de México que comprenden 2.6 millones de pies cuadrados y la cual se realizó por un total de US\$217 millones. Estas propiedades estabilizadas integran inquilinos que participan directamente en actividades de *nearshoring* en los segmentos de electrónica, médico, bienes de consumo y logística 3PL ligados al mercado estadounidense, apoyando el liderazgo y presencia de Terrafina en el sector de bienes raíces industriales. Adicionalmente en diciembre de 2023, Terrafina adquirió una propiedad industrial en el mercado de Monterrey por US\$52 millones, incorporando un activo totalmente estabilizado con un ARB de 548,000 pies cuadrados.

Las oficinas de Terrafina se encuentran ubicadas en Paseo de los Tamarindos 90, Torre 2, Piso 22, Colonia Bosques de las Lomas, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, CP 05120, CDMX.

Formación

Con fecha 15 de marzo de 2013, celebramos el Convenio de Aportación donde los Fideicomisos Aportantes transmitieron al Fideicomiso un total de 145 propiedades. El Portafolio Inicial constaba de almacenes y otras propiedades de manufactura ligera, con una ubicación principalmente en los mercados del centro, Bajío y norte de México. En contraprestación a la entrega de 63,001,487 CBFIs (los cuales tuvieron un período de restricción de venta de 180 días siguientes a la fecha de la Oferta Global Inicial), incluyendo las opciones de sobreasignación y un pago en efectivo de \$4,266,633; el Fideicomiso también adquirió indirectamente todos los derechos sobre los contratos de arrendamiento existentes respecto de las propiedades que conforman el Portafolio.

El 20 de marzo de 2013, Terrafina comenzó a cotizar sus CBFIs en la BMV con la clave de TERRA13, con una oferta inicial de 340,055,000 CBFIs que incluyen la opción de sobreasignación, a través de una oferta global con las siguientes características:

- i. Una oferta internacional de 180,055,000 CBFIs correspondientes a 156,569,565 CBFIs base y la opción de sobreasignación por 23,485,435 CBFIs adicionales en los Estados Unidos a compradores institucionales calificados según se define en la Regla 144A de la Ley de Valores de Estados Unidos y en otros países fuera de México y de Estados Unidos, para ciertas personas no residentes en Estados Unidos según la Regulación S de la Ley de Valores de Estados Unidos.
- ii. Una oferta pública simultánea en México de 160,000,000 CBFIs correspondientes a 139,130,435 CBFIs base y la opción de sobreasignación por 20,869,565 CBFIs adicionales en México.

Por otra parte, realizamos una emisión de 40,959,635 CBFIs para el pago a los Fideicomisos Aportantes por la operación de formación.

Para administrar sus operaciones el Fideicomiso ha celebrado los siguientes contratos:

- i. Un contrato de asesoría con PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V. (el “Asesor”), compañía afiliada de PGIM Real Estate, quien proporciona servicios de asesoría y de administración de inversiones de inmuebles, así como servicios relacionados. El 19 de noviembre de 2024, se celebró el convenio de terminación del contrato de asesoría, por virtud del cual se dió por terminada la relación contractual entre el Fideicomiso y el Asesor.
- ii. Un contrato de administración con TF Administradora, S. de R.L. de C.V. (el “Administrador”), a fin de que ésta última desempeñe ciertos servicios de administración en favor del Fideicomiso. El 19 de noviembre de 2024, se celebró un segundo convenio modificatorio al contrato de administración, con el objeto de, entre otros, modificar los servicios a serem prestados por el Administrador en favor del Fideicomiso a partir de la fecha de celebración de dicho segundo convenio modificatorio. A esa fecha, los empleados del Administrador fueron liquidados.
- iii. Un contrato de transición de servicios temporal con el Asesor y con el Administrador, firmado el 18 de septiembre de 2024, para ejecutar la transición de la administración y operación de los servicios prestados al Fideicomiso, los cuales serán concluidos en la fecha que sea posterior entre 1 de enero de 2025 y la fecha que se haya pagado todos los honorarios sujetos a los términos definidos en el contrato de transición de servicios.

Un nuevo contrato de asesoría celebrado con Prologis Property México, S.A. de C.V. (el “Asesor Prologis”), efectivo el 1 de enero de 2025, como el nuevo asesor y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso, quien proporcionará servicios de asesoría y de administración de inversiones de inmuebles, así como servicios relacionados. Los términos en mayúsculas utilizados que no han sido definidos tienen la definición asignada en el contrato de fideicomiso F/00939, así como en el contrato de asesoría, de administración y el nuevo contrato de asesoría del Fideicomiso.

Adquisiciones: American Industries/Kimco 2013; adquisiciones concluidas en 2015, 2017 y 2018.

El 27 de septiembre de 2013, Terrafina adquirió un portafolio de 84 propiedades industriales a Kimco Realty Corp. y Parques American Industries, S.A. de C.V., de \$605 millones de Dólares (\$7,876 millones de Pesos), incluyendo los derechos sobre los contratos de arrendamiento existentes (la “Adquisición American Industries/Kimco”). Como resultado del carácter aditivo de dicha adquisición, el pago de distribuciones a los tenedores de nuestros CBFIs para el cuarto trimestre del 2013 aumentó 44% en comparación con el tercer trimestre del 2013.

Por otra parte, se adquirieron 10 propiedades industriales por Dls.\$59.4 millones ubicadas en San Luis Potosí, Irapuato y Monterrey. De esta manera se adicionó un total de 1.1 millones de pies cuadrados de ARB al Portafolio en los mercados importantes para la producción industrial del país. La ocupación de este portafolio al momento de compra fue de 96.3% y todos sus contratos se encontraban denominados en dólares estadounidenses bajo el formato de Arrendamiento Triple Neto (NNN).

El 17 de enero de 2017, Terrafina concluye adquisición por \$422 millones de Dólares integrado por dos portafolios que suman 51 propiedades industriales Clase A con una ocupación arriba del 90%.

El 20 de julio de 2017, Terrafina realizó el levantamiento de capital por \$317 millones de Dólares mismos que han sido utilizados en las siguientes adquisiciones:

- El 28 de septiembre de 2017, Terrafina realiza la segunda adquisición del año por \$59 millones de Dólares, integrado por 8 propiedades industriales Clase A con una ocupación del 100%.
- El 11 de diciembre de 2017, se cierra la tercera adquisición del año por \$180 millones de Dólares, integrado por 17 propiedades industriales Clase A con una ocupación del 100%.
- Finalmente, el 22 de abril de 2018, se cierra la última adquisición con los recursos de capital levantados en julio 2017. Esta transacción fue por \$24.1 millones de Dólares, integrado por dos propiedades industriales Clase A con una ocupación del 100%.

Adquisiciones e inversiones más significativas en 2021, 2022, 2023 y 2024

En abril de 2021, Terrafina adquirió 13 hectáreas de tierra por \$250,451 (12.4 millones de dólares).

En junio de 2021, Terrafina firmó un contrato de arrendamiento para un edificio build-to-suit en Tijuana de 354 mil pies cuadrados con un participante líder en el segmento de comercio electrónico. Complementando este nuevo proyecto de desarrollo, se cuenta con una carta de intención por 200 mil pies cuadrados adicionales para una empresa de empaques que busca atender sus actividades relacionadas con el comercio electrónico. Se espera que estos proyectos de desarrollo requieran una inversión total de US\$43.5 millones y generen un estimado de US\$4.1 millones de dólares en ingresos operativos netos (ION) al año.

En diciembre de 2021, Terrafina anunció el inicio de desarrollo de dos nuevas propiedades industriales en Ciudad Juárez y Monterrey con un Area Bruta Rentable (ABR) estimada de 473,000 pies cuadrados. Se espera que estos proyectos, ubicados en las reservas territoriales de Terrafina, requieran una inversión total de US\$18.6 millones y generen un estimado de US\$2.1 millones de dólares para el 3T22 en ingresos operativos netos (ION) anualizados. Esto implica un rendimiento sobre la inversión superior al 11%.

En diciembre de 2021, Terrafina anunció el inicio de la construcción de una expansión de 38,000 pies cuadrados de una propiedad existente en el creciente clúster automotriz eléctrico de Ramos Arizpe, en Coahuila. Se estima que la misma requiera una inversión de aproximadamente US\$2.8 millones, y que la tasa de retorno medida por ION sea del 11%.

En abril de 2022, Terrafina anunció el desarrollo de tres propiedades industriales clase A que agregarán 800,000 pies cuadrados a su portafolio. El primer proyecto comprende dos edificios “built-to-suit” en Ciudad Juárez con un total de 650,000 pies cuadrados de ARB. Estos edificios se desarrollarán para un inquilino con un contrato a diez años. El segundo proyecto consistirá en un edificio de 153,000 pies cuadrados ubicado en el mercado de Apodaca. La inversión requerida total de para estos desarrollos es de US\$47 millones y se estima que generarán US\$4.5 millones de Ingreso Operativo Neto (ION) anualizado.

En enero del 2023, Terrafina anunció la firma de un nuevo vehículo paralelo (sidecar) con un fondo de pensiones internacional que tiene una relación de largo plazo con PGIM Real Estate. El sidecar se enfocará en

la adquisición, desarrollo, arrendamiento y administración de activos industriales ubicados en mercados estratégicos. El capital inicial comprometido será de US\$200 millones. En conjunto, se podría aportar entre US\$450 y US\$500 millones en nuevas inversiones, sin diluir a los inversionistas y en línea con la guía de apalancamiento de Terrafina.

En abril del 2023, Terrafina anunció el desarrollo de dos propiedades industriales clase A que agregarán 336,000 pies cuadrados al portafolio. El proyecto consta de dos edificios de inventario ubicados en el mercado de Apodaca, que se encuentra con disponibilidad prácticamente agotada. Dado que el proyecto será desarrollado en la reserva territorial y estratégica de Terrafina, se espera que el retorno incremental de la inversión (cash-on-cash) se sitúe entre 13% y 14%, asumiendo la renta promedio actual del mercado.

En agosto de 2023, Terrafina anunció la adquisición de dos portafolios industriales Clase A ubicados en Tijuana y Estado de México. Esta adquisición, de US\$217 millones, fue ejecutada a través del Sidecar de la Compañía, agregando 2.6 millones de pies cuadrados al portafolio actual. La adquisición incluye US\$209 millones en activos estabilizados y US\$12 millones en reservas de tierra en los mercados de Tijuana y Estado de México.

Adicionalmente, es importante mencionar que Terrafina no tiene participación en otras compañías.

Oferta en el Mercado Global de Capitales y Deuda

El 19 de septiembre de 2014, Terrafina concluyó la oferta global de 221,472,434 CBFIs - incluyendo la opción de sobreasignación, a un precio de \$27.50 pesos por un monto total de \$6,090,491,935 pesos. La colocación de los CBFIs se realizó mediante una oferta pública en México y una oferta privada fuera de México de conformidad con la Regla 144A y la Regulación S de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América. Aproximadamente, el 50% de los CBFIs se colocaron a través de la oferta pública en México y el 50% remanente se colocaron a través de la oferta privada fuera de México. La oferta tuvo una sobresuscripción de más de 3 veces.

El 10 de noviembre de 2015, Terrafina concluyó con la emisión de títulos quirografarios denominados “Senior Notes” por US\$425 millones con vencimiento a 7 años en los mercados internacionales de conformidad a la Regla 144A / Regulación S. Las notas quirografarias vencerán el 10 de noviembre de 2022, teniendo una tasa cupón de 5.25%. La emisión de las Notas recibió una calificación de grado de inversión de “Baa3” por Moody’s Investor Services y “BBB-” por Fitch Ratings.

El 19 de julio de 2017, Terrafina concluyó la oferta global de 183,546,039 CBFIs - incluyendo la opción de sobreasignación, a un precio de \$30.25 pesos por un monto total de \$5,552,267,680 pesos. La colocación de los CBFIs se realizó mediante una oferta pública en México y una oferta privada fuera de México de conformidad con la Regla 144A y la Regulación S de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América. Aproximadamente, el 40% de los CBFIs se colocaron a través de la oferta pública en México y el 60% remanente se colocaron a través de la oferta privada fuera de México. La oferta tuvo una sobresuscripción de más de 2.5 veces.

El 18 de julio de 2019, Terrafina anunció la emisión de títulos quirografarios denominados “Senior Notes” por US\$500 millones con vencimiento a 10 años en los mercados internacionales de conformidad a la regulación 144A / Reg S. Las Notas vencerán el 18 de julio de 2029, teniendo una tasa cupón de 4.962%. La emisión de las Notas recibió una calificación de grado de inversión de “Baa3” por Moody’s Investor Services y “BBB-” por Fitch Ratings ambas con perspectiva estable. Los recursos de la emisión de las Notas fueron utilizados principalmente para el pago parcial de ciertos créditos (incluyendo las notas con fecha de vencimiento noviembre de 2022).

Estrategia de Reciclaje de Capital

El 27 de marzo de 2015 se concluyó la venta de un portafolio y reservas de tierra con un valor de Dls.\$101 millones. Con la transacción, se concluyó la venta de 3.7 millones de pies cuadrados ubicados principalmente en la región noreste de México y se mejoraron las principales métricas operativas del portafolio al incrementar la ocupación, la renta promedio y disminuyendo la edad promedio de las propiedades. Asimismo, se mejoraron los márgenes financieros desde el ION al incrementar la ocupación del Portafolio, hasta el AFFO, al tener ahorros en la comisión pagadera al Asesor y un menor gasto financiero.

El 24 de noviembre de 2020, concluye una segunda venta de un portafolio con un valor de Dls\$127 millones. Esta transacción fue integrada por 3.0 millones de pies cuadrados ubicados 45% en la región Norte, 48% en la región Bajío y 6% en la región Centro. Como resultado de la transacción, mejora el valor promedio de mercado por pie cuadrado del portafolio, la tasa de ocupación y la renta promedio anualizada por pie cuadrado.

A finales del 2021, se concluye con la venta de dos propiedades por un valor de Dls\$44.3 millones. Esta transacción fue integrada por 0.9 millones de pies cuadrados ubicados 100% en la región Norte. Es importante mencionar que ambas transacciones fueron realizadas por arriba de su valor de mercado.

El 26 de junio de 2023, Terrafina completó la venta de un terreno ubicado en Apodaca, Nuevo Leon por Dls\$560,671 como parte de la estrategia de reciclaje de capital.

El 24 de enero de 2024, Terrafina completó la venta de dos propiedades ubicadas en Villahermosa, Tabasco por \$452,295 (\$26 millones de dólares) como parte de la estrategia de reciclaje de capital.

El 8 de febrero de 2024, Terrafina completó la venta de una propiedad ubicada en San Luis Potosí, San Luis Potosí por \$41,824 (\$2 millones de dólares) como parte de la estrategia de reciclaje de capital. El 15 de marzo de 2024, Terrafina completó la venta de una propiedad ubicada en Chihuahua, Chihuahua por \$106,543 (\$6 millones de dólares) como parte de la estrategia de reciclaje de capital.

El 20 de marzo de 2024, Terrafina provisionó una comisión de desempeño al Asesor y el incentivo derivado del plan de compensación a los directivos del Fideicomiso, mismos que fueron pagos el día 27 de julio de 2024, a través de una emisión y entrega de 13,140,040 y 641,466 CBFIs, respectivamente, correspondientes a \$547,152 y \$26,711, respectivamente

El 6 de agosto de 2024 Fibra Prologis adquirió el control de Terrafina. Como consecuencia de dicha adquisición, y en línea con su estrategia de tener presencia en los mercados de Ciudad Juárez, Tijuana, Monterrey, Ciudad de México, Reynosa y Guadalajara, se estará implementando un proceso de reciclaje de capital. Este programa estará enfocado en fortalecer la presencia de la empresa en los mercados primarios, así como disminuir su participación en mercados de bajo crecimiento.

Terrafina se encuentra en continua evaluación de sus propiedades industriales para futuros reciclajes de capital en donde las principales variables a considerar para la integración de una o más propiedades para su venta son entre otras: la edad, ubicación en mercados y submercados en donde no sea dominante la presencia, indicadores operativos como niveles de ocupación así como inversiones futuras requeridas para el buen funcionamiento de las propiedades.

Nuestras Ventajas Competitivas

Patrocinio Institucional de Primer Nivel: Esperamos beneficiarnos de la amplia experiencia de la plataforma de bienes raíces verticalmente integrada de nuestro Asesor, su acceso a los mercados de capital, así como de su extensa inteligencia de mercado y capacidad de ejecución. Prologis México Property S.A. de C.V., de la mano de su casa matriz Prologis Inc., opera un sistema integrado de negocios inmobiliarios en los Estados Unidos, Europa, Medio Oriente, Asia y América Latina. Con una presencia global y un equipo de especialistas altamente calificados en la industria, se constituye como el líder mundial en desarrollo y manejo de propiedades industriales. Prologis es uno de los mayores administradores de inversiones inmobiliarias en México y América Latina y ha estado invirtiendo en la región desde hace más de dos décadas. Prologis tiene un equipo en México con responsabilidades de administración de inversiones inmobiliarias industriales, incluyendo la adquisición, desarrollo, administración, financiamiento de fusiones y adquisiciones, al igual que administración de riesgos. Dicha estrategia le ha dado un profundo conocimiento del sector de propiedades industriales y a una comprensión sólida de los mercados locales. Los miembros *senior* del equipo de nuestro Asesor tienen experiencia probada en la adquisición, desarrollo, financiamiento y administración de inmuebles industriales y han generado el crecimiento de nuestro Portafolio de 1.2 millones de pies cuadrados (al 31 de diciembre de 2003) a 43.2 millones de pies cuadrados al 31 de diciembre de 2024 conformado así el portafolio mejor diversificado en México. Mediante un proceso de administración de activos disciplinado y dinámico, los miembros *senior* del equipo de nuestro Asesor han logrado aumentar la ocupación de las propiedades del Portafolio de aproximadamente 85.9% al 31 de marzo de 2013 a aproximadamente 94.04% al 31 de diciembre de 2024.

Como filial de Prologis Inc. nuestro Asesor tiene acceso permanente a los servicios integrales de auditoría, administración de riesgos, contratación de seguros, contabilidad, políticas de administración de efectivo y políticas y procedimientos legales y de cumplimiento. Adicionalmente, nuestro Asesor tiene acceso al conocimiento de Prologis del mercado inmobiliario, economías de escala y un profundo conocimiento de nuestros activos y mercados, y experiencia en arrendamiento, administración de propiedades, comercialización, adquisición, desarrollo y actividades de financiamiento. La participación de Prologis Inc. a través de nuestro Asesor dará continuidad a nuestras Propiedades y nuestras relaciones a largo plazo con arrendatarios. Creemos que, como propietarios de un portafolio industrial de alta calidad y diversificado en

México con la relación que mantendremos con Prologis, tenemos una ventaja competitiva para capitalizar las oportunidades que existen en el mercado inmobiliario de México.

Portafolio Diversificado de Propiedades Industriales Atractivas y de Escala Significativa: nuestro Portafolio, hoy día, es el portafolio industrial de mayor calidad y diversificado de México, y estimamos que sería difícil de replicar debido a su tamaño, diversa composición y ubicación estratégica. Al 31 de diciembre de 2024, nuestro Portafolio se encontraba conformado por 293 propiedades industriales desarrolladas, con un ARB de aproximadamente 43.2 millones de pies cuadrados y 4 propiedades de reserva territorial con aproximadamente 4.4 millones de pies cuadrados de ARB Desarrollable (aproximadamente un 10% de nuestra ARB actual) situado a lo largo de siete mercados industriales. Nuestras Propiedades están ubicadas a lo largo de 32 ciudades en 15 estados, principalmente en el norte, Bajío y centro de México. Nuestro Portafolio se ve beneficiado por un vencimiento escalonado de contratos de arrendamiento, mismos que cuentan con un plazo promedio ponderado remanente de 3.07 años al 31 de diciembre de 2024. Además, creemos que la estructura de nuestros arrendamientos, mismos que en su gran mayoría establecen pagos fijos de renta en Dólares, también contribuye a la estabilidad del flujo de efectivo proporcionado por nuestro Portafolio y sirve de cobertura contra fluctuaciones del tipo de cambio de Peso-Dólar. El tamaño de nuestro Portafolio nos permite alcanzar ingresos diversificados, eficiencia que deriva de las economías de escala y permite a nuestros arrendatarios expandirse a lo largo de nuestras ubicaciones mientras sus negocios evolucionan. Hemos logrado una participación importante en mercados atractivos, lo que creemos nos posiciona para beneficiarnos de la continua expansión económica de México.

Propiedades Atractivas: creemos que nuestro enfoque en propiedades industriales competitivas y con buena ubicación nos ha posicionado para aprovechar el crecimiento de la demanda por instalaciones industriales y de logística modernas en México. Hemos desarrollado propiedades de alta calidad y flexibles con características modernas como espacio entre columnas, techos altos, espacios de oficinas, andenes de carga grandes y profundos y con un buen acceso vehicular. Nuestro Portafolio es también relativamente joven, 57.0% del total del ARB fue construido entre 2006 y 2021 y 43.0% antes del 2006. Creemos que la calidad de nuestras propiedades, nuestro mantenimiento proactivo, junto con nuestra escala y diversificación geográfica, nos distingue de nuestros competidores en México.

Diversificación: nuestra base de arrendatarios está bien diversificada en una variedad de industrias, incluyendo la industria automotriz, electrónica, aeroespacial, bienes de consumo, bienes industriales, bienes de consumo no duraderos y logística. Ningún arrendatario tiene más del 4.1% del total del ARB arrendado de nuestro Portafolio o en la Renta Base Anualizada al 31 de diciembre de 2024. Nuestro ARB arrendado al 31 de diciembre de 2024 se dividía entre manufactura y distribución, con un 67.6% del mismo utilizado por arrendatarios dedicados a la manufactura, que por lo general operan bajo contratos de arrendamiento con plazos de 5 a 7 años mientras que el 32.4% utilizado por arrendatarios dedicados a la distribución y logística que operan bajo contratos de arrendamiento con plazos de 3 a 5 años.

Ubicaciones estratégicas: Durante la última década, las Propiedades que forman parte de nuestro Portafolio fueron adquiridas o desarrolladas en más de 32 ciudades diferentes como parte de un esfuerzo estratégico de PGIM Real Estate y posteriormente Terrafina para así poseer activos atractivos en mercados con perspectivas de crecimiento a largo plazo, incluyendo tendencias demográficas y económicas favorables, redes de

infraestructura y comunicación robustas, mano de obra calificada y ubicaciones competitivas para los procesos de manufactura ligera y de logística, y para los sectores comerciales y de almacenes de distribución. Nuestro Portafolio al cierre del cuarto trimestre de 2024 tiene una gran presencia en los centros industriales más importantes en México, incluyendo Cuautitlán Izcalli, Chihuahua, Querétaro, Ciudad Juárez, y Ramos Arizpe. Creemos que muchas de nuestras propiedades tienen el potencial de alcanzar tasas de ocupación iguales o mayores a aquellas prevalecientes en sus mercados como consecuencia de sus atractivas ubicaciones dentro de sus submercados, así como de nuestro enfoque administrativo práctico. Creemos que la calidad de nuestro Portafolio nos brinda una ventaja competitiva para atraer y retener arrendatarios a lo largo de los mercados en los que operamos.

Estructura de Gobierno Corporativo Superior: Creemos que nuestra estructura de administración y de asesoría refleja un enfoque bien pensado y prudente en materia de gobierno corporativo diseñado para atender los intereses de nuestros tenedores de CBFIs, y además para aprovechar las mejores prácticas institucionales de Prologis Property México S.A. de C.V., lo que proporciona una supervisión independiente. Al respecto, Terrafina mantiene un equipo de alta especialización dedicado a la FIBRA, con un Comité Técnico altamente especializado así como un asesor institucional que de certidumbre a la continuidad en las operaciones de la compañía.

Estructura Corporativa:

Composición del Comité Técnico y Otros Comités: Nuestro Comité Técnico está compuesto por cinco miembros, dos de los cuales son Miembros Independientes. En la Asamblea de Tenedores, cualquier Tenedor o grupo de Tenedores de CBFIs tienen el derecho de nombrar a un miembro de nuestro Comité Técnico por cada 10% de los CBFIs en circulación de que sean titulares. Contamos con cuatro comités compuestos por miembros independientes de nuestro Comité Técnico. Nuestro Comité de Auditoría tiene un papel primordial en la revisión y aprobación de nuestras obligaciones de auditoría y de reporte. El Comité de Auditoría revisa los dictámenes e informes de los auditores externos, además de realizar la supervisión de nuestros lineamientos y políticas, controles internos y prácticas de auditoría. Nuestro Comité de Prácticas ayuda al Comité Técnico en la toma de ciertas decisiones relativas a gobierno corporativo, especialmente en el caso de un posible conflicto con el Asesor o sus afiliadas. Nuestro Comité de Nominaciones identifica, evalúa y recomienda candidatos para la elección o remoción de miembros del Comité Técnico, y propondrá la compensación que deberá pagarse a los miembros del Comité Técnico. Nuestro Comité de Endeudamiento vigila el cumplimiento de las políticas de endeudamiento, apalancamiento e índice de cobertura de deuda. Nuestro Comité Ambiental Social y Gobernanza (ASG) liderando la creación de valor sostenible para todos los grupos de interés de Terrafina integrando aspectos ambientales, sociales y de gobernanza (ASG) con el fin de asegurar la incorporación de la sostenibilidad en la visión y estrategia general.

Equipo Interno de Administración Experimentado y Comprometido:

Nuestro equipo de administración tiene una gran experiencia en todos los aspectos de la administración, comercialización, arrendamiento, adquisición, desarrollo y financiamiento de inmuebles.

Héctor Ibarzabal Guerrero

Héctor Ibarzábal tiene amplia experiencia en operaciones, Capital deloyment, estructuración, financiamiento y captación de fondos en el sector inmobiliario industrial, de oficinas, comercial y residencial. El Sr. Ibarzábal se ha desempeñado como Director General de Prologis México desde 2011. En esa capacidad, dirige toda la actividad inmobiliaria de Prologis en México, que comprende un portafolio de 50 millones de pies cuadrados en los principales mercados de México, y todos sus relativos estratégicos, de implementación y actividades de disposición. El Sr. Ibarzabal es también Director General de Fibra Prologis, donde ha participado desde su inicio en 2014. Antes de unirse a Prologis, el Sr. Ibarzábal cofundó G. Acción, la primera empresa mexicana de bienes raíces que cotiza en bolsa, donde se desempeñó como director financiero, director de operaciones y presidente. En 2001, G Acción se convirtió en el primer socio internacional de AMB Property Corporation (antes de su fusión con Prologis). El señor Ibarzábal es consejero de Fibra Prologis, y ha sido presidente de AMPIP (Asociación Mexicana de Parques Industriales), donde participa en el Consejo de Administración. Ex ávido maratonista y apasionado golfista, es ingeniero civil con honores de la Universidad Iberoamericana y MBA del IPADE.

Jorge Roberto Girault Facha

Nacido en enero de 1971, el Sr. Girault ha trabajado en la industria de Bienes Raíces desde 1994, lo cual lo hace un veterano de la industria, el Sr. Girault ha trabajado como Vicepresidente de Finanzas de Prologis México desde 2015. Fungió como gerente de Prologis México Fondo Logístico, un instrumento de inversión de bienes raíces industriales en México administrado por una filial de Prologis, fue responsable de la estructuración y el lanzamiento exitoso de la OPI de FIBRA Prologis en 2014 por \$500 millones de dólares, así como una Oferta de Derechos en marzo de 2020 por \$350 millones de dólares. El Sr. Girault tiene una gran experiencia en la gestión de las acciones de Prologis y de recaudación de deuda, negociando y formando diferentes tipos de estructuras de deuda. Comenzó su carrera profesional en G. Acción, una empresa mexicana de desarrollo de múltiples productos inmobiliarios que cotiza en bolsa, donde pasó de Gerente de proyecto a Vicepresidente de Relaciones con Inversionistas y Vicepresidente Senior de Finanzas. Fue profesor de tiempo parcial en la Escuela de Negocios de la Universidad Iberoamericana y es miembro activo de la Asociación Mexicana de FIBRA. El Sr. Girault posee un título en Ingeniería Industrial de la Universidad Panamericana y un MBA de la Universidad Iberoamericana y AD1 en IPADE.

Requisitos de aprobaciones internas y responsabilidades claramente definidas: contamos con ciertas políticas de control para llevar a cabo cualquier depósito, transferencia o distribución de fondos. En este sentido cualquier depósito transferencia o distribución de fondos debe ser aprobado por al menos dos personas autorizadas. En el caso de pagos de impuestos, se requiere la aprobación de solo una persona autorizada. Entre las restricciones adicionales aplican a depósitos, transferencias o distribuciones de montos importantes. Adicionalmente, los pagos están sujetos a controles adicionales, como (i) políticas de verificación y de respaldo por documentos de soporte incluyendo facturas y documentación aplicable; (ii) cumplimiento con políticas anti corrupción y anti lavado de dinero de nuestro Asesor y de Terrafina; (iii) prohibición de pagos en efectivo y pagos por medio de cheque solo en casos excepcionales. El cumplimiento con estas reglas está

verificado por auditorías internas de nuestro Asesor, por contadores externos y por auditorías contables anuales.

Buen Desempeño y Ejecución Probada: creemos que nuestro desempeño desde la Oferta Pública Inicial a la fecha nos ha permitido entregar resultados operativos y financieros sólidos que demuestran un compromiso con la creación de valor, originación de nuevos negocios, acceso a financiamiento y disciplina financiera en la ejecución de nuestras estrategias de crecimiento tanto inorgánica como orgánica.

Estrategias de Negocio y Crecimiento

Oportunidad Macroeconómica: creemos que nuestro sector y nuestros inquilinos representan una oportunidad de inversión única, estando presentes en México, pero con actividad subyacente relacionada con la economía de los EE.UU. La posición geográfica de México lo ubica como un eje natural tanto con los EE.UU., quien es su principal mercado de exportación representando por aproximadamente el 80% de las exportaciones totales de México, como con el mercado de América Latina, en la actualidad uno de los mercados más atractivos dadas sus características demográficas y sus perspectivas de crecimiento. Teniendo en cuenta la ubicación de México así como un costo de mano de obra atractiva y calificada presenta una opción más rentable en comparación con otros países manufactureros que tienen una mayor exposición al incremento a los costos de mano de obra. Además, durante la última década, ha aumentado la inversión en infraestructura, incluyendo carreteras, ferrocarriles y puertos, lo que ha beneficiado a México y por ende, a nuestras Propiedades.

También creemos que la eficiencia y la calidad de la mano de obra en México, incluyendo su alto nivel de especialización y capacitación, ofrece una ventaja competitiva a las empresas que operan en el país. Creemos que nuestras propiedades ubicadas en el norte, Bajío y centro de México están en condiciones para capitalizar el nivel de las exportaciones de productos de manufactura a Norteamérica.

México es la segunda economía más grande en América Latina y se esperaría una recuperación gradual en su crecimiento a medida que las condiciones económicas en Estados Unidos mejoren, siendo uno de los principales impulsores en demanda externa viendo a México como un socio manufacturero clave. La expectativa en el mediano-largo plazo es la de una recuperación económica debido a la aprobación de reformas estructurales y que con la instrumentación y aprobación de leyes secundarias, se espera continuar avanzando en temas de competitividad y desarrollo económico. Además, las tendencias positivas en la demografía mexicana incluyen un mayor ingreso per cápita, acceso al crédito y un consumo doméstico más extendido, junto con una tasa de natalidad sostenida, que se traduce en una sostenida demanda de bienes y servicios para el futuro.

Descripción del negocio:

Terrafina está enfocado en la adquisición y desarrollo de propiedades industriales en México ofreciendo contratos de arrendamiento a inquilinos cuya actividad está vinculada a la manufactura para la exportación así como a la logística y distribución. El Portafolio se encuentra diversificado tanto geográficamente como por tipo de arrendatario teniendo una exposición, considerando el nivel de renta anual, de 4% al inquilino más importante y de 21.79% a los primeros 10 inquilinos. Las propiedades están ubicadas en 15 estados, principalmente en las regiones norte, Bajío y centro de México. Asimismo, el Portafolio se ve beneficiado por un vencimiento escalonado de contratos de arrendamiento, mismos que cuentan con un plazo promedio ponderado remanente de 2.66 años al 31 de diciembre de 2024. Además, creemos que la estructura de nuestros arrendamientos, mismos que en un 97% establecen pagos de renta en Dólares, también contribuye a la estabilidad del flujo de efectivo proporcionado por nuestro Portafolio y nos protege contra fluctuaciones adversas en el tipo de cambio peso-dólar. La edad promedio de nuestro Portafolio es de 18 años proporcionando instalaciones con especificaciones modernas a nuestros arrendatarios.

Sectores inmobiliarios en los que el fideicomiso estará enfocado a invertir:

Oportunidad de Crecimiento: Creemos que nuestra estructura de operación, conocimiento de los jugadores de la industria y nuestra estrategia única para conformar asociaciones (*joint ventures*) y sinergias, nos proporcionan una ventaja única para implementar estrategias de crecimiento tanto a través de adquisiciones de carácter aditivo, como de desarrollo y arrendamiento de nuevos inmuebles. Creemos que tanto nuestra estructura de capital y situación financiera, como nuestra capacidad para beneficiarnos de las capacidades de inversión de Prologis, nos diferencian de nuestros competidores. Prologis tiene una gran experiencia en la adquisición, desarrollo y arrendamiento de propiedades en las distintas clases de activos inmobiliarios y mercados geográficos. Nuestro Asesor cuenta con una larga trayectoria y experiencia en la adquisición de portafolios desarrollo y arrendamiento de propiedades industriales, lo que efectivamente nos posiciona para crecer a través del desarrollo de expansiones para clientes actuales así como el desarrollo de edificios hechos a la medida (*Build-to-Suit*) y/o especulativos y mediante adquisiciones de propiedades en el sector industrial y en otros sectores siempre y cuando estos cumplan con los criterios de agregar valor al Portafolio y a los inversionistas.

Crecimiento Orgánico: pretendemos maximizar el flujo de efectivo en actividades que permitan continuar renovando arrendamientos existentes y arrendando el espacio existente en las propiedades del Portafolio

incrementando la tasa de ocupación y en algunas situaciones aumentar las rentas. Por otro lado, Terraфина seguirá desarrollando expansiones de clientes actuales así como nuevos desarrollos buscando obtener tasas de rendimiento superiores a las generadas por la adquisición de activos estabilizados.

Crecimiento en la ocupación: al 31 de diciembre de 2024, nuestro Portafolio se encontraba arrendado en un 94.04%. Pretendemos incrementar la ocupación de nuestro Portafolio mediante nuestra presencia local y conocimiento de cada submercado industrial el uso selectivo de capital a través de mejoras en favor de los arrendatarios, manteniendo nuestra competitividad en cuanto a instalaciones, calidad de las propiedades y rentas. Es importante mencionar que un nivel de ocupación estabilizada de Terraфина se encuentra dentro del rango de 95-96% por lo que un crecimiento adicional a estos niveles de ocupación sería temporal ya que por la naturaleza del negocio, es común tener un nivel de desocupación entre 4 al 5%.

Desde la Oferta Pública Inicial nuestra ocupación aumentó de 85.9% a 94.04% , en parte como resultado de la adquisición en septiembre 2013, la venta de dos portafolios subóptimos para Terraфина en marzo 2015 y noviembre 2020, la compra de un portafolio en noviembre del 2015 y los portafolios adquiridos en enero, septiembre y diciembre 2017 y abril 2018 respectivamente. Por otro lado, también ha sido resultado del crecimiento orgánico del portafolio apoyado por la cercana relación de nuestros administradores de propiedades con el mercado.

Incremento contractual de las rentas: nuestros contratos de arrendamiento generalmente contienen incrementos contractuales anuales a las rentas relacionados con un índice de inflación, típicamente el Índice de Precios al Consumidor de Estados Unidos para aquellos arrendamientos denominados en Dólares (siendo el 97% del total de contratos) y el índice de Inflación mexicano para arrendamientos denominados en Pesos, este último representando una menor exposición.

Oportunidades de nuevos desarrollos impulsadas por nuestras relaciones con arrendatarios existentes: hemos ampliado nuestras naves en terrenos contiguos a las mismas para satisfacer los requerimientos de expansión de nuestros arrendatarios, mismos que catalogamos como “Tierra para Posible Expansión” principalmente para expansiones y BTS. Al 31 de diciembre de 2024, nuestro Portafolio contaba con terrenos suficientes para desarrollar en tierras adyacentes a propiedades para futuras expansiones, lo que permitirá seguir agregando valor económico al Portafolio. Creemos que la sólida relación que tenemos con nuestros arrendatarios así como las características de los mismos nos proporciona oportunidades futuras de crecimiento.

Crecimiento No Orgánico: planeamos utilizar nuestra red de contactos en la industria, nuestro enfoque único de establecer alianzas, sociedades o *joint ventures* de largo plazo y nuestro acceso a financiamiento y conocimiento de los mercados dentro de México para adquirir propiedades estabilizadas en los principales mercados industriales del país.

Adquisiciones: la industria inmobiliaria en México es una industria fragmentada que se compone principalmente de pequeños y medianos participantes con acceso limitado a capital y oportunidades de salida limitadas. La mayoría de los portafolios grandes han sido recientemente vendidos. Sin embargo creemos que un robusto flujo de oportunidades de adquisición pudiese estar disponible y esperamos que dicho flujo de

oportunidades crezca y se materialice con recursos adicionales. Como parte de la disciplina de Terrafina, nuestra análisis para adquisiciones está basado en asignar recursos en la adquisición de propiedades que hagan sentido en el precio de oferta, ubicación y características similares a las del Portafolio actual así como en el valor agregado que genera en el Margen ION y consecuentemente en el pago de Distribuciones. Debido a nuestro tamaño, alcance geográfico y potencial acceso a diversas fuentes de capital, siendo un fideicomiso listado, contaremos con oportunidades de consolidación de propiedades industriales en México. El equipo de administración y nuestro Asesor están comprometidos con nuestro enfoque de mejores prácticas relativas al análisis y evaluación de operaciones que sean consistentes con nuestro criterio de inversión. En cada operación, pretendemos continuar utilizando tanto las mejores prácticas, relaciones existentes, acceso a financiamiento así como la experiencia y recursos de nuestro Asesor para ejecutar una estrategia disciplinada de adquisición y potencializar nuestro acceso a capital.

Desarrollo de Reservas Territoriales: actualmente somos propietarios de reservas territoriales estratégicamente situadas, con un potencial de desarrollo estimado de 4.4 millones de pies cuadrados (aproximadamente el 10% de nuestra ARB actual), distribuido en 4 propiedades estratégicamente ubicadas (Actualizar) que nos proporcionan un *pipeline* cautivo propio de posible desarrollo de edificios a la medida (*build-to-suit*) y especulativos que apoyen internamente nuestra estrategia de crecimiento en el corto, mediano y largo plazo, así como generación de rendimiento atractivos, protegiendo los mismos de condiciones externas o potenciales burbujas especulativas. Es importante recalcar que la estrategia de Terrafina en el corto plazo es desarrollar edificios a la medida que han sido solicitados por clientes y que se cuenta con la seguridad de un contrato de arrendamiento. En el caso de proyectos sin arrendatarios comprometidos, creemos que las condiciones para su desarrollo involucran un análisis diligente de cada submercado donde los indicadores fundamentales soporten adecuadamente la pronta absorción de espacio en este tipo de proyectos. Tenemos como respaldo y apoyo la experiencia conjunta de nuestro Asesor y nuestro equipo directivo al haber desarrollado y comercializado de manera exitosa un importante portafolio de propiedades industriales en los últimos años en México.

Administración Proactiva de Activos: Hemos diseñado una estrategia de administración proactiva de activos, enfocándose en (i) la venta de propiedades no estratégicas para optimizar nuestro portafolio y mejorar sus métricas operativas y (ii) la realización de inversiones estratégica de gastos de capital. La implementación de dicha estrategia es consistente con nuestro objetivo de especializarnos en mercados clave a efecto de incrementar ingresos, mejorar la utilidad de los activos manteniendo un crecimiento constante y sostenible para nosotros y nuestros tenedores. Creemos que dicho enfoque nos distingue de nuestra competencia y nos permite establecer una relación de largo plazo con nuestros arrendatarios. De esta manera, Terrafina fue la primera FIBRA en lograr implementar una estrategia de reciclaje de capital al vender un portafolio de 2.8 millones de pies cuadrados en propiedades industriales y 0.9 millones de pies cuadrados en reservas territoriales por un valor de Dls.\$101mm en 2015. El portafolio tenía una ocupación y renta promedio por pie cuadrado por año inferior a la del Portafolio de Terrafina lo que llevó a mejoras en márgenes operativos y financieros. Adicionalmente en noviembre 2020, se concluye una segunda venta de activos por un total de Dls.\$127 mm por un total de 3.0 millones de pies cuadrados mejorando las métricas operativas y liberando recursos del balance al pagar deuda existente.

El 6 de agosto de 2024 Fibra Prologis adquirió el control de Terrafina. Como consecuencia de dicha adquisición, y en línea con su estrategia de tener presencia en los mercados de Ciudad Juárez, Tijuana,

Monterrey, Ciudad de México, Reynosa y Guadalajara, se estará implementando un proceso de reciclaje de capital. Este programa estará enfocado en fortalecer la presencia de las empresa en los mercados primarios, así como dismuir su participación en mercados de bajo crecimiento.

Patentes, licencias, marcas y otros contratos:

La Subsidiaria tiene registrada las marcas y logotipos que se listan a continuación:

No. de Registro	No. de Expediente	Denominación	Clase	Vigencia
1310106	1268435	TERRAFINA	36	24/04/2032
1310107	1268436	TERRAFINA	35	24/04/2032
1380705	1360013	 TERRAFIN A	35	24/04/2032
1380706	1360014	 TERRAFIN A	36	24/04/2032

Terrafina celebró un Contrato de Asesoría con nuestro Asesor con fecha 15 de marzo de 2013 conforme al cual este último desempeña ciertos servicios de asesoría en nuestro favor. Nuestro Asesor está obligado a prestar sus servicios hasta marzo del 2019. Adicionalmente, dicho contrato fue renovado por tres años más hasta marzo 2022.

Con fecha 20 de septiembre de 2024 anunció que ha negociado y celebrado un contrato de transición de servicios temporal (el “Contrato de Transición de Servicios”) con PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V. (“PGIM”) y TF Administradora, S. de R.L. de C.V. (la “Subsidiaria”). Terrafina, la Subsidiaria y PGIM celebran este Contrato de Transición de Servicios temporal para permitir una transición ordenada y eficiente de la administración, operaciones, relaciones, sistemas, datos, contratos, documentación y cualquiera otra información en posesión de PGIM a la Subsidiaria, la cual es una subsidiaria totalmente controlada por Terrafina. En el contexto de esta transición, se espera que PGIM transfiera sus responsabilidades como asesor de Terrafina en virtud del contrato de asesoría de fecha 15 de marzo de 2013 (el “Contrato de Asesoría”) y, en consecuencia, el Contrato de Asesoría se dé por terminado. Tras dicha terminación, la relación de PGIM con Terrafina se limitará a la prestación de los servicios de transición establecidos en el Contrato de Transición de Servicios, los cuales se espera que concluyan el 1 de enero de 2025, salvo que la Subsidiaria solicite razonablemente una prórroga de su terminación. Como contraprestación por la transición de los servicios proporcionados a Terrafina bajo los términos del Contrato de Transición de Servicios, la comisión a pagar para el cuarto trimestre de 2024 a favor de PGIM será igual a la comisión trimestral de asesoría que PGIM hubiera percibido bajo el Contrato de Asesoría, en el entendido, que la comisión por servicios del tercer trimestre de 2024 será pagada por Terrafina conforme a los términos establecidos en el Contrato de Asesoría.

Adicionalmente, PGIM tendrá derecho a una comisión discrecional por éxito si cumple con ciertos periodos de transición. FIBRA Prologis tiene la intención de adquirir más del 95% de los CBFIs de Terrafina en circulación para deslistar los CBFIs de Terrafina de la BMV y cancelar su registro en el Registro Nacional de Valores. En consecuencia, tras la cancelación y desliste de los CBFIs de Terrafina de la BMV, Terrafina será considerado un fideicomiso subsidiario de FIBRA Prologis.

Con fecha 20 de noviembre de 2024 Terrafina anunció que ha celebrado un Convenio de Terminación (el “Convenio de Terminación”) al Contrato de Asesoría y Servicios de Administración de Inversión (el “Contrato de Asesoría”) con PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V. (“PGIM”) y la Subsidiaria en los términos aprobados por la Asamblea de Tenedores de fecha 11 de noviembre de 2024, cuyo Convenio de Terminación surtió efectos el 19 de noviembre de 2024. De ahora en adelante, la relación de PGIM con Terrafina se limitará a la prestación de ciertos servicios de transición establecidos en el Contrato de Transición de Servicios de fecha 18 de septiembre de 2024, celebrado entre Terrafina, PGIM y la Subsidiaria, los cuales se espera que concluyan el 1 de enero de 2025, salvo que la Subsidiaria solicite razonablemente una prórroga de su terminación. Adicionalmente, y de conformidad con lo aprobado por la Asamblea de Tenedores del 11 de noviembre de 2024, el Contrato de Fideicomiso Terrafina y el Contrato de Administración celebrado entre Terrafina, el Asesor, la Subsidiaria y el representante común, han sido modificados a efecto de que las facultades, servicios, derechos y obligaciones del Asesor al amparo del terminado Contrato de Asesoría sean transferidos a la Subsidiaria, cuyas modificaciones surtieron efectos el 19 de noviembre de 2024.

Asimismo, Terrafina ha celebrado los siguientes contratos de crédito:

Títulos quirografarios (Senior Unsecured Notes 2029)

Para mayor información sobre los títulos quirografarios (Senior Unsecured Notes 2029), véase el apartado 4) Información financiera - b) informe de créditos relevantes del presente Reporte Anual.

Línea de Crédito Metlife

Para mayor información sobre la Línea de Crédito Metlife, véase el apartado 4) Información financiera - b) informe de créditos relevantes del presente Reporte Anual.

Línea de Crédito Sustentable (Term Loan y Línea de Crédito Revolvente)

Para mayor información sobre la Línea de Crédito Sustentable (Term Loan y Línea de Crédito Revolvente), véase el apartado 4) Información financiera - b) informe de créditos relevantes del presente Reporte Anual.

Línea de Crédito de Corto Plazo

Para mayor información sobre las Línea de Crédito de Corto Plazo, véase el apartado 4) Información financiera - b) informe de créditos relevantes del presente Reporte Anual.

Línea de Crédito de Corto Plazo con BBVA

Para mayor información sobre las Línea de Crédito de Corto Plazo, véase el apartado 4) Información financiera - b) informe de créditos relevantes del presente Reporte Anual.

Línea de Crédito de Corto Plazo con Scotiabank Inverlat

Para mayor información sobre las Línea de Crédito de Corto Plazo, véase el apartado 4) Información financiera - b) informe de créditos relevantes del presente Reporte Anual.

Principales clientes:

Los inquilinos de Terrafina están conformados por empresas nacionales e internacionales dedicadas a las operaciones de manufactura para la exportación así como a actividades de logística y distribución. Por cuestiones de confidencialidad con los clientes, Terrafina se abstiene de proporcionar el detalle de sus clientes.

Por otro lado, se proporciona el porcentaje de los principales sectores en los que participa Terrafina al 31 de diciembre de 2024:

	2024	2023	2022
Automotriz	36.9%	33.6%	34.1%
Bienes de consumo	10.3%	11.3%	11.7%
Bienes industriales	19.6%	20.2%	20.9%
Aeroespacial	8.8%	9.1%	9.1%
Logística y comercio	14.2%	15.1%	12.6%
Electrónica	9.7%	8.7%	9.6%
Bienes de consumo no duradero	0.5%	2.0%	2.0%
Total	100.0%	100.0%	100.0%

A la fecha de la elaboración de este Reporte Anual, no hay ningún cliente que represente más del 10% de los ingresos por rentas de Terrafina, por lo que no existe dependencia con alguno o varios clientes de Terrafina. (Para efectos de esta sección, el término “dependencia” tiene el significado que se le atribuye en el Anexo N de la Circular Única).

Legislación aplicable y régimen fiscal:

Terrafina es una sociedad no regulada sujeta al régimen ordinario aplicable para una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable y por lo tanto sujeta a las disposiciones de los siguientes ordenamientos que se incluyen de manera enunciativa y no limitativa; el Código de Comercio, la Ley General de Sociedades Mercantiles, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, la Ley de Inversión Extranjera, la LMV, así como cualquier otra ley, reglamento o disposición vigente que resulte aplicable.

El Fideicomiso se regula por lo establecido en los artículos 187 y 188 de la LISR y tiene el tratamiento fiscal previsto en dichos numerales.

Al ser calificados como una FIBRA, contamos con los siguientes beneficios fiscales:

- No hay obligación de hacer pagos provisionales a nivel del Fideicomiso.
- Personas físicas y extranjeros estarán exentos por la venta de los CBFIs.
- Diferimiento del pago del impuesto sobre la renta en la aportación de inmuebles al Fideicomiso.

El Fideicomiso no ha sufrido impactos relevantes con motivo de cualquier ley relacionada con el cambio climático.

Recursos humanos:

La administración diaria del negocio se lleva a cabo por medio del equipo de Fibra Prologis, quien cuenta con una robusta plataforma tanto administrativa como operativa que proporciona servicio a Terrafina.

Terrafina no tiene empleados al 31 de diciembre de 2024.

Desempeño ambiental:

TerraFINA está trabajando en el entendimiento del alcance de la normatividad para revelar la información requerida, a fin de cumplir con lo establecido.

Información de mercado:

El mercado inmobiliario industrial, en términos generales, puede ser dividido en dos segmentos: propiedades industriales modernas de calidad institucional y propiedades industriales tradicionales o de segunda generación. Las propiedades industriales modernas de calidad institucional son usualmente diseñadas para distribución a gran escala, los 3PL, o los arrendatarios dedicados a la manufactura. Estas propiedades, y en particular las dedicadas a distribución, son, a menudo, fácilmente convertibles para satisfacer requerimientos de nuevos arrendatarios. Las características típicas de las propiedades industriales modernas de calidad institucional incluyen: (i) medidas de seguridad de almacenamiento, tales como sistemas de seguridad y vigilancia, sistemas de riego y sistemas de ventilación, (ii) soluciones óptimas de espacio, tales como placas grandes de piso, alturas libres y amplio espacio entre columnas y (iii) alta eficiencia de operación, incluyendo amplias y modernas áreas de estacionamiento. Las propiedades de segunda generación suelen ser limitadas en sus diseños de espacio, carecen de Andenes de Carga atractivos, y tienen áreas insuficientes cajones de estacionamiento, el espacio entre columnas es poco y presentan bajas alturas libres.

Nuestro Portafolio cuenta con una presencia significativa en los centros industriales más importantes de México, y es una representación del mercado de inmuebles industriales de México (para ver la participación de cada mercado dentro de nuestra Área Rentable Bruta, por favor referirse al Anexo b) Información Adicional – Descripción del Portafolio de este Reporte Anual).

A continuación se resumen nuestros principales mercados (clasificados por ARB) en Ciudad Juárez, Cuautitlán Izcalli, Chihuahua, San Luis Potosí, Toluca, Guadalajara, Querétaro, Ramos Arizpe, Irapuato, Derramadero, Tijuana, Silao, Monterrey, Apodaca y Azcapotzalco.

- **Ciudad Juárez:** uno de los principales mercados de manufactura en México y el mayor mercado de bienes inmuebles industriales a lo largo de la frontera México/Estados Unidos. Ciudad Juárez comparte frontera con El Paso, Texas y se ha convertido en una de las áreas de comercio y tráfico de pasajeros más grandes del mundo desde que México presentó el programa maquiladora en 1964 y con crecimiento adicional desde la ratificación del TLCAN hoy bajo la ratificación como T-MEC . Las fortalezas de este mercado incluyen una infraestructura de transporte sin paralelo y una fuerza de trabajo preparada y productiva.

- ***Cuautitlán Izcalli:*** ubicado aproximadamente a 32 kilómetros del norte de la Ciudad de México y forma parte del Área Metropolitana de la Ciudad de México, es una de las más grandes en el mundo con una población mayor a 20 millones de personas. El nuevo desarrollo industrial en esta región es impulsado por la reubicación de empresas manufactureras de Estados Unidos y el incremento en la demanda local de bienes y servicios. El mercado de Cuautitlán Izcalli atrae principalmente a empresas de logística y distribución que buscan reducir costos de operación.
- ***Chihuahua:*** gracias a su capacidad industrial y la madurez del sector aeroespacial en México, Chihuahua se ha convertido en uno de los centros industriales con mayor importancia en México, y destaca por su papel central en la cadena productiva del sector aeroespacial en México. Chihuahua concentra a más de 30 empresas del sector incluyendo a fabricantes de equipos originales como son Cessna, Textron y Honeywell.
- ***Querétaro:*** es uno de los centros de transporte claves de México, ubicada a una distancia equidistante de Monterrey, Guadalajara y la Ciudad de México. Cuenta con acceso conveniente a los puertos internacionales de Manzanillo en el Océano Pacífico y Tampico en el Océano Atlántico, respectivamente. La región actualmente cuenta con un crecimiento económico sólido, el cual esperamos que continúe debido a las inversiones de empresas dedicadas a la alta tecnología, particularmente en el sector aeroespacial.
- ***Ramos Arizpe:*** es un municipio de Saltillo, la capital del Estado de Coahuila y se encuentra en segundo lugar en México en términos de la cantidad de exportaciones internacionales. La región Saltillo/Ramos Arizpe es un centro clave para la industria automotriz global. Este mercado se encuentra ubicado a 300 kilómetros al sur de la frontera de Estados Unidos en Laredo, Texas y cuenta con una fuerza laboral altamente entrenada, infraestructura de producción existente, accesos a grandes mercados demográficos y una base amplia de proveedores. Ramos Arizpe ha demostrado un crecimiento estable, mismo que esperamos continúe en el mediano plazo.
- ***Monterrey:*** su área metropolitana es la tercera más poblada de México, así como una de las más prósperas. Monterrey ha sido una ubicación clave para inversiones por parte de corporaciones internacionales, tales como Sony, Toyota, Dell, Boeing y General Electric, debido a la ratificación del TLCAN en 1994 y hoy continúan operando ya bajo el nuevo acuerdo comercial T-MEC. Estas inversiones han permitido que Monterrey cuente con uno de los ingresos más altos per cápita en México, una infraestructura moderna y una fuerza laboral bien preparada. La gran producción industrial de Monterrey es actualmente impulsada por la cercanía con la frontera con Estados Unidos y el incremento en la demanda doméstica de bienes y servicios.
- ***Guadalajara:*** es la segunda ciudad más grande de México y una de las diez ciudades más grandes de Latinoamérica en cuanto a su PIB. Guadalajara es uno de los mercados estratégicos en México y cuenta con una fuerza laboral altamente entrenada y capaz, una red sólida de transportación, y acceso a proveedores. Este mercado ha estado sujeto al constante desarrollo e inversiones en centros comerciales y, por lo tanto se ha convertido en uno de los centros comerciales más sólidos de México. Guadalajara

continúa siendo el objetivo de nuevas inversiones por parte de empresas comerciales, metalúrgicas, textiles, electrónicas y de software.

- **Tijuana:** ubicada en la sección noroeste de Baja California, 27 kilómetros al sur de San Diego, California. El mercado de Tijuana cuenta con dos de los puertos de entrada a México más importantes. La ubicación geográfica de Tijuana la hace una ubicación ideal para la manufactura y el comercio electrónico, y su proximidad con San Diego ayuda a las empresas a obtener administración calificada y a mitigar costos de transporte. Un porcentaje relevante de la producción del mercado consiste en artículos electrónicos y sus componentes, debido a que ha sido una ubicación clave para varias corporaciones japonesas y coreanas dedicadas a la industria de la electrónica.

El 6 de agosto de 2024 Fibra Prologis adquirió el control de Terrafina. Como consecuencia de dicha adquisición, y en línea con su estrategia de tener presencia en los mercados de Ciudad Juárez, Tijuana, Monterrey, Ciudad de México, Reynosa y Guadalajara, se estará implementando un proceso de reciclaje de capital. Este programa estará enfocado en fortalecer la presencia de la empresa en los mercados primarios, así como disminuir su participación en mercados de bajo crecimiento.

Competencia

El mercado de propiedades industriales en México está sumamente dividido e incluye un gran número de participantes locales y regionales. Los participantes locales se caracterizan por ser negocios familiares en una posición débil para satisfacer la demanda actual y futura, principalmente por falta de acceso a capital. Sin embargo, recientemente, y conforme la inversión en la industria inmobiliaria en México se ha vuelto más atractiva en comparación a otras formas de inversión, han incursionado en el mercado mexicano inversionistas con niveles de capital adecuados, incluyendo fideicomisos de inversión en bienes raíces públicos y fondos de inversionistas institucionales, principalmente de los Estados Unidos, lo que ha incrementado el nivel de la competencia. Nuestros principales competidores en México incluyen a Fibra Prologis, Inc. (“Prologis”), Fibra Macquarie (“Macquarie”), y Corporación Vesta (“Vesta”). Los principales factores de competencia son: relacionados con el monto del arrendamiento, servicios proporcionados, la naturaleza y condición de los inmuebles, y el valor atractivo. Para calcular el valor atractivo se utilizan factores como tasa de capitalización implícita, y el rendimiento de distribuciones.

Es importante mencionar que el 6 de agosto de 2024 Fibra Prologis adquirió el control accionario de Terrafina. Además de consolidar el portafolio de Terrafina dentro de su estructura financiera, Fibra Prologis buscará deslistar a Terrafina en los próximos meses.

Estructura de administración:

De conformidad con los términos de nuestro Contrato de Fideicomiso, la administración de nuestro negocio está encomendada a nuestro Comité Técnico. El objetivo de nuestro Comité Técnico es salvaguardar y maximizar el valor de nuestros CBFIs, al mismo tiempo que fomentar nuestro éxito a largo plazo. Nuestro Comité Técnico es el encargado de que nuestra Subsidiaria y nuestro Asesor respondan del cumplimiento de sus respectivas responsabilidades de conformidad con los contratos de los que cada uno de ellos es parte.

El Comité Técnico actualmente está compuesto por cinco miembros, dos de los cuales son miembros independientes. En la Asamblea de Tenedores, cualquier tenedor o grupo de tenedores de CBFIs tienen el derecho de nombrar a un miembro de nuestro Comité Técnico por cada 10% de los CBFIs en circulación de que sean titulares. No esperamos que se designen miembros suplentes. No podemos asegurar, sin embargo, que el tamaño o la composición del Comité Técnico sea siempre el esperado.

El Comité Técnico está compuesto por un grupo diverso de profesionales que han sido seleccionados por su reputación y conocimientos en la disciplina respectiva. En particular, los miembros independientes de nuestro Comité Técnico, conjuntamente tienen conocimientos en economía, mercado de capitales, comercio internacional, industria automotriz y administración, que complementan los conocimientos de manejo de inversiones y sector inmobiliario de nuestra Subsidiaria y el Asesor.

Asimismo, como parte de la estructura de administración, Terrafina cuenta con diferentes comités independientes en las siguientes áreas:

Comité de Auditoría

El Comité Técnico nombró de entre sus miembros, a los dos Miembros Independientes para formar nuestro Comité de Auditoría; en el entendido, que la mayoría de los miembros del Comité de Auditoría deben ser Miembros Independientes. Nuestro Comité de Auditoría tiene las siguientes funciones:

- Nombrar a un auditor externo, (distintos a ciertos auditores externos pre-aprobados en nuestro Contrato de Fideicomiso que no requieren dicho nombramiento) y en su caso, terminar el contrato con dicho auditor.
- Evaluar el desempeño de nuestro auditor externo, analizar las opiniones, informes y documentos preparados por nuestro auditor externo, y celebrar al menos una sesión por cada ejercicio fiscal con nuestro auditor externo.
- Discutir los estados financieros de las personas que prepararon dichos estados financieros, y con base en dicha revisión, recomendar la aprobación o el rechazo de los mismos a nuestro Comité Técnico.
- Informar a nuestro Comité Técnico del status de nuestro sistema de control interno, de auditoría y de cumplimiento de procedimientos, incluyendo cualquier situación irregular que identifique.

- Solicitar de nuestro Asesor, nuestra Subsidiaria, el Fiduciario y las demás personas a cargo de nuestra administración, cualesquiera reportes relativos a la preparación de la información financiera, según corresponda, para cumplir con sus obligaciones de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso.
- Investigar cualesquier posibles violaciones a nuestros lineamientos, políticas, controles internos y prácticas de auditoría aprobadas.
- Recibir cualquier comentario o reclamaciones presentadas por los Tenedores de Nuestros CBFIs, acreedores, miembros de nuestro Comité Técnico, el Asesor y otros terceros interesados en relación con nuestros lineamientos, políticas, controles internos y prácticas de auditoría aprobadas, en cuyo caso el Comité de Auditoría adoptará las medidas necesarias para investigar y remediar dicha violación.
- Reunirse como es requerido con los funcionarios competentes de nuestra Subsidiaria, nuestro Asesor, el Representante Común y el Fiduciario.

Comité de Prácticas

El Comité Técnico nombró de entre sus miembros, a dos Miembros Independientes para formar nuestro Comité de Prácticas. Nuestro Comité de Prácticas tiene las siguientes funciones:

- Expresar una opinión sobre las operaciones con partes relacionadas, incluyendo las operaciones con nuestro Asesor o sus afiliadas.
- Recomendar que el Comité Técnico solicite de nuestro Asesor, nuestra Subsidiaria y/o el Fiduciario cualquier información que pueda ser necesaria para el Comité Técnico para cumplir con sus funciones.

Comité de Nominaciones

El Comité Técnico nombró de entre sus miembros, a dos Miembros Independientes para formar nuestro Comité de Nominaciones. Nuestro Comité de Nominaciones tiene las siguientes funciones:

- Identificar y evaluar candidatos para elección o nombramiento como miembros de nuestro Comité Técnico.
- Hacer recomendaciones a la Asamblea de Tenedores en relación con personas a ser nombradas como miembros de nuestro Comité Técnico.
- Proponer a la Asamblea de Tenedores la contraprestación a ser pagada a los miembros independientes del Comité Técnico.
- Proponer a la Asamblea de Tenedores la remoción de miembros del Comité Técnico.

Comité de Endeudamiento

El Comité Técnico nombró de entre sus miembros, a dos Miembros Independientes para formar nuestro Comité de Endeudamiento. Nuestro Comité de Endeudamiento tiene las siguientes funciones:

- Vigilar que se establezcan los mecanismos y controles para verificar que el Fideicomiso cumple con los Lineamientos de Apalancamiento, el Nivel Máximo de Endeudamiento y el Índice de Cobertura de Deuda, así como con lo previsto en la Circular Única y en la normatividad aplicable.
- Informar oportunamente el ejercicio de su facultad al Comité Técnico, así como de cualquier incumplimiento a lo establecido en el inciso anterior o a la normatividad aplicable.

Comité Ambiental Social y Gobernanza (ASG)

El Comité Técnico nombró de entre sus miembros, a dos Miembros Independientes para formar nuestro Comité ASG teniendo las siguientes funciones:

- Supervisar la vinculación de los aspectos ASG en la estrategia de Terrafina
- Recomendar acciones sobre la detección de riesgos y oportunidades estratégicas
- Vigilar el cumplimiento de los compromisos y objetivos ASG en relación a las mejores prácticas nacionales e internacionales
- Informar al Comité Técnico el estatus y los avances en temas ASG

Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:

Hasta donde razonablemente tiene conocimiento Terrafina, no existen juicios o procedimientos administrativos relevantes que puedan tener un impacto significativo en la operación. Tampoco se tiene conocimiento de la alta probabilidad de que en un futuro exista uno o varios juicios o procedimientos administrativos de los referidos anteriormente.

Al 31 de diciembre de 2024, Terrafina no se encuentra en alguno de los supuestos establecidos en los Artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles, y no se ha declarado, planea declararse o ha sido declarada en concurso mercantil.

Derechos que confieren los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios:

Terrafina fue creada con el propósito exclusivo de administrar y operar el patrimonio del fideicomiso, la misma no opera ni administra bienes distintos a aquellos que integran dicho Patrimonio del Fideicomiso.

Conforme al Contrato de Fideicomiso y a los Artículo 63 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) tanto la Subsidiaria, como 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 (un) miembro del Comité Técnico (y a su respectivo suplente); y (v) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 15% de los CBFIs en circulación, podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra de la Subsidiaria por el incumplimiento de sus obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, en el entendido, que dicha acción prescribirá en 5 años contados a partir de que se dio el hecho o acto que haya causado el daño patrimonial correspondiente.

Distribuciones:

En un evento relevante publicado el 9 de octubre de 2024, Terrafina anunció un cambio en su guía de dividendos de US\$0.1016 por certificado a una distribución de al menos el 95% de su resultado fiscal a los tenedores de sus CBFIs a más tardar el 15 de marzo de 2025. Este cambio en la guía entró en vigencia de manera inmediata y se ha realizado con el fin de preservar la liquidez en Terrafina y evitar aumentar el nivel de apalancamiento. A la luz de este cambio, Terrafina ya no hará distribuciones trimestrales a los tenedores y solo hará distribuciones que sean necesarias para cumplir con los requisitos de distribución impositiva aplicables a las FIBRAs.

A continuación se muestra un resumen de las distribuciones provenientes de la operación realizadas por Terrafina en el 2023 y 2024:

Distribuciones								
(millones de pesos avoyapto donde se indique)	1T23	2T23	3T23	4T23	1T24	2T24	3T24	4T24
CBFIs en Circulación ¹ (millones de CBFIs)	772.5	772.5	772.5	772.5	772.5	786.3	786.3	786.3
Precio del CBFI ²	31.96	33	32.69	31.69	38.14	40.56	38.71	35.74
Distribuciones	361.1	341.8	329.4	339.5	1,560.80	348.1	358.6	0
Distribuciones por CBFI	0.4675	0.4425	0.4264	0.4395	2.020	0.4427	0.4561	0
Rendimiento de la Distribución	5.85%	5.36%	5.22%	5.55%	4.70%	4.50%	5.20%	0.00%

Ejercicio	Trimestre	Fecha de Pago	Monto Pagado en Pesos	Monto Pagado por CBI en Pesos	Concepto del Pago	CBIs en Circulación
2016	1	6-May-16	\$300,774,444.26	\$0.495066	Reembolso de Capital	607,544,547
	2	05-ago-16	\$343,260,075.00	\$0.563507	Reembolso de Capital	607,210,360
	3	7-Nov-16	\$346,357,453.42	\$0.570251	Reembolso de Capital	607,377,454
	4	13-Mar-17	\$400,363,933.56	\$0.659168	Reembolso de Capital	607,377,454
2017	1	12-May-17	\$450,484,368.56	\$0.741704	Reembolso de Capital	607,468,596
	2	11-ago-17	\$452,445,572.89	\$0.572036	Reembolso de Capital	791,014,635
	3	13-Nov-17	\$410,397,520.66	\$0.518767	Reembolso de Capital	791,014,635
	4	13-Mar-18	\$484,869,811.48	\$0.612973	Reembolso de Capital	791,014,635
2018	1	11-May-18	\$505,423,290.52	\$0.638956	Reembolso de Capital	791,014,635
	2	10-ago-18	\$555,292,945.66	\$0.702001	Reembolso de Capital	791,014,635
	3	9-Nov-18	\$553,119,979.35	\$0.699254	Pago en Efectivo	791,014,635
	3	21-Nov-18	\$141,000,877.68	\$0.178253	Pago en Efectivo	791,014,635
	4	11-Mar-19	\$522,648,663.72	\$0.661076	Pago en Efectivo	791,602,803
	4	14-Mar-19	\$254,352,789.51	\$0.321314	Pago en Efectivo	791,602,803
2019	1	10-May-19	\$465,291,357.31	\$0.588527	Pago en Efectivo	790,602,803
	2	09-ago-19	\$480,724,467.17	\$0.608278	Pago en Efectivo	790,602,803
	3	11-Nov-19	\$550,986,601.02	\$0.696920	Pago en Efectivo	790,602,803
	4	11-Mar-20	\$499,105,156.15	\$0.631297	Pago en Efectivo	790,602,803
2020	1	26-Jun-20	\$437,380,026.12	\$0.553223	Pago en Efectivo	790,602,803
	2	07-ago-20	\$462,908,621.03	\$0.585514	Pago en Efectivo	790,602,803
	3	6-Nov-20	\$489,467,934.15	\$0.619107	Pago en Efectivo	790,602,803
	4	12-Mar-21	\$477,952,926.07	\$0.604542	Pago en Efectivo	790,602,803
2021	1	13-May-21	\$476,408,825.64	\$0.602589	Pago en Efectivo	790,602,803
	2	05-ago-21	\$363,412,526.15	\$0.459665	Pago en Efectivo	790,602,803
	3	16-Nov-21	\$337,238,458.92	\$0.426559	Pago en Efectivo	790,602,803
	4	10-Mar-22	\$37,118,911.00	\$0.047059	Pago en Efectivo	788,767,485
2022			\$321,979,275.64	\$0.408205	Retorno de Capital	788,767,485
	1	11-May-22	\$401,252,119.27	\$0.513786	Pago en Efectivo	780,971,256
	2	05-ago-22	\$381,800,640.41	\$0.493109	Pago en Efectivo	774,271,950
	3	11-Nov-22	\$366,766,326.15	\$0.474790	Pago en Efectivo	772,480,755
2023			\$280,107,123.20	\$0.362607	Pago en Efectivo	772,480,755
			\$42,819,760.00	\$0.055431	Retorno de Capital	772,480,755
	1	12-May-23	\$361,109,647.34	\$0.467468	Pago en Efectivo	772,480,755
	2	04-ago-23	\$341,797,628.46	\$0.442468	Pago en Efectivo	772,480,755
2024	3	10-Nov-23	\$329,407,037.15	\$0.426428	Pago en Efectivo	772,480,755
			\$339,514,947.83	\$0.439512	Pago en Efectivo	772,480,755
	4	5-Mar-24	\$1,221,331,360.76	\$1.581051	Pago en Efectivo	772,480,755
2024	1	8-May-24	\$348,086,510.16	\$0.450609	Pago en Efectivo	772,480,755
	2	5-Aug-24	\$358,570,040.25	\$0.456044	Pago en Efectivo	786,262,285
	3	NA	\$0.0	\$0.0	NA	786,262,285
	4	NA	\$0.0	\$0.0	NA	786,262,285

Adicionalmente a las distribuciones relacionadas con la operación, Terrafina ha realizado distribuciones extemporáneas a sus resultados operativos: 1) por \$141.0 millones de Pesos para cubrir la retención de impuestos de la distribución correspondiente a la actividad del cuarto trimestre de 2017, misma que fue pagada el 13 de marzo de 2018 y, 2) \$254.3 millones de Pesos que fue pagada el 14 de marzo de 2019, 3) \$1,221.3 millones de Pesos que fue pagada el 6 de marzo de 2024.

Inmuebles propiedad del fideicomiso

La información financiera proveniente de los estados financieros consolidados auditados que se muestra a continuación fue dictaminada por el auditor externo PricewaterhouseCooper, S. C., quienes expresan una opinión no modificada sobre la presentación razonable en todos los aspectos materiales de los estados financieros consolidados de conformidad con Normas de Contabilidad NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera) emitidas por el International Accounting Standards Board.

De tal manera, los estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de Terrafina y su desempeño financiero así como sus flujos de efectivo conforme a la opinión brindada por el auditor externo.

Asimismo, se presenta información financiera y operativa que aunque no ha sido dictaminada, se apega a las mejores prácticas contables poniendo a disposición del lector el cálculo de información relevante para la medición del desempeño de los resultados de Terrafina. Es importante considerar que estos indicadores no deben ser considerados de manera aislada para la medición de resultados y se recomienda analizar en conjunto con las métricas reconocidas por las Normas de Contabilidad NIIF.

Inmuebles propiedad del fideicomiso

Las propiedades están ubicadas en 15 estados, principalmente en las regiones norte, Bajío y centro de México. Asimismo, el portafolio se ve beneficiado por un vencimiento escalonado de contratos de arrendamiento, mismos que cuentan con un plazo promedio ponderado remanente de 2.66 años al 31 de diciembre de 2024. Además, creemos que la estructura de nuestros arrendamientos, de renta en dólares, también contribuye a la estabilidad del flujo de efectivo proporcionado por nuestro Portafolio y nos protege contra fluctuaciones adversas en el tipo de cambio peso-dólar. La edad promedio del portafolio es de 18 años proporcionando instalaciones con especificaciones modernas a nuestros arrendatarios.

En la siguiente tabla se muestra las principales características de tamaño, renta promedio y ocupación de la ubicación de las propiedades de Terrafina por el mercado:

Ocupación y Rentas Promedio por Región			
	Al 31 de diciembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
	Tasa de Ocupación	Tasa de Ocupación	Tasa de Ocupación
Norte	96.39 %	99.23%	98.39 %
Baja California	100.00%	99.85%	100.00%
Sonora	82.85%	82.85%	82.85%
Chihuahua	96.92%	100.00%	98.67%
Coahuila	91.78%	97.54%	97.57%
Nuevo León	99.86%	99.93%	99.90%
Tamaulipas	100.00%	100.00%	100.00%
Durango	100.00%	100.00%	100.00%
Ba jo	85.96 %	93.42%	88.56 %
San Luis Potosí	84.11%	91.04%	84.57%
Jalisco	99.37%	99.37%	99.37%
Aguascalientes	100.00%	100.00%	100.00%
Guanajuato	91.38%	92.63%	82.43%
Qu erétaro	68.47%	92.70%	91.53%
Centro	97.66 %	99.18%	98.45 %
Estado de México	97.66%	99.09%	98.25%
Ciudad de México	97.66%	100.00%	100.00%
Total	94.04 %	98.13%	96.40 %

Fuente: Prologis

Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios

La estrategia de crecimiento de Terrafina está enfocada en realizar adquisiciones de propiedades industriales cuyos atributos esenciales agreguen valor a sus inversionistas, teniendo en cuenta la ubicación, sector, tipo de inquilino, promedio de ocupación y contratos de arrendamiento promoviendo estabilidad en la generación de flujos en el largo plazo.

Desde su creación, Terrafina ha participado en dos adquisiciones y mantiene una amplia gama de transacciones las cuales están siendo evaluadas para futuras adquisiciones. En la siguiente tabla, se muestra las características de las adquisiciones concluidas por Terrafina desde el inicio de sus operaciones:

	Oferta Pública Inicial (marzo 2013)	Portafolio American Industries/Kimco (concluido en septiembre 2013)	Porción del Portafolio julio 2015 (concluido en noviembre 2015)	Adquisiciones enero 2017 (concluido en enero 2017)	Adquisiciones septiembre 2017 (concluido en septiembre 2017)	Adquisiciones diciembre 2017 (concluido en diciembre 2017)	Adquisiciones abril 2018 (concluido en abril 2018)	Adquisiciones agosto 2023 (concluidas en agosto 2023)
Área Rentable Bruta ¹	19.8	11	1.1	6.3	1.1	2.7	0.33	2.6
Tasa de Ocupación	88.30%	92.20%	96.30%	99.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

1) millones de pies cuadrados

El 27 de septiembre de 2013, Terrafina adquirió un portafolio de 84 propiedades industriales a Kimco Realty Corp. y Parques American Industries, S.A. de C.V., de \$605 millones de Dólares, incluyendo los derechos sobre los contratos de arrendamiento existentes (la “Adquisición American Industries/Kimco”). Como resultado del carácter aditivo de dicha adquisición, el pago de distribuciones a los tenedores de nuestros CBFIs para el cuarto trimestre del 2013 aumentó 44% en comparación con el tercer trimestre del 2013.

Por otra parte, se adquirieron 11 propiedades industriales por Dls.\$59.4 millones ubicadas en San Luis Potosí, Irapuato y Monterrey. De esta manera se adicionó un total de 1.1 millones de pies cuadrados de ARB al Portafolio en los mercados importantes para la producción industrial del país. La ocupación de este portafolio al momento de compra fue de 96.3% y todos sus contratos se encontraban denominados en dólares estadounidenses bajo el formato de Arrendamiento Triple Neto (NNN).

El 28 de septiembre de 2017, Terrafina adquirió ocho propiedades industriales Clase A ubicadas en la región Norte por un monto de US\$59 millones – excluyendo impuestos y costos de transacción. Las principales características de estas adquisiciones son:

	Transacción I	Transacción II	Consolidado
Monto de la Adquisición (millones de dólares)	\$53	\$6	\$59
Área Rentable Bruta (millones de pies cuadrados)	0.9	0.2	1.1
Precio por Pie Cuadrado (dólares)	\$57.5	\$47.3	\$53.6
Cap Rate (próximos 12 meses)	8.7%	10.1%	8.8%
Tasa de Ocupación	100%	100%	100%
Renta Promedio Anualizada (dólares)	5.12	4.93	5.08
Contratos Denominados en Dólares	100%	100%	100%
Edad Promedio de las Propiedades	4.9 años	< 1 año	4.0 años
Plazo Promedio de los Contratos	7.9 años	9 años	8.1 años

El 11 de diciembre de 2017, Terrafina adquiere 17 propiedades industriales Clase A, por un monto de US\$180 millones excluyendo impuestos y costos de transacción. Las principales características actualizadas de esta adquisición son las siguientes:

Monto de la Adquisición (<i>millones de dólares</i>)	\$180
Área Rentable Bruta (<i>millones de pies cuadrados</i>)	2.7
Precio por Pie Cuadrado (<i>dólares</i>)	\$65.6
Cap Rate (<i>próximos 12 meses</i>)	8.5%
Tasa de Ocupación	100%
Renta Promedio Anualizada (<i>dólares</i>)	\$5.31
Contratos Denominados en Dólares	100%
Edad Promedio de las Propiedades	4.7 años
Plazo Promedio de los Contratos	1.7 años

El 26 de abril de 2018, Terrafina anunció el exitoso cierre de la adquisición de dos propiedades industriales Clase A, por un monto de US\$24.1 millones – excluyendo impuestos y costos de transacción. Las principales características actualizadas de esta adquisición son las siguientes:

Monto de la Adquisición (<i>millones de dólares</i>)	\$24.1
Área Rentable Bruta (<i>miles de pies cuadrados</i>)	330.5
Precio por Pie Cuadrado (<i>dólares</i>)	\$73.0
Cap Rate (<i>próximos 12 meses</i>)	8.5%
Tasa de Ocupación	100%
Renta Promedio Anualizada (<i>dólares</i>)	\$6.36
Contratos Denominados en Dólares	100%
Edad Promedio de la Propiedad	<1 año
Plazo Promedio	7 años

El 23 de agosto de 2023, Terrafina anunció la adquisición de dos portafolios industriales Clase A ubicados en Tijuana y Estado de México. Esta adquisición de US\$217 millones, fue ejecutada a través del Sidecar de la Compañía, agregando 2.6 millones de pies cuadrados al portafolio actual.

La adquisición incluye activos estabilizados y reservas de tierra:

- En Tijuana
 - Nueve propiedades Clase A completamente arrendadas en dólares con un ARB de 1.6 millones de pies cuadrados. 216,000 pies cuadrados de ARB potencial para nuevos desarrollos.
- En Estado de México
 - Dos propiedades Clase A completamente arrendadas en dólares con un ARB de 510,000 pies cuadrados o 297,000 pies cuadrados de ARB potencial para nuevos desarrollos.

Las propiedades estabilizadas (que tienen una edad promedio de 3.5 años) están 100% rentadas con una renta promedio anualizada de US\$7.13 por pie cuadrado. Los inquilinos participan en actividades de *nearshoring* en los segmentos de electrónica, médico, bienes de consumo y logística 3PL ligados al mercado estadounidense. El portafolio consolidará la presencia de Terrafina en las regiones Norte y Centro, donde existe una oferta limitada de espacios y tierra para estos mercados. Adicionalmente, Terrafina buscará certificaciones ASG para las propiedades existentes, así como para los nuevos desarrollos.

Adicionalmente en diciembre de 2023, Terrafina adquirió una propiedad industrial a través de su Sidecar en el mercado de Monterrey por US\$52 millones, incorporando un activo totalmente estabilizado con un ARB de 548,000 pies cuadrados. Esta propiedad se utiliza como centro de distribución para un inquilino multinacional que apoya la actividad del *nearshoring*.

Evolución de los activos del fideicomiso:

A continuación se muestra la evolución del Portafolio de Terrafina por mercado. La información relacionada con el desempeño operativo se muestra en la siguiente sección “iv) Desempeño de los activos del fideicomiso”

	Tasa de ocupación por región		
	Al 31 de diciembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
	Tasa de Ocupación	Tasa de Ocupación	Tasa de Ocupación
Norte	96.39%	99.23%	98.39%
Baja California	100.00%	99.85%	100.00%
Sonora	82.85%	82.85%	82.85%
Chihuahua	96.92%	100.00%	98.67%
Coahuila	91.78%	97.54%	97.57%
Nuevo León	99.86%	99.93%	99.90%
Tamaulipas	100.00%	100.00%	100.00%
Durango	100.00%	100.00%	100.00%
Bajío	85.96%	93.42%	88.56%
San Luis Potosi	84.11%	91.04%	84.57%
Jalisco	99.37%	99.37%	99.37%
Aguascalientes	100.00%	100.00%	100.00%
Guanajuato	91.38%	92.63%	82.43%
Querétaro	68.47%	92.70%	91.53%
Centro	97.66%	99.18%	98.45%
Estado de México	97.66%	99.09%	98.25%
Ciudad de México	97.66%	100.00%	100.00%
Total	94.04%	98.13%	96.40%

Ocupación y Rentas Promedio por Región			
	Al 31 de diciembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
	Tasa de Ocupación	Tasa de Ocupación	Tasa de Ocupación
Norte	96.39 %	99.23%	98.39 %
Baja California	100.00%	99.85%	100.00%
Sonora	82.85%	82.85%	82.85%
Chihuahua	96.92%	100.00%	98.67%
Coahuila	91.78%	97.54%	97.57%
Nuevo León	99.86%	99.93%	99.90%
Tamaulipas	100.00%	100.00%	100.00%
Durango	100.00%	100.00%	100.00%
Baño	85.96 %	93.42%	88.56 %
San Luis Potosí	84.11%	91.04%	84.57%
Jalisco	99.37%	99.37%	99.37%
Aguascalientes	100.00%	100.00%	100.00%
Guanajuato	91.38%	92.63%	82.43%
Querétaro	68.47%	92.70%	91.53%
Centro	97.66 %	99.18%	98.45 %
Estado de México	97.66%	99.09%	98.25%
Ciudad de México	97.66%	100.00%	100.00%
Total	94.04 %	98.13%	96.40 %

Algunos de los activos del fideicomiso están dados en garantía conforme a los contratos de crédito que tenemos celebrados. Para mayor detalle referirse a la sección 4) Información Financiera, b) Informe de Créditos Relevantes del presente Reporte Anual.

Desempeño de los activos del fideicomiso:

A continuación se muestra información relevante sobre el desempeño de los activos del fideicomiso para los años completos 2024, 2023, 2022 así como el comparativo más actual sobre los resultados trimestrales (4T24 vs. 4T23):

Operativos	2022	2023	2024	Var.
Número de Propiedades Desarrolladas	276	291	293	2
Área Rentable Bruta (AR)	39.4	42.79	43.2	0.41
Reserva Territorial (mpc)	4.6	4.4	4.4	0
Tasa de Ocupación	96.40%	98.13%	94.04%	-409 pb
Plazo Promedio Remanente de Renta (años)	3.6	3.67	3.07	-0.7
Tasa de Renovación	83.60%	92.70%	85.00%	-770 pb

Balance General	2022	2023	2024	Var.
(millónado)				
(millones de pesos excepto donde se indique)				
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	733.11	635.63	1,207.51	89.97%
Propiedades de Inversión*	52,411.41	50,732.94	64,187.03	26.52%
Deuda Total	17,203.12	16,737.71	22,356.47	33.57%
Deuda Neta	16,470.02	16,102.09	21,148.96	31.34%

*incluye reservas territoriales por 420.46, 491.25 y 484.19 millones de pesos mexicanos para 2024, 2023 y 2022; respectivamente.

	Renta Base Anual (millones de dólares)	% del Total	Ocupación de Pies Cuadrados (millones)	% del Total
2025	36.4	15.66%	6.528	15.10%
2026	38.4	16.53%	6.449	14.92%
2027	40.809	17.55%	7.23	16.72%
2028	25.379	10.92%	4.329	10.01%
Posterior	91.462	39.34%	18.698	43.25%

Fuente: PGBM RE – Asset Management

Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones:

Como parte de la estrategia de crecimiento de Terrafina, el equipo está enfocado en actividades de inversión para la adquisición de propiedades estabilizadas alineadas con el modelo de negocio en donde se busca cumplir con variables de ubicación en mercados en crecimiento; propiedades clase A rentadas o con oportunidad de rentarse por inquilinos multinacionales cuya principal fuente de ingresos está denominada en dólares y como consecuente, los contratos de arrendamientos se encuentran denominados en esta moneda; niveles de ocupación ubicados en los rangos altos en donde las condiciones de los contratos negociados proporcionen estabilidad en el corto, mediano plazo con precios de renta a mercado o con la opción de incrementarse; vencimientos balanceados que permita un campo de acción para la renovación de contratos.

Terrafina ha realizado de manera exitosa adquisiciones desde su inicio y concluyó sus actividades en enero del 2017 con los recursos provenientes de una oferta de CBFIs concluida en septiembre 2014. En noviembre 2015, se anunció el cierre de una adquisición por un monto total de US\$59.4 millones cumpliendo con los lineamientos de las principales características para adquisiciones (portafolio industrial, ubicación en mercados en crecimiento, inquilinos multinacionales con contratos denominados en dólares y rentas promedio y vencimientos de contratos balanceados). El 17 de enero de 2017 se completaron dos adquisiciones por US\$422 millones de dos portafolios comprendidos por 51 propiedades. El 100% de los arrendamientos se encuentran denominados en dólares estadounidenses y los inquilinos son compañías multinacionales. Con estas adquisiciones, Terrafina completa las adquisiciones planeadas con los recursos obtenidos de la oferta concluida en septiembre 2014. Finalmente, en julio 2017, Terrafina concluye de manera exitosa el levantamiento de capital por un total de aproximadamente 317 millones de dólares los cuales fueron utilizados para fortalecer el crecimiento mediante adquisiciones y un porcentaje menor para nuevos desarrollos – específicamente para expansiones y (Built-to-Suit).

En septiembre y diciembre 2017, se anunció el cierre de dos adquisiciones por un monto total de US\$239 millones cumpliendo con los lineamientos de las principales características para adquisiciones (portafolio industrial, ubicación en mercados en crecimiento, inquilinos multinacionales con contratos denominados en dólares y rentas promedio y vencimientos de contratos balanceados). Finalmente, en abril 2018 se concluye la última adquisición por un monto total de US\$24.1 millones con lo cual se concluye esta actividad utilizando los recursos obtenidos en el levantamiento de capital de julio 2017.

En noviembre de 2020, se concluyó la venta de un portafolio de 3.0 millones de pies cuadrados por un total de US\$127 millones. Con esta transacción se genera un beneficio dual fortaleciendo el balance mediante el pago de deuda con los recursos obtenidos, así como apoyando la estrategia de desarrollo para inquilinos en sectores y mercados estratégicos hacia adelante. Esta transacción estuvo integrada por un total de 3.0 millones de pies cuadrados ubicado un 46% en la región Norte, 48% en el Bajío y 6% en la región Centro.

En el segundo trimestre del 2021, Terrafina anunció un plan de crecimiento a tres años (2021-2023) el cual consiste en la construcción de nuevas propiedades industriales como parte de la actividad de desarrollos para acumular la aportación al final del 2023 de una inversión por US\$150 millones a US\$200 millones lo que equivale bajo el presupuesto realizado en el 2021 por un total estimado de 2.5 millones a 3.2 millones de pies cuadrados.

En agosto de 2023, Terrafina anunció la adquisición de dos portafolios Clase A ubicados en la región norte y centro de México que comprenden 2.6 millones de pies cuadrados y la cual se realizó por un total de US\$217 millones a través de su Sidecar. Estas propiedades estabilizadas integran inquilinos que participan directamente en actividades de nearshoring en los segmentos de electrónica, médico, bienes de consumo y logística 3PL ligados al mercado estadounidense, apoyando el liderazgo y presencia de Terrafina en el sector de bienes raíces industriales. Adicionalmente en diciembre de 2023, Terrafina adquirió una propiedad industrial a través de su Sidecar en el mercado de Monterrey por US\$52 millones, incorporando un activo totalmente estabilizado con un ARB de 548,000 pies cuadrados.

Terrafina mantiene una estrategia de nuevos desarrollos en mercados clave que, con las relaciones con sus administradores de propiedades locales, le permite tener información de primera mano sobre las necesidades de crecimiento de los clientes existentes. Esto mediante la expansión de sus operaciones en propiedades existentes o el desarrollo de edificios hechos a la medida (Build-to-Suit). Asimismo, se mantiene una política conservadora para el desarrollo de propiedades industriales especulativas buscando invertir en mercados donde la demanda es alta y los tiempos para ocupar dichas propiedades es relativamente corto. Terrafina tiene como objetivo tener una exposición de propiedades que se encuentren arrendadas generando flujos constantes a los inversionistas por lo que su postura de desarrollar propiedades especulativas es limitada.

El 6 de agosto de 2024 Fibra Prologis adquirió el control de Terrafina. Como consecuencia de dicha adquisición, y en línea con su estrategia de tener presencia en los mercados de Ciudad Juárez, Tijuana, Monterrey, Ciudad de México, Reynosa y Guadalajara, se estará implementando un proceso de reciclaje de capital. Este programa estará enfocado en fortalecer la presencia de las empresa en los mercados primarios, así como disminuir su participación en mercados de bajo crecimiento.

Para mayor información sobre los riesgos, favor de referirse a la sección “Factores de Riesgo”.

Informe de deudores relevantes

No existen deudores del Fideicomiso y las obligaciones derivadas del Fideicomiso respecto de la Emisión de los CBFIs, no dependen total ni parcialmente de un deudor del Fideicomiso.

Contratos y acuerdos relevantes:

Con fecha 15 de marzo de 2013 celebramos un Contrato de Administración con nuestra Subsidiaria, TF Administradora, S. de R.L. de C.V. en virtud del cual nos presta diversos servicios de administración:

La Subsidiaria debe prestar a Terrafina los siguientes servicios:

- i. Llevar a cabo, en nombre del fiduciario, todas las actividades relacionadas con las relaciones con los tenedores de CBFIs y otros inversionistas.
- ii. Revisar y aprobar todos y cada uno de los reportes, información (incluyendo, sin limitación, información financiera), documentos, solicitudes, presentación de documentos y avisos que requieran ser presentados ante la CNBV, la BMV y cualquier otra bolsa de valores dentro o fuera de México, a los tenedores de CBFIs u otros inversionistas del fideicomiso, o ante cualquier otra Autoridad Gubernamental, según lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, cualesquier documentos de la operación, o cualquier otra ley o reglamento aplicable, y en general, llevar a cabo cualquier acción en nombre del Fiduciario que sea necesaria o conveniente para completar la presentación o entrega de dichos reportes, información, documentos, solicitudes y avisos.
- iii. En general, llevar a cabo cualquier acción en nombre y en representación del fiduciario con el fin de cumplir con las obligaciones del fideicomiso de reportar la información de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y demás documentos de la operación, la LMV, la Circular Única, y cualesquiera otras leyes y reglamentos aplicables en México y fuera de México.
- iv. Llevar a cabo, en nombre y en representación del fiduciario, todas las comunicaciones con los tenedores de CBFIs, otros inversionistas del fideicomiso (en su caso), el representante común, la BMV o cualquier otra bolsa de valores en la que los CBFIs coticen o se negocien.
- v. Llevar a cabo, en nombre y en representación del fiduciario, todas las actividades de planeación estratégica del fideicomiso (a excepción de aquellas actividades estratégicas reservadas a Asamblea de Tenedores o al Comité Técnico de conformidad con el Contrato de Fideicomiso), incluyendo, sin limitación, las estrategias relacionadas con el crecimiento y la adquisición de propiedades, la administración de activos y del portafolio, distribuciones a los tenedores (dentro de las políticas de distribución aprobadas por el Comité Técnico) y marketing; en el entendido, que las estrategias aprobadas por la Subsidiaria que están comprendidas en el mandato conferido al Asesor de conformidad con el Contrato de Asesoría deberán ser ejecutadas por el Asesor en los términos previstos en el mismo y en el Contrato de Fideicomiso.

- vi. Ejercer todos los derechos y cumplir con todas las obligaciones de la Subsidiaria establecidos en el Contrato de Fideicomiso y en los demás documentos de la operación.
- vii. Supervisar las actividades del Asesor en términos del Contrato de Asesoría.
- viii. Revisar el Reporte Anual preparado por el Asesor, y llevar a cabo cualquier acción en nombre del fiduciario que sea necesaria o conveniente para hacer público dicho Reporte Anual de conformidad con las disposiciones del Contrato de Fideicomiso, la LMV, la Circular Única, y otras leyes y reglamentos aplicables en México o fuera de México.

En relación con el Anexo N Bis 3 (artículo 7o., fracción VII, inciso a), numeral 3, segundo y tercer párrafos CUE), se informa lo siguiente:

- i. No existen convenios para ejercer el derecho de voto de miembros del Comité Técnico.
- ii. No existen renunciaciones por parte de los Tenedores a ejercer su derecho de nombrar a miembros del Comité Técnico.

Facultad delegada

El fideicomiso constituido de conformidad con el Contrato de Fideicomiso es un fideicomiso de administración delegada y, por lo tanto, la Subsidiaria está facultada para actuar en nombre y representación del fiduciario (así como para entregar instrucciones al fiduciario para que las mismas sean ejercidas por los delegados fiduciarios del fiduciario) con el fin de cumplir con todas las obligaciones del fiduciario, sin necesidad de instrucción o aviso previo al o del fiduciario o de cualquier tercero, de conformidad con los poderes otorgados por el Fiduciario a la Subsidiaria.

Comisión de la Subsidiaria

Durante cada mes calendario en el que se encuentre vigente el Contrato de Administración, como contraprestación por los servicios de la Subsidiaria conforme a dicho contrato, el fideicomiso paga a la Subsidiaria, la Comisión de la Subsidiaria. La Comisión de la Subsidiaria se paga por Terrafina a la Subsidiaria en cada fecha de pago de la comisión, sin perjuicio de que a solicitud de la Subsidiaria el Fiduciario deberá pagar adelantos a cuenta de la Comisión de la Subsidiaria por gastos a incurrirse entre dos fechas de pago de la Comisión de la Subsidiaria.

Remoción de la Subsidiaria

La Subsidiaria podrá ser removida en cualquier momento por la Asamblea de Tenedores. La Subsidiaria removida tendrá derecho a recibir todas las Comisiones de la Subsidiaria efectivamente generadas desde la fecha en la que el Contrato de administración surtió efectos y hasta que la remoción de la Subsidiaria surta

efectos y la subsidiaria sustituta haya sido tomado posesión de su cargo de conformidad con los términos del Contrato de Administración.

Subsidiaria sustituta

En caso de que la Subsidiaria sea removida, dicha remoción sólo se llevará a cabo a partir de la fecha en que (i) la Subsidiaria haya recibido todas las Comisiones de la Subsidiaria generadas, y (ii) una entidad sustituta haya sido designada por el Comité Técnico y haya celebrado un contrato de administración sustituta con el fiduciario que prevea los derechos y obligaciones de la entidad administradora, sustancialmente similar a los términos contenidos en el Contrato de Administración y en el Contrato de Fideicomiso.

La entidad sustituta deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- i. Tener experiencia significativa en la administración de activos similares al activo neto del fideicomiso;
- ii. Contar con una buena reputación a nivel nacional e internacional;
- iii. Contar con los medios financieros necesarios para proporcionar servicios sustancialmente similares a los que la Subsidiaria haya proporcionado al Fideicomiso y al Fiduciario; y
- iv. Tener la capacidad y recursos humanos necesarios para llevar a cabo sus actividades como sustituto de la Subsidiaria.

Responsabilidad de la Subsidiaria

Las obligaciones y responsabilidades de la Subsidiaria, sus directores, funcionarios, accionistas, empleados, o los representantes o asesores legales de cualquiera de los anteriores están limitadas a las obligaciones pactadas expresamente en el Contrato de Administración, en el Contrato de Fideicomiso y cualquiera de los documentos de la operación de los que sea parte la Subsidiaria. La Subsidiaria, sus directores, funcionarios, accionistas, empleados, o los representantes o asesores legales de cualquiera de los anteriores, no serán responsable ante el fideicomiso por cualquier responsabilidad derivada de cualquier acción u omisión, incluyendo cualquier error de hecho o de juicio, hecho o incurrido por la Subsidiaria, sus directores, funcionarios, accionistas, empleados, o los representantes o asesores legales de cualquiera de los anteriores, de buena fe y que esté contemplado dentro de las facultades de la Subsidiaria de conformidad con el Contrato de Administración, el Contrato de Fideicomiso o cualquiera de los documentos de la operación, excepto cuando dicha responsabilidad se dé como resultado de mala fe, dolo o negligencia grave.

Nuestro Asesor

Recibimos servicios de asesoría y de administración de inversiones de Prologis Property México, S.A. de C.V. El equipo de administración *senior* de nuestro Asesor está compuesto por especialistas en la industria

altamente calificados. Creemos que la relación de nuestro Asesor con Prologis Inc. nos posiciona de manera competitiva en la industria de México y otros los mercados inmobiliarios.

El Contrato de Asesoría

Con fecha 20 de septiembre de 2024 Terrafina anunció que ha negociado y celebrado un contrato de transición de servicios temporal (el “Contrato de Transición de Servicios”) con PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V. (“PGIM”) y TF Administradora, S. de R.L. de C.V. (la “Subsidiaria”). Terrafina, la Subsidiaria y PGIM celebran este Contrato de Transición de Servicios temporal para permitir una transición ordenada y eficiente de la administración, operaciones, relaciones, sistemas, datos, contratos, documentación y cualquiera otra información en posesión de PGIM a la Subsidiaria, la cual es una subsidiaria totalmente controlada por Terrafina. En el contexto de esta transición, se espera que PGIM transfiera sus responsabilidades como asesor de Terrafina en virtud del contrato de asesoría de fecha 15 de marzo de 2013 (el “Contrato de Asesoría”) y, en consecuencia, el Contrato de Asesoría se dé por terminado. Tras dicha terminación, la relación de PGIM con Terrafina se limitará a la prestación de los servicios de transición establecidos en el Contrato de Transición de Servicios, los cuales se espera que concluyan el 1 de enero de 2025, salvo que la Subsidiaria solicite razonablemente una prórroga de su terminación. Como contraprestación por la transición de los servicios proporcionados a Terrafina bajo los términos del Contrato de Transición de Servicios, la comisión a pagar para el cuarto trimestre de 2024 a favor de PGIM será igual a la comisión trimestral de asesoría que PGIM hubiera percibido bajo el Contrato de Asesoría, en el entendido, que la comisión por servicios del tercer trimestre de 2024 será pagada por Terrafina conforme a los términos establecidos en el Contrato de Asesoría. Adicionalmente, PGIM tendrá derecho a una comisión discrecional por éxito si cumple con ciertos periodos de transición. FIBRA Prologis tiene la intención de adquirir más del 95% de los CBFIs de Terrafina en circulación para deslistar los CBFIs de Terrafina de la BMV y cancelar su registro en el Registro Nacional de Valores. En consecuencia, tras la cancelación y desliste de los CBFIs de Terrafina de la BMV, Terrafina será considerado un fideicomiso subsidiario de FIBRA Prologis.

Con fecha 20 de noviembre de 2024 Terrafina anunció que ha celebrado un Convenio de Terminación (el “Convenio de Terminación”) al Contrato de Asesoría y Servicios de Administración de Inversión (el “Contrato de Asesoría”) con PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V. (“PGIM”) y la Subsidiaria en los términos aprobados por la Asamblea de Tenedores de fecha 11 de noviembre de 2024, cuyo Convenio de Terminación surtió efectos el 19 de noviembre de 2024. De ahora en adelante, la relación de PGIM con Terrafina se limitará a la prestación de ciertos servicios de transición establecidos en el Contrato de Transición de Servicios de fecha 18 de septiembre de 2024, celebrado entre Terrafina, PGIM y la Subsidiaria, los cuales se espera que concluyan el 1 de enero de 2025, salvo que la Subsidiaria solicite razonablemente una prórroga de su terminación. Adicionalmente, y de conformidad con lo aprobado por la Asamblea de Tenedores del 11 de noviembre de 2024, el Contrato de Fideicomiso Terrafina y el Contrato de Administración celebrado entre Terrafina, el Asesor, la Subsidiaria y el representante común, han sido modificados a efecto de que las facultades, servicios, derechos y obligaciones del Asesor al amparo del terminado Contrato de Asesoría sean transferidos a la Subsidiaria, cuyas modificaciones surtieron efectos el 19 de noviembre de 2024.

Celebramos un contrato de asesoría y de servicios de administración de inversiones con nuestro Asesor (el “Contrato de Asesoría”). Nuestro Asesor nos brinda diversos servicios de administración y asesoría, apoyo y supervisión de conformidad con el Contrato de Asesoría. El Contrato de Asesoría nos permite beneficiarnos

del conocimiento y procesos institucionales de inversión de Prologis Property México S.A. de C.V., incluyendo la administración de activos, administración de riesgo y de administración de inversiones, así como de sus políticas de cumplimiento y demás capacidades. Conforme al Contrato de Asesoría, nuestro Asesor es responsable de entre otras funciones proporcionar servicios de administración de inversiones y administrar y operar nuestro Fideicomiso y nuestro Activo Neto del Fideicomiso, incluyendo con limitación, lo siguiente:

Conforme al Contrato de Asesoría, nuestro Asesor, es responsable de:

- i. Proporcionar servicios de administración de inversiones relacionados con la identificación, colocación, adquisición, desarrollo, operación y disposición de las Propiedades del Fideicomiso, según sea el caso, que deberán cumplir con los lineamientos y procedimientos previstos en el Contrato de Fideicomiso.
- ii. Administrar y operar los Fideicomiso y el Activo Neto del Fideicomiso, incluyendo los Fideicomisos subsidiarios.
- iii. Prestar servicios accesorios a los servicios descritos en las secciones I y II anteriores.
- iv. Manejo y administración de portafolio y activos, incluyendo actividades de planeación estratégica en cooperación con la administración de alto rango del Fideicomiso y de la Subsidiaria.
- v. Actividades de mercado de capitales, incluyendo operaciones de financiamiento a través de deuda o capital, tanto públicas como privadas.
- vi. Actividades de auditoría, valuación y de administración de riesgos (seguros y fianzas), ambiental y de sustentabilidad, investigación, contabilidad y reporte financiero, tesorería y actividades de manejo de efectivo, derivados, impuestos, legales y de *compliance*.
- vii. Administración de instalaciones, soporte de tecnología y sistemas, así como asesoría en recursos humanos con respecto a los empleados de la Subsidiaria.
- viii. Contratar y supervisar las actividades de terceros con respecto a los servicios relacionados con el Fideicomiso y sus Fideicomisos subsidiarios, incluyendo, sin limitación, servicios de contabilidad, reporte financiero, tesorería, y actividades de manejo de efectivo, derivados, impuestos, legales, anti-corrupción, prevención de operaciones con recursos de procedencia ilícita y de *compliance*.
- ix. Formar asociaciones en participación (*joint ventures*), celebrar contratos de administración de propiedades, contratos de desarrollo, contratos de arrendamiento y otros contratos análogos con terceros según lo estime conveniente el Asesor para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso.
- x. Otras actividades asignadas al Asesor en el Contrato de Fideicomiso.

- xi. Administrar las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Fideicomiso deberá otorgar los poderes necesarios al Asesor y a las Personas que éste indique por escrito para que administren y retiren fondos de cada Cuenta del Fideicomiso según lo instruya el Asesor a su entera discreción. Además, el Fiduciario deberá llevar a cabo todos los actos y celebrar todos los documentos y autorizaciones necesarias para otorgar al Asesor acceso completo a los depósitos, balances y transferencias a y de las Cuentas del Fideicomiso.
- xii. Dentro de los alcances del Contrato de Asesoría y el Contrato de Fideicomiso y con excepción de las limitaciones específicas establecidas en el Contrato de Asesoría o en el Contrato de Fideicomiso, el Asesor gozará de entera discreción con respecto a la prestación de los Servicios.
- xiii. El Contrato de Asesoría no incluye la prestación de los siguientes servicios: actividades de relaciones con inversionistas y comunicación con el mercado, así como los servicios establecidos en el Contrato de Administración.

Comisiones

De conformidad con los términos del Contrato de Asesoría, nuestro Asesor tendrá derecho a recibir la Comisión por Asesoría y la Comisión por Desempeño, la cual se prorratea con base en el número de días en el año en los cuales el Asesor se haya desempeñado en tal carácter.

La Comisión por Asesoría se calcula trimestralmente para cada Periodo de Comisión por Asesoría y comenzó a generarse a partir de la fecha del Contrato de Asesoría y hasta la fecha de su terminación. La Comisión por Asesoría que se genere respecto de cada Periodo de Comisión por Asesoría se pagará en la Fecha de Pago de la Comisión por Asesoría aplicable a dicho Periodo de Comisión por Asesoría.

La Comisión por Desempeño se calcula anualmente para cada Periodo de Comisión por Desempeño y comenzó a generarse a partir de la fecha del Contrato de Asesoría y hasta la fecha de su terminación. La Comisión por Desempeño que se genere respecto de cada Periodo de Comisión por Desempeño se pagará en la Fecha de Pago de la Comisión por Desempeño inmediata siguiente al último día calendario de dicho Periodo de Comisión por Desempeño. Sujeto a la autorización previa y por escrito de la Asamblea Ordinaria, 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 de conformidad con la Cláusula 3.2 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que el precio de dichos CBFIs adicionales para dicha emisión será el precio de cierre promedio por CBFI durante el Periodo de Comisión por Desempeño respectivo; y en el entendido, además, que el Asesor, o la subsidiaria o afiliada que reciba dichos CBFIs, no podrá enajenar dichos CBFIs a terceras personas (excepto a afiliadas y subsidiarias del Asesor, o de la subsidiaria o afiliada respectiva) durante un plazo de 6 (seis) meses a partir de su adquisición. En caso de que la Asamblea Ordinaria no apruebe dicha emisión adicional (y el precio de la misma) para el pago de la Comisión por Desempeño en los términos del presente párrafo, el Fideicomiso deberá pagar la Comisión por Desempeño al Asesor (directamente o a cualquiera de sus subsidiarias o afiliadas) en efectivo con los recursos depositados en las Cuentas del Fideicomiso conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

Vigencia

El Contrato de Asesoría puede darse por terminado por el Asesor en cualquier momento después del sexto aniversario del Contrato de Asesoría, contados a partir de la firma del mismo, salvo que se dé por terminado como se describe más adelante.

Remoción de Asesor; Terminación

Nuestro Asesor podrá terminar el Contrato de Asesoría (i) en cualquier momento con al menos seis meses de anticipación después del sexto aniversario del mismo; o, (ii) inmediatamente después de que ocurra un Evento de Terminación Anticipada, mediante notificación previa y por escrito al Fiduciario. Además, nuestro Asesor podrá ser removido por el Fiduciario y terminar el Contrato de Asesoría mediante resolución de los Tenedores que posean más del 50% de los CBFIs en circulación (i) en cualquier momento, si ocurre y continúa un Evento de Remoción del Asesor y continúa, o (ii) sin causa. El Fiduciario deberá notificar al Asesor y al Comité Técnico por escrito de la determinación de remoción emitida por la Asamblea de Tenedores dentro del Día Hábil siguiente a la fecha a dicha determinación, y la remoción surtirá efectos a los 90 días contados a partir de la fecha de notificación. En caso de terminación del Contrato de Asesoría conforme al presente párrafo, el Fiduciario deberá pagar al Asesor todas las Comisiones por Asesoría y Comisiones por Desempeño generadas hasta la fecha en que dicha terminación surta efectos.

Un evento de remoción del asesor ocurrirá si (i) nuestro Asesor incurre en actos de negligencia grave, dolo, mala fe o fraude en el desempeño de sus funciones conforme al Contrato de Asesoría y a nuestro Contrato de Fideicomiso, según sea determinado por un tribunal jurisdiccional competente mediante sentencia definitiva, (ii) un tribunal jurisdiccional competente dicte una sentencia definitiva declarando el concurso mercantil o quiebra del Asesor, o (iii) el Asesor deje de ser Prologis Property México S.A. de C.V., sin la aprobación de la Asamblea de Tenedores.

En caso de que los Tenedores decidan remover al Asesor, la Asamblea de Tenedores que aprobó dicha remoción deberá resolver sobre todos los aspectos relacionados con la remoción del Asesor, incluyendo el nombramiento de un asesor sustituto, o bien, la venta o de cualquier otra manera la liquidación del Activo Neto del Fideicomiso. En caso de que la Asamblea de Tenedores resuelva nombrar a un asesor sustituto conforme a lo anterior, se solicitará al Comité Técnico para que, dentro de los 10 Días Hábiles siguientes a la fecha en que le sea notificada la resolución respectiva, someta a la Asamblea de Tenedores al menos 3 propuestas de Personas de reconocido prestigio en la administración de fondos inmobiliarios en México que podrían actuar como asesor sustituto. La Asamblea de Tenedores deberá elegir al asesor sustituto de entre las propuestas que reciba del Comité Técnico; en el entendido, que de lo contrario, deberá proceder a liquidar el Activo Neto del Fideicomiso conforme a la Cláusula 17.3 del Contrato de Fideicomiso. En caso de remoción del Asesor conforme al presente párrafo, el Fiduciario deberá pagar al Asesor todas las Comisiones por Asesoría y Comisiones por Desempeño generadas hasta la fecha en que dicha remoción surta efectos.

El Contrato de Asesoría puede darse por terminado por el Asesor en cualquier momento mediante notificación por escrito con al menos 6 meses de anticipación al Fiduciario después del tercer aniversario del Contrato de

Asesoría; 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. En caso de terminación del Contrato de Asesoría por parte del Asesor conforme al presente párrafo, el Fiduciario deberá pagar al Asesor todas las Comisiones por Asesoría y Comisiones por Desempeño generadas hasta la fecha en que dicha terminación surta efectos.

Responsabilidad e Indemnización

La responsabilidad de nuestro Asesor se limita a los servicios descritos en el Contrato de Asesoría, y nuestro Asesor sólo es responsable si incurre en actos de negligencia grave, dolo, mala fe o fraude en la prestación de sus servicios en términos del Contrato de Asesoría, según se confirme en una resolución de un tribunal jurisdiccional competente mediante sentencia definitiva.

El Asesor únicamente es responsable ante el Fideicomiso si comete actos de negligencia grave, dolo, mala fe o fraude al prestar los servicios conforme al Contrato de Asesoría, según sea determinado por un tribunal con jurisdicción competente mediante sentencia definitiva e inapelable.

Ni el Asesor, ni sus Afiliadas o sus respectivos miembros, administradores, socios, accionistas, beneficiarios, funcionarios, empleados, directores, agentes y asesores (cada uno, una “Parte Indemnizada”), es responsable, directa o indirectamente, por cualquier pérdida, reclamación, daño, obligación o responsabilidad (conjuntamente, “Pérdidas”), directas o indirectas, expresas o tácitas, en relación con cualesquier decisiones o medidas adoptadas (o no adoptadas) por el Fideicomiso o la Subsidiaria (o cualquiera de sus respectivos funcionarios o empleados) de conformidad o en relación con el Contrato de Asesoría, el Contrato de Fideicomiso, y cualquier otra documentación relacionada con los mismos, independientemente de que el Fiduciario o la Subsidiaria hayan tomado en consideración cualquier recomendación hecha por el Asesor al incurrir en cualesquier Pérdidas, al tomar cualesquiera de dichas decisiones o al adoptar o no adoptar dichas medidas. Sin limitar lo anterior, ninguna de las Partes Indemnizadas es responsable ante el Fideicomiso, el Fiduciario, la Subsidiaria, el Representante Común, los tenedores de CBFIs o cualquier otra Persona por daños monetarios o cualesquier otras Pérdidas que surjan de cualquier acción u omisión por parte del Fiduciario, la Subsidiaria, o cualquier otra Persona en relación con el Contrato de Asesoría, el Contrato de Fideicomiso o cualquier otra documentación relacionada con los mismos; excepto, en la medida en que dichos daños monetarios o Pérdidas deriven de actos de negligencia grave, dolo, mala fe o fraude de dichas Personas Indemnizadas, según sea determinado por un tribunal de jurisdicción competente mediante sentencia definitiva e inapelable.

Ninguna de las Partes Indemnizadas es responsable por cualquier Pérdida derivada de, o relacionada con, cualquier error, omisión, incumplimiento negligencia, fraude, deshonestidad, mala fe u otra conducta de cualquier agente, apoderado, auditor, asesor fiscal, agente, administrador profesional u otro prestador de servicios contratado por el Fideicomiso o sus subsidiarias, excepto en la medida que el Asesor haya actuado con negligencia grave, dolo, mala fe o fraude en la contratación o supervisión de dicho prestador de servicios, según sea determinado por un tribunal de jurisdicción competente mediante sentencia definitiva e inapelable.

El Fiduciario deberá indemnizar, defender y mantener a las Personas Indemnizadas libres de daños de, y en contra de cualesquier daños monetarios y Pérdidas que surjan de o en relación con el Contrato de Asesoría, el Contrato de Fideicomiso, o cualquier otra documentación relacionada con los mismos; en el entendido; que ninguna de dichas Personas Indemnizadas tendrá el derecho de ser indemnizada en la medida en que dichos daños monetarios o Pérdidas deriven de actos negligentes graves, mala conducta intencional, mala fe o fraude de dichas Personas Indemnizadas, según sea determinado por un tribunal de jurisdicción competente mediante sentencia definitiva. Las disposiciones de indemnización establecidas en el Contrato de Fideicomiso subsistirán hasta la prescripción de las obligaciones de conformidad con lo establecido en la ley aplicable.

El Asesor podrá, en nombre y representación del Fideicomiso, adquirir seguros o fianzas que cubran cualquier monto por indemnización derivado de Pérdidas causadas por cualquier Parte Indemnizada al Fideicomiso, al Fiduciario, a la Subsidiaria, al Representante Común, a los tenedores de los CBFIs o a cualquier Persona derivadas de cualquier acción u omisión de dicha Parte Indemnizada en relación con el Contrato de Asesoría, el Contrato de Fideicomiso o cualquier otro documento relacionado con los mismos; en el entendido, que dichos seguros o fianzas no cubrirán indemnizaciones por Pérdidas derivadas de actos de negligencia grave, dolo, mala fe o fraude de dichas Partes Indemnizadas, según sea determinado por un tribunal de jurisdicción competente mediante sentencia definitiva.

Legislación Aplicable; Jurisdicción

Para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento del Contrato de Asesoría, las partes se sometieron a las leyes aplicables de México y a la jurisdicción de los tribunales competentes de la Ciudad de México.

Administrador

Nuestra Subsidiaria TF Administradora, S. de R.L. de C.V., una sociedad de responsabilidad limitada mexicana, es controlada totalmente por nosotros a través del mismo Comité Técnico y se dedica exclusivamente a nuestros negocios. En concordancia con los lineamientos de inversión establecidos por nuestro Comité Técnico y las recomendaciones proporcionadas por el Asesor (Prologis Property México S.A. de C.V.), la Subsidiaria implementa a su discreción dicho consejo. Nuestra Subsidiaria es responsable de direccionar el crecimiento, estableciendo nuestros objetivos estratégicos, administrando nuestras relaciones con inversionistas y creando un valor para los Tenedores de nuestros CBFIs.

Para mayor información sobre el Asesor, referirse a la sección e) Administradores, Nuestro Asesor en esta sección del reporte anual.

i) Obligaciones y responsabilidades

Dentro de las personas clave que integran la administración de la Subsidiaria encontramos al Director General y al Director de Finanzas, los cuales describimos sus principales roles dentro de Terrafina:

La función principal del Director General de nuestro negocio es establecer nuestros objetivos estratégicos para su aprobación por nuestro Comité Técnico y la implementación de nuestro plan de negocio así como gestionar la relación con nuestro Asesor. Nuestro Comité Técnico nombra al Director General quien, a su vez, le reporta al Comité Técnico y es miembro del mismo. La remoción y sustitución del Director General requiere la aprobación previa de nuestro Comité Técnico.

La función principal del Director de Finanzas de nuestro negocio es el establecimiento de nuestra estrategia de administración financiera para garantizar que mantengamos una estructura adecuada de deuda y de capital, y supervisar el desempeño de nuestro Asesor con respecto a nuestra estrategia de administración financiera, incluyendo funciones de contabilidad, tesorería, cumplimiento fiscal, procuración de capital y financiamiento. El Director de Finanzas de nuestro negocio le reporta al Director General. El Director de Finanzas es aprobado por nuestro Comité Técnico. La remoción y sustitución del Director de Finanzas requiere la aprobación previa de nuestro Comité Técnico.

Con fecha 15 de marzo de 2013 celebramos un Contrato de Administración el cual presta diversos servicios de administración dentro de ellos:

- a. Llevar a cabo, en nombre del Fiduciario, todas las actividades relacionadas con las relaciones con los Tenedores de CBFIs y otros inversionistas.
- b. Revisar y aprobar todos y cada uno de los reportes, información (incluyendo, sin limitación, información financiera), documentos, solicitudes, presentación de documentos y avisos que requieran ser presentados ante la CNBV, la BMV y cualquier otra bolsa de valores dentro o fuera de México, a los Tenedores de CBFIs u otros inversionistas del Fideicomiso, o ante cualquier otra Autoridad Gubernamental, según lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, cualesquier Documentos de la Operación, o cualquier otra ley o reglamento aplicable, y en general, llevar a cabo cualquier acción en nombre del Fiduciario que sea necesaria o conveniente para completar la presentación o entrega de dichos reportes, información, documentos, solicitudes y avisos.
- c. En general, llevar a cabo cualquier acción en nombre y en representación del Fiduciario con el fin de cumplir con las obligaciones del Fideicomiso de reportar la información de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y demás Documentos de la Operación, la LMV, la Circular Única, y cualesquiera otras leyes y reglamentos aplicables en México y fuera de México.
- d. Llevar a cabo, en nombre y en representación del Fiduciario, todas las comunicaciones con los Tenedores de CBFIs, otros inversionistas del Fideicomiso (en su caso), el Representante Común, la BMV o cualquier otra bolsa de valores en la que los CBFIs coticen o se negocien.
- e. Llevar a cabo, en nombre y en representación del Fiduciario, todas las actividades de planeación estratégica del Fideicomiso (a excepción de aquellas actividades estratégicas reservadas a Asamblea de

Tenedores o al Comité Técnico de conformidad con el Contrato de Fideicomiso), incluyendo, sin limitación, las estrategias relacionadas con el crecimiento y la adquisición de propiedades, la administración de activos y del portafolio, Distribuciones a los Tenedores (dentro de las políticas de Distribución aprobadas por el Comité Técnico) y *marketing*; en el entendido, que las estrategias aprobadas por la Subsidiaria que están comprendidas en el mandato conferido al Asesor de conformidad con el Contrato de Asesoría deberán ser ejecutadas por el Asesor en los términos previstos en el mismo y en el Contrato de Fideicomiso.

- f. Ejercer todos los derechos y cumplir con todas las obligaciones de la Subsidiaria establecidos en el Contrato de Fideicomiso y en los demás Documentos de la Operación.
- g. Supervisar las actividades del Asesor en términos del Contrato de Asesoría.
- h. Revisar el reporte anual preparado por el Asesor, y llevar a cabo cualquier acción en nombre del Fiduciario que sea necesaria o conveniente para hacer público dicho reporte anual de conformidad con las disposiciones del Contrato de Fideicomiso, la LMV, la Circular Única, y otras leyes y reglamentos aplicables en México o fuera de México.

ii) contenido y periodicidad de sus informes

La información que tiene a cargo los directivos de la Subsidiaria de presentar es supervisada por el Comité Técnico así como los subcomités en donde de manera trimestral se analizan y aprueban documentos clave de carácter público como reportes trimestrales, anuales, estados financieros, reportes de auditoría así como documentación clave cuya intención sea la de proporcionar material público al mercado sobre avances en la ejecución de la estrategia y situación actual de la operación. La periodicidad de las reuniones entre el Comité Técnico y los directivos de la Subsidiaria es trimestral en donde se lleva a cabo mediante convocatorias conforme lo marcado en nuestro contrato de fideicomiso.

iii) términos y condiciones del esquema de compensaciones

Conforme a la aprobación realizada en la Asamblea de Tenedores celebrada el 7 de abril de 2016, se designó un Plan de Compensaciones para los directivos de la subsidiaria. Este Plan de Compensación se calcula en el aniversario de la creación de la compañía (19 de marzo de cada año) conforme a la siguiente fórmula:

$$[0.5\%] \times (A + B - C) - D$$

donde,

A = la Capitalización de Mercado del Fideicomiso al cierre de la Fecha de Pago de la Compensación a la Subsidiaria

B = el monto total de las Distribuciones pagadas a los Tenedores hasta la Fecha de Pago de la Compensación a la Subsidiaria correspondiente a dicho Periodo de la Compensación a la Subsidiaria, incrementado a una tasa anual del 9.00% (nueve por ciento) a partir de las fechas de las Distribuciones respectivas;

C = (i) el valor de capitalización del Fideicomiso calculado al momento de la oferta pública inicial de CBFIs del Fideicomiso, más (ii) el precio agregado de todas las emisiones subsecuentes de CBFIs llevadas a cabo hasta la Fecha de Pago de la Compensación a la Subsidiaria correspondiente a dicho Periodo de la Compensación a la Subsidiaria, menos (iii) el monto agregado de todas las recompras de CBFIs, en cada caso, incrementado a una tasa anual de 9.00% (nueve por ciento) a partir de las fechas de emisión respectivas;

D = todas las Compensaciones a la Subsidiaria previamente pagadas; en el entendido, que en ningún caso la Compensación a la Subsidiaria será reducida a una cantidad menor a cero; y en el entendido, además, que en caso de que los directivos de la Subsidiaria presten servicios por menos de un Periodo de Compensación completo, la Compensación a la Subsidiaria será prorrateada con base en el número de días de dicho Periodo de Compensación en el cual los directivos de la Subsidiaria hayan actuado en dicho carácter.

Durante el 2023, 2022 y 2021 no se pagó Compensación a la Subsidiaria.

En base al desempeño que tuvo Terrafina en el periodo del 19 de marzo de 2023 al 18 de marzo de 2024, así como a los resultados acumulados de la empresa, y a la aprobación por la Asamblea de Tenedores del 17 de abril de 2024, se acordó pagar a los Directivos de la Subsidiaria 641,466 CBFIs.

Así mismo, y en base a lo acordado en la Asamblea de Tenedores del 11 de noviembre de 2024, esta compensación para los Directivos de Terrafina ha sido cancelada.

iv) estándar de desempeño y diligencia respecto del fideicomiso

Con la finalidad de continuar mejorando la implementación de estrategias alineadas con el crecimiento, la Subsidiaria trabaja de la mano con sus grupos de interés en la elaboración de un análisis de materialidad, siendo el primero en aplicarse en 2019 y posteriormente en 2022. Con este trabajo, nos hemos asegurado de monitorear la evolución de los temas clave que impactan a la empresa y mantenerlos en línea con los estándares globales y sectoriales (entre ellos GRI, SASB, GRESB y TCFD). Nos basamos en la doble perspectiva de la materialidad, tomando en cuenta la materialidad financiera, así como la medioambiental y social. Con esto, contemplamos tanto el impacto de la empresa como el de los factores externos en los resultados operativos. De esta manera, se plantean objetivos, metas e indicadores de desempeño para diversas iniciativas en las que es responsabilidad de la Subsidiaria presentar un continuo seguimiento ante el Comité Técnico y subcomités.

La diversidad en la composición del Comité Técnico, se plantea de acuerdo con sus experiencias, habilidades, conocimientos, capacidades, origen étnico, edad y género entre otros. Esto se complementa con la información que los miembros de los comités reciben sobre la actividad de la compañía, tendencias del sector, análisis de riesgos, y otras capacitaciones en las actualizaciones formativas de los Comités. También consideramos la independencia dentro de los criterios de selección de miembros del Comité Técnico. Los miembros independientes reciben una contraprestación económica por su participación en las sesiones de Comité, misma que es establecida por el Comité de Nominaciones y aprobada por la Asamblea de Tenedores. Adicionalmente, en Terrafina mantenemos el objetivo de contar con un Comité Técnico cuyo nivel de independencia sea mayor al 50% de miembros independientes.

Es muy importante mencionar que la Subsidiaria no tiene empleados, y la gestión de la compañía recae totalmente en el equipo del Asesor, que tiene un equipo que está conformado por profesionales experimentados en la industria de bienes raíces quienes se encargan de ejecutar la estrategia delineada por el Comité Técnico, así como las iniciativas aprobadas en el resto de los subcomités. La designación de los puestos directivos la hace el Comité Técnico.

v) causales de remoción

La Subsidiaria podrá ser removida en cualquier momento por la Asamblea de Tenedores. La Subsidiaria removida tendrá derecho a recibir todas las Comisiones de la Subsidiaria efectivamente generadas desde la fecha en la que el Contrato de Administración surta efectos y hasta que la remoción de la Subsidiaria surta efectos y la Subsidiaria sustituta haya sido tomado posesión de su cargo de conformidad con los términos del Contrato de Administración.

En caso de que la Subsidiaria sea removida, dicha remoción sólo se llevará a cabo a partir de la fecha en que (i) la Subsidiaria haya recibido todas las Comisiones de la Subsidiaria generadas, y (ii) una entidad sustituta haya sido designada por el Comité Técnico y haya celebrado un contrato de administración sustituta con el Fiduciario que prevea los derechos y obligaciones de la entidad administradora, sustancialmente similar a los términos contenidos en el Contrato de Administración y en el Contrato de Fideicomiso.

La entidad sustituta deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Tener experiencia significativa en la administración de activos similares al Activo Neto del Fideicomiso;
- b. Contar con una buena reputación a nivel nacional e internacional;
- c. Contar con los medios financieros necesarios para proporcionar Servicios sustancialmente similares a los que la Subsidiaria haya proporcionado al Fideicomiso y al Fiduciario; y
- d. Tener la capacidad y recursos humanos necesarios para llevar a cabo sus actividades como sustituto de la Subsidiaria.

vi) régimen de responsabilidad y penas convencionales.

La Subsidiaria es una sociedad no regulada sujeta al régimen ordinario aplicable para una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable y por lo tanto sujeta a las disposiciones de los siguientes ordenamientos que se incluyen de manera enunciativa y no limitativa; el Código de Comercio, la Ley General de Sociedades Mercantiles, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, la Ley de Inversión Extranjera, la LMV, así como cualquier otra ley, reglamento o disposición vigente que resulte aplicable.

Con fecha 20 de septiembre de 2024 anunció que ha negociado y celebrado un contrato de transición de servicios temporal (el “Contrato de Transición de Servicios”) con PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V. (“PGIM”) y TF Administradora, S. de R.L. de C.V. (la “Subsidiaria”). Terrafina, la Subsidiaria y PGIM celebran este Contrato de Transición de Servicios temporal para permitir una transición ordenada y eficiente de la administración, operaciones, relaciones, sistemas, datos, contratos, documentación y cualquiera otra información en posesión de PGIM a la Subsidiaria, la cual es una subsidiaria totalmente controlada por Terrafina. En el contexto de esta transición, se espera que PGIM transfiera sus responsabilidades como asesor de Terrafina en virtud del contrato de asesoría de fecha 15 de marzo de 2013 (el “Contrato de Asesoría”) y, en consecuencia, el Contrato de Asesoría se dé por terminado. Tras dicha terminación, la relación de PGIM con Terrafina se limitará a la prestación de los servicios de transición establecidos en el Contrato de Transición de Servicios, los cuales se espera que concluyan el 1 de enero de 2025, salvo que la Subsidiaria solicite razonablemente una prórroga de su terminación. Como contraprestación por la transición de los servicios proporcionados a Terrafina bajo los términos del Contrato de Transición de Servicios, la comisión a pagar para el cuarto trimestre de 2024 a favor de PGIM será igual a la comisión trimestral de asesoría que PGIM hubiera percibido bajo el Contrato de Asesoría, en el entendido, que la comisión por servicios del tercer trimestre de 2024 será pagada por Terrafina conforme a los términos establecidos en el Contrato de Asesoría. Adicionalmente, PGIM tendrá derecho a una comisión discrecional por éxito si cumple con ciertos periodos de transición. FIBRA Prologis tiene la intención de adquirir más del 95% de los CBFIs de Terrafina en circulación para deslistar los CBFIs de Terrafina de la BMV y cancelar su registro en el Registro Nacional de Valores. En consecuencia, tras la cancelación y desliste de los CBFIs de Terrafina de la BMV, Terrafina será considerado un fideicomiso subsidiario de FIBRA Prologis.

Con fecha 20 de noviembre de 2024 Terrafina anunció que ha celebrado un Convenio de Terminación (el “Convenio de Terminación”) al Contrato de Asesoría y Servicios de Administración de Inversión (el “Contrato de Asesoría”) con PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V. (“PGIM”) y la Subsidiaria en los términos aprobados por la Asamblea de Tenedores de fecha 11 de noviembre de 2024, cuyo Convenio de Terminación surtió efectos el 19 de noviembre de 2024. De ahora en adelante, la relación de PGIM con Terrafina se limitará a la prestación de ciertos servicios de transición establecidos en el Contrato de Transición de Servicios de fecha 18 de septiembre de 2024, celebrado entre Terrafina, PGIM y la Subsidiaria, los cuales se espera que concluyan el 1 de enero de 2025, salvo que la Subsidiaria solicite razonablemente una prórroga de su terminación. Adicionalmente, y de conformidad con lo aprobado por la Asamblea de Tenedores del 11 de noviembre de 2024, el Contrato de Fideicomiso Terrafina y el Contrato de Administración celebrado entre Terrafina, el Asesor, la Subsidiaria y el representante común, han sido modificados a efecto de que las facultades, servicios, derechos y obligaciones del Asesor al amparo del terminado Contrato de Asesoría sean transferidos a la Subsidiaria, cuyas modificaciones surtieron efectos el 19 de noviembre de 2024.

Nuestro Comité Técnico

De conformidad con los términos de nuestro Contrato de Fideicomiso, la administración de nuestro negocio está encomendada a nuestro Comité Técnico. El objetivo de nuestro Comité Técnico es salvaguardar y maximizar el valor de nuestros CBFIs, al mismo tiempo que fomentar nuestro éxito a largo plazo. Nuestro

Comité Técnico es el encargado de que nuestra Subsidiaria y nuestro Asesor respondan del cumplimiento de sus respectivas responsabilidades de conformidad con los contratos de los que cada uno de ellos es parte.

Nuestro Comité Técnico actualmente está compuesto por cincomiembros, dos de los cuales son Miembros Independientes. En la Asamblea de Tenedores, cualquier Tenedor o grupo de Tenedores de CBFIs tienen el derecho de nombrar a un miembro de nuestro Comité Técnico por cada 10% de los CBFIs en circulación de que sean titulares. Nuestro Director General también es miembro y Presidente del Comité Técnico. No esperamos que se designen miembros suplentes. No podemos asegurar, sin embargo, que el tamaño o la composición de nuestro Comité Técnico sea siempre el esperado.

Nuestro Comité Técnico está compuesto por un grupo diverso de profesionales que han sido seleccionados por su reputación y conocimientos en la disciplina respectiva. En particular, los miembros independientes de nuestro Comité Técnico, conjuntamente tienen conocimientos en economía, mercado de capitales, comercio internacional, industria automotriz y administración, que complementan los conocimientos de manejo de inversiones y sector inmobiliario de nuestra Subsidiaria y Asesor.

El nombre y la edad de las personas que actualmente sirven como miembros de nuestro Comité Técnico y han sido nombrados de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso se describen a continuación, todos ellos son propietarios y no existen suplentes; asimismo, todos fueron ratificados en la Asamblea Ordinaria de Tenedores del 17 de abril de 2024:

Nombre	Edad	Género	Periodo	Tiempo ejerciendo en el Comité Técnico de Terraфина	Participación accionaria	Miembro Independiente
Héctor Ibarzabal Guerrero	63	Masculino	2024	0 años	0%	No
Armando Miguel Fregoso Jiménez	37	Masculino	2024	0 años	0%	No
Edward S. Nekritz Abelardo	58	Masculino	2024	0 años	0%	No
Hernández Julia	59	Masculino	2024	0 años	0%	Si
Vicente Naves Ramos	62	Masculino	2024	0 años	0%	Si

El 100% de los miembros del Comité Técnico son hombres.

En línea con los cambios realizados a los miembros de su Comité Técnico, Terraфина también anuncia que también han sido sustituidos todos los miembros de su Comité de Auditoría, Comité de Prácticas, Comité de Nombramientos y Comité de Endeudamiento, quedando cada uno de dichos comités integrado por los señores Abelardo Hernández Julia y Vicente Naves Ramos, como miembros independientes, y Héctor Ibarzabal, como miembro propietario.

Favor de referirse a la sección “*Comités del Comité Técnico*” para mayor información sobre las funciones de cada Comité.

A continuación se presenta información biográfica de los miembros de nuestro Comité Técnico:

Héctor Ibarzabal Guerrero

Héctor Ibarzábal tiene amplia experiencia en operaciones, Capital deloyment, estructuración, financiamiento y captación de fondos en el sector inmobiliario industrial, de oficinas, comercial y residencial. El Sr. Ibarzábal se ha desempeñado como Director General de Prologis México desde 2011. En esa capacidad, dirige toda la actividad inmobiliaria de Prologis en México, que comprende un portafolio de 50 millones de pies cuadrados en los principales mercados de México, y todos sus relativos estratégicos, de implementación y actividades de disposición. El Sr. Ibarzabal es también Director General de Fibra Prologis, donde ha participado desde su inicio en 2014. Antes de unirse a Prologis, el Sr. Ibarzábal cofundó G. Acción, la primera empresa mexicana de bienes raíces que cotiza en bolsa, donde se desempeñó como director financiero, director de operaciones y presidente. En 2001, G Acción se convirtió en el primer socio internacional de AMB Property Corporation (antes de su fusión con Prologis). El señor Ibarzábal es consejero de Fibra Prologis, y ha sido presidente de AMPIP (Asociación Mexicana de Parques Industriales), donde participa en el Consejo de Administración. Ex ávido maratonista y apasionado golfista, es ingeniero civil con honores de la Universidad Iberoamericana y MBA del IPADE.

Armando Miguel Fregoso Jimenez

Armando Fregoso es vicepresidente Senior y Country Manager de Prologis, Inc. en Sao Paulo, Brasil. Es responsable de gestionar los parques de Prologis Brasil en su totalidad, que consta de aproximadamente 20 millones de pies cuadrados, gestionados y en construcción, con cerca de U\$2 mil millones en activos y un equipo de 60 empleados. El Sr. Fregoso se unió al equipo de Brasil desde la Región Suroeste de Prologis, donde contribuyó significativamente a la actividad transaccional, habiendo completado casi 50 transacciones por un total de más de 21 millones de pies cuadrados de espacio de almacén industrial desarrollable y/o existente con un costo bruto total estimado del proyecto superior a 1.600 millones de dólares. Antes de unirse a Prologis en 2010, fue asociado en Xebec Realty Partners, una firma de bienes raíces industriales con sede en Los Ángeles. Su experiencia internacional previa incluye su trabajo para Colliers International en Budapest, Hungría. El Sr. Fregoso ha participado en la Dartmouth Society of Investment and Economics, Tuck Real Estate Club y la National Association of Industrial and Office Properties, entre otras organizaciones. Actualmente es miembro del Capítulo RICS Brasil, GRI y YPO. Se graduó en el Dartmouth College.

Edward S. Nekritz

Ed Nekritz se desempeña como Director Legal y Asesor General de Prologis. Supervisa la prestación de todos los servicios legales para Prologis a nivel mundial. También es responsable de los grupos de servicios

estratégicos de capital e inversión de Prologis. Además, dirige los departamentos de gestión de riesgos y ESG de Prologis. El Sr. Nekritz concentra esfuerzos significativos en las iniciativas estratégicas de Prologis, incluidas fusiones y adquisiciones, fondos de inversión globales y transacciones de cartera. También se desempeña como secretario del consejo de administración de Prologis. Nekritz se unió a Prologis como vicepresidente en 1995. Anteriormente, trabajó en el bufete internacional de abogados Mayer, Brown & Platt (ahora Mayer Brown), donde ejerció el derecho inmobiliario y corporativo desde 1990 hasta 1995. El Sr. Nekritz es miembro del Consejo de Administración y Comité Ejecutivo de Junior Achievement Rocky Mountain y de la Junta de Directores del Centro Comunitario Judío Staenberg-Loup de Denver. El Sr. Nekritz recibió su J.D. de la Facultad de Derecho de la Universidad de Chicago y su Bachillerato en Artes, con honores, del Harvard College.

Vicente Naves Ramos

Vicente Naves tiene más de 40 años de experiencia en el sector inmobiliario, incluidos 19 años como Presidente o CEO. Actualmente es miembro del consejo y consultor, especializado en gestión de activos y desarrollo inmobiliario. Es consultor y profesor, centrado en proyectos inmobiliarios a gran escala. Anteriormente, fue Director General/CEO en Artha Capital, gestionando activos por valor de 762 millones de USD. Antes de Artha Capital, Vicente fue Co-CEO en Grupo FREL, supervisando una cartera de activos generadores de ingresos, hoteles e inversiones significativas. También ocupó roles de liderazgo en OHL Concessions y Pulte Homes. Vicente tiene un MBA del IPADE y una licenciatura en Ingeniería Civil de la Universidad La Salle, ambas con honores. Es titular de la certificación CFA® y ha formado parte de los consejos de Grupo Inverterra, Consorcio ARA, Grupo FREL, Fibra Shop, Comercializadora Columbia y Artha Capital.

Abelardo Hernández Julia

Abelardo Hernández Juliá, CFA, CESGA cuenta con más de 18 años de experiencia en el sector financiero con especialización en gestión de activos y banca de inversión. Es director general y administrador de portafolios de SOHO Capital Management. Previo a su rol actual, era el responsable de Renta Variable de Afore Sura, diseñando y gestionando el proceso de inversión, que incluía la estrategia global, enfocada en la selección de países, sectores, y factores, la estrategia de acciones mexicanas, y las inversiones privadas en directo, con enfoque en bienes raíces e infraestructura en el mercado local. Desarrolló la filosofía y proceso de inversión de Renta Variable para Afore Sura así como las capacidades para gestionar estrategias globales de forma activa. Empezó su carrera en el área de análisis de UBS Pactual en el equipo de Estrategia y Situaciones Especiales, rankeado #1 por Institutional Investor en el año 2009. Es licenciado en administración financiera por el ITESM. Es consejero independiente en Fibra Inn

Nombramiento y composición del Comité Técnico

Cada tenedor o grupo de tenedores por la tenencia individual o en conjunto, de cada 10% de nuestros CBFIs en circulación tienen el derecho de elegir a un miembro de nuestro Comité Técnico. Dicha elección puede ser realizada en una Asamblea de Tenedores y está sujeta a los siguientes términos: (i) los miembros del Comité

Técnico que sean designados por los Tenedores que califiquen como Personas Independientes al momento de su designación deberán ser designados como Miembros Independientes; (ii) el derecho de los Tenedores a nombrar a un miembro del Comité Técnico podrá ser renunciado por los Tenedores dentro de una Asamblea de Tenedores; y (iii) 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.

Nuestro Comité Técnico podrá tener un máximo de 21 miembros (y sus respectivos suplentes) y actualmente tiene ocho miembros. Conforme a la legislación mexicana, al menos el 25% de los miembros de nuestro Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) deberán ser independientes en todo momento. La Asamblea de Tenedores en la que se designe a un Miembro Independiente de nuestro Comité Técnico (y su respectivo suplente), ratificará la independencia del miembro designado y su respectivo suplente.

Con el fin de calificar como miembro independiente, los miembros del Comité Técnico tomaron en cuenta, entre otras cosas, su relación con los Fideicomisos CPO, y cualquiera de los contribuyentes de los Fideicomisos CPO, nuestra Subsidiaria o nuestro Asesor, o cualquier persona relacionada al mismo. Una persona no puede ser considerada independiente si dicha persona es:

- i. un actual funcionario o empleado de nuestro Asesor, nuestra Subsidiaria o los Fideicomisos CPO, los contribuyentes de los Fideicomisos CPO, o de cualquier entidad que forme parte de sus respectivos grupos empresariales, así como sus respectivos auditores. Esta limitación también aplica para las personas que ocuparon alguna de esas posiciones aplicables durante los 12 meses inmediatamente anteriores a su nombramiento al Comité Técnico;
- ii. una persona que tiene una influencia significativa o poder de mando sobre nuestro Asesor, nuestra Subsidiaria, los Fideicomisos CPO o los contribuyentes de dichos Fideicomisos CPO;
- iii. un Tenedor que forma parte de cualquier grupo de personas que mantienen control sobre nosotros, nuestro Asesor, los contribuyentes de los Fideicomisos CPO o de nuestra Subsidiaria;
- iv. un cliente, prestador de servicios, proveedor, deudor, acreedor, socio, consejero o empleado de una persona que sea cliente, prestador de servicios, proveedor, deudor o acreedor importante de nosotros, nuestro Asesor, nuestra Subsidiaria, nuestros Fideicomisos CPO o los contribuyentes de dichos Fideicomisos CPO. Un cliente, prestador de servicios o proveedor se considerará importante cuando sus respectivas ventas a nosotros, nuestro Asesor, los contribuyentes de los Fideicomisos CPO o a nuestra Subsidiaria representan más del 10% de sus ventas totales durante los 12 meses anteriores. Además, (i) un deudor se considerará importante cuando el importe de la deuda debida por nosotros al deudor, nuestro Asesor, nuestra Subsidiaria, nuestros Fideicomisos CPO o los contribuyentes de dichos Fideicomisos CPO, sea superior al 15% de los activos del mismo, y (ii) un acreditante se considerará importante cuando el importe del crédito otorgado por dicho acreditante a nosotros,

nuestro Asesor, nuestra Subsidiaria, nuestros Fideicomisos CPO o los contribuyentes de dichos Fideicomisos CPO, sea superior al 15% de los activos del mismo;

- v. un director o empleado de cualquier arrendatario que represente el 10% o más de nuestra Renta Base Anualizada, incluyendo personas que hayan ocupado esa posición durante los 12 meses anteriores;
- vi. un auditor externo de nosotros o nuestro Asesor, o de nuestra Subsidiaria, nuestros Fideicomisos CPO o los contribuyentes de dichos Fideicomisos CPO o un auditor que hayan ocupado esa posición durante los 12 meses anteriores; y
- vii. cualquier cónyuge o pareja de hecho o persona que tenga una relación de parentesco civil o de consanguinidad, o por afinidad hasta el cuarto grado, así como los cónyuges o parejas de hecho reconocidas por la legislación mexicana.

Presidente y Secretario

El Director General de nuestro negocio es miembro del Comité Técnico y Presidente del mismo. El Secretario del Comité Técnico (que podrá no ser miembro del mismo) fue designado por los miembros del Comité Técnico de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso.

Ratificación y Remoción de los Miembros del Comité Técnico

Se deberá celebrar una Asamblea Anual Ordinaria de Tenedores dentro de los cuatro meses siguientes al cierre de cada ejercicio fiscal, en virtud de la cual nuestros Tenedores de los CBFIs elegirán ratificar o remover a los miembros de nuestro Comité Técnico. El nombramiento, por cualquier Tenedor de nuestros CBFIs, de los miembros del Comité Técnico generalmente sólo puede ser revocado por la persona o grupo de personas que en un principio los designaron dicho miembro en cualquier momento mediante una notificación por escrito al Fiduciario y a nuestro Asesor. El nombramiento de los miembros del Comité Técnico puede también ser revocado por los tenedores de los CBFIs en cualquier Asamblea de Tenedores en la que se revoque el nombramiento de todos los miembros de nuestro Comité Técnico. Un miembro de nuestro Comité Técnico que sea removido no puede ser nombrado de nuevo en los 12 meses siguientes a dicha remoción. La muerte, incapacidad o renuncia de un miembro del Comité Técnico dará lugar a la revocación automática e inmediata del nombramiento de esa persona como miembro del Comité Técnico.

Sesiones

La Subsidiaria y/o cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrá convocar a una sesión del Comité Técnico mediante notificación previa y por escrito a todos los miembros del Comité Técnico (propietarios y suplentes, en su caso), al Fiduciario y al Representante Común, con al menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha propuesta para celebrar dicha sesión; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico podrán renunciar por escrito a dicha notificación previa. Cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrá incluir asuntos a ser discutidos en el orden del día, sujeto a la previa notificación por escrito entregada a los demás miembros del Comité Técnico con al menos 3 (tres) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se pretenda celebrar la sesión y adjuntando la documentación relativa a dicho punto que, en su

caso, deba ser revisada. El Fiduciario y el Representante Común podrán asistir a las sesiones del Comité Técnico, con voz pero sin derecho a voto. La notificación de cualquier sesión que se aproxime habrá de entregarse por escrito a todos los miembros del Comité Técnico y al Fiduciario indicando el orden del día y el lugar, fecha y hora de la sesión. Dicha notificación no será necesaria cuando todos los miembros del Comité Técnico estén reunidos. Las sesiones del Comité Técnico podrán celebrarse por teléfono o por cualquier otro medio que permita la comunicación entre los participantes en la sesión en tiempo real y que pueden ser grabadas. El quórum para una sesión del Comité Técnico deberá estar integrado por la mayoría de los miembros o sus respectivos suplentes. Cada miembro del Comité Técnico tendrá un voto salvo que se requiera la abstención del mismo por existir algún conflicto de intereses. Las resoluciones del Comité Técnico se adoptarán por mayoría de votos de los miembros presentes, salvo en los casos que nuestro Contrato de Fideicomiso requiera del voto de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico (incluyendo las operaciones entre nosotros y nuestro Asesor o su afiliadas y operaciones entre partes relacionadas). El Comité Técnico podrá actuar fuera de sesión mediante resoluciones adoptadas con el consentimiento unánime por escrito de todos los miembros o sus respectivos suplentes. Además, los miembros del Comité Técnico podrán celebrar acuerdos con respecto a sus derechos de voto. En caso de que la opinión de una mayoría de los miembros independientes difiera del de la mayoría de los miembros del Comité Técnico, tal diferencia de opinión debe ser divulgada a través de Emisnet.

Sesiones del Comité Técnico y Asamblea Ordinaria y Extraordinaria durante el ejercicio 2024

18 de enero – Comité Técnico

En la sesión del Comité Técnico celebrada el 18 de enero de 2024, y en base a la recomendación del Comité de Prácticas, se aprobó que la Subsidiaria determine el momento adecuado para convocar a una Asamblea Extraordinaria de Tenedores con el fin de proponer la terminación del contrato con el Asesor Externo, así como asumir las funciones que presta el Asesor y la consecuente internalización de Terrafina.

22 de enero – Comité Técnico

En la sesión del Comité Técnico celebrada el 22 de enero de 2024 se aprobó la creación del Comité Ad – hoc, así como la contratación de un Asesor Financieros que apoyara a Terrafina en la correcta evaluación de las diferentes alternativas estratégicas que tenía.

23 de enero – Comité Técnico

En la sesión de Comité Técnico celebrada el 23 de enero de 2024 se aprobó la contratación de Goldman Sachs como Asesor financiero de Terrafina para evaluar las diferentes alternativas estratégicas que tiene la empresa.

21 de febrero – Comité Técnico

En la sesión del Comité Técnico celebrada el día 21 de febrero de 2024, se aprobó (i) el reporte presentado por el Director

General; (ii) los estados financieros correspondientes al cuarto trimestre del año 2023 auditados; y (iii) la distribución a los

Tenedores correspondiente al cuarto trimestre del año 2023.

7 de marzo – Comité Técnico

En la sesión de Comité Técnico celebrada el 7 de marzo de 2024 se aprobó permitir la adquisición de mas del 10% de los certificados en circulación de Terrafina a las seis empresas que han mostrado interés en adquirir el control de la empresa, con las siguientes condiciones

(a) La adquisición de los CBFIs deberá realizarse mediante oferta pública en México (la “Oferta”), que inicie a más tardar en la fecha que tenga lugar 4 meses calendario contados a partir del 7 de marzo de 2024, por no menos del 100% de los CBFIs en circulación, y consistente con los términos de la solicitud de adquisición recibida, y dicha oferta sólo podrá consumarse si el Oferente adquiere al menos la mayoría de los CBFIs en circulación;

(b) El precio ofrecido (ya sea en efectivo o en especie, o cualquier combinación de ambos) deberá ser el mismo para todos los Tenedores de los CBFIs;

(c) No se pagará ninguna prima o premio adicional al precio de oferta, ni directa ni indirectamente, a ningún Tenedor de CBFIs; y

(d) El folleto informativo de la oferta deberá incluir las siguientes disposiciones:

(1) si durante la vigencia de la Oferta , ya sea (i) se inicia otra oferta pública en México para adquirir los CBFIs en circulación, o (ii) cualquier otra persona es autorizada por el Comité Técnico para iniciar dicha oferta pública por no menos del 100% de los CBFIs en circulación, entonces (y) la fecha de vencimiento de la oferta se ampliará, en la medida que resulte necesario, para hacer que la misma se mantenga abierta por al menos 10 días hábiles contados a partir de la fecha que tenga lugar el evento (i) o (ii), según sea aplicable; y (z) cualquier Tenedor que ya haya aceptado la oferta tendrá derecho a retirar, total o parcialmente, su aceptación; y

(2) los planes generales del Oferente para Terrafina después de la consumación de la Oferta, incluyendo cualquier plan para la cancelación de la inscripción de los CBFIs en el Registro Nacional de Valores, en el entendido, que si el Oferente planea llevar a cabo dicha cancelación de inscripción, dicho Oferente deberá obligarse a hacerlo cumpliendo con las disposiciones legales y regulatorias aplicables a la cancelación de acciones en el Registro Nacional de Valores de una sociedad anónima bursátil, incluyendo (y) la realización de una oferta pública, de conformidad con el artículo 108, fracción I, incisos a) y b) de la Ley del Mercado de Valores, salvo que resulte aplicable cualquier excepción legal o regulatoria, y (z) la constitución de un fideicomiso en relación con dicha cancelación, de conformidad con el artículo 108, fracción I, inciso c) de la Ley del Mercado de Valores.

Lo anterior, en el entendido, que la autorización del Comité Técnico a un Oferente es independiente de cualesquiera otras autorizaciones o consentimientos que de otra manera se requieran para la adquisición de los CBFIs, incluyendo, sin limitación, cualesquiera autorizaciones gubernamentales y dispensas y consentimientos de terceros relacionadas con disposiciones de "cambio de control", obligaciones o disposiciones similares incluidas en cualquier contrato, bono o cualesquiera otros documentos de los cuales Terrafina o cualquiera de sus subsidiarias sean parte.

Así mismo, el Comité Técnico autorizó e instruyó a la Subsidiaria a convocar, cuando lo estimara conveniente a la luz de los diversos asuntos tratados en el orden del día del día, a una Asamblea de Tenedores de carácter informativo para asegurar que los Tenedores estén bien informados de las diversas alternativas estratégicas que se encuentran a su disposición, incluyendo la internalización de la administración de Terrafina, a fin de que en caso de que posteriormente se convoque a una Asamblea de Tenedores para votar alguna de dichas alternativas estratégicas, los Tenedores cuenten con la mayor información posible para fundamentar su voto.

24 de abril – Comité Técnico

En la sesión del Comité Técnico celebrada el día 24 de abril de 2024, se aprobó (i) el informe presentado por el Director General correspondiente a las actividades del primer trimestre de 2024; (ii) los estados financieros

correspondientes al primer trimestre del año 2024, (iii) la distribución a los Tenedores correspondiente al primer trimestre del año 2024 y (iv) el nombramiento de Pricewaterhouse Coopers como Auditor de Terrafina para el ejercicio 2024..

13 de mayo – Comité Técnico

En la sesión del Comité Técnico celebrada el 13 de mayo de 2024 se evaluaron diversos aspectos relacionados a las diversas ofertas que se tenían para adquirir el control de la empresa.

28 de mayo – Comité Técnico

En la sesión del Comité Técnico celebrada el 28 de mayo de 2024 se evaluó el reporte de Goldman Sachs en su carácter de Asesor Financiero con respecto a la Oferta Pública de Adquisición de Fibra Prologis. Así mismo se acordó que, con base en las Resoluciones del Comité de Prácticas el precio ofrecido por Fibra Prologis en la Oferta Pública de Adquisición es razonable desde una perspectiva financiera para los tenedores de los CBFIs. En la misma sesión se evaluó la situación de las demás alternativas estratégicas que Terrafina tenía.

13 de junio – Comité Técnico

En la sesión de Comité Técnico celebrada el 13 de junio de 2024 se discutió el resultado de la Asamblea Extraordinaria efectuada el 5 de junio de 2024 así como el resultado de la Asamblea Ordinaria y Extraordinaria llevada a cabo el 11 de junio de 2024. Por otro lado, se aprobó el formato del cuadro comparativo a ser utilizado para presentar las diferentes alternativas estratégicas a los tenedores de Terrafina. Adicionalmente se aprobó la contratación del abogado litigante de Terrafina.

20 de junio – Comité Técnico

En la sesión de Comité Técnico celebrada el 20 de junio de 2024 se evaluó el reporte de Goldman Sachs en su carácter de Asesor Financiero con respecto a la Oferta Pública de Adquisición de Blackstone/MRP. Así mismo se acordó que, con base en las Resoluciones del Comité de Prácticas el precio ofrecido por Blackstone/MRP en la Oferta Pública de Adquisición es razonable desde una perspectiva financiera para los tenedores de los CBFIs. En la misma sesión se evaluó la situación de las demás alternativas estratégicas que Terrafina tenía.

27 de junio – Comité Técnico

En la sesión del Comité Técnico celebrada el 27 de junio de 2024 se evaluaron diversos aspectos relacionados a las diversas alternativas estratégicas que Terrafina tenía, así como las diferentes implicaciones que éstas tendrían para los Tenedores.

4 de julio – Comité Técnico

En la sesión del Comité Técnico celebrada el 4 de julio de 2024 se evaluaron diversos aspectos relacionados a las diversas alternativas estratégicas que Terrafina tenía, así como las diferentes implicaciones que éstas tendrían para los Tenedores.

11 de julio – Comité Técnico

En la sesión del Comité Técnico celebrada el 11 de julio de 2024 se evaluaron diversos aspectos relacionados a las diversas alternativas estratégicas que Terrafina tenía, así como las diferentes implicaciones que éstas tendrían para los Tenedores.

17 de julio – Comité Técnico

En la sesión del Comité Técnico celebrada el día 17 de julio de 2024, se aprobó (i) el informe presentado por el Director General correspondiente a las actividades del segundo trimestre de 2024; (ii) los estados financieros correspondientes al segundo trimestre del año 2024 y (iii) la distribución a los Tenedores correspondiente al segundo trimestre del año 2024.

26 de julio – Comité Técnico

En la sesión del Comité Técnico celebrada el 26 de julio de 2024 se evaluaron diversos aspectos relacionados a las diversas alternativas estratégicas que Terrafina tenía, así como las diferentes implicaciones que éstas tendrían para los Tenedores.

2 de septiembre – Comité Técnico

Resoluciones unánimes adoptadas fuera de sesión con fecha 2 de septiembre de 2024. En estas resoluciones se acordó: (i) la revocación de los nombramientos de Alberto Chretin Castillo como Director General y Carlos Gomez Espinoza como Director de Finanzas de la Subsidiaria, (ii) la revocación de los poderes otorgados a las personas indicadas, (iii) designación de Hector Ibarzabal Guerrero como director general y Jorge Roberto Girault Facha como director de finanzas de la subsidiaria, (iv) designación de Carlos Gomez Espinoza como Director de Transición de la Subsidiaria, (v) otorgamiento de poderes, (vi) instrucción al fiduciario para llevar a cabo los actos necesarios a efecto de implementar lo anterior en la subsidiaria, (vii) limitación de poderes de la subsidiaria, (viii) designación de miembros del comité de auditoria, (ix) designación de miembros del comité de prácticas, (x) designación de miembros del comité de nominaciones, (xi) designación de miembros del comité de endeudamiento, (xii) autorización a la subsidiaria para realizar las modificaciones que considere necesarias a la política de distribuciones, (xiii) otros.

8 de octubre – Comité Técnico

En este comité se presentó: (i) presentación del proyecto de opinión por parte del asesor financiero respecto del precio ofrecido por Fibra Prologis y, (ii) otros.

14 de octubre – Comité Técnico

En este comité se presentó: (i) los términos y condiciones de la oferta pública de adquisición de hasta el 100% de los CBFIs de Terrafina lanzada el 3 de octubre de 2024, (ii) descripción del proceso para emitir una opinión por parte del asesor financiero respecto del precio ofrecido por Fibra Prologis, (iii) otros.

17 de octubre – Comité Técnico

En estas resoluciones se acordó: (i) la manifestación de opinión del Comité Técnico de la opinión de valor presentada por el asesor financiero y (ii) otros.

9 de diciembre – Comité Técnico

En este comité se presentó: (i) actualización sobre la segunda oferta pública de adquisición, (ii) resultados del 3Q y una actualización del mercado, (iii) el programa de disposición de activos específicos, (iv) comisiones de administración y (iv) otros.

Duración de los Miembros del Comité Técnico

El nombramiento de los miembros del Comité Técnico (y de sus respectivos suplentes, en su caso) tendrá una vigencia de 1 (un) año, y será renovado automáticamente por periodos consecutivos de 1 (un) año salvo que la Persona que haya nombrado a dichos miembros del Comité Técnico (y a sus respectivos suplentes) disponga lo contrario. No obstante lo anterior, los miembros del Comité Técnico serán ratificados o removidos en cada Asamblea Ordinaria de Tenedores anual, sin perjuicio del derecho de los Tenedores de realizarlo en cualquier momento distinto.

Facultades de nuestro Comité Técnico

Nuestro Comité Técnico está facultado para tomar cualquier acción en relación con las operaciones que no estén expresamente reservadas a los Tenedores de nuestros CBFIs. Nuestro Comité Técnico tendrá también ciertos deberes incluyendo sin limitación alguna:

- Aprobar cualquier adquisición o enajenación o venta o enajenación de activos, propiedades y derechos por el Fideicomiso, que representen el 5% o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso (pero menos del 20% del valor del Patrimonio del Fideicomiso), con base en cifras del trimestre inmediato anterior, que hayan sido celebradas de manera simultánea o sucesiva dentro de un plazo de 12 meses comenzando en la fecha de la primera operación y que puedan considerarse como una sola operación;
- Aprobar cualquier enajenación de propiedad durante los primeros 4 (cuatro) años contados a partir de la adquisición de las mismas, independientemente del valor de la propiedad respectivo (salvo que dicha disposición deba ser aprobada por la Asamblea de Tenedores en cuyo caso la aprobación del Comité Técnico no será requerida);
- Aprobar cualquier adquisición de CBFIs en el mercado secundario que excedan del 10% o más de los CBFIs en circulación;
- Aprobar cualquier acuerdo de voto entre los Tenedores (o grupo de Tenedores) de nuestros CBFIs que sean titulares de 10% o más de nuestros CBFIs en circulación;
- Establecer los términos y condiciones a los que se ajustarán el Asesor y la Subsidiaria en el ejercicio de sus facultades de actos de dominio y, en su caso, de administración;
- Mediante aprobación previa y por escrito del Comité de Prácticas, aprobar la celebración de cualquier contrato, operación o relación material con, terminar cualquier contrato, operación o relación material con, o comenzar cualquier litigio en contra de (salvo que se trate un caso de defensa del Patrimonio del Fideicomiso, en cuyo caso no resultará necesaria dicha aprobación previa), una parte relacionada, incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa, con el Asesor, la Subsidiaria, los miembros del Comité Técnico y cualquier otra Persona o parte que pueda tener un conflicto de interés, en cuyo caso; (i) el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico será requerido para aprobar dicho punto, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes del Comité Técnico (a) que hayan sido designados por el Fideicomitente y/o la Subsidiaria y/o (b) que tengan un conflicto de

interés, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de la sesión del Comité Técnico, y (ii) cualquier operación con personas relacionadas respecto del Asesor y la Subsidiaria, que se celebre conforme al presente numeral (iv) deberá celebrarse a precio de mercado y cumplir con cualquier otro requisito que resulte aplicable conforme al Reporte Anual vigente al momento de dicha operación;

- Aprobar a un Valuador Independiente distinto de los autorizados conforme el Anexo “E” del Contrato de Fideicomiso;
- Aprobar el nombramiento de nuestro Auditor Externo (distinto de los auditores externos autorizados conforme al Contrato de Fideicomiso);
- Aprobar el nombramiento de los miembros de nuestro Comité de Auditoría, del Comité de Prácticas y del Comité de Endeudamiento;
- Aprobar, con la previa recomendación por escrito de nuestro Comité de Auditoría, nuestras políticas contables;
- Aprobar, con la previa recomendación por escrito de nuestro Comité de Auditoría, nuestro control interno y los lineamientos de auditoría interna;
- Aprobar, con la previa recomendación por escrito de nuestro Comité de Auditoría, nuestros estados financieros a ser presentados en la Asamblea de Tenedores para su aprobación;
- Discutir y, en su caso, aprobar o modificar las políticas del Fideicomiso para el pago de Distribuciones; en el entendido, que dichas políticas de Distribución deberán cumplir en todo momento con lo dispuesto en el Artículo 187 de la LISR;
- Instruir al Fiduciario para revelar ciertos eventos relevantes de conformidad con la LMV, incluyendo la celebración de cualquier contrato contrario a la opinión de nuestro Comité de Auditoría o del Comité de Prácticas o del Comité de Endeudamiento;
- En caso de que los Tenedores que representen el 95% de los CBFIs en circulación aprueben la disolución del Fideicomiso en una Asamblea Extraordinaria de Tenedores, nombrar a uno o más Síndicos para llevar a cabo la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso;
- Determinar el sentido del voto de la Parte Social de la Subsidiaria propiedad del Fideicomiso;
- Aprobar la remoción y/o sustitución del Director General y del Director de Finanzas de la Subsidiaria, así como la contraprestación discrecional que se le pagará a los mismos;
- Instruir al Fiduciario para que lleve a cabo la recompra de CBFIs exclusivamente para su posterior cancelación, previas instrucciones del Asesor;

- Aprobar todos los demás asuntos relacionados con nuestro negocio, que sean presentados al Comité Técnico por nuestra Subsidiaria;
- Aprobar cualquiera de los asuntos a que se hace referencia en la Cláusula 3.5 del Contrato de Asesoría;
- En caso de que no cumplamos con los límites de apalancamiento establecidos en la regulación aplicable y el índice de cobertura de servicio de deuda aplicable a las FIBRAS, y al ser informados por el Comité de Endeudamiento, aprobar el informe y plan correctivo de, en el entendido, que se requerirá del voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico para aprobar dicho punto;

Deber de Diligencia y el Deber de Lealtad de los Miembros de nuestro Comité Técnico

Nuestro Contrato de Fideicomiso impone un deber de diligencia y un deber de lealtad de los miembros de nuestro Comité Técnico establecidos en la LMV y sus disposiciones aplicables a los miembros del consejo de las sociedades anónimas bursátiles.

De conformidad con la LMV, el deber de diligencia consiste en actuar de buena fe y en nuestros mejores intereses. Para tal efecto, los miembros de nuestro Comité Técnico están obligados a obtener la información necesaria por parte de nuestro Asesor, de Auditores Externos o de cualquier otra persona con el fin de estar preparados para actuar en nuestros mejores intereses. El deber de diligencia se cumple, principalmente, asistiendo a las sesiones de nuestro Comité Técnico y mediante la divulgación de información significativa a dicho miembro de nuestro Comité Técnico en dichas sesiones.

El deber de lealtad consiste principalmente en preservar la confidencialidad de la información recibida en relación con el uso de sus funciones y en abstenerse de discutir o votar en los asuntos en que el miembro relevante de nuestro Comité Técnico tenga un conflicto de interés. Además, el deber de lealtad se incumple si un Tenedor o grupo de Tenedores de CBFIs ha favorecido a algún miembro de nuestro Comité Técnico o si, sin la aprobación expresa de nuestro Comité Técnico, un miembro de nuestro Comité Técnico se aprovecha de una oportunidad corporativa en detrimento nuestro. El deber de lealtad también se incumple por (i) no comunicar al Comité de Auditoría y a los Auditores Externos cualquier irregularidad que un miembro de nuestro Comité de Técnico pueda encontrar en el desempeño de sus funciones y (ii) la divulgación de información que sea falsa o que induzca al error o la omisión de inscribir cualquier operación en nuestros registros que pueda afectar nuestros estados financieros.

Contraprestación

Únicamente los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico tienen derecho a recibir una contraprestación por su desempeño como miembros de nuestro Comité Técnico, misma que es determinada por la Asamblea de Tenedores, ya sea en efectivo o en especie. Dicha compensación es pagada por el Fideicomiso como parte de los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso. Además, únicamente los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico que no residan en el lugar en donde se celebren las sesiones del

Comité Técnico tendrán derecho a que se les rembolsen los gastos ordinarios en los que hayan incurrido en relación con su asistencia a dicha sesión. Dichos gastos ordinarios son pagados por el Fideicomiso como parte de los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso.

Responsabilidad e Indemnización

La responsabilidad de los miembros de nuestro Comité Técnico está limitada a que cometen actos de negligencia grave, dolo, mala fe o fraude en el cumplimiento de sus obligaciones como miembros del Comité Técnico. Ninguno de los miembros del Comité Técnico responderá por daños o perjuicios relacionados con sus obligaciones como miembros del Comité Técnico, a menos que los mismos resulten de actos de negligencia grave, dolo, mala fe o fraude en el cumplimiento de dichas obligaciones.

De conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, el Fideicomiso deberá defender y sacar en paz y a salvo a los miembros del Comité Técnico de cualquier pérdida derivada del Contrato de Asesoría, del Contrato de Fideicomiso y de los demás documentos relacionados, en la medida en que dicha pérdidas no sean consecuencia de la negligencia grave, dolo, mala fe o fraude de la persona indemnizada. Las obligaciones de indemnización previstas en el Contrato de Fideicomiso permanecerán en pleno vigor hasta la prescripción de las mismas de conformidad con la legislación aplicable.

Nuestro Comité Técnico puede adquirir seguros o fianzas para cubrir cualesquier pérdidas en las que incurran sus miembros, las Partes Indemnizadas, la Subsidiaria, el Representante Común, cualquier tenedor de CBFIs o cualquier persona, derivadas de cualquier acto u omisión de los miembros del Comité Técnico relacionada con el Contrato de Asesoría, el Contrato de Fideicomiso y los demás documentos relacionados; en el entendido que dichos seguros o fianzas no cubrirán indemnizaciones incurridas como consecuencia de la negligencia grave, dolo, mala fe o fraude de los miembros del Comité Técnico.

Comités del Comité Técnico

Comité de Auditoría

El Comité Técnico nombró de entre sus miembros, a cinco Miembros Independientes para formar nuestro Comité de Auditoría; en el entendido, que la mayoría de los miembros del Comité de Auditoría deben ser Miembros Independientes. Nuestro Comité de Auditoría tiene las siguientes funciones:

- Nombrar a un auditor externo, (distintos a ciertos auditores externos pre-aprobados en nuestro Contrato de Fideicomiso que no requieren dicho nombramiento) y en su caso, terminar el contrato con dicho auditor.
- Evaluar el desempeño de nuestro auditor externo, analizar las opiniones, informes y documentos preparados por nuestro auditor externo, y celebrar al menos una sesión por cada ejercicio fiscal con nuestro auditor externo.

- Discutir los estados financieros de las personas que prepararon dichos estados financieros, y con base en dicha revisión, recomendar la aprobación o el rechazo de los mismos a nuestro Comité Técnico.
- Informar a nuestro Comité Técnico del status de nuestro sistema de control interno, de auditoría y de cumplimiento de procedimientos, incluyendo cualquier situación irregular que identifique.
- Solicitar de nuestro Asesor, nuestra Subsidiaria, el Fiduciario y las demás personas a cargo de nuestra administración, cualesquiera reportes relativos a la preparación de la información financiera, según corresponda, para cumplir con sus obligaciones de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso.
- Investigar cualesquier posibles violaciones a nuestros lineamientos, políticas, controles internos y prácticas de auditoría aprobadas.
- Recibir cualquier comentario o reclamaciones presentadas por los Tenedores de Nuestros CBFIs, acreedores, miembros de nuestro Comité Técnico, el Asesor y otros terceros interesados en relación con nuestros lineamientos, políticas, controles internos y prácticas de auditoría aprobadas, en cuyo caso el Comité de Auditoría adoptará las medidas necesarias para investigar y remediar dicha violación.
- Reunirse como es requerido con los funcionarios competentes de nuestra Subsidiaria, nuestro Asesor, el Representante Común y el Fiduciario.

Comité de Prácticas

El Comité Técnico nombró de entre sus miembros, tres Miembros Independientes para formar nuestro Comité de Prácticas. Nuestro Comité de Prácticas tiene las siguientes funciones:

- Expresar una opinión sobre las operaciones con partes relacionadas, incluyendo las operaciones con nuestro Asesor o sus afiliadas.
- Recomendar que el Comité Técnico solicite de nuestro Asesor, nuestra Subsidiaria y/o el Fiduciario cualquier información que pueda ser necesaria para el Comité Técnico para cumplir con sus funciones.

Comité de Nominaciones

El Comité Técnico nombró de entre sus miembros, tres Miembros Independientes para formar nuestro Comité de Nominaciones. Nuestro Comité de Nominaciones tiene las siguientes funciones:

- Identificar y evaluar candidatos para elección o nombramiento como miembros de nuestro Comité Técnico.
- Hacer recomendaciones a la Asamblea de Tenedores en relación con personas a ser nombradas como miembros de nuestro Comité Técnico.
- Proponer a la Asamblea de Tenedores la contraprestación a ser pagada a los miembros independientes del Comité Técnico; y
- Proponer a la Asamblea de Tenedores la remoción de miembros del Comité Técnico.

Comité de Endeudamiento

El Comité de Técnico nombró de entre sus miembros, tres Miembros Independientes para formar nuestro Comité de Endeudamiento. Nuestro Comité de Endeudamiento tiene las siguientes funciones:

- Vigilar que se establezcan los mecanismos y controles para verificar que el Fideicomiso cumple con los Lineamientos de Apalancamiento, el Nivel Máximo de Endeudamiento y el Índice de Cobertura de Deuda, así como con lo previsto en la Circular Única y en la normatividad aplicable.
- Informar oportunamente el ejercicio de su facultad al Comité Técnico, así como de cualquier incumplimiento a lo establecido en el inciso anterior o a la normatividad aplicable.

Comité Ambiental Social y Gobernanza (ASG)

El comité ASG está integrado por tres Miembros Independientes para llevar a cabo las siguientes funciones:

- Supervisar la vinculación de los aspectos ASG en la estrategia de Terrafina
- Recomendar acciones sobre la detección de riesgos y oportunidades estratégicas
- Vigilar el cumplimiento de los compromisos y objetivos ASG en relación a las mejores prácticas nacionales e internacionales
- Informar al Comité Técnico el estatus y los avances en temas ASG

Nuestra Subsidiaria

Nuestra Subsidiaria TF Administradora, S. de R.L. de C.V., una sociedad de responsabilidad limitada mexicana, es controlada totalmente por nosotros a través del mismo Comité Técnico y se dedica exclusivamente a nuestros negocios. En concordancia con los lineamientos de inversión establecidos por nuestro Comité Técnico y las recomendaciones estratégicas y de inversión proporcionadas por nuestro Asesor,

nuestra Subsidiaria implementa a su discreción y con el apoyo de los recursos del Asesor dicho consejo. Nuestra Subsidiaria es responsable de direccionar nuestro crecimiento, estableciendo nuestros objetivos estratégicos, administrando nuestras relaciones con inversionistas y creando un valor para los Tenedores de nuestros CBFIs.

Directores Ejecutivos

El Director General y el Director de Finanzas de nuestro negocio son responsables, entre otras, establecer nuestros objetivos estratégicos y proponer dichos objetivos al Comité Técnico para su aprobación, administrando nuestras relaciones con inversionistas y asegurando el cumplimiento de nuestras obligaciones. Estos directores ejecutivos son empleados de tiempo completo y compensados por nuestra Subsidiaria.

La siguiente tabla muestra los nombres, edades y posiciones de los directivos de nuestra Subsidiaria:

Nombre	Edad	Posición	Género
<i>Héctor Ibarzabal Guerrero</i>	63	Director General	Masculino
<i>Jorge Roberto Girault Facha</i>	53	Director de Finanzas	Masculino

El 100% de los Directivos Relevantes de la Subsidiaria son hombres.

Héctor Ibarzabal Guerrero

Héctor Ibarzábal tiene amplia experiencia en operaciones, Capital deloyment, estructuración, financiamiento y captación de fondos en el sector inmobiliario industrial, de oficinas, comercial y residencial. El Sr. Ibarzábal se ha desempeñado como Director General de Prologis México desde 2011. En esa capacidad, dirige toda la actividad inmobiliaria de Prologis en México, que comprende un portafolio de 50 millones de pies cuadrados en los principales mercados de México, y todos sus relativos estratégicos, de implementación y actividades de disposición. El Sr. Ibarzabal es también Director General de Fibra Prologis, donde ha participado desde su inicio en 2014. Antes de unirse a Prologis, el Sr. Ibarzábal cofundó G. Acción, la primera empresa mexicana de bienes raíces que cotiza en bolsa, donde se desempeñó como director financiero, director de operaciones y presidente. En 2001, G Acción se convirtió en el primer socio internacional de AMB Property Corporation (antes de su fusión con Prologis). El señor Ibarzábal es consejero de Fibra Prologis, y ha sido presidente de AMPIP (Asociación Mexicana de Parques Industriales), donde participa en el Consejo de Administración. Ex ávido maratonista y apasionado golfista, es ingeniero civil con honores de la Universidad Iberoamericana y MBA del IPADE.

Jorge Roberto Girault Facha

Nacido en enero de 1971, el Sr. Girault ha trabajado en la industria de Bienes Raíces desde 1994, lo cual lo hace un veterano de la industria, el Sr. Girault ha trabajado como Vicepresidente de Finanzas de Prologis México desde 2015. Fungió como gerente de Prologis México Fondo Logístico, un instrumento de inversión de bienes raíces industriales en México administrado por una filial de Prologis, fue responsable de la

estructuración y el lanzamiento exitoso de la OPI de FIBRA Prologis en 2014 por \$500 millones de dólares, así como una Oferta de Derechos en marzo de 2020 por \$350 millones de dólares. El Sr. Girault tiene una gran experiencia en la gestión de las acciones de Prologis y de recaudación de deuda, negociando y formando diferentes tipos de estructuras de deuda. Comenzó su carrera profesional en G. Acción, una empresa mexicana de desarrollo de múltiples productos inmobiliarios que cotiza en bolsa, donde pasó de Gerente de proyecto a Vicepresidente de Relaciones con Inversionistas y Vicepresidente Senior de Finanzas. Fue profesor de tiempo parcial en la Escuela de Negocios de la Universidad Iberoamericana y es miembro activo de la Asociación Mexicana de FIBRA. El Sr. Girault posee un título en Ingeniería Industrial de la Universidad Panamericana y un MBA de la Universidad Iberoamericana y AD1 en IPADE.

Políticas de inclusión laboral sin distinción de género

Nuestra Subsidiaria, junto con el apoyo de nuestro Asesor busca cumplir con las normas internacionales de contratación de trabajadores al no permitir ningún tipo de discriminación en el momento de la contratación, no realizar contratación de menores de edad ni niños, y rechazando cualquier tipo de explotación y abuso. Nuestro compromiso es con la diversidad, la inclusión y el respeto a los seres humanos y al entorno.

Funciones de los Directores Ejecutivos de Nuestro Negocio

La función principal del Director General de nuestro negocio es establecer nuestros objetivos estratégicos para su aprobación por nuestro Comité Técnico y la implementación de nuestro plan de negocio así como gestionar la relación con nuestro Asesor. Nuestro Comité Técnico nombra al Director General quien, a su vez, le reporta al Comité Técnico y es miembro del mismo. La remoción y sustitución del Director General requiere la aprobación previa de nuestro Comité Técnico.

La función principal del Director de Finanzas de nuestro negocio es el establecimiento de nuestra estrategia de administración financiera para garantizar que mantengamos una estructura adecuada de deuda y de capital, y supervisar el desempeño de nuestro Asesor con respecto a nuestra estrategia de administración financiera, incluyendo funciones de contabilidad, tesorería, cumplimiento fiscal, procuración de capital y financiamiento. El Director de Finanzas de nuestro negocio le reporta al Director General. El Director de Finanzas es aprobado por nuestro Comité. La remoción y sustitución del Director de Finanzas requiere la aprobación previa de nuestro Comité Técnico.

El Contrato de Administración

Con fecha 15 de marzo de 2013 celebramos un Contrato de Administración con nuestra Subsidiaria en virtud del cual nos presta diversos servicios de administración; dicho contrato nos permite beneficiarnos del conocimiento y procesos institucionales de inversión de Prologis Inc., incluyendo la administración de activos, riesgo e inversión y las políticas de cumplimiento y capacidades.

La Subsidiaria debe prestar al Fideicomiso los siguientes servicios:

- i. Llevar a cabo, en nombre del Fiduciario, todas las actividades relacionadas con las relaciones con los Tenedores de CBFIs y otros inversionistas.
- ii. Revisar y aprobar todos y cada uno de los reportes, información (incluyendo, sin limitación, información financiera), documentos, solicitudes, presentación de documentos y avisos que requieran ser presentados ante la CNBV, la BMV y cualquier otra bolsa de valores dentro o fuera de México, a los Tenedores de CBFIs u otros inversionistas del Fideicomiso, o ante cualquier otra Autoridad Gubernamental, según lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, cualesquier Documentos de la Operación, o cualquier otra ley o reglamento aplicable, y en general, llevar a cabo cualquier acción en nombre del Fiduciario que sea necesaria o conveniente para completar la presentación o entrega de dichos reportes, información, documentos, solicitudes y avisos.
- iii. En general, llevar a cabo cualquier acción en nombre y en representación del Fiduciario con el fin de cumplir con las obligaciones del Fideicomiso de reportar la información de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y demás Documentos de la Operación, la LMV, la Circular Única, y cualesquiera otras leyes y reglamentos aplicables en México y fuera de México.
- iv. Llevar a cabo, en nombre y en representación del Fiduciario, todas las comunicaciones con los Tenedores de CBFIs, otros inversionistas del Fideicomiso (en su caso), el Representante Común, la BMV o cualquier otra bolsa de valores en la que los CBFIs coticen o se negocien.
- v. Llevar a cabo, en nombre y en representación del Fiduciario, todas las actividades de planeación estratégica del Fideicomiso (a excepción de aquellas actividades estratégicas reservadas a Asamblea de Tenedores o al Comité Técnico de conformidad con el Contrato de Fideicomiso), incluyendo, sin limitación, las estrategias relacionadas con el crecimiento y la adquisición de propiedades, la administración de activos y del portafolio, Distribuciones a los Tenedores (dentro de las políticas de Distribución aprobadas por el Comité Técnico) y *marketing*; en el entendido, que las estrategias aprobadas por la Subsidiaria que están comprendidas en el mandato conferido al Asesor de conformidad con el Contrato de Asesoría deberán ser ejecutadas por el Asesor en los términos previstos en el mismo y en el Contrato de Fideicomiso.
- vi. Ejercer todos los derechos y cumplir con todas las obligaciones de la Subsidiaria establecidos en el Contrato de Fideicomiso y en los demás Documentos de la Operación.
- vii. Supervisar las actividades del Asesor en términos del Contrato de Asesoría.
- viii. Revisar el reporte anual preparado por el Asesor, y llevar a cabo cualquier acción en nombre del Fiduciario que sea necesaria o conveniente para hacer público dicho reporte anual de conformidad con las disposiciones del Contrato de Fideicomiso, la LMV, la Circular Única, y otras leyes y reglamentos aplicables en México o fuera de México.

Facultad delegada

El Fideicomiso constituido de conformidad con el Contrato de Fideicomiso es un fideicomiso de administración delegada y, por lo tanto, la Subsidiaria está facultada para actuar en nombre y representación del Fiduciario (así como para entregar instrucciones al Fiduciario para que las mismas sean ejercidas por los delegados fiduciarios del Fiduciario) con el fin de cumplir con todas las obligaciones del Fiduciario, sin necesidad de instrucción o aviso previo al o del Fiduciario o de cualquier tercero, de conformidad con los poderes otorgados por el Fiduciario a la Subsidiaria.

Comisión de la Subsidiaria

Durante cada mes calendario en el que se encuentre vigente el Contrato de Administración, como contraprestación por los servicios de la Subsidiaria conforme a dicho contrato, el Fideicomiso pagará a la Subsidiaria, la Comisión de la Subsidiaria.

La Comisión de la Subsidiaria deberá ser pagada por el Fideicomiso a la Subsidiaria en cada Fecha de Pago de la Comisión, sin perjuicio de que a solicitud de la Subsidiaria el Fiduciario deberá pagar adelantos a cuenta de la Comisión de la Subsidiaria por gastos a incurrirse entre dos Fechas de Pago de la Comisión.

Remoción de la Subsidiaria

La Subsidiaria podrá ser removida en cualquier momento por la Asamblea de Tenedores. La Subsidiaria removida tendrá derecho a recibir todas las Comisiones de la Subsidiaria efectivamente generadas desde la fecha en la que el Contrato de Administración surta efectos y hasta que la remoción de la Subsidiaria surta efectos y la Subsidiaria sustituta haya sido tomado posesión de su cargo de conformidad con los términos del Contrato de Administración.

Subsidiaria Sustituta

En caso de que la Subsidiaria sea removida, dicha remoción sólo se llevará a cabo a partir de la fecha en que (i) la Subsidiaria haya recibido todas las Comisiones de la Subsidiaria generadas, y (ii) una entidad sustituta haya sido designada por el Comité Técnico y haya celebrado un contrato de administración sustituta con el Fiduciario que prevea los derechos y obligaciones de la entidad administradora, sustancialmente similar a los términos contenidos en el Contrato de Administración y en el Contrato de Fideicomiso.

La entidad sustituta deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- i. Tener experiencia significativa en la administración de activos similares al Activo Neto del Fideicomiso;
- ii. Contar con una buena reputación a nivel nacional e internacional;

- iii. Contar con los medios financieros necesarios para proporcionar Servicios sustancialmente similares a los que la Subsidiaria haya proporcionado al Fideicomiso y al Fiduciario; y
- iv. Tener la capacidad y recursos humanos necesarios para llevar a cabo sus actividades como sustituto de la Subsidiaria.

Responsabilidad de la Subsidiaria

Las obligaciones y responsabilidades de la Subsidiaria, sus directores, funcionarios, accionistas, empleados, o los representantes o asesores legales de cualquiera de los anteriores están limitadas a las obligaciones pactadas expresamente en el Contrato de Administración, en el Contrato de Fideicomiso y cualquiera de los Documentos de la Operación de los que sea parte la Subsidiaria. La Subsidiaria, sus directores, funcionarios, accionistas, empleados, o los representantes o asesores legales de cualquiera de los anteriores, no serán responsable ante el Fideicomiso por cualquier responsabilidad derivada de cualquier acción u omisión, incluyendo cualquier error de hecho o de juicio, hecho o incurrido por la Subsidiaria, sus directores, funcionarios, accionistas, empleados, o los representantes o asesores legales de cualquiera de los anteriores, de buena fe y que esté contemplado dentro de las facultades de la Subsidiaria de conformidad con el Contrato de Administración, el Contrato de Fideicomiso o cualquiera de los Documentos de la Operación, excepto cuando dicha responsabilidad se dé como resultado de mala fe, dolo o negligencia grave.

Legislación Aplicable; Jurisdicción

Para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento del Contrato de Asesoría, las partes se sometieron a las leyes aplicables de México y a la jurisdicción de los tribunales competentes de la Ciudad de México.

Nuestro Asesor

Recibimos servicios de asesoría y de administración de inversiones de Prologis Mexico Property S.A. de C.V. Nuestro Asesor entró en funciones el 19 de noviembre de 2024, con el propósito de proporcionar servicios de asesoría y de administración de inversiones de inmuebles incluyendo nuestras propiedades y vehículos de inversión así como servicios relacionados. El equipo de administración *senior* de nuestro Asesor está compuesto por especialistas en la industria altamente calificados. Creemos que la relación de nuestro Asesor con Prologis Inc. nos posiciona de manera competitiva en la industria de México y otros mercados inmobiliarios.

El Contrato de Asesoría

Celebramos un contrato de asesoría y de servicios de administración de inversiones con nuestro Asesor (el “Contrato de Asesoría”). Nuestro Asesor nos brinda diversos servicios de administración y asesoría, apoyo y

supervisión de conformidad con el Contrato de Asesoría. El Contrato de Asesoría nos permite beneficiarnos del conocimiento y procesos institucionales de inversión de Prologis Mexico Property S.A. de C.V., incluyendo la administración de activos, administración de riesgo y de administración de inversiones, así como de sus políticas de cumplimiento y demás capacidades. Conforme al Contrato de Asesoría, nuestro Asesor es responsable de entre otras funciones proporcionar servicios de administración de inversiones y administrar y operar nuestro Fideicomiso y nuestro Activo Neto del Fideicomiso, incluyendo con limitación, lo siguiente:

Con fecha 20 de septiembre de 2024 anunció que ha negociado y celebrado un contrato de transición de servicios temporal (el “Contrato de Transición de Servicios”) con PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V. (“PGIM”) y TF Administradora, S. de R.L. de C.V. (la “Subsidiaria”). Terrafina, la Subsidiaria y PGIM celebran este Contrato de Transición de Servicios temporal para permitir una transición ordenada y eficiente de la administración, operaciones, relaciones, sistemas, datos, contratos, documentación y cualquiera otra información en posesión de PGIM a la Subsidiaria, la cual es una subsidiaria totalmente controlada por Terrafina. En el contexto de esta transición, se espera que PGIM transfiera sus responsabilidades como asesor de Terrafina en virtud del contrato de asesoría de fecha 15 de marzo de 2013 (el “Contrato de Asesoría”) y, en consecuencia, el Contrato de Asesoría se dé por terminado. Tras dicha terminación, la relación de PGIM con Terrafina se limitará a la prestación de los servicios de transición establecidos en el Contrato de Transición de Servicios, los cuales se espera que concluyan el 1 de enero de 2025, salvo que la Subsidiaria solicite razonablemente una prórroga de su terminación. Como contraprestación por la transición de los servicios proporcionados a Terrafina bajo los términos del Contrato de Transición de Servicios, la comisión a pagar para el cuarto trimestre de 2024 a favor de PGIM será igual a la comisión trimestral de asesoría que PGIM hubiera percibido bajo el Contrato de Asesoría, en el entendido, que la comisión por servicios del tercer trimestre de 2024 será pagada por Terrafina conforme a los términos establecidos en el Contrato de Asesoría. Adicionalmente, PGIM tendrá derecho a una comisión discrecional por éxito si cumple con ciertos periodos de transición. FIBRA Prologis tiene la intención de adquirir más del 95% de los CBFIs de Terrafina en circulación para deslistar los CBFIs de Terrafina de la BMV y cancelar su registro en el Registro Nacional de Valores. En consecuencia, tras la cancelación y desliste de los CBFIs de Terrafina de la BMV, Terrafina será considerado un fideicomiso subsidiario de FIBRA Prologis.

Con fecha 20 de noviembre de 2024 Terrafina anunció que ha celebrado un Convenio de Terminación (el “Convenio de Terminación”) al Contrato de Asesoría y Servicios de Administración de Inversión (el “Contrato de Asesoría”) con PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V. (“PGIM”) y la Subsidiaria en los términos aprobados por la Asamblea de Tenedores de fecha 11 de noviembre de 2024, cuyo Convenio de Terminación surtió efectos el 19 de noviembre de 2024. De ahora en adelante, la relación de PGIM con Terrafina se limitará a la prestación de ciertos servicios de transición establecidos en el Contrato de Transición de Servicios de fecha 18 de septiembre de 2024, celebrado entre Terrafina, PGIM y la Subsidiaria, los cuales se espera que concluyan el 1 de enero de 2025, salvo que la Subsidiaria solicite razonablemente una prórroga de su terminación. Adicionalmente, y de conformidad con lo aprobado por la Asamblea de Tenedores del 11 de noviembre de 2024, el Contrato de Fideicomiso Terrafina y el Contrato de Administración celebrado entre Terrafina, el Asesor, la Subsidiaria y el representante común, han sido modificados a efecto de que las facultades, servicios, derechos y obligaciones del Asesor al amparo del terminado Contrato de Asesoría sean transferidos a la Subsidiaria, cuyas modificaciones surtieron efectos el 19 de noviembre de 2024.

Conforme al Contrato de Asesoría, nuestro Asesor, es responsable de:

- i. Proporcionar servicios de administración de inversiones relacionados con la identificación, colocación, adquisición, desarrollo, operación y disposición de las Propiedades del Fideicomiso, según sea el caso, que deberán cumplir con los lineamientos y procedimientos previstos en el Contrato de Fideicomiso.
- ii. Administrar y operar los Fideicomiso y el Activo Neto del Fideicomiso, incluyendo los Fideicomisos subsidiarios.
- iii. Prestar servicios accesorios a los servicios descritos en las secciones I y II anteriores.
- iv. Manejo y administración de portafolio y activos, incluyendo actividades de planeación estratégica en cooperación con la administración de alto rango del Fideicomiso y de la Subsidiaria.
- v. Actividades de mercado de capitales, incluyendo operaciones de financiamiento a través de deuda o capital, tanto públicas como privadas.
- vi. Actividades de auditoría, valuación y de administración de riesgos (seguros y fianzas), ambiental y de sustentabilidad, investigación, contabilidad y reporte financiero, tesorería y actividades de manejo de efectivo, derivados, impuestos, legales y de *compliance*.
- vii. Administración de instalaciones, soporte de tecnología y sistemas, así como asesoría en recursos humanos con respecto a los empleados de la Subsidiaria.
- viii. Contratar y supervisar las actividades de terceros con respecto a los servicios relacionados con el Fideicomiso y sus Fideicomisos subsidiarios, incluyendo, sin limitación, servicios de contabilidad, reporte financiero, tesorería, y actividades de manejo de efectivo, derivados, impuestos, legales, anti-corrupción, prevención de operaciones con recursos de procedencia ilícita y de *compliance*.
- ix. Formar asociaciones en participación (*joint ventures*), celebrar contratos de administración de propiedades, contratos de desarrollo, contratos de arrendamiento y otros contratos análogos con terceros según lo estime conveniente el Asesor para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso.
- x. Otras actividades asignadas al Asesor en el Contrato de Fideicomiso.
- xi. Administrar las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Fideicomiso deberá otorgar los poderes necesarios al Asesor y a las Personas que éste indique por escrito para que administren y retiren fondos de cada Cuenta del Fideicomiso según lo instruya el Asesor a su entera discreción. Además, el Fiduciario deberá llevar a cabo todos los actos y celebrar todos los documentos

y autorizaciones necesarias para otorgar al Asesor acceso completo a los depósitos, balances y transferencias a y de las Cuentas del Fideicomiso.

- xii. Dentro de los alcances del Contrato de Asesoría y el Contrato de Fideicomiso y con excepción de las limitaciones específicas establecidas en el Contrato de Asesoría o en el Contrato de Fideicomiso, el Asesor gozará de entera discreción con respecto a la prestación de los Servicios.
- xiii. El Contrato de Asesoría no incluye la prestación de los siguientes servicios: actividades de relaciones con inversionistas y comunicación con el mercado, así como los servicios establecidos en el Contrato de Administración.

Comisiones

De conformidad con los términos del Contrato de Asesoría, nuestro Asesor tendrá derecho a recibir la Comisión por Asesoría y la Comisión por Desempeño, la cual se prorratea con base en el número de días en el año en los cuales el Asesor se haya desempeñado en tal carácter.

La Comisión por Asesoría se calcula trimestralmente para cada Periodo de Comisión por Asesoría y comenzó a generarse a partir de la fecha del Contrato de Asesoría y hasta la fecha de su terminación. La Comisión por Asesoría que se genere respecto de cada Periodo de Comisión por Asesoría se pagará en la Fecha de Pago de la Comisión por Asesoría aplicable a dicho Periodo de Comisión por Asesoría.

La Comisión por Desempeño se calcula anualmente para cada Periodo de Comisión por Desempeño y comenzó a generarse a partir de la fecha del Contrato de Asesoría y hasta la fecha de su terminación. La Comisión por Desempeño que se genere respecto de cada Periodo de Comisión por Desempeño se pagará en la Fecha de Pago de la Comisión por Desempeño inmediata siguiente al último día calendario de dicho Periodo de Comisión por Desempeño. Sujeto a la autorización previa y por escrito de la Asamblea Ordinaria, 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 de conformidad con la Cláusula 3.2 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que el precio de dichos CBFIs adicionales para dicha emisión será el precio de cierre promedio por CBFI durante el Periodo de Comisión por Desempeño respectivo; y en el entendido, además, que el Asesor, o la subsidiaria o afiliada que reciba dichos CBFIs, no podrá enajenar dichos CBFIs a terceras personas (excepto a afiliadas y subsidiarias del Asesor, o de la subsidiaria o afiliada respectiva) durante un plazo de 6 (seis) meses a partir de su adquisición. En caso de que la Asamblea Ordinaria no apruebe dicha emisión adicional (y el precio de la misma) para el pago de la Comisión por Desempeño en los términos del presente párrafo, el Fideicomiso deberá pagar la Comisión por Desempeño al Asesor (directamente o a cualquiera de sus subsidiarias o afiliadas) en efectivo con los recursos depositados en las Cuentas del Fideicomiso conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

Vigencia

El Contrato de Asesoría puede darse por terminado por el Asesor en cualquier momento después del sexto aniversario del Contrato de Asesoría, contados a partir de la firma del mismo, salvo que se dé por terminado como se describe más adelante.

Remoción de Asesor; Terminación

Nuestro Asesor podrá terminar el Contrato de Asesoría (i) en cualquier momento con al menos seis meses de anticipación después del sexto aniversario del mismo; o, (ii) inmediatamente después de que ocurra un Evento de Terminación Anticipada, mediante notificación previa y por escrito al Fiduciario. Además, nuestro Asesor podrá ser removido por el Fiduciario y terminar el Contrato de Asesoría mediante resolución de los Tenedores que posean más del 50% de los CBFIs en circulación (i) en cualquier momento, si ocurre y continúa un Evento de Remoción del Asesor y continúa, o (ii) sin causa. El Fiduciario deberá notificar al Asesor y al Comité Técnico por escrito de la determinación de remoción emitida por la Asamblea de Tenedores dentro del Día Hábil siguiente a la fecha a dicha determinación, y la remoción surtirá efectos a los 90 días contados a partir de la fecha de notificación. En caso de terminación del Contrato de Asesoría conforme al presente párrafo, el Fiduciario deberá pagar al Asesor todas las Comisiones por Asesoría y Comisiones por Desempeño generadas hasta la fecha en que dicha terminación surta efectos.

Un evento de remoción del asesor ocurrirá si (i) nuestro Asesor incurre en actos de negligencia grave, dolo, mala fe o fraude en el desempeño de sus funciones conforme al Contrato de Asesoría y a nuestro Contrato de Fideicomiso, según sea determinado por un tribunal jurisdiccional competente mediante sentencia definitiva, (ii) un tribunal jurisdiccional competente dicte una sentencia definitiva declarando el concurso mercantil o quiebra del Asesor, o (iii) el Asesor deje de ser PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V. o cualquier otra Afiliada o subsidiaria de PGIM, sin la aprobación de la Asamblea de Tenedores.

En caso de que los Tenedores decidan remover al Asesor, la Asamblea de Tenedores que aprobó dicha remoción deberá resolver sobre todos los aspectos relacionados con la remoción del Asesor, incluyendo el nombramiento de un asesor sustituto, o bien, la venta o de cualquier otra manera la liquidación del Activo Neto del Fideicomiso. En caso de que la Asamblea de Tenedores resuelva nombrar a un asesor sustituto conforme a lo anterior, se solicitará al Comité Técnico para que, dentro de los 10 Días Hábiles siguientes a la fecha en que le sea notificada la resolución respectiva, someta a la Asamblea de Tenedores al menos 3 propuestas de Personas de reconocido prestigio en la administración de fondos inmobiliarios en México que podrían actuar como asesor sustituto. La Asamblea de Tenedores deberá elegir al asesor sustituto de entre las propuestas que reciba del Comité Técnico; en el entendido, que de lo contrario, deberá proceder a liquidar el Activo Neto del Fideicomiso conforme a la Cláusula 17.3 del Contrato de Fideicomiso. En caso de remoción del Asesor conforme al presente párrafo, el Fiduciario deberá pagar al Asesor todas las Comisiones por Asesoría y Comisiones por Desempeño generadas hasta la fecha en que dicha remoción surta efectos.

El Contrato de Asesoría puede darse por terminado por el Asesor en cualquier momento mediante notificación por escrito con al menos 6 meses de anticipación al Fiduciario después del tercer aniversario del Contrato de Asesoría; 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. En caso de terminación del Contrato de Asesoría por parte del Asesor conforme al presente párrafo, el Fiduciario deberá pagar al Asesor todas las Comisiones por Asesoría y Comisiones por Desempeño generadas hasta la fecha en que dicha terminación surta efectos.

Responsabilidad e Indemnización

La responsabilidad de nuestro Asesor se limita a los servicios descritos en el Contrato de Asesoría, y nuestro Asesor sólo es responsable si incurre en actos de negligencia grave, dolo, mala fe o fraude en la prestación de sus servicios en términos del Contrato de Asesoría, según se confirme en una resolución de un tribunal jurisdiccional competente mediante sentencia definitiva.

El Asesor únicamente es responsable ante el Fideicomiso si comete actos de negligencia grave, dolo, mala fe o fraude al prestar los servicios conforme al Contrato de Asesoría, según sea determinado por un tribunal con jurisdicción competente mediante sentencia definitiva e inapelable.

Ni el Asesor, ni sus Afiliadas o sus respectivos miembros, administradores, socios, accionistas, beneficiarios, funcionarios, empleados, directores, agentes y asesores (cada uno, una “Parte Indemnizada”), es responsable, directa o indirectamente, por cualquier pérdida, reclamación, daño, obligación o responsabilidad (conjuntamente, “Pérdidas”), directas o indirectas, expresas o tácitas, en relación con cualesquier decisiones o medidas adoptadas (o no adoptadas) por el Fideicomiso o la Subsidiaria (o cualquiera de sus respectivos funcionarios o empleados) de conformidad o en relación con el Contrato de Asesoría, el Contrato de Fideicomiso, y cualquier otra documentación relacionada con los mismos, independientemente de que el Fiduciario o la Subsidiaria hayan tomado en consideración cualquier recomendación hecha por el Asesor al incurrir en cualesquier Pérdidas, al tomar cualesquiera de dichas decisiones o al adoptar o no adoptar dichas medidas. Sin limitar lo anterior, ninguna de las Partes Indemnizadas es responsable ante el Fideicomiso, el Fiduciario, la Subsidiaria, el Representante Común, los tenedores de CBFIs o cualquier otra Persona por daños monetarios o cualesquier otras Pérdidas que surjan de cualquier acción u omisión por parte del Fiduciario, la Subsidiaria, o cualquier otra Persona en relación con el Contrato de Asesoría, el Contrato de Fideicomiso o cualquier otra documentación relacionada con los mismos; excepto, en la medida en que dichos daños monetarios o Pérdidas deriven de actos de negligencia grave, dolo, mala fe o fraude de dichas Personas Indemnizadas, según sea determinado por un tribunal de jurisdicción competente mediante sentencia definitiva e inapelable.

Ninguna de las Partes Indemnizadas es responsable por cualquier Pérdida derivada de, o relacionada con, cualquier error, omisión, incumplimiento negligencia, fraude, deshonestidad, mala fe u otra conducta de cualquier agente, apoderado, auditor, asesor fiscal, agente, administrador profesionalista u otro prestador de servicios contratado por el Fideicomiso o sus subsidiarias, excepto en la medida que el Asesor haya actuado con negligencia grave, dolo, mala fe o fraude en la contratación o supervisión de dicho prestador de servicios, según sea determinado por un tribunal de jurisdicción competente mediante sentencia definitiva e inapelable.

El Fiduciario deberá indemnizar, defender y mantener a las Personas Indemnizadas libres de daños de, y en contra de cualesquier daños monetarios y Pérdidas que surjan de o en relación con el Contrato de Asesoría, el Contrato de Fideicomiso, o cualquier otra documentación relacionada con los mismos; en el entendido; que ninguna de dichas Personas Indemnizadas tendrá el derecho de ser indemnizada en la medida en que dichos daños monetarios o Pérdidas deriven de actos negligentes graves, mala conducta intencional, mala fe o fraude de dichas Personas Indemnizadas, según sea determinado por un tribunal de jurisdicción competente mediante

sentencia definitiva. Las disposiciones de indemnización establecidas en el Contrato de Fideicomiso subsistirán hasta la prescripción de las obligaciones de conformidad con lo establecido en la ley aplicable.

El Asesor podrá, en nombre y representación del Fideicomiso, adquirir seguros o fianzas que cubran cualquier monto por indemnización derivado de Pérdidas causadas por cualquier Parte Indemnizada al Fideicomiso, al Fiduciario, a la Subsidiaria, al Representante Común, a los tenedores de los CBFIs o a cualquier Persona derivadas de cualquier acción u omisión de dicha Parte Indemnizada en relación con el Contrato de Asesoría, el Contrato de Fideicomiso o cualquier otro documento relacionado con los mismos; en el entendido, que dichos seguros o fianzas no cubrirán indemnizaciones por Pérdidas derivadas de actos de negligencia grave, dolo, mala fe o fraude de dichas Partes Indemnizadas, según sea determinado por un tribunal de jurisdicción competente mediante sentencia definitiva.

Legislación Aplicable; Jurisdicción

Para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento del Contrato de Asesoría, las partes se sometieron a las leyes aplicables de México y a la jurisdicción de los tribunales competentes de la Ciudad de México.

Asambleas de Tenedores

Asamblea de Tenedores celebrada el 17 de abril de 2024

- Con fecha de 27 de marzo de 2024, Terrafina publicó la convocatoria a la Asamblea Anual Ordinaria y Extraordinaria de tenedores que se llevará a cabo el 17 de abril de 2024 a las 11:00 am en las oficinas del Representante Común ubicadas en av. Paseo de la Reforma núm. 284, piso 9, col. Juárez, Cuauhtémoc, C.P. 06600, Ciudad de México, para tratar los asuntos contenidos en el orden del día que se indica a continuación:

ASUNTOS DE LA ASAMBLEA ORDINARIA

- I. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso correspondientes al ejercicio fiscal 2023 conforme a lo previsto en la Cláusula 4.3, inciso (a), sub-inciso (i) del Contrato de Fideicomiso.
- II. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación del Reporte Anual correspondiente al ejercicio 2023 conforme a lo previsto en la Cláusula 4.3, inciso (a), sub-inciso (ii) del Contrato de Fideicomiso.
- III. Nombramiento, ratificación y/o remoción de los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso, conforme a lo previsto en la Cláusula 4.3, inciso (a), sub-inciso (iii) del Contrato de Fideicomiso, así como, en su caso, la calificación de independencia por parte de la Asamblea.
- IV. Ratificación de los Lineamientos de Apalancamiento del Fideicomiso, incluyendo, el Nivel Máximo de Endeudamiento e Índice de Cobertura de Servicio de Deuda.
- V. Propuesta discusión y, en su caso, aprobación para (i) el establecimiento de un programa multivalor de emisión de CBFIs y de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo (“Cebures”) a ser emitidos por el Fiduciario, como emisor recurrente; (ii) la emisión de CBFIs adicionales y/o Cebures para ser utilizados al amparo de dicho programa multivalor conforme a las instrucciones de la Subsidiaria; (iii) que la Subsidiaria instruya el Fiduciario a emitir CBFIs adicionales y/o Cebures al

amparo de dicho programa multivalor en los términos que determine la Subsidiaria; (iv) la inscripción preventiva en el Registro Nacional de Valores a cargo de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores de los CBFIs adicionales y de los Cebures a ser colocados al amparo de dicho programa multivalor; y (v) en su momento, la correspondiente actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores a cargo de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Acciones y resoluciones al respecto.

VI. Propuesta, discusión y en su caso, aprobación para que el Fideicomiso emita CBFIs para pagar la Comisión por Desempeño adeudada al Asesor con CBFIs, correspondiente al último Periodo de Comisión por Desempeño, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 5.2(b) del Contrato de Asesoría. Acciones y resoluciones al respecto.

VII. Propuesta, discusión y en su caso, aprobación para que el Fideicomiso emita CBFIs (los “CBFIs del Plan de Compensación”) para pagar a ciertos directivos de la Subsidiaria la compensación adeudada conforme al plan de compensación aprobado por la Asamblea de Tenedores el 7 de abril de 2016, correspondiente al último periodo de la compensación misma que se calculará con base en la fórmula prevista en dicho plan de compensación. Acciones y resoluciones al respecto.

ASUNTOS DE LA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA

VIII. Propuesta, discusión y en su caso, aprobación para modificar el plan de compensación aprobado por la Asamblea de Tenedores el 7 de abril de 2016 a efecto de (i) incluir dentro del mismo al Director de Relaciones con Inversionistas de la Subsidiaria; y (ii) que los CBFIs del Plan de Compensación que se emitan para pagar dicha compensación se dividan entre el Director General, el Director Financiero y el Director de Relaciones con Inversionistas de la Subsidiaria, con base en los porcentajes que la Subsidiaria someta a aprobación de la Asamblea. Acciones y resoluciones al respecto.

IX. Propuesta, discusión y en su caso, aprobación para modificar el periodo de restricción de venta aplicable a los CBFIs del Plan de Compensación, para que dicho periodo de restricción de venta sea de 6 meses, de conformidad con los términos que la Subsidiaria someta a aprobación de la Asamblea. Acciones y resoluciones al respecto.

ASUNTOS COMUNES DE LA ASAMBLEA ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA

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

- Con fecha de 19 de abril de 2024, Terrafina publicó la convocatoria a la Asamblea Ordinaria de Tenedores de Certificados que se llevará a cabo el 30 de abril de 2024 a las 16:30 pm en las oficinas del Representante Común ubicadas en av. Paseo de la Reforma núm. 284, piso 9, col. Juárez, Cuauhtémoc, C.P. 06600, Ciudad de México, para tratar los asuntos contenidos en el orden del día que se indica a continuación:

ORDEN DEL DÍA

- Presentación del estado general de (A) la posible internalización de las actividades de asesoría actualmente desempeñadas por el Asesor, PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V.; y (B) las manifestaciones de interés no solicitadas realizadas por (i) posibles oferentes para la adquisición de hasta el 100% de los Certificados en circulación mediante oferta pública de adquisición; y (ii) Fibra Uno para consolidar ciertos activos industriales en un vehículo subsidiario de Fibra Uno y el Fideicomiso.
- Presentación para fines informativos respecto a la recomendación del Comité Técnico sobre la posible internalización de las actividades de asesoría actualmente desempeñadas por el Asesor, PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V., y la consecuente terminación del Contrato de Asesoría respectivo.
- Presentación para fines informativos respecto a la información y materiales recibidos por la Subsidiaria en relación con las ofertas de posibles oferentes para la adquisición de hasta el 100% de los Certificados en circulación mediante oferta pública de adquisición.
- Presentación para fines informativos respecto a la información y materiales recibidos por la Subsidiaria en relación con la manifestación de interés de Fibra Uno para consolidar ciertos activos de vocación industrial en un vehículo subsidiario de Fibra Uno y el Fideicomiso.
- Designación de delegado o delegados para formalizar y en su caso, dar cumplimiento a las resoluciones que se adopten en la Asamblea.

En la Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Tenedores el día 17 de abril de 2024, por mayoría de votos se (i) aprobaron los estados financieros anuales auditados correspondientes al ejercicio fiscal del 2023; (ii) se aprobó el Reporte Anual al 31 de diciembre de 2023; (iii) ratificó la designación de los miembros que a dicha fecha integraban el Comité Técnico; (iv) ratificó los Lineamientos de Apalancamiento del Fideicomiso, incluyendo el Nivel Máximo de Endeudamiento e Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda en los términos previstos en el Fideicomiso; (v) se aprobó el establecimiento de un programa multivalor de emisión de CBFIs y de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo (“Cebures”) a ser emitidos por el Fiduciario, como emisor recurrente; (vi) se aprobó la emisión de CBFIs para pagar la Comisión por Desempeño adeuda al Asesor con CBFIs, correspondiente al último Periodo de Comisión por Desempeño, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 5.2 (b) del Contrato de Asesoría; (vii) se aprobó la emisión de CBFIs (los “CBFIs del Plan de Compensación”) para pagar a ciertos directivos de la Subsidiaria la compensación adeudada conforme al plan de compensación aprobado por la Asamblea de Tenedores el 7 de abril de 2016, correspondiente al último periodo de la compensación misma que se calculará con base en la fórmula prevista en dicho plan de compensación; (viii) se aprobó la inclusión dentro del Plan de Compensación al Director de Relaciones con Inversionistas de la Subsidiaria; y (ii) que los CBFIs del Plan de Compensación que se emitan para pagar dicha compensación se dividan entre el Director General, el Director Financiero y el Director de Relaciones con Inversionistas de la Subsidiaria, con base en los porcentajes que la Subsidiaria someta a aprobación de la Asamblea; (ix) se aprobó la modificación en el periodo de restricción de venta aplicable a los CBFIs del Plan de Compensación, para que dicho periodo de restricción de venta sea de 6 meses, de conformidad con los términos que la Subsidiaria someta a aprobación de la Asamblea.

Asamblea de Tenedores celebrada el 5 de junio de 2024

- Con fecha de 24 de mayo de 2024, Terrafina publicó la convocatoria a la Asamblea Extraordinaria de Tenedores de Certificados que se llevará a cabo el 5 de junio de 2024 en las oficinas del Representante Común ubicadas en av. Paseo de la Reforma núm. 284, piso 9, col. Juárez, Cuauhtémoc, C.P. 06600, Ciudad de México, para tratar los asuntos contenidos en el orden del día que se indica a continuación:
 - Facultar a los Miembros Independientes del Comité Técnico que no tengan conflicto de interés:
 - (i) instruir al Fiduciario para que con cargo al patrimonio del Fideicomiso, realice la contratación de un despacho de abogados con especialidad fiscal, un asesor financiero y cualquier otro asesor necesario y/o conveniente, reconocidos por la industria, a efecto de llevar a cabo, entre otros, un análisis comparativo en favor de los Tenedores, respecto de las ofertas que reciba el Fideicomiso, entre las que se encuentran, la adquisición de los Certificados; y (ii) poner a disposición de los Tenedores que así lo soliciten, a través del Representante Común, sus conclusiones, con pros y contras, respecto de las propuestas presentadas al Fideicomiso con base en el análisis al que se refiere el inciso (i) anterior; de forma adicional a las facultades previstas en el Contrato de Fideicomiso y, con la finalidad de que los Tenedores puedan tomar una decisión informada.

A este respecto, Terrafina informó que dicha convocatoria a Asamblea de Tenedores fue realizada por el Representante Común a solicitud de un tenedor de Certificados que individualmente es titular de más del 10% de los Certificados en circulación, de conformidad con lo previsto en la Cláusula 4.1(d) del Contrato de Fideicomiso.

En la Asamblea Extraordinaria de Tenedores que se llevó a cabo el 5 de junio de 2024 se aprobó facultar (i) al Comité Técnico del Fideicomiso para que, en una sesión en donde únicamente tendrán derecho de voto los Miembros Independientes que no tengan conflicto de interés, instruya al Fiduciario para que, con cargo al patrimonio del Fideicomiso, realice la contratación de un despacho de abogados con especialidad fiscal, un asesor financiero y cualquier otro asesor necesario y/o conveniente, reconocidos por la industria, a efecto de llevar a cabo, entre otros, un análisis comparativo en favor de los Tenedores, respecto de las ofertas que reciba el Fideicomiso, entre las que se encuentran, la adquisición de los Certificados; y (ii) a los Miembros Independientes del Comité Técnico que no tengan conflicto de interés, poner a disposición de los Tenedores que así lo soliciten, a través del Representante Común, sus conclusiones, con pros y contras, respecto de las propuestas presentadas al Fideicomiso con base en el o los análisis que realicen los asesores a que se refiere el inciso (i) anterior o respecto de aquellos que realicen los asesores que se encuentran previamente contratados. Lo anterior, de forma adicional a las facultades previstas en el Contrato de Fideicomiso y con la finalidad de que los Tenedores puedan tomar una decisión informada.

Asamblea de Tenedores celebrada el 11 de junio, misma que terminó el 14 de junio

- Con fecha 14 de junio de 2024 informa lo siguiente sobre los acuerdos de la asamblea ordinaria y extraordinaria de tenedores celebrada el 11 de junio de 2024, reanudada y concluida el 14 de junio de 2024:

Quórum de instalación: 84.89%

PRIMERO. En relación al primer punto del orden del día de la asamblea ordinaria, en virtud de 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.

SEGUNDO. En virtud de que el segundo punto del orden del día de la asamblea ordinaria, así como 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.

- Con fecha 14 de junio de 2024 informa lo siguiente sobre los acuerdos de la asamblea ordinaria y extraordinaria de tenedores celebrada el 11 de junio de 2024, reanudada y concluida el 14 de junio de 2024:

Quórum de instalación: 84.89%

PRIMERO. En relación al primer punto del orden del día de la asamblea ordinaria, en virtud de 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.

SEGUNDO. En virtud de que el segundo punto del orden del día de la asamblea ordinaria, así como 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.

TERCERO. Se designan como delegados especiales de la presente Asamblea a Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Alejandra Tapia Jiménez, José Luis Urrea Saucedo, Lucila Adriana Arredondo Gastélum, José Daniel Hernández Torres, Mariel Martínez Chávez, Fernanda Calleros de la Cruz, Claudia Alicia García Ramírez, Karla Estrada Jiménez, Ricardo Ramírez Gutiérrez, o cualquier apoderado del Representante Común, para que, conjunta o separadamente, realicen todos los actos y/o los trámites necesarios o convenientes que se requieran, en su caso, para acudir ante el fedatario público de su elección, en caso de ser necesario, para protocolizar la presente acta en su totalidad o en lo conducente, presentar los avisos y notificaciones que resulten aplicables, así como realizar los trámites que en su caso se requieran ante la CNBV, BMV, el Indeval y las autoridades correspondientes.

Asamblea de Tenedores del 30 de agosto de 2024

- Con fecha 19 de agosto de 2024 Terrafina publicó la convocatoria a la Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de tenedores que se llevará a cabo el 30 de agosto de 2024 a las 11:00 am en las oficinas del Representante Comu'n ubicadas en av. Paseo de la Reforma núm. 284, piso 9, col. Juárez, Cuauhtémoc, C.P. 06600, Ciudad de México, para tratar los asuntos contenidos en el orden del día que se indica a continuación:

ASUNTOS DE LA ASAMBLEA ORDINARIA

- Propuesta, discusión y, en su caso, revocación de la totalidad de miembros actuales del Comité Técnico del Fideicomiso de conformidad con la Cláusula 5.2 inciso (b) subinciso (i) numeral (3) y demás aplicables del Contrato de Fideicomiso. Acciones y resoluciones al respecto.
- Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de la designación de los miembros propietarios y, en su caso, suplentes del Comité Técnico del Fideicomiso, de conformidad con la Cláusula 5.2 inciso (b) y demás aplicables del Contrato de Fideicomiso. Acciones y resoluciones al respecto.
- Propuesta, discusión y, en su caso, calificación de independencia de los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso. Acciones y resoluciones al respecto.
- Propuesta, discusión y, en su caso, determinación de la contraprestación de los Miembros Independientes del Comité Técnico de conformidad con la Cláusula 5.2 inciso (b), inciso (e) y demás aplicables del Contrato de Fideicomiso, en los términos presentados a la Asamblea. Acciones y resoluciones al respecto.
- Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para modificar los términos del programa de colocación previamente autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores mediante el oficio identificado con el número 153/3431/2024, con fecha del 15 de julio de 2024 (según el mismo haya sido actualizado de tiempo en tiempo, el "Programa"), incluyendo un incremento al monto máximo Emisión para emisiones al amparo del Programa, en los términos previamente presentados a la Asamblea, ; la emisión de CBFIs Adicionales y/o certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo ("Cebures") bajo el Programa; y que la Subsidiaria instruya al Fiduciario, a su entera discreción, para que emita CBFIs Adicionales y/o Cebures bajo el Programa, y determine las características de dichos CBFIs Adicionales y/o Cebures incluyendo, sin limitación, su precio, vigencia y tasa de interés, según resulte aplicable. Acciones y resoluciones al respecto.

ASUNTOS DE LA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA

- Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de ciertas modificaciones al Contrato de Fideicomiso, de conformidad con la Cláusula 19.3 y demás aplicables del Contrato de Fideicomiso, a efecto de que, entre otros, el Fideicomiso pueda realizar Distribuciones en especie, en los términos previamente presentados a la Asamblea. Acciones y resoluciones al respecto.
- Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para modificar el periodo de restricción de venta aplicable a los CBFIs del plan de compensación aprobado por la asamblea de Tenedores el 7 de abril de 2016, a efecto de que los mismos puedan ser transferidos mediante cualquier oferta pública de adquisición y suscripción

recíproca que realice el fideicomiso irrevocable identificado con el número 1721 conocido como FIBRA Prologis. Acciones y resoluciones al respecto

III. Propuesta, discusión y, en su caso, otorgamiento de despensas a efecto de que el Asesor (o cualquier de sus subsidiarias o afiliadas) pueda transferir los CBFIs que haya recibido como Comisión por Desempeño mediante cualquier oferta pública de adquisición y suscripción recíproca que realice el fideicomiso irrevocable identificado con el número 1721 conocido como FIBRA Prologis, así como, aprobación para modificar el Contrato de Asesoría en caso de así resultar necesario y/o conveniente a efecto de reflejar lo anterior. Acciones y resoluciones al respecto.

ACUERDOS:

PRIMERO: Se aprueba la remoción de la totalidad de los miembros propietarios, y sus respectivos suplentes, del Comité Técnico designados previo a la celebración de la presente Asamblea, lo anterior de conformidad con lo establecido en la Cláusula 5.2, inciso (b), subinciso (1) numeral (3) y demás aplicables del Contrato de Fideicomiso. SEGUNDO: Se toma conocimiento de la designación de Abelardo Hernández Julia como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso con el carácter de Miembro Independiente, la cual fue efectuada por cierto Tenedor que en lo individual cuenta con al menos el 10% (diez por ciento) de los Certificados en circulación de conformidad con lo establecido en la Cláusula 5.2, inciso (b), subinciso (1) y demás aplicables del Contrato de Fideicomiso. TERCERO: Se toma conocimiento de la designación de Vicente Naves Ramos como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso con el carácter de Miembro Independiente, la cual fue efectuada por cierto Tenedor que en lo individual cuenta con al menos el 10% (diez por ciento) de los Certificados en circulación de conformidad con lo establecido en la Cláusula 5.2, inciso (b), subinciso (1) y demás aplicables del Contrato de Fideicomiso. CUARTO: Se toma conocimiento de la designación de Armando Miguel Fregozo Jimenez como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso, la cual fue efectuada por cierto Tenedor que en lo individual cuenta con al menos el 10% (diez por ciento) de los Certificados en circulación de conformidad con lo establecido en la Cláusula 5.2, inciso (b), subinciso (1) y demás aplicables del Contrato de Fideicomiso. QUINTO: Se toma conocimiento de la designación de Héctor Rubén Ibarzabal Guerrero como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso, la cual fue efectuada por cierto Tenedor que en lo individual cuenta con al menos el 10% (diez por ciento) de los Certificados en circulación de conformidad con lo establecido en la Cláusula 5.2, inciso (b), subinciso (1) y demás aplicables del Contrato de Fideicomiso. SEXTO: Se toma conocimiento de la designación de Edward Steven Nekritz como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso, la cual fue efectuada por cierto Tenedor que en lo individual cuenta con al menos el 10% (diez por ciento) de los Certificados en circulación de conformidad con lo establecido en la Cláusula 5.2, inciso (b), subinciso (1) y demás aplicables del Contrato de Fideicomiso. SEPTIMO: Se califica la independencia de Abelardo Hernández Julia y Vicente Naves Ramos como miembros del Comité Técnico cuya designación se llevó a cabo en el desahogo del segundo punto del orden del día de la presente Asamblea, por cumplir con los requisitos establecidos en la LMV para ser considerados como tal y de conformidad con lo establecido el Contrato de Fideicomiso. OCTAVO: Se aprueba la Contraprestación respecto de cada uno de los Miembros Independientes del Comité Técnico, en los términos que fueron presentados en la Asamblea y de conformidad con lo establecido en la Cláusula 5.2, inciso (b), inciso (e) y demás aplicables del Contrato de Fideicomiso. NOVENO: Se aprueba la modificación al programa de colocación, previamente autorizado por la Comisión Nacional 12:00 BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA: Bolsa Mexicana de Valores S.A.B. de C.V. 1 FECHA: 02/09/2024 Acuerdos de Asamblea de Tenedores Bancaria y de Valores

mediante el oficio identificado con el número 153/3431/2024 con fecha del 15 de julio de 2024 en los términos presentados a la Asamblea. DÉCIMO: Se aprueba la emisión de CBFIs Adicionales y/o certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo en los términos del Programa, según el mismo ha quedado modificado conforme al acuerdo Noveno de la presente Asamblea, y hasta por el nuevo monto autorizado del mismo. Para efectos de lo anterior, la Asamblea delega en la Subsidiaria la facultad de instruir al Fiduciario, a su entera discreción, para que emita CBFIs Adicionales y/o Cebures al amparo del Programa, y que determine las características, términos y condiciones de dichos CBFIs Adicionales y/o certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo incluyendo, sin limitación, su precio, vigencia y tasa de interés, según resulte aplicable, sin requerirse autorización adicional de la Asamblea para dichos efectos. DÉCIMO PRIMERO: Se aprueba llevar a cabo las modificaciones al Contrato de Fideicomiso, al Título y, a los demás Documentos de la Operación, en caso de así resultar necesario o conveniente, con el objeto de permitir, entre otros, que el Fideicomiso realice Distribuciones en Especie y disminuir el porcentaje mínimo establecido en la Cláusula 3.7, inciso (a) del Contrato de Fideicomiso de 10% (diez por ciento) a 3% (tres por ciento) en términos sustancialmente similares a los que fueron presentados a la Asamblea y, en su caso, las demás modificaciones solicitadas por la CNBV, BMV, Indeval, el Representante Común y/o el Fiduciario, en la medida en que se relacionen con las modificaciones planteadas en la Asamblea, resulten consistentes y no impliquen una variación sustancial en las mismas; para tales efectos se autoriza e instruye al Representante Común y al Fiduciario, en la medida que a cada uno corresponda, dentro del ámbito de sus respectivas facultades, para que realicen y suscriban cualesquier actos, trámites, gestiones, instrumentos, contratos, documentos y/o convenios que resulten necesarios y/o convenientes en relación con lo anterior. DÉCIMO SEGUNDO: Se aprueba modificar el periodo de restricción de venta aplicable a los CBFIs del plan de compensación aprobado por la asamblea de Tenedores de fecha 7 de abril de 2016 en los términos presentados a la Asamblea, a efecto de que los CBFIS de dicho plan de compensación puedan ser transferidos durante el referido periodo de restricción mediante cualquier oferta pública de adquisición y suscripción recíproca que realice Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en su carácter exclusivamente de fiduciario del Fideicomiso irrevocable identificado con el número F/1721 conocido como "FIBRA Prologis" DÉCIMO TERCERO: Se aprueba dispensar al Asesor (o cualquier de sus subsidiarias o afiliadas) de la obligación consistente en no transferir los CBFIs que haya recibido como pago de la Comisión por Desempeño durante el periodo de 6 (seis) meses establecido en el Contrato de Asesoría, para que el Asesor (o cualquiera de sus subsidiarias o afiliadas) pueda transferir dichos CBFIs a Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en su carácter exclusivamente de fiduciario del Fideicomiso irrevocable identificado con el número F/1721 conocido como "FIBRA Prologis", mediante cualquier oferta pública de adquisición y suscripción recíproca que "FIBRA Prologis" realice. Para efectos de lo anterior, en caso de que sea necesario o conveniente, se aprueba modificar el Contrato de Asesoría, a efecto de reflejar lo anterior. DÉCIMO CUARTO: Se designa como delegados especiales de la presente Asamblea a Claudia Beatriz Zermeno Inclán, Elena Rodríguez Moreno, José Luis Urrea Saucedo, Alejandra Tapia Jiménez, José Daniel Hernández Torres, Fernanda Calleros de la Cruz, Zahira Karime Pachecano Alvarado, Karla Estrada Jiménez y Ricardo Ramírez Gutiérrez, así como a cualquier apoderado del Representante Común. Estos delegados, conjunta o separadamente, tendrán la facultad de realizar todos los actos y trámites necesarios o convenientes para dar cabal cumplimiento a los acuerdos adoptados en la presente Asamblea. Esto incluye, sin limitarse a, acudir ante el fedatario público de su elección para protocolizar el acta de la Asamblea en su totalidad o en lo conducente, presentar los avisos y notificaciones

que correspondan, y realizar los trámites que se requieran ante la CNBV, la BMV, Indeval y cualquier otra autoridad competente.

Asamblea de Tenedores del 11 de noviembre de 2024

- Con fecha 29 de octubre de 2024 Terrafina publicó la convocatoria a la Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de tenedores que se llevará a cabo el 11 de noviembre de 2024 a las 16:30 am en las oficinas del Representante Común ubicadas en av. Paseo de la Reforma núm. 284, piso 9, col. Juárez, Cuauhtémoc, C.P. 06600, Ciudad de México, para tratar los asuntos contenidos en el orden del día que se indica a continuación:

ORDEN DEL DÍA De conformidad con lo establecido en los artículos 64 Bis 1 y 68 de la Ley del Mercado de Valores y el artículo 218 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, así como con el contrato irrevocable de fideicomiso número F/00939 de fecha 29 de enero de 2013 (según el mismo haya sido modificado de tiempo en tiempo, el "Contrato de Fideicomiso"), así como con el título que ampara los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (los "CBFIs"), identificados con clave de pizarra "TERRA 13", emitidos por CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso (el "Fiduciario"), en el que PLA Administradora Industrial, S. de R.L de C.V. actúa como asesor y fideicomitente, TF Administradora, S. de R.L de C.V. actúa como subsidiaria, y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero actúa como representante común (el "Representante Común"); se convoca a los tenedores de los CBFIs a asistir a la asamblea extraordinaria de tenedores que se llevará a cabo el 11 de noviembre de 2024, a las 16:30 hrs. (la "Asamblea"), en las oficinas del Representante Común ubicadas en Av. Paseo de la Reforma, número 284, col. Juárez, Cuauhtémoc, C.P. 06600, Ciudad de México, para tratar los asuntos contenidos en el siguiente orden del día, en el entendido que los términos en mayúsculas contenidos esta convocatoria, que no sean nombres propios, títulos o palabras al principio de las oraciones y que no estén expresamente definidos en este documento, tendrán el significado que se les atribuya en el Contrato de Fideicomiso. ORDEN DEL DÍA I. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de la terminación del Contrato de Asesoría, de conformidad con el inciso (a) de la Cláusula 4.4 del Contrato de Fideicomiso y la Cláusula 7.1 del Contrato de Asesoría, así como la celebración de un convenio de terminación con el Asesor, la Subsidiaria y el Fiduciario, en los términos que fueron puestos a disposición de los Tenedores previo a la Asamblea de Tenedores. Acciones y resoluciones al respecto. II. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de ciertas modificaciones al (i) Contrato de Fideicomiso, de conformidad con la Cláusula 19.3 y demás aplicables del Contrato de Fideicomiso, y (ii) Contrato de Administración, de conformidad con la Cláusula 7.8 y demás aplicables del Contrato de Administración, en los términos que fueron puestos a disposición de los Tenedores previo a la Asamblea de Tenedores. Acciones y resoluciones al respecto. III. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para, con efectos a partir del 1 de enero de 2025, (i) dar por terminado el Contrato de Administración, de conformidad con el inciso (b) de la Cláusula 4.4 del Contrato de Fideicomiso, (ii) celebrar un nuevo contrato de asesoría con Prologis Property Mexico, S.A. de C.V. o cualquiera de sus afiliadas (el "Asesor Prologis"), en términos sustancialmente similares al Contrato de Administración, conforme al cual a partir del 1 de enero de 2025 se pagará una comisión de asesoría trimestral al Asesor Prologis equivalente a 0.5% en los mismos términos establecidos en el Contrato de Asesoría mencionado en el punto I. anterior; y (iii) realizar cualquier modificación al Contrato de Fideicomiso, al Título o a cualquier otro de los Documento de la Operación, según sea necesario y/o conveniente, para implementar

las propuestas mencionadas en los incisos (i) y (ii) anteriores. Acciones y resoluciones al respecto.

IV.Designación de delegados que, en su caso, formalizarán y cumplirán con las resoluciones adoptadas por la Asamblea.

ACUERDOS

PRIMERO: Se aprueba la terminación del Contrato de Asesoría, de conformidad con el inciso (a) de la Cláusula 4.4 del Contrato de Fideicomiso y la Cláusula 7.1 del Contrato de Asesoría, y para tales efectos se autoriza e instruye al Fiduciario, para que suscriba el convenio de terminación de dicho Contrato de Asesoría con el Asesor y la Subsidiaria en términos sustancialmente similares a los del documento que fue puesto a disposición de los Tenedores previo a la celebración de la Asamblea, y que fue presentado durante la celebración de la misma, así como la realización y suscripción de cualesquier actos, trámites, gestiones, instrumentos, contratos, documentos y/o convenios que resulten necesarios y/o convenientes en relación con lo anterior, en el entendido, que PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V., una afiliada de PGIM ("PLA"), continuará prestando ciertos servicios de transición al Fideicomiso en virtud del Contrato de Servicios de Transición suscrito entre PLA, la Subsidiaria y el Fiduciario. SEGUNDO: Se aprueba modificar el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración en términos sustancialmente similares a los de los documentos que fueron puestos a disposición de los Tenedores previo a la celebración de la Asamblea, y que fueron presentados durante la celebración de la misma, así como cualesquier otras modificaciones sugeridas o requeridas por la CNBV, la BMV, Indeval, el Representante Común o el Fiduciario, en la medida que se relacionen, resulten consistentes y no impliquen una modificación sustancial a las planteadas en la presente Asamblea. Asimismo, se instruye al Fiduciario y al Representante Común para que, en la medida que a cada uno corresponda, dentro del ámbito de sus respectivas facultades, realicen todos los actos, trámites y gestiones necesarios y/o convenientes para la debida implementación y cumplimiento de lo anterior, incluyendo sin limitar, realizar todos los trámites y obtener las autorizaciones que, en su caso, se requieran ante la CNBV, la BMV, Indeval y demás autoridades correspondientes. TERCERO. Se aprueba, con efectos a partir del 1º de enero de 2025: (i) dar por terminado el Contrato de Administración; (ii) celebrar un nuevo contrato de asesoría ("Nuevo Contrato de Asesoría") con Prologis Property México, S.A. de C.V. o cualquiera de sus afiliadas (el "Asesor Prologis"), en términos sustancialmente similares a los del Contrato de Administración, según el mismo será modificado conforme al acuerdo segundo de la presente Asamblea, en el entendido, que a partir del 1º de enero de 2025 se pagará al amparo del Nuevo Contrato de Asesoría una comisión de asesoría trimestral al Asesor Prologis equivalente a 0.5%, en los mismos términos establecidos en el Contrato de Asesoría que será terminado conforme al acuerdo primero de la presente Asamblea; y (iii) modificar el Contrato de Fideicomiso, el Título o cualquier otro Documento de la Operación, en la medida que resulte aplicable y/o conveniente, derivado de la terminación del Contrato de Administración y la celebración del Nuevo Contrato de Asesoría. CUARTO. Se instruye al Fiduciario y al Representante Común para que, en la medida que a cada uno corresponda, dentro del ámbito de sus respectivas facultades, realicen todos los actos, trámites y gestiones necesarios y/o convenientes para la debida implementación y cumplimiento del acuerdo tercero anterior, incluyendo sin limitar, realizar todos los trámites y obtener las autorizaciones que, en su caso, se requieran ante la CNBV, la BMV, Indeval y demás autoridades correspondientes, así como para realizar, en su caso, las demás modificaciones solicitadas por la CNBV, la BMV, Indeval, el Fiduciario y el Representante Común y demás autoridades correspondientes, en la medida que se relacionen con la modificación acordada en la Asamblea y que resulten consistentes y no impliquen una variación sustancial a las mismas. QUINTO:

Se designan como delegados especiales de la presente Asamblea a Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Alejandra Tapia Jiménez, José Luis Urrea Saucedo, José Daniel Hernández Torres, Claudia Alicia García Ramírez, Zahira Karime Pachecano Alvarado, Karla Estrada Jiménez, Ricardo Ramírez Gutiérrez o cualquier apoderado del Representante Común, para que, conjunta o separadamente, realicen todos los actos y/o los trámites necesarios o convenientes que se requieran, 16:30 BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA: Bolsa Mexicana de Valores S.A.B. de C.V. 1 FECHA: 12/11/2024 Acuerdos de Asamblea de Tenedores en su caso, para dar cabal cumplimiento a los acuerdos adoptados en la presente Asamblea, incluyendo, sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección, en caso de ser necesario, para protocolizar la presente acta en su totalidad o en lo conducente, presentar los avisos y notificaciones que resulten aplicables, así como realizar los trámites que en su caso se requieran ante la CNBV, BMV, el Indeval y las autoridades correspondientes.

Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso:

A continuación se muestra un resumen de las comisiones que se generan en la administración de Terrafina:

Comisión por Asesoría

Comisión anual que el fiduciario paga al Asesor cada Periodo de Comisión por Asesoría, 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.

Para efectos del cálculo de la Comisión por Asesoría, si el Asesor prestó 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.

Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, se pagó un total PS.\$291.2 millones, PS.\$ 259.7 millones y PS.\$ 268.8 millones respectivamente por Comisiones de Asesoría.

Comisión por Desempeño

Significa, para cada Periodo de Comisión por Desempeño, la comisión anual que el Fiduciario pagará al Asesor de forma trimestral. Esta comisión fue pagada en 2024 en base a lo aprobado en la Asamblea de Tenedores que se llevó a cabo el 17 de abril de 2024. Así mismo, esta comisión ya no fue incluida en el contrato de Asesoría firmado con Prologis Property México S.A. de C.V., y por lo mismo, a partir del 19 de noviembre de 2024 ya no es existente. El cálculo de dicha comisión se efectuaba en base a aplicar la siguiente fórmula:

$$[10\%] \times (A + B - C) - D]$$

donde,

A = la Capitalización de Mercado del Fideicomiso al cierre de la Fecha de Pago de la Comisión por Desempeño;

B = el monto total de las Distribuciones pagadas a los Tenedores hasta la Fecha de Pago de la Comisión por Desempeño correspondiente a dicho Periodo de Comisión por Desempeño, incrementado a una tasa anual del 9.00% (nueve por ciento) a partir de las fechas de las Distribuciones respectivas;

C = (i) el valor de capitalización del Fideicomiso calculado al momento de la oferta pública inicial de CBFIs del Fideicomiso, más (ii) el precio agregado de todas las emisiones subsecuentes de CBFIs llevadas a cabo hasta la Fecha de Pago de la Comisión por Desempeño correspondiente a dicho Periodo de Comisión por Desempeño, menos (iii) el monto agregado de todas las recompras de CBFIs, en cada caso, incrementado a una tasa anual de 9.00% (nueve por ciento) a partir de las fechas de emisión respectivas;

D = todas las Comisiones por Desempeño previamente pagadas; en el entendido, que en ningún caso la Comisión por Desempeño será reducida a una cantidad menor a cero; y en el entendido, además, que en caso de que el Asesor preste servicios como asesor por menos de un Periodo de Comisión por Desempeño completo, la Comisión por Desempeño será prorrateada con base en el número de días de dicho Periodo de Comisión por Desempeño en el cual el asesor haya actuado en dicho carácter.

La Comisión registrada en 2024 fue de PS.\$553.07 millones.

Durante el 2024, 2023 y 2022 no se pagó Comisión por Desempeño al Asesor; la única comisión registrada había sido durante el 2015 por un total de PS.\$147.9 millones.

Comisión para administradores locales de propiedades

Aquellos prestadores de servicios que coordinan las operaciones del día a día de las propiedades, recibirán un pago cuyo porcentaje de comisión varía del 1.5% al 3.0% del monto total de los contratos de arrendamiento y se paga conforme a la cobranza de estos mismos.

Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, se pagó un total de PS.\$79.1, PS\$75.7 millones y PS.\$ 79.0 millones respectivamente de comisiones por la administración de las propiedades.

Comisión por arrendamiento

Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022; Terrafina pagó comisiones por arrendamiento por 73,8; 72,0 y 61,1 millones de pesos mexicanos, respectivamente.

Comisión por incentivo

Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022; Terrafina pagó comisiones por arrendamiento por 2,4; -51,4 y 4,7 millones de pesos mexicanos, respectivamente.

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:

Las transacciones que son reveladas en esta sección fueron realizadas en condiciones de mercado. Por otro lado, se confirma que no existe alguna transacción significativa a la fecha de la elaboración de este Reporte Anual que tuviera que revelarse.

El reembolso por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, fue de \$138,722 y \$60,240, respectivamente y fueron eliminados en la consolidación.

A continuación, se detallan las partes relacionadas con el Fideicomiso más importantes:

Administrador

El Fideicomiso reembolsa al Administrador, todos y cada uno de los costos incurridos en el desempeño de sus funciones más el IVA.

El reembolso por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, fue de \$138,722 y \$60,240, respectivamente y fueron eliminados en la consolidación.

Al cierre del ejercicio no se tenía ningún saldo pendiente por pagar.

Asesor

El pago de la comisión al Asesor fue equivalente al 0.5% anual del valor razonable de los activos inmobiliarios más el IVA. La comisión por los periodos terminados al 19 de noviembre de 2024 (fecha de terminación del contrato de asesoría) y al 31 de diciembre de 2023, fue de \$291,196 y \$259,749, respectivamente. (ver Nota 1).

De conformidad por lo dispuesto en el contrato de asesoría que se tenía, Terrafina pagó al asesor anualmente al 20 de marzo, una comisión de desempeño. La comisión de desempeño se determinó con base en el 10% del excedente entre la capitalización de mercado de Terrafina, considerando un precio promedio de los certificados en los 60 días anteriores a la fecha de cálculo, y el capital neto incluyendo emisiones de certificados y distribuciones históricas aumentados por una tasa de crecimiento del 9% anual.

De acuerdo con lo indicado en la nota 16, Terrafina emitió 13,140,064 CBFIs como parte del pago de la comisión por desempeño al Asesor. Esta emisión se contabilizó conforme a las disposiciones de la NIIF 2 - Pagos basados en acciones, que establece que cualquier incremento en el patrimonio debe reconocerse con base a la fecha de concesión de los certificados al Asesor. En consecuencia, el valor correspondiente a esta emisión se reflejó en los estados consolidados de variaciones en el activo neto atribuible a los inversionistas, y la comisión por desempeño se registró como un gasto en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales por un monto de \$553,072. Esta transacción no requirió de flujo de efectivo.

Audidores externos del fideicomiso:

Los estados financieros consolidados de Terrafina incluidos en el Reporte Anual han sido auditados por PricewaterhouseCoopers, S.C. No han habido cambios en el Auditor Externo desde la formación de Terrafina. No se ha emitido opinión alguna de otro experto independiente en relación con los estados financieros consolidados de Terrafina.

Los honorarios por servicios de auditoría al 31 de diciembre de 2024, 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 fueron de \$7.4, \$4.3 y \$4.1, respectivamente. Los honorarios por servicios de aseguramiento para informar sobre la compilación de información financiera proforma y de procedimientos previamente convenidos al 31 de diciembre de 2024 fue de \$1.5, no hubo otros servicios al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores:

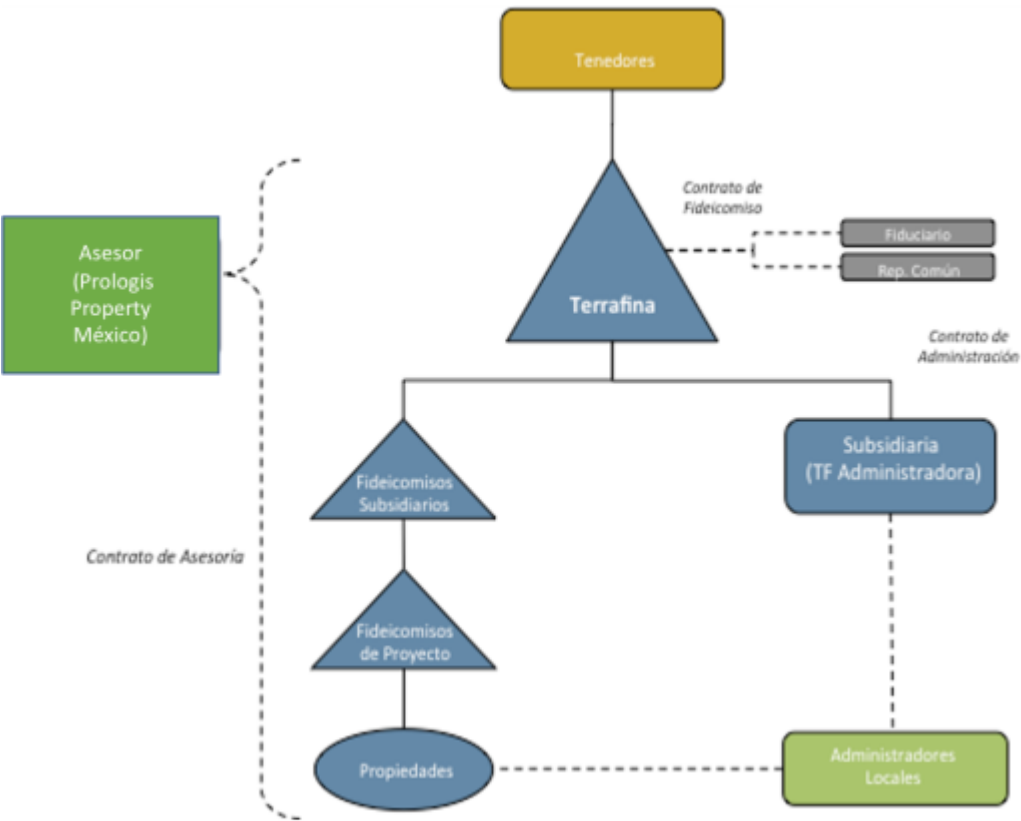
Al 31 de diciembre de 2024, no existían terceros obligados con el Fideicomiso.

Estructura del fideicomiso y principales tenedores:

Terrafina, se constituyó mediante el Contrato de Fideicomiso F/00939, cuyo fiduciario es CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple. Somos asesorados por Prologis México Property S.A. de C.V. y administrado por TF Administradora, S. de R.L. de C.V. El Gerente Único de la Subsidiaria es Héctor Ibarzabal Guerrero, quien funge como director general y presidente del Comité Técnico de Terrafina.

La información referente a los directores y Comité Técnico de Terrafina, se encuentra disponible en la sección *“Administradores, Nuestro Comité Técnico”*.

A continuación se muestra el esquema de la estructura del fideicomiso:



Por otro lado, todos nuestros CBFIs están colocados entre el gran público inversionista. Conforme a la información de carácter público que se encuentra disponible, sólo tenemos conocimiento de que Fibra Pologis tiene más del 89% de los CBFIs en circulación.

Los dos socios de Terrafina en materia de administración son TF Administradora, S. de R.L. de C.V. y Prologis México Property S.A. de C.V. de C.V. Estos no mantienen ninguna participación en Terrafina.

Adicionalmente, Terrafina, como fideicomiso cuenta como socio al fiduciario CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, actuando exclusivamente como fiduciario del fideicomiso F/00121 y Prologis Property México S.A. de C.V. El Gerente Único de la subsidiaria es Héctor Ibarzabal Guerrero, quien funge como director general y presidente del Comité Técnico de Terrafina.

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

Se proporciona el comportamiento de los CBFIs al cierre anual, en cada trimestre por los últimos dos ejercicios y mensual por los doce meses de :

Comportamiento Anual Precio del CBFi				
Año	Precio Cierre	Máximo	Mínimo	Volumen (número CBFIs)
2013	23.49	33.8	21.5	322,935,980
2014	30.87	31.87	22	450,954,468
2015	27.99	33.4	27	362,217,794
2016	30.16	30.61	29.75	321,430,000
2017	29.93	34.49	24.25	373,969,257
2018	23.36	31.64	22.1	291,839,247
2019	31.02	33.79	23.28	227,292,730
2020	28.62	30.58	21.21	250,419,612
2021	28.67	31.41	25.28	174,185,662
2022	28.01	29.13	25.95	182,176,059
2023	36.13	37.28	26.5	256,034,932
2024	36.03	42.99	32.8	969,801,274

Comportamiento Trimestral Precio del CBI				
Trimestral	Precio Cierre	Máximo	Mínimo	Volumen (número CBFIs)
1T23	32.75	33.79	29.95	67,084,177
2T23	32.75	34.28	31.2	58,707,241
3T23	32.17	31.37	34.06	51,565,919
4T23	32.03	33.81	29.15	78,677,595
1T24	39.7	41.07	35.13	102,006,431
2T24	39.68	42.99	37.27	80,453,510
3T24	37.94	42	32.8	666,033,814
4T24	36.03	40	34.01	121,307,519

Comportamiento Mensual Precio del CBI				
Mensual	Precio Cierre	Máximo	Mínimo	Volumen (número CBFIs)
ene-23	31.63	31.85	27.62	24,737,169
23-Feb	33.37	35.17	31.37	23,789,745
23-Mar	33.25	34.34	30.85	18,557,263
abr-23	33.22	34.46	32.05	21,182,644
23-May	32.17	33.97	30.04	21,925,572
23-Jun	32.85	34.41	31.5	15,599,025
23-Jul	33.6	32.18	34.47	14,764,444
ago-23	32	31.31	33.81	14,435,428
23-Sep	30.9	30.63	33.91	22,366,047
23-Oct	28.86	31.05	27.96	38,903,954
23-Nov	31.1	33.09	28.85	25,555,918
dic-23	36.13	37.28	30.64	14,217,723
ene-24	35.05	36.45	32.54	37,646,061
feb-24	38.71	40.9	34.71	24,559,112
mar-24	45.34	45.87	38.14	39,801,258
abr-24	41.67	45.45	40.11	16,653,231
may-24	38.23	44.03	37.15	32,351,602
jun-24	39.13	39.49	34.55	31,448,677
jul-24	40.07	42	38	12,261,524
ago-24	37.61	40.3	32.8	648,410,879
sep-24	38	39.7	37.11	5,361,411
oct-24	36.11	39.65	34.5	11,743,743
nov-24	35.1	40	34.01	109,220,897
dic-24	36.03	40	34.26	342,879

Denominación del formador de mercado

Al 31 de diciembre de 2024, Terrafina no tenía contratado el servicio de formador de mercado con ninguna institución financiera.

Duración del contrato con el formador de mercado

N/A

Descripción de los servicios que prestará el formador de mercado, así como los términos y condiciones generales de contratación

N/A

Descripción general del impacto de la actuación del formador de mercado en los niveles de operación y en los precios de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con los que opere dicho intermediario

N/A

[422000-NBIS3] Administrador del patrimonio del fideicomiso

Historia y desarrollo del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones:

TF Administradora S. de R.L. de C.V. es una subsidiaria de Terrafina y es el vehículo responsable de la administración de Terrafina. Por otra parte, Prologis Property México S.A. de C.V., funge como Asesor. Esta sección de este Reporte Anual describe la historia, desarrollo y descripción sobre los administradores de ambas entidades.

a) Historia y desarrollo del administrador – TF Administradora S. de R.L. de C.V.

TF Administradora S. de R.L. de C.V. nuestra Subsidiaria, es una sociedad de responsabilidad limitada constituida con fecha 20 de noviembre de 2012, mediante escritura pública 111,661, otorgada ante la fe del licenciado Francisco Javier Arce Gargollo, notario público 74 del Distrito Federal.

La Subsidiaria fue creada exclusivamente con el propósito de administrar y operar el Patrimonio del Fideicomiso, por lo que su experiencia se remonta a la fecha de la Oferta Pública Inicial. Desde el comienzo de su operación, la Subsidiaria ha incorporado sistemas y procedimientos institucionales para llevar a cabo sus funciones aprovechando la experiencia del Asesor y las economías de escala de PGIM. A partir del 30 de noviembre de 2024, Prologis Property México S.A. de C.V. funge como Asesor Externo de Terrafina.

Las oficinas de TF Administradora se encuentran en Paseo de la Reforma 115, Piso 5 Col. Lomas de Chapultepec, CDMX, C.P. 11000. El teléfono donde se puede contactar a la Subsidiaria es el +52 55 89787690.

No ha ocurrido evento alguno que tenga efecto adverso significativo sobre la situación financiera de la Subsidiaria, y la Subsidiaria no ha hecho inversiones ni tiene participación en ninguna otra compañía. Finalmente, la Subsidiaria no ha llevado a cabo acciones para tomar el control de ninguna otra compañía y no ha sido objeto de ninguna oferta sobre ella.

El 6 de agosto de 2024 Fibra Prologis compró el 77.12% de los CBFIs de Terrafina, adquiriendo el control accionario de la compañía. Así mismo, y a través de una oferta subsecuente, Fibra Prologis tiene una tenencia accionaria del 89.88% Hasta este momento, no se ha determinado ningún cambio en las funciones de TF Administradora .

La duración del Administrador es indefinida de conformidad con sus estatutos sociales.

a) Historia y desarrollo del Asesor – PLA Administradora Industrial S. de R.L. de C.V.

Desde la colocación de Terrafina en la Bolsa Mexicana de Valores en marzo de 2013, PLA Administradora Industrial S. de R.L. de C.V. fungió como Asesor de Terrafina.

El 6 de agosto de 2024 Fibra Prologis compró el 77.12% de los CBFIs de Terrafina, adquiriendo el control accionario de la compañía. Así mismo, y en una oferta subsecuente de compra, incrementó su tenencia accionaria a 89.88%.

Con fecha 20 de septiembre de 2024 anunció que ha negociado y celebrado un contrato de transición de servicios temporal (el “Contrato de Transición de Servicios”) con PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V. (“PGIM”) y TF Administradora, S. de R.L. de C.V. (la “Subsidiaria”). Terrafina, la Subsidiaria y PGIM celebran este Contrato de Transición de Servicios temporal para permitir una transición ordenada y eficiente de la administración, operaciones, relaciones, sistemas, datos, contratos, documentación y cualquiera otra información en posesión de PGIM a la Subsidiaria, la cual es una subsidiaria totalmente controlada por Terrafina. En el contexto de esta transición, se espera que PGIM transfiera sus responsabilidades como asesor de Terrafina en virtud del contrato de asesoría de fecha 15 de marzo de 2013 (el “Contrato de Asesoría”) y, en consecuencia, el Contrato de Asesoría se dé por terminado. Tras dicha terminación, la relación de PGIM con Terrafina se limitará a la prestación de los servicios de transición establecidos en el Contrato de Transición de Servicios, los cuales se espera que concluyan el 1 de enero de 2025, salvo que la Subsidiaria solicite razonablemente una prórroga de su terminación. Como contraprestación por la transición de los servicios proporcionados a Terrafina bajo los términos del Contrato de Transición de Servicios, la comisión a pagar para el cuarto trimestre de 2024 a favor de PGIM será igual a la comisión trimestral de asesoría que PGIM hubiera percibido bajo el Contrato de Asesoría, en el entendido, que la comisión por servicios del tercer trimestre de 2024 será pagada por Terrafina conforme a los términos establecidos en el Contrato de Asesoría. Adicionalmente, PGIM tendrá derecho a una comisión discrecional por éxito si cumple con ciertos periodos de transición. FIBRA Prologis tiene la intención de adquirir más del 95% de los CBFIs de Terrafina en circulación para deslistar los CBFIs de Terrafina de la BMV y cancelar su registro en el Registro Nacional de Valores. En consecuencia, tras la cancelación y desliste de los CBFIs de Terrafina de la BMV, Terrafina será considerado un fideicomiso subsidiario de FIBRA Prologis.

Con fecha 20 de noviembre de 2024 Terrafina anunció que ha celebrado un Convenio de Terminación (el “Convenio de Terminación”) al Contrato de Asesoría y Servicios de Administración de Inversión (el “Contrato de Asesoría”) con PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V. (“PGIM”) y la Subsidiaria en los términos aprobados por la Asamblea de Tenedores de fecha 11 de noviembre de 2024, cuyo Convenio de Terminación surtió efectos el 19 de noviembre de 2024. De ahora en adelante, la relación de PGIM con Terrafina se limitará a la prestación de ciertos servicios de transición establecidos en el Contrato de Transición de Servicios de fecha 18 de septiembre de 2024, celebrado entre Terrafina, PGIM y la Subsidiaria, los cuales se espera que concluyan el 1 de enero de 2025, salvo que la Subsidiaria solicite razonablemente una prórroga de su terminación. Adicionalmente, y de conformidad con lo aprobado por la Asamblea de Tenedores del 11 de noviembre de 2024, el Contrato de Fideicomiso Terrafina y el Contrato de Administración celebrado entre Terrafina, el Asesor, la Subsidiaria y el representante común, han sido modificados a efecto de que las facultades, servicios, derechos y obligaciones del Asesor al amparo del terminado Contrato de Asesoría sean transferidos a la Subsidiaria, cuyas modificaciones surtieron efectos el 19 de noviembre de 2024.

Prologis México Property S.A de C.V. es una sociedad afiliada de Prologis Inc., el líder mundial de administración y desarrollo de inversiones inmobiliarias industriales.

La duración del Fideicomitente y Asesor es indefinida.

El domicilio del Fideicomitente y Asesor es

Paseo de los Tamarindos 90, Torre 2, Piso 22, Colonia Bosques de las Lomas, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, CP 05120, CDMX.

Además de la situación descrita anteriormente en relación al cambio del control accionario de Terrafina, no ha ocurrido evento alguno que tenga efecto adverso significativo sobre la situación financiera del Fideicomitente y Asesor, y el Fideicomitente y Asesor no ha hecho inversiones ni tiene participación en ninguna otra compañía.

Actividad Principal:

b) Descripción del negocio TF Administradora S. de R.L. de C.V.

i) Actividad principal

La Subsidiaria presta al Fiduciario los servicios descritos a continuación de conformidad con los términos del Contrato de Administración y del Contrato de Fideicomiso. La Subsidiaria presta dichos servicios de manera diligente, de buena fe y de conformidad con el mejor interés del Fideicomiso, de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

- i. Lleva a cabo, en nombre del Fiduciario, todas las actividades relacionadas con las relaciones con los Tenedores de CBFIs y otros inversionistas.
- ii. Revisa y aprueba todos y cada uno de los reportes, información (incluyendo, sin limitación, información financiera), documentos, solicitudes, presentación de documentos y avisos que requieran ser presentados ante la CNBV, la BMV y cualquier otra bolsa de valores dentro o fuera de México, a los Tenedores de CBFIs u otros inversionistas del Fideicomiso, o ante cualquier otra Autoridad Gubernamental, según lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, cualesquier Documentos de la Operación, o cualquier otra ley o reglamento aplicable, y en general, lleva a cabo cualquier acción en nombre del Fiduciario que sea necesaria o conveniente para completar la presentación o entrega de dichos reportes, información, documentos, solicitudes y avisos.

- iii. En general, lleva a cabo cualquier acción en nombre y en representación del Fiduciario con el fin de cumplir con las obligaciones del Fideicomiso de reportar la información de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y demás Documentos de la Operación, la LMV, la Circular Única, y cualesquiera otras leyes y reglamentos aplicables en México y fuera de México.
- iv. Lleva a cabo, en nombre y en representación del Fiduciario, todas las comunicaciones con los Tenedores de CBFIs, otros inversionistas del Fideicomiso (en su caso), el Representante Común, la BMV o cualquier otra bolsa de valores en la que los CBFIs coticen o se negocien.
- v. Lleva a cabo, en nombre y en representación del Fiduciario, todas las actividades de planeación estratégica del Fideicomiso, a excepción de aquellas actividades estratégicas reservadas a Asamblea de Tenedores o al Comité Técnico de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, incluyendo, sin limitación las estrategias relacionadas con el crecimiento y la adquisición de propiedades, la administración de activos y del portafolio, Distribuciones a los Tenedores (dentro de las políticas de Distribución aprobadas por el Comité Técnico) y marketing; en el entendido, que las estrategias aprobadas por la Subsidiaria que están comprendidas en el mandato conferido al Asesor de conformidad con el Contrato de Asesoría deberán ser ejecutadas por el Asesor en los términos previstos en el mismo y en el Contrato de Fideicomiso.
- vi. Ejerce todos los derechos y cumple con todas las obligaciones de la Subsidiaria establecidos en el Contrato de Fideicomiso y en los demás Documentos de la Operación.
- vii. Supervisa las actividades del Asesor en términos del Contrato de Asesoría.
- viii. Revisa el Reporte Anual preparado por el Asesor, y lleva a cabo cualquier acción en nombre del Fiduciario que sea necesaria o conveniente para hacer público dicho Reporte Anual de conformidad con las disposiciones del Contrato de Fideicomiso, la LMV, la Circular Única, y otras leyes y reglamentos aplicables en México o fuera de México.

Bienes Derechos y Valores administrados por la Subsidiaria

Debido a que la Subsidiaria fue creada con el propósito exclusivo de administrar y operar el Patrimonio del Fideicomiso, la misma no opera ni administra bienes distintos a aquellos que integran dicho Patrimonio del Fideicomiso. Para mayor información acerca de los bienes que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso ver: “Negocio y Propiedades – Nuestro Portafolio - Descripción de los activos Fideicomitados”

Canales de Distribución

La Subsidiaria se dedica a la adquisición, posesión, desarrollo y administración de propiedades inmobiliarias industriales en México. Estas funciones son realizadas por medio de la administración interna de Terrafina, así como por Prologis Property México S.A. de C.V. con quién celebró un Contrato de Asesoría.

Principales Clientes de la Subsidiaria

La Subsidiaria no cuenta con clientes, el fideicomiso es quien contrata a los inquilinos. Estos inquilinos están conformados por empresas nacionales e internacionales dedicadas a las operaciones de manufactura para la exportación así como a actividades de logística y distribución.

Legislación Aplicable y Situación Tributaria

La Subsidiaria es una sociedad no regulada sujeta al régimen ordinario aplicable para una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable y por lo tanto sujeta a las disposiciones de los siguientes ordenamientos que se incluyen de manera enunciativa y no limitativa; el Código de Comercio, la Ley General de Sociedades Mercantiles, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, la Ley de Inversión Extranjera, la LMV, así como cualquier otra ley, reglamento o disposición vigente que resulte aplicable.

El negocio de la Subsidiaria no se ha visto afectado en virtud de la promulgación de leyes y disposiciones gubernamentales.

La Subsidiaria no tiene ningún beneficio fiscal especial.

b) Descripción del negocio - Prologis México Property S.A. de C.V.

i) Actividad principal

La prestación de servicios de asesoría a nuestro Fideicomiso y sus subsidiarias, incluyendo (i) proporcionar servicios de administración de inversiones relacionados con la identificación, colocación, adquisición, desarrollo, operación y disposición de inmuebles, (ii) administrar y operar Terrafina y sus subsidiarias, y (iii) prestar servicios accesorios a los servicios descritos en las secciones (i) y (ii) anteriores.

De conformidad con sus estatutos sociales, el Fideicomitente y Asesor tiene por objeto los siguientes:

- i. Prestar todo tipo de servicios, incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa, servicios de administración, servicios de asesoría, consultoría, pago de nóminas, técnicos, contables, de corretaje, asistencia técnica en materia comercial, gestión de permisos, licencias y usos de suelo, cobro de cuentas por cobrar así como cualquier otro tipo de servicio relacionado con la administración de negocios o con la administración de inmuebles; celebrar contratos con terceros así como el subcontratar dichos servicios de administración, ya sea a nombre propio o de sus clientes, según sea necesario o conveniente para dar cumplimiento al objeto social.
- ii. Asesorar y prestar todo tipo de servicios relacionados con todo tipo de inversiones, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, inversiones inmobiliarias, productos financieros y cualquier otro bien o derecho que se encuentre dentro del comercio, en la medida en que la ley lo permita

- iii. Celebrar, como fideicomitente y/o fideicomisaria, toda clase de contratos de fideicomiso, aportar al patrimonio de tales fideicomisos cualesquier recursos así como la propiedad o titularidad de bienes o derechos, y enajenar por cualquier título, los derechos que el Fideicomitente y Asesor tenga respecto a los fideicomisos en los que participe, sea como fideicomitente y/o como fideicomisaria.
 - iv. Operar, administrar, financiar, comprar, vender y de cualquier otra forma disponer de todo tipo de bienes y derechos que resulten necesarios o convenientes para cumplir con su objeto social.
 - v. Representar a personas físicas y morales, mexicanas o extranjeras, ya sea en los Estados Unidos Mexicanos o en el extranjero; así como conferir toda clase de comisiones mercantiles y mandatos, obrando en su propio nombre o en nombre del comitente o mandante.
 - vi. Celebrar con cualquier tercero o parte relacionada toda clase de actos, convenios y contratos, incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa, de compraventa, comodato, crédito, arrendamiento, subarrendamiento, fideicomiso, de servicios, de sociedad, de asociación y otros, según sea necesario o conveniente para el desarrollo del objeto social.
 - vii. Usar y explotar todo tipo de concesiones, franquicias, permisos, licencias y autorizaciones, según sea necesario o recomendable para el cumplimiento del objeto social.
 - viii. Emitir, suscribir, aceptar, endosar, garantizar, avalar y negociar con toda clase de títulos de crédito o valores, según sea necesario o conveniente para el cumplimiento del objeto social.
 - ix. Otorgar y constituir toda clase de garantías, incluyendo en calidad de obligado solidario, fianzas y avales, en relación con obligaciones del Fideicomitente, de partes relacionadas o de terceros.
 - x. Otorgar y recibir préstamos así como constituir todo tipo de gravámenes y limitaciones de dominio sobre bienes tangibles e intangibles del Fideicomitente, incluyendo bienes inmuebles, según sea necesario o conveniente.
 - xi. Participar como accionista, socio o inversionista en cualquier tipo de personas morales, mercantiles, civiles o de otra naturaleza, mexicanas o extranjeras, así como suscribir, adquirir y transferir todo tipo de acciones, cuotas, partes sociales y/o participaciones en todo tipo de personas morales, de conformidad con las disposiciones legales aplicables.
 - xii. En general, la realización de toda clase de actos y la celebración de cualquier clase de contratos o documentos, civiles, mercantiles o de cualquier otro tipo, según sea necesario para el cumplimiento del objeto social.
- Contrato de Asesoría y Servicios de Administración de Inversión celebrado como parte de las operaciones de formación entre Prologis Property México, S.A. de C.V., como Asesor, el Fiduciario, en dicho carácter y TF Administradora, S. de R.L. de C.V., como Subsidiaria.

Canales de Distribución

El Fideicomitente y Asesor no tiene ninguna actividad alguna distinta a la de actuar como Asesor y Fideicomitente.

Patentes, Licencias, Marcas y otros Contratos

A la fecha el Fideicomitente y Asesor no tiene registradas patentes, marcas o licencias.

Principales Clientes

Terrafina y sus subsidiarias.

Legislación Aplicable y Situación Tributaria

El Fideicomitente y Asesor es una sociedad no regulada sujeta al régimen ordinario aplicable para una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable y por lo tanto sujeta a las disposiciones de los siguientes ordenamientos que se incluyen de manera enunciativa y no limitativa; el Código de Comercio, la Ley General de Sociedades Mercantiles, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, la Ley de Inversión Extranjera, la LMV, así como cualquier otra ley, reglamento o disposición vigente que resulte aplicable.

El negocio del Fideicomitente y Asesor no se ha visto afectado en virtud de la promulgación de leyes y disposiciones gubernamentales.

El Fideicomitente y Asesor no tiene ningún beneficio fiscal especial.

Recursos Humanos del administrador del patrimonio:

La administración diaria del negocio se lleva a cabo por medio del equipo de Prologis Property México S.A. de C.V., Asesor de Terrafina quien cuenta con un equipo de alta especialización que brinda servicio a la FIBRA.

No existieron empleados al 31 de diciembre de 2024.

Estructura corporativa:

Los socios de la Subsidiaria son CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, actuando exclusivamente como fiduciario del Fideicomiso F/00121 y Prologis Property México, S.A. de C.V.

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

Hasta el 19 de noviembre de 2024, los dos socios del Fideicomitente, Fideicomisario y Asesor son PLA Asesoría Profesional S de RL de CV y PLA Asesoría Profesional II S de RL de CV., cada uno con una parte social de \$99.00 pesos y \$1.00 peso, respectivamente. Dichas entidades son afiliadas de PGIM Real Estate.

Procesos Judiciales, administrativos o arbitrales del administrador del patrimonio:

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

Hasta donde razonablemente tiene conocimiento la Subsidiaria, no existen juicios o procedimientos administrativos relevantes que puedan tener un impacto significativo con relación al negocio al que se refiere el presente Reporte Anual. Tampoco se tiene conocimiento de la alta probabilidad de que en un futuro exista uno o varios juicios o procedimientos administrativos de los referidos anteriormente.

A la fecha del presente Reporte Anual, la Subsidiaria no se encuentra en alguno de los supuestos establecidos en los Artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles, y no se ha declarado, planea declararse o ha sido declarada en concurso mercantil.

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

Hasta donde razonablemente tiene conocimiento el Fideicomitente y Asesor, no existen juicios o procedimientos administrativos relevantes que puedan tener un impacto significativo en la operación.

Tampoco se tiene conocimiento de la alta probabilidad de que en un futuro exista uno o varios juicios o procedimientos administrativos de los referidos anteriormente.

A la fecha del presente Reporte Anual, el Fideicomitente y Asesor no se encuentra en alguno de los supuestos establecidos en los Artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles, y no se ha declarado, planea declararse o ha sido declarada en concurso mercantil.

Administradores y tenedores de los certificados:

Administradores y tenedores de los certificados – TF Administradora S. de R.L. de C.V.

Nuestra Subsidiaria TF Administradora, S. de R.L. de C.V., una sociedad de responsabilidad limitada mexicana, es controlada totalmente por nosotros a través del mismo Comité Técnico y se dedica exclusivamente a nuestros negocios. En concordancia con los lineamientos de inversión establecidos por nuestro Comité Técnico y las recomendaciones estratégicas y de inversión proporcionadas por nuestro Asesor, nuestra Subsidiaria implementa a su discreción y con el apoyo de los recursos del Asesor dicho consejo. Nuestra Subsidiaria es responsable de direccionar nuestro crecimiento, estableciendo nuestros objetivos estratégicos, administrando nuestras relaciones con inversionistas y creando un valor para los Tenedores de nuestros CBFIs. Por otra parte, Prologis Mexico Property S.A. de C.V., funge como Asesor. Esta sección de este Reporte Anual describe la historia, desarrollo, descripción del negocio y los administradores de ambas entidades.

La Subsidiaria podrá ser removida en cualquier momento por la Asamblea de Tenedores. La Subsidiaria removida tendrá derecho a recibir todas las Comisiones de la Subsidiaria efectivamente generadas desde la fecha en la que el Contrato de Administración surta efectos y hasta que la remoción de la Subsidiaria surta efectos y la Subsidiaria sustituta haya sido tomado posesión de su cargo de conformidad con los términos del Contrato de Administración.

En caso de que la Subsidiaria sea removida, dicha remoción sólo se llevará a cabo a partir de la fecha en que (i) la Subsidiaria haya recibido todas las Comisiones de la Subsidiaria generadas, y (ii) una entidad sustituta haya sido designada por el Comité Técnico y haya celebrado un contrato de administración sustituta con el Fiduciario que prevea los derechos y obligaciones de la entidad administradora, sustancialmente similar a los términos contenidos en el Contrato de Administración y en el Contrato de Fideicomiso.

La entidad sustituta deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Tener experiencia significativa en la administración de activos similares al Activo Neto del Fideicomiso;

- b. Contar con una buena reputación a nivel nacional e internacional;
- c. Contar con los medios financieros necesarios para proporcionar Servicios sustancialmente similares a los que la Subsidiaria haya proporcionado al Fideicomiso y al Fiduciario; y
- d. Tener la capacidad y recursos humanos necesarios para llevar a cabo sus actividades como sustituto de la Subsidiaria .

Nuestro Comité Técnico

De conformidad con los términos de nuestro Contrato de Fideicomiso, la administración de nuestro negocio está encomendada a nuestro Comité Técnico. El objetivo de nuestro Comité Técnico es salvaguardar y maximizar el valor de nuestros CBFIs, al mismo tiempo que fomentar nuestro éxito a largo plazo. Nuestro Comité Técnico es el encargado de que nuestra Subsidiaria y nuestro Asesor respondan del cumplimiento de sus respectivas responsabilidades de conformidad con los contratos de los que cada uno de ellos es parte.

Nuestro Comité Técnico actualmente está compuesto por cinco miembros, dos de los cuales son Miembros Independientes. En la Asamblea de Tenedores, cualquier Tenedor o grupo de Tenedores de CBFIs tienen el derecho de nombrar a un miembro de nuestro Comité Técnico por cada 10% de los CBFIs en circulación de que sean titulares. Adicionalmente, nuestro Asesor está contractualmente facultado para nombrar directamente a un miembro de nuestro Comité. Nuestro Director General también es miembro y Presidente del Comité Técnico. No esperamos que se designen miembros suplentes. No podemos asegurar, sin embargo, que el tamaño o la composición de nuestro Comité Técnico sea siempre el esperado.

Nuestro Comité Técnico está compuesto por un grupo diverso de profesionales que han sido seleccionados por su reputación y conocimientos en la disciplina respectiva. En particular, los miembros independientes de nuestro Comité Técnico, conjuntamente tienen conocimientos en economía, mercado de capitales, comercio internacional, industria automotriz y administración, que complementan los conocimientos de manejo de inversiones y sector inmobiliario de nuestra Subsidiaria y Asesor.

El nombre y la edad de las personas que actualmente sirven como miembros de nuestro Comité Técnico y han sido nombrados de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso se describen a continuación, todos ellos son propietarios y no existen suplentes; asimismo, todos fueron nombrados en la Asamblea Ordinaria de Tenedores del 30 de agosto de 2024:

Nombre	Edad	Género	Periodo	Tiempo ejerciendo en el Comité Técnico de Terraфина	Participación accionaria	Miembro Independiente
Héctor Ibarzabal Guerrero	63	Masculino	2024	0 años	0%	No
Armando Miguel Fregoso Jiménez	37	Masculino	2024	0 años	0%	No
Edward S. Nekritz	58	Masculino	2024	0 años	0%	No
Abelardo Hernández Julia	59	Masculino	2024	0 años	0%	Si
Vicente Naves	62	Masculino	2024	0 años	0%	Si

Ramos

El 100% de los miembros del Comité Técnico son hombres.

Otros comités/subcomités:

Contamos con cuatro comités compuestos por miembros independientes de nuestro Comité Técnico. Nuestro Comité de Auditoría tiene un papel primordial en la revisión y aprobación de nuestras obligaciones de auditoría y de reporte. El Comité de Auditoría revisa los dictámenes e informes de los auditores externos, además de realizar la supervisión de nuestros lineamientos y políticas, controles internos y prácticas de auditoría. Nuestro Comité de Prácticas ayuda al Comité Técnico en la toma de ciertas decisiones relativas a gobierno corporativo, especialmente en el caso de un posible conflicto con el Asesor o sus afiliadas. Nuestro Comité de Nominaciones identifica, evalúa y recomienda candidatos para la elección o remoción de miembros del Comité Técnico, y propondrá la compensación que deberá pagarse a los miembros del Comité Técnico. Nuestro Comité de Endeudamiento vigila el cumplimiento de las políticas de endeudamiento, apalancamiento e índice de cobertura de deuda. Nuestro Comité Ambiental Social y Gobernanza (ASG) liderando la creación de valor sostenible para todos los grupos de interés de Terrafina integrando aspectos ambientales, sociales y de gobernanza (ASG) con el fin de asegurar la incorporación de la sostenibilidad en la visión y estrategia general. Adicionalmente contamos con un comité de Inversión de nuestro Asesor, como parte de las responsabilidades del Asesor.

A continuación se presenta información biográfica de los miembros de nuestro Comité Técnico.

Héctor Ibarzabal Guerrero

Héctor Ibarzábal tiene amplia experiencia en operaciones, Capital deloyment, estructuración, financiamiento y captación de fondos en el sector inmobiliario industrial, de oficinas, comercial y residencial. El Sr. Ibarzábal se ha desempeñado como Director General de Prologis México desde 2011. En esa capacidad, dirige toda la actividad inmobiliaria de Prologis en México, que comprende un portafolio de 50 millones de pies cuadrados en los principales mercados de México, y todos sus relativos estratégicos, de implementación y actividades de disposición. El Sr. Ibarzabal es también Director General de Fibra Prologis, donde ha participado desde su inicio en 2014. Antes de unirse a Prologis, el Sr. Ibarzábal cofundó G. Acción, la primera empresa mexicana de bienes raíces que cotiza en bolsa, donde se desempeñó como director financiero, director de operaciones y presidente. En 2001, G Acción se convirtió en el primer socio internacional de AMB Property Corporation (antes de su fusión con Prologis). El señor Ibarzábal es consejero de Fibra Prologis, y ha sido presidente de AMPIP (Asociación Mexicana de Parques Industriales), donde participa en el Consejo de Administración. Ex ávido maratonista y apasionado golfista, es ingeniero civil con honores de la Universidad Iberoamericana y MBA del IPADE.

Armando Miguel Fregoso Jimenez

Armando Fregoso es vicepresidente Senior y Country Manager de Prologis, Inc. en Sao Paulo, Brasil. Es responsable de gestionar los parques de Prologis Brasil en su totalidad, que consta de aproximadamente 20

millones de pies cuadrados, gestionados y en construcción, con cerca de U\$2 mil millones en activos y un equipo de 60 empleados. El Sr. Fregoso se unió al equipo de Brasil desde la Región Suroeste de Prologis, donde contribuyó significativamente a la actividad transaccional, habiendo completado casi 50 transacciones por un total de más de 21 millones de pies cuadrados de espacio de almacén industrial desarrollable y/o existente con un costo bruto total estimado del proyecto superior a 1.600 millones de dólares. Antes de unirse a Prologis en 2010, fue asociado en Xebec Realty Partners, una firma de bienes raíces industriales con sede en Los Ángeles. Su experiencia internacional previa incluye su trabajo para Colliers International en Budapest, Hungría. El Sr. Fregoso ha participado en la Dartmouth Society of Investment and Economics, Tuck Real Estate Club y la National Association of Industrial and Office Properties, entre otras organizaciones. Actualmente es miembro del Capítulo RICS Brasil, GRI y YPO. Se graduó en el Dartmouth College.

Edward S. Nekritz

Ed Nekritz se desempeña como Director Legal y Asesor General de Prologis. Supervisa la prestación de todos los servicios legales para Prologis a nivel mundial. También es responsable de los grupos de servicios estratégicos de capital e inversión de Prologis. Además, dirige los departamentos de gestión de riesgos y ESG de Prologis. El Sr. Nekritz concentra esfuerzos significativos en las iniciativas estratégicas de Prologis, incluidas fusiones y adquisiciones, fondos de inversión globales y transacciones de cartera. También se desempeña como secretario del consejo de administración de Prologis. Nekritz se unió a Prologis como vicepresidente en 1995. Anteriormente, trabajó en el bufete internacional de abogados Mayer, Brown & Platt (ahora Mayer Brown), donde ejerció el derecho inmobiliario y corporativo desde 1990 hasta 1995. El Sr. Nekritz es miembro del Consejo de Administración y Comité Ejecutivo de Junior Achievement Rocky Mountain y de la Junta de Directores del Centro Comunitario Judío Staenberg-Loup de Denver. El Sr. Nekritz recibió su J.D. de la Facultad de Derecho de la Universidad de Chicago y su Bachillerato en Artes, con honores, del Harvard College.

Vicente Naves Ramos

Vicente Naves tiene más de 40 años de experiencia en el sector inmobiliario, incluidos 19 años como Presidente o CEO. Actualmente es miembro del consejo y consultor, especializado en gestión de activos y desarrollo inmobiliario. Es consultor y profesor, centrado en proyectos inmobiliarios a gran escala. Anteriormente, fue Director General/CEO en Artha Capital, gestionando activos por valor de 762 millones de USD. Antes de Artha Capital, Vicente fue Co-CEO en Grupo FREL, supervisando una cartera de activos generadores de ingresos, hoteles e inversiones significativas. También ocupó roles de liderazgo en OHL Concessions y Pulte Homes. Vicente tiene un MBA del IPADE y una licenciatura en Ingeniería Civil de la Universidad La Salle, ambas con honores. Es titular de la certificación CFA® y ha formado parte de los consejos de Grupo Inverterra, Consorcio ARA, Grupo FREL, Fibra Shop, Comercializadora Columbia y Artha Capital.

Abelardo Hernández Julia

Abelardo Hernández Juliá, CFA, CESGA cuenta con más de 18 años de experiencia en el sector financiero con especialización en gestión de activos y banca de inversión. Es director general y administrador de portafolios de SOHO Capital Management. Previo a su rol actual, era el responsable de Renta Variable de Afore Sura, diseñando y gestionando el proceso de inversión, que incluía la estrategia global, enfocada en la selección de países, sectores, y factores, la estrategia de acciones mexicanas, y las inversiones privadas en

directo, con enfoque en bienes raíces e infraestructura en el mercado local. Desarrolló la filosofía y proceso de inversión de Renta Variable para Afore Sura así como las capacidades para gestionar estrategias globales de forma activa. Empezó su carrera en el área de análisis de UBS Pactual en el equipo de Estrategia y Situaciones Especiales, rankeado #1 por Institutional Investor en el año 2009. Es licenciado en administración financiera por el ITESM. Es consejero independiente en Fibra Inn

A la fecha del presente Reporte Anual, el capital social de la Subsidiaria está compuesto de dos partes sociales, representativas de la parte fija del capital social, cada una con valor de \$1.00 Peso. Los socios actuales de la Subsidiaria son CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, actuando exclusivamente como fiduciario del Fideicomiso F/00121 y Prologis México Property S.A. de C.V., El administrador único de la Subsidiaria es Héctor Ibarzabal Guerrero, Director General de la FIBRA.

El Director General y el Director de Finanzas de nuestro negocio son responsables, entre otras, establecer nuestros objetivos estratégicos y proponer dichos objetivos al Comité Técnico para su aprobación, administrando nuestras relaciones con inversionistas y asegurando el cumplimiento de nuestras obligaciones.

Dividendos de la Subsidiaria

La Subsidiaria no ha repartido dividendos.

Reestructuras Societarias

El 6 de agosto de 2024 Fibra Prologis compró el 77.12% de los CBFIs de Terrafina, adquiriendo el control accionario de la compañía. Así mismo, y en una oferta subsecuente de compra, incrementó su tenencia accionaria a 89.88%.

Con fecha 20 de septiembre de 2024 anunció que ha negociado y celebrado un contrato de transición de servicios temporal (el “Contrato de Transición de Servicios”) con PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V. (“PGIM”) y TF Administradora, S. de R.L. de C.V. (la “Subsidiaria”). Terrafina, la Subsidiaria y PGIM celebran este Contrato de Transición de Servicios temporal para permitir una transición ordenada y eficiente de la administración, operaciones, relaciones, sistemas, datos, contratos, documentación y cualquiera otra información en posesión de PGIM a la Subsidiaria, la cual es una subsidiaria totalmente controlada por Terrafina. En el contexto de esta transición, se espera que PGIM transfiera sus responsabilidades como asesor de Terrafina en virtud del contrato de asesoría de fecha 15 de marzo de 2013 (el “Contrato de Asesoría”) y, en consecuencia, el Contrato de Asesoría se dé por terminado. Tras dicha terminación, la relación de PGIM con Terrafina se limitará a la prestación de los servicios de transición establecidos en el Contrato de Transición de Servicios, los cuales se espera que concluyan el 1 de enero de 2025, salvo que la Subsidiaria solicite razonablemente una prórroga de su terminación. Como contraprestación por la transición de los servicios proporcionados a Terrafina bajo los términos del Contrato de Transición de Servicios, la comisión a pagar para el cuarto trimestre de 2024 a favor de PGIM será igual a la comisión trimestral de asesoría que PGIM hubiera percibido bajo el Contrato de Asesoría, en el entendido, que la comisión por servicios del tercer trimestre de 2024 será pagada por Terrafina conforme a los términos establecidos en el Contrato de Asesoría.

Adicionalmente, PGIM tendrá derecho a una comisión discrecional por éxito si cumple con ciertos periodos de transición. FIBRA Prologis tiene la intención de adquirir más del 95% de los CBFIs de Terrafina en circulación para deslistar los CBFIs de Terrafina de la BMV y cancelar su registro en el Registro Nacional de Valores. En consecuencia, tras la cancelación y desliste de los CBFIs de Terrafina de la BMV, Terrafina será considerado un fideicomiso subsidiario de FIBRA Prologis.

Con fecha 20 de noviembre de 2024 Terrafina anunció que ha celebrado un Convenio de Terminación (el “Convenio de Terminación”) al Contrato de Asesoría y Servicios de Administración de Inversión (el “Contrato de Asesoría”) con PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V. (“PGIM”) y la Subsidiaria en los términos aprobados por la Asamblea de Tenedores de fecha 11 de noviembre de 2024, cuyo Convenio de Terminación surtió efectos el 19 de noviembre de 2024. De ahora en adelante, la relación de PGIM con Terrafina se limitará a la prestación de ciertos servicios de transición establecidos en el Contrato de Transición de Servicios de fecha 18 de septiembre de 2024, celebrado entre Terrafina, PGIM y la Subsidiaria, los cuales se espera que concluyan el 1 de enero de 2025, salvo que la Subsidiaria solicite razonablemente una prórroga de su terminación. Adicionalmente, y de conformidad con lo aprobado por la Asamblea de Tenedores del 11 de noviembre de 2024, el Contrato de Fideicomiso Terrafina y el Contrato de Administración celebrado entre Terrafina, el Asesor, la Subsidiaria y el representante común, han sido modificados a efecto de que las facultades, servicios, derechos y obligaciones del Asesor al amparo del terminado Contrato de Asesoría sean transferidos a la Subsidiaria, cuyas modificaciones surtieron efectos el 19 de noviembre de 2024.

Directores Ejecutivos

La siguiente tabla muestra los nombres, edades y posiciones de los directivos de nuestra Subsidiaria:

Nombre	Edad	Posición	Género
Héctor Ibarzabal Guerrero	63	Director General	Masculino
Jorge Roberto Girault Facha	53	Director de Finanzas	Masculino

Héctor Ibarzabal Guerrero

Héctor Ibarzábal tiene amplia experiencia en operaciones, Capital deloyment, estructuración, financiamiento y captación de fondos en el sector inmobiliario industrial, de oficinas, comercial y residencial. El Sr. Ibarzábal se ha desempeñado como Director General de Prologis México desde 2011. En esa capacidad, dirige toda la actividad inmobiliaria de Prologis en México, que comprende un portafolio de 50 millones de pies cuadrados en los principales mercados de México, y todos sus relativos estratégicos, de implementación y actividades de disposición. El Sr. Ibarzabal es también Director General de Fibra Prologis, donde ha participado desde su inicio en 2014. Antes de unirse a Prologis, el Sr. Ibarzábal cofundó G. Acción, la primera empresa mexicana de bienes raíces que cotiza en bolsa, donde se desempeñó como director financiero, director de operaciones y presidente. En 2001, G Acción se convirtió en el primer socio internacional de AMB Property Corporation (antes de su fusión con Prologis). El señor Ibarzábal es consejero de Fibra Prologis, y ha sido presidente de AMPIP (Asociación Mexicana de Parques Industriales), donde participa en el Consejo de Administración. Ex ávido maratonista y apasionado golfista, es ingeniero civil con honores de la Universidad Iberoamericana y MBA del IPADE.

Jorge Roberto Girault Facha

Nacido en enero de 1971, el Sr. Girault ha trabajado en la industria de Bienes Raíces desde 1994, lo cual lo hace un veterano de la industria, el Sr. Girault ha trabajado como Vicepresidente de Finanzas de Prologis México desde 2015. Fungió como gerente de Prologis México Fondo Logístico, un instrumento de inversión de bienes raíces industriales en México administrado por una filial de Prologis, fue responsable de la estructuración y el lanzamiento exitoso de la OPI de FIBRA Prologis en 2014 por \$500 millones de dólares, así como una Oferta de Derechos en marzo de 2020 por \$350 millones de dólares. El Sr. Girault tiene una gran experiencia en la gestión de las acciones de Prologis y de recaudación de deuda, negociando y formando diferentes tipos de estructuras de deuda. Comenzó su carrera profesional en G. Acción, una empresa mexicana de desarrollo de múltiples productos inmobiliarios que cotiza en bolsa, donde pasó de Gerente de proyecto a Vicepresidente de Relaciones con Inversionistas y Vicepresidente Senior de Finanzas. Fue profesor de tiempo parcial en la Escuela de Negocios de la Universidad Iberoamericana y es miembro activo de la Asociación Mexicana de FIBRA. El Sr. Girault posee un título en Ingeniería Industrial de la Universidad Panamericana y un MBA de la Universidad Iberoamericana y AD1 en IPADE.

La función principal del **Director General** de nuestro negocio es establecer nuestros objetivos estratégicos para su aprobación por nuestro Comité Técnico y la implementación de nuestro plan de negocio así como gestionar la relación con nuestro Asesor. Nuestro Comité Técnico nombra al Director General quien, a su vez, le reporta al Comité Técnico y es miembro del mismo. La remoción y sustitución del Director General requiere la aprobación previa de nuestro Comité Técnico. El Director General también es gerente único de nuestra Subsidiaria.

La función principal del **Director de Finanzas** de nuestro negocio, es el establecimiento de nuestra estrategia de administración financiera para garantizar que mantengamos una estructura adecuada de deuda y de capital, y supervisar el desempeño de nuestro Asesor con respecto a nuestra estrategia de administración financiera, incluyendo funciones de contabilidad, tesorería, cumplimiento fiscal, procuración de capital y financiamiento. El Director de Finanzas de nuestro negocio le reporta al Director General. El Director de Finanzas es aprobado por nuestro Comité Técnico. La remoción y sustitución del Director de Finanzas requiere la aprobación previa de nuestro Comité Técnico.

El pago de los emolumentos de los miembros independientes del Comité Técnico (dos miembros) se realiza por cada sesión celebrada. En el 2024, se pagó un total aproximado de \$4.9 millones de pesos. Respecto a los directivos relevantes, no existe algún tipo de prestación que hayan percibido durante el año al que hace referencia el reporte anual. Por otro lado, los emolumentos son ajustados anualmente con base en la inflación. Asimismo, los montos son pagados en pesos mexicanos por cada sesión. (Prologis – Incluir datos finales de 2024)

De igual manera, el Comité Técnico y los directivos relevantes de la persona moral que funjen como administrador del patrimonio del fideicomiso se apegan al Código de Ética y deben ratificar el sobre su conocimiento y cumplimiento del mismo anualmente.

Empleados de nuestro negocio

Terrafina no cuenta con ningún empleado al 31 de diciembre de 2024.

Estatutos Sociales y Otros Convenios de la Subsidiaria

De conformidad con sus estatutos sociales, la Subsidiaria tiene por objeto la prestación de servicios relacionados, directa o indirectamente, con la operación, manejo, comercialización y administración de proyectos inmobiliarios incluyendo, enunciativa más no limitativamente, proyectos industriales y de usos múltiples, desarrollos inmobiliarios, hoteles, centros comerciales, áreas recreacionales y en general cualquier tipo de bienes inmuebles, en el entendimiento que en el desarrollo de su objeto la Subsidiaria no deberá generar utilidades, sin perjuicio a su derecho para percibir los ingresos necesarios para cubrir sus costos y gastos de operación. En el desarrollo del anterior objeto y sujeto a la prevención antes establecida, la Subsidiaria podrá en forma enunciativa y no limitativa realizar, entre otras, las siguientes actividades: (i) Prestar toda clase de servicios técnicos, administrativos o de supervisión a cualquier entidad mexicana o extranjera, ya sea de naturaleza comercial o industrial, así como contratar dichos servicios. (ii) Administrar, operar, controlar y asesorar entidades mexicanas o extranjeras. (iii) Desarrollar, construir, diseñar, restaurar, planear, promocionar, comercializar, operar, manejar, vender, arrendar, adquirir, fideicomitir, transferir, hipotecar, gravar y disponer de cualquier tipo de desarrollos, hoteles, centros comerciales, áreas recreacionales y en general cualquier tipo de bienes inmuebles. (iv) Adquirir, transferir, fideicomitir, dar en prenda, gravar, o de cualquier manera disponer de los títulos, acciones, partes sociales o cualquier otro interés en entidades extranjeras o mexicanas, así como de todo tipo de bienes muebles, por lo que podrá participar como accionista, socio o inversionista en cualquier tipo de personas morales, mercantiles, civiles o de otra naturaleza, mexicanas o extranjeras, así como suscribir, adquirir y transferir todo tipo de acciones, cuotas, partes sociales y/o participaciones en todo tipo de personas morales, de conformidad con las disposiciones legales aplicables. (v) Actuar como fideicomitente y fideicomisario en cualquier tipo de fideicomisos, incluyendo sin limitar fideicomisos de garantía, fideicomisos de control, fideicomisos empresariales y de administración. (vi) Adquirir, transferir, disponer, importar, exportar, arrendar y negociar en cualquier forma con todo tipo de bienes. (vii) Actuar como comisionista, representante, agente o mandatario, y en general actuar en representación de cualquier persona o entidad ya sea en los Estados Unidos Mexicanos o en el extranjero. (viii) Celebrar ya sea en forma directa o indirecta todo tipo de contratos, convenios, o actos jurídicos mercantiles o civiles, que sean necesarios o recomendables para cumplir con los objetos sociales de la Subsidiaria. (ix) Emitir, girar, negociar, avalar, suscribir, aceptar o endosar títulos de crédito. (x) Obtener, adquirir, usar, licenciar, explotar o disponer de todo tipo de patentes, marcas o nombres comerciales y en general todo tipo de derechos de propiedad industrial o intelectual. (xi) Contratar a todo tipo de personal requerido para el debido funcionamiento de la Subsidiaria. (xii) Otorgar y contratar préstamos o créditos con o sin garantía personal o real así como constituirse en obligado solidario, obtener pólizas de seguros y fianzas, y en general otorgar todo tipo de garantías reales o personales para garantizar sus obligaciones u obligaciones de terceras personas sean o no partes relacionadas, así como constituirse en fiador. (xiii) Llevar a cabo y ejecutar toda clase de actos, contratos, u operaciones necesarias o recomendables para el desarrollo del objeto y actividades anteriormente señaladas

Audidores Externos de la Subsidiaria

La Subsidiaria es auditada conjuntamente con la auditoría de los estados financieros consolidados de TerraFinap por PricewaterhouseCoopers, S. C.

Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés

A continuación, se detallan las partes relacionadas con el Fideicomiso más importantes:

Administrador

El Fideicomiso reembolsa al Administrador, todos y cada uno de los costos incurridos en el desempeño de sus funciones más el IVA. El reembolso por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, fue de \$138,722 y \$60,240, respectivamente y fueron eliminados en la consolidación. Al cierre del ejercicio no se tenía ningún saldo pendiente por pagar.

Asesor

El pago de la comisión al Asesor fue equivalente al 0.5% anual del valor razonable de los activos inmobiliarios más el IVA. La comisión por los periodos terminados al 19 de noviembre de 2024 (fecha de terminación del contrato de asesoría) y al 31 de diciembre de 2023, fue de \$291,196 y \$259,749, respectivamente.

De conformidad por lo dispuesto en el contrato de asesoría que se tenía, TerraFina pagó al asesor anualmente al 20 de marzo, una comisión de desempeño. La comisión de desempeño se determinó con base en el 10% del excedente entre la capitalización de mercado de TerraFina, considerando un precio promedio de los certificados en los 60 días anteriores a la fecha de cálculo, y el capital neto incluyendo emisiones de certificados y distribuciones históricas aumentados por una tasa de crecimiento del 9% anual.

De acuerdo con lo indicado en la nota 16, TerraFina emitió 13,140,064 CBFIs como parte del pago de la comisión por desempeño al Asesor. Esta emisión se contabilizó conforme a las disposiciones de la NIIF 2 - Pagos basados en acciones, que establece que cualquier incremento en el patrimonio debe reconocerse con base a la fecha de concesión de los certificados al Asesor. En consecuencia, el valor correspondiente a esta emisión se reflejó en los estados consolidados de variaciones en el activo neto atribuible a los inversionistas, y la comisión por desempeño se registró como un gasto en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales por un monto de \$553,072. **Administradores y accionistas – Prologis Property México S.A. de C.V.**

El accionista único del Fideicomitente, Fideicomisario y Asesor es Prologis Mexico Property S.A.. de C.V. El gerente único del Fideicomitente y Asesor es Héctor Ibarzabal Guerrero.

El Contrato de Asesoría

Celebramos el Contrato de Asesoría. Nuestro Asesor nos brinda diversos servicios de administración y asesoría, apoyo y supervisión de conformidad con el Contrato de Asesoría. El Contrato de Asesoría nos permite beneficiarnos del conocimiento y procesos institucionales de inversión de Prologis México Property S.A. de C.V., incluyendo la administración de activos, administración de riesgo y de administración de inversiones, así como de sus políticas de cumplimiento y demás capacidades. Conforme al Contrato de Asesoría, nuestro Asesor es responsable de entre otras funciones proporcionar servicios de administración de inversiones y administrar y operar nuestro Fideicomiso y nuestro Activo Neto del Fideicomiso, incluyendo con limitación, lo siguiente:

Conforme al Contrato de Asesoría, nuestro Asesor, es responsable de:

- i. Proporcionar servicios de administración de inversiones relacionados con la identificación, colocación, adquisición, desarrollo, operación y disposición de las Propiedades del Fideicomiso, según sea el caso, que deberán cumplir con los lineamientos y procedimientos previstos en el Contrato de Fideicomiso.
- ii. Administrar y operar los Fideicomiso y el Activo Neto del Fideicomiso, incluyendo los Fideicomisos subsidiarios.
- iii. Prestar servicios accesorios a los servicios descritos en las secciones I y II anteriores.
- iv. Manejo y administración de portafolio y activos, incluyendo actividades de planeación estratégica en cooperación con la administración de alto rango del Fideicomiso y de la Subsidiaria.
- v. Actividades de mercado de capitales, incluyendo operaciones de financiamiento a través de deuda o capital, tanto públicas como privadas.
- vi. Actividades de auditoría, valuación y de administración de riesgos (seguros y fianzas), ambiental y de sustentabilidad, investigación, contabilidad y reporte financiero, tesorería y actividades de manejo de efectivo, derivados, impuestos, legales y de compliance.
- vii. Administración de instalaciones, soporte de tecnología y sistemas, así como asesoría en recursos humanos con respecto a los empleados de la Subsidiaria.
- viii. Contratar y supervisar las actividades de terceros con respecto a los servicios relacionados con el Fideicomiso y sus Fideicomisos subsidiarios, incluyendo, sin limitación, servicios de contabilidad, reporte financiero, tesorería, y actividades de manejo de efectivo, derivados, impuestos, legales, anti-corrupción, prevención de operaciones con recursos de procedencia ilícita y de compliance.
- ix. Formar asociaciones en participación (joint ventures), celebrar contratos de administración de propiedades, contratos de desarrollo, contratos de arrendamiento y otros contratos análogos con terceros según lo estime conveniente el Asesor para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso.
- x. Otras actividades asignadas al Asesor en el Contrato de Fideicomiso.

- xi. Administrar las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Fideicomiso deberá otorgar los poderes necesarios al Asesor y a las Personas que éste indique por escrito para que administren y retiren fondos de cada Cuenta del Fideicomiso según lo instruya el Asesor a su entera discreción. Además, el Fiduciario deberá llevar a cabo todos los actos y celebrar todos los documentos y autorizaciones necesarias para otorgar al Asesor acceso completo a los depósitos, balances y transferencias a y de las Cuentas del Fideicomiso.
- xii. Dentro de los alcances del Contrato de Asesoría y el Contrato de Fideicomiso y con excepción de las limitaciones específicas establecidas en el Contrato de Asesoría o en el Contrato de Fideicomiso, el Asesor gozará de entera discreción con respecto a la prestación de los Servicios.
- xiii. El Contrato de Asesoría no incluye la prestación de los siguientes servicios: actividades de relaciones con inversionistas y comunicación con el mercado, así como los servicios establecidos en el Contrato de Administración.

Dividendos del Fideicomitente y el Asesor

El Fideicomitente y Asesor no ha repartido dividendos.

Reestructuraciones Societarias

El Fideicomitente y Asesor no han realizado reestructuraciones societarias.

Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés

El Fideicomitente y Asesor es una sociedad sin antecedentes operativos y no está enterado de la existencia de algún conflicto de interés entre él y alguno de sus empleados o funcionarios.

Estatutos Sociales y otros Convenios del Fideicomitente y Asesor

De conformidad con sus estatutos sociales, el Fideicomitente y Asesor tiene por objeto (a) prestar todo tipo de servicios, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, servicios de administración, servicios de asesoría, consultoría, pago de nóminas, técnicas contables, de corretaje, asistencia técnica en materia comercial, gestión de permisos, licencias y usos de suelo, cobro de cuentas por cobrar así como cualquier otro tipo de servicio relacionado con la administración de negocios o con la administración de inmuebles; celebrar contratos con terceros así como el subcontratar dichos servicios de administración, ya sea a nombre propio o de sus clientes, según sea necesario o conveniente para dar cumplimiento al objeto social. (b) Asesorar y prestar todo tipo de servicios relacionados con todo tipo de inversiones, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, inversiones inmobiliarias, productos financieros y cualquier otro bien o derecho que se encuentre dentro del comercio, en la medida que la ley lo permita. (c) Celebrar, como fideicomitente y/o fideicomisaria, toda clase de contratos de fideicomiso, aportar al patrimonio de tales fideicomisos cualesquier recursos así como la propiedad o titularidad de bienes o derechos y enajenar por cualquier título, los derechos que tenga respecto a los fideicomisos en los que participe, sea como fideicomitente y/o fideicomisaria. (d)

Operar, administrar, financiar, comprar, vender y de cualquier otra forma disponer de todo tipo de bienes y derechos que resulten necesarios o convenientes para cumplir con su objeto social, entre otros.

Consejeros de la empresa [Sinopsis]

Porcentaje total de hombres como directivos relevantes:	0
Porcentaje total de mujeres como directivos relevantes:	0
Porcentaje total de hombres miembros de Comité Técnico:	0
Porcentaje total de mujeres miembros de Comité Técnico:	0
Cuenta con programa o política de inclusión laboral:	No

Tenedores [Sinopsis]

Subcomités [Sinopsis]

[425000-NBIS3] Información financiera del fideicomiso

Información financiera seleccionada del fideicomiso:

Las siguientes tablas presentan la información financiera consolidada resumida con respecto a Terrafina y otra información para el período indicado; es decir, 2024, 2023 y 2022. Estas tablas deben ser leídas conjuntamente con los estados financieros consolidados incluidos en este Reporte Anual y están confirmadas en su totalidad con la información contenida en el mismo. Nuestros estados financieros consolidados y la demás información financiera incluida en este Reporte Anual, salvo que se especifique lo contrario, están expresados en Pesos mexicanos.

Nuestros resultados históricos no son necesariamente indicativos de los resultados que cabe esperar en el futuro, y los resultados intermedios no auditados no son necesariamente indicativos de los resultados que cabe esperar para todo el año o cualquier otro periodo.

Salvo que se indique lo contrario, hemos convertido las cantidades en Dólares (nuestra moneda funcional) en el presente Reporte Anual a Pesos (la moneda en que reportamos) (i) para los ingresos y gastos en el estado de resultados se utilizó el tipo de cambio mensual publicado por el Banco de México en el Diario Oficial, para el periodo correspondiente y (ii) para los activos y pasivos del balance general, se utilizó el tipo de cambio al cierre 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 publicado por el Banco de México en el Diario Oficial. Estas conversiones no deben ser interpretadas como declaraciones en las que las cantidades en Pesos realmente representan tales cifras en Dólares de EE.UU. o podrían ser convertidas a Dólares al tipo de cambio indicado o a cualquier otro tipo de cambio.

a) Información financiera seleccionada del fideicomiso

A continuación se muestra los resultados conforme a los Estados consolidados de situación financiera y Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales de los últimos tres años (2024, 2023 y 2022), sin embargo tienen un mayor impacto en la medición del desempeño del Fideicomiso por lo que se sugiere referirse a la sección “Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación” presentada en este Reporte Anual para un mejor entendimiento sobre los resultados y el desempeño de la compañía. Asimismo, para la sección de balance general, se realiza una comparación de las principales cuentas de la Compañía.

31-dic-24	31-dic-23	31-dic-22

	(auditado) (Millones de pesos)	(auditado) (Millones de pesos)	(auditado) (Millones de pesos)
Ingresos por arrendamientos	4,108.60	3,814.86	4,006.22
Otros ingresos operativos	90.88	40.22	78.52
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	-662.21	-625.11	-667.61
Otros gastos relacionados con propiedades de inversión	-2.38	51.42	-4.69
Honorarios y gastos diversos	-1,726.39	-471.48	-438.79
Garancía (pérdida) realizada por venta de bienes raíces	9.14	7.63	-0.32
Reserva de cuentas por cobrar por la venta de propiedades de inversión	0	-30.55	0
Garancía (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	2,624.45	4,143.54	3,668.77
Garancía (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de los préstamos	-58.97	377.38	1,020.81
Garancía (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	-19.96	-47.79	11.78
Garancía (pérdida) neta realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	-12.4	0	0
Garancía (pérdida) cambiaria	-24.99	-2.01	-0.92
Utilidad de operación	4,325.77	7,258.30	7,653.77
Productos financieros	34.78	30.06	8.85
Gastos financieros	-1,120.41	-1,018.02	-970.62
Gastos financieros-neto	-1,085.63	-987.96	-961.77
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	604.63	413.11	103.13
Utilidad Neta del periodo	3,844.77	6,683.45	6,795.13

	31-dic-24	31-dic-23	31-dic-22
	(auditado)	(auditado)	(auditado)
	(Millones de pesos)	(Millones de pesos)	(Millones de pesos)
Activos			
Activo no circulante			
Propiedades de inversión	64,187.01	50,732.94	52,411.41
Inversiones a través del método de participación	3,627.60	2,010.02	539.64
Rentas diferidas por cobrar	256.51	224.73	285.65
Otras cuentas por cobrar	149.73	48.95	139.35
Impuestos por recuperar	355.80	-	-
Efectivo restringido	-	26.59	32.36
Activo circulante			
Otros activos	327.09	99.99	293.07
Impuestos por recuperar	18.74	239.26	-
Pagos anticipados	10.19	35.24	145.15
Instrumentos financieros derivados	-	28.87	26.54
Rentas diferidas por cobrar	43.17	40.77	25.14
Cuentas por cobrar	204.57	75.04	46.62
Efectivo restringido	-	-	65.01
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,207.51	635.62	733.10
Total activos	70,387.92	54,198.02	54,732.88
Activos netos atribuible a los inversionistas (patrimonio neto)			
Contribuciones netas	18,402.43	17,828.57	17,871.39
Utilidades acumuladas	16,657.90	15,080.64	9,709.61
Ajuste de conversión cambiaria	11,397.08	3,325.59	8,120.77
Reserva de riesgo de crédito propio	261.39	215.26	898.95
Total activos netos	46,718.80	36,450.06	36,600.72
Pasivos			
Pasivo no circulante			
Préstamos por pagar	14,505.18	15,630.29	15,972.27
Depósitos de arrendatario	386.86	309.47	342.00
Cuentas por pagar	210.45	91.80	134.67
Pasivo circulante			
Préstamos por pagar	7,851.28	1,107.42	1,230.85
Depósitos de arrendatario	120.89	89.82	67.50
Otras cuentas por pagar	-	235.96	-
Cuentas por pagar	594.46	283.20	384.87
Total pasivo (excluyendo activo neto atribuible a los inversionistas)	23,669.12	17,747.96	18,132.16
Total pasivos y activos netos	70,387.92	54,198.02	54,732.88

Informe de créditos relevantes del fideicomiso:

A la fecha de este Reporte Anual, Terrafina se encuentra al corriente en el pago de capital e intereses de los créditos contratados.

Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022; Terrafina no contaba con adeudos fiscales.

Todos los créditos están denominados en Dólares. Nuevo BBVA Term Loan, Nuevo BBVA RCF, BBVA pagaré, Línea de Crédito de corto plazo con BBVA, Línea de Crédito de corto plazo con Scotiabank Inverlat y el BONO 2029 no están sujetos a amortizaciones de capital hasta sus fechas de vencimiento respectivas.

Títulos quirografarios (Senior Unsecured Notes 2029)

El 18 de julio del 2019, se llevó a cabo una emisión de títulos quirografarios denominados “Senior Notes 2029” por US\$500 millones con vencimiento a 10 años, en los mercados internacionales de conformidad a la regulación 144A / Reg S. Las Notas vencen el 18 de julio de 2029, con una tasa cupón de 4.962%. La emisión de las Notas recibió una calificación de grado de inversión de “Baa3” por Moody’s Investor Services y “BBB-” por Fitch Ratings.

Los recursos de la emisión se utilizaron para refinanciar ~US\$335.8 millones de los Senior Unsecured Notes y su remanente para repago de US\$164 millones de la Línea de Crédito Banamex, así como costos relacionados a la transacción.

Se asumieron las mismas obligaciones financieras que en la emisión de los Senior Notes de 2022: i) un índice de apalancamiento no mayor al 60%, ii) un índice de deuda garantizada no mayor al 40%, y iii) un índice de cobertura de servicio de deuda de al menos 1.50.

Las Senior Notes tienen eventos de incumplimiento que incluyen i) incumplimiento de pago de principal, intereses e impuestos sobre éstos, ii) incumplimiento de obligaciones de hacer o no hacer, iii) incumplimiento de obligaciones financieras, iv) incumplimiento de condiciones para llevar a cabo una consolidación, fusión, adquisición o traspaso, e v) incumplimiento de pago o evento de aceleración de deudas garantizadas.

Línea de Crédito Metlife

El 31 de enero de 2017 se celebró un contrato de crédito con garantía por un monto de US\$150 millones (la “Línea de Crédito Metlife”) por un plazo de 10 años con Metlife Metropolitan Life Insurance Company, a

New York corporation como acreedor único. Los recursos de la línea de crédito se utilizaron para refinanciar la Línea de Crédito Metlife 2609 y parte de la Línea de Crédito GE.

La línea de crédito está sujeta a una tasa de interés fija anual igual a 4.75% con un periodo de gracia de al menos 7 años de vigencia del crédito. A partir del año 7, en caso de que el índice de rendimiento de la deuda sea menor al 15%, el crédito podría comenzar a pagar amortizaciones bajo un esquema a 30 años hasta el vencimiento del crédito.

Bajo la Línea de Crédito Metlife se asumieron algunas obligaciones como i) depósitos en garantía equivalentes a una doceava parte de los cargos anuales correspondientes a impuestos y/o primas de pólizas de seguro, y ii) la entrega de informes de las propiedades, calendario de rentas, estados financieros consolidados y contratos de arrendamiento, entre otros.

La línea de crédito contiene, entre otros, los siguientes eventos de incumplimiento: i) falta de pago, ii) declaraciones falsas, iii) incumplimiento de obligaciones, iv) bancarrota o eventos de insolvencia, y v) cambio de control.

Las obligaciones bajo la Línea de Crédito Metlife son garantizadas por un fideicomiso de garantía con derechos de reversión. El fideicomiso de garantía contiene hipotecas sobre las propiedades aportadas y derechos sobre los flujos generados por sus contratos de arrendamientos correspondientes, incluyendo cuentas por cobrar.

El Contrato de Crédito Metlife es aplicable y se interpreta de conformidad con las leyes del estado de Nueva York.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los préstamos de Metlife estaban garantizados con Propiedades de Inversión con un valor razonable agregado estimado de \$7,824,224 y \$7,988,168, respectivamente. AL 31 de diciembre de 2024, este crédito se encuentra liquidado.

Línea de Crédito Sustentable (Term Loan y Línea de Crédito Revolvente)

El 16 de julio de 2021, se celebró un contrato de crédito sustentable por un monto de US\$485 millones, conformado por una línea de crédito revolvente sin garantía por US\$300 millones y una línea de crédito sin garantía por US\$185 millones, con un plazo de vencimiento en julio 2024 y julio 2026, respectivamente, con BBVA como Agente Administrativo y Estructurador.

Los recursos se utilizaron para refinanciar los US\$179 millones pendientes del préstamo sindicado a plazo no garantizado de Banamex Term Loan y los compromisos de US\$300 millones de la Línea de Crédito Revolvente sindicada sin garantía, con vencimiento en octubre 2022 y enero 2023, respectivamente.

La línea de crédito revolvente (US\$300 millones) está sujeta a una tasa de interés anual igual a la LIBOR de tres meses *más* un margen que puede variar entre 200 y 315 puntos base conforme al índice de apalancamiento consolidado. Por otro lado, la línea de crédito (US\$185 millones) está sujeta a una tasa de interés anual igual a

la LIBOR de tres meses *más* un margen que puede variar entre 205 y 320 puntos base conforme al índice de apalancamiento consolidado.

Bajo la Línea de Crédito Revolvente se asumieron algunas obligaciones financieras como i) el mantenimiento de un valor de capital mínimo de US\$843.8 millones *más* el 70% de los ingresos netos de ofertas de capital después de la fecha de cierre, ii) un índice de cobertura consolidada de al menos 1.60 a 1.00, iii) un índice de cobertura de servicio de la deuda de al menos 1.60 en relación con propiedades no gravadas y deuda no garantizada, iv) un índice de apalancamiento consolidado no mayor al 55%, v) un índice de apalancamiento garantizado no mayor al 40%, y vi) un índice de apalancamiento no garantizada no mayor al 50%, entre otros.

La línea de crédito también contempla ciertas obligaciones de hacer incluyendo i) reportes de información financiera; ii) existencia corporativa, iii) mantenimiento diligente de propiedades, seguros y cobertura de tasas de interés, iv) cumplimiento del pago de obligaciones, v) acuerdos de transacción con condiciones razonables y de libre competencia con afiliadas, y vi) mantenimiento de estatus como FIBRA. Asimismo, se asumen ciertas obligaciones de no hacer que restringen nuestra habilidad de hacer pagos o inversiones prohibidas, cambios de control, entre otros.

La Línea de Crédito Revolvente contiene, entre otros, los siguientes eventos de incumplimiento: i) falta de pago, ii) declaraciones falsas, iii) incumplimiento de obligaciones, iv) incumplimiento cruzado a cualquier otro préstamo, v) bancarota o eventos de insolvencia, y vi) cambio de control.

El Contrato de Crédito Sustentable (Term Loan y Línea de Crédito Revolvente) es aplicable y se interpreta de conformidad con las leyes del estado de Nueva York.

Línea de Crédito de Corto Plazo

El 23 de diciembre de 2022 se celebró un contrato de crédito no garantizado por un monto de US\$50 millones (la “Línea de Crédito de Corto Plazo”) por un plazo de 1 año con BBVA México, S.A, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México, como acreedor único. Los recursos de la línea de crédito se utilizaron para realizar un prepagó de la Línea de Crédito Revolvente.

La Línea de Crédito de Corto Plazo (US\$50 Millones) está sujeta a una tasa de interés anual igual a la SOFR de un mes *más* un margen de 95 puntos base.

El 3 de diciembre de 2024, Terrafina contrató un pagaré (no garantizado) por un monto total de \$1,532,678 (\$75 millones de dólares) con BBVA México, S.A. (“BBVA Promissory Note A”).

El 3 de diciembre de 2024, Terrafina contrató un pagaré (no garantizado) por un monto total de \$1,532,678 (\$75 millones de dólares) con BBVA México, S.A. (“BBVA Promissory Note B”).

Nueva Línea de Crédito Sustentable (Nuevo BBVA Term Loan y Nuevo BBVA RCF)

El 12 de julio de 2023, se celebró un contrato de crédito sustentable por un monto de US\$500 millones, conformado por una línea de crédito revolvente sin garantía por US\$300 millones (“Nuevo BBVA RCF”) y una línea de crédito sin garantía por US\$200 millones (“Nuevo BBVA Term Loan”), con un plazo de vencimiento en julio 2026 y julio 2027, respectivamente, con BBVA como Agente Administrativo y Estructurador. Los recursos se utilizaron para refinanciar los compromisos de Línea de Crédito Sustentable de 2021.

El Nuevo BBVA RCF (US\$300 millones) está sujeto a una tasa de interés anual igual a la SOFR de tres meses *más* un margen que puede variar entre 145 y 255 puntos base conforme al índice de apalancamiento consolidado. Por otro lado, el Nuevo BBVA Term Loan (US\$200 millones) está sujeto a una tasa de interés anual igual a la SOFR de tres meses *más* un margen que puede variar entre 165 y 275 puntos base conforme al índice de apalancamiento consolidado.

Bajo la Nueva Línea de Crédito Sustentable se asumieron algunas obligaciones financieras como i) el mantenimiento de un valor de capital mínimo de US\$843.8 millones *más* el 70% de los ingresos netos de ofertas de capital después de la fecha de cierre, ii) un índice de cobertura consolidada de al menos 1.60 a 1.00, iii) un índice de cobertura de servicio de la deuda de al menos 1.60 en relación con propiedades no gravadas y deuda no garantizada, iv) un índice de apalancamiento consolidado no mayor al 55%, v) un índice de apalancamiento garantizado no mayor al 40%, y vi) un índice de apalancamiento no garantizada no mayor al 50%, entre otros.

La línea de crédito también contempla ciertas obligaciones de hacer incluyendo i) reportes de información financiera; ii) existencia corporativa, iii) mantenimiento diligente de propiedades, seguros y cobertura de tasas de interés, iv) cumplimiento del pago de obligaciones, v) acuerdos de transacción con condiciones razonables y de libre competencia con afiliadas, y vi) mantenimiento de estatus como FIBRA. Asimismo, se asumen ciertas obligaciones de no hacer que restringen nuestra habilidad de hacer pagos o inversiones prohibidas, cambios de control, entre otros.

La Nueva Línea de Crédito Sustentable contiene, entre otros, los siguientes eventos de incumplimiento: i) falta de pago, ii) declaraciones falsas, iii) incumplimiento de obligaciones, iv) incumplimiento cruzado a cualquier otro préstamo, v) bancarrota o eventos de insolvencia, y vi) cambio de control.

La Nueva Línea de Crédito Sustentable (Nuevo BBVA Term Loan y Nuevo BBVA RCF) es aplicable y se interpreta de conformidad con las leyes del estado de Nueva York.

Nueva Línea de Crédito de Corto Plazo

El 20 de diciembre de 2023 se celebró la firma de un nuevo pagaré no garantizado por un monto de US\$50 millones (“BBVA Promissory Note 2023”) por un plazo de 1 año con BBVA México, S.A, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México, como acreedor único.

La Nueva Línea de Crédito de Corto Plazo (US\$50 Millones) está sujeta a una tasa de interés anual igual a la SOFR de un mes *más* un margen de 95 puntos base.

Línea de Crédito de corto plazo con BBVA

El 29 de agosto de 2024 Terrafina cerró un pagaré no garantizado por \$1,374.2 millones de pesos mexicanos (\$67 millones de USD) con BBVA México, S.A., a una tasa de SOFR de 1 mes + 0.95%, con fecha de vencimiento 28 de febrero 2025.

El 3 de diciembre de 2024, Terrafina contrató un pagaré (no garantizado) por un monto total de \$1,538.3 millones de pesos mexicanos (\$75 millones de dólares) con BBVA México, S.A. (“BBVA Promissory Note A”).

El 3 de diciembre de 2024, Terrafina contrató un pagaré (no garantizado) por un monto total de \$1,538.3 millones de pesos mexicanos (\$75 millones de dólares) con BBVA México, S.A. (“BBVA Promissory Note B”).

El 20 de diciembre de 2024, Terrafina renovó el pagaré (no garantizado) de \$ 1,025,5 millones de pesos mexicanos (\$50 millones de Dólares) hasta Septiembre 2025 con BBVA México, S.A. El costo por los \$50 millones de Dólares fue de SOFR más un margen de 100 puntos base.

Línea de Crédito de corto plazo con Scotiabank Inverlat

El 9 de octubre de 2024 Terrafina cerró un pagaré no garantizado con Scotiabank Inverlat por \$100 millones de USD, a una tasa de SOFR de 1 mes + 0.99%, con fecha de vencimiento de 7 de enero de 2025.. Dichos fondos se utilizaron para prepagar el crédito revolving de la empresa.

Nivel de Apalancamiento

El nivel de apalancamiento que se pretende lograr en el 2025 como parte de la estrategia a tres años es del 35% por debajo de lo marcado en la Asamblea de Tenedores 2024 de un apalancamiento igual o menor a 50%.

Al 31 de diciembre de 2024, se mantenía un 31.7% (deuda total a costo entre activos totales, cifras no auditadas).

	31/12/24	31/12/23	31/12/22
	<i>{millones de pesos}</i>	<i>{millones de pesos}</i>	<i>{millones de pesos}</i>
Activos Totales	70,387.92	54,198.02	54,732.88
Deuda Total	22,356.47	17,156.42	17,203.12
Apalancamiento	31.76%	31.65%	31.43%

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación (fideicomiso):

Este Reporte Anual contiene estimaciones futuras que reflejan nuestros planes, estimaciones y opiniones y conllevan riesgos, incertidumbres y presunciones. Los resultados reales pueden llegar a diferir sustancialmente de los descritos en las estimaciones futuras. Los factores que pueden ocasionar dichas diferencias o contribuir a las mismas incluyen, de manera enunciativa pero no limitativa, los descritos a continuación y en otras secciones de este Reporte Anual, incluyendo especialmente la sección titulada “Factores de Riesgo”. Además del resto de la información contenida en este Reporte Anual, los inversionistas deben evaluar cuidadosamente el siguiente análisis y la información incluida en la sección “Factores de Riesgo” antes evaluarnos a nosotros y a nuestro negocio.

Utilizamos el Dólar como nuestra moneda funcional y es convertida a Pesos únicamente para efectos de reportes. Debido a que nuestra moneda funcional es el Dólar, la discusión de nuestros resultados se presenta en Dólares. Los montos en nuestro estado de resultados para cada periodo fueron convertidos a Pesos utilizando el tipo de cambio promedio para el periodo presentado, mientras que para el estado de situación financiera se utilizó el tipo de cambio para el final del periodo correspondiente.

Somos un fideicomiso de administración inmobiliario creado el 20 de marzo 2013, anclado por un portafolio industrial que fue constituido en un inicio por 145 propiedades inmobiliarias, incluyendo 132 propiedades industriales desarrolladas cuya ARB representaba aproximadamente 19.8 millones de pies cuadrados y una ocupación al cierre del primer trimestre de 2013 de 85.9%. Al 31 de diciembre de 2024 nuestro Portafolio consistía de 297 propiedades inmobiliarias, incluyendo 293 propiedades industriales desarrolladas con un ARB conjunto de aproximadamente 43.2 millones de pies cuadrados, con una ocupación del 94.04% al 31 de diciembre de 2024; asimismo, contamos con 291 arrendatarios. Las Propiedades que componen nuestro Portafolio consisten en almacenes y otras propiedades de manufactura ligera, con una ubicación óptima principalmente en mercados que creemos tienen sólidos fundamentos en las regiones centro, Bajío y norte de México. Nuestro objetivo es proporcionar retornos atractivos ajustados al riesgo a los Tenedores de nuestros CBFIs a través de Distribuciones estables y apreciaciones de capital. Pretendemos alcanzar este objetivo mediante el buen desempeño de nuestro portafolio de activos inmobiliarios industriales y complementarios, nuestro acceso a un soporte institucional de alto nivel y a nuestra administración y estructura de gobierno corporativo.

Nuestro Portafolio se encuentra diversificado tanto geográficamente como por tipo de arrendatario teniendo una exposición, considerando el nivel de renta anual, de 4.% al inquilino más importante y de 21.79% a los primeros 10 inquilinos. Las Propiedades están ubicadas a lo largo de 32 ciudades en 15 estados,

principalmente en las regiones norte, Bajío y centro de México. Nuestro Portafolio se ve beneficiado por un vencimiento escalonado de contratos de arrendamiento, mismos que cuentan con un plazo promedio ponderado remanente de 3.07 años al 31 de diciembre de 2024. Además, creemos que la estructura de nuestros arrendamientos, mismos que en un 97% establecen pagos de renta en Dólares, también contribuyen a la estabilidad del flujo de efectivo proporcionado por nuestro Portafolio y nos protege contra fluctuaciones adversas en el tipo de cambio Peso-Dólar. La edad promedio de nuestro Portafolio es de 18 años proporcionando instalaciones con especificaciones modernas a nuestros arrendatarios.

Somos administrados internamente por especialistas de la industria altamente calificados, y asesorados por Prologis México Property S.A. de C.V.. Hemos reunido a un equipo de administración con una importante experiencia en bienes raíces y un profundo conocimiento de nuestro Portafolio y de los mercados financieros y de capitales, cuya experiencia se complementa con la asesoría estratégica y capacidad de administración de activos de nuestro Asesor. Tenemos la intención de aprovechar la plataforma institucional de bienes raíces de nuestro Asesor, así como su amplio conocimiento tanto en el sector industrial como en otros sectores inmobiliarios. Creemos que nuestra reserva territorial y las propiedades que aún no están completamente ocupadas de nuestro Portafolio representan una oportunidad de incrementar nuestro flujo de efectivo. También creemos que debido a lo fragmentado que se encuentra el sector de bienes raíces en México, junto con el acceso al capital y la capacidad de ampliación de nuestro Portafolio nos ofrece la oportunidad de consolidar nuestra posición de liderazgo y aprovechar las significativas oportunidades de mercado en el sector industrial de bienes raíces mexicano.

Factores que Influyen en nuestros Resultados de Operación

Vencimiento del Arrendamiento: Nuestra capacidad para volver a arrendar inmuebles sujetos a contratos de arrendamiento cuya vigencia está por vencer, impactará los resultados de nuestra operación y se ve afectada por las condiciones económicas y competitivas de nuestros mercados, así como por las características de nuestras propiedades individuales. Al cierre del 4T24, Terrafina mantenía un total de 291 inquilinos bajo contratos de arrendamiento. Estos contratos se caracterizan por tener vencimientos entre 3 a 5 años para actividades de logística y distribución y de 5 a 7 años para manufactura. La combinación entre renovaciones de arrendamientos y nuevos arrendamientos en un año determinado puede afectar nuestros resultados de operación. En virtud de que los gastos derivados de la celebración de nuevos arrendamientos se capitalizan al momento en el que se incurren, mientras que los gastos incurridos en relación con las renovaciones de arrendamientos existentes se registran como gastos al momento en que se incurren, un porcentaje mayor de renovaciones de arrendamientos, en comparación con la celebración de nuevos contratos de arrendamiento celebrados en dicho año, dará lugar a un incremento en los gastos e impuestos relacionados con bienes inmuebles en dicho año.

A continuación se muestra el desglose de vencimientos de Terrafina para los siguientes años: (información no auditada)

	Renta Base Anual (millones de dólares)	% del Total	Ocupación de Pies Cuadrados (millones)	% del Total
2025	36.4	15.66%	6.528	15.10%
2026	38.4	16.53%	6.449	14.92%
2027	40.809	17.55%	7.23	16.72%
2028	25.379	10.92%	4.329	10.01%
Posterior	91.462	39.34%	18.698	43.25%

Fuente: Prologis

Condiciones de Mercado: Cambios positivos o negativos en las condiciones de mercado en las que nosotros operamos tendrán un impacto en nuestro desempeño general. Decrementos económicos o regionales futuros que afecten dichos mercados o decrementos en los mercados de propiedades industriales que disminuyan nuestra capacidad para renovar o volver a arrendar inmuebles industriales, así como la capacidad de nuestros arrendatarios de cumplir con sus obligaciones al amparo de sus contratos de arrendamiento, tales como las obligaciones de pago o el concurso mercantil de los arrendatarios, podrían afectar adversamente nuestra capacidad para mantener o incrementar las rentas de nuestro Portafolio. Inicialmente, reconocemos nuestras propiedades inmobiliarias a precio de adquisición, nuestros préstamos a costo histórico y posteriormente los registramos, junto con los instrumentos financieros derivados, en cada fecha de reporte aplicable a valor razonable. Las utilidades y pérdidas que deriven del mercado de nuestras propiedades de inversión se identifican en el estado de resultados integrales como “utilidad (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión”. El impacto de las fluctuaciones en el tipo de cambio y las tasas de interés de la deuda financiera se registran en el estado de resultados integrales como “utilidad (pérdida) neta no realizada de valor razonable de los préstamos”. El impacto de las fluctuaciones de las tasas de interés de los instrumentos derivados se registran en el estado de resultados integrales como “utilidad (pérdida) neta no realizada por valor razonable de los instrumentos financieros”.

Contrato de Asesoría: Hemos celebrado un contrato con nuestro Asesor conforme al cual le pagamos comisiones, y los resultados históricos de operaciones que se establecen a continuación reflejan el pago de dichas comisiones. De conformidad con los términos del Contrato de Asesoría, nuestro Asesor tiene derecho a recibir la Comisión por Asesoría y la Comisión por Desempeño. Para mayor información, favor de referirse a la Sección “Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de otros terceros que reciban pago por parte del fideicomiso” del presente Reporte Anual.

Impacto de la Fluctuación de Moneda: Nuestra moneda funcional es el Dólar debido a que la mayoría de nuestras transacciones, incluyendo nuestros contratos de arrendamiento, financiamiento de deuda y propiedades inmobiliarias están denominadas en Dólares, utilizamos el Peso mexicano como nuestra moneda para reportar. Convertimos los activos y pasivos de cada estado de situación financiera al tipo de cambio al cierre de dicho estado de posición financiera; los ingresos y gastos se convierten de Dólares a Pesos al tipo de cambio promedio del período reportado. Los activos y los pasivos para cada estado de posición financiera son traducidos a la tasa de cierre en la fecha de dicha posición financiera. El valor de nuestros activos y pasivos

financieros es traducido a las tasas de conversión del final del periodo. Como consecuencia, las variaciones en el tipo de cambio entre el Dólar y el Peso pueden afectar nuestros resultados de operación.

La siguiente tabla muestra los tipos de cambio promedio al cierre del periodo presentado en los Estados Financieros Consolidados:

Período de reporte	Tasa a fin de período		Tasa promedio*
31 de diciembre de 2024	MXN/USD	20.51	18.30
31 de diciembre de 2023	MXN/USD	16.89	17.75
31 de diciembre de 2022	MXN/USD	19.36	20.13

(*) Para los años terminados el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022.

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 estadounidenses.

Resultados de la operación del fideicomiso:

La tasa de ocupación al 31 de diciembre de 2024 fue del 94.1%.

La siguiente tabla describe cierta información financiera con respecto a nuestros resultados de operación de los últimos tres ejercicios:

31-dic-24	31-dic-23	31-dic-22

	(auditado) (Millones de pesos)	(auditado) (Millones de pesos)	(auditado) (Millones de pesos)
Ingresos por arrendamientos	4,108.60	3,814.86	4,006.22
Otros ingresos operativos	90.88	40.22	78.52
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	-662.21	-625.11	-667.61
Otros gastos relacionados con propiedades de inversión	-2.38	51.42	-4.69
Honorarios y gastos diversos	-1,726.39	-471.48	-438.79
Garancía (pérdida) realizada por venta de bienes raíces	9.14	7.63	-0.32
Reserva de cuentas por cobrar por la venta de propiedades de inversión	0	-30.55	0
Garancía (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	2,624.45	4,143.54	3,668.77
Garancía (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de los préstamos	-58.97	377.58	1,020.81
Garancía (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	-19.96	-47.79	11.78
Garancía (pérdida) neta realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	-12.4	0	0
Garancía (pérdida) cambiaria	-24.99	-2.01	-0.92
Utilidad de operación	4,325.77	7,258.30	7,653.77
Productos financieros	34.78	30.06	8.85
Gastos financieros	-1,120.41	-1,018.02	-970.62
Gastos financieros-neto	-1,085.63	-987.96	-961.77
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	604.63	413.11	103.13
Utilidad Neta del periodo	3,844.77	6,683.45	6,795.13

Ingresos por Rentas

Nuestro ingreso deriva principalmente de las rentas que recibimos de nuestros arrendatarios. El monto actual de ingreso de los arrendamientos se reconoce en una base de línea directa durante la vigencia del arrendamiento.

En el 2024, los ingresos por rentas fueron de US\$224.3 millones por ajustes inflacionarios en los contratos de renta, esto implica incrementos de 4.3% o US\$9.3 millones, comparados con el 2023.

En el 2023, los ingresos por rentas fueron de US\$216.5 millones, esto implica incrementos de 10.4% o US\$20.4 millones, comparados con el 2022. Esto se debe a la incorporación de nuevos desarrollos al portafolio por la actividad del Sidecar que provocaron un incremento a las rentas por arrendamiento. Asimismo, aumentaron las renovaciones por contratos y por otro lado también tuvo un efecto por las variaciones en el tipo de cambio.

En el 2022, Terrafina registró US\$196.0 millones en ingresos por arrendamientos, un incremento de 4.2% comparado con el 2021 resultado del crecimiento orgánico del Fideicomiso, así como la adición de nuevos

pies cuadrados resultado de los desarrollos terminados a lo largo del año y que generaron rentas por arrendamiento.

Los ingresos por rentas no incluyen los ingresos devengados, ya que son una partida no monetaria.

Otros Ingresos Operativos

Al cierre de 2024, se registraron US\$4.9 millones de otros ingresos operativos, un incremento de 117% comparado con el 2023.

Al cierre de 2023, se registraron US\$2.3 millones de otros ingresos operativos, un decremento de 41.7% comparado con el 2022. Este resultado se debe a los reembolsos de los inquilinos derivados de los contratos de arrendamiento triple neto. Los gastos que son reembolsables a Terrafina incluyen: electricidad, impuestos relacionados con la propiedad, seguros y mantenimiento.

Los ingresos netos del 2024 alcanzaron US\$229.2 millones, un incremento de 6.6% comparado con el año anterior.

Los ingresos netos del 2023 alcanzaron US\$217.3 millones, un incremento de 4.4% comparado con el año anterior.

En el 2022, se registraron US\$3.9 millones de otros ingresos operativos, un decremento de 45.1% comparado con el 2021.

Los ingresos netos del 2022 alcanzaron US\$202.4 millones, un incremento 3.9% comparado con el 2021. Este resultado se debe al crecimiento orgánico en las rentas como se explica en la sección de ingresos por arrendamientos.

Gastos de Bienes Raíces

Nuestros gastos operativos relacionados con Propiedades de Inversión comprenden erogaciones relacionadas con el mantenimiento, seguridad y pólizas de seguro de las Propiedades, gastos por servicios públicos así como gastos relacionados con propiedades de inversión. A pesar de que nos reembolsan ciertos gastos e impuestos de bienes inmuebles bajo nuestros Arrendamientos Triples Netos, nosotros pagamos dichos gastos por propiedades que no se rigen por los Arrendamientos Triples Netos así como propiedades desocupadas. En el 2024, los gastos de bienes raíces registrados fueron de US\$36.2 millones, un incremento de 2.5% comparado con el 2023. Estos gastos estuvieron relacionados principalmente con reparaciones y mantenimiento, gastos de impuestos y seguros.

En el 2023, los gastos de bienes raíces registrados fueron de US\$34.2 millones, un incremento de 2.2% comparado con el 2022. Estos gastos estuvieron relacionados principalmente con reparaciones y mantenimiento, gastos de impuestos y seguros.

Los gastos de bienes raíces registrados en el 2022 fueron US\$33.5 millones, un decremento de 9.1% comparado con el 2021. Este decremento para el año se explica principalmente por una menor cantidad de comisiones que fueron pagadas a los brokers, seguros de las propiedades así como otros gastos no relacionados con la operación (gastos no recurrentes).

Comisiones y Gastos de Administración

Las comisiones y gastos de administración del 2024, fueron de US\$94.9 millones, resultando en un incremento de 257% comparado con el 2023. Este incremento se debió principalmente al pago de comisión de Goldman Sachs por asesoramiento en la venta de Terrafina y la comisión de desempeño al asesor aprobada en la asamblea del 17 de abril, siguiendo los lineamientos del fideicomiso.

Las comisiones y gastos de administración del 2023, fueron de US\$26.6 millones, resultando en un incremento de 16.5% comparado con el 2022. Esto se debe al aumento de comisiones por asesoría, servicios profesionales y de consultoría, sueldos y honorarios de administración.

De acuerdo a los resultados publicados en el reporte anual 2022, las comisiones y gastos de administración fueron US\$22.8 millones, aumentando 5.8% comparado con el 2021. Esto como resultado de mayores comisiones por asesoría así como por servicios profesionales y de consultoría.

Conforme a los resultados publicados en el reporte anual 2021, las comisiones y gastos de administración fueron US\$21.6 millones, aumentando 6.9% comparado con el 2020. Esto como resultado de mayores gastos administrativos.

Los gastos por servicios de auditoría externa correspondientes a 2023 y 2022 ascienden a \$4.6 y \$4.1 respectivamente, no se tienen honorarios adicionales por otros servicios.

Costo Financiero

En el 2024, el costo financiero registrado fue de US\$59.2 millones, un incremento de 6.1% comparado con el cierre del 2023. Este resultado se explica principalmente por el aumento de las tasas de interés

En el 2023, el costo financiero registrado fue de US\$55.8 millones, un incremento de 17.0% comparado con el cierre del 2022. Este resultado se explica principalmente por el aumento de las tasas de interés.

El costo financiero al cierre de 2022, fue de US\$47.7 millones, una disminución de 1.2% comparado con el 2021. La disminución se debe principalmente a menores gastos relacionados con las actividades de refinanciamiento de líneas de crédito que vencían en 2022 (bono 2022).

El costo financiero al cierre de 2021, fue de US\$48.3 millones, una disminución de 3.5% comparado con el 2020. La disminución se debe principalmente al cambio de la línea de crédito revolvente por una línea sustentante que genera una menor cantidad de gastos financieros.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso:

Históricamente hemos financiado nuestras operaciones principalmente con fondos generados internamente y con préstamos bancarios.

Nos proponemos satisfacer nuestros requerimientos de liquidez a largo plazo a través de varias fuentes de capital, incluyendo flujos de efectivo derivados de operaciones, préstamos bajo varios contratos de crédito, emisión de acciones adicionales y utilizar nuestro balance de efectivo actual.

Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, las inversiones en valores y otros equivalentes de efectivo se integran como sigue:

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
	(millones de Pesos)	(millones de Pesos)	(millones de Pesos)
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	2,281.55	2,763.20	2,668.40
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	-231.81	-1,885.10	-697
Flujo de efectivo neto generado en actividades de financiamiento	-1,701.61	-925.7	-2,997
Incremento (disminución) neto en efectivo y en equivalentes de efectivo	348.13	-47.5	-1,025.50
Efectos cambiarios sobre efectivo y equivalente en efectivo	223.76	-49.9	-76.1
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	1,207.51	635.6	733.1

Obligaciones Contractuales y Compromisos

Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, los préstamos son pagaderos como se muestra a continuación:

	<1 año	1 – 3 años	>3 años	Total
<i>(millones de Pesos)</i>				
2024	\$7,851.28	\$4,741.98	\$9,763.21	\$22,356.47
2023	\$1,107.42	\$1,689.35	\$13,940.94	\$16,737.71
2022	\$1,230.85	-	\$15,972.27	\$17,203.12

Todos los préstamos por pagar están denominados en Dólares. Terrafina cuenta con un beneficio de no pagar principal del préstamo por pagar de Metlife hasta febrero 2024. BBVA Term Loan, BBVA línea de crédito revolvente, BBVA pagaré y el BONO 2029 no están sujetos a amortizaciones de capital hasta sus fechas de vencimiento respectivas.

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 generalmente están sujetos a una tasa fija o a una tasa flotante.

A continuación se presenta los principales movimientos en las líneas de crédito de Terrafina durante el 2023 y 2024:

El 5 de mayo de 2023, Terrafina hizo una disposición de \$250,684 (\$14 millones de Dólares) de la línea de crédito revolvente BBVA RCF.

El 12 de julio de 2023, Terrafina refinanció las líneas de crédito BBVA Term Loan y BBVA RCF a través de una nueva línea de crédito sindicada sostenible no garantizada por US\$500 millones compuesta por dos tramos: (i) préstamo a plazo de US\$200 millones (“Nuevo BBVA Term Loan”) y (ii) línea de crédito revolvente de US\$300 millones (“Nuevo BBVA RCF”) con BBVA como único organizador principal y otras instituciones financieras, y utilizó los recursos para prepagar y liquidar por su totalidad las líneas de crédito anteriores, BBVA Term Loan y BBVA RCF, por \$3,124,743 (\$185 millones de Dólares) y \$776,963 (\$46 millones de Dólares), respectivamente. La nueva línea de crédito incluye las siguientes características: (1) estará vinculada a la sustentabilidad con un indicador clave de desempeño (KPI, por su sigla en inglés, Key Performance Indicator) a la “Certificación de construcción ecológica”, (2) un premio o descuento al margen aplicable de hasta más o menos 5 puntos base relacionado al cumplimiento del KPI, (3) pago de principal al vencimiento.

El 17 de julio de 2023, Terrafina hizo una disposición por \$3,378,100 (\$200 millones de Dólares) y otra \$979,649 (\$58 millones de Dólares) de las líneas de crédito Nuevo BBVA Term Loan y Nuevo BBVA RCF, respectivamente.

El 28 de julio de 2023, Terrafina hizo una disposición por \$962,302 (\$57 millones de Dólares) de la línea de crédito revolvente Nuevo BBVA RCF.

El 21 de septiembre de 2023, Terrafina prepagó \$256,207 (\$15 millones de Dólares) de la línea de crédito revolvente Nuevo BBVA RCF.

El 20 de diciembre de 2023, Terrafina renovó el pagaré (no garantizado) de \$50 millones de Dólares a un año con BBVA. El costo por los \$50 millones de Dólares fue de SOFR más un margen de 95 puntos base, lo que representa 55 puntos base menos que el margen actual de la línea de crédito revolvente Nuevo BBVA RCF.

El 18 de enero de 2024, Terrafina hizo una disposición por \$343,196 (\$20 millones de dólares) de la línea de crédito revolvente Nuevo BBVA RCF.

El 1 de febrero de 2024, Terrafina prepagó \$343,864 (\$20 millones de dólares) de la línea de crédito revolvente Nuevo BBVA RCF.

El 29 de febrero de 2024, Terrafina hizo una disposición por \$1,354,254 (\$81.2 millones de dólares) de la línea de crédito revolvente Nuevo BBVA RCF.

El 29 de agosto de 2024, Terrafina contrató un pagaré (no garantizado) por un monto total de \$1,317,836 (\$67 millones de dólares) con BBVA México, S.A. ("BBVA Promissory Note Agosto 2024").

El 29 de agosto de 2024, Terrafina prepagó \$1,317,836 (\$67 millones de dólares) de la línea de crédito revolvente Nuevo BBVA RCF y redujo el monto comprometido bajo de la línea de crédito revolvente a \$131.2 millones de dólares.

El 30 de agosto de 2024, Terrafina hizo una disposición por \$336,885 (\$17 millones de dólares) de la línea de crédito revolvente Nuevo BBVA RCF.

El 9 de octubre de 2024, Terrafina contrató un pagaré (no garantizado) por un monto total de \$1,921,270 (\$100 millones de dólares) con Scotiabank Inverlat, S.A.

El 10 de octubre de 2024, Terrafina prepagó \$2,043,570 (\$100 millones de dólares) de la línea de crédito revolvente Nuevo BBVA RCF y redujo el monto comprometido bajo de la línea de crédito revolvente a \$100 millones de dólares.

El 3 de diciembre de 2024, Terrafina contrató un pagaré (no garantizado) por un monto total de \$1,532,678 (\$75 millones de dólares) con BBVA México, S.A. ("BBVA Promissory Note A").

El 3 de diciembre de 2024, Terrafina contrató un pagaré (no garantizado) por un monto total de \$1,532,678 (\$75 millones de dólares) con BBVA México, S.A. ("BBVA Promissory Note B").

El 4 de diciembre de 2024, Terrafina prepagó \$3,065,355 (\$150 millones de dólares) de la línea de crédito con Metlife.

El 20 de diciembre de 2024, Terrafina renovó el pagaré (no garantizado) de \$50 millones de Dólares hasta Septiembre 2025 con BBVA. El costo por los \$50 millones de Dólares fue de SOFR más un margen de 100 puntos base.

En la siguiente tabla, se muestran los préstamos al 31 de diciembre de 2023 y 2024

Entidad crediticia/ Instrumento	Al 31 de diciembre de 2024		Al 31 de diciembre de 2023		Tasa de interés (p.a.) (1),(2)	Fecha de vencimiento	Términos (3)
	Saldo del principal a costo	Valor razonable	Saldo del principal a costo	Valor razonable			
BONO 2029	\$ 10,484,136	\$ 9,992,197	\$ 8,635,357	\$ 8,216,821	Fijo - 4.962%	Julio, 2029	I
MetLife	-	-	2,534,025	2,534,025	Fijo - 4.75%	Enero, 2027	I
BBVA Promissory Note (2023)	-	-	846,303	846,303	1 mes SOFR + 0.95%	Diciembre, 2024	I
BBVA Promissory Note (2024)	1,030,708	1,030,708	-	-	1 mes SOFR + 1.00%	Septiembre 2025	I
Nuevo BBVA Term Loan	4,155,728	4,155,728	3,428,697	3,428,697	3 meses SOFR + 1.65% ⁽⁴⁾	Julio, 2027	I
Nuevo BBVA RCF ⁽⁵⁾	649,278	649,278	1,711,860	1,711,860	3 meses SOFR + 1.45% ⁽⁴⁾	Julio, 2026 ⁽⁶⁾	I
BBVA Promissory Note (August 2024)	1,380,888	1,380,888	-	-	1 mes SOFR + 0.95%	Febrero, 2025	I
BBVA Promissory Note (A)	1,544,890	1,544,890	-	-	1 mes SOFR + 1.00%	Junio, 2025	I
BBVA Promissory Note (B)	1,544,890	1,544,890	-	-	1 mes SOFR + 1.00%	Junio, 2025	I
Scotiabank	2,057,889	2,057,889	-	-	1 mes SOFR + 0.99%	Abril, 2025	I
Total de préstamos por pagar	\$ 22,848,407	\$ 22,356,468	\$ 17,156,242	\$ 16,737,706			

[1] p.a. = por años.

[2] Al 31 de diciembre de 2024, y al 31 de diciembre de 2023, la tasa SOFR a 3 meses fue de 4.68% y 5.58%, respectivamente, y la tasa SOFR a 1 mes fue de 4.53% y 5.35%, respectivamente.

[3] I = Intereses.

[4] El margen puede variar de acuerdo con el nivel de apalancamiento – valor (“Loan to value” por sus siglas en inglés, “LTV”).

[5] Crédito revolving no garantizado; comprometido hasta por un monto de \$100 millones de dólares.

[6] Fecha de vencimiento: julio 2026 - con la opción de extender hasta dos años.

Entidad crediticia/ Instrumento	31 de diciembre de 2023		31 de diciembre de 2022		Tasa de interés (p.a.) (1),(2)	Fecha de vencimiento	Términos (3)
	Saldo del principal a costo	Valor razonable	Saldo del principal a costo	Valor razonable			
BONO 2029	\$ 8,635,357	\$ 8,216,821	\$ 9,896,911	\$ 9,082,760	Fijo - 4.962%	Julio, 2029	I
BBVA Term Loan	-	-	3,624,528	3,624,529	3 meses Libor + 2.05% ⁽⁴⁾	Julio, 2026	I
MetLife	2,534,025	2,534,025	2,904,225	2,904,225	Fijo - 4.75%	Enero, 2027	I ⁽⁵⁾
BBVA RCF	-	-	622,386	622,386	3 meses Libor + 2.00% ⁽⁴⁾	Julio, 2026	I
BBVA Promissory Note	-	-	969,217	969,217	1 mes SOFR + 0.95%	Diciembre, 2023	I
BBVA Promissory Note 2023	846,303	846,303	-	-	1 mes SOFR + 0.95%	Diciembre, 2024	I
Nuevo BBVA Term Loan	3,428,697	3,428,697	-	-	3 meses SOFR + 1.70% ^{(4),(6)}	Julio, 2027	I
Nuevo BBVA RCF ⁽⁵⁾	1,711,860	1,711,860	-	-	3 meses SOFR + 1.50% ^{(4),(6)}	Julio, 2026 ⁽⁷⁾	I
Total de préstamos por pagar	\$ 17,156,242	\$ 16,737,706	\$ 18,017,267	\$ 17,283,117			

[1] p.a. = por año.

[2] Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la tasa SOFR a 3 meses fue de 5.59301% y 4.58745%, respectivamente, y la tasa SOFR a 1 mes fue de 5.35472% y 4.35806%, respectivamente.

[3] P&I = Principal e intereses; I = Intereses.

[4] El margen aplicable puede variar de acuerdo con el nivel de apalancamiento – valor (“Loan to value” por sus siglas en inglés, “LTV”).

[5] Pago de principal podría comenzar en febrero 2024.

[6] Crédito revolving no garantizado; comprometido hasta por un monto de \$300 millones de dólares.

[7] Fecha de vencimiento: julio 2026 - con la opción de extender hasta dos años.

[8] El margen aplicable puede ajustarse en 5 puntos bases en caso de que se cumplan las condiciones de Certificación de desempeño.

Entidad crediticia	31 de diciembre de 2023		31 de diciembre de 2022		Tasa de interés	Fecha de vencimiento	Términos
	Balance principal (millones de Pesos)	Valor razonable (millones de Pesos)	Balance principal (millones de Pesos)	Valor razonable (millones de Pesos)			
BONO 2029	\$8,635.36	\$8,216.82	\$9,896.91	\$9,082.76	Fijo - 4.962%	julio, 2029	Intereses
BBVA Term Loan	-	-	3,624.53	3,624.53	3 meses Libor + 2.05% ⁽⁴⁾	julio, 2026	Intereses
METLIFE	2,534.03	2,534.03	2,904.22	2,904.22	Fijo - 4.75%	Enero, 2027	Intereses

BBVA RCF	-	-	622.39	622.39	3 meses Libor + 2.00% ⁽⁴⁾	julio, 2026 ⁽⁷⁾	Intereses
BBVA Promissory Note	-	-	969.22	969.22	1 mes SOFR + 0.95%	diciembre, 2023	Intereses
BBVA Promissory Note 2023	846.30	846.30	-	-	1 mes SOFR + 0.95%	diciembre, 2024	Intereses
Nuevo BBVA Term Loan	3,428.70	3,428.70	-	-	3 meses SOFR + 1.70% ⁽⁴⁾	julio, 2027	Intereses
Nuevo BBVA RCF ⁽⁶⁾	1,711.86	1,711.86	-	-	3 meses SOFR + 1.50% ⁽⁴⁾	julio, 2026 ⁽⁷⁾	Intereses
Total de préstamos	\$17,156.24	\$16,737.71	\$18,017.27	\$17,203.12			

Las operaciones de instrumentos financieros derivados al 31 de diciembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, se resumen como se muestra a continuación:

31 de diciembre de 2023							
Derivado	Banco	Importe notional (Dls)	Tasa variable subyacente	Precio de ejercicio	Valor razonable	Fecha de celebración de operación	Fecha de vencimiento
Caps	BBVA	258,000	4.5M SOFR	4.500%	\$ 23,836	17 julio de 2023	17 julio de 2024
Caps	BBVA	57,000	4.5M SOFR	4.500%	5,038	28 julio de 2023	29 julio de 2024
Total					\$ 28,874		
31 de diciembre de 2022							
Derivado	Banco	Importe notional (Dls)	Tasa variable subyacente	Precio de ejercicio	Valor razonable	Fecha de celebración de operación	Fecha de vencimiento
Caps	JP Morgan	100,000	3M LIBOR	3.000%	\$ 25,139	25 julio de 2022	23 julio de 2023
Total					\$ 25,139		

Al 31 de diciembre de 2024, los instrumentos financieros derivados habían sido cancelados por la administración de Terrafina.

Principales variaciones en el Balance General

La siguiente tabla muestra el Balance General al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022.

	31-dic-24	31-dic-23	31-dic-22
	(auditado)	(auditado)	(auditado)
	(Millones de pesos)	(Millones de pesos)	(Millones de pesos)
Activos			
Activo no circulante			
Propiedades de inversión	64,187.01	50,732.94	52,411.41
Inversiones a través del método de participación	3,627.60	2,010.02	539.64
Rentas diferidas por cobrar	256.51	224.73	285.65
Otras cuentas por cobrar	149.73	48.95	139.35
Impuestos por recuperar	355.80	-	-
Efectivo restringido	-	26.59	32.36
Activo circulante			
Otros activos	327.09	99.99	293.07
Impuestos por recuperar	18.74	239.26	-
Pagos anticipados	10.19	35.24	145.15
Instrumentos financieros derivados	-	28.87	26.54
Rentas diferidas por cobrar	43.17	40.77	25.14
Cuentas por cobrar	204.57	75.04	46.62
Efectivo restringido	-	-	65.01
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,207.51	635.62	733.10
Total activos	70,387.92	54,198.02	54,732.88
Activos netos atribuible a los inversionistas (patrimonio neto)			
Contribuciones netas	18,402.43	17,828.57	17,871.39
Utilidades acumuladas	16,657.90	15,080.64	9,709.61
Ajuste de conversión cambiaria	11,397.08	3,325.59	8,120.77
Reserva de riesgo de crédito propio	261.39	215.26	898.95
Total activos netos	46,718.80	36,450.06	36,600.72
Pasivos			
Pasivo no circulante			
Préstamos por pagar	14,505.18	15,630.29	15,972.27
Depósitos de arrendatario	386.86	309.47	342.00
Cuentas por pagar	210.45	91.80	134.67
Pasivo circulante			
Préstamos por pagar	7,851.28	1,107.42	1,230.85
Depósitos de arrendatario	120.89	89.82	67.50
Otras cuentas por pagar	-	235.96	-
Cuentas por pagar	594.46	283.20	384.87
Total pasivo (excluyendo activo neto atribuible a los inversionistas)	23,669.12	17,747.96	18,132.16
Total pasivos y activos netos	70,387.92	54,198.02	54,732.88

Las propiedades de inversión aumentaron de \$50,732.9 millones de Pesos al 31 de diciembre de 2023 a \$64,187.0 millones de Pesos al 31 de diciembre de 2024, principalmente por la valuación de las propiedades de inversión. También afectado por las siguientes transacciones:

- El 24 de enero de 2024, Terrafina completó la venta de dos propiedades ubicadas en Villahermosa, Tabasco por \$452,295 (\$26 millones de dólares) como parte de la estrategia de reciclaje de capital.
- El 8 de febrero de 2024, Terrafina completó la venta de una propiedad ubicada en San Luis Potosí, San Luis Potosí por \$41,824 (\$2 millones de dólares) como parte de la estrategia de reciclaje de capital.
- El 15 de marzo de 2024, Terrafina completó la venta de una propiedad ubicada en Chihuahua, Chihuahua por \$106,543 (\$6 millones de dólares) como parte de la estrategia de reciclaje de capital.
- El 28 de junio de 2024, Terrafina completó la venta de una propiedad ubicada en Saltillo, Coahuila, por \$107,142 (\$6 millones de dólares) como parte de la estrategia de reciclaje de capital.

En ese mismo sentido, el efectivo y equivalentes de efectivo aumentó de \$635.6 millones de Pesos al 31 de diciembre de 2023 a \$1,207.5 millones de Pesos al 31 de diciembre de 2024 resultado de disposiciones de propiedades y que no hubo distribuciones al final del año.

Los impuestos por recuperar pasaron de \$239.3 millones al 31 de diciembre de 2023 a \$374.5 millones al 31 de diciembre de 2024 debido al incremento de los impuestos generados por el IVA acreditable de nuevos desarrollos.

Las contribuciones netas por \$17,828.6 millones de Pesos al 31 de diciembre de 2023 y de \$18,402.4 millones de Pesos al 31 de diciembre de 2024 debido a fluctuaciones de tipo de cambio.

Los préstamos pasaron de \$16,737.7 millones de Pesos al 31 de diciembre de 2023 a \$22,356.5 millones de Pesos al 31 de diciembre de 2024 principalmente por nuevos créditos dispuestos en 2024 con BBVA y Scotiabank, los cuales se describen a continuación:

El 29 de agosto de 2024, Terrafina contrató un pagaré (no garantizado) por un monto total de \$1,317,836 (\$67 millones de dólares) con BBVA México, S.A. ("BBVA Promissory Note Agosto 2024").

El 9 de octubre de 2024, Terrafina contrató un pagaré (no garantizado) por un monto total de \$1,921,270 (\$100 millones de dólares) con Scotiabank Inverlat, S.A.

El 3 de diciembre de 2024, Terrafina contrató un pagaré (no garantizado) por un monto total de \$1,532,678 (\$75 millones de dólares) con BBVA México, S.A. ("BBVA Promissory Note A").

El 3 de diciembre de 2024, Terrafina contrató un pagaré (no garantizado) por un monto total de \$1,532,678 (\$75 millones de dólares) con BBVA México, S.A. ("BBVA Promissory Note B").

El 20 de diciembre de 2024, Terrafina renovó el pagaré (no garantizado) de \$ 1,025.52 millones de pesos mexicanos (\$50 millones de Dólares) hasta Septiembre 2025 con BBVA. El costo por los \$50 millones de Dólares fue de SOFR más un margen de 100 puntos base.

Las propiedades de inversión disminuyeron de \$52,411.4 millones de Pesos al 31 de diciembre de 2022 a \$50,732.9 millones de Pesos al 31 de diciembre de 2023, principalmente por las variaciones en el tipo de cambio.

En ese mismo sentido, el efectivo y equivalentes de efectivo disminuyó de \$733.1 millones de Pesos al 31 de diciembre de 2022 a \$635.6 millones de Pesos al 31 de diciembre de 2023 resultado de los pagos realizados para adquisiciones y desarrollos de nuevas propiedades.

Los impuestos por recuperar pasaron de \$145.1 millones al 31 de diciembre de 2022 a \$239.3 millones al 31 de diciembre de 2023 debido al incremento de los impuestos generados por el IVA acreditable de nuevos desarrollos.

Las contribuciones netas por \$17,871.4 millones de Pesos al 31 de diciembre de 2022 y de \$17,828.6 millones de Pesos al 31 de diciembre de 2023 debido a las contribuciones totales de los inversionistas.

Los préstamos pasaron de \$17,203.1 millones de Pesos al 31 de diciembre de 2022 a \$16,737.7 millones de Pesos al 31 de diciembre de 2023 principalmente por fluctuaciones en el tipo de cambio a medida que el peso se apreció durante el año 2023.

Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 no existen transacciones relevantes no registradas en el balance general ni en el estado de resultados.

Políticas de tesorería

Como parte de las funciones que brinda el Asesor del fideicomiso, Terrafina cuenta con los servicios de Tesorería por parte de Prologis México Property S.A. de C.V. los cuales operan bajo un conjunto de políticas y procedimientos que rigen la relación con sus clientes y proveedores, tanto internos como externos. Dentro de las políticas se cuenta con las directrices para realizar pagos cumpliendo con los procesos de recepción, validación y autorización, bajo un control de aprobación en conjunto con la Dirección de Finanzas de Terrafina y Prologis.

Adicionalmente, se realiza un control periódico sobre la situación de liquidez conforme a lo establecido en el presupuesto comparado con las expectativas hacia adelante para asegurar la viabilidad de la operación. En cuanto a inversiones, la política del fideicomiso es mantener la mayoría de sus recursos en la moneda funcional (Dólares) y una menor parte en Pesos cubriendo de esta manera los gastos necesarios para la operación. Considerando las limitaciones para invertir en otros instrumentos financieros que no sean papel gubernamental Mexicano, el fiduciario mantiene la mayoría de su efectivo en Dólares.

Control Interno del fideicomiso:

El control interno de la compañía se rige a través de distintos comités siendo los principales órganos en cuanto a la dirección y control de las operaciones de la compañía. Estos comités cuentan con las facultades y responsabilidades para asegurar que las transacciones se efectúen y registren de conformidad con lo establecido por la administración. Dadas las limitaciones inherentes a todo sistema de control interno, pueden producirse errores, irregularidades o fraudes que pueden no ser detectados. Igualmente, la proyección a periodos futuros de la evaluación del control interno está sujeta a riesgos, tales como que dichos controles internos resulten inadecuados a consecuencia de cambios futuros en las condiciones aplicables, o que se pueda reducir en el futuro el nivel de cumplimiento de las políticas o procedimientos establecidos.

FIBRA Terrafina, al 31 de diciembre de 2024, cuenta con los controles internos adecuados. En cuanto a los Comités de Terrafina encargados del control interno de la compañía, por favor ver “2) El Fideicomiso; vii). Estructura de Administración”.

Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas del fideicomiso:

La administración prepara estimaciones y supuestos basados en la experiencia histórica ajustada por condiciones actuales de mercado y otros factores. Los resultados reales pueden diferir de las estimaciones y supuestos.

Estimación del valor razonable de Propiedades de Inversión

La mejor evidencia de valor razonable son los precios actuales en un mercado activo de Propiedades de Inversión similares.

El Fideicomiso determina el valor razonable de las Propiedades de Inversión con base en los reportes de avalúo preparados por valuadores independientes de conformidad con las normas internacionales de valuación con base en precios comparables del mercado local o en las entradas de flujos de efectivo netos descontados para mostrar el valor utilizando un método de flujos de efectivo descontados. Las valuaciones se realizan con base en los flujos de efectivo futuros esperados sustentados por el plazo de arrendamientos existentes u otros contratos y arrendamientos de mercado actuales de propiedades en ubicaciones y condiciones similares, gastos operativos de inmuebles relacionados y tasas de descuento que reflejan las estimaciones de mercado sobre la incertidumbre en la cantidad y la temporalidad de los flujos de efectivo.

Valor razonable de los instrumentos financieros derivados y otros instrumentos financieros

El valor razonable de los instrumentos financieros derivados no negociados en un mercado activo (por ejemplo, instrumentos financieros derivados fuera del mercado regulado) es determinado usando técnicas de valuación. El Fideicomiso determina el valor razonable de los derivados y otros instrumentos financieros con base en la valuación preparada por un valuador externo.

Valor razonable de los préstamos por pagar

El valor razonable de los préstamos por pagar se determina utilizando técnicas de valuación. El Fideicomiso determina el valor razonable de los préstamos por pagar con base en la valuación preparada por un externo. El Fideicomiso ha utilizado métodos de valuación generalmente aceptados.

[428000-NBIS3] Información financiera de la administración interna

Información financiera seleccionada de la administración interna:

Información Financiera de la Subsidiaria

La información de TF Administradora S. de R.L. de C.V. está incluida dentro de las cifras consolidadas de la FIBRA.

A la fecha del presente Reporte Anual, la Subsidiaria no se encuentra en alguno de los supuestos establecidos en los Artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles, y no se ha declarado, planea declararse o ha sido declarada en concurso mercantil.

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación de la Administración Interna:

Para mayor información sobre el análisis de la administración y resultados de operación, referirse a la sección 4) “Información Financiera” de este Reporte Anual.

Resultados de la operación de la administración interna:

No existe alguna dependencia total o parcial de:

- Fideicomitente,
- Administrador u operador de los activos fideicomitidos,
- Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores tales como avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura, apoyos crediticios, entre otros, o cualquier deudor relevante.

Para mayor información sobre la situación financiera, liquidez y recursos de capital, referirse a la sección 4) “Información Financiera” de este Reporte Anual.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital de la administración interna:

Poner el dictamen de PWC

[432000-NBIS3] Anexos

Estados Financieros (Dictaminados):



Información adicional:



Nombre y cargo de personas responsables (PDF)

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados que contiene el presente reporte anual del Fideicomiso Irrevocable No. F/00939 cuyo fiduciario es CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, por los ejercicios al 31 de diciembre de 2024, 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, fueron dictaminados con fechas 09 de abril de 2025, 21 de febrero de 2024 y 22 de febrero de 2023, respectivamente; de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

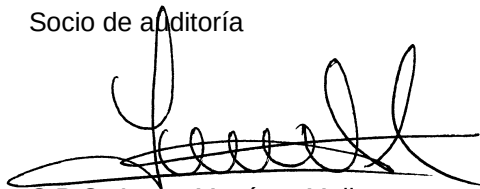
Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente reporte anual y basados en nuestra lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información financiera que se incluye y cuya fuente proviene de los estados financieros dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información financiera que haya sido omitida o falseada en este reporte anual, 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 otra información contenida en el presente reporte anual que no provenga de los estados financieros por nosotros dictaminados.

PricewaterhouseCoopers, S.C.



C.P.C. Nicolas German Ramirez
Socio de auditoría



C.P.C. Arturo Martínez Mojica
Representante Legal



Comité de Auditoría
Fideicomiso Irrevocable número F/00939 cuyo Fiduciario es
CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria
Av. Paseo de la Reforma 115, Piso 5
Col. Lomas de Chapultepec C. P. 11000
Alc. Miguel Hidalgo, Ciudad de México

Ciudad de México, a 29 de abril de 2025

Estimados miembros del Comité:

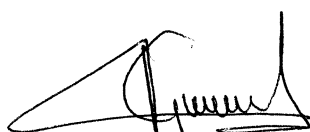
En cumplimiento con las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras Supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (Comisión) que contraten Servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos (las Disposiciones), publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, incluyendo sus modificaciones, manifiesto, de conformidad con lo establecido en el Artículo 37 de dichas Disposiciones y con relación a los estados financieros consolidados del Fideicomiso Irrevocable número F/00939 cuyo fiduciario es CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple División Fiduciaria y subsidiarias (Emisora), correspondientes al año que terminó el 31 de diciembre de 2024, conjuntamente con el representante legal de PricewaterhouseCoopers, S. C. (el Despacho) en aquellos puntos que se refieren específicamente al propio Despacho, que:

- I. Soy contador público certificado con número de registro vigente 17221 en la Administración General de Auditoría Fiscal Federal del Servicio de Administración Tributaria (AGAFF), expedido el 15 de julio de 2008. Asimismo, el Despacho en el que laboro tiene el número de registro vigente 06839 en la AGAFF expedido el 12 de agosto de 1999. Ambos registros se encuentran vigentes a la fecha de la presente. Adicionalmente, cumplo con los demás requisitos señalados en los artículos 4 y 5 de las Disposiciones.
- II. Desde la fecha en que se prestan los servicios de Auditoría Externa, durante el desarrollo de la misma y hasta la emisión del Informe de Auditoría Externa correspondiente, así como de los comunicados y opiniones requeridas conforme a lo señalado en el artículo 15 de las Disposiciones, según corresponda, cumplo con los requisitos a que se refieren los artículos 4 y 5 de las Disposiciones. También manifestamos que el Despacho se ajusta a lo previsto en los artículos 6, 9 y 10, con relación al artículo 14 de las Disposiciones.
- III. El Despacho cuenta con evidencia documental del sistema de control de calidad implementado a que se refiere el artículo 9 de las Disposiciones y participa en un programa de evaluación de calidad que se ajusta a los requisitos que se contemplan en el artículo 12 de las Disposiciones.
- IV. Otorgo mi consentimiento expreso para proporcionar a la Comisión, la información que ésta requiera a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos anteriormente descritos.

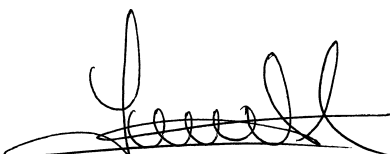


- V. El Despacho donde laboro se obliga a conservar físicamente o a través de imágenes en formato digital, en medios ópticos o magnéticos y por un plazo mínimo de 5 años contados a partir de la conclusión de la auditoría, toda la documentación, información y demás elementos de juicio que amparan el cumplimiento de los requisitos anteriores.
- VI. He realizado la auditoría de estados financieros básicos de la Emisora por 4 años; asimismo, manifestamos que el Despacho en el que laboro ha prestado el servicio de auditoría externa a la Emisora por 11 años.

PricewaterhouseCoopers, S.C.



C.P.C. Nicolas German Ramirez
Socio de Auditoría



C.P.C. Arturo Martínez Mojica
Representante Legal



Comité de Auditoría
Fideicomiso Irrevocable F/00939 cuyo Fiduciario es
CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria
Av. Paseo de la Reforma 115, Piso 5
Col. Lomas de Chapultepec C. P. 11000
Alc. Miguel Hidalgo, Ciudad de México

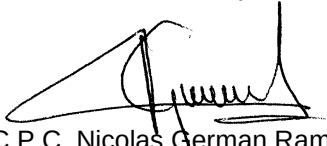
Ciudad de México, 29 de abril de 2025

Estimados miembros del Comité:

Con relación a los estados financieros consolidados del Fideicomiso Irrevocable número F/00939 cuyo fiduciario es CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple y subsidiarias (Emisora) correspondientes a los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 y en cumplimiento con las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras Supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten Servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos (las Disposiciones), publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, incluyendo sus modificaciones, manifestamos nuestro consentimiento para que la Emisora incorpore en la información anual a que hace referencia el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, el Informe sobre los estados financieros consolidados que al efecto emití como Socio de Auditoría.

Lo anterior, en el entendido de que previamente como Socio de Auditoría me cercioré que la información financiera contenida en los estados financieros básicos incluidos en el referido reporte anual, así como cualquier otra información financiera incluida en dicho documento cuya fuente provenga de los mencionados estados financieros básicos o del dictamen que al efecto audité, coincide con la dictaminada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

PricewaterhouseCoopers, S.C.



C.P.C. Nicolas German Ramirez
Socio de Auditoría



C.P.C. Arturo Martínez Mojica
Representante Legal



Ciudad de México, 29 de abril de 2025.

PricewaterhouseCoopers, S.C.
Calzada General Mariano Escobedo 573
Col. Rincón del Bosque, Miguel Hidalgo 11580
Ciudad de México

Estimados señores:

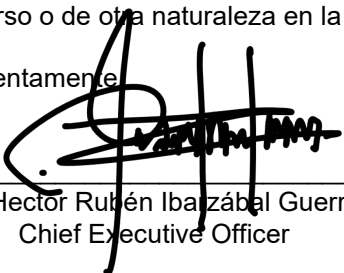
En relación a la auditoría que llevaron a cabo de los estados financieros consolidados del Fideicomiso Irrevocable F/00939 y sus subsidiarias incluidas en el Anexo A (el Fideicomiso), efectuada con el propósito de expresar una opinión respecto a si dichos estados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera, los resultados de operación, los cambios en el activo neto atribuibles a los inversionistas y los flujos de efectivo de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, previamente proporcionamos a ustedes una carta confirmatoria fechada el 9 de abril de 2025. Las manifestaciones hechas por nosotros a ustedes en dicha carta continúan siendo válidas, por lo tanto, no consideramos que sea necesario modificar las declaraciones previamente emitidas.

Adicionalmente confirmamos a ustedes a nuestro leal saber y entender al 29 de abril de 2025, fecha de la Declaratoria y Consentimiento para incluir en el Reporte Anual al 31 de diciembre de 2024, las siguientes declaraciones adicionales:

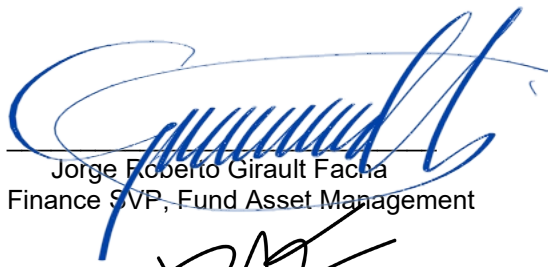
- a. El reporte anual ha sido preparado de conformidad con los lineamientos establecidos en el anexo "N BIS 3" de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores.
- b. No tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias 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 reporte anual, o que el mismo contenga información financiera que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Según nuestro leal saber y entender, manifestamos a ustedes que con posterioridad al 31 de diciembre de 2024 y hasta la fecha de esta carta, no ha ocurrido algún suceso o acontecimiento que afecte materialmente los estados financieros, las divulgaciones en sus notas, y/o la información financiera contenida en el Reporte Anual, por el año que terminó al 31 de diciembre de 2024, o que, aunque no haya afectado tales estados financieros consolidados, sus notas y/o la información financiera contenida en el Reporte Anual, haya originado, o es posible que origine algún cambio de importancia, adverso o de otra naturaleza en la situación financiera, en los resultados de operación del Fideicomiso.

Atentamente,



Hector Rubén Ibaizábal Guerrero
Chief Executive Officer



Jorge Roberto Girault Facha
Finance SVP, Fund Asset Management



Mariano Riva Palacio Leal
Director Jurídico

Personas responsables

El representante legal del fiduciario, al calce de la leyenda siguiente:

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación y que se cercioró de que en el periodo reportado no existieran diferencias relevantes entre los ingresos del fideicomiso atribuibles a los bienes, derechos o valores fideicomitados y la información que recibió del administrador u operador relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de dichos bienes, derechos o valores. Asimismo, manifiesta que, no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.”

CIBanco S.A. Institución de Banca Múltiple,
Reporte Anual al 31 de Diciembre de 2024 como Fiduciario del Fideicomiso F/00939 TERRA13



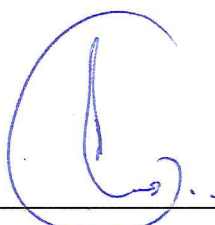
Gerardo Ibarrola Samaniego
Delegado Fiduciario



Juan Pablo Baigts Lastiri
Delegado Fiduciario



Marisol Barrios Retureta
Directora de operaciones



María Leonor Cruz Quintana
Subdirectora de Contabilidad



Ciudad de México, 29 de abril de 2025.

PricewaterhouseCoopers, S.C.
Calzada General Mariano Escobedo 573
Col. Rincón del Bosque, Miguel Hidalgo 11580
Ciudad de México

Estimados señores:

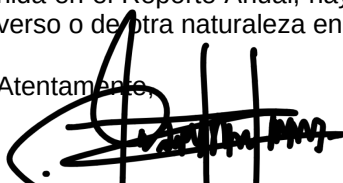
En relación a la auditoría que llevaron a cabo de los estados financieros consolidados del Fideicomiso Irrevocable F/00939 y sus subsidiarias incluidas en el Anexo A (el Fideicomiso), efectuada con el propósito de expresar una opinión respecto a si dichos estados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera, los resultados de operación, los cambios en el activo neto atribuibles a los inversionistas y los flujos de efectivo de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, previamente proporcionamos a ustedes una carta confirmatoria fechada el 9 de abril de 2025. Las manifestaciones hechas por nosotros a ustedes en dicha carta continúan siendo válidas, por lo tanto, no consideramos que sea necesario modificar las declaraciones previamente emitidas.

Adicionalmente confirmamos a ustedes a nuestro leal saber y entender al 29 de abril de 2025, fecha de la Declaratoria y Consentimiento para incluir en el Reporte Anual al 31 de diciembre de 2024, las siguientes declaraciones adicionales:

- a. El reporte anual ha sido preparado de conformidad con los lineamientos establecidos en el anexo "N" de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores.
- b. 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 reporte anual, o que el mismo contenga información financiera que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Según nuestro leal saber y entender, manifestamos a ustedes que con posterioridad al 31 de diciembre de 2024 y hasta la fecha de esta carta, no ha ocurrido algún suceso o acontecimiento que afecte materialmente los estados financieros, las divulgaciones en sus notas, y/o la información financiera contenida en el Reporte Anual, por el año que terminó al 31 de diciembre de 2024, o que, aunque no haya afectado tales estados financieros consolidados, sus notas y/o la información financiera contenida en el Reporte Anual, haya originado, o es posible que origine algún cambio de importancia, adverso o de otra naturaleza en la situación financiera, en los resultados de operación del Fideicomiso.

Atentamente,



Hector Rubén Ibarzabal Guerrero
Chief Executive Officer



Jorge Roberto Girault Pachá
Finance SVP, Fund Asset Management



Mariano Riva Palacio Leal
Director Jurídico

EL REPRESENTANTE COMÚN
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, los contratos aplicables y los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitados, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación".

Reporte Anual F/939 al 31 de diciembre de 2024

TERRA 13



Jacqueline Nayeli Parra Mota
Apoderado

**Fideicomiso Irrevocable número F/00939
y subsidiarias**

Información al Comité de Auditoría

Abril de 2025



Información al Comité de Auditoría

Al Comité de Auditoría del
Fideicomiso Irrevocable número F/00939 y subsidiarias,

En cumplimiento del artículo 35 las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras Supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) que contraten Servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos (las Disposiciones), emitidas el 26 de abril de 2018 y en nuestra calidad de auditores externos del Fideicomiso Irrevocable número F/00939 y subsidiarias, (la Emisora), nos permitimos comunicar la siguiente información en relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados de la Emisora al 31 de diciembre de 2024 y por el año terminado en esa fecha, que realizamos de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA).

- I. Las siguientes personas han participado en el desarrollo de la auditoría de la Emisora:

Nombre	Puesto/Rol
Nicolás Germán Ramírez	Socio de Auditoría
Abraham Maldonado Centeno	Socio de Business Valuation
Luis Guillen Juárez	Socio de Impuestos
Guillermo Brizuela	Socio de Digital Assurance and Transparency
Luis Becerril Reynoso	Director de Business Valuation
Erika Ariadna Quiroz Mejia	Directora de Valuation
José Alejandro Olvera Olivares	Director de Auditoría
Erick Jiménez Herrera	Gerente de Business Valuation
Ximena García Morales	Gerente de Impuestos
Jesús Campos Rivera	Gerente de Digital Assurance and Transparency
Rocio Mendizabal Rivera	Encargada de Auditoría
Leonardo Giron Sánchez	Encargado de Auditoría
Pedro Daniel Sanchez Nieto	Encargado de valuación

Asimismo, hemos obtenido evidencia de auditoría a través del uso del trabajo realizado por los siguientes expertos externos:

Nombre	Organización	Especialidad	Actividad realizada
Chris G. Maugeri	CBRE México	Valuación	Reportes de valuación para las propiedades de inversión.

- I. Las políticas y procedimientos establecidos por la Firma para prevenir y hacer frente a las amenazas de independencia, así como para garantizar la calidad de la auditoría externa se incluyen en el Anexo II "Reporte para el Comité de Auditoría o Consejo Directivo sobre nuestros controles internos de calidad", el cual fue proporcionado a ustedes con fecha 1 de abril de 2025.

- II. De acuerdo con la NIA 320, la importancia relativa o materialidad para la ejecución del trabajo se refiere a la cifra o cifras determinadas por el auditor, por debajo del nivel de la importancia relativa establecida para los estados financieros en su conjunto, con el objeto de reducir la probabilidad de que la suma de los errores no corregidos y no detectados supere la importancia relativa determinada para los estados financieros en su conjunto.

Con base en lo anterior, los niveles de materialidad establecidos para la auditoría fueron los siguientes:

Niveles de materialidad	Monto (millones de pesos)
Materialidad para los estados financieros tomados en su conjunto	\$1,168
Materialidad para la ejecución del trabajo (error tolerable)	\$876

No se definió materialidad para rubros específicos o saldos de cuentas.

Estos niveles de materialidad se determinaron aplicando nuestro juicio profesional, y considerando diversos factores cualitativos de la Emisora, entre otros:

- La naturaleza del negocio, así como la industria y ambiente económico en el que opera;
- La estructura accionaria y la forma en que obtiene financiamiento;
- La historia de errores en la información financiera y la efectividad del control interno;
- Los riesgos evaluados para la auditoría.

- III. En el anexo I se presenta, la descripción de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos realizados en nuestra auditoría
- IV. De acuerdo con las declaraciones de la Administración, así como la información a la que tuvimos acceso durante nuestra auditoría, la Emisora no realizó durante el periodo auditado transformaciones, fusiones, escisiones u operaciones ajenas al curso normal del negocio o que provienen de circunstancias inusuales.
- VI. A continuación, incluimos un listado de las subsidiarias que han consolidado y los porcentajes de participación, así como los criterios de exclusión aplicados a las entidades no consolidadas. Dicha información fue proporcionada o declarada por la Administración de la Emisora:

Subsidiaria que consolida	Porcentaje de participación
Fiduciario: HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, como fiduciario del siguiente número de fideicomiso:	
• Fideicomiso F/307939	100%
Fiduciario: Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, como fiduciario del siguiente fideicomiso:	

• Fideicomiso F/2609	100%
• Fideicomiso F/1411	100%
• Fideicomiso F/1412	100%
Fiduciario: CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario de los siguientes números de fideicomiso:	
• Fideicomiso F/128	100%
• Fideicomiso F/129	100%
• Fideicomiso F/824	100%
• Fideicomiso F/666	100%
• Fideicomiso F/2989	100%
• Fideicomiso F/2991	100%
• Fideicomiso F/2996	100%
• Fideicomiso F/3275	100%
• Fideicomiso F/3276	100%
• Fideicomiso F/3277	100%
• Fideicomiso F/3459	100%
Fiduciario: Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como fiduciario de los siguientes números de fideicomisos:	
• Fideicomiso F/3186	100%
• Fideicomiso F/3230	100%
• Fideicomiso F/3231	100%
• Fideicomiso F/3232	100%
• Fideicomiso F/3233	100%
• Fideicomiso F/3235	100%
• Fideicomiso F/3236	100%
• Fideicomiso F/4582	100%
• Fideicomiso F/4583	100%
Entidades no consolidadas	Criterio de exclusión
Fideicomiso F/2717, Fiduciario Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V.,	Negocio conjunto reconocido a través del método de participación en apego a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)
Fideicomiso F/3485, Fiduciario Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V.,	Negocio conjunto reconocido a través del método de participación en apego a las NIIF
Fideicomiso F/3927, Fiduciario	Negocio conjunto reconocido a través del método de participación en apego a las NIIF

Fideicomiso F/4090, Fiduciario CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple	Negocio conjunto reconocido a través del método de participación en apego a las NIIF
Fideicomiso F/5456, Fiduciario Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver	Negocio conjunto reconocido a través del método de participación en apego a las NIIF

- VII. Hemos recibido con oportunidad la información solicitada que, a nuestro juicio, fue indispensable para llevar a cabo nuestros procedimientos de auditoría y emitir nuestro informe.
- VIII. No se suscitaron dificultades significativas durante la auditoría.
- IX. Nuestro informe sobre los estados financieros consolidados de la Emisora incluye las siguientes cuestiones clave de auditoría. Las cuestiones clave de la auditoría son asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido los de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros.

Cuestión clave de la auditoría

Como nuestra auditoría abordó la cuestión

Valor razonable de propiedades de inversión

Como se menciona en las notas 4E. y 7a. a los estados financieros consolidados, el Fideicomiso valúa sus propiedades de inversión a su valor razonable reconociéndolas en el estado consolidado de situación financiera. Las variaciones de valor razonable de año con año, se reconocen como una utilidad o una pérdida en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales. Los supuestos relevantes y el método de valuación correspondiente se revelan en la misma Nota 7a.

Nos hemos enfocado en este rubro en nuestra auditoría, debido a: 1) la importancia del valor de las propiedades de inversión por \$64,187,025 miles de pesos, las que representan el 91% de los activos totales, 2) por ser el activo del que deriva la actividad principal del Fideicomiso y 3) porque

Analizamos el portafolio de inversiones del Fideicomiso, evaluando cualquier variación relevante en los supuestos significativos y características particulares de cada inversión, como sigue:

- Con el apoyo de nuestros especialistas en valuación evaluamos la tasa de descuento, tasa de capitalización terminal y tasa de capitalización directa contra tasas de mercado comparables para las inversiones del Fideicomiso.
- Para las propiedades que tienen una ocupación menor al 80% (no estabilizadas) comparamos los precios de renta utilizados como base para las proyecciones de ingresos, con información disponible en el mercado para bienes comparables.
- Comparamos contra el año anterior, el comportamiento del valor razonable del ejercicio, el desempeño de la utilidad neta operativa del año base de la proyección financiera, y la tasa de ocupación en las propiedades de inversión.



los supuestos utilizados en la determinación del valor razonable requieren de juicios de la Administración. En particular, nos enfocamos en el proceso para determinar los flujos de efectivo y en los siguientes supuestos significativos que el Fideicomiso consideró para estimar las proyecciones financieras para la valuación: tasa de descuento, tasa de capitalización terminal, tasa de capitalización directa y precios de renta utilizados para proyecciones de ingresos de las propiedades no estabilizadas.

- Para evaluar las proyecciones financieras de los flujos de efectivo de las propiedades de inversión, realizamos sobre bases selectivas:
 - Cotejo de los ingresos y gastos históricos, del año actual y futuros, considerados para la elaboración de proyecciones de flujos de efectivo, contra los términos de los contratos vigentes, incluyendo la consideración de ajustes por inflación.
 - Evaluación de los supuestos utilizados en los ingresos proyectados, comparando los precios de renta de inmuebles utilizados como base, con información disponible en el mercado para bienes comparables.
 - Evaluación de los supuestos utilizados en las cifras proyectadas consideradas en los cálculos de la determinación de los flujos de efectivo, evaluando la aplicación consistente de dichos supuestos en la determinación del valor razonable de las propiedades.
 - Comprobación de la exactitud aritmética del modelo utilizado para la determinación y proyección de flujos de efectivo.
 - Comparamos el modelo aplicado en la determinación de valores razonables de los activos contra métodos utilizados y reconocidos en la industria en la valuación de activos de características similares.

Adicionalmente, evaluamos la consistencia de la información revelada en las notas a los estados financieros con la información proporcionada por la Administración del Fideicomiso según se describe en los párrafos anteriores.

- X. Se comunicó al Comité de Auditoría que no existen observaciones a las cuales se tuviera que dar seguimiento durante 2024.
- XI. En nuestra auditoría consideramos el control interno sobre la información financiera con el fin de determinar nuestros procedimientos de auditoría con el propósito de expresar una opinión sobre la razonabilidad los estados financieros y no para proporcionar una seguridad sobre el control interno sobre la información financiera de la Compañía. Por su lado, la NIA 265, *Comunicación de las deficiencias de control interno a los responsables del gobierno de la entidad*, define las deficiencias en el control interno de la siguiente forma:

“Deficiencia en el control interno – Existe una deficiencia en el control interno cuando:

- Un control está diseñado, se implementa u opera de forma que no sirve para prevenir, o detectar y corregir, errores en los estados financieros oportunamente; o
- No existe un control necesario para prevenir, o detectar y corregir, oportunamente errores en los estados financieros.”

“Deficiencia Significativa en el control interno: Deficiencia o conjunto de deficiencias en el control interno que, según el juicio profesional del auditor, tiene la importancia suficiente para merecer la atención de los responsables del gobierno de la entidad”.

Nuestra consideración del control interno sobre la información financiera se hizo con el propósito limitado descrito en el párrafo anterior y no para identificar todas las deficiencias en el control interno sobre la información financiera que podrían ser deficiencias significativas.

No identificamos ninguna deficiencia en el control interno de la información financiera que consideremos deficiencia significativa, tal como se definió anteriormente.

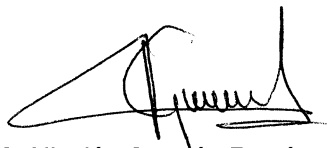
- XII. Como resultado de nuestra auditoría no se propusieron ajustes a la información financiera.

XIII. A continuación se describen las principales comunicaciones que llevamos a cabo durante nuestra auditoría:

Fecha de la comunicación	A quién se dirigió	Naturaleza y Alcance	Acuerdos y conclusiones relevantes	Forma (escrito/verbal)
Carta de independencia Abril 2024	Comité de Auditoría	Confirmación	Independencia del auditor	Escrito
Manifestación sobre cumplimiento de la Norma de control de calidad Abril 2024	Comité de Auditoría	Manifestación	Cumplimiento de la Norma de calidad	Escrito
Carta Compromiso de servicios profesionales Abril 2024	Comité de Auditoría	Sesión ordinaria del Comité de Auditoría	Firma de carta compromiso	Escrito
Junta inicial de auditoría Julio 2024	Comité de Auditoría	Junta inicial	Aprobación del plan de auditoría	Verbal y Escrito
Seguimiento al Plan de Auditoría Septiembre 2024	Administración	Funcionarios de Prologis Property México, S. A. de C. V. (Prologis)	Seguimiento del plan de auditoría	Verbal
Seguimiento al Plan de Auditoría Enero 2025	Administración	Funcionarios de Prologis	Seguimiento del plan de auditoría	Verbal
Seguimiento al Plan de Auditoría Febrero 2025	Administración	Funcionarios de Prologis	Seguimiento del plan de auditoría	Verbal
Conclusión del Plan de Auditoría Abril 2025	Comité de Auditoría	Conclusión del plan de auditoría	Discusión de informes y comunicados requeridos por las Disposiciones	Verbal y Escrito

La presente información se emite para uso exclusivo del Comité de Auditoría de la Emisora, y para su presentación ante la CNBV, por lo que no debe ser distribuida o utilizada por terceros para ningún otro propósito.

PricewaterhouseCoopers, S. C.



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

Ciudad de México, 9 de abril de 2025

ANEXO I

A continuación se presenta la descripción de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos realizados en la auditoría externa:

- a) Los procesos significativos de la Emisora, que fueron evaluados, son los siguientes:

Proceso	Rubro o concepto de los estados financieros consolidados (incluyendo cuentas de orden)
Proceso de valuación de las propiedades de inversión	Propiedades de inversión Utilidad (Pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión
Proceso de valuación de los préstamos por pagar	Préstamos por pagar Utilidad (Pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos. Cambios en el valor razonable de los préstamos a valor razonable a través de otros resultados integrales

- b) Los riesgos de incorrección material identificados, así como los controles relacionados con estos se muestran a continuación:

Riesgo de incorrección material	Rubro o concepto de los estados financieros consolidados (incluyendo cuentas de orden)	Controles relacionados
Riesgo de incorrección material del valor razonable de propiedades de inversión	Propiedades de inversión Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	- Validación de información de entrada, utilizada en el modelo de valuación. - Análisis de las fluctuaciones del resultado de la valuación realizada por el experto de valuación externo con el periodo anterior. - Autorización del registro del valor razonable de las propiedades de inversión.

Riesgo de incorrección material del valor razonable de préstamos por pagar	Préstamos por pagar Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos Cambios en el valor razonable de los préstamos a valor razonable a través de otros resultados integrales	1. Validación de información de entrada, proporcionada al experto en valuación externo. 2. Evaluación de los resultados de la valuación realizada por el experto en valuación externo. 3. Autorización del registro del valor razonable de los préstamos por pagar.

- c) No realizamos pruebas de la eficacia operativa de los controles asociados a los riesgos de incorrección material identificados en la auditoría.
- d) Al planear y realizar nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, consideramos el control interno establecido por la Administración para determinar nuestros procedimientos de auditoría, con el fin de expresar nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados y no para proporcionar una seguridad sobre el control interno.
- e) Con base en nuestros procedimientos de auditoría, concluimos que la información contenida en los sistemas o aplicativos y los registros contables es congruente.
- f) Naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos de auditoría que llevamos a cabo sobre los rubros de los estados financieros que se consideraron significativos a juicio del auditor:

Ciclo o rubro (incluyendo cuentas de orden)	Procedimiento sustantivo	Metodología (*)	Nivel de evidencia (alcance)	Resultado obtenido
Propiedades de Inversión Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	Análisis del portafolio de propiedades de inversión del Fideicomiso, incluyendo la comparación contra la información de mercado de los supuestos: tasa de descuento, tasa de capitalización terminal y tasa de capitalización directa.	Prueba dirigida	Bajo	No se observaron excepciones
Propiedades de Inversión Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	Validación del NOI utilizado en la estimación del valor razonable de las propiedades estabilizadas	Pruebas dirigidas, muestro no estadístico	Bajo	No se observaron excepciones
Propiedades de Inversión Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor	Evaluación de las proyecciones del ingreso operativo	Pruebas dirigidas, muestro no estadístico	Bajo	No se observaron

Ciclo o rubro (incluyendo cuentas de orden)	Procedimiento sustantivo	Metodología (*)	Nivel de evidencia (alcance)	Resultado obtenido
razonable de las propiedades de inversión	neto utilizadas para el método de flujos descontados de las propiedades de inversión			excepciones
Propiedades de Inversión Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	Revisión del valor razonable de las propiedades de inversión en coordinación con nuestros especialistas en valuación.	Prueba dirigida	Bajo	No se observaron excepciones
Propiedades de inversión	Revisión de las disposiciones de propiedades de inversión	Prueba dirigida	Bajo	No se observaron excepciones
Préstamos por pagar Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos Cambios en el valor razonable de los préstamos a valor razonable a través de otros resultados integrales	Recalculo independiente del valor razonable del bono	Prueba dirigida	Bajo	No se observaron excepciones
Préstamos por pagar	Recalculo independiente del valor razonable de las líneas de crédito	Prueba dirigida	Bajo	No se observaron excepciones
Préstamos por pagar	Confirmación de préstamos por pagar.	Prueba dirigida	Bajo	No se observaron excepciones
Préstamos por pagar	Verificación de la corrección aritmética del cálculo de intereses por pagar con base en los datos del económicos del préstamo	Prueba dirigida y muestro no estadístico	Bajo	No se observaron excepciones
Préstamos por pagar	Verificación el cálculo de los compromisos financieros (covenants) de los préstamos por pagar	Prueba dirigida	Bajo	No se observaron excepciones

(*) La metodología utilizada para determinar el tamaño de las muestras en nuestros procedimientos sustantivos fue la siguiente:

Al determinar el nivel de evidencia (expresado como Bajo, Moderado o Alto) que se espera obtener al realizar procedimientos sustantivos, tomamos en cuenta el nivel evaluado de riesgo, así

como la evidencia que esperamos obtener de las pruebas de los controles, con base en nuestro juicio.

Los procedimientos sustantivos considerados en nuestra metodología incluyen:

- Pruebas sustantivas de detalle:
 - Pruebas dirigidas - Las partidas a ser probadas son seleccionadas con base en características definidas por el auditor.
 - Pruebas de aceptar-rechazar - Se utilizan cuando estamos interesados en atributos o características particulares y no en un saldo monetario. La muestra se determina con base en una tabla establecida, tomando como base el nivel de evidencia deseado (alto, moderado o bajo) y el número de excepciones que pueden ser toleradas.
 - Muestreo no estadístico o de auditoría - Se refiere a la aplicación del procedimiento de auditoría a menos del 100% de las partidas dentro de un saldo de cuenta o clase de transacciones, de manera que todas las unidades del muestreo tengan la oportunidad de ser seleccionadas.

Para determinar el número de muestras que se seleccionarán se utiliza una fórmula de base estadística que involucra lo siguiente: monto total de la población, nivel de evidencia deseado (alto, moderado o bajo), error tolerable y error estimado.

- g) Considerando los niveles de materialidad definidos para la auditoría, llevamos a cabo los siguientes procedimientos sustantivos relacionados con el proceso de cierre de los estados financieros consolidados de la Emisora, entre otros:
- Cotejamos las cifras presentadas en los estados financieros con los registros contables, y la información incluida en las revelaciones con las cédulas o papeles de trabajo preparados por la administración;
 - Evaluamos la adecuada agrupación de las cuentas contables en las líneas de los estados financieros, comprobando que es consistente con el periodo anterior;
 - Comprobamos la exactitud aritmética y referencias cruzadas de los estados financieros y sus notas;
 - Comprobamos que las políticas contables reflejadas en las notas explicativas sobre los estados financieros corresponden a las utilizadas por la Emisora/Entidad y son consistentes con las aplicadas en el periodo anterior;
 - Evaluamos la suficiencia y congruencia de las revelaciones en las notas sobre los estados financieros, de conformidad con las normas internacionales de información financiera.

ANEXO II

**Reporte para el Comité de Auditoría y/o Consejo
Directivo sobre nuestros controles internos de
calidad**



A los miembros del Comité de Auditoría
Fideicomiso Irrevocable número F/00939 y subsidiarias,
Paseo de los Tamarindos No 90, Torre 2, Piso 22,
Colonia Bosques de las Lomas, CP 05120
Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México

Ciudad de México, 9 de abril de 2025

Estimado Héctor

En cumplimiento a lo dispuesto por el Artículo 15, fracción I de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos" (Disposiciones de la CNBV), nos permitimos comunicar las observaciones que identificamos durante la auditoría de los estados financieros consolidados del Fideicomiso Irrevocable número F/00939 y subsidiarias (Fideicomiso) al 31 de diciembre de 2024.

Al planear y realizar nuestra auditoría, consideramos su control interno para determinar nuestros procedimientos de auditoría con el fin de expresar nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados y no para proporcionar una seguridad sobre el control interno. Nuestra consideración sobre el control interno no constituye una auditoría sobre el control interno sobre la información financiera, por lo que no podría revelar necesariamente todos los asuntos de control interno que pudieran ser observados en caso de haber practicado una auditoría sobre la efectividad del control interno.

En el contexto de una auditoría de estados financieros, la Norma Internacional de Auditoría 265 (NIA 265), Comunicación de las deficiencias en el control interno a los responsables del gobierno y la dirección de la entidad, en su párrafo 6 proporciona las siguientes definiciones sobre las deficiencias de control:

- a. Deficiencia en el control interno – Existe una deficiencia en el control interno cuando:
 - Un control está diseñado, se implementa u opera de forma que no sirve para prevenir, o detectar y corregir, errores en los estados financieros oportunamente; o
 - o existe un control necesario para prevenir, o detectar y corregir, oportunamente errores en los estados financieros."
- b. Deficiencia Significativa en el control interno – Deficiencia o conjunto de deficiencias en el control interno que, según el juicio profesional del auditor, tiene la importancia suficiente para merecer la atención de los responsables del gobierno de la entidad."

Las deficiencias de control interno pueden ser observadas en cualquiera de las etapas de la auditoría, ya sea desde el entendimiento de los procesos del Fideicomiso, la evaluación del diseño de los controles establecidos por la Administración, las pruebas sobre su efectividad operativa o incluso en la ejecución de las pruebas sustantivas. Cabe resaltar que el hecho de que no se haya materializado un error en los estados financieros no significa que no exista una deficiencia. La deficiencia de control existe siempre que exista la posibilidad de que el error se presente porque los controles no lo previnieron o detectaron oportunamente.



Como resultado de nuestra auditoría no se detectaron observaciones que correspondan a los procedimientos sustantivos, la evaluación del control interno u otros asuntos

El presente comunicado se emite para propósitos informativos y para uso exclusivo de la Administración y para efectos de cumplir con los requerimientos del Art. 15, fracción I de las Disposiciones Generales de la CNBV y no tiene la finalidad ni debe ser usado por alguna otra persona o entidad distinta a las partes especificadas.

En caso de que requiriera más información sobre los asuntos observados, por favor no dude en contactarme.

Atentamente,

PricewaterhouseCoopers

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

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

Cc con Anexo:

Jorge Roberto Girault Facha– Director de Finanzas Prologis Property Mexico, S. A. de C. V.



Ciudad de México, 29 de abril de 2025.

Estimados señores:

Proporcionamos a ustedes esta carta de declaración, en relación con la auditoria de los estados financieros del Fideicomiso F/00939 y subsidiarias, administrado por TF Administradora S. de R.L. de C.V. correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2024, a efecto de dar cumplimiento al artículo 32 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos (las "Disposiciones"). Confirmamos a ustedes al 21 de febrero 2024, fecha de su informe, las siguientes declaraciones:

1. Hemos revisado la información presentada en los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2024, los cuales fueron emitidos el 9 de abril de 2025 y preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), incluyendo todas las revelaciones requeridas.
2. Confirmamos a ustedes que los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2024 no contienen información falsa y no se han omitido eventos o hechos relevantes.
3. Los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2024 presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera y los resultados del Fideicomiso.
4. Hemos establecido y mantenido controles y procedimientos internos en el diseño y/o en la operación del control interno del Fideicomiso que permitan la elaboración y emisión de informes financieros confiables, así como lo relativo a sus operaciones.
5. Hemos diseñado e implementado controles internos con el objetivo de asegurar que los aspectos importantes del Fideicomiso informados a administración en tiempo y forma.
6. Hemos revelado a ustedes y al Comité Técnico, en caso de existir, las deficiencias significativas del diseño y operación del Control Interno.
7. A la fecha de nuestra declaratoria no tenemos conocimiento de fraudes o de alguna irregularidad que involucren a la administración, o empleados importantes relacionados al control interno que debamos revelar a ustedes y, en su caso, al Comité Técnico

Atentamente,



Jorge Roberto Girault Facha
Finance SVP, Fund Asset Management

Estados Financieros (Dictaminados)

FIBRA TERRAFINA

Fideicomiso Irrevocable number F/00939 and subsidiaries

**Consolidated financial statements as of
December 31, 2024 and 2023**

LIST OF CONTENTS

Page(s)

Independent auditor's report	1-5
Consolidated financial statements:	
Consolidated statements of financial position	6
Consolidated statements of income and other comprehensive income	7
Consolidated statements of changes in net assets attributable to the investors	8
Consolidated statements of cash flows	9
Notes to the consolidated financial statements	10 - 45



Independent Auditor's Report

To the Holders Assembly of Real Estate Certificates of
Fideicomiso Irrevocable número F/00939 and subsidiaries

Opinion

We have audited the consolidated financial statements of Fideicomiso Irrevocable número F/00939 and subsidiaries (the Trust), which comprise the consolidated statement of financial position as at December 31, 2024, and the consolidated statements of income and other comprehensive income, of changes in net assets attributable to the investors and of cash flows for the year then ended and the notes to the consolidated financial statements, comprising the material accounting policy information and other explanatory information.

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of the Trust as at December 31, 2024, and its financial performance and its cash flows for the year then ended in accordance with IFRS Accounting Standards as issued by the International Accounting Standards Board.

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs). Our responsibilities under those standards are further described in the Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements section of our report. We are independent of the Trust in accordance with the International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) issued by the International Ethics Standards Board for Accountants ("IESBA Code") and the ethical requirements of the Professional Code of Ethics of Mexican Institute of Public Accountants that are relevant to our audit of the financial statements in Mexico. We have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with the IESBA Code and the ethical requirements of the Professional Code of Ethics of Mexican Institute of Public Accountants. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Key Audit Matters

Key audit matters are those matters that, in our professional judgment, were of most significance in our audit of the consolidated financial statements of the current period. These matters were addressed in the context of our audit of the consolidated financial statements as a whole, and in forming our opinion thereon, and we do not provide a separate opinion on these matters.



Key audit matter

Fair value of investment properties

As mentioned in notes 4E. and 7a. to the consolidated financial statements, the Trust recognizes its investment properties at its fair value in the consolidated statement of financial position. Changes in fair value from year to year are recognized as a profit or loss in the consolidated statement of income and other comprehensive income. The relevant assumptions and the corresponding valuation method are disclosed in the same Note 7a.

We have focused on this item in our audit, due to: 1) the importance of the value of the investment properties for \$64,187,025 thousands of Mexican pesos, which represent 91% of the total assets, 2) for being the asset from which the main activity of the Trust derives and 3) because the assumptions used in the determination of fair value require judgments from the Management.

In particular, we focused on the process to determine the cash flows and the following significant assumptions that the Trust considered to estimate the valuation of financial projections: discount rate, terminal capitalization rate, direct capitalization rate and rental prices used for income projections of non-stabilized properties.

How our audit addressed the key audit matter

We analyzed the investment portfolio of the Trust, evaluating any relevant variation in the significant assumptions and particular characteristics of each investment, as follows:

- With the support of our valuation specialists, we evaluate the discount rate, terminal capitalization rate, and direct capitalization rate against comparable market rates for the investments of the Trust.
- For properties with occupancy less than 80% (non-stabilized properties), we compared the rental prices of properties used as a basis for income projections, with information available in the market for comparable properties.
- We compared against the previous year of the fair value of the year, the performance of the net operating income of the financial projection's base year, and the occupancy rate of the investment properties.
- To evaluate the financial projections of the cash flows of investment properties, we performed on a selective basis:
 - We compared historical and current year income and expenses, considered for the preparation of cash flow projections, against the terms of current contracts, including the consideration of adjustments for inflation.
 - Evaluation of the assumptions used in projected revenues, comparing the rental prices of properties used as a basis, with information available in the market for comparable properties.



Key audit matter

How our audit addressed the key audit matter

- Evaluation of the assumptions used in the projected figures considered in the calculations of the determination of cash flows, evaluating the consistent application of these assumptions in the determination of the fair value of the properties.
- Test arithmetic accuracy of the model used for the determination and projection of cash flows.
- We compared the model applied in the determination of fair values of the assets against methods used and recognized in the industry in the valuation of assets of similar characteristics.

Additionally, we evaluated the consistency of the valuation information disclosed in the footnotes to the financial statements with the information provided by the Trust Management as described in the preceding paragraphs.

Other Information

Management is responsible for the other information. The other information comprises the annual report presented to CNBV, which is expected to be made available to us after the date of this auditor's report, but does not include the consolidated financial statements and our auditor's report thereon.

Our opinion on the consolidated financial statements does not cover the other information and we will not express an opinion or any other form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the consolidated financial statements, our responsibility is to read the other information identified above when it becomes available and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the consolidated financial statements or our knowledge obtained in the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

When we read the other information not yet received, we will issue the report required by the CNBV and if we conclude that there is a material misstatement therein, we are required to communicate the matter to those charged with governance and, if required, describe the issue in our report.



Responsibilities of Management and Those Charged with Governance for the Consolidated Financial Statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in accordance with IFRS Accounting Standards and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the consolidated financial statements, management is responsible for assessing the Trust's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless management either intends to liquidate the Trust or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Those charged with governance are responsible for overseeing the Trust's financial reporting process.

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these consolidated financial statements.

As part of an audit in accordance with ISAs, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Trust's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.



- Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Trust's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the consolidated financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Trust to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.
- Plan and perform the group audit to obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business unit within the group to forming an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and review of the audit work performed for purposes of the group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

We also provide those charged with governance with a statement that we have complied with relevant ethical requirements regarding independence, and to communicate with them all relationships and other matters that may reasonably be thought to bear on our independence, and where applicable, actions taken to eliminate threats or safeguards applied.

From the matters communicated with those charged with governance, we determine those matters that were of most significance in the audit of the consolidated financial statements of the current period and are therefore the key audit matters. We describe these matters in our auditor's report unless law or regulation precludes public disclosure about the matter or when, in extremely rare circumstances, we determine that a matter should not be communicated in our report because the adverse consequences of doing so would reasonably be expected to outweigh the public interest benefits of such communication.

The engagement partner on the audit resulting in this independent auditor's report is stated below.

PricewaterhouseCoopers, S. C.

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

C.P.A. Nicolás Germán Ramírez
Audit Partner

México City, April 9, 2025.

FIBRA Terrafina

Fideicomiso Irrevocable Trust number F/00939 and subsidiaries
Consolidated statements of financial position
(Expressed in thousands of Mexican Pesos)

	Note	December 31, 2024	December 31, 2023
Assets			
Non-current assets			
Investment properties	7 and 18	\$ 64,187,025	\$ 50,732,940
(Cost: 12/31/2024 - \$43,369,481; 12/31/2023 - \$43,680,371)			
Investments accounted using equity method	7 and 8	3,627,602	2,010,024
Recoverable taxes	10	355,795	-
Deferred rents receivable	13	256,512	224,729
Other accounts receivable	9	149,727	48,951
Restricted cash	13	-	26,588
Total non-current assets		68,576,661	53,043,232
Current assets			
Other accounts receivable	9	327,088	99,994
Recoverable taxes	10	18,743	239,262
Prepaid expenses		10,190	35,239
Derivative financial instruments	11	-	28,874
(Cost: 12/31/2024 - \$0; 12/31/2023 - \$48,086)			
Deferred rents receivable	13	43,166	40,769
Accounts receivable	12 and 13	204,566	75,036
(Net of allowance for doubtful accounts: 12/31/2024 - \$39,453; 12/31/2023 - \$88,421)			
Cash and cash equivalents	13 and 17	1,207,506	635,618
Total current assets		1,811,259	1,154,792
Total assets		70,387,920	54,198,024
Net assets attributable to the investors			
Contributions, net		18,402,436	17,828,573
Retained earnings (losses)		16,657,897	15,080,636
Translation from functional to reporting currency	5	11,397,075	3,325,588
Own credit risk reserve		261,390	215,261
Total net assets attributable to the investors	5 and 16	46,718,798	36,450,058
Liabilities			
Non-current liabilities			
Borrowings	5, 7, 13, 14 and 17	14,505,192	15,630,289
(Cost: 12/31/2024 - \$14,997,131; 12/31/2023 - \$16,048,825)			
Tenant deposits	5 and 13	386,861	309,474
Accounts payable	5, 13 and 15	210,449	91,804
Total non-current liabilities		15,102,502	16,031,567
Current liabilities			
Borrowings	5, 7, 13, 14 and 17	7,851,276	1,107,417
(Cost: 12/31/2024 - \$7,851,276; 12/31/2023 - \$1,107,417)			
Tenant deposits	5 and 13	120,889	89,816
Other Accounts Payable		-	235,966
Accounts payable	5, 13 and 15	594,455	283,200
Total current liabilities		8,566,620	1,716,399
Total liabilities (excluding net assets attributable to the investors)		23,669,122	17,747,966
Total liabilities and net assets attributable to the investors		\$ 70,387,920	\$ 54,198,024

The accompanying notes are an integral part of these consolidated financial statements.

FIBRA Terrafina

Fideicomiso Irrevocable Trust number F/00939 and subsidiaries Consolidated statements of income and other comprehensive income (Expressed in thousands of Mexican Pesos)

	Note	Twelve months ended December 31, 2024	Twelve months ended December 31, 2023
Rental revenues	18 y 19	\$ 4,108,595	\$ 3,814,861
Other operating income	19	90,881	40,224
Real estate operating expenses	20	(662,209)	(625,114)
Other real estate expenses net	21	(2,379)	51,417
Fees and other expenses	22	(1,726,386)	(471,480)
Realized gain (loss) from disposal of investment properties	7	9,141	7,629
Loss on other accounts receivable from disposal of investment properties		-	(30,549)
Net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on investment properties	7	2,624,454	4,143,540
Net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on borrowings		(58,967)	377,576
Net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on derivative financial instruments		(19,959)	(47,790)
Net realized gain (loss) from derivative financial instruments		(12,396)	-
Foreign exchange gain		114,807	161,718
Foreign exchange loss		(139,815)	(163,730)
Operating profit (loss)		4,325,767	7,258,302
Finance income	23	34,783	30,062
Finance costs	23	(1,120,412)	(1,018,022)
Finance costs - net		(1,085,629)	(987,960)
Share of profit from equity accounted investments	8	604,626	413,106
Profit (loss) for the period		3,844,764	6,683,448
Other comprehensive income:			
<i>Items that can be reclassified subsequently to gain (loss) for the period</i>			
Translation gain (loss) from functional to reporting currency		8,071,487	(4,795,178)
<i>Items that can not be reclassified subsequently to gain (loss) for the period</i>			
Changes in the fair value adjustment on borrowings at fair value through other comprehensive income		46,129	(683,689)
Comprehensive income (loss)		8,117,616	(5,478,867)
Total comprehensive income (loss) for the period		\$ 11,962,380	\$ 1,204,581
Earnings per CBFi			
Basic earnings per CBFi (Pesos)		\$ 4.9384	\$ 8.6519
Diluted earnings per CBFi (Pesos)		\$ 4.9384	\$ 8.6519

The accompanying notes are an integral part of these consolidated financial statements.

FIBRA Terrafina

Fideicomiso Irrevocable Trust number F/00939 and subsidiaries
Consolidated statements of changes in net assets attributable to the investors
For the periods ended December 31, 2024 and December 31, 2023
(Expressed in thousands of Mexican Pesos)

	Note	Attributable to investors				
		Net contributions	Translation from functional to reporting currency	Own credit risk reserve	Retained earnings (losses)	Total net assets
Balance at January 1, 2023		\$ 17,871,392	\$ 8,120,766	\$ 898,950	\$ 9,709,610	\$ 36,600,718
Transactions with investors						
Distributions to investors	16	(42,819)	-	-	(1,312,423)	(1,355,242)
Total transactions with investors		(42,819)	-	-	(1,312,423)	(1,355,242)
Comprehensive income						
Profit for the period		-	-	-	6,683,448	6,683,448
Other comprehensive income						
Translation from functional to reporting currency		-	(4,795,178)	-	-	(4,795,178)
Changes in the fair value adjustment on borrowings		-	-	(683,689)	-	(683,689)
Total comprehensive (loss) income		-	(4,795,178)	(683,689)	6,683,448	1,204,581
Net assets attributable to the investors at December 31, 2023		\$ 17,828,573	\$ 3,325,588	\$ 215,261	\$ 15,080,635	\$ 36,450,057
Balance at January 1, 2024		\$ 17,828,573	\$ 3,325,588	\$ 215,261	\$ 15,080,636	\$ 36,450,058
Transactions with investors						
Capital contribution, net of issuing costs	16	573,863	-	-	-	573,863
Distributions to investors	16	-	-	-	(2,267,503)	(2,267,503)
Total transactions with investors		573,863	-	-	(2,267,503)	(1,693,640)
Comprehensive income						
Profit for the period		-	-	-	3,844,764	3,844,764
Other comprehensive income						
Translation from functional to reporting currency		-	8,071,487	-	-	8,071,487
Changes from fair value adjustment on borrowings		-	-	46,129	-	46,129
Total comprehensive income (loss)		-	8,071,487	46,129	3,844,764	11,962,380
Net assets attributable to the investors at December 31, 2024		\$ 18,402,436	\$ 11,397,075	\$ 261,390	\$ 16,657,897	\$ 46,718,798

The accompanying notes are an integral part of these consolidated financial statements.

FIBRA Terrafina

Fideicomiso Irrevocable Trust number F/00939 and subsidiaries

Consolidated statements of cash flows (Expressed in thousands of Mexican Pesos)

	Note	Twelve months ended December 31, 2024	Twelve months ended December 31, 2023
Cash flows from operating activities:			
Profit (loss) for the period		\$ 3,844,764	\$ 6,683,448
Adjustments:			
Net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on investment properties	7	(2,624,454)	(4,143,540)
Net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on borrowings	7	58,967	(377,576)
Net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on derivative financial instruments	7	19,959	47,790
Net realized gain (loss) from derivative financial instruments		12,396	-
Realized gain (loss) from disposal of investment properties		(9,141)	(7,629)
Loss on other accounts receivable from disposal of investment properties		-	30,549
Bad debt expense		(14,633)	8,543
Accrued interest expense	23	1,104,079	929,523
Interest income on bank accounts	23	(34,783)	(30,062)
Accrued fees and other expenses		573,863	-
Share of profit from equity accounted investments	8	(604,626)	(413,106)
(Increase) decrease in:			
Deferred rents receivable		(34,180)	66,779
Accounts receivable		(114,897)	(18,572)
Recoverable taxes		(60,598)	(94,109)
Prepaid expenses		25,049	(8,699)
Other accounts receivable		(323,897)	244,653
Increase (decrease) in:			
Tenant deposits		108,460	(10,215)
Accounts payable		355,221	(144,539)
Net cash generated from operating activities		2,281,549	2,763,238
Cash flows from investing activities:			
Acquisition of investment properties	7	-	(2,969)
Improvements of investment properties	7	(492,980)	(1,082,341)
Advances from disposition of investment properties		-	235,966
Proceeds from disposition of investment properties	7	452,220	45,948
Interest income on bank accounts		34,783	30,062
Investments accounted using equity method	7 y 8	(225,834)	(1,111,726)
Net cash used in investing activities		(231,811)	(1,885,060)
Cash flows from financing activities:			
Acquisition of derivative financial instruments	13	(14,879)	(48,086)
Proceeds from derivative financial instruments	13	2,828	-
Proceeds from borrowings		8,351,407	5,570,736
Principal payments on borrowings		(6,770,625)	(4,157,913)
Interest paid on borrowings		(1,035,121)	(935,207)
Restricted cash		32,281	-
Distributions to investors	16	(2,267,503)	(1,355,241)
Net cash used in financing activities		(1,701,612)	(925,711)
Net increase (decrease) in cash and cash equivalents		348,126	(47,533)
Cash and cash equivalents at the beginning of the period		635,618	733,100
Exchange rate effects on cash and cash equivalents		223,762	(49,949)
Cash and cash equivalents at the end of the period		\$ 1,207,506	\$ 635,618

The accompanying notes are an integral part of these consolidated financial statements.

FIBRA Terrafina
Fideicomiso Irrevocable number F/00939 and subsidiaries

Notes to the consolidated financial statements
for the years ended December 31, 2024 and 2023

(All amounts in thousands of Mexican Pesos, unless otherwise stated)

1. GENERAL INFORMATION

Terrafina (“Terrafina” or “the Trust”) is a Mexican trust created pursuant to trust agreement F/00939 dated January 29, 2013 (as amended on March 15, 2013) entered into by and among PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V. as Trustor and beneficiary (“the Trustor”) and CI Banco S.A., Institución de Banca Múltiple, as trustee (“the Trustee”) and Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, as common representative (“the Common Representative”) of the real estate trust certificate (“Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios” or “CBFI’s”) holders. The Trust agreement is for an indefinite term. On November 19, 2024, the trust agreement was amended so that TF Administradora, S.R.L de C.V. (the “Manager”) acts as the Trustor of the Trust and Prologis Property México, S.A. de C.V. acts as the new advisor to the Trust (the “Prologis Advisor”), effective January 1, 2025.

The Prologis Advisor is the trustor and manager of the irrevocable Trust 1721 Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, Fiduciary division or “FIBRA Prologis”, a Mexican real estate investment trust, which has acquired during 2024 a significant majority of Terrafina’s CBFI’s, representing 89.88% of the outstanding CBFI’s. As the controlling entity, FIBRA Prologis has the ability to direct financial and operational decisions of Terrafina.

Terrafina is a Mexican trust with an industrial portfolio created mainly to acquire, develop, lease and manage real estate properties in Mexico, as well as to provide financing for said purposes secured by the respective related leased real estate properties.

Terrafina’s registered address is Paseo de los Tamarindos No 90, torre 2, Piso 22, Col Bosques de las Lomas, CP 05120.

Terrafina is treated as a Real Estate Investment Trust (also known as a Mexican “FIBRA”) according with Articles 187 and 188 of the Mexican Federal Income Tax Law (“Ley del Impuesto sobre la Renta” or “LISR”) for tax purposes.

In order to carry out its operations, the Trust has entered into the following agreements:

- (i) An advisory agreement with PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V. (“the Advisor”), an affiliated company of PGIM Real Estate America, which provides advisory and real estate investment management services, as well as other related services. On November 19, 2024, the termination agreement to the advisory contract was signed, and the contractual relationship between the Trust and the Advisor was terminated.
- (ii) A management agreement with TF Administradora, S. de R.L. de C.V. (“the Manager”), for the latter to carry out certain management services on behalf of the Trust. On November 19, 2024, a second amendment to the management agreement was entered into, with the purpose of, among others, modifying the services to be provided by the Manager in favor of the Trust as of the date of the second amendment agreement. As of that date, the Manager’s employees relationship was terminated.
- (iii) A temporary transition of services agreement with the Advisor and the Manager, signed on September 18, 2024, to execute the transition of the administration and operation of the services provided to the Trust, which will be concluded between January 1, 2025 and the date that all fees have been paid subject to the terms defined in the transition of services agreement.
- (iv) A new advisory agreement entered into with Prologis Property México, S.A. de C.V. (the “Prologis Advisor”), effective January 1, 2025, as the new advisor and the trustee of the Trust, which will provide advisory and real estate investment management services, as well as related services.

Capitalized terms used herein without definition shall have the meanings assigned to them in the Trust Agreement F/00939, or in the Management and Advisory Agreement of the Trust.

FIBRA Terrafina
Fideicomiso Irrevocable number F/00939 and subsidiaries

Notes to the consolidated financial statements
for the years ended December 31, 2024 and 2023

(All amounts in thousands of Mexican Pesos, unless otherwise stated)

2. BASIS OF PREPARATION

(a) Compliance statement

The enclosed consolidated financial statements have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards (“IFRS”) issued by the International Accounting Standards Board (“IASB”) and its interpretations, issued by the International Financial Reporting Interpretations Committee (“IFRIC”), applicable at December 31, 2024.

The consolidated financial statements have been prepared under the assumption of going concern and on a historical cost basis, except for the real estate investments included within the scope of the definition provided under International Accounting Standard (“IAS”) 40 (“Investment Properties”), derivative financial instruments, investments under the equity method of accounting and borrowings, which have been measured at fair value.

(b) Criteria and estimates

Preparation of consolidated financial statements in accordance with IFRS requires to make certain critical accounting estimates. It also requires management to exercise its judgment in the process of applying the Trust’s accounting policies. Changes in assumptions may have a significant impact on the consolidated financial statements in the period in which the assumptions change. Management believes that the underlying assumptions are appropriate.

The areas involving a higher degree of judgment or complexity, or areas where assumptions and estimates are significant for the consolidated financial statements are disclosed in Note 6.

(c) Standards and amendments to existing standards effective from January 1, 2024

The Trust has applied for the first time to its annual financial statements that began on January 1, 2024, the amendment to the IAS 1 Classification of liabilities as current or non-current and has therefore made disclosures thereon in Note 14.

In addition to the modification mentioned in the previous paragraph, there were other rules and modifications:

- Lease Liability in a Sale and Leaseback – Amendments to IFRS 16; and
- Supplier Finance Arrangements – Amendments to IAS 7 and IFRS 7

These modifications, were not applicable to the Trust and therefore have no impact to these consolidated financial statements.

(d) New standards, modifications, and interpretations to existing standards effective after December 31, 2024, and that have not been adopted in advance

Other new standards and amendments to standards effective for annual periods beginning after January 1, 2025, that have not been early adopted include:

- Amendments to IAS 21: Lack of Exchangeability.
- Amendments to the Classification and Measurement of Financial Instruments (Amendments to IFRS 9 and 7).
- IFRS 18 ‘Presentation and Disclosure in Financial Statements’.

Management is evaluating these new standards and amendments to the consolidated financial statements; however, these standards are not expected to have a material impact on the Trust in future reporting periods and on foreseeable future transactions.

FIBRA Terrafina
Fideicomiso Irrevocable number F/00939 and subsidiaries

Notes to the consolidated financial statements
for the years ended December 31, 2024 and 2023

(All amounts in thousands of Mexican Pesos, unless otherwise stated)

3. SIGNIFICANT TRANSACTIONS

On May 5, 2023, Terrafina made a disposition of \$250,684 (\$14 million dollars) from the BBVA RCF revolving credit facility (see Note 14).

On June 26, 2023, Terrafina completed the sale of a land located in Apodaca, Nuevo Leon for \$9,769 (\$560,671 dollars) as part of the capital recycling strategy.

On July 12, 2023, the Trust refinanced the sustainability-linked credit line BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México BBVA Term Loan and BBVA México, S.A Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México BBVA RCF through a new sustainable unsecured syndicated credit line of \$500 million Dollars composed of two tranches: (i) US\$200 million Term Loan ("New BBVA Term Loan") and (ii) US\$300 million Revolving Credit Facility ("New BBVA RCF") with BBVA as sole lead arranger and other financial institutions. The new credit line includes the following terms: (1) it is sustainability-linked with a Key Performance Indicators ("KPI") to the Green Building Certifications, (2) up to 5 basis points increase (premium) or decrease (discount) to the applicable margin if the Trust complies with the KPI, (3) principal payment at the maturity (see Note 14).

On July 17, 2023, Terrafina made a disposition of \$3,378,100 (\$200 million dollars) and another of \$979,649 (\$58 million dollars) from the new credit line New BBVA Term Loan and New BBVA RCF, respectively, and used the proceeds to prepay and fully liquidate the previous credit line, BBVA Term Loan and BBVA RCF, of \$3,124,743 (\$185 million dollars) and \$776,963 (\$46 million dollars), respectively.

On July 28, 2023, Terrafina made a disposition for \$962,302 (\$57 million dollars) of the New BBVA RCF revolving credit facility (see Note 14).

During August 2023, Terrafina, through its joint venture partner Monarch Member LLC ("Monarch Member"), acquired two Class A industrial portfolios located in Tijuana and the State of Mexico for \$3,644,628 (\$217 million Dollars) (see Note 8).

On September 21, 2023, Terrafina prepaid \$256,207 (\$15 million dollars) of the New BBVA RCF revolving credit facility (see Note 14).

On December 20, 2023, Terrafina renewed the one-year unsecured promissory note for a total amount of \$50 million dollars with BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México ("BBVA"). The cost of the \$50 million was SOFR plus a margin of 95 basis points, which represents 55 basis points less than the current margin of the New BBVA RCF revolving credit facility (see Note 14).

On December 21, 2023, Terrafina, through its joint venture with Monarch Member LLC ("Monarch Member"), acquired a Class A industrial property, located in Monterrey for \$883,405 (\$52 million dollars) (see Note 8).

On January 24, 2024, Terrafina completed the sale of two properties located in Villahermosa, Tabasco for \$452,295 (\$26 million Dollars) as part of the capital recycling strategy.

On February 8, 2024, Terrafina completed the sale of one property located in San Luis Potosí, San Luis Potosí for \$41,824 (\$2 million Dollars) as part of the capital recycling strategy.

On March 15, 2024, Terrafina completed the sale of property located in Chihuahua, Chihuahua for \$106,543 (\$6 million Dollars) as part of the capital recycling strategy.

On March 20, 2024, Terrafina provided a performance fee to the Advisor and the incentive derived from the compensation plan for the Trust's directors, which were paid on July 27, 2024, through an issuance and delivery of 13,140,040 and 641,466 CBFIs, respectively, corresponding to \$547,152 and \$26,711, respectively (see Notes 16 and 24).

FIBRA Terrafina
Fideicomiso Irrevocable number F/00939 and subsidiaries

Notes to the consolidated financial statements
for the years ended December 31, 2024 and 2023

(All amounts in thousands of Mexican Pesos, unless otherwise stated)

3. SIGNIFICANT TRANSACTIONS (continued)

On June 28, 2024, Terrafina completed the sale of one property located in Saltillo, Coahuila, for \$107,142 (\$6 million Dollars) as part of the capital recycling strategy.

On July 24, 2024, Terrafina reported the payment of the performance fee to the Advisor and Terrafina's executives incentive plan through the issuance and grant of 13,140,064 CBFIs and 641,466 CBFIs, respectively.

On August 6, 2024, FIBRA Prologis acquired a majority stake in Terrafina's CBFIs, thereby gaining control of the Trust. As a result of this acquisition, and in addition to certain relevant changes in the corporate structure of the Trust, Terrafina paid a success fee to Goldman Sachs & Co. LLC ("Financial Advisor") in the amount of \$323,335 (equivalent to \$16.9 million dollars). The Financial Advisor provided advisory services related to the public tender offer process for Terrafina's certificates. The success fee was recorded under fees and other expenses in the consolidated statements of income and other comprehensive income.

On August 20, 2024, Terrafina contributed two lands located in Apodaca, Nuevo León through its joint venture agreement with Monarch Member LLC in the amount of \$199,263 (US\$10.7 million).

On November 26, 2024, FIBRA Prologis acquired an additional controlling interest of 12.75% in Terrafina, increasing its ownership from 77.13% to 89.88%.

4. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES

The material accounting policies adopted in preparing these consolidated financial statements are set out below, these policies have been consistently applied to all the years presented:

A. CONSOLIDATION BASIS

These consolidated financial statements include net assets and results of operations of the entities listed below controlled by Terrafina as of December 31, 2024 and 2023. All significant intercompany balances and transactions have been eliminated from the consolidated financial statements.

Subsidiaries

Subsidiaries are all entities over which the Trust has control. The Trust controls an entity when it is exposed or has rights to variable returns as a result of their involvement in it, also could affect those returns through its power over the entity. Subsidiaries are fully consolidated from the date on which control is transferred to the Trust. They are deconsolidated from the date that control ceases.

Contributions to the subsidiaries have been made with the purpose of investing in investment properties, as well as the management of these investment properties.

As of December 31, 2024 and 2023, the Trust has 100% interest participation in all the subsidiaries mentioned below:

Trustee: HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria as trustee of the following trust:

- Trust F/307939

Trustee: Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero as trustee of the following trust:

- Trust F/2609
- Trust F/1411
- Trust F/1412

FIBRA Terrafina
Fideicomiso Irrevocable number F/00939 and subsidiaries

Notes to the consolidated financial statements
for the years ended December 31, 2024 and 2023

(All amounts in thousands of Mexican Pesos, unless otherwise stated)

4. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

A. CONSOLIDATION BASIS (continued)

Trustee: CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple, as trustee of the following trusts:

- Trust F/128
- Trust F/129
- Trust F/824
- Trust F/666
- Trust F/2989
- Trust F/2991
- Trust F/2996
- Trust F/3275
- Trust F/3276
- Trust F/3277
- Trust F/3457 ⁽¹⁾
- Trust F/3458 ⁽¹⁾
- Trust F/3459

Trustee: Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver as trustee of the following trusts:

- Trust F/3186
- Trust F/3230
- Trust F/3231
- Trust F/3232 ⁽²⁾
- Trust F/3233
- Trust F/3234 ⁽³⁾
- Trust F/3235
- Trust F/3236
- Trust F/4581 ⁽⁴⁾
- Trust F/4582
- Trust F/4583

⁽¹⁾ Trusts liquidated on June 29, 2023

⁽²⁾ Trust liquidated on April 08, 2024

⁽³⁾ Trust liquidated on September 28, 2023

⁽⁴⁾ Trust liquidated on September 4, 2023

TF Administradora, S. de R.L. de C.V. (“the Manager”). All related party transactions between the Manager and the Trust have been eliminated in these consolidated financial statements, to comply with the requirements of accounting standards and for other business information purposes; other transactions of the Manager are included in the consolidated financial statements (see Note 24).

B. INVESTMENTS IN JOINT VENTURES

Investments in joint ventures are accounted for using the equity method. The carrying amount of the investment in joint ventures is increased or decreased to recognize the Trust’s share of the profit or loss and other comprehensive income of the joint venture, adjusted whenever necessary to ensure consistency with the accounting policies of the Trust. Unrealized gains and losses on transactions between the Trust and joint ventures are eliminated to the extent of the Trust’s interest in those entities.

FIBRA Terrafina
Fideicomiso Irrevocable number F/00939 and subsidiaries

Notes to the consolidated financial statements
for the years ended December 31, 2024 and 2023

(All amounts in thousands of Mexican Pesos, unless otherwise stated)

4. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

B. INVESTMENTS IN JOINT VENTURES (continued)

As of December 31, 2024, and 2023, the Trust's interest participation in joint ventures is 50% for both periods.

Investment in joint ventures, in its interest participation, includes net assets and the results of operations of the entities mentioned below:

Trustee: Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., as trustee of the following trusts:

- Trust F/2717
- Trust F/3485

Trustee: CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple, as trustee of the following trusts:

- Trust F/3927
- Trust F/4090 ⁽⁵⁾

⁽⁵⁾ Trust created on May 8, 2023

Trustee: Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, as trustee of the following trust numbers:

- Trust F/5456 ⁽⁶⁾

⁽⁶⁾ Trust created on June 2, 2023

Terrafina is entitled to receive an incentive fee once the performance returns on the investments have been met, in accordance with the provisions of the beneficiary agreement, and it is paid until the liquidation of such investments. Terrafina recognizes the incentive fee as if the investments were realized at the fair value at the date of this consolidated financial statements. The accrued incentive fee is recognized in the statement of income and other comprehensive income (see Note 8).

C. FOREIGN CURRENCY TRANSLATION

a. Functional and reporting currency

Items included in these consolidated financial statements are measured using the United States dollar ("Dollar" or "USD") which is the Trust's functional currency, since its cash sources and uses environment, a representative percentage of its income and costs, as well as various operating expenses are denominated in Dollars. The Mexican Peso ("Peso") is the Trust's reporting currency. This functional currency applies to all consolidated and non-consolidated project trusts.

b. Transactions and balances in foreign currency

Foreign currency transactions are translated into the functional currency using the exchange rates prevailing at the dates of the transactions. Foreign exchange gains and losses arising from the settlement of these transactions and from the translation of the monetary items in foreign currency at the exchange rate at the date of the consolidated statement of financial position are included in foreign exchange gain (losses) in the consolidated statements of income and other comprehensive income, as part of the results of operations.

Non-monetary items are not translated using the end of period exchange rate but are measured at historical cost (using the exchange rates in effect at the date of the transaction), except for non-monetary items measured at fair value, which are translated using the exchange rates on the date on which the fair value was determined.

FIBRA Terrafina
Fideicomiso Irrevocable number F/00939 and subsidiaries

Notes to the consolidated financial statements
for the years ended December 31, 2024 and 2023

(All amounts in thousands of Mexican Pesos, unless otherwise stated)

4. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

C. FOREIGN CURRENCY TRANSLATION (continued)

c. Conversion from functional currency to reporting currency

The Trust's consolidated financial statements as of December 31, 2024 and 2023 were translated as follows:

- (i) All assets and liabilities were translated using the exchange rate at the date of the consolidated financial position.
- (ii) Net assets components were translated at the historical exchange rate.
- (iii) Income and expenses of the consolidated statements of income and comprehensive income are translated at a monthly average exchange rate (corresponding to the days in which operations were carried out, unless that average is not a reasonable approximation of the cumulative effect of the rates prevailing on the transaction dates, in which case income and expenses are translated at the transaction dates.); and
- (iv) All exchange differences resulting from net assets translation to their historical amounts are recognized in other comprehensive income.

The exchange rates used for preparation of these consolidated financial statements were as follows:

Reporting period	Year-end rate	Average rate (*)
December 31, 2024 USD/MXN	20.5103	18.3047
December 31, 2023 USD/MXN	16.8935	17.7512

(*) For the years from January 1 to December 31, 2024 and 2023.

D. LEASES

Leases in which a significant portion of the property risks and benefits are retained by the lessor are classified as operating leases (see Note 25). Operating lease income where the Trust operates as a lessor is recognized in consolidated statements of income and other comprehensive income on a straight-line basis during the term of the lease. When the Trust offers incentives to tenants ("free months"), these costs are recognized throughout the lease life, on a straight-line basis, as a reduction in lease income. These incentives are presented in the deferred rents receivable in the consolidated statement of financial position.

The other components that are not leasing (maintenance and other services) are recognized in accordance with IFRS 15 "Revenue from Contracts with Customers" (see Note 4L and Note 19).

Properties leased under operating leases are included on Investment Properties in the consolidated statement of financial position (see Note 7a).

The Trust makes payments (leasing commissions) to certain agents for services related to lease agreement negotiations with the lessees. The initial leasing commissions are capitalized as part of the carrying amount of the related investment property; subsequent leasing fees are expensed.

E. INVESTMENT PROPERTIES

Investment Properties held for long-term rental yields or for capital appreciation or both, that are not used by the owners, are classified as Investment Properties. Investment Properties are comprised of freehold land, freehold industrial buildings, and properties under construction or development for future use as Investment properties. Investment properties are initially measured at acquisition cost, including related transaction costs. After initial recognition, the Investment properties are measured at fair value.

FIBRA Terrafina
Fideicomiso Irrevocable number F/00939 and subsidiaries

Notes to the consolidated financial statements
for the years ended December 31, 2024 and 2023

(All amounts in thousands of Mexican Pesos, unless otherwise stated)

4. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

E. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

As of November 19, 2024, the Chief Real Estate Appraiser of PGIM, Inc., an affiliate company of the Advisor and Administrator, was responsible for ensuring that the valuation process provided independent and reasonable fair values estimated. On November 20, 2024 going forward, the Prologis Advisor, is responsible for ensuring that the valuation process provides fair value estimates, through an internal specialist, based on appraisal reports prepared by independent real estate appraisers (members of the Appraisal Institute or an equivalent organization). The purpose of an appraisal is to estimate the fair value of a property as of a specific date. Fair value estimates require the exercise of significant judgment.

The fair value of Investment Properties is subject to numerous and various assumptions and limitations as of the valuation date. Many different individual assumptions may be supportable and reasonable, and the interplay and compounding of different assumptions, or the use of different accepted methodologies, may produce very different estimates of value for the same property.

The fair value of Investment Properties is an estimate of value and not a measure of realizable value. In addition, such valuations may be viewed as subject to change with the simple passage of time.

The fair value of Investment Properties reflects, among other things, rental income from current leases and assumptions about rental income from future leases in light of current market conditions. Fair value also reflects, on a similar basis, any cash outflows that could be expected in relation to the property.

The fair value measurement of investment property under construction is only applied if the fair value can be reliably measured. It may sometimes be difficult to reliably determine the fair value of the investment property under construction. In order to evaluate whether the fair value of an investment property under construction can be reliably determined, management considers the following factors, among others:

- The terms and conditions of the construction contract.
- The percentage of completion.
- Whether the project/property is standard (typical for the market) or non-standard.
- The level of reliability of cash inflows after completion.
- The development risk specific to the property.
- Past experience with similar constructions.
- The status of construction permits.

Subsequent expenditure is added to the investment property's carrying value only when it is probable that future financial benefits associated with the item will flow to the Trust and the cost of the item can be measured in a reliable manner. All other repairs and maintenance costs are charged to the consolidated statement of income and other comprehensive income during the financial period in which they are incurred.

Changes in fair value are recorded as net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on investment properties in the consolidated statement of income and other comprehensive income.

Investment Properties are derecognized either when they have been disposed of or when the investment property is permanently withdrawn from use and no future financial benefit is expected from its disposal.

Gains or losses from sales or dispositions of investment properties are recorded as realized gain (loss) from disposal of investment properties in the consolidated statement of income and other comprehensive income.

FIBRA Terrafina
Fideicomiso Irrevocable number F/00939 and subsidiaries

Notes to the consolidated financial statements
for the years ended December 31, 2024 and 2023

(All amounts in thousands of Mexican Pesos, unless otherwise stated)

4. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

F. CASH AND CASH EQUIVALENTS

Cash and cash equivalents include cash in banks and short-term investments with initial maturity of less than three months and that are subject to insignificant risk of change in value. Interest income on short term investments is recognized as it is earned.

G. RESTRICTED CASH

Restricted cash represents funds held in guaranty trusts for payment of maintenance, interest and long-term principal related to borrowings.

Reserves included in restricted cash are required by the lenders under loan documents, in order to cover interest payments in an event of default.

H. FINANCIAL INSTRUMENTS

a. Recognition, initial measurement and derecognition of financial instruments

Financial assets and liabilities are recognized when the Trust is part of the contractual clauses of a financial instrument.

Financial assets are derecognized when the contractual rights over the financial asset cash flows is expired or when the asset and substantially all its risks and benefits are transferred. A financial liability is derecognized when it is extinguished, canceled or expired.

Classification and initial measurement of financial assets

All financial assets are measured initially at their fair value.

Financial assets are classified in the following categories:

- Amortized cost.
- Fair value through profit or loss ("FVTPL").
- Fair value through other comprehensive income ("FVOCI").

During presented periods, the Trust does not have financial assets categorized as amortized cost and FVOCI.

The above classification is determined by:

- The business model within which the entity holds the financial asset, also by,
- The contractual characteristics of the cash flows arising from the financial asset.

All income related to financial assets are recognized in the consolidated statements of comprehensive income.

b. Subsequent measurement of financial assets

FIBRA Terrafina
Fideicomiso Irrevocable number F/00939 and subsidiaries

Notes to the consolidated financial statements
for the years ended December 31, 2024 and 2023

(All amounts in thousands of Mexican Pesos, unless otherwise stated)

4. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

H. FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

Financial assets at amortized cost

Financial assets are measured at amortized cost if the following conditions are met (and are not designated at VRCR):

- The financial asset is held within a business model which objective is to collect the contractual cash flows.
- The contractual terms of the financial assets give rise to cash flows that are solely payments of principal and interest.

After the initial recognition, these are measured at amortized cost using the effective interest method. The discount is omitted when the effect is not material. Cash and cash equivalents and accounts receivable are included in this category of financial instruments.

Impairment of accounts receivable and other accounts receivable

The Trust uses a simplified approach to book the accounts receivable and recognizes the estimated impairment as credit losses expected in the lifetime of the instrument. These are the expected deficits in the contractual cash flows, considering the potential default at any time during the life of the financial instrument. When calculating, the Trust uses its historical experience, external indicators and future information to calculate expected credit losses using a provision matrix.

Trust assesses the impairment of accounts receivable on a collective basis, since they have shared credit risk characteristics that have been grouped based on days past due (see Note 12).

c. Classification and measurement of financial liabilities

Financial liabilities are measured initially at their fair value.

Subsequently, they are measured at amortized cost using the effective interest method. Tenant deposits and accounts payable are included as financial liabilities. Accounts payable are liquidated within a period of 60 days. These are included in current liabilities, except when their maturities are greater than 12 months after the closing date of the year, in which case they are classified as non-current liabilities.

Borrowings are subsequently measured at fair value (FVTPL) and recognized in net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on borrowings. Borrowings include one bond as of December 31, 2024.

For most loans, the fair values are equal to their cost basis, since the interest rates are very close to current market; however, there is a significant difference in the bonds, whose rates are related to changes in their own credit risk, these effects are recognized as a reserve in the consolidated statements of changes in net assets and, changes in the reserve, are recognized in other comprehensive income (FVOCI). The own credit risk reserve is derecognized when the bonds are liquidated, and the derecognition effect is reclassified to retained earnings.

Since the Trust manages and evaluates performance based on fair value in accordance with its investment strategy (Investment Properties), the use of the fair value option to measure borrowings is a practice that is consistent with the risk management and investment strategy of the Trust.

All charges related to interest and changes in the fair value of financial liabilities are recognized in statements of income and other comprehensive income.

FIBRA Terrafina
Fideicomiso Irrevocable number F/00939 and subsidiaries

Notes to the consolidated financial statements
for the years ended December 31, 2024 and 2023

(All amounts in thousands of Mexican Pesos, unless otherwise stated)

4. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

H. FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

d. Derivative financial instruments

Derivative financial instruments (DFI) are accounted at fair value through profit or loss (FVTPL), except for derivatives designated as hedging instruments in cash flow hedging relationships, which require a specific accounting treatment. During the reporting periods, the Trust has not made any designation as a hedge relationship.

All DFI are recognized and subsequently measured at fair value, the changes in fair value are recognized as net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on derivative financial instruments in the consolidated statement of income and other comprehensive income.

DFI are derecognized when they no longer meet the recognition criteria, whether due to extinction, transfer, substantial modification, or early termination. The difference between the carrying amount of the derivative financial instrument and the amount received (paid) in the derecognition transaction is immediately recognized in net realized gain (loss) from DFI in the consolidated statements of income and other comprehensive income.

I. BORROWING COSTS

Borrowing costs that are directly attributable to the acquisition, or construction of a qualifying asset are capitalized during the period that is required to complete and prepare the asset for its intended use or sale. Qualifying assets are assets that necessarily take a substantial period to be ready for their intended use or sale. Other borrowing costs are expensed in the period in which they are incurred.

J. TENANT DEPOSITS

Tenant deposits are recognized when received in accordance with the relevant lease terms and they are retained by the Trust until the lease expiration under certain circumstances established in the respective lease agreements.

According to IFRS 9, these items are recognized as financial liabilities with initial recognition at fair value, and subsequently at their cost, which approximates their nominal value.

K. REVENUE RECOGNITION

Lease agreements include lease revenues, variable revenues from insurance and property taxes. Lease revenues are recognized on a straight-line basis over the lease term as described in the leases policy previously mentioned.

The non-leasing components are recognized in accordance with IFRS 15. To determine the recognition of these revenues, the Trust follows a 5-step process:

1. Identify the contract with a customer
2. Identifying performance obligations
3. Determining the transaction price
4. Allocating the transaction price to separate performance obligations
5. Recognizing revenue as the performance obligations are fulfilled

Revenues are recognized at a specific time or over time, when the Trust fulfills performance obligations by transferring the promised goods or services to its customers. In the case of revenues from non-lease components, being the maintenance income, the main revenue related to this concept, the Trust satisfies the performance obligation as customers receive the corresponding services during the term of the contract, therefore the revenue is recognized over time. The transaction price for revenue from non-lease components is identified in each of the contracts and corresponds to the market sale prices, and they do not include variable payments, financing or any other.

FIBRA Terrafina
Fideicomiso Irrevocable number F/00939 and subsidiaries

Notes to the consolidated financial statements
for the years ended December 31, 2024 and 2023

(All amounts in thousands of Mexican Pesos, unless otherwise stated)

4. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

K. REVENUE RECOGNITION (continue)

The Trust obtains other income that mainly includes reimbursable costs such as water supply, electricity, which are billed to the tenants. The Trust recognizes this revenue as an agent, so the income, if any, corresponds to the differential between the expense incurred by the client and the amount invoiced for this concept by the Trust and is presented in the consolidated statement of income as other operating income.

L. FEES AND OTHER EXPENSES

Fees and other expenses include legal fees, accounting fees, audit fees and other professional fees. They are recognized in the consolidated statement of income and comprehensive income in the period in which they are incurred (on an accruals basis).

M. TAXATION

The Trust's intention is to operate in a manner enabling it to maintain its tax status as a Real Estate Investment Trust or FIBRA. The Trust will not be subjected to Income Tax ("ISR") to the extent that it distributes taxable income to its shareholders and complies with certain other requirements. The Trust meets the requirements of the LISR for the FIBRAS. Based on this, income tax provision is not accrued in the accompanying consolidated financial statements.

Recoverable taxes include recoverable income tax withholdings ("ISR") and value added taxes ("VAT") paid to suppliers of goods and services and declared to the tax authority periodically in compliance with applicable law. The current VAT rate throughout the national territory is 16%, with limited number of exceptions.

N. NET ASSETS

The net assets comprise: (i) the CBFI's, that are classified as net contributions and recognized at the fair value based on the consideration received (issuance proceeds) by Terrafina, the transaction costs arising from the issuance of CBFI's attributable to investors, that are recognized in net assets as a reduction in the proceeds from CBFI's related to such costs; (ii) the own credit risk reserve, described previously in section H; and (iii) the retained earnings (losses).

All cash distributions reduce the net assets and will be made at the sole discretion of the Technical Committee based on the results of the Trust's operations, the economic situation of the Trust and other factors considered as relevant by the Technical Committee.

Any consideration paid in the purchase of CBFIs issued by the Trust, including costs directly attributable to such acquisition, is recognized as a decrease in net assets until the CBFIs are canceled or reissued.

O. CONSOLIDATED STATEMENTS OF INCOME AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME

The Trust elected to present the statement of income and other comprehensive income in a single financial statement. Costs and expenses were classified according to their function and not to their nature as this presentation is considered to provide more relevance and value to the users of these consolidated financial statements.

P. EARNINGS PER CBFI

The result or earnings by basic CBFI is calculated by dividing the Trust's profits attributable to CBFI holders by the weighted average number of CBFI's outstanding during the financial period.

FIBRA Terrafina
Fideicomiso Irrevocable number F/00939 and subsidiaries

Notes to the consolidated financial statements
for the years ended December 31, 2024 and 2023

(All amounts in thousands of Mexican Pesos, unless otherwise stated)

4. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

P. EARNINGS PER CBFI

The basic and diluted earnings per CBFI are as follows:

	2024	2023
Basic and diluted earnings per CBFI (Pesos)	\$ 4.94	\$ 8.65
Profit for the period	3,844,764	6,683,448
Weighted average number of CBFI's	778,543,122	772,480,755

Q. ASSET ACQUISITION CLASSIFIED AS INVESTMENT PROPERTIES

It is necessary to carry out an in-depth analysis and determine whether, an acquisition of investment properties should be reflected in accounting as the acquisition of an asset or group of assets or, as the case may be, a business combination in accordance with IFRS 3 Business Combinations ("IFRS 3"). According to the analysis carried out by the management of the Trust, it determined to account the acquisitions of the investment properties as an asset acquisition.

Management determines the acquisitions did not meet the definition of a Business as required under IFRS 3 in order to qualify for business combination treatment since no substantive business processes, employees or operational systems from the sellers were retained by the Terrafina to be able to operate the Property Investments after the acquisition was executed.

R. INFORMATION BY SEGMENTS

Segment information is presented in a manner consistent with the internal reports provided to the highest authority responsible for operational decision-making, resource allocation, and evaluation of the performance of the operating segments. The highest authority responsible for operational decision-making has been identified as the Strategic Committee, appointed by the Technical Committee.

5. FINANCIAL RISK MANAGEMENT

The Trust's activities expose it to a variety of financial risks: market risk (including foreign exchange risk, price risk, cash flow risk and interest rate risk), credit risk, liquidity risk, financial risk, fair value estimation and net assets management risk. There are no changes to the risk management policies during the period ended December 31, 2024 and 2023.

a. Market risk

Foreign exchange risk

The Trust is exposed to foreign exchange risk arising from different currency exposures considering the functional currency used in its operations, primarily with respect to Investment Properties, leasing agreements and borrowings, which are mostly denominated in Dollar. Foreign exchange risk also arises from services provided by foreign vendors.

The Trust has not contracted hedging instruments to offset the effect of currency rate changes, mainly because its investments and revenues are denominated in Dollar.

FIBRA Terrafina
Fideicomiso Irrevocable number F/00939 and subsidiaries

Notes to the consolidated financial statements
for the years ended December 31, 2024 and 2023

(All amounts in thousands of Mexican Pesos, unless otherwise stated)

5. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (continued)

a. Market risk (continued)

The effect on net assets resulting from converting Dollar denominated assets and liabilities to Mexican Pesos for the periods ended December 31, 2024 and 2023 were as follows:

	<u>December 31, 2024</u>	<u>December 31, 2023</u>
Translation from functional currency to reporting currency	\$ 11,397,075	\$ 3,325,588

A sensitivity analysis prepared by management illustrates how changes in the currency rates affect the net assets in Mexican Pesos at December 31, 2024 and 2023 as a result of the conversion of functional currency to reporting currency, is shown as follows:

Sensitivity analysis	10% (+) (-) December 31, 2024	10% (+) (-) December 31, 2023
Exchange rate of mexican peso	20.5103	16.8935
Weakening of mexican peso	22.5613	18.5829
Strengthening of mexican peso	18.4593	15.2042
Net assets attributable to the investors	\$ 46,718,798	\$ 36,450,058
Adjusted Net Assets attributable to the investors (weakness)	51,390,610	40,095,171
Adjusted Net Assets attributable to the investors (strength)	42,046,987	32,805,160

Price risk

The Trust is exposed to Investment Properties price and market rental risks. The Trust uses local knowledge and experience plus local property managers to minimize these risks (see Note 7a).

The future rental income was estimated depending on the location, type and quality of the properties, and taking into account market data and projections at the valuation date.

Cash flow and interest rate risk

As the Trust has no significant interest-bearing assets, its income and operating cash flows are substantially independent from changes in market interest rates except for items related to its borrowings. Borrowings issued at variable rates expose the Trust to interest rate risk. The Trust's exposure to risk due to changes in interest rates is mostly related to the long-term loans contracted by them.

The Trust manages its interest rate risk through a combination of fixed rate and variable rate loans. In general, short-term loans can be subject to a floating rate, while longer-term loans are usually subject to a fixed rate. The risk of changes in variable interest rates related to loans payable contracted was reduced due to the use of DFI contracted during 2024 and 2023. Credit agreements are not subject to DFI contracts for coverage or protection. Any decision on the use of DFI is made at the discretion of the Trust's management based on market conditions and the financial strategy adopted..

As of December 31, 2024, and 2023, 44.7% and 64.2% of the borrowings are contracted at fixed interest rate and the remaining at variable interest rate, respectively. All borrowings are denominated in Dollar.

FIBRA Terrafina
Fideicomiso Irrevocable number F/00939 and subsidiaries

Notes to the consolidated financial statements
for the years ended December 31, 2024 and 2023

(All amounts in thousands of Mexican Pesos, unless otherwise stated)

5. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (continued)

a. Market risk (continued)

In order to cover this risk, during the years 2024 and 2023 the Trust held DFI, which were liquidated before their maturity (see Note 11).

The Trust's exposure to changes in interest rates and the contractual revaluation at the end of the reporting period are shown below:

	December 31, 2024	%	December 31, 2023	%
Borrowings at variable rates	\$ 12,364,271	55%	\$ 5,986,860	36%
Borrowings at fixed rates – maturity date:				
Less than 1 year	-	0%	188,607	1%
1 – 2 years	-	0%	-	0%
More than 2 years	9,992,197	45%	10,562,239	63%
Borrowings	\$ 22,356,468	100%	\$ 16,737,706	100%

Risk of instruments used

The Trust has an unhedged exposure to floating-rate indexed loans payable of 55.3% as of December 31, 2024, due to the early termination of the DFI. The unhedged exposure of the DFI refers to the lack of protection against risks associated with rising interest rates that could affect the financial stability of the Trust.

The notional amount of the DFI entered into by the Trust, plus the principal amount indexed to a fixed rate, represents approximately 97% of the outstanding loan balance as of December 31, 2023. For 2023, the CAP strike price was 4.5%, and the floating rate of the loans is 83 basis points above the reference rate (3-month SOFR).

b. Credit risk

The Trust has no significant concentrations of credit risk. Policies have been implemented to ensure that rental agreements are made with customers with an adequate credit history. To reduce such risk, the Trust has security deposits or bonds. Cash transactions are limited to high-credit-quality financial institutions, these institutions are selected taking into account certain corporate criteria and are monitored every quarter. The Trust aims at limiting the amount of credit exposure to any financial institution. In addition, the Trust covers its credit risk through detailed analysis of clients with whom it has entered into lease agreements focusing on triple "A" customers, which ensure the return on investment. Accounts receivables are written off when there is no reasonable expectation of recovery, which include, among others, that the client does not suggest a payment plan and the impossibility of making contractual payments.

c. Liquidity risk

Liquidity risk is managed by maintaining sufficient cash and cash equivalents, availability of funding through an adequate amount of committed credit facilities and the ability to close out or settle market positions.

In the normal course of business, the Trust enters into loan agreements with certain lenders to finance its real estate investment transactions. Unfavorable economic conditions could increase borrowing-related costs, limit access to the capital markets or result in a decision by lenders to not extend credit to the Trust.

FIBRA Terrafina
Fideicomiso Irrevocable number F/00939 and subsidiaries

Notes to the consolidated financial statements
for the years ended December 31, 2024 and 2023

(All amounts in thousands of Mexican Pesos, unless otherwise stated)

5. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (continued)

c. Liquidity risk (continue)

There is no guarantee that the Trust's loan arrangements or ability to obtain leverage will continue to be available, or if available, will be available on terms and conditions acceptable to the Trust. Further, these loan agreements include, among other conditions, events of default and various covenants and representations. As of December 31, 2024, and December 31 2023, the Trust had no past due/callable loans.

A decline in market value of the Trust's assets may also have adverse consequences in instances where the Trust borrowed money based on the fair value of specific assets. A decrease in fair value of such assets may result in the lender requiring the Trust to post additional securities or otherwise repay the loans.

In the event the Trust's current portfolio and investment obligations are not refinanced or extended when they become due and/or the Trust is required to repay such borrowings and obligations, management anticipates that operating cash flow, investor's contributions, new debt refinancing, and real estate investment sales will provide the repayment of these obligations.

If the Trust finds it necessary to sell its investments expeditiously to comply with the above commitments, the Trust may sell them at their fair value on the date on which a value considerably lower than the value at which such investments were recorded in the past may be required.

The following table shows the analysis of liabilities, presented for the periods between the date of the consolidated statement of financial position and their maturity date. Amounts shown in the following table correspond to non-discounted cash flows, including interests.

December 31, 2024							
	3 months	1 year	1-2 years	2-7 years	Total contractual cash flows	Book value	
Borrowings	\$ 3,744,023	\$ 4,107,253	\$ 4,741,981	\$ 10,255,150	\$ 22,848,407	\$ 22,356,468	
Tenant deposits	61,728	59,161	81,812	305,049	507,750	507,750	
Accounts payable	-	594,455	210,449	-	804,904	804,904	
Total	\$ 3,805,751	\$ 4,760,869	\$ 5,034,242	\$ 10,560,199	\$ 24,161,061	\$ 23,669,122	

December 31, 2023							
	3 months	1 year	1-2 years	2-7 years	Total contractual cash flows	Book value	
Borrowings	\$ 262,742	\$ 844,675	\$ -	\$ 16,048,825	\$ 17,156,242	\$ 16,737,706	
Tenant deposits	30,694	59,122	67,333	242,141	399,290	399,290	
Accounts payable	-	283,200	-	91,804	375,004	375,004	
Total	235,966	-	-	-	235,966	235,966	
	\$ 529,402	\$ 1,186,997	\$ 67,333	\$ 16,382,770	\$ 18,166,502	\$ 17,747,966	

As of December 31, 2024 and 2023, borrowings include short term interest payable of \$323,996 and \$262,742, respectively.

d. Net assets risk

The Trust defines the managed contributions as the Trust's total net assets. The Trust's objectives when managing net assets are:

- Safeguarding the Trust's ability to continue as a going concern, so that it can continue carrying out multiple investments in exchange for returns from capital appreciation, investment income (such as "rental income", "dividends" or "interest"), or both.
- Providing an adequate return to investors based on the level of undertaken risk.
- Ensuring the necessary financial resources to allow the Trust to invest in areas that may deliver future benefits.

FIBRA Terrafina
Fideicomiso Irrevocable number F/00939 and subsidiaries

Notes to the consolidated financial statements
for the years ended December 31, 2024 and 2023

(All amounts in thousands of Mexican Pesos, unless otherwise stated)

5. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (continued)

d. Net assets risk

- Maintaining enough financial resources to mitigate risks and unforeseen events.

Management reviews on a quarterly basis if the Trust complies with the covenants related to current borrowings.

e. Risk related to Environmental, Social and Governance (ESG)

Investment properties could be physically affected by extreme weather events and natural disasters, which may impact the operations and cause a negative effect on the Trust's financial condition and results. The main risks include events derived from extreme climate changes such as: heat waves, water stress, fires, and floods. These events can generate damage to the infrastructure that could result in a temporary closure, partial or total loss of the property, causing impacts on the operation of the tenants and financial losses for the business due to the costs of repairs.

The Trust has insurance policies with comprehensive insurance coverage in investment property, casualty and business interruption for all properties that could be affected by natural disasters, accidents and other similar events. These climate changes effects, even if anticipated, could have a material impact on the Trust's cash flows, performance and future financial condition. As of December 31, 2024, no material impacts derived from these risks have been identified that should be added to the assumptions already used in the preparation of the Trust's consolidated financial statements.

6. CRITICAL ACCOUNTING ESTIMATES AND ASSUMPTIONS

Management prepares estimates and assumptions based on historical experience adjusted for current market conditions and other factors. Actual results could differ from those estimates and assumptions.

Estimate of fair value of Investment Properties

The best evidence of fair value is current prices in an active market for similar Investment Properties. Management determines the fair value of Investment Properties based on appraisal reports prepared by independent third-party real estate appraisers in accordance with international valuation standards based on comparable prices in the local market or of net cash inflows to present value using a discounted cash flow method. Valuations are made based on estimated future cash flows supported by the term of existing leases or other contracts and current market leases of similar properties in similar locations and conditions, related property operating expenses and discount rates that reflect market assessments on the uncertainty in the amount and timing of cash flows (see Note 7a for further details on assumptions).

Fair value of DFI and other financial instruments

The fair value of DFI that are not traded in an active market (for example, over-the-counter derivatives) is determined by using valuation techniques. The Trust determines the fair value of DFI and other financial instruments based on valuations prepared by a third party (see Note 7d for further details on assumptions).

Fair value of borrowings

The fair value of borrowings is determined by using valuation techniques. The Trust determines the fair value of borrowings based on valuations prepared by a third party. The Trust has been using generally accepted valuation methods (see Note 7c for further details on assumptions).

FIBRA Terrafina
Fideicomiso Irrevocable number F/00939 and subsidiaries

Notes to the consolidated financial statements
for the years ended December 31, 2024 and 2023

(All amounts in thousands of Mexican Pesos, unless otherwise stated)

7. FAIR VALUE MEASUREMENTS

The IFRS 13 guide on fair value measurements and disclosures establishes a fair value measurement framework, provides a sole definition of fair value and requires expanded disclosures summarizing fair value measurements. This standard provides a three levels hierarchy based on inputs used in the valuation process. The level in the fair value hierarchy under which fair value measurement falls is determined based on the lowest level input that is significant to the fair value measurement. The levels of the fair value hierarchy are as follows:

Level 1 – Fair value is based on unadjusted quoted prices in active markets that are accessible to the entity for identical assets or liabilities. These quoted prices generally provide the most reliable evidence and should be used to measure fair value whenever available.

Level 2 – Fair value is based on inputs, other than Level 1 inputs, that are observable for the asset or liability, either directly or indirectly, substantially for the full term of the asset or liability through corroboration of observable market data.

Level 3 – Fair value is based on significant unobservable inputs for the asset or liability. Such inputs reflect the entity's own assumptions about how market participants would price the asset or liability.

For the years ending December 31, 2024 and 2023, there were no transfers between categories.

a. Investment Properties

In general terms, the fair value estimations are provided by independent real estate appraisers (members of the Appraisal Institute or an equivalent organization) on a quarterly basis for the operating properties. Acquisitions are carried at purchase price and valued within a reasonable amount of time following the acquisition (typically within 3 months). As of November 19, 2024, the Chief Real Estate Appraiser of PGIM, Inc., an affiliated company of the Advisor and the Manager, was responsible for ensuring that the valuation process provides independent and reasonable property fair value estimates. On November 20, 2024 going forward, the Advisor Prologis oversees, through an internal specialist, all significant fair value measurements to ensure that the valuation process provides independent and reasonable estimates.

The purpose of an appraisal is to estimate the fair value of Investment Properties at a specific date. Fair value is defined as the price to be received on the sale of an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date.

The fair value estimate is predominately based on the discounting of a series of income cash flows and their reversion at a specific yield. Key assumptions include projections of rental income and expense, discount rates and capitalization rates.

In general terms, inputs used in the appraisal process are unobservable; therefore, unless otherwise indicated, Investment Properties are classified as Level 3 under the guidance on fair value measurement hierarchy.

As described above, the estimated fair value of Investments Properties is generally determined through an appraisal process. Those estimated fair values may vary significantly from the prices at which the real estate investments would sell, since market prices of real estate investments can only be determined through negotiations between a willing buyer and a seller. Such differences could be material to the consolidated financial statements.

FIBRA Terrafina
Fideicomiso Irrevocable number F/00939 and subsidiaries

Notes to the consolidated financial statements
for the years ended December 31, 2024 and 2023

(All amounts in thousands of Mexican Pesos, unless otherwise stated)

7. FAIR VALUE MEASUREMENTS (continued)

a. Investment Properties (continued)

Most significant unobservable inputs:

- **Discount rate:** The internal yield rate (“internal rate of return” or “IRR”) is the single rate that discounts all future assets benefits to net present value. The discount rate as of December 31, 2024 and 2023, was 9.48% (ranges between 8.00% and 13.00%) and 9.50% (ranges between 8.00% and 12.75%), respectively.
- **Capitalization Rate:** Based on the location, size, and quality of the properties, and taking into account market data at the valuation date. The capitalization rates used as of December 31, 2024, and 2023 were 7.78% (ranges between 6.25% and 10.75%) and 7.73% (ranges between 6.25% and 10.75%), respectively.
- **Projected rental income and expenses:** These are based on the actual location, type and quality of the properties, and supported by the terms of any existing leases, other contracts, or external evidence, such as current market rents for similar properties. The annual growth rate for revenue projections as of December 31, 2024, and 2023, ranges from 1% to 3% for both periods.

If the discount rates and capitalization rates used in the analysis increase or decrease by 25 basis points, the carrying amount of the Investment Properties would change as of December 31, 2024 as follows:

As of December 31, 2024:		Capitalization Rate			
Discount Rate	-25 bps	\$	2,324,029	\$	1,135,673
	Actual	\$	1,160,903	\$	-
	+25 bps	\$	24,099	\$	(1,111,027)
				\$	(2,173,024)

As of December 31, 2023:		Capitalization Rate			
Discount Rate	-25 bps	\$	1,811,387	\$	887,779
	Actual	\$	907,503	\$	-
	+25 bps	\$	18,838	\$	(868,513)
				\$	(1,698,699)

For the purposes of the lease income projections, if the market rents assumed in the discounted cash flow analysis increase or decrease by 25 cents of Dollar per square foot, the carrying amount of the Investment Properties would change as of December 31, 2024 and 2023 as follows:

	Market Rents			
		-\$0.25 US/sqft/yr		+\$0.25 US/sqft/yr
Change in Investment Property value as of december 2024	\$	(2,000,636)	\$	1,999,615
Change in Investment Property value as of december 2023	\$	(1,649,791)	\$	1,649,790

It is probable that significant increases (decreases) in the discount rate, vacancy and collection loss assumptions would result in a significantly lower (higher) fair value measurement. However, an increase (decrease) in the market yield growth would result in a higher (lower) fair value measurement.

Unrealized gains (losses) from fair value adjustments on Investment Properties is included in the consolidated statements of income and other comprehensive income.

b. Investments under the equity method of accounting

Joint venture agreements are accounted for using the equity method, which approximates the fair value because their main assets and liabilities are recognized, in the financial statements of these investments, at fair value, in accordance with IFRS guidance on fair value measurements and disclosures.

FIBRA Terrafina
Fideicomiso Irrevocable number F/00939 and subsidiaries

Notes to the consolidated financial statements
for the years ended December 31, 2024 and 2023

(All amounts in thousands of Mexican Pesos, unless otherwise stated)

7. FAIR VALUE MEASUREMENTS (continued)

c. Borrowings

The valuations of the borrowings for financial reporting purposes, including Level 2 fair values, are prepared by an independent third party and they are based on discounted cash flows. Discussions of valuation processes and results are held between the Chief Real Estate Appraiser and the third-party appraiser at least once per year.

The significant Level 2 inputs used by the Trust are derived and valued as follows:

- Reference rates: The interest rate curves applicable to each borrowing are used in accordance with the contractual conditions.
- Credit risk: Estimated based on the spread over the reference rate of comparable borrowings available in public sources of information or in other sources available to the Trust.
- Country risk: The index of emerging market bonds applicable to Mexico is used to adjust the credit risk of comparable borrowing when necessary.

The discount rate resulting from adding to the reference rate the credit risk of comparable debts, as of December 31, 2024, and 2023, ranges between 1.30% and 2.65%, and 3.75% and 8.77%, respectively.

A significant increase (decrease) in the discount rate would result in a significantly lower (high) fair value.

Level 2 fair values are analyzed at each reporting period during quarterly valuation discussions between the parties involved in the process.

d. Derivative financial instruments

Until September 26, 2024 the Trust had DFI to cover the potential impacts of fluctuations in interest rates on the borrowings described in Note 13. The DFI included interest rate Caps and stated that if the SOFR rate was higher than the strike price, the counterparty would pay to the Trust an amount equal to the difference between the strike price and the SOFR rate. These DFI were handled over the counter ("OTC") and were classified at Level 2 of the fair value hierarchy.

The tables below present a summary of the assets and liabilities measured at fair value on a recurring basis, except for investments using the equity method, since these are accounted for using the equity method, which approximates the fair value of investments in non-consolidated subsidiaries and their respective level in the fair value hierarchy:

Fair Value Measurements at December 31, 2024

	Cost	Amounts measured at fair value	Level 1	Level 2	Level 3
<u>Assets:</u>					
Investment properties	\$ 43,369,481	\$ 64,187,025	\$ -	\$ -	\$ 64,187,025
Investment accounted using equity method	1,806,761	3,627,602	-	-	3,627,602
Total assets	\$ 45,176,242	\$ 67,814,627	\$ -	\$ -	\$ 67,814,627
<u>Liabilities:</u>					
Borrowings	\$ 22,848,407	\$ 22,356,468	\$ -	\$ 22,356,468	\$ -
Total liabilities	\$ 22,848,407	\$ 22,356,468	\$ -	\$ 22,356,468	\$ -

FIBRA Terrafina
Fideicomiso Irrevocable number F/00939 and subsidiaries

Notes to the consolidated financial statements
for the years ended December 31, 2024 and 2023

(All amounts in thousands of Mexican Pesos, unless otherwise stated)

7. FAIR VALUE MEASUREMENTS (continued)

Fair Value Measurements at December 31, 2023

	Cost	Amounts measured at fair value	Level 1	Level 2	Level 3
Assets:					
Investment properties	\$ 43,680,371	\$ 50,732,940	\$ -	\$ -	\$ 50,732,940
Investment accounted using equity method	1,270,945	2,010,024	-	-	2,010,024
Derivative financial instruments	48,086	28,874	-	28,874	-
Total assets	\$ 44,999,402	\$ 52,771,838	\$ -	\$ 28,874	\$ 52,742,964
Liabilities:					
Borrowings	\$ 17,156,242	\$ 16,737,706	\$ -	\$ 16,737,706	\$ -
Total liabilities	\$ 17,156,242	\$ 16,737,706	\$ -	\$ 16,737,706	\$ -

The tables below present a reconciliation of the beginning and ending balances for all assets measured at fair value on a recurring basis using significant unobservable inputs (Level 3) for the years ended December 31, 2024 and 2023:

Fair value measurements using significant unobservable inputs
(Level 3)

	Beginning balance 01/01/2024	Realized and unrealized net gain (loss)	Currency translation	Acquisitions and improvements of investment properties	Dispositions	Ending balance 12/31/2024	Unrealized gain (loss) for the twelve months ended 12/31/2024
Assets:							
Investment properties	\$ 50,732,940	\$ 2,736,207	\$ 11,028,766	\$ 371,575	\$ (682,463)	\$ 64,187,025	\$ 2,624,454
Investment accounted using equity method	2,010,024	604,626	585,887	499,436	(72,371)	3,627,602	495,876
Total assets	\$ 52,742,964	\$ 3,340,833	\$ 11,614,653	\$ 871,011	\$ (754,834)	\$ 67,814,627	\$ 3,120,330

i. Net realized and unrealized gain (loss) is recorded in the line items “Net unrealized gain (loss) on adjustment to fair value of investment property” and “Realized gain (loss) on sale of investment property” for an amount of \$2,624,454 and \$9,141 respectively in the Consolidated Statements of Income and Other Comprehensive Income.

ii. Net realized and unrealized income (loss) from investments accounted for using the equity method is recorded in the “Share of results from investments accounted for using the equity method” line item in the Consolidated Statements of Income and Other Comprehensive Income of \$604,626 in the Consolidated Statements of Income and Other Comprehensive Income.

Fair value measurements using significant unobservable inputs
(Level 3)

	Beginning balance 01/01/2023	Realized and unrealized net gain (loss)	Currency translation	Acquisitions and improvements of investment properties	Dispositions	Ending balance 12/31/2023	Unrealized gain (loss) for the twelve months ended 12/31/2023
Assets:							
Investment properties	\$ 52,411,408	\$ 4,250,975	\$ (6,846,544)	\$ 974,981	\$ (57,880)	\$ 50,732,940	\$ 4,143,540
Investment accounted using equity method	539,639	413,106	(83,168)	1,236,366	(95,919)	2,010,024	400,332
Total assets	\$ 52,951,047	\$ 4,664,081	\$ (6,929,712)	\$ 2,211,347	\$ (153,799)	\$ 52,742,964	\$ 4,543,872

i. The net realized and unrealized gain (loss) is recorded under “Net unrealized gain (loss) on adjustment to fair value of investment property” and “Realized gain (loss) on sale of investment property” for \$4,143,540 and (\$30,549), respectively, in the Consolidated Statements of Income and Other Comprehensive Income.

ii. The net realized and unrealized gain (loss) on equity method investments is recorded under “Equity in earnings” of equity method investments for \$413,106 in the Consolidated Statements of Income and Other Comprehensive Income.

FIBRA Terrafina
Fideicomiso Irrevocable number F/00939 and subsidiaries

Notes to the consolidated financial statements
for the years ended December 31, 2024 and 2023

(All amounts in thousands of Mexican Pesos, unless otherwise stated)

7. FAIR VALUE MEASUREMENTS (continued)

Investments accounted using equity method are considered in the measurements at fair value using unobservable inputs due to the investment properties held in the joint ventures.

As of December 31, 2024 and 2023, there were no transfers between the hierarchy levels, neither from level 3 to other levels.

8. INVESTMENTS ACCOUNTED USING EQUITY METHOD

On June 16, 2015, the Trust signed a joint venture agreement with Controladora and Parques American Industries, S.A. de C.V. (“American Industries”) to invest through the Trust F/2717 in the acquisition, development and lease of commercial properties in Mexico.

On December 20, 2016, the Trust signed a joint venture agreement with Avante Parques Industriales, S.A. de C.V. (“Avante Parques”) and Avante Naves Industriales S.A de C.V. (“Avante Naves”) (Avante Naves and Avante Parques collectively named (“Avante”) to invest through the Trust F/3485 in the acquisition, development and leasing of commercial properties in Mexico.

On December 7, 2022, Terrafina signed a joint venture agreement with Monarch Member to invest through the Trust F/3927 (“Sidecar”) in the acquisition, development and leasing of commercial properties in Mexico. At December 31, 2024 and 2023, the accrued incentive fee were \$37,306 y \$15,791, respectively, and were recognized in the consolidated statement of income and other comprehensive income.

At December 31, 2024, and 2023, the Trust had a 50% interest participation in the joint venture agreements signed with American Industries, Avante and Monarch Member for both years.

The tables below present a reconciliation of the ending balances at December 31, 2024 and December 31, 2023:

	December 31, 2024				December 31, 2023			
	Fid. 2717	Fid. 3485	Fid. 3927	Total	Fid. 2717	Fid. 3485	Fid. 3927	Total
Beginning Balance	\$ 340,001	\$ 379,536	\$ 1,290,487	\$ 2,010,024	\$ 288,442	\$ 250,861	\$ 336,00	\$ 539,639
Contributions (distributions) ⁽¹⁾	(12,703)	91,106	348,662	427,065	(11,463)	123,710	1,028,199	1,140,446
Share of profit from equity accounted investments	59,976	185,885	358,765	604,626	102,092	44,634	266,380	413,106
Currency translation	82,678	122,674	380,535	585,887	(39,070)	(39,669)	(4,428)	(83,167)
Ending balance	\$ 469,952	\$ 779,201	\$ 2,378,449	\$ 3,627,602	\$ 340,001	\$ 379,536	\$ 1,290,487	\$ 2,010,024

⁽¹⁾ On August 20, 2024, Terrafina made a non cash contribution through its joint venture agreement with Monarch Member LLC in the amount of \$199,263 (US\$10.7 million) that did not require cash flow.

FIBRA Terrafina
Fideicomiso Irrevocable number F/00939 and subsidiaries

Notes to the consolidated financial statements
for the years ended December 31, 2024 and 2023

(All amounts in thousands of Mexican Pesos, unless otherwise stated)

8. INVESTMENTS ACCOUNTED USING EQUITY METHOD (continued)

The following information summarizes financial data and principal activities of the Trust's unconsolidated joint ventures:

Condensed financial position	December 31, 2024				December 31, 2023			
	Fid. 2717	Fid. 3485	Fid. 3927	Total	Fid. 2717	Fid. 3485	Fid. 3927	Total
Assets								
Cash and cash equivalents	\$ 44,994	\$ 1	\$ 54,114	\$ 99,109	\$ 36,941	\$ 4,815	\$ 37,707	\$ 79,463
Accounts receivables	16,402	24,040	29,706	70,148	2,062	4,844	12,105	19,011
Deferred rents receivable	18,336	13,900	34,421	66,657	15,385	2,159	3,300	20,844
Derivative financial instruments	-	-	19,156	19,156	14,048	-	40,406	54,454
Other assets and advances for acquisition	-	9,884	327,260	337,144	788	53,920	857,329	912,037
Total assets - current	79,732	47,825	464,657	592,214	69,224	65,738	950,847	1,085,809
Investments properties	1,906,637	1,724,301	8,013,472	11,644,410	1,479,533	837,574	5,390,716	7,707,823
Total assets - non current	1,906,637	1,724,301	8,013,472	11,644,410	1,479,533	837,574	5,390,716	7,707,823
Total assets	1,986,369	1,772,126	8,478,129	12,236,624	1,548,757	903,312	6,341,563	8,793,632
Liabilities								
Borrowings	1,023,634	145,426	3,557,660	4,726,720	854,630	121,633	3,364,514	4,340,777
Accounts payable	12,732	13,785	69,980	96,497	6,009	13,577	344,782	364,368
Total liabilities - current	1,036,366	159,211	3,627,640	4,823,217	860,639	135,210	3,709,296	4,705,145
Tenant deposits	10,102	54,513	93,588	158,203	8,116	9,030	51,294	68,440
Total liabilities - non current	10,102	54,513	93,588	158,203	8,116	9,030	51,294	68,440
Total liabilities	1,046,468	213,724	3,721,228	4,981,420	868,755	144,240	3,760,590	4,773,585
Net assests	\$ 939,901	\$ 1,558,402	\$ 4,756,901	\$ 7,255,204	\$ 680,002	\$ 759,072	\$ 2,580,973	\$ 4,020,047
Trust share (%)	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
Trust share (\$)	\$ 469,951	\$ 779,201	\$ 2,378,451	\$ 3,627,602	\$ 340,001	\$ 379,536	\$ 1,290,487	\$ 2,010,024

Condensed comprehensive income	Twelve months ended December 31, 2024				Twelve months ended December 31, 2023			
	Fid. 2717	Fid. 3485	Fid. 3927	Total	Fid. 2717	Fid. 3485	Fid. 3927	Total
Income:								
Rental revenues	\$ 113,947	\$ 80,788	\$ 391,052	\$ 585,787	\$ 104,549	\$ 20,914	\$ 110,519	\$ 235,982
Net unrealized (gain) loss from fair value adjustment on investment properties	89,606	302,509	650,401	1,042,516	180,900	80,644	577,728	839,272
Net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on derivative financial instruments	(9,583)	-	(31,690)	(41,273)	(17,207)	-	(28,493)	(45,700)
Other income	998	6,036	53,093	60,127	397	1,298	2,732	4,427
Total revenues	194,968	389,333	1,062,856	1,647,157	268,639	102,856	662,486	1,033,981
Expenses:								
Real estate operating expenses	10,004	3,991	60,377	74,372	13,338	4,021	7,091	24,450
Fees and other expenses	2,834	4,754	77,793	85,381	3,340	3,533	54,931	61,804
Financial income	(856)	(67)	(4,609)	(5,532)	(806)	(11)	(2,615)	(3,432)
Interest expenses	63,035	8,885	211,764	283,683	48,582	4,114	70,319	123,015
Borrowing expenses	-	-	-	-	-	1,932	-	1,932
Total expenses	75,017	17,562	345,325	437,904	64,454	13,589	129,726	207,769
Total operating (loss) profit	\$ 119,951	\$ 371,771	\$ 717,532	\$ 1,209,252	\$ 204,185	\$ 89,267	\$ 532,760	\$ 826,212
Trust share (%)	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
Trust share (\$)	\$ 59,976	\$ 185,885	\$ 358,765	\$ 604,626	\$ 102,092	\$ 44,634	\$ 266,380	\$ 413,106

FIBRA Terrafina
Fideicomiso Irrevocable number F/00939 and subsidiaries

Notes to the consolidated financial statements
for the years ended December 31, 2024 and 2023

(All amounts in thousands of Mexican Pesos, unless otherwise stated)

9. OTHER ACCOUNTS RECEIVABLE

The other accounts receivable is broken down as follows:

	December 31, 2024	December 31, 2023
Accounts receivable from sale of investment properties	\$41,021	\$59,127
Payments in advance for construction	20,431	45,170
Outstanding recoverable VAT	57,771	12,550
Security deposits paid	1,210	1,269
Promote Sidecar	149,727	15,164
Others ⁽¹⁾	206,655	15,665
Total	\$476,815	\$148,945
Other accounts receivable – Non-current	149,727	48,951
Other accounts receivable – Current	327,088	99,994

⁽¹⁾ Payments pending to be applied in the following periods

10. RECOVERABLE TAXES

Recoverable taxes consist of the following:

	December 31, 2024	December 31, 2023
Recoverable VAT	\$ 364,260	\$ 237,420
Federal income tax withheld	10,278	1,842
Total	\$ 374,538	\$ 239,262
Recoverable taxes – Non-current	\$ 355,795	\$ -
Recoverable taxes – Current	\$ 18,743	\$ 239,262

For the years ended December 31, 2024, and 2023, there were no refunds for VAT to the Trust.

11. DERIVATIVE FINANCIAL INSTRUMENTS

The Trust held economic hedges into interest rate derivatives contracts in order to manage the potential impact of interest rate fluctuations on the borrowings described in Note 14. The DFI include interest rate Caps and states that in the case the underlying reference rate becomes higher than the strike price; the counterparty will pay the Trust an amount equal to the difference between the strike price and the reference rate on a monthly or quarterly basis.

On August 29, 2024, Terrafina terminated before the maturity date all DFI. The settlement amount received was \$2,828, resulting a realized loss on DFI of \$12,396, recognized in the consolidated statement of income and other comprehensive income.

For the periods ended December 31, 2024, and 2023, the difference between the strike price and the reference rate resulted in an interest reimburse by the counterparty to the Trust of \$29,874 and \$43,288, respectively. Interest reimburses are recognized in finance costs net in the consolidated statement of income and other comprehensive income (see Note 23).

On September 26, 2024, the Trust early terminated the DFI contracts it had in force at the discretion of Trust management. As a result, a loss of \$19,959 was recognized in the consolidated statement of income and other comprehensive income.

FIBRA Terrafina
Fideicomiso Irrevocable number F/00939 and subsidiaries

Notes to the consolidated financial statements
for the years ended December 31, 2024 and 2023

(All amounts in thousands of Mexican Pesos, unless otherwise stated)

11. DERIVATIVE FINANCIAL INSTRUMENTS (continue)

DFI held as of December 31, 2023, are summarized as follows:

December 31, 2023							
Derivative Type	Bank	National amount USD	Underlying variable rate	Strike price	Fair Value	Inception date	Maturity date
Caps	BBVA	258,000,000	3M SOFR	4.5%	\$ 23,836	July 17, 2023	July 17, 2024
Caps	BBVA	57,000,000	3M SOFR	4.5%	5,038	July 28, 2023	July 29, 2024
Total					\$ 28,874		

12. ACCOUNTS RECEIVABLES

At December 31, 2024 and 2023, the aging of accounts receivables are presented as follows:

	<u>< 3 months</u>	<u>3 – 6 months</u>	<u>> 6 months</u>	<u>Total</u>
December 31, 2024	\$ 204,564	\$ 22,136	\$ 17,319	\$ 244,019
December 31, 2023	\$ 71,483	\$ 5,619	\$ 86,355	\$ 163,457

At December 31, 2024 and 2023, allowance for doubtful accounts are shown as follows:

	<u>December 31, 2024</u>	<u>December 31, 2023</u>
Beginning balance	\$ 88,421	\$ 101,069
Increases	109,656	72,940
Decreases	(124,290)	(64,397)
Write offs	(48,369)	(41,307)
Currency translation	14,035	20,116
Ending Balance	\$ 39,453	\$ 88,421

The accounts receivables are an approximate to the fair value as they are short-term. Accounts receivables are mostly denominated in Dollars.

13. FINANCIAL INSTRUMENTS

The details of financial instruments at December 31, 2024 and 2023 are presented as follows:

Assets	Classification	<u>December 31, 2024</u>	<u>December 31, 2023</u>
Non-current assets			
Deferred rents receivable	amortized cost	\$ 256,512	\$ 224,729
Other accounts receivable	amortized cost	149,727	48,951
Restricted cash	amortized cost	-	26,588
Total non-current financial assets		\$ 406,239	\$ 300,268
Current assets			
Other accounts receivable	amortized cost	\$ 327,088	\$ 99,994
Derivative financial instruments	FVTPL	-	28,874
Deferred rents receivable	amortized cost	43,166	40,769
Accounts receivable	amortized cost	204,566	75,036
Cash and cash equivalents	amortized cost	1,207,506	635,618
Total current financial assets		\$ 1,782,326	\$ 880,291

FIBRA Terrafina
Fideicomiso Irrevocable number F/00939 and subsidiaries

Notes to the consolidated financial statements
for the years ended December 31, 2024 and 2023

(All amounts in thousands of Mexican Pesos, unless otherwise stated)

13. FINANCIAL INSTRUMENTS (continue)

Liabilities	Classification	December 31, 2024	December 31, 2023
Non-current liabilities			
Borrowings	FVTPL/ Own credit risk in other comprehensive income	\$ 14,505,192	\$ 15,630,289
Tenant deposits	amortized cost	386,861	309,474
Accounts payable	amortized cost	210,449	91,804
Total non-current financial liabilities		\$ 15,102,502	\$ 16,031,567
Current liabilities			
Borrowings	FVTPL/ Own credit risk in other comprehensive income	\$ 7,851,276	\$ 1,107,417
Tenant deposits	amortized cost	120,889	89,816
Other Accounts payable	amortized cost	-	235,966
Accounts payable	amortized cost	594,455	283,200
Total current financial liabilities		\$ 8,566,620	\$ 1,716,399

14. BORROWINGS

Borrowings includes mortgage loans payable as summarized below:

Credit entity / Instrument	December 31, 2024		December 31, 2023		Interest rate (p.a.)^{[1],[2]}	Maturity date	Terms^[3]
	Principal balance at cost	Fair value	Principal balance at cost	Fair value			
BONO 2029	\$ 10,484,137	\$ 9,992,197	\$ 8,635,357	\$ 8,216,821	Fixed - 4.962%	July, 2029	I
Metlife	-	-	2,534,025	2,534,025	Fixed - 4.75%	January, 2027	I
BBVA Promissory Note 2023	-	-	846,303	846,303	1 month SOFR + 0.95%	December, 2024	I
BBVA Promissory Note 2024	1,030,708	1,030,708	-	-	1 month SOFR + 1.00%	September, 2025	I
New BBVA Term Loan	4,155,728	4,155,728	3,428,697	3,428,697	3 month SOFR + 1.65% ^[4]	July, 2027	I
New BBVA RCF ^[5]	649,278	649,278	1,711,860	1,711,860	3 month SOFR + 1.45% ^[4]	July, 2026 ^[6]	I
BBVA Promissory Note (August 2024)	1,380,888	1,380,888	-	-	1 month SOFR + 0.95%	February, 2025	I
BBVA Promissory Note (A)	1,544,890	1,544,890	-	-	1 month SOFR + 1.00%	June, 2025	I
BBVA Promissory Note (B)	1,544,890	1,544,890	-	-	1 month SOFR + 1.00%	June, 2025	I
Scotiabank	2,057,889	2,057,889	-	-	1 month SOFR + 0.99%	April, 2025	I
Total borrowings	\$ 22,848,407	\$ 22,356,468	\$ 17,156,242	\$ 16,737,706			

^[1] p.a. = per year.

^[2] At December 31, 2024 and December 31, 2023, the 3 months SOFR was 4.69% and 5.59%, respectively, and the 1 month SOFR was 4.53% and 5.35%, respectively.

^[3] I = Interest.

^[4] The applicable margin may vary according to the Loan to Value ("LTV") ratio.

^[5] Unsecured committed revolving credit, up to an amount of US \$100 million Dollars

^[6] Maturity date: July 2026 – with an option to extend two additional years.

On May 5, 2023, Terrafina made a disposition of \$250,684 (\$14 million) from the BBVA RCF revolving credit facility.

FIBRA Terrafina
Fideicomiso Irrevocable number F/00939 and subsidiaries

Notes to the consolidated financial statements
for the years ended December 31, 2024 and 2023

(All amounts in thousands of Mexican Pesos, unless otherwise stated)

14. BORROWINGS (continued)

On July 12, 2023, the Trust refinanced the sustainability-linked credit line BBVA Term Loan and BBVA RCF through a new sustainable unsecured syndicated credit line of \$500 million Dollars composed of two tranches: (i) US\$200 million Term Loan ("New BBVA Term Loan") and (ii) US\$300 million Revolving Credit Facility ("New BBVA RCF") with BBVA as sole lead arranger and other financial institutions and used the resources to prepay and fully liquidate the previous lines of credit, BBVA Term Loan and BBVA RCF, for \$3,124,743 (\$185 million Dollars) and \$776,963 (\$46 million Dollars), respectively. The new credit line includes the following terms: (1) it will be sustainability-linked with a Key Performance Indicators ("KPI") to the Green Building Certifications, (2) up to 5 basis points increase (premium) or decrease (discount) to the applicable margin if the Trust complies with the KPI, (3) principal payment at the maturity.

On July 17, 2023, Terrafina made a disposition for \$3,378,100 (\$200 million) and another \$979,649 (\$58 million) of the New BBVA Term Loan and New BBVA RCF credit lines, respectively.

On July 28, 2023, Terrafina made a disposition of \$962,302 (\$57 million dollars) from the new BBVA RCF revolving credit facility.

On September 21, 2023, Terrafina prepaid \$256,207 (\$15 million dollars) of the Nuevo BBVA RCF revolving credit facility.

On December 20, 2023, Terrafina renewed the one-year \$50 million unsecured note with BBVA. The cost of the US\$50 million is SOFR plus a margin of 95 basis points, which represents 55 basis points less than the current margin of the New BBVA RCF revolving credit facility.

On January 18, 2024, Terrafina made a disposition of \$343,196 (\$20 million dollars) from the New BBVA RCF revolving credit facility.

On February 1, 2024, Terrafina prepaid \$343,864 (\$20 million dollars) of the New BBVA RCF revolving credit facility.

On February 29, 2024, Terrafina made a disposition of \$1,354,254 (\$81.2 million dollars) from the New BBVA RCF revolving credit facility.

On August 29, 2024, Terrafina closed an unsecured promissory note with BBVA México, S.A. ("BBVA Promissory Note August 2024") for a total amount of \$1,317,836 (\$67 million dollars).

On August 29, 2024, Terrafina prepaid \$1,317,836 (\$67 million dollars) of the New BBVA RCF revolving credit facility and elected to reduce the committed of the revolving credit facility to \$131.2 million dollars.

On August 30, 2024, Terrafina made a disposition of \$336,885 (\$17 million dollars) of the Nuevo BBVA RCF revolving credit facility.

On October 9, 2024, Terrafina entered into a promissory note (unsecured) for a total amount of \$1,921,270 (\$100 million USD) with Scotiabank Inverlat, S.A.

On October 10, 2024, Terrafina prepaid \$2,043,570 (\$100 million) of the Nuevo BBVA RCF revolving credit facility and reduced the amount committed of the revolving credit facility to \$100 million.

On December 3, 2024, Terrafina entered into a promissory note (unsecured) for a total amount of \$1,532,678 (\$75 million dollars) with BBVA México, S.A. ("BBVA Promissory Note A").

On December 3, 2024, Terrafina entered into a promissory note (unsecured) for a total amount of \$1,532,678 (\$75 million dollars) with BBVA México, S.A. ("BBVA Promissory Note B").

On December 4, 2024, Terrafina prepaid \$3,065,355 (\$150 million) of the credit facility with Metlife.

FIBRA Terrafina
Fideicomiso Irrevocable number F/00939 and subsidiaries

Notes to the consolidated financial statements
for the years ended December 31, 2024 and 2023

(All amounts in thousands of Mexican Pesos, unless otherwise stated)

14. BORROWINGS (continued)

On December 20, 2024, Terrafina renewed the \$50 million (unsecured) promissory note until September 2025 with BBVA. The cost for the \$50 million was SOFR plus a margin of 100 basis points.

As of December 31, 2023, Metlife loans were secured by Investment Properties with an estimated aggregate fair value of \$7,824,224.

As of December 31, 2024, and 2023, fair value borrowings are payable as follows:

	< 1 year		1 – 3 years		> 3 years		Total
December 31, 2024	\$	7,851,276	\$	4,741,981	\$	9,763,210	\$ 22,356,467
December 31, 2023	\$	1,107,417	\$	1,689,350	\$	13,940,939	\$ 16,737,706

All loans payable are denominated in Dollars and are not subject to principal amortizations until their respective maturity dates.

During 2024 and 2023, the Trust repaid principal amounts under the borrowings contracted as follows:

Bank	December 31, 2024					Total
	Quarter 1	Quarter 2	Quarter 3	Quarter 4		
New BBVA RCF	\$ 343,864	\$ -	\$ 1,317,836	\$ 2,043,570	\$	3,705,270
Metlife	-	-	-	3,065,355		3,065,355
	\$ 343,864	\$ -	\$ 1,317,836	\$ 5,108,925	\$	6,770,625

Bank	December 31, 2023					Total
	Quarter 1	Quarter 2	Quarter 3	Quarter 4		
BBVA Term Loan	\$ -	\$ -	\$ 3,126,886	-	\$	3,126,886
BBVA RCF	-	-	777,496	-		777,496
New BBVA RCF	-	-	253,531	-		253,531
BBVA Promissory Note 2023	-	-	-	861,385		861,385
	\$ -	\$ -	\$ 4,157,913	\$ 861,385	\$	5,019,298

According to the terms of the agreements, only the New BBVA Term Loan and New BBVA RCF have financial covenants that the Trust is obligated to fulfill at the end of each annual and interim reporting period:

Leverage ratio <55%; this ratio was 32.5% and 33.3% as of December 31, 2024 and 2023, respectively.

Secured debt ratio <40%; this ratio was 3.3% and 8.2% as of December 31, 2024 and 2023, respectively.

Unsecured debt ratio <50%; this ratio was 32.6% and 36.4% as of December 31, 2024 and 2023, respectively.

Fixed-charge coverage ratio >1:60 to 1:00, this ratio was 3.2 and 3.5 as of December 31, 2024 and 2023, respectively.

Unencumbered debt service coverage ratio >1:60 to 1:00, this ratio was 2.6 and 2.6 as of December 31, 2024 and 2023, respectively.

FIBRA Terrafina
Fideicomiso Irrevocable number F/00939 and subsidiaries

Notes to the consolidated financial statements
for the years ended December 31, 2024 and 2023

(All amounts in thousands of Mexican Pesos, unless otherwise stated)

14. BORROWINGS (continued)

Net Asset Value (Equity Value): Not less than USD \$843.8 million plus 70% of the net proceeds from all offerings of principal interest borrowed after the Closing Date (excluding net proceeds to the extent such proceeds have been used for repurchases of any Equity Interests of the Trust. This ratio was USD \$2,276.9 million and USD \$2,157.6 million as of December 31, 2024 and 2023, respectively.

During the periods presented, the Trust has complied with the covenants, as well as with the payment of principal and/or interest, and has not encountered any causes of default. There are no indications that the Trust could have difficulties complying with its covenants in the next twelve months after the reporting date.

The component of fair value changes related to the Trust's own credit risk is recognized in other comprehensive income. Amounts recorded in OCI related to credit risk are not subject recycling in profit or loss but are transferred to retained earnings when realized. Fair value changes relating to market risk are recognized in income and other comprehensive income as follows:

	December 31, 2024	December 31, 2023
Carrying amount	\$ 22,356,468	\$ 16,737,706
Includes:		
Cumulative change in fair value on borrowings attributable to changes in credit risk recognized in the FVOCI	261,390	215,261
Amount the Trust is contractually obligated to pay for borrowings	22,848,407	17,156,242
Difference between carrying amount and the amount that the Trust is contractually obligated to pay for borrowings	\$ (491,939)	\$ (418,536)

The details of borrowings are shown below:

	December 31, 2024	December 31, 2023
Beginning balance	\$ 16,737,706	\$ 17,203,117
Principal payment on borrowings ^[1]	(6,770,625)	(5,019,298)
Proceeds from borrowings ^[1]	8,351,407	6,432,121
Interest expenses net	61,253	(31)
Changes in the fair value adjustment on borrowings	12,838	306,113
Translation gain (los) from functional currency to reporting currency	3,963,889	(2,184,316)
Ending balance	\$ 22,356,468	\$ 16,737,706
Borrowings - non-current	\$ 14,505,192	\$ 15,630,289
Borrowings - current	\$ 7,851,276	\$ 1,107,417

^[1] During 2024 and 2023, there were \$1,006,975 (\$50 million Dollars) and \$861,385 (\$50 million Dollars), respectively, of the refinanced promissory note with BBVA not included as they did not require cash flow.

FIBRA Terrafina
Fideicomiso Irrevocable number F/00939 and subsidiaries

Notes to the consolidated financial statements
for the years ended December 31, 2024 and 2023

(All amounts in thousands of Mexican Pesos, unless otherwise stated)

15. ACCOUNTS PAYABLE

Accounts payable are integrated as follows:

	<u>December 31, 2024</u>	<u>December 31, 2023</u>
Accrued fees	\$ 251,941	\$ 130,975
Other deposits	208,250	-
Accrued management fee	229,931	75,858
Tax payable	64,137	51,012
Accounts payable to suppliers	28,422	30,546
Retainage payable	6,734	42,525
Payroll payable	-	38,470
Other	15,489	5,618
Total	<u>\$ 804,904</u>	<u>\$ 375,004</u>
Accounts payable – non-current	\$ 210,449	\$ 91,804
Accounts payable – current	\$ 594,455	\$ 283,200

16. NET ASSETS ATTRIBUTABLE TO THE INVESTORS

On July 27, 2024, Terrafina issued 13,140,064 CBFIs and 641,466 CBFIs, corresponding to \$547,152 and \$26,711 respectively, and were used for the payment of the performance fee to the Advisor (see Note 24) and for the payment of the incentive derived from the compensation plan to the Trust's directors, respectively.

As of December 31, 2024 and 2023, the total investor contribution amounts to \$21,390,840 and \$20,816,977, respectively, and are comprised of 786,262,285 and 772,480,755 CBFI's outstanding, respectively, integrated as shown below:

Details	<u>No. of CBFI's</u>	<u>Total contributions</u>
As of December 31, 2022	772,480,755	\$ 20,816,977
No transactions during the year	-	-
As of December 31, 2023	772,480,755	20,816,977
CBFI's exercised on July 27, 2024	13,781,530	573,863
As of December 31, 2024	<u>786,262,285</u>	<u>\$ 21,390,840</u>

As of December 31, 2024 and 2023, the Trust's net contribution amounts to \$18,402,436 and \$17,828,573, respectively, which corresponds to total investor contributions of \$21,390,840 and \$20,816,977, respectively, net of capital returns amounting to \$2,988,404 for both years.

Terrafina paid distributions to investors on the following dates and amounts, which were previously approved by the Technical Committee.

<u>Distribution Date</u>	<u>Amount</u>
March 5, 2024	\$ 1,560,846
June 30, 2024	348,087
August 5, 2024	358,570
Total Distribution 2024	<u>\$ 2,267,503</u>
<u>Distribution Date</u>	<u>Amount</u>
March 9, 2023	\$ 322,927
May 12, 2023	361,109
August 3, 2023	341,798
November 9, 2023	329,407
Total Distribution 2023	<u>\$ 1,355,241</u>

FIBRA Terrafina
Fideicomiso Irrevocable number F/00939 and subsidiaries

Notes to the consolidated financial statements
for the years ended December 31, 2024 and 2023

(All amounts in thousands of Mexican Pesos, unless otherwise stated)

16. NET ASSETS ATTRIBUTABLE TO THE INVESTORS (continue)

The 2023 fiscal year distributions were considered a distribution of fiscal results, except for the distribution dated March 9, 2023, which was considered part as distribution of tax result, \$280,107, and part as capital refund, \$42,820.

17. CASH FLOW INFORMATION (continued)

Net debt reconciliation

Analysis of net debt and movements in the net debt for both periods are presented as follows:

	<u>December 31, 2024</u>	<u>December 31, 2023</u>
Cash	\$ 1,207,506	\$ 635,618
Borrowings – payable within a year	(7,851,276)	(1,107,417)
Borrowings – payable more than a year	(14,505,192)	(15,630,289)
Net debt	<u>\$ (21,148,962)</u>	<u>\$ (16,102,088)</u>
Cash	\$ 1,207,506	\$ 635,618
Net debt – fixed rate	(9,992,198)	(10,750,846)
Net debt – variable rate	(12,364,270)	(5,986,860)
Net debt	<u>\$ (21,148,962)</u>	<u>\$ (16,102,088)</u>
	<u>December 31, 2024</u>	<u>December 31, 2023</u>
Transactions that required cash		
Beginning balance	\$ 16,102,088	\$ 16,470,017
Proceeds from borrowings long term	1,822,850	5,320,052
Proceeds from borrowings short term	6,528,557	250,684
Principal payments on borrowings long term	(6,770,625)	(4,157,913)
Interest payments on borrowings	(1,035,121)	(935,207)
Cash transaction totals	<u>\$ 16,647,749</u>	<u>\$ 16,947,633</u>
Transactions that did not require cash		
Exchange rate effects and others	\$ 4,501,213	\$ (845,545)
Transacciones totals	<u>\$ 21,148,962</u>	<u>\$ 16,102,088</u>

Other non-cash transactions

For the year ended December 31, 2024, the following were the payment of a performance-fee to the Advisor and an incentive derived from the compensation for the Trus's directors plan of \$547,152 and \$26,711, respectively; an in-kind contribution to the joint venture with Monarch Member for \$199,263 (USD \$10.7 million); and a refinanced promissory note with BBVA for \$1,006,975 (USD \$50 million). For the year ended December 31, 2023, a refinanced promissory note with BBVA for \$861,385 (USD \$50 million).

FIBRA Terrafina
Fideicomiso Irrevocable number F/00939 and subsidiaries

Notes to the consolidated financial statements
for the years ended December 31, 2024 and 2023

(All amounts in thousands of Mexican Pesos, unless otherwise stated)

18. CONCENTRATION OF RISK

Investment Properties from Terrafina are concentrated in the industrial sector; accordingly, the investment portfolio may be subject to more rapid change in value than would be the case if the Trust was to maintain a wide diversification among investment sectors. The Trust mitigates this risk by concentrating their investment in various regions of Mexico.

As of December 31, 2024 and 2023, the Trust maintains real estate investments in different states of Mexico. Below is the concentration based on reasonable values and established regions:

2024			2023		
	Region	Estimated Fair Value		Region	Estimated Fair Value
North	63.3%	\$ 40,649,643	63.2%	\$ 32,063,218	
Bajio	16.7%	10,693,558	17.3%	8,776,799	
Central	20.0%	12,843,824	19.5%	9,892,923	
Total	100%	\$ 64,187,025	100%	\$ 50,732,940	

The concentration of rental income for the periods from January 1 to December 31, 2024 and 2023 based on the proportion by geographic area, was as follows:

2024			2023		
	Region	Rental Revenues		Region	Rental Revenues
North	63.1%	\$ 2,593,363	66.0%	\$ 2,517,808	
Bajio	18.2%	749,719	17.2%	656,156	
Central	18.6%	765,513	16.8%	640,897	
Total	100%	\$ 4,108,595	100%	\$ 3,814,861	

The occupancy percentage of Investment Properties were on average 94.1% and 98.13%, during 2024 and 2023, respectively, the operating expenses that generate income are considered in that same proportion.

Gross leasable area concentration by segment at December 31, 2024 and 2023, is as follows:

	2024	2023
Automotive	36.9%	33.6%
Industrial properties	10.3%	11.3%
Consumer goods	19.6%	20.2%
Aviation	8.8%	9.1%
Logistics and retail	14.2%	15.1%
Electronics	9.7%	8.7%
Non-durable consumer goods	0.5%	2.0%
Total	100%	100%

FIBRA Terrafina
Fideicomiso Irrevocable number F/00939 and subsidiaries

Notes to the consolidated financial statements
for the years ended December 31, 2024 and 2023

(All amounts in thousands of Mexican Pesos, unless otherwise stated)

19. REVENUES

Rental revenues were as follows:

	Twelve months ended December 31, 2024	Twelve months ended December 31, 2023
Rental revenues	\$ 4,108,595	\$ 3,814,861
Total	\$ 4,108,595	\$ 3,814,861

Rental revenues include variable payments for property insurance and property taxes.

Other operating income were as follows:

	Twelve months ended December 31, 2024	Twelve months ended December 31, 2023
Maintenance reimbursement	\$ 22,689	\$ 16,566
Recovery of expenses	3,115	14,266
Late charges	58,572	4,729
Other Income	6,505	4,663
Total	\$ 90,881	\$ 40,224

20. REAL ESTATE OPERATING EXPENSES

Real estate operating expenses were as follows:

	Twelve months ended December 31, 2024	Twelve months ended December 31, 2023
Repair, maintenance and facilities	\$ 208,210	\$ 224,989
Property tax and other taxes	185,329	102,641
Leasing commission	73,791	72,040
Property management fees	79,147	75,689
Broker fees	48,713	48,872
Bad debt expense	(14,634)	8,544
Property insurance	40,895	41,143
Security	14,674	18,497
Property appraisals	6,451	10,634
Electricity	4,070	3,362
Advertising	451	309
Bank commissions	2,363	2,427
Other expenses	12,749	15,967
Total	\$ 662,209	\$ 625,114

FIBRA Terrafina
Fideicomiso Irrevocable number F/00939 and subsidiaries

Notes to the consolidated financial statements
for the years ended December 31, 2024 and 2023

(All amounts in thousands of Mexican Pesos, unless otherwise stated)

21. OTHER REAL ESTATE EXPENSES NET

Other real estate expenses net were as follows:

	<u>Twelve months ended December 31, 2024</u>	<u>Twelve months ended December 31, 2023</u>
Accrued property incentive fee	\$ 2,379	\$ (51,417)
Total	\$ 2,379	\$ (51,417)

22. FEES AND OTHER EXPENSES

Fees and other expenses were as follows:

	<u>Twelve months ended December 31, 2024</u>	<u>Twelve months ended December 31, 2023</u>
Performance fee	\$ 553,073	\$ -
Management fee	291,196	259,749
Service fee ⁽¹⁾	138,257	-
Administrative fee	438,185	73,600
Payroll	118,477	43,628
Professional fees	57,311	43,806
Legal fees	85,125	26,149
Trustee fees	8,975	9,225
Other expenses	35,787	15,323
Total	\$ 1,726,386	\$ 471,480

⁽¹⁾ Services of the Advisor to execute the transition of the administration and operation of the services provided to the Trust. Note 1 (iii).

23. FINANCE COSTS – NET

Net finance costs were as follows:

	<u>Twelve months ended December 31, 2024</u>	<u>Twelve months ended December 31, 2023</u>
Interest income on bank accounts	\$ 34,783	\$ 30,062
Total	\$ 34,783	\$ 30,062

	<u>Twelve months ended December 31, 2024</u>	<u>Twelve months ended December 31, 2023</u>
Interest expense from borrowings	\$ 1,133,952	\$ 972,811
Interest reimburse	(29,874)	(43,288)
Borrowing costs	16,334	88,499
Total	\$ 1,120,412	\$ 1,018,022

FIBRA Terrafina
Fideicomiso Irrevocable number F/00939 and subsidiaries

Notes to the consolidated financial statements
for the years ended December 31, 2024 and 2023

(All amounts in thousands of Mexican Pesos, unless otherwise stated)

24. RELATED PARTIES

The following detail includes the outstanding Trust related parties' activities:

Manager

The Trust reimburses the Manager for all costs incurred in carrying out its functions plus VAT.

The reimbursed costs for the years ended December 31, 2024, and 2023 were \$138,722 and \$60,240, respectively, and were eliminated at consolidation.

At the end of the year, there was no outstanding balance to be paid.

Advisor

The payment of the commission to the Advisor was equivalent to 0.5% per annum of the fair value of the real estate assets plus VAT. The fee for the periods ended November 19, 2024 (date of termination of the advisory agreement) and December 31, 2023, was \$291,196 and \$259,749, respectively (see Note 1).

In accordance with the provisions of the advisory contract that was in place, Terrafina paid the advisor annually as of March 20, a performance commission. The performance fee was determined based on 10% of the surplus between Terrafina's market capitalization, considering an average price of the certificates in the 60 days prior to the calculation date, and the net capital including certificate issuances and historical distributions increased by a growth rate of 9% per year.

As indicated in note 16, Terrafina issued 13,140,064 CBFIs as part of the payment of the performance fee to the Advisor. This issuance was accounted for in accordance with the provisions of IFRS 2 - Share-Based Payments, which provides that any increase in equity must be recognized based on the date of grant of the certificates to the Advisor. Accordingly, the value of this issuance was reflected in the consolidated statements of changes in net assets attributable to investors, and the performance fee was recorded as an expense in the consolidated statement of income and other comprehensive income in the amount of \$553,072.

25. LEASES

Agreements entered between the Trust and its tenants are classified as operating leases under IFRS 16. The Trust is therefore the lessor in many and varied operating leases on its Investment Properties. Some fixed-term leases include renewal options for tenants. These agreements, without considering renewal options, have expiration dates ranging from January 1, 2025 to July 31, 2036.

The minimum lease payments represent the net accumulated rent over the lease term or up to the earliest possible termination date by the lessee, regardless of the probability of the tenant terminating or not exercising an option to renew.

Minimum lease payments from existing leases that the Trust will receive in future years are as follows:

	< 1 year		1-5 years		> 5 years		Total
December 31, 2024	\$	4,127,011	\$	8,938,002	\$	1,823,700	\$ 14,888,713
December 31, 2023	\$	3,356,144	\$	8,439,305	\$	1,125,137	\$ 12,920,586

FIBRA Terrafina
Fideicomiso Irrevocable number F/00939 and subsidiaries

Notes to the consolidated financial statements
for the years ended December 31, 2024 and 2023

(All amounts in thousands of Mexican Pesos, unless otherwise stated)

26. FINANCIAL INFORMATION BY SEGMENTS

The Strategic Committee ("SC") allocates resources on behalf of the Trust. The Trust has determined a single operating segment, called Industrial, based on reports reviewed by the SC, which are used to make decisions.

The SC's asset allocation decisions are based on a single, integrated investment strategy, and the Trust's performance is evaluated overall.

The Trust operates a portfolio of investment properties, with the objective of generating returns for its CBFI holders.

The internal reports provided to the SC on the Trust's assets, liabilities, and performance are prepared consistent with the measurement and recognition principles of IFRS.

There were no changes in the reportable segments during the year.

The Trust is domiciled in Mexico. All of the Trust's income comes from investment properties in Mexico. The Trust has no investment properties classified as non-current assets. The Trust has a diversified investment property portfolio, with no single investment representing more than 4% of the Trust's revenue.

The SC evaluates the performance of the operating segment primarily using the metrics of Net Operating Income, Earnings before Interest Expenses, Taxes, Depreciation and Amortization, and Funds for Operations. The Committee also receives information on the segment's revenue and assets on a monthly basis. This metric and information are consistent with the balances in the consolidated financial statements.

27. COMMITMENTS AND CONTINGENCIES

In the ordinary course of business there can be various legal actions related to properties of the Trust. At December 31, 2024 and 2023, the Trust's management was not aware of any such matter that had or would have a material effect on Trust's financial condition or results of operations.

28. SUBSEQUENT EVENTS

On January 10, 2025, FIBRA Prologis approved a contribution of \$132,563 (\$6.5 million dollars) to the business in conjunction with Monarch Member. The contribution was paid on January 24, 2025.

On February 12, 2025, BBVA Mexico granted Terrafina the right to automatically renew its short-term notes in the amount of \$5,476,251 (\$267.0 million dollars) for a period of up to 12 months after their maturity date in 2025.

29. AUTHORIZATION OF THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

The consolidated financial statements of the Trust were authorized for issuance on April 9, 2025 by the Audit Committee and by Terrafina's Technical Committee, which has power to modify the accompanying consolidated financial statements.

FIBRA TERRAFINA

Fideicomiso Irrevocable número F/00939 y Subsidiarias

**Estados financieros consolidados al
31 de diciembre de 2024 y 2023**

CONTENIDO	Página(s)
Informe de los auditores independientes	1 - 5
Estados financieros consolidados:	
Estados consolidados de situación financiera	6
Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales	7
Estados consolidados de variaciones en el activo neto atribuible a los inversionistas	8
Estados consolidados de flujos de efectivo	9
Notas a los estados financieros consolidados	10 - 49



Informe de los Auditores Independientes

A la Asamblea de Tenedores de los
Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios del
Fideicomiso Irrevocable número F/00939 y subsidiarias

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Fideicomiso Irrevocable número F/00939 y subsidiarias (Fideicomiso), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024 y los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el activo neto atribuible a los inversionistas y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros consolidados, que comprenden la información material de las políticas contables y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2024 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera) emitidas por el International Accounting Standards Board.

Fundamento de la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades de los Auditores en relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados" de este informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con el "Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluyendo Normas Internacionales de Independencia)" emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores ("Código del IESBA"), y los requerimientos éticos del Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C. que son relevantes a nuestra auditoría de estados financieros en México. Hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas de conformidad con el Código del IESBA y los requerimientos éticos del Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión.

Cuestiones Clave de la Auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido las de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio actual. Estas cuestiones han sido consideradas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y al formarnos nuestra opinión sobre éstos, por lo tanto, no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.



Cuestión clave de la auditoría

Valor razonable de propiedades de inversión

Como se menciona en las notas 4E. y 7a. a los estados financieros consolidados, el Fideicomiso valúa sus propiedades de inversión a su valor razonable reconociéndolas en el estado consolidado de situación financiera. Las variaciones de valor razonable de año con año, se reconocen como una utilidad o una pérdida en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales. Los supuestos relevantes y el método de valuación correspondiente se revelan en la misma Nota 7a.

Nos hemos enfocado en este rubro en nuestra auditoría, debido a: 1) la importancia del valor de las propiedades de inversión por \$64,187,025 miles de pesos, las que representan el 91% de los activos totales, 2) por ser el activo del que deriva la actividad principal del Fideicomiso y 3) porque los supuestos utilizados en la determinación del valor razonable requieren de juicios de la Administración.

En particular, nos enfocamos en el proceso para determinar los flujos de efectivo y en los siguientes supuestos significativos que el Fideicomiso consideró para estimar las proyecciones financieras para la valuación: tasa de descuento, tasa de capitalización terminal, tasa de capitalización directa y precios de renta utilizados para proyecciones de ingresos de las propiedades no estabilizadas.

Como nuestra auditoría abordó la cuestión

Analizamos el portafolio de inversiones del Fideicomiso, evaluando cualquier variación relevante en los supuestos significativos y características particulares de cada inversión, como sigue:

- Con el apoyo de nuestros especialistas en valuación evaluamos la tasa de descuento, tasa de capitalización terminal y tasa de capitalización directa contra tasas de mercado comparables para las inversiones del Fideicomiso.
- Para las propiedades que tienen una ocupación menor al 80% (no estabilizadas) comparamos los precios de renta utilizados como base para las proyecciones de ingresos, con información disponible en el mercado para bienes comparables.
- Comparamos contra el año anterior, el comportamiento del valor razonable del ejercicio, el desempeño de la utilidad neta operativa del año base de la proyección financiera, y la tasa de ocupación en las propiedades de inversión.
- Para evaluar las proyecciones financieras de los flujos de efectivo de las propiedades de inversión, realizamos sobre bases selectivas:
 - Cotejo de los ingresos y gastos históricos, del año actual y futuros, considerados para la elaboración de proyecciones de flujos de efectivo, contra los términos de los contratos vigentes, incluyendo la consideración de ajustes por inflación.
 - Evaluación de los supuestos utilizados en los ingresos proyectados, comparando los precios de renta de inmuebles utilizados como base, con información disponible en el mercado para bienes comparables.



- Evaluación de los supuestos utilizados en las cifras proyectadas consideradas en los cálculos de la determinación de los flujos de efectivo, evaluando la aplicación consistente de dichos supuestos en la determinación del valor razonable de las propiedades.
- Comprobación de la exactitud aritmética del modelo utilizado para la determinación y proyección de flujos de efectivo.
- Comparamos el modelo aplicado en la determinación de valores razonables de los activos contra métodos utilizados y reconocidos en la industria en la valuación de activos de características similares.

Adicionalmente, evaluamos la consistencia de la información revelada en las notas a los estados financieros con la información proporcionada por la Administración del Fideicomiso según se describe en los párrafos anteriores.

Información Adicional

La Administración del Fideicomiso es responsable de la información adicional. Esta información adicional comprende el Reporte Anual presentado a la CNBV, que se emitirá después de la fecha de este informe, pero no incluye los estados financieros consolidados ni este informe de los auditores independientes.

Esta información adicional no está cubierta por esta opinión sobre los estados financieros consolidados y no expresamos ninguna opinión u otra forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre esta.

Sin embargo, en relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del Fideicomiso, nuestra responsabilidad es leer esta información adicional cuando se encuentre disponible y evaluar si dicha información es materialmente inconsistente con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento adquirido a través de nuestra auditoría, o aparenta contener un error material por otras circunstancias.

Cuando leamos la información adicional, que aún no hemos recibido, debemos emitir la declaratoria sobre el Reporte Anual requerida por la CNBV y si detectamos que existe un error material en la misma, debemos comunicarlo a los encargados del gobierno del Fideicomiso y en dicha declaratoria.



Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno del Fideicomiso en relación con los Estados Financieros Consolidados

La Administración del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados, de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF, y del control interno que consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de errores materiales, ya sea por fraude o error.

Al preparar los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha; revelando, en su caso, las cuestiones relativas a negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar al Fideicomiso o de cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista que hacerlo.

Los encargados del gobierno del Fideicomiso son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero del Fideicomiso.

Responsabilidades de los Auditores en relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material, cuando éste exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros consolidados, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que uno que resulte de un error no intencional, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión de los controles internos.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relativas presentadas por la Administración.
- Concluimos si es adecuado que la Administración utilice la base contable de negocio en marcha para preparar los estados financieros consolidados, y si, basados en la evidencia de auditoría obtenida, existe incertidumbre material con base en hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información



revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones son inadecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo las revelaciones relativas incluidas en las notas, y si los estados financieros consolidados presentan razonablemente las transacciones y hechos subyacentes.
- Planeamos y realizamos la auditoría del grupo para obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o unidades de negocio dentro del grupo como base para formar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo de auditoría realizado para los fines de la auditoría del grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los encargados del gobierno del Fideicomiso, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como, cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

También, proporcionamos a los encargados del gobierno del Fideicomiso una declaración manifestando que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables sobre independencia y les comunicamos todas las relaciones y demás cuestiones que razonablemente pudieran influir en nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes acciones tomadas para eliminar las amenazas o las salvaguardas aplicadas.

Entre las cuestiones comunicadas a los encargados del gobierno del Fideicomiso, determinamos las que han sido de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelarlas públicamente o, en circunstancias extremadamente raras, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público.

El nombre del socio a cargo de la auditoría se informa a continuación.

PricewaterhouseCoopers, S.C.

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

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

Ciudad de México, 9 de abril de 2025

FIBRA Terrafina

Fideicomiso Irrevocable número F/00939 y subsidiarias
Estados consolidados de situación financiera
(Expresados en miles de Pesos Mexicanos)

	Nota	31 de Diciembre de 2024	31 de Diciembre de 2023
Activos			
Activo no circulante			
Propiedades de inversión	7 y 18	\$ 64,187,025	\$ 50,732,940
(Costo: 31/12/2024 - \$43,369,481; 31/12/2023 - \$43,680,371)			
Inversiones a través del método de participación	7 y 8	3,627,602	2,010,024
Impuestos por recuperar	10	355,795	-
Rentas diferidas por cobrar	13	256,512	224,729
Otras cuentas por cobrar	9	149,727	48,951
Efectivo restringido	13	-	26,588
Total activo no circulante		68,576,661	53,043,232
Activo circulante			
Otras cuentas por cobrar	9	327,088	99,994
Impuestos por recuperar	10	18,743	239,262
Pagos anticipados		10,190	35,239
Instrumentos financieros derivados	11	-	28,874
(Costo: 31/12/2024 - \$0; 31/12/2023 - \$48,086)			
Rentas diferidas por cobrar	13	43,166	40,769
Cuentas por cobrar	12 y 13	204,566	75,036
(Neto de reserva para cuentas incobrables: 31/12/2024 - \$39,453; 31/12/2023 - \$88,421)			
Efectivo y equivalentes de efectivo	13 y 17	1,207,506	635,618
Total activo circulante		1,811,259	1,154,792
Total activos		70,387,920	54,198,024
Activos netos atribuibles a los inversionistas			
Contribuciones netas		18,402,436	17,828,573
Utilidades (pérdidas) acumuladas		16,657,897	15,080,636
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	5	11,397,075	3,325,588
Reserva de riesgo de crédito propio		261,390	215,261
Total activos netos atribuibles a los inversionistas	5 y 16	46,718,798	36,450,058
Pasivos			
Pasivo no circulante			
Préstamos por pagar	5, 7, 13, 14 y 17	14,505,192	15,630,289
(Costo: 31/12/2024 - \$14,997,131; 31/12/2023 - \$16,048,825)			
Depósitos de arrendatarios	5 y 13	386,861	309,474
Cuentas por pagar	5, 13 y 15	210,449	91,804
Total pasivo no circulante		15,102,502	16,031,567
Pasivo circulante			
Préstamos por pagar	5, 7, 13, 14 y 17	7,851,276	1,107,417
(Costo: 31/12/2024 - \$7,851,276; 31/12/2023 - \$1,107,417)			
Depósitos de arrendatarios	5 y 13	120,889	89,816
Otras cuentas por pagar		-	235,966
Cuentas por pagar	5, 13 y 15	594,455	283,200
Total pasivo circulante		8,566,620	1,716,399
Total pasivos (excluyendo activos netos atribuibles a los inversionistas)		23,669,122	17,747,966
Total pasivos y activos netos atribuibles a los inversionistas		\$ 70,387,920	\$ 54,198,024

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros consolidados.

FIBRA Terrafina

Fideicomiso Irrevocable número F/00939 y subsidiarias
Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales
(Expresados en miles de Pesos Mexicanos)

	Nota	Doce meses terminados el 31 de Diciembre de 2024	Doce meses terminados el 31 de Diciembre de 2023
Ingresos por arrendamientos	18 y 19	\$ 4,108,595	\$ 3,814,861
Otros ingresos operativos	19	90,881	40,224
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	20	(662,209)	(625,114)
Otros gastos netos relacionados con propiedades de inversión	21	(2,379)	51,417
Honorarios y gastos diversos	22	(1,726,386)	(471,480)
Utilidad (pérdida) realizada por venta de propiedades de inversión	7	9,141	7,629
Pérdida en otras cuentas por cobrar por la venta de propiedades de inversión		-	(30,549)
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	7	2,624,454	4,143,540
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos		(58,967)	377,576
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados		(19,959)	(47,790)
Utilidad (pérdida) neta realizada por los instrumentos financieros derivados		(12,396)	-
Utilidad cambiaria		114,807	161,718
Pérdida cambiaria		(139,815)	(163,730)
Utilidad (pérdida) de operación		4,325,767	7,258,302
Productos financieros	23	34,783	30,062
Gastos financieros	23	(1,120,412)	(1,018,022)
Gastos financieros-neto		(1,085,629)	(987,960)
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	8	604,626	413,106
Utilidad (pérdida) del periodo		3,844,764	6,683,448
Otros resultados integrales:			
<i>Partidas que posteriormente se pueden reclasificar a la utilidad (pérdida) del periodo:</i>			
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		8,071,487	(4,795,178)
<i>Partidas que posteriormente no se pueden reclasificar a la utilidad (pérdida) del periodo:</i>			
Cambios en el valor razonable de los préstamos a valor razonable a través de otros resultados integrales		46,129	(683,689)
Resultados integrales		8,117,616	(5,478,867)
Utilidad (pérdida) integral del periodo		\$ 11,962,380	\$ 1,204,581
Utilidad por CBFi			
Utilidad básica por CBFi (pesos)	\$	4.9384	\$ 8.6519
Utilidad diluida por CBFi (pesos)	\$	4.9384	\$ 8.6519

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros consolidados.

FIBRA Terrafina

Fideicomiso Irrevocable número F/00939 y subsidiarias
Estados consolidados de cambios en el activo neto atribuible a los inversionistas
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023
(Expresados en miles de Pesos Mexicanos)

	Nota	Atribuible a los inversionistas				
		Contribuciones netas	Efecto acumulado por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	Reserva de riesgo de crédito propio	Utilidades (pérdidas) acumuladas	Total activos netos
Saldo inicial al 1 de enero de 2023		\$ 17,871,392	\$ 8,120,766	\$ 898,950	\$ 9,709,610	\$ 36,600,718
Transacciones con los tenedores						
Distribuciones a tenedores	16	(42,819)	-	-	(1,312,422)	(1,355,241)
Total transacciones con los tenedores		(42,819)	-	-	(1,312,422)	(1,355,241)
Utilidad integral						
Utilidad del período		-	-	-	6,683,448	6,683,448
Otros resultados integrales						
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		-	(4,795,178)	-	-	(4,795,178)
Cambios por ajuste a valor razonable de los préstamos		-	-	(683,689)	-	(683,689)
Total de utilidad (pérdida) integral		-	(4,795,178)	(683,689)	6,683,448	1,204,581
Activo neto atribuible a los inversionistas al 31 de diciembre de 2023		\$ 17,828,573	\$ 3,325,588	\$ 215,261	\$ 15,080,636	\$ 36,450,058
Saldo inicial al 1 de enero de 2024		\$ 17,828,573	\$ 3,325,588	\$ 215,261	\$ 15,080,636	\$ 36,450,058
Transacciones con los tenedores						
Aportación de capital, neta de costos de emisión	16	573,863	-	-	-	573,863
Distribuciones a tenedores	16	-	-	-	(2,267,503)	(2,267,503)
Total transacciones con los tenedores		573,863	-	-	(2,267,503)	(1,693,640)
Utilidad integral						
Utilidad del período		-	-	-	3,844,764	3,844,764
Otros resultados integrales						
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		-	8,071,487	-	-	8,071,487
Cambios por ajuste a valor razonable de los préstamos		-	-	46,129	-	46,129
Total de utilidad (pérdida) integral		-	8,071,487	46,129	3,844,764	11,962,380
Activo neto atribuible a los inversionistas al 31 de diciembre de 2024		\$ 18,402,436	\$ 11,397,075	\$ 261,390	\$ 16,657,897	\$ 46,718,798

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros consolidados.

FIBRA Terrafina

Fideicomiso Irrevocable número F/00939 y subsidiarias
Estados consolidados de flujos de efectivo
(Expresados en miles de Pesos Mexicanos)

	Nota	Doce meses terminados el 31 de Diciembre de 2024	Doce meses terminados el 31 de Diciembre de 2023
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad (pérdida) del periodo		\$ 3,844,764	\$ 6,683,448
Ajustes:			
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	7	(2,624,454)	(4,143,540)
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	7	58,967	(377,576)
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	7	19,959	47,790
Utilidad (pérdida) neta realizada por los instrumentos financieros derivados		12,396	-
Utilidad (pérdida) realizada por venta de propiedades de inversión		(9,141)	(7,629)
Pérdida en otras cuentas por cobrar por la venta de propiedades de inversión		-	30,549
Estimación para cuentas de cobro dudoso		(14,633)	8,543
Intereses devengados por préstamos por pagar	23	1,104,079	929,523
Intereses devengados en cuentas bancarias	23	(34,783)	(30,062)
Provisión de honorarios y gastos diversos		573,863	-
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	8	(604,626)	(413,106)
(Aumento) disminución en:			
Rentas diferidas por cobrar		(34,180)	66,779
Cuentas por cobrar		(114,897)	(18,572)
Impuestos por recuperar		(60,598)	(94,109)
Pagos anticipados		25,049	(8,699)
Otras cuentas por cobrar		(323,897)	244,653
Aumento (disminución) en:			
Depósitos de arrendatarios		108,460	(10,215)
Cuentas por pagar		355,221	(144,539)
Efectivo neto generado por actividades de operación		2,281,549	2,763,238
Flujo de efectivo de actividades de inversión:			
Adquisiciones de propiedades de inversión	7	-	(2,969)
Mejoras de propiedades de inversión	7	(492,980)	(1,082,341)
Anticipos por disposición de propiedades de inversión		-	235,966
Ingreso por disposición de propiedades de inversión	7	452,220	45,948
Intereses cobrados en cuentas bancarias		34,783	30,062
Inversiones a través del método de participación	7 y 8	(225,834)	(1,111,726)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		(231,811)	(1,885,060)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:			
Adquisición de instrumentos financieros derivados	13	(14,879)	(48,086)
Instrumentos financieros derivados recibidos	13	2,828	-
Préstamos por pagar recibidos		8,351,407	5,570,736
Pago de préstamos por pagar		(6,770,625)	(4,157,913)
Intereses pagados por préstamos por pagar		(1,035,121)	(935,207)
Efectivo restringido		32,281	-
Distribuciones pagadas a inversionistas	16	(2,267,503)	(1,355,241)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento		(1,701,612)	(925,711)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo		348,126	(47,533)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo		635,618	733,100
Efectos cambiarios sobre el efectivo y equivalentes de efectivo		223,762	(49,949)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo		\$ 1,207,506	\$ 635,618

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros consolidados.

FIBRA Terrafina
Fideicomiso Irrevocable número F/00939 y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Todas las cantidades se expresan en miles de Pesos Mexicanos, a menos que se indique lo contrario)

1. INFORMACIÓN GENERAL

Terrafina (“Terrafina” o el “Fideicomiso”) es un fideicomiso mexicano creado conforme al contrato de Fideicomiso irrevocable número F/00939 de fecha 29 de enero de 2013 (modificado el 15 de marzo de 2013) que celebró PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V., como fideicomitente y fideicomisario, CI Banco S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario (el “Fiduciario”) y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común de los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (“CBFI’s”). La duración del contrato es indefinida de conformidad con el contrato de fideicomiso. El 19 de noviembre de 2024 el contrato de fideicomiso fue modificado para que TF Administradora, S. de R.L. de C.V. (el “Administrador”) actúe como fideicomitente del Fideicomiso y Prologis Property México, S.A. de C.V. actúe como nuevo asesor del Fideicomiso (el “Asesor Prologis”), efectivo el 1 de enero de 2025.

El Asesor Prologis es el fideicomitente y administrador del Fideicomiso Irrevocable 1721 cuyo fiduciario es Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciario o “FIBRA Prologis”, un fideicomiso de inversión en bienes raíces, que ha adquirido durante 2024 una mayoría significativa de los CBFI’s de Terrafina, representando el 89.88% de los CBFI’s en circulación de Terrafina al 31 de diciembre de 2024. Como entidad controladora, FIBRA Prologis tiene la capacidad de dirigir las decisiones financieras y operativas de Terrafina.

Terrafina es un Fideicomiso con un portafolio industrial constituido principalmente para adquirir, construir, ser propietario, desarrollar, arrendar y administrar bienes inmuebles en México, así como otorgar financiamientos para dichos propósitos, garantizados por los respectivos bienes inmuebles arrendados.

Terrafina tiene su domicilio fiscal en Paseo de los Tamarindos No 90, Torre 2, Piso 22, Colonia Bosques de las Lomas, CP 05120 (hasta el 19 de noviembre de 2024 en Presidente Masaryk 61, piso 7, Miguel Hidalgo, Ciudad de México, 11570).

Terrafina tiene un tratamiento de Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces (“FIBRA”) de conformidad con los Artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (“LISR”) para efectos fiscales en México.

Para el desarrollo de su operación el Fideicomiso ha celebrado los siguientes contratos:

- (i) Un contrato de asesoría con PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V. (el “Asesor”), compañía afiliada de PGIM Real Estate, quien proporciona servicios de asesoría y de administración de inversiones de inmuebles, así como servicios relacionados. El 19 de noviembre de 2024, se celebró el convenio de terminación del contrato de asesoría, por virtud del cual se dió por terminada la relación contractual entre el Fideicomiso y el Asesor.
- (ii) Un contrato de administración con TF Administradora, S. de R.L. de C.V. (el “Administrador”), a fin de que ésta última desempeñe ciertos servicios de administración en favor del Fideicomiso. El 19 de noviembre de 2024, se celebró un segundo convenio modificatorio al contrato de administración, con el objeto de, entre otros, modificar los servicios a ser prestados por el Administrador en favor del Fideicomiso a partir de la fecha de celebración de dicho segundo convenio modificatorio. A esa fecha, los empleados del Administrador fueron liquidados.
- (iii) Un contrato de transición de servicios temporal con el Asesor y con el Administrador, firmado el 18 de septiembre de 2024, para ejecutar la transición de la administración y operación de los servicios prestados al Fideicomiso, los cuales serán concluidos en la fecha que sea posterior entre 1 de enero de 2025 y la fecha que se haya pagado todos los honorarios sujetos a los términos definidos en el contrato de transición de servicios.
- (iv) Un nuevo contrato de asesoría celebrado con el “Asesor Prologis”, efectivo el 1 de enero de 2025 y el Fiduciario del Fideicomiso, quien proporcionará servicios de asesoría y de administración de inversiones de inmuebles, así como servicios relacionados.

Los términos en mayúsculas utilizados que no han sido definidos tienen la definición asignada en el contrato de fideicomiso F/00939, así como en el contrato de asesoría, de administración y el nuevo contrato de asesoría del Fideicomiso.

FIBRA Terrafina
Fideicomiso Irrevocable número F/00939 y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Todas las cantidades se expresan en miles de Pesos Mexicanos, a menos que se indique lo contrario)

2. BASES DE PREPARACIÓN

(a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas de Contabilidad (“NIIF” o “International Financial Reporting Standards”) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“International Accounting Standards Board” o “IASB” por sus siglas en inglés) y sus interpretaciones, emitidas por el Comité de Interpretaciones de NIIF (“CINIIF” o “IFRIC” por sus siglas en inglés), aplicables al 31 de diciembre de 2024.

Los estados financieros consolidados han sido preparados bajo el supuesto de negocio en marcha y sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades inmobiliarias incluidas en el alcance de la definición prevista por la Norma Internacional de Contabilidad (“NIC”) 40 (“Propiedades de Inversión”), instrumentos financieros derivados, inversiones a través del método de participación y préstamos por pagar, mismos que han sido medidos a valor razonable.

(b) Criterios y estimaciones

La preparación de los estados financieros consolidados de conformidad con las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También requiere que la administración ejerza su criterio al aplicar las políticas contables del Fideicomiso. Los cambios en supuestos pueden tener un impacto significativo en los estados financieros consolidados del periodo en que los supuestos cambien. La administración considera que los supuestos subyacentes son adecuados.

Las áreas que involucran un mayor nivel de criterio o complejidad, o las áreas en las que los supuestos o las estimaciones son significativas para los estados financieros consolidados, se revelan en la Nota 6.

(c) Normas y modificaciones a las normas existentes efectivas a partir el 1 de enero de 2024

El Fideicomiso ha aplicado por primera vez para su periodo de reporte anual que comenzó el 1 de enero de 2024 la modificación sobre la NIC 1: Clasificación de Pasivos como Circulantes o no Circulantes, por lo tanto, ha realizado revelaciones sobre las mismas en la Nota 14.

Adicional a la modificación mencionada en el párrafo anterior existieron otras normas y modificaciones:

- Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior - Modificaciones a la NIIF 16;
- Acuerdos de financiamiento con proveedores - Modificaciones a la NIC 7 y la NIIF 7.

Estas modificaciones no fueron aplicables al Fideicomiso y por lo tanto no tuvieron impactos en la información financiera.

(d) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes efectivas después del 31 de diciembre de 2024 y que no ha sido adoptadas de manera anticipada

Otras nuevas normas y modificaciones a las normas efectivas para los periodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2025 y que no han sido adoptadas de manera anticipada incluyen:

- Modificaciones a la IAS 21: Ausencia de convertibilidad.
- Modificaciones a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros (Modificaciones a las NIIF 9 y 7).
- NIIF 18 “Presentación y revelación en estados financieros”.

La Administración esta evaluando estas nuevas normas y modificaciones para los estados financieros consolidados, sin embargo no se espera que estas normas tengan un impacto material en el Fideicomiso en los periodos de reporte futuros y en las transacciones futuras previsibles.

FIBRA Terrafina
Fideicomiso Irrevocable número F/00939 y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Todas las cantidades se expresan en miles de Pesos Mexicanos, a menos que se indique lo contrario)

3. TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS

El 5 de mayo de 2023, Terrafina hizo una disposición de \$250,684 (\$14 millones de Dólares) de la línea de crédito revolvente BBVA RCF (Revolver Credit Facility) (ver Nota 14).

El 26 de junio de 2023, Terrafina completó la venta de un terreno ubicado en Apodaca, Nuevo Leon por \$9,769 (\$560,671 de Dólares) como parte de la estrategia de reciclaje de capital.

El 12 de julio de 2023, Terrafina refinanció las líneas de crédito BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México Term Loan y BBVA México, S.A Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México RCF a través de una nueva línea de crédito sindicada sostenible no garantizada por US\$500 millones compuesta por dos tramos: (i) préstamo a plazo de US\$200 millones (“Nuevo BBVA Term Loan”) y (ii) línea de crédito revolvente de US\$300 millones (“Nuevo BBVA RCF”) con BBVA como único organizador principal y otras instituciones financieras. La nueva línea de crédito incluye las siguientes características: (1) esta vinculada a la sustentabilidad con un indicador clave de desempeño (KPI, por su sigla en inglés, *Key Performance Indicator*) a la “Certificación de construcción ecológica”, (2) un premio o descuento al margen aplicable de hasta más o menos 5 puntos base relacionado al cumplimiento del KPI, (3) pago de principal al vencimiento (ver Nota 14).

El 17 de julio de 2023, Terrafina hizo una disposición de \$3,378,100 (\$200 millones de Dólares) y otra de \$979,649 (\$58 millones de Dólares) de las nuevas líneas de crédito Nuevo BBVA Term Loan y Nuevo BBVA RCF, respectivamente, y utilizó los recursos para prepagar y liquidar en su totalidad las líneas de crédito anteriores, BBVA Term Loan y BBVA RCF, por \$3,124,743 (\$185 millones de Dólares) y \$776,963 (\$46 millones de Dólares), respectivamente.

El 28 de julio de 2023, Terrafina hizo una disposición por \$962,302 (\$57 millones de Dólares) de la línea de crédito revolvente Nuevo BBVA RCF (ver Nota 14).

Durante el mes de agosto de 2023, Terrafina, a través de su negocio en conjunto con Monarch Member LLC (“Monarch Member”), adquirió dos portafolios industriales Clase A ubicados en Tijuana y Estado de México por \$3,644,628 (\$217 millones de Dólares) (ver Nota 8).

El 21 de septiembre de 2023, Terrafina prepagó \$256,207 (\$15 millones de Dólares) de la línea de crédito revolvente Nuevo BBVA RCF (ver Nota 14).

El 20 de diciembre de 2023, Terrafina renovó el pagaré (no garantizado) de \$50 millones de Dólares a un año con BBVA México, S.A Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México. El costo por los \$50 millones de Dólares fue de SOFR más un margen de 95 puntos base, lo que representa 55 puntos base menos que el margen actual de la línea de crédito revolvente Nuevo BBVA RCF (ver Nota 14).

El 21 de diciembre de 2023, Terrafina, a través de su negocio en conjunto con Monarch Member, adquirió una propiedad industrial Clase A, ubicada en Monterrey por \$883,405 (\$52 millones de Dólares) (ver Nota 8).

El 24 de enero de 2024, Terrafina completó la venta de dos propiedades ubicadas en Villahermosa, Tabasco por \$452,295 (\$26 millones de dólares) como parte de la estrategia de reciclaje de capital.

El 8 de febrero de 2024, Terrafina completó la venta de una propiedad ubicada en San Luis Potosí, San Luis Potosí por \$41,824 (\$2 millones de dólares) como parte de la estrategia de reciclaje de capital.

El 15 de marzo de 2024, Terrafina completó la venta de una propiedad ubicada en Chihuahua, Chihuahua por \$106,543 (\$6 millones de dólares) como parte de la estrategia de reciclaje de capital.

FIBRA Terrafina
Fideicomiso Irrevocable número F/00939 y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Todas las cantidades se expresan en miles de Pesos Mexicanos, a menos que se indique lo contrario)

3. TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS (continúa)

El 20 de marzo de 2024, Terrafina provisionó una comisión de desempeño al Asesor y el incentivo derivado del plan de compensación a los directivos del Fideicomiso, mismos que fueron pagados el día 27 de julio de 2024, a través de una emisión y entrega de 13,140,040 y 641,466 CBFI's, respectivamente, correspondientes a \$547,152 y \$26,711, respectivamente (ver Nota 16 y 24).

El 28 de junio de 2024, Terrafina completó la venta de una propiedad ubicada en Saltillo, Coahuila, por \$107,142 (\$6 millones de dólares) como parte de la estrategia de reciclaje de capital.

El 24 de julio de 2024, Terrafina informó el pago de la comisión de desempeño al Asesor y al plan de incentivos para ejecutivos de Terrafina a través de la emisión y otorgamiento de 13,140,064 CBFI's y 641,466 CBFI's, respectivamente.

El 6 de agosto de 2024, FIBRA Prologis adquirió una participación mayoritaria de los CBFI's en circulación de Terrafina, tomando así el control del Fideicomiso. Como consecuencia de esta adquisición, y además de algunos cambios relevantes en la estructura corporativa del Fideicomiso, Terrafina pagó una comisión de éxito a Goldman Sachs & Co. LLC ("Asesor Financiero") por un monto de \$323,335 (equivalente a \$16.9 millones de dólares). El Asesor Financiero brindó servicios de asesoría en relación con los procesos de oferta pública de adquisición de certificados de Terrafina. La comisión de éxito se registró en los rubros de honorarios y gastos diversos en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales.

El 20 de agosto de 2024, Terrafina realizó una aportación de dos terrenos ubicados en Apodaca, Nuevo León a su negocio en conjunto con Monarch Member por \$199,263 (\$10.7 millones de dólares).

El 26 de noviembre de 2024, FIBRA Prologis adquirió una participación controladora adicional del 12.75% en Terrafina, aumentando su participación del 77.13% al 89.88%.

4. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MATERIALES

Las políticas contables materiales adoptadas para la preparación de estos estados financieros consolidados son las que se describen a continuación, mismas que han sido aplicadas uniformemente en los periodos presentados:

A. BASES DE CONSOLIDACIÓN

Los estados financieros consolidados incluyen los activos netos y los resultados de operaciones de las entidades que se mencionan a continuación, controladas por Terrafina al 31 de diciembre de 2024 y 2023. Todos los saldos y las transacciones intercompañías han sido eliminados de los estados financieros consolidados.

Subsidiarias

Las subsidiarias son todas las entidades sobre las cuales el Fideicomiso tiene control. El Fideicomiso controla una entidad cuando está expuesto, o tiene derechos a rendimientos variables debido a su involucramiento en la entidad y tiene la facultad de afectar esos rendimientos a través de su poder sobre la entidad. Las subsidiarias son consolidadas en su totalidad desde la fecha en que el control es transferido al Fideicomiso. Son desconsolidadas desde la fecha en que el control cesa.

Las aportaciones en las subsidiarias se han realizado con el propósito de invertir en las propiedades de inversión, así como realizar la administración de estas.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el Fideicomiso tiene la participación del 100% para todas las subsidiarias que se mencionan a continuación:

FIBRA Terrafina
Fideicomiso Irrevocable número F/00939 y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Todas las cantidades se expresan en miles de Pesos Mexicanos, a menos que se indique lo contrario)

4. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MATERIALES (continúa)

A. BASES DE CONSOLIDACIÓN (continúa)

Fiduciario: HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, como fiduciario del siguiente número de fideicomiso:

- Fideicomiso F/307939

Fiduciario: Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, como fiduciario del siguiente número de fideicomiso:

- Fideicomiso F/2609
- Fideicomiso F/1411
- Fideicomiso F/1412

Fiduciario: CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario de los siguientes números de fideicomiso:

- Fideicomiso F/128
- Fideicomiso F/129
- Fideicomiso F/824
- Fideicomiso F/666
- Fideicomiso F/2989
- Fideicomiso F/2991
- Fideicomiso F/2996
- Fideicomiso F/3275
- Fideicomiso F/3276
- Fideicomiso F/3277
- Fideicomiso F/3457⁽¹⁾
- Fideicomiso F/3458⁽¹⁾
- Fideicomiso F/3459

Fiduciario: Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como fiduciario de los siguientes números de fideicomisos:

- Fideicomiso F/3186
- Fideicomiso F/3230
- Fideicomiso F/3231
- Fideicomiso F/3232⁽²⁾
- Fideicomiso F/3233
- Fideicomiso F/3234⁽³⁾
- Fideicomiso F/3235
- Fideicomiso F/3236
- Fideicomiso F/4581⁽⁴⁾
- Fideicomiso F/4582
- Fideicomiso F/4583

FIBRA Terrafina
Fideicomiso Irrevocable número F/00939 y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Todas las cantidades se expresan en miles de Pesos Mexicanos, a menos que se indique lo contrario)

4. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MATERIALES (continúa)

A. BASES DE CONSOLIDACIÓN (continúa)

- ⁽¹⁾ Fideicomisos liquidados el 29 de junio 2023
- ⁽²⁾ Fideicomiso liquidado el 8 de abril 2024
- ⁽³⁾ Fideicomiso liquidado el 28 de septiembre 2023
- ⁽⁴⁾ Fideicomiso liquidado el 4 de septiembre 2023

TF Administradora, S. de R.L. de C.V (el Administrador). Todas las operaciones relacionadas entre esta entidad y el Fideicomiso han sido eliminadas en estos estados financieros consolidados, para cumplir con los requerimientos de los estándares contables y otros fines informativos del negocio; las demás operaciones de la entidad son incluidas en los estados financieros consolidados del Fideicomiso (ver Nota 24).

B. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS

Las inversiones en negocios conjuntos son contabilizadas utilizando el método de participación. El valor en libros de los negocios conjuntos se aumenta o disminuye para reconocer la participación del negocio conjunto en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales, ajustados cuando sea necesario para garantizar la coherencia con las políticas contables del Fideicomiso. Las ganancias y pérdidas no realizadas por transacciones entre el Fideicomiso y los negocios conjuntos se eliminan en función del porcentaje de participación del Fideicomiso en estas entidades.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el porcentaje de participación del Fideicomiso en los negocios conjuntos es del 50% para ambos periodos.

Las inversiones en negocios conjuntos, en su porcentaje de participación, incluyen los activos netos y los resultados de operaciones de las entidades que se mencionan a continuación:

Fiduciario: Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V., como fiduciario de los siguientes números de fideicomisos:

- Fideicomiso F/2717
- Fideicomiso F/3485

Fiduciario: CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario de los siguientes números de fideicomiso:

- Fideicomiso F/3927
- Fideicomiso F/4090⁽⁵⁾

⁽⁵⁾ Fideicomiso creado el 8 de mayo 2023

Fiduciario: Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como fiduciario de los siguientes números de fideicomisos:

- Fideicomiso F/5456⁽⁶⁾

⁽⁶⁾ Fideicomiso creado el 2 de junio 2023

Terrafina tiene derecho de recibir un incentivo de participación una vez que se haya cumplido los rendimientos establecidos en el contrato de Fideicomiso sobre algunas inversiones en negocios conjuntos, y se cobra hasta el momento de liquidación del mismo. Terrafina reconoce la provisión del incentivo de participación, como si las inversiones fueran realizables al valor de mercado a la fecha del estado financiero consolidado. La provision del incentivo de participación se reconoce en el estado de resultados y otros resultados integrales (ver nota 8).

FIBRA Terrafina
Fideicomiso Irrevocable número F/00939 y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Todas las cantidades se expresan en miles de Pesos Mexicanos, a menos que se indique lo contrario)

4. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MATERIALES (continúa)

C. CONVERSIÓN DE LA MONEDA EXTRANJERA

a. Moneda funcional y de reporte

Los conceptos que se incluyen en estos estados financieros consolidados se miden utilizando el Dólar que es la moneda funcional del Fideicomiso, ya que su entorno de generación y aplicación de efectivo, un porcentaje representativo de sus ingresos y costos, así como diversos gastos de operación son realizadas en dicha moneda. El Peso es la moneda de presentación del Fideicomiso. La moneda funcional es aplicable para todos los fideicomisos.

b. Transacciones en moneda extranjera y saldos

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Las ganancias y pérdidas cambiarias surgidas de la liquidación de estas transacciones y de la conversión de las partidas monetarias en moneda extranjera al tipo de cambio vigente a la fecha del estado consolidado de situación financiera se incluyen en la utilidad (pérdida) cambiaria en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales, como parte de los resultados de operación.

Las partidas no monetarias no son convertidas al tipo de cambio de cierre del periodo y se miden al costo histórico (utilizando los tipos de cambio vigentes a la fecha de la transacción), a excepción de las partidas no monetarias medidas a valor razonable, que son convertidas utilizando los tipos de cambio en la fecha en que se determinó el valor razonable.

c. Conversión de moneda funcional a moneda de reporte

La conversión de los estados financieros consolidados del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se realizó de la siguiente forma:

- (i) Los activos y pasivos fueron convertidos al tipo de cambio de cierre del estado consolidado de situación financiera;
- (ii) Los componentes del activo neto fueron convertidos al tipo de cambio histórico;
- (iii) Los ingresos y gastos del estado consolidado de resultados y otros resultados integrales fueron convertidos al tipo de cambio promedio mensual (correspondiente a los días en que se tuvo operación, a menos que dicho promedio no constituya una aproximación razonable del efecto acumulado de las tasas en vigor a la fecha de transacción, en cuyo caso los ingresos y gastos se convierten a las fechas de las transacciones); y
- (iv) Las diferencias cambiarias derivadas de la conversión del activo neto a sus montos históricos se registran en otros resultados integrales.

Los tipos de cambio utilizados para la preparación de estos estados financieros consolidados fueron los siguientes:

Periodo de reporte	Tipo de cambio a fin de año	Tipo de cambio promedio (*)
31 de diciembre de 2024 Dls/MXN	20.5103	18.3047
31 de diciembre de 2023 Dls/MXN	16.8935	17.7512

(*) Por los años comprendidos del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

FIBRA Terrafina
Fideicomiso Irrevocable número F/00939 y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Todas las cantidades se expresan en miles de Pesos Mexicanos, a menos que se indique lo contrario)

4. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MATERIALES (continúa)

D. ARRENDAMIENTOS

Los arrendamientos en los que una parte significativa de los riesgos y beneficios de la propiedad son retenidos por el arrendador, se clasifican como arrendamientos operativos (ver Nota 25). Los ingresos por arrendamiento operativo donde el Fideicomiso opera como arrendador se reconocen en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales sobre una base de línea recta durante el plazo de arrendamiento. Cuando el Fideicomiso ofrece incentivos a los arrendatarios (“meses de gracia”), el costo de éstos se reconoce en el periodo de arrendamiento, sobre la base de línea recta, como una reducción de los ingresos por arrendamiento. Estos incentivos se presentan en las rentas diferidas por cobrar en el estado consolidado de situación financiera.

Los otros componentes que no son de arrendamiento (mantenimientos y servicios) se reconocen de acuerdo con la NIIF 15 “Ingresos por Contratos con Clientes” (ver Nota 4L y Nota 19).

Las propiedades arrendadas bajo arrendamiento operativo se incluyen en Propiedades de Inversión en el estado consolidado de situación financiera (ver Nota 7a).

El Fideicomiso realiza pagos (comisiones de arrendamiento) a ciertos agentes por servicios relacionados a la negociación de contratos de arrendamiento con los arrendatarios. Las comisiones iniciales de arrendamiento se capitalizan dentro del valor en libros de la propiedad de inversión respectiva; las cuotas de arrendamiento subsecuentes son registradas como gasto.

E. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

Hasta el 19 de noviembre de 2024, el vicepresidente del área de valuación de PGIM, Inc, una compañía afiliada del Asesor y el Administrador, estuvo a cargo de asegurarse que el proceso de valuación ofreció estimaciones a valor razonable independientes y razonables. A partir del 20 de noviembre de 2024, el Asesor Prologis está a cargo de asegurarse que el proceso de valuación ofrezca estimaciones a valor razonable, a través de un especialista interno, con base en los reportes de avalúo preparados por valuadores inmobiliarios independientes (miembros del Instituto de Valuadores o de un organismo equivalente). El objetivo de un avalúo es calcular el valor razonable de una propiedad en una fecha específica. Las estimaciones de valor razonable requieren del ejercicio de criterios subjetivos.

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

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

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

FIBRA Terrafina
Fideicomiso Irrevocable número F/00939 y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Todas las cantidades se expresan en miles de Pesos Mexicanos, a menos que se indique lo contrario)

4. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MATERIALES (continúa)

E. PROPIEDADES DE INVERSIÓN (continúa)

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

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

Los gastos posteriores se agregan al valor en libros de la propiedad de inversión sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados a ese concepto son recibidos por el Fideicomiso y el costo de este pueda ser medido de forma confiable. Todos los demás costos de reparación y mantenimiento se cargan al estado consolidado de resultados y otros resultados integrales durante el periodo financiero en el que se incurren.

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

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

Las ganancias o pérdidas por la venta o disposición de propiedades de inversión se registran en la utilidad (pérdida) realizada por venta de propiedades de inversión en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.

F. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen efectivo en bancos e inversiones en valores a corto plazo con un vencimiento inicial menor a tres meses y que están sujetas a un riesgo insignificante de cambios en valor. Los ingresos por intereses de las inversiones a corto plazo se reconocen conforme se devengan.

G. EFECTIVO RESTRINGIDO

El efectivo restringido representa fondos que se mantienen en fideicomisos de garantía para el pago de mantenimiento, intereses y el principal a largo plazo relacionados con los préstamos por pagar.

Las reservas que se incluyen en el efectivo restringido son requeridas por los otorgantes de préstamos por pagar con base en las provisiones contractuales, para cubrir pagos de intereses en caso de incumplimiento.

H. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

a. Reconocimiento, medición inicial y baja de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso forma parte de las cláusulas contractuales de un instrumento financiero.

FIBRA Terrafina
Fideicomiso Irrevocable número F/00939 y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Todas las cantidades se expresan en miles de Pesos Mexicanos, a menos que se indique lo contrario)

4. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MATERIALES (continúa)

H. INSTRUMENTOS FINANCIEROS (continúa)

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero expiran o cuando el activo y sustancialmente todos sus riesgos y beneficios se transfieren. Un pasivo financiero se da de baja cuando éste se extingue, cancela o expira.

Clasificación y medición inicial de activos financieros

Todos los activos financieros se miden inicialmente a su valor razonable.

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías:

- costo amortizado.
- valor razonable con cambios en resultados (“VRCR”).
- valor razonable con cambios en otro resultado integral (“VRORI”).

En los periodos presentados, el Fideicomiso no tiene activos financieros categorizados como VRORI.

La clasificación anterior se determina tanto por:

- el modelo de negocio de la entidad para el manejo del activo financiero, como por,
- las características contractuales del flujo de efectivo del activo financiero.

Todos los ingresos relacionados con activos financieros se reconocen en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.

b. Medición subsecuente de activos financieros

Activos financieros a costo amortizado

Los activos financieros se miden a costo amortizado si los activos cumplen con las siguientes condiciones (y no se designan a VRCR):

- se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros y cobrar sus flujos de efectivo contractuales; y
- los términos contractuales de los activos financieros dan lugar a flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el saldo de capital pendiente.

Después del reconocimiento inicial, éstos se miden a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Se omite el descuento cuando el efecto de este no es material. El efectivo del Fideicomiso y las cuentas por cobrar se incluyen en esta categoría de instrumentos financieros.

FIBRA Terrafina
Fideicomiso Irrevocable número F/00939 y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Todas las cantidades se expresan en miles de Pesos Mexicanos, a menos que se indique lo contrario)

4. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MATERIALES (continúa)

H. INSTRUMENTOS FINANCIEROS (continúa)

Deterioro de cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar

El Fideicomiso hace uso de un enfoque simplificado para contabilizar las cuentas por cobrar y reconoce la estimación para deterioro como pérdidas crediticias esperadas en el tiempo de vida del instrumento. Estos son los déficits esperados en los flujos de efectivo contractuales, considerando el incumplimiento potencial en cualquier momento durante la vida del instrumento financiero. Al calcular el deterioro, el Fideicomiso utiliza su experiencia histórica, indicadores externos e información a futuro para calcular las pérdidas crediticias esperadas utilizando una matriz de provisiones.

El Fideicomiso evalúa el deterioro de las cuentas por cobrar sobre una base colectiva, ya que tienen características compartidas de riesgo crediticio que se han agrupado con base en los días vencidos (ver Nota 12).

c. Clasificación y medición de pasivos financieros

Todos los pasivos financieros se miden inicialmente a su valor razonable.

Posteriormente se miden a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Los depósitos de arrendatarios y cuentas por pagar se incluyen en esta categoría de pasivos financieros. Las cuentas por pagar reconocidas son liquidadas dentro de un periodo de 60 días. Éstos se incluyen en pasivo circulante, excepto cuando sus vencimientos son mayores a 12 meses después de la fecha de cierre del ejercicio, en cuyo caso se clasifican como pasivo no circulante.

Los préstamos por pagar se contabilizan posteriormente a valor razonable (VRCR) y se reconocen en la utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos. Los préstamos por pagar incluyen un bono al 31 de diciembre de 2024.

Para la mayoría de los préstamos, los valores razonables son iguales a su valor en libros, ya que el interés por pagar es muy cercano al mercado actual; sin embargo, existe una diferencia significativa en los Bonos, cuyas tasas están relacionadas con cambios en el riesgo de crédito propio, mismos efectos que son reconocidos en una reserva en los estados consolidados de cambios en el activo neto y, los cambios en la reserva se reconocen en otros resultados integrales (VRORI). La reserva de riesgo de crédito propio se elimina cuando los bonos son liquidados y el efecto realizado se baja a resultados acumulados.

Debido a que el Fideicomiso administra y evalúa el desempeño sobre la base del valor razonable de acuerdo con su estrategia de inversión (Propiedades de Inversión), el uso de la opción de valor razonable para medir los préstamos por pagar es una práctica que es consistente con la estrategia de administración de riesgos e inversión del Fideicomiso.

Todos los cargos relacionados con intereses y cambios en el valor razonable de los pasivos financieros se reconocen en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales.

d. Instrumentos financieros derivados

Los instrumentos financieros derivados (IFD) se contabilizan a valor razonable con cambios en resultados (VRCR), excepto los IFD designados como instrumentos de cobertura en las relaciones de cobertura de flujos de efectivo, que requieren un tratamiento contable específico. Durante los periodos de reporte, el Fideicomiso no ha realizado ninguna designación como relación de cobertura.

Todos los IFD se reconocen y se miden subsecuentemente a valor razonable, estos cambios se reconocen en utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los IFD en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales.

FIBRA Terrafina
Fideicomiso Irrevocable número F/00939 y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Todas las cantidades se expresan en miles de Pesos Mexicanos, a menos que se indique lo contrario)

4. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MATERIALES (continúa)

H. INSTRUMENTOS FINANCIEROS (continúa)

Los IFD serán dados de baja cuando ya no cumplan con los criterios de reconocimiento, sea por extinción, transferencia, modificación sustancial, vencimiento, venta o terminación anticipada. La diferencia entre el valor en libros del instrumento financiero derivado y el monto recibido (pagado) en la transacción de baja se reconoce inmediatamente en utilidad (pérdida) neta realizada por los IFD en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales.

I. COSTOS DE PRÉSTAMOS POR PAGAR

Los costos de préstamos por pagar que son directamente atribuibles a la adquisición o construcción de un activo calificado son capitalizados durante el tiempo que se requiere para completar y preparar el activo para su uso o venta. Activos calificados son aquellos que requieren de un periodo de tiempo sustancial para estar listos para su uso o para la venta. Otros costos de los préstamos por pagar se registran como gastos en el periodo en que se incurre.

J. DEPÓSITOS DE ARRENDATARIOS

Los depósitos de arrendatarios se reconocen inicialmente conforme se reciben de acuerdo con los términos del contrato de arrendamiento pertinente y son conservados por el Fideicomiso hasta el vencimiento del contrato de arrendamiento bajo ciertas circunstancias establecidas en los contratos respectivos.

De acuerdo con la NIIF 9, estas partidas se reconocen como pasivos financieros con reconocimiento inicial a valor razonable, y subsecuentemente a su costo que se asemeja a su valor nominal.

K. RECONOCIMIENTO DE INGRESOS

Los ingresos por rentas incluyen ingresos por arrendamiento, ingresos variables de seguros e impuestos a la propiedad. Los ingresos por arrendamiento se reconocen sobre la base de línea recta a lo largo del periodo de arrendamiento como se describe en la política contable sobre arrendamientos antes mencionada.

Los componentes que no están relacionados con el arrendamiento se reconocen de acuerdo con la NIIF 15. Para determinar el reconocimiento de estos ingresos, el Fideicomiso sigue un proceso de 5 pasos:

1. Identificar el contrato con un cliente
2. Identificar las obligaciones de desempeño
3. Determinar el precio de la transacción
4. Asignar el precio de la transacción a las obligaciones de desempeño
5. Reconocer los ingresos conforme se cumplen las obligaciones de desempeño

Los ingresos se reconocen en un momento determinado o a lo largo del tiempo, es decir, cuando o conforme el Fideicomiso cumple con las obligaciones de desempeño al transferir los bienes o servicios prometidos a sus clientes. Para los ingresos por elementos que no son de arrendamiento, siendo el ingreso principal por este concepto los ingresos por mantenimientos, el Fideicomiso satisface la obligación de desempeño conforme los clientes reciben los servicios correspondientes durante la vigencia del contrato, por lo que dichos ingresos se reconocen a lo largo del tiempo. El precio de la transacción para los ingresos por elementos que no son de arrendamiento se identifica en cada uno de los contratos y corresponde a los precios de venta independientes, asimismo, no contemplan pagos variables, financiamiento o algún otro.

FIBRA Terrafina
Fideicomiso Irrevocable número F/00939 y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Todas las cantidades se expresan en miles de Pesos Mexicanos, a menos que se indique lo contrario)

4. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MATERIALES (continúa)

K. RECONOCIMIENTO DE INGRESOS (continúa)

El Fideicomiso obtiene otros ingresos que incluyen principalmente costos reembolsables como el suministro de agua y energía eléctrica, que son facturados a los arrendatarios. El Fideicomiso reconoce estos ingresos como agente por lo que el ingreso, en su caso, corresponde al diferencial entre el gasto incurrido por el cliente y el monto facturado por este concepto por parte del Fideicomiso y se presenta en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales en el rubro de otros ingresos operativos.

L. HONORARIOS Y GASTOS DIVERSOS

Los honorarios y gastos diversos incluyen honorarios legales, de contabilidad, auditoría y otros honorarios profesionales. Estos se reconocen en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales en el periodo en el que se incurren (sobre la base de lo devengado).

M. IMPUESTOS

La intención de Terrafina es operar bajo los lineamientos establecidos que le permita mantener el tratamiento de FIBRA. El Fideicomiso no es sujeto del pago de Impuesto Sobre la Renta ("ISR"), toda vez que distribuya el resultado fiscal a sus accionistas y cumpla con ciertos requisitos. El Fideicomiso cumple con los requisitos establecidos por la LISR para las FIBRAS. Basado en esto, no se han registrado provisiones para pago de impuestos en los estados financieros consolidados que se adjuntan.

Los activos por impuestos por recuperar incluyen retenciones de impuesto sobre la renta ("ISR") acreditable y el Impuesto al Valor Agregado ("IVA") pagado a los proveedores de bienes y servicios y declarado a la autoridad fiscal de forma periódica, en cumplimiento de la ley aplicable. La tasa vigente en todo el territorio nacional para transacciones gravadas para efectos de IVA es del 16%, salvo por un número limitado de excepciones.

N. ACTIVO NETO

El activo neto comprende: (i) Los CBFI's que se clasifican dentro de las contribuciones netas y se reconocen al valor razonable de la contraprestación (producto de la colocación) recibida por Terrafina, los costos por transacción de la colocación originados por la emisión de CBFI's se reconocen en el activo neto como una reducción en las recaudaciones de los CBFI's con los que se relacionan los costos, ii) la reserva de riesgo de crédito propio que se describe en el inciso H anterior, iii) las utilidades y/o pérdidas acumuladas.

Cualquier pago de distribuciones en efectivo disminuye el activo neto y es a discreción del Comité Técnico y depende de los resultados de las operaciones del Fideicomiso, situación económica y otros factores que el Comité Técnico considere relevantes.

Cualquier contraprestación pagada, en la compra de CBFI's emitidos por el Fideicomiso, incluyendo los costos directamente atribuibles a dicha adquisición, se reconocen como una disminución del activo neto hasta que los CBFI's se cancelan o se vuelvan a emitir.

O. ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES

El Fideicomiso optó por presentar el estado de resultados y otros resultados integrales en un solo estado financiero. Los costos y gastos fueron clasificados atendiendo a su función y no a su naturaleza por considerarse que esta presentación provee más relevancia y valor de la información a los usuarios de estos estados financieros consolidados.

FIBRA Terrafina
Fideicomiso Irrevocable número F/00939 y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Todas las cantidades se expresan en miles de Pesos Mexicanos, a menos que se indique lo contrario)

4. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MATERIALES (continúa)

P. UTILIDAD POR CBFI

La utilidad por CBFI básico se calcula dividiendo las utilidades del Fideicomiso atribuibles a los titulares de CBFI entre el número promedio ponderado de CBFI's circulantes durante el periodo financiero.

La utilidad básica y diluida por CBFI es como sigue:

	2024	2023
Utilidad básica y diluida (Pesos)	\$ 4.94	\$ 8.65
Utilidad del periodo	3,844,764	6,683,448
Promedio ponderado de CBFI's	778,543,122	772,480,755

Q. ADQUISICIÓN DE ACTIVOS CLASIFICADOS COMO PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Es necesario llevar a cabo un análisis profundo y determinar si una adquisición de Propiedades de Inversión debe reflejarse contablemente como la adquisición de un activo o grupo de activos o en su caso como una combinación de negocios de conformidad con la NIIF 3 Combinaciones de negocios ("NIIF 3"). De acuerdo con el análisis realizado, la administración del Fideicomiso determinó registrar las compras de Propiedades de Inversión como adquisición de activos.

La administración determina que las adquisiciones no cumplieron con la definición de un negocio como es requerido por la NIIF 3 para calificar como una combinación de negocios, ya que Terrafina no retuvo ningún proceso comercial sustancial, empleados o sistemas operacionales de los vendedores, para la operación de las Propiedades de Inversión posterior a la adquisición.

R. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

La información por segmentos se presenta de una manera consistente con los reportes internos proporcionados a la máxima autoridad en la toma de decisiones operativas, asignación de recursos y evaluación del rendimiento de los segmentos de operación. La máxima autoridad en la toma de decisiones operativas ha sido identificada como el Comité estratégico nombrado por el Comité Técnico.

5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

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 los periodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

a. Riesgo 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 puede derivarse 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.

FIBRA Terrafina
Fideicomiso Irrevocable número F/00939 y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Todas las cantidades se expresan en miles de Pesos Mexicanos, a menos que se indique lo contrario)

5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (continúa)

a. Riesgo de mercado (continúa)

El efecto acumulado 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 2024 y 2023, se muestran a continuación:

	<u>31 de diciembre de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	\$ 11,397,075	\$ 3,325,588

Un estudio de sensibilidad preparado por la administración muestra la forma en que las variaciones en los tipos de cambio afectan a los activos netos al 31 de diciembre de 2024 y 2023 como resultado de la conversión de la moneda funcional a la moneda de reporte, se muestra a continuación:

Riesgo cambiario (continúa)

	<u>10% (+) (-)</u>	<u>10% (+) (-)</u>
	<u>31 de diciembre de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
Análisis de sensibilidad		
Tasa de cambio	20.5103	16.8935
Debilitamiento del peso	22.5613	18.5829
Fortalecimiento del peso	18.4593	15.2042
Activos netos atribuible a los inversionistas	\$ 46,718,798	\$ 36,450,058
Activos netos atribuible a los inversionistas ajustados (debilidad)	51,390,610	40,095,171
Activos netos atribuible a los inversionistas ajustados (fortaleza)	42,046,987	32,805,160

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 (ver Nota 7a).

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.

FIBRA Terrafina
Fideicomiso Irrevocable número F/00939 y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Todas las cantidades se expresan en miles de Pesos Mexicanos, a menos que se indique lo contrario)

5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (continúa)

a. Riesgo de mercado (continúa)

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 redujo debido al uso de IFD contratados durante 2024 y 2023. Los contratos de crédito no están sujetos a contar con contratos de IFD para su cobertura o protección. Cualquier decisión sobre el uso de IFD se toma a discreción de la administración del Fideicomiso en función de las condiciones de mercado y de la estrategia financiera adoptada.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el 44.7% y 64.2% 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, durante los ejercicios de 2024 y 2023, el Fideicomiso mantenía IFD, los cuales fueron liquidados antes de su vencimiento (ver Nota 11).

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:

	<u>31 de diciembre de 2024</u>	<u>%</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>%</u>
Préstamos a tasas variables	\$ 12,364,271	55%	\$ 5,986,860	36%
Préstamos a tasas fija – fechas de revisión o de vencimiento:				
Menos de 1 año	-	0%	188,607	1%
De 1 – 2 años	-	0%	-	0%
Mayor a 2 años	9,992,197	45%	10,562,239	63%
Préstamos por pagar	\$ 22,356,468	100%	\$ 16,737,706	100%

Riesgo de instrumentos utilizados

El Fideicomiso tiene una exposición no cubierta de los préstamos por pagar indizados a tasa variable, 55.3% de éstos al 31 de diciembre de 2024, por la terminación anticipada de los IFD. La falta de cobertura de los IFD se refiere a la falta de protección frente a los riesgos asociados con el alza en las tasas de interés que podrían afectar la estabilidad financiera del Fideicomiso.

El nocional de los IFD contratados por el Fideicomiso, más el monto de principal indizado a una tasa fija suman aproximadamente el 97% del saldo insoluto de los préstamos al 31 de diciembre de 2023. Para 2023, el precio de ejercicio del CAP fue de 4.5% y las tasa variable de los préstamos se sitúan entre 83 puntos base por arriba de la tasa de referencia (3 meses SOFR).

FIBRA Terrafina
Fideicomiso Irrevocable número F/00939 y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Todas las cantidades se expresan en miles de Pesos Mexicanos, a menos que se indique lo contrario)

5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (continúa)

b. 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.

c. 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 2024 y 2023, 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.

FIBRA Terrafina
Fideicomiso Irrevocable número F/00939 y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Todas las cantidades se expresan en miles de Pesos Mexicanos, a menos que se indique lo contrario)

5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (continúa)

c. Riesgo de liquidez (continúa)

31 de diciembre de 2024							
	3 meses	1 año	1 - 2 años	2 - 7 años	Total de flujos de efectivo contractual	Valor en libros	
Préstamos por pagar	\$ 3,744,023	\$ 4,107,253	\$ 4,741,981	\$ 10,255,150	\$ 22,848,407	\$ 22,356,468	
Depósitos de arrendatarios	61,728	59,161	81,812	305,049	507,750	507,750	
Cuentas por pagar	-	594,455	210,449	-	804,904	804,904	
	\$ 3,805,751	\$ 4,760,869	\$ 5,034,242	\$ 10,560,199	\$ 24,161,061	\$ 23,669,122	
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	
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	

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los préstamos por pagar incluyen intereses por pagar de corto plazo de \$323,996 y \$262,742 respectivamente.

d. 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.
- Poder ofrecer una utilidad adecuada a los inversionistas con base en el nivel de riesgo asumido.
- Tener a su disposición los recursos financieros necesarios que permitan al Fideicomiso invertir en áreas que puedan generar beneficios futuros.
- 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.

e. Riesgo relacionados con Ambiental, Social y Gobernanza (ASG)

Las propiedades de inversión podrían ser afectadas físicamente por eventos extremos climáticos y desastres naturales, que pueden 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.

FIBRA Terrafina
Fideicomiso Irrevocable número F/00939 y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Todas las cantidades se expresan en miles de Pesos Mexicanos, a menos que se indique lo contrario)

5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (continúa)

e. Riesgo relacionados con Ambiental, Social y Gobernanza (ASG) (continúa)

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 2024, 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.

6. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES CRÍTICOS

La administración prepara estimaciones y supuestos basados en la experiencia histórica ajustada por condiciones actuales de mercado y otros factores. Los resultados reales pueden diferir de las estimaciones y supuestos.

Estimación del valor razonable de Propiedades de Inversión

La mejor evidencia de valor razonable son los precios actuales en un mercado activo de Propiedades de Inversión similares.

El Fideicomiso determina el valor razonable de las Propiedades de Inversión con base en los reportes de avalúo preparados por valuadores independientes de conformidad con las normas internacionales de valuación con base en precios comparables del mercado local o en las entradas de flujos de efectivo netos descontados para mostrar el valor utilizando un método de flujos de efectivo descontados. Las valuaciones se realizan con base en los flujos de efectivo futuros esperados sustentados por el plazo de arrendamientos existentes u otros contratos y arrendamientos de mercado actuales de propiedades en ubicaciones y condiciones similares, gastos operativos de inmuebles relacionados y tasas de descuento que reflejan las estimaciones de mercado sobre la incertidumbre en la cantidad y la temporalidad de los flujos de efectivo (ver Nota 7a para mayor detalle sobre los criterios).

Valor razonable de los IFD y otros instrumentos financieros

El valor razonable de los IFD no negociados en un mercado activo (por ejemplo, IFD fuera del mercado regulado) es determinado usando técnicas de valuación. El Fideicomiso determina el valor razonable de los IFD y otros instrumentos financieros con base en la valuación preparada por un valuador externo (ver Nota 7d para mayor detalle sobre los criterios).

Valor razonable de los préstamos por pagar

El valor razonable de los préstamos por pagar se determina utilizando técnicas de valuación. El Fideicomiso determina el valor razonable de los préstamos por pagar con base en la valuación preparada por un externo. El Fideicomiso ha utilizado métodos de valuación generalmente aceptados (ver Nota 7c para mayor detalle sobre los criterios).

7. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE

La guía NIIF 13 sobre mediciones de valor razonable y revelaciones establece una estructura de medición de valor razonable, ofrece una definición única de valor razonable y exige una revelación más amplia que resuma las mediciones de valor razonable. Esa norma ofrece una jerarquía de tres niveles que se basa en la información utilizada en el proceso de valuación. El nivel de la jerarquía de valor razonable dentro de la cual cae la medición de valor razonable se determina con base en la información de menor nivel que sea significativa para la medición de valor razonable. Los niveles de jerarquía de valor razonable son los siguientes:

FIBRA Terrafina
Fideicomiso Irrevocable número F/00939 y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Todas las cantidades se expresan en miles de Pesos Mexicanos, a menos que se indique lo contrario)

7. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (continúa)

Nivel 1 - El valor razonable se basa en precios de cotización no ajustados en mercados activos a los que tiene acceso la entidad para activos o pasivos idénticos. Dichos precios de cotización por lo general ofrecen la evidencia más confiable y deben usarse para medir el valor razonable cuando estén disponibles.

Nivel 2 - El valor razonable se basa en información distinta a la información del Nivel 1, que sea observable para el activo o pasivo en cuestión, ya sea de forma directa o indirecta, por sustancialmente el plazo total del activo o pasivo a través de corroborar los datos observables de mercado.

Nivel 3 - El valor razonable se basa en información significativa no observable del activo o pasivo. Estas informaciones reflejan los supuestos propios de la entidad respecto de la forma en que los participantes del mercado asignarían un precio al activo o pasivo.

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023 no hubo transferencias entre categorías.

a. Propiedades de Inversión

En términos generales, las estimaciones de valor razonable son proveídas por valuadores inmobiliarios independientes (miembros del Instituto de Valuadores o de un organismo equivalente) de manera trimestral para las propiedades operativas. Las adquisiciones son registradas al precio de compra y valuadas en un periodo de tiempo razonable posterior a la adquisición (típicamente dentro de los siguientes 3 meses). Hasta el 19 de noviembre de 2024, el vicepresidente del área de valuación de PGIM, Inc, una compañía afiliada del Asesor y el Administrador, estuvo a cargo de asegurarse que el proceso de valuación ofrecía estimaciones a valor razonable independientes y razonables. A partir del 20 de noviembre de 2024, el Asesor Prologis supervisa, a través de un especialista interno, todas las mediciones significativas del valor razonable para asegurar que el proceso de valuación ofrezca estimaciones independientes y razonables.

El objetivo de un avalúo es calcular el valor razonable de las Propiedades de Inversión en una fecha específica. El valor razonable se define como el precio que se recibiría por la venta de un activo o pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado a la fecha de medición.

La estimación del valor razonable es predominantemente basada en el descuento de una serie de flujos de ingresos y su reversión a un rendimiento específico. Los supuestos clave incluyen proyección de los ingresos por arrendamiento y gastos, tasas de descuento y tasas de capitalización.

En términos generales, las aportaciones de información utilizadas en el proceso de valuación no son observables; por lo tanto, a menos de que se establezca lo contrario, las Propiedades de Inversión se clasifican como de Nivel 3 conforme a la guía sobre la jerarquía de medición a valor razonable.

Como se describe en el párrafo anterior, el valor razonable estimado de las Propiedades de Inversión por lo general se determina a través de un proceso de valuación. Dichos valores razonables estimados pueden variar de forma significativa de los precios en los que se venderían las inversiones inmobiliarias, ya que los precios de mercado de inversiones inmobiliarias sólo se pueden determinar en una negociación entre un comprador y un vendedor. Dichas diferencias podrían ser de importancia para los estados financieros consolidados.

Los siguientes datos no observables fueron utilizados por el valuador independiente basado en el método de flujos de efectivo descontados:

FIBRA Terrafina
Fideicomiso Irrevocable número F/00939 y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Todas las cantidades se expresan en miles de Pesos Mexicanos, a menos que se indique lo contrario)

7. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (continúa)

a. Propiedades de Inversión

Datos no observables más significativos:

- Tasa de descuento: La tasa interna de rendimiento (“tasa interna de rentabilidad” o “TIR”) es la tasa única que descuenta todos los beneficios futuros de activos a valor presente neto. La tasa de descuento promedio utilizada al 31 de diciembre de 2024 y 2023 fue 9.48% (rangos entre 8.00% a 13.00%) y 9.50% (rangos entre 8.00% a 12.75%), respectivamente.
- Tasa de capitalización: Basado en la ubicación, el tamaño y la calidad de las propiedades, y teniendo en cuenta los datos del mercado en la fecha de valoración. La tasa de capitalización promedio utilizada al 31 de diciembre de 2024 y 2023 fue 7.78% (rangos entre 6.25% a 10.75%) y 7.73% (rangos entre 6.25% a 10.75%), respectivamente.
- Proyección de ingresos por arrendamiento y gastos: Están basados en la ubicación real, el tipo y la calidad de las propiedades, y respaldados por los términos de cualquier contrato de arrendamiento existente, otros contratos o evidencia externa, como las rentas actuales del mercado para propiedades similares. La tasa de crecimiento anual para la proyección de ingresos al 31 de diciembre de 2024 y 2023 oscila entre el 1% y 3 % para ambos periodos.

Si las tasas de descuento y tasas de capitalización utilizadas en el análisis aumentan o disminuyen en 25 puntos base, el valor en libros de las Propiedades de Inversión cambiaría al 31 de diciembre de 2024 y 2023 de la siguiente manera:

Al 31 de diciembre de 2024:		Tasa de capitalización			
		-25 bps	Actual	+25 bps	
Tasa de descuento	-25 bps	\$ 2,324,029	\$ 1,135,673	\$ 23,876	
	Actual	\$ 1,160,903	\$ -	\$ (1,087,085)	
	+25 bps	\$ 24,099	\$ (1,111,027)	\$ (2,173,024)	

Al 31 de diciembre de 2023:		Tasa de capitalización			
		-25 bps	Actual	+25 bps	
Tasa de descuento	-25 bps	\$ 1,811,387	\$ 887,779	\$ 18,664	
	Actual	\$ 907,503	\$ -	\$ (849,798)	
	+25 bps	\$ 18,838	\$ (868,513)	\$ (1,698,699)	

Para el caso de las proyecciones de ingresos de arrendamiento, si las rentas de mercado asumidas en el análisis de flujo de caja descontado aumentan o disminuyen en 25 centavos de Dólar por pie cuadrado, el valor en libros de las Propiedades de Inversión cambiaría al 31 de diciembre de 2024 y 2023 de la siguiente manera:

	Rentas de mercado	
	-\$0.25 US/sqft/yr	+\$0.25 US/sqft/yr
Cambios en valor de las Propiedades de Inversión al 31 de diciembre 2024	\$ (2,000,636)	\$ 1,999,615
Cambios en valor de las Propiedades de Inversión al 31 de diciembre 2023	\$ (1,649,791)	\$ 1,649,790

Es probable que se den incrementos (reducciones) importantes en la tasa de descuento, los supuestos de vacancia y pérdidas de cobranza que generaría una valuación considerablemente menor (mayor) del valor razonable. Sin embargo, puede existir un incremento (una reducción) en la tasa de crecimiento del rendimiento de mercado que generaría una medición de valor razonable mayor (menor).

La utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las Propiedades de Inversión se registra en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales.

FIBRA Terrafina
Fideicomiso Irrevocable número F/00939 y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Todas las cantidades se expresan en miles de Pesos Mexicanos, a menos que se indique lo contrario)

7. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (continúa)

b. Inversiones a través del método de participación

Los contratos de negocio conjunto se contabilizan utilizando el método de participación, que se aproxima al valor razonable, porque se reconocen sobre los estados financieros de estas inversiones que valúan sus principales activos y pasivos a valor razonable, de acuerdo con la orientación de las NIIF sobre las mediciones y revelaciones del valor razonable.

c. Préstamos por pagar

Las valuaciones de los préstamos por pagar para fines de información financiera, incluyendo valores razonables de Nivel 2, son elaboradas por un tercero independiente y se basan en flujos de efectivo descontados. El valuador y el vicepresidente del área de valuaciones corporativo se reúnen al menos una vez al año para discutir los procesos y resultados de valuación.

Los principales datos de Nivel 2 utilizados por el Fideicomiso son derivados y evaluados como se muestra a continuación:

- Tasas de interés de referencia: se utilizan las curvas de tasas de interés aplicables a cada deuda de conformidad con las condiciones contractuales.
- Riesgo de crédito: se estima con base en el *spread* sobre la tasa de interés de referencia de deudas comparables disponibles en fuentes públicas de información o en otras fuentes disponibles para el Fideicomiso.
- Riesgo país: se utiliza el índice de bonos de mercados emergentes aplicables a México para ajustar el riesgo de crédito de deudas comparables cuando resulta necesario.

La tasa de descuento resultante de sumar a la tasa de interés de referencia el riesgo de crédito de deudas comparables, al 31 de diciembre de 2024 y 2023, oscila entre 1.30% y 2.65%, y 3.75% y 8.77%, respectivamente.

Un incremento (decremento) significativo en la tasa de descuento, resulta en un valor razonable significativamente bajo (alto).

Los valores razonables de Nivel 2 se analizan en cada fecha de información financiera durante las discusiones trimestrales de valuación de las partes involucradas en el proceso.

d. Instrumentos financieros derivados

Hasta el 26 de septiembre de 2024 el Fideicomiso tenía coberturas a través de contratos de IFD con el fin de cubrir los impactos potenciales de fluctuaciones en las tasas de interés de los préstamos por pagar que se describen en la Nota 13. Los derivados incluían Caps de tasas de interés y establecían que en el caso de que la tasa SOFR subyacente fuera mayor que el IFD de ejercicio, la contraparte pagaría al Fideicomiso una cantidad igual a la diferencia entre el precio de ejercicio y la tasa SOFR. Dichos IFD se manejaban en el mercado extrabursátil (“Over the counter” u “OTC” por sus siglas en inglés) y se clasificaban en el Nivel 2 de la jerarquía de valor razonable.

Las tablas que se muestran a continuación presentan un resumen de los activos y pasivos medidos a valor razonable de forma recurrente, excepto por las inversiones a través de método de participación, ya que estas se contabilizan utilizando el método de participación, que se aproxima al valor razonable de las inversiones en subsidiarias no consolidadas y su nivel respectivo en la jerarquía de valor razonable:

FIBRA Terrafina
Fideicomiso Irrevocable número F/00939 y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Todas las cantidades se expresan en miles de Pesos Mexicanos, a menos que se indique lo contrario)

7. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (continúa)

Mediciones de valor razonable al 31 de diciembre de 2024

	Costo	Cantidades medidas a valor razonable	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
<u>Activos:</u>					
Propiedades de inversión	\$ 43,369,481	\$ 64,187,025	\$ -	\$ -	\$ 64,187,025
Inversiones a través del método de participación	1,806,761	3,627,602	-	-	3,627,602
Activos totales	\$ 45,176,242	\$ 67,814,627	\$ -	\$ -	\$ 67,814,627
<u>Pasivos:</u>					
Préstamos por pagar	\$ 22,848,407	\$ 22,356,468	\$ -	\$ 22,356,468	\$ -
Pasivos totales	\$ 22,848,407	\$ 22,356,468	\$ -	\$ 22,356,468	\$ -

Mediciones de valor razonable al 31 de diciembre de 2023

	Costo	Cantidades medidas a valor razonable	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
<u>Activos:</u>					
Propiedades de inversión	\$ 43,680,371	\$ 50,732,940	\$ -	\$ -	\$ 50,732,940
Inversiones a través del método de participación	1,270,945	2,010,024	-	-	2,010,024
Instrumentos financieros derivados	48,086	28,874	-	28,874	-
Activos totales	\$ 44,999,402	\$ 52,771,838	\$ -	\$ 28,874	\$ 52,742,964
<u>Pasivos:</u>					
Préstamos por pagar	\$ 17,156,242	\$ 16,737,706	\$ -	\$ 16,737,706	\$ -
Pasivos totales	\$ 17,156,242	\$ 16,737,706	\$ -	\$ 16,737,706	\$ -

Las tablas que se muestran a continuación presentan una conciliación de los saldos iniciales y finales de los activos medidos a valor razonable de forma recurrente, utilizando información no observable significativa (Nivel 3) por los periodos terminados del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024 y 2023:

Mediciones a valor razonable utilizando datos no observables significativos

(Nivel 3)

	Saldo inicial 01/01/2024	Utilidad (pérdida) neta realizada y no realizada	Conversión de moneda	Adquisiciones y mejoras capitalizables	Disposiciones	Saldo final 31/12/2024	Utilidad (pérdida) no realizada por los doce meses terminados 31/12/2024
<u>Activos:</u>							
Propiedades de inversión	\$ 50,732,940	\$ 2,736,207	\$ 11,028,766	\$ 371,575	\$ (682,463)	\$ 64,187,025	\$ 2,624,454
Inversiones a través del método de participación	2,010,024	604,626	585,887	499,436	(72,371)	3,627,602	495,876
Activos totales	\$ 52,742,964	\$ 3,340,833	\$ 11,614,653	\$ 871,011	\$ (754,834)	\$ 67,814,627	\$ 3,120,330

- i. La utilidad (pérdida) neta realizada y no realizada se registra en el rubro “Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión” y “Utilidad (pérdida) realizada por venta de propiedades de inversión” por un importe de \$2,624,454 y \$9,141 respectivamente en el Estado consolidados de resultados y otros resultados integrales.
- ii. La utilidad (pérdida) neta realizada y no realizada de las inversiones a través del método de participación se registra en el rubro de “Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación por un importe de \$604,626 en el Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales.

FIBRA Terrafina
Fideicomiso Irrevocable número F/00939 y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Todas las cantidades se expresan en miles de Pesos Mexicanos, a menos que se indique lo contrario)

7. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (continúa)

Mediciones a valor razonable utilizando datos no observables significativos

(Nivel 3)

	Saldo inicial	Utilidad (pérdida)	Conversión de	Adquisiciones y		Saldo final	Utilidad (pérdida)
	01/01/2023	neta realizada y	moneda	mejoras	Disposiciones	31/12/2023	no realizada por
		no realizada		capitalizables			los doce meses
							terminados
							31/12/2023
Activos:							
Propiedades de inversión	\$ 52,411,408	\$ 4,250,975	\$ (6,846,544)	\$ 974,981	\$ (57,880)	\$ 50,732,940	\$ 4,143,540
Inversiones a través del método de participación	539,639	413,106	(83,168)	1,236,366	(95,919)	2,010,024	400,332
Activos totales	\$ 52,951,047	\$ 4,664,081	\$ (6,929,712)	\$ 2,211,347	\$ (153,799)	\$ 52,742,964	\$ 4,543,872

- i. La utilidad (pérdida) neta realizada y no realizada se registra en el rubro “Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión” y “Utilidad (pérdida) realizada por venta de propiedades de inversión” por un importe de \$4,143,540 y (\$30,549) respectivamente en el Estado consolidados de resultados y otros resultados integrales.
- ii. La utilidad (pérdida) neta realizada y no realizada de las inversiones a través del método de participación se registra en el rubro de “Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación por un importe de \$413,106 en el Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales.

Las inversiones a través del método de participación son consideradas en las mediciones a valor razonable utilizando datos no observables por las propiedades de inversión que se tienen en los negocios en conjunto.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 no existieron cambios entre los niveles de jerarquía, ni del nivel 3 a otros niveles.

8. INVERSIONES A TRAVÉS DEL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN

El 16 de junio de 2015, el Fideicomiso firmó un contrato de negocio conjunto con Controladora y Parques American Industries, S.A. de C.V. (“American Industries”) para la inversión a través del Fideicomiso F/2717 en la adquisición, desarrollo y arrendamiento de propiedades comerciales en Mexico.

El 20 de diciembre de 2016, el Fideicomiso firmó un contrato de negocio conjunto con Avante Parques Industriales, S.A. de C.V. (“Avante Parques”) y Avante Naves Industriales S.A de C.V. (“Avante Naves”) (Avante Naves y Avante Parques colectivamente denominadas (“Avante”)) para la inversión a través del Fideicomiso F/3485 en la adquisición, desarrollo y arrendamiento de propiedades comerciales en Mexico.

El 7 de diciembre de 2022, Terrafina celebró un contrato de negocio conjunto con Monarch Member para la inversión a través del Fideicomiso F/3927 en la adquisición, desarrollo y arrendamiento de propiedades comerciales en Mexico. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la provisión del incentivo de participación era de \$37,306 y \$15,791, respectivamente, y se reconoce en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fideicomiso mantiene el 50% de participación en los contratos de negocio conjunto firmados con American Industries, Avante y Monarch Member para ambos años.

FIBRA Terrafina
Fideicomiso Irrevocable número F/00939 y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Todas las cantidades se expresan en miles de Pesos Mexicanos, a menos que se indique lo contrario)

8. INVERSIONES A TRAVÉS DEL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN (continúa)

A continuación, se presenta una conciliación de los movimientos de valores en libros al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023:

	Fid. 2717	Fid. 3485	Fid. 3927	Total	Fid. 2717	Fid. 3485	Fid. 3927	Total
Saldo inicial	\$ 340,001	\$ 379,536	\$ 1,290,487	\$ 2,010,024	\$ 288,442	\$ 250,861	\$ 336	\$ 539,639
Contribuciones (distribuciones) de capital ⁽¹⁾	(12,703)	91,106	348,662	427,065	(11,463)	123,710	1,028,199	1,140,446
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	59,976	185,885	358,765	604,626	102,092	44,634	266,380	413,106
Conversión de moneda	82,678	122,674	380,535	585,887	(39,070)	(39,669)	(4,428)	(83,167)
Saldo al final del periodo	\$ 469,952	\$ 779,201	\$ 2,378,449	\$ 3,627,602	\$ 340,001	\$ 379,536	\$ 1,290,487	\$ 2,010,024

^[1] El 20 de agosto de 2024, Terrafina realizó una aportación en especie a su negocio en conjunto con Monarch Member por \$199,263 (\$10.7 millones de dólares) que no requirieron flujo de efectivo.

A continuación, se presenta información financiera resumida de los negocios conjuntos:

Estados de situación financiera resumidos	Al 31 de diciembre de 2024				Al 31 de diciembre de 2023			
	Fid. 2717	Fid. 3485	Fid. 3927	Total	Fid. 2717	Fid. 3485	Fid. 3927	Total
Activo								
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 44,994	\$ 1	\$ 54,114	\$ 99,109	\$ 36,941	\$ 4,815	\$ 37,707	\$ 79,463
Cuentas por cobrar	16,402	24,040	29,706	70,148	2,062	4,844	12,105	19,011
Rentas diferidas por cobrar	18,336	13,900	34,421	66,657	15,385	2,159	3,300	20,844
IFD	-	-	19,156	19,156	14,048	-	40,406	54,454
Otros activos y anticipos de adquisición	-	9,884	327,260	337,144	788	53,920	857,329	912,037
Total activo - circulante	79,732	47,825	464,657	592,214	69,224	65,738	950,847	1,085,809
Propiedades de inversión	1,906,637	1,724,301	8,013,472	11,644,410	1,479,533	837,574	5,390,716	7,707,823
Total de activo - no circulante	1,906,637	1,724,301	8,013,472	11,644,410	1,479,533	837,574	5,390,716	7,707,823
Total activos	\$ 1,986,369	\$ 1,772,126	\$ 8,478,129	\$ 12,236,624	\$ 1,548,757	\$ 903,312	\$ 6,341,563	\$ 8,793,632
Pasivo								
Préstamos por pagar	\$ 1,023,634	\$ 145,426	\$ 3,557,660	\$ 4,726,720	\$ 854,630	\$ 121,633	\$ 3,364,514	\$ 4,340,777
Proveedores y otras cuentas por pagar	12,732	13,785	69,980	96,497	6,009	13,577	344,782	364,368
Total de pasivos - circulantes	1,036,366	159,211	3,627,640	4,823,217	860,639	135,210	3,709,296	4,705,145
Depósitos de arrendatarios	10,102	54,513	93,588	158,203	8,116	9,030	51,294	68,440
Total de pasivos - no circulantes	10,102	54,513	93,588	158,203	8,116	9,030	51,294	68,440
Total pasivos	1,046,468	213,724	3,721,228	4,981,420	868,755	144,240	3,760,590	4,773,585
Activos netos	\$ 939,901	\$ 1,558,402	\$ 4,756,901	\$ 7,255,204	\$ 680,002	\$ 759,072	\$ 2,580,973	\$ 4,020,047
Participación de fideicomiso (%)	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
Participación de fideicomiso (\$)	\$ 469,951	\$ 779,201	\$ 2,378,451	\$ 3,627,602	\$ 340,001	\$ 379,536	\$ 1,290,487	\$ 2,010,024

FIBRA Terrafina
Fideicomiso Irrevocable número F/00939 y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Todas las cantidades se expresan en miles de Pesos Mexicanos, a menos que se indique lo contrario)

8. INVERSIONES A TRAVÉS DEL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN (continúa)

Estados de resultados integrales resumidos	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2024				Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2023			
	Fid. 2717	Fid. 3485	Fid. 3927	Total	Fid. 2717	Fid. 3485	Fid. 3927	Total
Ingresos:								
Ingresos por arrendamiento	\$ 113,947	\$ 80,788	\$ 391,052	\$ 585,787	\$ 104,549	\$ 20,914	\$ 110,519	\$ 235,982
Utilidad (pérdida) no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	89,606	302,509	650,401	1,042,516	180,900	80,644	577,728	839,272
Utilidad (pérdida) no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	(9,583)	-	(31,690)	(41,273)	(17,207)	-	(28,493)	(45,700)
Otros ingresos	998	6,036	53,093	60,127	397	1,298	2,732	4,427
Total de ingresos	194,968	389,333	1,062,856	1,647,157	268,639	102,856	662,486	1,033,981
Gastos:								
Gastos operativos	10,004	3,991	60,377	74,372	13,338	4,021	7,091	24,450
Honorarios y gastos diversos	2,834	4,754	77,793	85,381	3,340	3,533	54,931	61,804
Ingresos financieros	(856)	(67)	(4,609)	(5,532)	(806)	(11)	(2,615)	(3,432)
Gastos por intereses	63,035	8,885	211,764	283,683	48,582	4,114	70,319	123,015
Gastos por préstamos	-	-	-	-	-	1,932	-	1,932
Total de gastos	75,017	17,562	345,325	437,904	64,454	13,589	129,726	207,769
Total utilidad (pérdida) del periodo	\$ 119,951	\$ 371,771	\$ 717,531	\$ 1,209,252	\$ 204,185	\$ 89,267	\$ 532,760	\$ 826,212
Participación de fideicomiso (%)	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
Participación de fideicomiso (\$)	\$ 59,976	\$ 185,885	\$ 358,765	\$ 604,626	\$ 102,092	\$ 44,634	\$ 266,380	\$ 413,106

9. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El detalle de otras cuentas por cobrar se muestra a continuación:

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Cuenta por cobrar por venta de propiedades de inversión	\$ 41,021	\$ 59,127
Pagos adelantados de construcción	20,431	45,170
IVA acreditable pendiente de pago	57,771	12,550
Depósitos de garantía	1,210	1,269
Promote Sidecar	149,727	15,164
Otros ⁽¹⁾	206,655	15,665
Total	\$ 476,815	\$ 148,945
Otras cuentas por cobrar no circulante	\$ 149,727	\$ 48,951
Otras cuentas por cobrar circulante	\$ 327,088	\$ 99,994

⁽¹⁾ Al 31 de diciembre de 2024 se incluyen pagos pendientes de aplicar a proveedores.

FIBRA Terrafina
Fideicomiso Irrevocable número F/00939 y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Todas las cantidades se expresan en miles de Pesos Mexicanos, a menos que se indique lo contrario)

10. IMPUESTOS POR RECUPERAR

El detalle de los impuestos por recuperar se muestra a continuación:

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Impuesto al valor agregado (“IVA”) por recuperar	\$ 364,260	\$ 237,420
ISR retenido	10,278	1,842
Total	\$ 374,538	\$ 239,262
Impuestos por recuperar no circulante	\$ 355,795	\$ -
Impuestos por recuperar circulante	\$ 18,743	\$ 239,262

Durante 2024 y 2023, no existieron devoluciones por conceto de IVA al Fideicomiso.

11. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

El Fideicomiso tenía coberturas económicas representadas por contratos de IFD de tipo de tasas de interés con el fin de cubrir los impactos potenciales de fluctuaciones de tasas de interés de los préstamos por pagar que se describen en la Nota 14. Los IFD incluían Caps de tasas de interés y establecían que, en el caso de que la tasa de referencia subyacente fuera mayor que el precio de ejercicio, la contraparte pagaría al Fideicomiso una cantidad igual a la diferencia entre el precio de ejercicio y la tasa de referencia en forma mensual o trimestral.

El 29 de agosto de 2024, Terrafina terminó de manera anticipada todos los IFD vigente a la fecha. El monto de liquidación recibido fue por \$2,828, generando una pérdida realizada por los IFD de \$12,396 reconocida en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.

Para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la relación entre precio ejercido y la tasa de referencia resultó en un reembolso de intereses por la contraparte al Fideicomiso por \$29,874 y \$43,288, respectivamente. El reembolso de intereses se reconoce en gastos financieros netos en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales (ver Nota 23).

El 26 de septiembre de 2024 el Fideicomiso cancelo anticipadamente los contratos de IFD que mantenía vigentes a discreción de la administración del Fideicomiso, derivado de lo anterior se reconoció una pérdida en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales de \$19,959.

Las operaciones de IFD al 31 de diciembre de 2023, se resumen como se muestra a continuación:

31 de diciembre de 2023							
Derivado	Banco	Importe nacional (Dls)	Tasa variable subyacente	Precio de ejercicio	Valor razonable	Fecha de celebración de operación	Fecha de vencimiento
Caps	BBVA	258,000	4.5M SOFR	4.500%	\$ 23,836	17 de Julio del 2023	17 de julio de 2024
Caps	BBVA	57,000	4.5M SOFR	4.500%	5,038	28 de Julio del 2023	29 de julio de 2024
Total					\$ 28,874		

FIBRA Terrafina
Fideicomiso Irrevocable número F/00939 y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Todas las cantidades se expresan en miles de Pesos Mexicanos, a menos que se indique lo contrario)

12. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, las cuentas por cobrar vencidas, así como el análisis de la antigüedad de saldos con clientes, se integra como sigue:

	<u>< 3 meses</u>		<u>3 – 6 meses</u>		<u>> 6 meses</u>		<u>Total</u>
Al 31 de diciembre de 2024	\$	204,564	\$	22,136	\$	17,319	\$ 244,019
Al 31 de diciembre de 2023	\$	71,483	\$	5,619	\$	86,355	\$ 163,457

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la reserva de cuentas incobrables se integra como sigue:

	<u>31 de diciembre de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
Saldo inicial	\$ 88,421	\$ 101,069
Incrementos	109,656	72,940
Disminuciones	(124,290)	(64,397)
Cancelaciones	(48,369)	(41,307)
Efectos de conversión	14,035	20,116
Al final del periodo	<u>\$ 39,453</u>	<u>\$ 88,421</u>

Las cuentas por cobrar se aproximan a su valor razonable por ser de corto plazo. Las cuentas por cobrar están mayormente denominadas en Dólares.

13. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

El detalle de los instrumentos financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se muestra a continuación:

Activos	Clasificación	<u>31 de diciembre de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
Activo no circulante			
Rentas diferidas por cobrar	costo amortizado	\$ 256,512	\$ 224,729
Otras cuentas por cobrar	costo amortizado	149,727	48,951
Efectivo restringido	costo amortizado	-	26,588
Total activo financiero no circulante		<u>\$ 406,239</u>	<u>\$ 300,268</u>
Activo circulante			
Otras cuentas por cobrar	costo amortizado	\$ 327,088	\$ 99,994
Instrumentos financieros derivados	VRCR	-	28,874
Rentas diferidas por cobrar	costo amortizado	43,166	40,769
Cuentas por cobrar	costo amortizado	204,566	75,036
Efectivo y equivalentes de efectivo	costo amortizado	1,207,506	635,618
Total activo financiero circulante		<u>\$ 1,782,326</u>	<u>\$ 880,291</u>

FIBRA Terrafina
Fideicomiso Irrevocable número F/00939 y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Todas las cantidades se expresan en miles de Pesos Mexicanos, a menos que se indique lo contrario)

13. INSTRUMENTOS FINANCIEROS (continúa)

Pasivos	Clasificación	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
<i>Pasivo no circulante</i>			
Préstamos por pagar	VRCR/Riesgo de crédito propio en ORI	\$ 14,505,192	\$ 15,630,289
Depósitos de arrendatarios	costo amortizado	386,861	309,474
Cuentas por pagar	costo amortizado	210,449	91,804
Total pasivo financiero no circulante		\$ 15,102,502	\$ 16,031,567
<i>Pasivo circulante</i>			
Préstamos por pagar	VRCR/Riesgo de crédito propio en ORI	\$ 7,851,276	\$ 1,107,417
Depósitos de arrendatarios	costo amortizado	120,889	89,816
Otras cuentas por pagar	costo amortizado	-	235,966
Cuentas por pagar	costo amortizado	594,455	283,200
Total pasivo financiero circulante		\$ 8,566,620	\$ 1,716,399

14. PRÉSTAMOS POR PAGAR

Los préstamos por pagar se muestran a continuación:

Entidad crediticia/ Instrumento	Al 31 de diciembre de 2024		Al 31 de diciembre de 2023		Tasa de interés (p.a.) [1], [2]	Fecha de vencimiento	Términos [3]
	Saldo del principal a costo	Valor razonable	Saldo del principal a costo	Valor razonable			
BONO 2029	\$ 10,484,136	\$ 9,992,197	\$ 8,635,357	\$ 8,216,821	Fijo - 4.962%	Julio, 2029	I
Metlife	-	-	2,534,025	2,534,025	Fijo - 4.75%	Enero, 2027	I
BBVA Promissory Note (2023)	-	-	846,303	846,303	1 mes SOFR + 0.95%	Diciembre, 2024	I
BBVA Promissory Note (2024)	1,030,708	1,030,708	-	-	1 mes SOFR + 1.00%	Septiembre 2025	I
Nuevo BBVA Term Loan	4,155,728	4,155,728	3,428,697	3,428,697	3 meses SOFR + 1.65% ^[4]	Julio, 2027	I
Nuevo BBVA RCF ^[5]	649,278	649,278	1,711,860	1,711,860	3 meses SOFR + 1.45% ^[4]	Julio, 2026 ^[6]	I
BBVA Promissory Note (August 2024)	1,380,888	1,380,888	-	-	1 mes SOFR + 0.95%	Febrero, 2025	I
BBVA Promissory Note (A)	1,544,890	1,544,890	-	-	1 mes SOFR + 1.00%	Junio, 2025	I
BBVA Promissory Note (B)	1,544,890	1,544,890	-	-	1 mes SOFR + 1.00%	Junio, 2025	I
Scotiabank	2,057,889	2,057,889	-	-	1 mes SOFR + 0.99%	Abril, 2025	I
Total de préstamos por pagar	\$ 22,848,407	\$ 22,356,468	\$ 17,156,242	\$ 16,737,706			

[1] p.a. = por años.

[2] Al 31 de diciembre de 2024, y al 31 de diciembre de 2023, la tasa SOFR a 3 meses fue de 4.69% y 5.59%, respectivamente, y la tasa SOFR a 1 mes fue de 4.53% y 5.35%, respectivamente.

[3] I = Intereses.

[4] El margen puede variar de acuerdo con el nivel de apalancamiento – valor (“Loan to value” por sus siglas en inglés, “LTV”).

[5] Crédito revolvente no garantizado; comprometido hasta por un monto de \$100 millones de dólares.

[6] Fecha de vencimiento: julio 2026 - con la opción de extender hasta dos años.

El 5 de mayo de 2023, Terrafina hizo una disposición de \$250,684 (\$14 millones de Dólares) de la línea de crédito revolvente BBVA RCF.

FIBRA Terrafina
Fideicomiso Irrevocable número F/00939 y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Todas las cantidades se expresan en miles de Pesos Mexicanos, a menos que se indique lo contrario)

14. PRÉSTAMOS POR PAGAR (continúa)

El 12 de julio de 2023, Terrafina refinanció las líneas de crédito BBVA Term Loan y BBVA RCF a través de una nueva línea de crédito sindicada sostenible no garantizada por US\$500 millones compuesta por dos tramos: (i) préstamo a plazo de US\$200 millones (“Nuevo BBVA Term Loan”) y (ii) línea de crédito revolving de US\$300 millones (“Nuevo BBVA RCF”) con BBVA como único organizador principal y otras instituciones financieras, y utilizó los recursos para prepagar y liquidar por su totalidad las líneas de crédito anteriores, BBVA Term Loan y BBVA RCF, por \$3,124,743 (\$185 millones de Dólares) y \$776,963 (\$46 millones de Dólares), respectivamente. La nueva línea de crédito incluye las siguientes características: (1) estará vinculada a la sustentabilidad con un indicador clave de desempeño (KPI, por su sigla en inglés, *Key Performance Indicator*) a la “Certificación de construcción ecológica”, (2) un premio o descuento al margen aplicable de hasta más o menos 5 puntos base relacionado al cumplimiento del KPI, (3) pago de principal al vencimiento.

El 17 de julio de 2023, Terrafina hizo una disposición por \$3,378,100 (\$200 millones de Dólares) y otra \$979,649 (\$58 millones de Dólares) de las líneas de crédito Nuevo BBVA Term Loan y Nuevo BBVA RCF, respectivamente.

El 28 de julio de 2023, Terrafina hizo una disposición por \$962,302 (\$57 millones de Dólares) de la línea de crédito revolving Nuevo BBVA RCF.

El 21 de septiembre de 2023, Terrafina prepagó \$256,207 (\$15 millones de Dólares) de la línea de crédito revolving Nuevo BBVA RCF.

El 20 de diciembre de 2023, Terrafina renovó el pagaré (no garantizado) de \$50 millones de Dólares a un año con BBVA. El costo por los \$50 millones de Dólares fue de SOFR más un margen de 95 puntos base, lo que representa 55 puntos base menos que el margen actual de la línea de crédito revolving Nuevo BBVA RCF.

El 18 de enero de 2024, Terrafina hizo una disposición por \$343,196 (\$20 millones de dólares) de la línea de crédito revolving Nuevo BBVA RCF.

El 1 de febrero de 2024, Terrafina prepagó \$343,864 (\$20 millones de dólares) de la línea de crédito revolving Nuevo BBVA RCF.

El 29 de febrero de 2024, Terrafina hizo una disposición por \$1,354,254 (\$81.2 millones de dólares) de la línea de crédito revolving Nuevo BBVA RCF.

El 29 de agosto de 2024, Terrafina contrató un pagaré (no garantizado) por un monto total de \$1,317,836 (\$67 millones de dólares) con BBVA México, S.A. (“BBVA Promissory Note Agosto 2024”).

El 29 de agosto de 2024, Terrafina prepagó \$1,317,836 (\$67 millones de dólares) de la línea de crédito revolving Nuevo BBVA RCF y redujo el monto comprometido bajo de la línea de crédito revolving a \$131.2 millones de dólares.

El 30 de agosto de 2024, Terrafina hizo una disposición por \$336,885 (\$17 millones de dólares) de la línea de crédito revolving Nuevo BBVA RCF.

El 9 de octubre de 2024, Terrafina contrató un pagaré (no garantizado) por un monto total de \$1,921,270 (\$100 millones de dólares) con Scotiabank Inverlat, S.A.

El 10 de octubre de 2024, Terrafina prepagó \$2,043,570 (\$100 millones de dólares) de la línea de crédito revolving Nuevo BBVA RCF y redujo el monto comprometido bajo de la línea de crédito revolving a \$100 millones de dólares.

El 3 de diciembre de 2024, Terrafina contrató un pagaré (no garantizado) por un monto total de \$1,532,678 (\$75 millones de dólares) con BBVA México, S.A. (“BBVA Promissory Note A”).

FIBRA Terrafina
Fideicomiso Irrevocable número F/00939 y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Todas las cantidades se expresan en miles de Pesos Mexicanos, a menos que se indique lo contrario)

14. PRÉSTAMOS POR PAGAR (continúa)

El 3 de diciembre de 2024, Terrafina contrató un pagaré (no garantizado) por un monto total de \$1,532,678 (\$75 millones de dólares) con BBVA México, S.A. (“BBVA Promissory Note B”).

El 4 de diciembre de 2024, Terrafina prepagó \$3,065,355 (\$150 millones de dólares) de la línea de crédito con Metlife.

El 20 de diciembre de 2024, Terrafina renovó el pagaré (no garantizado) de \$50 millones de Dólares hasta Septiembre 2025 con BBVA. El costo por los \$50 millones de Dólares fue de SOFR más un margen de 100 puntos base.

Al 31 de diciembre de 2023, los préstamos de Metlife estaban garantizados con Propiedades de Inversión con un valor razonable agregado estimado de \$7,824,224.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los préstamos por pagar a valor razonable son pagaderos como se muestra a continuación:

	< 1 año		1 – 3 años		> 3 años		Total
Al 31 de diciembre de 2024	\$	7,851,276	\$	4,741,981	\$	9,763,210	\$ 22,356,467
Al 31 de diciembre de 2023	\$	1,107,417	\$	1,689,350	\$	13,940,939	\$ 16,737,706

Todos los préstamos por pagar están denominados en Dólares y no están sujetos a amortizaciones de capital hasta sus fechas de vencimiento respectivas.

Durante 2024 y 2023, el Fideicomiso realizó pagos de principal sobre los créditos contratados, de la siguiente manera:

Banco	31 de diciembre de 2024					
	Trimestre 1	Trimestre 2	Trimestre 3	Trimestre 4	Total	
Nuevo BBVA RCF	\$ 343,864	\$ -	\$ 1,317,836	\$ 2,043,570	\$	3,705,270
Metlife	-	-	-	3,065,355		3,065,355
	\$ 343,864	\$ -	\$ 1,317,836	\$ 5,108,925	\$	6,770,625

Banco	31 de diciembre de 2023					
	Trimestre 1	Trimestre 2	Trimestre 3	Trimestre 4	Total	
BBVA Term Loan	\$ -	\$ -	\$ 3,126,886	\$ -	\$	3,126,886
BBVA RCF	-	-	777,496	-		777,496
Nuevo BBVA RCF	-	-	253,531	-		253,531
BBVA Promissory Note (2023)	-	-	-	861,385		861,385
	\$ -	\$ -	\$ 4,157,913	\$ 861,385	\$	5,019,298

De acuerdo con los términos de los contratos, únicamente el Nuevo BBVA Term Loan, Nuevo BBVA RCF, tienen compromisos financieros “covenants” que el Fideicomiso está obligado a cumplir, al final de cada período de reporte anual e intermedio:

Índice de apalancamiento <55%, este índice fue de 32.5% y 33.3% al 31 de diciembre de 2024 y 2023, respectivamente.

Índice de deuda garantizada <40%, este índice fue de 3.3% y 8.2% al 31 de diciembre de 2024 y 2023, respectivamente.

Índice de deuda no garantizada <50%, este índice fue de 32.6% y 36.4% al 31 de diciembre de 2024 y 2023, respectivamente.

FIBRA Terrafina
Fideicomiso Irrevocable número F/00939 y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Todas las cantidades se expresan en miles de Pesos Mexicanos, a menos que se indique lo contrario)

14. PRÉSTAMOS POR PAGAR (continúa)

Índice de cobertura de carga fija >1:60 a 1:00, este índice fue de 3.2 y 3.5 al 31 de diciembre de 2024 y 2023, respectivamente. Índice de cobertura del servicio de deuda no gravada >1:60 a 1:00, este índice fue de 2.6 y 2.6 al 31 de diciembre de 2024 y 2023, respectivamente.

Valor de los activos netos (Equity Value): No menos de \$843.8 millones de USD y más el 70% de los ingresos netos de todas las ofertas de intereses sobre capitales tomados en préstamo después de la fecha de cierre (excluyendo los ingresos netos en la medida en que estos hayan sido utilizados para recompras de cualquier Interés Patrimonial del Fideicomiso. este índice fue de \$2,276.9 millones de USD y \$2,157.6 millones de USD al 31 de diciembre de 2024 y 2023, respectivamente.

Durante los periodos presentados el Fideicomiso ha cumplido con los covenants, así como con el pago de principal y/o intereses y no ha presentado causales de incumplimiento. No hay indicios de que el Fideicomiso pudiera tener dificultades para cumplir con sus covenants los próximos doce meses después de la fecha de reporte.

Las cantidades registradas en Otros resultados integrales relacionadas con el riesgo de crédito no están sujetas a reciclaje en resultados, sino que se transfieren a las ganancias retenidas cuando se realizan. Los cambios en el valor razonable relacionados con el riesgo de mercado se reconocen en resultados y otros resultados integrales como se muestra a continuación:

	<u>31 de diciembre de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
El valor en libros	\$ 22,356,468	\$ 16,737,706
Incluye:		
Cambio acumulado en el valor razonable de los préstamos con cambios en otro resultado integral (VRORI)	261,390	215,261
Monto que el Fideicomiso está obligado contractualmente a pagar por los préstamos	22,848,407	17,156,242
Diferencia entre el importe en libros y el importe que el Fideicomiso está obligado contractualmente a pagar por los préstamos	<u>\$ (491,939)</u>	<u>\$ (418,536)</u>

El detalle de los préstamos por pagar se muestra a continuación:

	<u>31 de diciembre de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
Saldo inicial	\$ 16,737,706	\$ 17,203,117
Pago de préstamos por pagar ^[1]	(6,770,625)	(5,019,298)
Préstamos por pagar recibidos ^[1]	8,351,407	6,432,121
Intereses netos	61,253	(31)
Cambios en el valor razonable de los préstamos	12,838	306,113
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	3,963,889	(2,184,316)
Al final del periodo	<u>\$ 22,356,468</u>	<u>\$ 16,737,706</u>
Préstamos por pagar - no circulante	\$ 14,505,192	\$ 15,630,289
Préstamos por pagar - circulante	\$ 7,851,276	\$ 1,107,417

^[1] Durante 2024 y 2023, hubo \$1,006,975 (\$50 millones de Dólares) y \$861,385 (\$50 millones de Dólares), respectivamente, del pagaré refinanciado con BBVA no incluidos ya que no requirieron flujo de efectivo.

FIBRA Terrafina
Fideicomiso Irrevocable número F/00939 y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Todas las cantidades se expresan en miles de Pesos Mexicanos, a menos que se indique lo contrario)

15. CUENTAS POR PAGAR

El detalle de las cuentas por pagar se muestra a continuación:

	<u>31 de diciembre de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
Honorarios por pagar	\$ 251,941	\$ 130,975
Depósitos no identificados	208,250	-
Comisión por pagar al asesor	229,931	75,858
Impuestos por pagar	64,137	51,012
Proveedores	28,422	30,546
Retenciones de fondo de garantía	6,734	42,525
Provisiones de nómina	-	38,470
Otros	15,489	5,618
Total	<u>\$ 804,904</u>	<u>\$ 375,004</u>
Cuentas por pagar no circulate	\$ 210,449	\$ 91,804
Cuentas por pagar circulate	\$ 594,455	\$ 283,200

16. ACTIVO NETO ATRIBUIBLE A LOS INVERSIONISTAS

El 27 de julio de 2024 Terrafina emitió 13,140,064 CBFIs y 641,466 CBFIs, correspondientes a \$547,152 y \$26,711 respectivamente, y fueron utilizados para el pago de la comisión por desempeño al Asesor (ver Nota 24) y para el pago del incentivo derivado del plan de compensación a los directivos del Fideicomiso respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la contribución total de los inversionistas asciende a \$21,390,840 y \$20,816,977, respectivamente, y se componen de 786,262,285 y 772,480,755 CBFI's en circulación, respectivamente, integrados como se muestra a continuación:

Detalle	<u>No. de CBFI's</u>	<u>Contribución total</u>
Al 31 de diciembre de 2022	772,480,755	\$ 20,816,977
Sin movimientos durante el año	-	-
Al 31 de diciembre de 2023	772,480,755	\$ 20,816,977
CBFI's ejercidos el 27 de julio de 2024	13,781,530	573,863
Al 31 de diciembre de 2024	<u>786,262,285</u>	<u>\$ 21,390,840</u>

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la contribución neta del Fideicomiso asciende a \$18,402,436 y \$17,828,573, respectivamente, que corresponde a las contribuciones totales de los inversionistas por \$21,390,840 y \$20,816,977, respectivamente, neta de los reembolsos de capital que ascienden a \$2,988,404 para ambos años.

Terrafina pagó distribuciones a los inversionistas en las siguientes fechas y montos, las cuales fueron previamente aprobadas por el Comité Técnico.

FIBRA Terrafina
Fideicomiso Irrevocable número F/00939 y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Todas las cantidades se expresan en miles de Pesos Mexicanos, a menos que se indique lo contrario)

16. ACTIVO NETO ATRIBUIBLE A LOS INVERSIONISTAS (continúa)

<u>Fecha de distribución</u>	<u>Importe</u>
5 de marzo de 2024	\$ 1,560,846
30 de junio de 2024	348,087
5 de agosto de 2024	358,570
Total distribuciones 2024	\$ 2,267,503
<u>Fecha de distribución</u>	<u>Importe</u>
9 de marzo de 2023	\$ 322,927
12 de mayo de 2023	361,109
3 de agosto de 2023	341,798
9 de noviembre de 2023	329,407
Total distribuciones 2023	\$ 1,355,241

Las distribuciones del ejercicio 2023 fueron consideradas como distribución del resultados fiscal, excepto por la distribución con fecha del 9 de marzo de 2023, que fue considerada parte como distribución del resultado fiscal, \$280,107, y parte como reembolso de capital, \$42,820.

17. INFORMACIÓN DE FLUJOS DE EFECTIVO

Conciliación de deuda neta

Análisis de la deuda neta y los movimientos en la deuda neta de los periodos presentados:

	<u>31 de diciembre de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
Efectivo	\$ 1,207,506	\$ 635,618
Préstamos por pagar- pagaderos dentro de un año	(7,851,276)	(1,107,417)
Préstamos por pagar- pagaderos después de un año	(14,505,192)	(15,630,289)
Deuda neta	\$ (21,148,962)	\$ (16,102,088)
Efectivo	\$ 1,207,506	\$ 635,618
Deuda bruta – tasa de interés fijas	(9,992,198)	(10,750,846)
Deuda bruta – tasa de interés variables	(12,364,270)	(5,986,860)
Deuda neta	\$ (21,148,962)	\$ (16,102,088)

FIBRA Terrafina
Fideicomiso Irrevocable número F/00939 y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Todas las cantidades se expresan en miles de Pesos Mexicanos, a menos que se indique lo contrario)

17. INFORMACIÓN DE FLUJOS DE EFECTIVO (continúa)

	<u>31 de diciembre de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
Transacciones que requirieron efectivo		
Saldo inicial	\$ 16,102,088	\$ 16,470,017
Disposiciones de préstamos a largo plazo	1,822,850	5,320,052
Disposiciones de préstamos a corto plazo	6,528,557	250,684
Pagos de préstamo a largo plazo	(6,770,625)	(4,157,913)
Intereses pagados	(1,035,121)	(935,207)
Totales de transacciones en efectivo	\$ 16,647,749	\$ 16,947,633
Transacciones que no requirieron efectivo		
Revaluación y otros	\$ 4,501,213	\$ (845,545)
Total transacciones	\$ 21,148,962	\$ 16,102,088

Otras transacciones que no requirieron flujos de efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 fueron el pago por comision por desempeño al Asesor e incentivo derivado del plan de compensaciones a los directivos por \$547,152 y \$26,711 respectivamente, una aportación en especie al negocio conjunto con Monarch Member por \$199,263 (\$10.7 millones de dólares) y un pagare refinanciado con BBVA por \$1,006,975 (\$50 millones de Dólares). Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 un pagare refinanciado con BBVA por \$861,385 (\$50 millones de Dólares).

18. CONCENTRACIÓN DE RIESGO

Las Propiedades de Inversión de Terrafina se concentran en el sector industrial; por lo tanto, la cartera de inversión puede estar sujeta a cambios de valor más rápidos en comparación a los que ocurrirían si el Fideicomiso mantuviera una diversificación amplia entre los sectores de inversión. El Fideicomiso mitiga el riesgo al concentrar su inversión en diferentes regiones de México.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fideicomiso mantiene inversiones inmobiliarias en diferentes estados de México. A continuación, se muestra la concentración basada en valores razonables y regiones establecidas:

<u>2024</u>			<u>2023</u>		
	<u>Región</u>	<u>Valor razonable estimado</u>		<u>Región</u>	<u>Valor razonable estimado</u>
Norte	61.5%	\$ 39,501,997	63.2%		\$ 32,063,218
Bajío	17.4%	11,146,794	17.3%		8,776,799
Centro	21.1%	13,538,234	19.5%		9,892,923
Total	100%	\$ 64,187,025	100%		\$ 50,732,940

FIBRA Terrafina
Fideicomiso Irrevocable número F/00939 y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Todas las cantidades se expresan en miles de Pesos Mexicanos, a menos que se indique lo contrario)

18. CONCENTRACIÓN DE RIESGO (continúa)

La concentración de ingresos de arrendamiento por los periodos del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024 y 2023 basado en la proporción por zona geográfica, fue como se muestra a continuación:

2024		2023	
Region	Rental Revenues	Region	Rental Revenues
North	63.1% \$ 2,593,363	66.0% \$ 2,517,808	
Bajío	18.2% 749,719	17.2% 656,156	
Central	18.6% 765,513	16.8% 640,897	
Total	100% \$ 4,108,595	100% \$ 3,814,861	

Debido a que el porcentaje de ocupación de las Propiedades de Inversión fue en promedio 94.1% y 98.13%, durante 2024 y 2023, respectivamente, los gastos operativos que generan ingresos se consideran en esa misma proporción.

La concentración del área rentable neta por segmento al 31 de diciembre de 2024 y 2023, fue como se muestra a continuación:

	2024	2023
Automotriz	36.9%	33.6%
Bienes de consumo	10.3%	11.3%
Bienes industriales	19.6%	20.2%
Aeroespacial	8.8%	9.1%
Logística y comercio	14.2%	15.1%
Electrónica	9.7%	8.7%
Bienes de consumo no duradero	0.5%	2.0%
Total	100.0%	100.0%

19. INGRESOS

Los ingresos por arrendamientos fueron como sigue:

	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2024	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2023
Ingresos por arrendamientos	\$ 4,108,595	\$ 3,814,861
Total	\$ 4,108,595	\$ 3,814,861

Los ingresos por arrendamiento incluyen los pagos variables por seguros e impuestos a la propiedad.

FIBRA Terrafina
Fideicomiso Irrevocable número F/00939 y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Todas las cantidades se expresan en miles de Pesos Mexicanos, a menos que se indique lo contrario)

19. INGRESOS (continúa)

Los otros ingresos operativos fueron como sigue:

	<u>Doce meses terminados el</u> <u>31 de diciembre de 2024</u>	<u>Doce meses terminados el</u> <u>31 de diciembre de 2023</u>
Ingresos por mantenimiento	\$ 22,689	\$ 16,566
Ingresos por servicios	3,115	14,266
Ingresos por pagos tardíos	58,572	4,729
Otros ingresos	6,505	4,663
Total	\$ 90,881	\$ 40,224

20. GASTOS OPERATIVOS RELACIONADOS CON PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Los gastos operativos relacionados con propiedades de inversión, fueron como sigue:

	<u>Doce meses terminados el</u> <u>31 de diciembre de 2024</u>	<u>Doce meses terminados el</u> <u>31 de diciembre de 2023</u>
Reparación, mantenimiento e instalaciones	\$ 208,210	\$ 224,989
Impuesto predial y otros impuestos	185,329	102,641
Comisión por arrendamiento	73,791	72,040
Comisión por administración de propiedad	79,147	75,689
Honorarios de gestoría	48,713	48,872
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(14,634)	8,544
Seguro de cobertura de propiedad	40,895	41,143
Seguridad	14,674	18,497
Avalúos de propiedad	6,451	10,634
Electricidad	4,070	3,362
Publicidad	451	309
Comisiones bancarias	2,363	2,427
Otros gastos	12,749	15,967
Total	\$ 662,209	\$ 625,114

21. OTROS GASTOS NETOS RELACIONADOS CON PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Los otros gastos netos relacionados con propiedades de inversión, fueron como sigue:

	<u>Doce meses terminados el</u> <u>31 de diciembre de 2024</u>	<u>Doce meses terminados el</u> <u>31 de diciembre de 2023</u>
Comisión por incentivo	\$ 2,379	\$ (51,417)
Total	\$ 2,379	\$ (51,417)

FIBRA Terrafina
Fideicomiso Irrevocable número F/00939 y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Todas las cantidades se expresan en miles de Pesos Mexicanos, a menos que se indique lo contrario)

22. HONORARIOS Y GASTOS DIVERSOS

Los honorarios y gastos diversos fueron como sigue:

	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2024	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2023
Comisión por desempeño	\$ 553,073	\$ -
Comisión al asesor	291,196	259,749
Comisión por servicios ⁽¹⁾	138,257	-
Honorarios administrativos	438,185	73,600
Sueldos	118,477	43,628
Honorarios profesionales	57,311	43,806
Honorarios legales	85,125	26,149
Honorarios del fiduciario	8,975	9,225
Otros gastos	35,787	15,323
Total	\$ 1,726,386	\$ 471,480

^[1] Servicios del Asesor para ejecutar la transición de la administración y operación de los servicios prestados al Fideicomiso. Nota 1 (iii).

23. GASTOS FINANCIEROS - NETO

Los gastos financieros netos fueron como sigue:

	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2024	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2023
Intereses devengados en cuentas bancarias	\$ 34,783	\$ 30,062
Total	\$ 34,783	\$ 30,062

	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2024	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2023
Intereses devengados por préstamos por pagar	\$ 1,133,952	\$ 972,811
Reembolso de intereses	(29,874)	(43,288)
Gastos de deuda	16,334	88,499
Total	\$ 1,120,412	\$ 1,018,022

24. PARTES RELACIONADAS

A continuación, se detallan las partes relacionadas con el Fideicomiso más importantes:

Administrador

El Fideicomiso reembolsa al Administrador, todos y cada uno de los costos incurridos en el desempeño de sus funciones más el IVA.

El reembolso por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, fue de \$138,722 y \$60,240, respectivamente y fueron eliminados en la consolidación.

FIBRA Terrafina
Fideicomiso Irrevocable número F/00939 y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Todas las cantidades se expresan en miles de Pesos Mexicanos, a menos que se indique lo contrario)

24. PARTES RELACIONADAS (continúa)

Al cierre del ejercicio no se tenía ningún saldo pendiente por pagar.

Asesor

El pago de la comisión al Asesor fue equivalente al 0.5% anual del valor razonable de los activos inmobiliarios más el IVA. La comisión por los periodos terminados al 19 de noviembre de 2024 (fecha de terminación del contrato de asesoría) y al 31 de diciembre de 2023, fue de \$291,196 y \$259,749, respectivamente. (ver Nota 1).

De conformidad por lo dispuesto en el contrato de asesoría que se tenía, Terrafina pagó al asesor anualmente al 20 de marzo, una comisión de desempeño. La comisión de desempeño se determinó con base en el 10% del excedente entre la capitalización de mercado de Terrafina, considerando un precio promedio de los certificados en los 60 días anteriores a la fecha de cálculo, y el capital neto incluyendo emisiones de certificados y distribuciones históricas aumentados por una tasa de crecimiento del 9% anual.

De acuerdo con lo indicado en la nota 16, Terrafina emitió 13,140,064 CBFIs como parte del pago de la comisión por desempeño al Asesor. Esta emisión se contabilizó conforme a las disposiciones de la NIIF 2 - Pagos basados en acciones, que establece que cualquier incremento en el patrimonio debe reconocerse con base a la fecha de concesión de los certificados al Asesor. En consecuencia, el valor correspondiente a esta emisión se reflejó en los estados consolidados de variaciones en el activo neto atribuible a los inversionistas, y la comisión por desempeño se registró como un gasto en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales por un monto de \$553,072. Esta transacción no requirió de flujo de efectivo,

25. ARRENDAMIENTOS

El Fideicomiso y sus arrendatarios han firmado un número de contratos que se clasifican como arrendamiento operativo conforme a la NIIF 16. Por lo tanto, el Fideicomiso funge como el arrendador en muchos y variados arrendamientos operativos de Propiedades de Inversión. Algunos arrendamientos a plazo fijo ofrecen a los arrendatarios opciones de renovación. Esos contratos, sin dar efecto a las opciones de renovación, tienen fechas de vencimiento que van del 1 de enero de 2025 al 31 de julio de 2036.

Los pagos mínimos de arrendamiento representan la renta neta acumulada en el periodo acordado o hasta la fecha más cercana de terminación posible por parte del arrendatario, sin importar la probabilidad de que el arrendatario finalice el contrato o no ejerza su opción a renovación.

Los pagos mínimos de arrendamiento de los contratos que el Fideicomiso recibirá en años futuros a partir del cierre del ejercicio son los siguientes:

	< 1 año		1-5 años		> 5 años		Total
A131 de diciembre de 2024	\$	4,127,011	\$	8,938,002	\$	1,823,700	\$ 14,888,713
A131 de diciembre de 2023	\$	3,356,144	\$	8,439,305	\$	1,125,137	\$ 12,920,586

26. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

El Comité Estratégico ("CE") realiza las asignaciones de recursos en nombre del Fideicomiso. El Fideicomiso ha determinado un único segmento operativo denominado Industrial basándose en los informes revisados por el CE, los cuales se utilizan para tomar decisiones.

Las decisiones de asignación de activos del CE se basan en una estrategia de inversión integrada y única, y el desempeño del Fideicomiso se evalúa de manera general.

FIBRA Terrafina
Fideicomiso Irrevocable número F/00939 y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Todas las cantidades se expresan en miles de Pesos Mexicanos, a menos que se indique lo contrario)

26. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS (continúa)

El Fideicomiso opera con un portafolio de propiedades de inversión, con el objetivo de generar rendimientos a los tenedores de sus CBFIs.

Los informes internos proporcionados al CE sobre los activos, pasivos y el desempeño del Fideicomiso se preparan de manera consistente con los principios de medición y reconocimiento de las NIIF.

No hubo cambios en los segmentos reportables durante el año.

El Fideicomiso está domiciliado en Mexico. Todos los ingresos del Fideicomiso provienen de las propiedades de inversiones en Mexico. El Fideicomiso no tiene activos clasificados como activos no corrientes. El Fideicomiso tiene un portafolio de propiedades de inversión diversificado, y ninguna inversión individual representa más del 4% de los ingresos del Fideicomiso.

El Comité Técnico evalúa el desempeño del segmento operativo utilizando principalmente las métricas de Ingreso Operativo Neto,. El Comité también recibe información sobre los ingresos y activos del segmento de manera mensual. Ésta metrica e información son consistentes con los saldos de los estados financieros consolidados.

27. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

En el transcurso normal de negocios pueden presentarse diferentes acciones legales relacionadas con las propiedades de inversión del Fideicomiso. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la administración del Fideicomiso no tenía conocimiento de alguna situación de este tipo que pudiera tener un efecto significativo en la situación financiera o los resultados de las operaciones del Fideicomiso.

28. EVENTOS SUBSECUENTES

El 10 de enero de 2025, FIBRA Prologis aprobó una aportación de \$132,563 (\$6.5 millones de dólares) al negocio en conjunto con Monarch Member. La aportación se pagó el 24 de enero de 2025.

El 12 de febrero de 2025, BBVA México otorgó a Terrafina el derecho a renovar automáticamente sus pagarés de corto plazo por un monto de \$5,476,251 (\$267.0 millones de dólares) por un periodo de hasta 12 meses posteriores a su fecha de vencimiento en 2025.

29. AUTORIZACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso fueron autorizados para su emisión el 9 de abril de 2025 por el Comité de Auditoria y por el Comité Técnico de Terrafina; éste último, tiene la facultad de modificar los estados financieros consolidados adjuntos.

Información adicional

CBRE VALUATION & ADVISORY SERVICES

AVALÚO INMOBILIARIO

275 PROPIEDADES INDUSTRIALES LOCALIZADAS
EN MONTERREY / GUADALAJARA / ESTADO DE
MÉXICO / CIUDAD JUÁREZ / TIJUANA /
REYNOSA Y OTRAS CIUDADES EN MÉXICO

FECHA EFECTIVA: 31 DE DICIEMBRE DEL 2024
ELABORADO PARA: FIBRA PROLOGIS

CBRE



Valuation & Advisory Services
Torre Virreyes, Pedregal 24 Piso 17
México, D.F. 11040
T 52 (55) 5284 0000

www.cbre.com.mx

México D.F., a 13 de enero de 2025

Jorge Girault Facha
FIBRA Prologis
Paseo de los Tamarindos 90, Torre 2, Piso 22,
Bosques de las Lomas,
CDMX 05120, México.

RE: Avalúo Inmobiliario de 275 Propiedades Industriales localizadas en Monterrey, Guadalajara, Ciudad Juárez, Estado de México, Tijuana, Reynosa y Otras Ciudades de México

Estimado Sr. Girault:

De acuerdo con su solicitud, hemos realizado el avalúo de las 275 propiedades industriales arriba mencionadas y que comprenden un área rentable total de 39,838,243 pies cuadrados.

Este reporte ha sido preparado con el propósito de determinar el valor de mercado de las propiedades descritas anteriormente al 31 de diciembre de 2024. Es de nuestro conocimiento que este reporte será utilizado por el destinatario para propósito de reporte interno.

Con base en nuestra investigación, es nuestra opinión que el valor de mercado de los inmuebles arriba mencionados, al 31 de diciembre de 2024 es:

FIBRA Prologis Adquisición						
CONCLUSION DE VALOR DE MERCADO						
Premisa	Interés Valuado	Fecha Efectiva	Valor (US)	Ft²	M²	
Como Está	Edificios (+Terrenos Excedentes)	31/dic/24	\$ 3,293,482,000	\$ 82.48	\$ 887.85	
Como Está	Reservas de Terreno	31/dic/24	\$ 13,050,000	\$ 1.62	\$ 17.42	
Total			\$ 3,306,532,000			

Estos valores consideran un tiempo de exposición de las propiedades de 6 a 12 meses precediendo la fecha efectiva de valuación y asumen la venta de contado de los mismos.

El reporte describe la metodología aplicada para el estudio, así como toda la información recabada en nuestra investigación del mercado. Los análisis, opiniones y conclusiones que se muestran en este reporte han sido preparados en conformidad con las guías y recomendaciones que establece la edición global del “RICS Estándares de Valuación Profesional 2022”, también conocido como el “Libro Rojo”. El cumplimiento con los estándares profesionales establecidos por el RICS asegura también el cumplimiento con los Estándares de Valuación Internacionales (IVS por sus siglas en inglés).



Valuation & Advisory Services
Torre Virreyes, Pedregal 24 Piso 17
México, D.F. 11040
T 52 (55) 5284 0000

www.cbre.com.mx

El valor de mercado aquí presentado está hecho con base a los siguientes supuestos y limitaciones:

- Se considera a los inmuebles en pleno dominio y libres de cualquier tipo de gravamen.
- Se asume que toda la información proporcionada por el propietario, incluyendo contratos de arrendamiento, "rent rolls", área de los edificios, gastos, etc. es veraz. Si en algún momento se nos provee información que indique diferencias significativas con lo considerado, nos reservamos el derecho de modificar el reporte y sus resultados de ser necesario.
- La información proporcionada por terceros, en la cual está basado este reporte, es considerada confiable pero no nos hacemos responsables por la veracidad de la misma. Ninguna garantía está dada con respecto a la veracidad y exactitud de la información, sin embargo, el máximo esfuerzo fue realizado para comprobar su veracidad. Si en algún momento se nos provee información que indique diferencias significativas con lo considerado, nos reservamos el derecho de modificar el reporte y sus resultados de ser necesario.
- No hemos realizado un estudio de impacto ambiental ni de calidad del suelo y por lo tanto, no ofrecemos ninguna garantía con respecto a estos temas.
- Asumimos que la condición física y el estado de conservación de las propiedades en la fecha efectiva de valuación es similar al observado en la fecha de inspección. Nos reservamos el derecho de modificar este reporte y sus resultados si en algún momento se detectan deficiencias o deterioro de las propiedades que pudieran alterar el resultado de esta valuación.
- Este reporte representa nuestro análisis, objetivo y profesional de las propiedades en cuestión.
- El análisis de las propiedades industriales se concluyó en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, utilizando un tipo de cambio de \$20.50 Pesos.
- Las cifras presentadas son redondeadas a los montos y cantidades más próximas.

Si tienen alguna duda o comentario relacionados con los resultados aquí presentados, con mucho gusto las responderemos.

Atentamente,

CBRE

Chris G. Maugeri, AACI, P.App, MRICS
Senior Managing Director
Valuation & Advisory Services – Latin America
Phone: 52 (55) 5284 3293

Victor Garcia, PIC, MRICS
Senior Vice President
Valuation & Advisory Services
Phone: 52(55) 8526 8847

RESUMEN EJECUTIVO

Fibra Prologis 4T2024																			
No.	Código de Propiedad	Inquilino	Ciudad	Estado	Ocupación	Área Rentable Total (Ft²)	Ingreso Neto de Operación (INO) Año 1 (USD)	Ingreso Neto de Operación (INO) Estabilizado (USD)	Tasa de Capitalización	Tasa de Descuento	Tasa de Reversión	Valor de Capitalización Directa (USD)	Valor de Flujos de Efectivo (USD)	Comparativo de Mercado (USD)	Valor de Mercado (USD)	Valor de Mercado (USD/Hr)	Terreno Excedente (USD)	TIR	
1	AGS00101	Aguascalientes Industrial 1	San Francisco de los Romo	Aguascalientes	100.00%	64,713	\$ 293,246	\$ 296,847	8.25%	10.00%	8.50%	\$ 3,550,000	\$ 3,560,000	\$ 3,370,000	\$ 3,560,000	\$ 55.01		9.98%	
2	TIJ00304	Alamar Industrial Center 4	Tijuana	Baja California	100.00%	354,025	\$ 2,854,457	\$ 3,358,442	6.25%	8.00%	6.50%	\$ 51,600,000	\$ 53,700,000	\$ 48,200,000	\$ 53,700,000	\$ 151.68		8.00%	
3	TIJ00305	Alamar Industrial Center 5	Tijuana	Baja California	100.00%	210,745	\$ 1,541,768	\$ 1,996,526	6.25%	8.00%	6.50%	\$ 31,000,000	\$ 32,100,000	\$ 30,700,000	\$ 32,100,000	\$ 152.32		7.98%	
4	TIJ00414	Pacifico Industrial Center 19	Tijuana	Baja California	100.00%	150,445	\$ 1,705,749	\$ 1,320,030	6.75%	8.50%	7.00%	\$ 19,900,000	\$ 20,800,000	\$ 18,400,000	\$ 20,800,000	\$ 138.26		8.53%	
5	TIJ00415	Pacifico Industrial Center 20	Tijuana	Baja California	100.00%	125,375	\$ 1,087,119	\$ 1,090,704	6.75%	8.50%	7.00%	\$ 16,100,000	\$ 16,800,000	\$ 14,800,000	\$ 16,800,000	\$ 134.00		8.51%	
6	TIJ00416	Pacifico Industrial Center 21	Tijuana	Baja California	69.54%	87,443	\$ 731,782	\$ 767,194	6.75%	8.50%	7.00%	\$ 10,900,000	\$ 11,800,000	\$ 10,900,000	\$ 11,800,000	\$ 134.95		8.53%	
7	TIJ00503	Otay Sur Industrial Center 4	Tijuana	Baja California	100.00%	32,453	\$ 192,636	\$ 245,780	7.50%	9.25%	7.75%	\$ 3,190,000	\$ 3,300,000	\$ 3,000,000	\$ 3,300,000	\$ 101.69		9.25%	
8	TIJ00602	Otay Sur Industrial Center 5	Tijuana	Baja California	100.00%	68,082	\$ 413,333	\$ 516,236	7.50%	9.25%	7.75%	\$ 6,690,000	\$ 7,030,000	\$ 6,270,000	\$ 7,030,000	\$ 103.26		9.25%	
9	TIJ01205	Encantada Ind Center 12	Tijuana	Baja California	100.00%	157,901	\$ 806,048	\$ 1,420,346	6.50%	8.25%	6.75%	\$ 19,800,000	\$ 16,400,000	\$ 14,500,000	\$ 16,400,000	\$ 103.86		8.26%	
10	TIJ01206	Encantada Ind Center 13	Tijuana	Baja California	100.00%	42,000	\$ 302,099	\$ 337,291	7.50%	9.25%	7.75%	\$ 4,450,000	\$ 4,530,000	\$ 4,150,000	\$ 4,530,000	\$ 107.86		9.24%	
11	TIJ01207	Encantada Ind Center 14	Tijuana	Baja California	100.00%	30,000	\$ 184,254	\$ 241,115	7.50%	9.25%	7.75%	\$ 3,090,000	\$ 3,160,000	\$ 2,570,000	\$ 3,160,000	\$ 105.33		9.26%	
12	TIJ01208	Encantada Ind Center 15	Tijuana	Baja California	100.00%	50,849	\$ 337,870	\$ 409,018	7.50%	9.25%	7.75%	\$ 5,340,000	\$ 5,540,000	\$ 5,480,000	\$ 5,540,000	\$ 108.95		9.25%	
13	CAS00101	CAS Industrial Center 1	Camargo	Chihuahua	100.00%	23,947	\$ 90,175	\$ 88,876	10.25%	12.25%	10.50%	\$ 850,000	\$ 800,000	\$ 700,000	\$ 800,000	\$ 33.41		12.67%	
14	CUU00101	CLA Industrial Center 1	Chihuahua	Chihuahua	100.00%	38,786	\$ 195,397	\$ 190,857	8.00%	9.75%	8.25%	\$ 2,400,000	\$ 2,370,000	\$ 2,340,000	\$ 2,370,000	\$ 61.10		9.73%	
15	CUU00102	CLA Industrial Center 2	Chihuahua	Chihuahua	100.00%	57,809	\$ 254,453	\$ 270,771	8.00%	9.75%	8.25%	\$ 3,150,000	\$ 3,230,000	\$ 3,120,000	\$ 3,230,000	\$ 55.87		9.74%	
16	CUU00103	CLA Industrial Center 3	Chihuahua	Chihuahua	100.00%	34,811	\$ 152,611	\$ 162,437	8.00%	9.75%	8.25%	\$ 1,890,000	\$ 1,920,000	\$ 1,840,000	\$ 1,920,000	\$ 55.15		9.77%	
17	CUU00104	CLA Industrial Center 4	Chihuahua	Chihuahua	100.00%	117,727	\$ 635,134	\$ 603,011	7.75%	9.50%	8.00%	\$ 7,790,000	\$ 7,820,000	\$ 7,660,000	\$ 7,820,000	\$ 66.42		9.49%	
18	CUU00105	CLA Industrial Center 5	Chihuahua	Chihuahua	100.00%	89,654	\$ 483,169	\$ 416,528	7.75%	9.50%	8.00%	\$ 5,550,000	\$ 5,540,000	\$ 5,470,000	\$ 5,540,000	\$ 61.79		9.51%	
19	CUU00106	CLA Industrial Center 6	Chihuahua	Chihuahua	100.00%	59,122	\$ 293,040	\$ 303,206	8.00%	9.75%	8.25%	\$ 3,770,000	\$ 3,740,000	\$ 3,650,000	\$ 3,740,000	\$ 63.26		9.75%	
20	CUU00108	CLA Industrial Center 8	Chihuahua	Chihuahua	0.00%	65,568	\$ 35,653	\$ 336,250	8.00%	9.75%	8.25%	\$ 3,940,000	\$ 3,720,000	\$ 3,800,000	\$ 3,720,000	\$ 56.73		9.76%	
21	CUU00109	CLA Industrial Center 9	Chihuahua	Chihuahua	73.49%	44,211	\$ 115,711	\$ 214,344	8.25%	10.00%	8.50%	\$ 2,410,000	\$ 2,520,000	\$ 2,370,000	\$ 2,520,000	\$ 57.00		10.01%	
22	CUU00110	CLA Industrial Center 10	Chihuahua	Chihuahua	100.00%	139,056	\$ 712,429	\$ 712,429	7.75%	9.50%	8.00%	\$ 9,200,000	\$ 9,100,000	\$ 9,000,000	\$ 9,100,000	\$ 65.44		9.50%	
23	CUU00111	CLA Industrial Center 11	Chihuahua	Chihuahua	100.00%	49,804	\$ 297,457	\$ 255,892	8.00%	9.75%	8.25%	\$ 3,330,000	\$ 3,340,000	\$ 2,430,000	\$ 3,340,000	\$ 67.06		9.74%	
24	CUU00112	CLA Industrial Center 12	Chihuahua	Chihuahua	100.00%	110,157	\$ 412,825	\$ 563,766	7.75%	9.50%	8.00%	\$ 6,960,000	\$ 7,140,000	\$ 6,840,000	\$ 7,140,000	\$ 64.82		9.49%	
25	CUU00201	CIC Industrial Center 1	Chihuahua	Chihuahua	100.00%	348,109	\$ 1,767,170	\$ 1,749,650	7.50%	9.25%	7.75%	\$ 23,600,000	\$ 24,400,000	\$ 16,000,000	\$ 24,400,000	\$ 70.09		9.24%	
26	CUU00202	CIC Industrial Center 2	Chihuahua	Chihuahua	100.00%	60,096	\$ 341,467	\$ 332,945	7.75%	9.50%	8.00%	\$ 4,740,000	\$ 4,270,000	\$ 2,860,000	\$ 4,270,000	\$ 71.05		9.51%	
27	CUU00203	CIC Industrial Center 3	Chihuahua	Chihuahua	100.00%	151,096	\$ 790,722	\$ 851,008	8.00%	9.75%	8.25%	\$ 10,500,000	\$ 10,500,000	\$ 10,200,000	\$ 10,500,000	\$ 69.49		9.75%	
28	CUU00204	CIC Industrial Center 4	Chihuahua	Chihuahua	100.00%	101,310	\$ 737,619	\$ 627,736	7.25%	9.00%	7.50%	\$ 8,910,000	\$ 9,170,000	\$ 8,660,000	\$ 9,170,000	\$ 90.51		9.01%	
29	CUU00205	CIC Industrial Center 5	Chihuahua	Chihuahua	100.00%	42,000	\$ 204,301	\$ 226,926	7.75%	9.50%	8.00%	\$ 2,850,000	\$ 2,850,000	\$ 2,650,000	\$ 2,850,000	\$ 67.86		9.51%	
30	CUU00206	CIC Industrial Center 6	Chihuahua	Chihuahua	100.00%	44,513	\$ 239,821	\$ 239,921	7.75%	9.50%	8.00%	\$ 3,100,000	\$ 3,100,000	\$ 2,900,000	\$ 3,100,000	\$ 69.64		9.35%	
31	CUU00207	CIC Industrial Center 7	Chihuahua	Chihuahua	100.00%	97,058	\$ 527,710	\$ 568,854	8.00%	9.75%	8.25%	\$ 7,000,000	\$ 6,900,000	\$ 6,450,000	\$ 6,900,000	\$ 71.09		9.71%	
32	CUU00208	CIC Industrial Center 8	Chihuahua	Chihuahua	99.05%	104,937	\$ 589,320	\$ 666,976	8.00%	9.75%	8.25%	\$ 8,100,000	\$ 8,100,000	\$ 7,400,000	\$ 8,100,000	\$ 77.19		9.66%	
33	CUU00209	CIC Industrial Center 9	Chihuahua	Chihuahua	100.00%	26,582	\$ 100,859	\$ 136,840	8.00%	9.75%	8.25%	\$ 1,600,000	\$ 1,700,000	\$ 1,500,000	\$ 1,700,000	\$ 63.95		9.44%	
34	CUU00210	CIC Industrial Center 10	Chihuahua	Chihuahua	100.00%	515,811	\$ 2,645,773	\$ 3,133,137	7.50%	9.25%	7.75%	\$ 41,700,000	\$ 40,200,000	\$ 35,000,000	\$ 40,200,000	\$ 77.94		9.23%	
35	CUU00211	CIC Industrial Center 11	Chihuahua	Chihuahua	100.00%	143,773	\$ 851,420	\$ 907,893	7.50%	9.25%	7.75%	\$ 11,900,000	\$ 12,000,000	\$ 10,800,000	\$ 12,000,000	\$ 83.47		9.25%	
36	CUU00212	CIC Industrial Center 12	Chihuahua	Chihuahua	100.00%	207,720	\$ 1,130,905	\$ 1,230,262	7.50%	9.25%	7.75%	\$ 16,000,000	\$ 15,900,000	\$ 9,200,000	\$ 15,900,000	\$ 76.55		9.22%	
37	CUU00213	CIC Industrial Center 13	Chihuahua	Chihuahua	100.00%	124,364	\$ 652,728	\$ 594,578	8.00%	9.75%	8.25%	\$ 7,730,000	\$ 8,040,000	\$ 7,140,000	\$ 8,040,000	\$ 64.65		9.75%	
38	CUU00214	CIC Industrial Center 14	Chihuahua	Chihuahua	100.00%	126,431	\$ 522,397	\$ 689,170	7.50%	9.25%	7.75%	\$ 8,800,000	\$ 9,300,000	\$ 8,200,000	\$ 9,300,000	\$ 73.56		9.25%	
39	CUU00215	CIC Industrial Center 15	Chihuahua	Chihuahua	100.00%	124,148	\$ 675,151	\$ 672,895	7.50%	9.25%	7.75%	\$ 9,000,000	\$ 9,190,000	\$ 8,190,000	\$ 9,190,000	\$ 74.02		9.24%	
40	CUU00216	CIC Industrial Center 16	Chihuahua	Chihuahua	100.00%	303,427	\$ 1,413,959	\$ 1,493,588	7.75%	9.50%	8.00%	\$ 18,900,000	\$ 19,100,000	\$ 13,600,000	\$ 19,100,000	\$ 62.95		9.48%	
41	CUU00217	CIC Industrial Center 17	Chihuahua	Chihuahua	100.00%	126,762	\$ 814,065	\$ 711,348	7.75%	9.50%	8.00%	\$ 9,200,000	\$ 10,200,000	\$ 5,900,000	\$ 10,200,000	\$ 80.47		9.43%	
42	CUU00218	CIC Industrial Center 18	Chihuahua	Chihuahua	100.00%	68,872	\$ 395,426	\$ 420,160	7.75%	9.50%	8.00%	\$ 5,300,000	\$ 5,450,000	\$ 5,050,000	\$ 5,450,000	\$ 79.13		9.52%	
43	CUU00219	CIC Industrial Center 19	Chihuahua	Chihuahua	100.00%	46,605	\$ 219,620	\$ 218,670	8.00%	9.75%	8.25%	\$ 2,700,000	\$ 2,800,000	\$ 2,600,000	\$ 2,800,000	\$ 60.08		9.62%	
44	CUU00220	CIC Industrial Center 20	Chihuahua	Chihuahua	100.00%	156,933	\$ 675,977	\$ 735,040	8.00%	9.75%	8.25%	\$ 8,890,000	\$ 8,970,000	\$ 6,930,000	\$ 8,970,000	\$ 57.16		9.75%	
45	CUU00221	CIC Industrial Center 21	Chihuahua	Chihuahua	100.00%	126,441	\$ 659,325	\$ 651,146	8.00%	9.75%	8.25%	\$ 8,240,000	\$ 8,160,000	\$ 6,830,000	\$ 8,160,000	\$ 64.54		9.75%	
46	CUU00222	CIC Industrial Center 22	Chihuahua	Chihuahua	100.00%	78,435	\$ 405,130	\$ 442,005	8.00%	9.75%	8.25%	\$ 5,340,000	\$ 5,590,000	\$ 3,420,000	\$ 5,590,000	\$ 71.27		9.75%	
47	CUU00224	CIC Industrial Center 24	Chihuahua	Chihuahua	100.00%	121,525	\$ 615,078	\$ 623,579	7.50%	9.25%	7.75%	\$ 8,220,000	\$ 8,350,000	\$ 8,170,000	\$ 8,350,000	\$ 68.71		9.25%	
48	CUU00301	CIS Industrial Center 1	Chihuahua	Chihuahua	100.00%	122,283	\$ 578,481	\$ 772,825	7.75%	9.50%	8.00%	\$ 9,500,000	\$ 9,800,000	\$ 9,100,000	\$ 9,800,000	\$ 80.14	452,000	9.52%	
49	CUU00302	CIS Industrial Center 2	Chihuahua	Chihuahua	100.00%	80,000	\$ 475,376	\$ 438,893	7.50%	9.25%	7.75%	\$ 5,950,000	\$ 6,000,000	\$ 3,780,000	\$ 6,000,000	\$ 75.00		9.25%	
50	CUU00303	CIS Industrial Center 3	Chihuahua	Chihuahua	100.00%	70,000	\$ 416,249	\$ 384,423	7.50%	9.25%	7.75%	\$ 5,210,000	\$ 5,260,000	\$ 3,310,000	\$ 5,260,000	\$ 75.14		9.24%	
51	CUU00304	CIS Industrial Center 4	Chihuahua	Chihuahua	100.00%	186,560	\$ 822,527	\$ 869,229	7.50%	9.25%	7.75%	\$ 11,500,000	\$ 11,600,000	\$ 11,300,000	\$ 11,600,000	\$ 62.18		9.21%	
52	CUU00305	CIS Industrial Center 5	Chihuahua	Chihuahua	100.00%	93,793	\$ 850,809	\$ 657,704	7.50%	9.25%	7.75%	\$ 10,000,000	\$ 10,300,000	\$ 9,600,000	\$ 10,300,000	\$ 109.82		9.31%	
53	CUU00306	CIS Industrial Center 6	Chihuahua	Chihuahua	100.00%	46,108	\$ 236,110	\$ 279,971	7.50%	9.25%	7.75%	\$ 3,660,000	\$ 3,760,000	\$ 3,290,000	\$ 3,760,000	\$ 81.55		9.25%	
54	CUU00307	CIS Industrial Center 7	Chihuahua	Chihuahua	100.00%	52,167	\$ 378,367	\$ 330,307	7.50%	9.25%	7.75%	\$ 4,530,000	\$ 4,550,000	\$ 4,040,000	\$ 4,550,000	\$ 87.22		9.26%	
55	CUU00308	CIS Industrial Center 8	Chihuahua	Chihuahua	100.00%	199,556	\$ 885,126	\$ 1,166,978	7.75%	9.50%	8.00%	\$ 14,400,000	\$ 15,000,000	\$ 14,300,000	\$ 15,000,000	\$ 75.17		9.4	

Fibra Prologis 4T2024

No.	Código de Propiedad	Inquilino	Ciudad	Estado	Ocupación	Área Rentable Total (Ft²)	Ingreso Neto de Operación (INO) Año 1 (USD)	Ingreso Neto de Operación (INO) Estabilizado (USD)	Tasa de Capitalización	Tasa de Descuento	Tasa de Reversión	Valor de Capitalización Directa (USD)	Valor de Flujos de Efectivo (USD)	Comparativo de Mercado (USD)	Valor de Mercado (USD)	Valor de Mercado (USD/ft²)	Terreno Excedente (USD)	TIR
61	CUU00314	CIS Industrial Center 14	Chihuahua	Chihuahua	100.00%	161,254	\$ 1,336,236	\$ 945,595	7.50%	9.25%	7.75%	\$ 15,000,000	\$ 15,400,000	\$ 9,800,000	\$ 15,400,000	\$ 95.50	\$ 1,220,000	9.26%
62	CUU00315	CIS Industrial Center 15	Chihuahua	Chihuahua	100.00%	359,169	\$ 1,505,590	\$ 2,021,298	7.50%	9.25%	7.75%	\$ 24,600,000	\$ 24,600,000	\$ 22,800,000	\$ 24,600,000	\$ 68.49		9.24%
63	DELO0101	Delicias Industrial Center 1	Delicias	Chihuahua	100.00%	91,193	\$ 534,303	\$ 426,833	9.50%	11.25%	9.75%	\$ 4,800,000	\$ 4,720,000	\$ 4,690,000	\$ 4,720,000	\$ 51.76		11.23%
64	DELO0102	Delicias Industrial Center 2	Delicias	Chihuahua	100.00%	221,360	\$ 1,497,857	\$ 1,087,801	9.00%	10.75%	9.25%	\$ 12,800,000	\$ 12,600,000	\$ 12,200,000	\$ 12,600,000	\$ 56.92		10.74%
65	DELO0103	Delicias Industrial Center 3	Delicias	Chihuahua	100.00%	207,703	\$ 774,151	\$ 1,069,825	9.00%	10.75%	9.25%	\$ 11,300,000	\$ 11,800,000	\$ 11,200,000	\$ 11,600,000	\$ 56.85		10.73%
66	JUA00111	Salvarcar Ind Center 11	Juárez	Chihuahua	100.00%	188,364	\$ 1,054,159	\$ 1,249,816	7.75%	9.50%	8.00%	\$ 15,900,000	\$ 15,500,000	\$ 15,600,000	\$ 15,500,000	\$ 82.29		9.54%
67	JUA00112	Salvarcar Ind Center 12	Juárez	Chihuahua	100.00%	251,074	\$ 1,405,196	\$ 1,665,991	7.75%	9.50%	8.00%	\$ 21,200,000	\$ 20,700,000	\$ 20,800,000	\$ 20,700,000	\$ 82.45		9.51%
68	JUA00113	Salvarcar Ind Center 13	Juárez	Chihuahua	100.00%	83,809	\$ 400,235	\$ 535,967	8.00%	9.75%	8.25%	\$ 6,300,000	\$ 6,300,000	\$ 6,200,000	\$ 6,300,000	\$ 75.17		9.64%
69	JUA00114	Salvarcar Ind Center 14	Juárez	Chihuahua	100.00%	231,645	\$ 1,313,271	\$ 1,591,676	7.50%	9.25%	7.75%	\$ 19,700,000	\$ 20,200,000	\$ 19,300,000	\$ 20,200,000	\$ 87.20		9.24%
70	JUA00115	Salvarcar Ind Center 15	Juárez	Chihuahua	100.00%	159,472	\$ 855,948	\$ 982,132	8.00%	9.75%	8.25%	\$ 11,900,000	\$ 11,600,000	\$ 11,100,000	\$ 11,600,000	\$ 72.74		9.77%
71	JUA00116	Salvarcar Ind Center 16	Juárez	Chihuahua	100.00%	129,067	\$ 719,759	\$ 886,846	7.75%	9.50%	8.00%	\$ 11,000,000	\$ 11,000,000	\$ 10,600,000	\$ 11,000,000	\$ 85.23		9.56%
72	JUA00203	Aztecas Industrial Center 3	Juárez	Chihuahua	100.00%	223,543	\$ 1,214,562	\$ 1,429,803	8.00%	9.75%	8.25%	\$ 16,900,000	\$ 16,900,000	\$ 16,500,000	\$ 16,900,000	\$ 75.60		9.71%
73	JUA00204	Aztecas Industrial Center 4	Juárez	Chihuahua	100.00%	51,609	\$ 280,325	\$ 317,844	8.25%	10.00%	8.50%	\$ 3,700,000	\$ 3,700,000	\$ 3,600,000	\$ 3,700,000	\$ 71.69		10.19%
74	JUA00303	Rivera Lara Ind Center 4	Juárez	Chihuahua	100.00%	42,185	\$ 207,875	\$ 239,798	8.25%	10.00%	8.50%	\$ 2,700,000	\$ 2,750,000	\$ 2,650,000	\$ 2,750,000	\$ 65.19		9.93%
75	JUA00504	Del Norte Industrial Center 4	Juárez	Chihuahua	100.00%	277,542	\$ 1,497,860	\$ 2,170,456	6.75%	8.50%	7.00%	\$ 30,600,000	\$ 29,900,000	\$ 28,400,000	\$ 29,900,000	\$ 107.73		8.49%
76	JUA00505	Del Norte Industrial center 5	Juárez	Chihuahua	100.00%	158,805	\$ 1,090,475	\$ 1,166,551	7.00%	8.75%	7.25%	\$ 16,300,000	\$ 16,400,000	\$ 15,200,000	\$ 16,400,000	\$ 103.27		8.73%
77	JUA00506	Del Norte Industrial Center 6	Juárez	Chihuahua	100.00%	320,560	\$ 2,088,918	\$ 2,580,835	6.75%	8.50%	7.00%	\$ 36,800,000	\$ 37,400,000	\$ 35,100,000	\$ 37,400,000	\$ 116.67		8.49%
78	JUA00507	Del Norte Industrial Center 7	Juárez	Chihuahua	100.00%	315,903	\$ 1,841,644	\$ 2,545,707	6.75%	8.50%	7.00%	\$ 33,200,000	\$ 33,700,000	\$ 32,700,000	\$ 33,700,000	\$ 106.68		8.49%
79	JUA00508	Del Norte Industrial Center 8	Juárez	Chihuahua	100.00%	333,403	\$ 1,915,190	\$ 2,686,874	6.75%	8.50%	7.00%	\$ 34,800,000	\$ 35,600,000	\$ 34,400,000	\$ 35,600,000	\$ 106.78		8.50%
80	JUA00710	Independencia Ind Center 10	Juárez	Chihuahua	100.00%	222,359	\$ 1,347,245	\$ 1,316,166	7.75%	9.50%	8.00%	\$ 17,300,000	\$ 17,500,000	\$ 17,200,000	\$ 17,500,000	\$ 78.70		9.52%
81	JUA00711	Independencia Ind Center 11	Juárez	Chihuahua	100.00%	286,898	\$ 1,790,452	\$ 1,835,135	8.00%	9.75%	8.25%	\$ 22,800,000	\$ 22,200,000	\$ 21,600,000	\$ 22,200,000	\$ 77.38		9.78%
82	JUA00712	Independencia Ind Center 12	Juárez	Chihuahua	100.00%	190,617	\$ 1,301,880	\$ 1,400,243	7.00%	8.75%	7.25%	\$ 19,400,000	\$ 19,600,000	\$ 18,800,000	\$ 19,600,000	\$ 102.82		8.78%
83	JUA00713	Independencia Ind Center 13	Juárez	Chihuahua	100.00%	127,565	\$ 724,782	\$ 877,016	7.75%	9.50%	8.00%	\$ 11,000,000	\$ 10,900,000	\$ 10,600,000	\$ 10,900,000	\$ 85.45		9.46%
84	JUA00714	Independencia Ind Center 14	Juárez	Chihuahua	100.00%	207,777	\$ 1,113,990	\$ 1,279,308	7.50%	9.25%	7.75%	\$ 16,400,000	\$ 16,200,000	\$ 16,000,000	\$ 16,200,000	\$ 77.97		9.22%
85	JUA00715	Independencia Ind Center 15	Juárez	Chihuahua	100.00%	128,000	\$ 598,506	\$ 757,783	8.00%	9.75%	8.25%	\$ 9,000,000	\$ 8,700,000	\$ 8,700,000	\$ 8,700,000	\$ 67.97		9.81%
86	JUA00716	Independencia Ind Center 16	Juárez	Chihuahua	100.00%	60,000	\$ 280,480	\$ 355,141	7.75%	9.50%	8.00%	\$ 4,350,000	\$ 4,250,000	\$ 4,050,000	\$ 4,250,000	\$ 70.83		9.45%
87	JUA00717	Independencia Ind Center 17	Juárez	Chihuahua	100.00%	116,000	\$ 756,533	\$ 686,735	7.75%	9.50%	8.00%	\$ 9,000,000	\$ 8,800,000	\$ 8,500,000	\$ 8,800,000	\$ 75.86		9.44%
88	JUA00718	Independencia Ind Center 18	Juárez	Chihuahua	100.00%	80,000	\$ 453,863	\$ 492,615	8.00%	9.75%	8.25%	\$ 6,100,000	\$ 5,900,000	\$ 5,800,000	\$ 5,900,000	\$ 73.75		9.79%
89	JUA00719	Independencia Ind Center 19	Juárez	Chihuahua	100.00%	90,000	\$ 582,510	\$ 532,818	8.50%	10.25%	8.75%	\$ 6,400,000	\$ 6,300,000	\$ 6,200,000	\$ 6,300,000	\$ 70.00		10.33%
90	JUA00720	Independencia Ind Center 20	Juárez	Chihuahua	100.00%	60,000	\$ 318,005	\$ 355,078	8.25%	10.00%	8.50%	\$ 4,200,000	\$ 4,100,000	\$ 3,900,000	\$ 4,100,000	\$ 68.33		9.85%
91	JUA00721	Independencia Ind Center 21	Juárez	Chihuahua	100.00%	120,939	\$ 771,512	\$ 917,686	6.75%	8.50%	7.00%	\$ 12,900,000	\$ 12,900,000	\$ 12,200,000	\$ 12,900,000	\$ 106.67		8.51%
92	JUA00803	Bermudez Industrial Center 3	Juárez	Chihuahua	100.00%	55,309	\$ 248,921	\$ 323,496	9.00%	10.75%	9.25%	\$ 3,450,000	\$ 3,450,000	\$ 3,250,000	\$ 3,450,000	\$ 62.38		10.69%
93	JUA00804	Omega Industrial Center 4	Juárez	Chihuahua	100.00%	65,952	\$ 372,878	\$ 421,892	9.00%	10.75%	9.25%	\$ 4,600,000	\$ 4,500,000	\$ 4,300,000	\$ 4,500,000	\$ 68.23		10.61%
94	JUA00805	Omega Industrial Center 5	Juárez	Chihuahua	100.00%	182,282	\$ 841,647	\$ 1,166,175	8.00%	9.75%	8.25%	\$ 13,900,000	\$ 13,900,000	\$ 13,600,000	\$ 13,900,000	\$ 76.26		9.73%
95	JUA00806	Omega Industrial Center 6	Juárez	Chihuahua	100.00%	99,056	\$ 441,238	\$ 586,631	8.25%	10.00%	8.50%	\$ 6,800,000	\$ 6,800,000	\$ 6,400,000	\$ 6,800,000	\$ 68.65		10.00%
96	JUA00807	Omega Industrial Center 7	Juárez	Chihuahua	100.00%	211,788	\$ 1,215,843	\$ 1,352,945	7.50%	9.25%	7.75%	\$ 17,600,000	\$ 17,300,000	\$ 16,900,000	\$ 17,300,000	\$ 81.69		9.29%
97	JUA00920	Centro Industrial Juarez 20	Juárez	Chihuahua	100.00%	117,697	\$ 676,204	\$ 780,828	7.75%	9.50%	8.00%	\$ 9,500,000	\$ 9,550,000	\$ 9,300,000	\$ 9,550,000	\$ 81.14		9.48%
98	JUA00921	Centro Industrial Juarez 21	Juárez	Chihuahua	100.00%	381,082	\$ 2,036,382	\$ 2,527,817	7.50%	9.25%	7.75%	\$ 32,300,000	\$ 31,800,000	\$ 30,600,000	\$ 31,800,000	\$ 83.45		9.27%
99	JUA00922	Centro Industrial Juarez 22	Juárez	Chihuahua	100.00%	79,078	\$ 357,101	\$ 524,281	7.50%	9.25%	7.75%	\$ 6,600,000	\$ 6,600,000	\$ 6,300,000	\$ 6,600,000	\$ 83.46		9.15%
100	JUA00923	Centro Industrial Juarez 23	Juárez	Chihuahua	100.00%	203,489	\$ 1,401,622	\$ 1,494,127	7.00%	8.75%	7.25%	\$ 20,900,000	\$ 20,900,000	\$ 19,900,000	\$ 20,900,000	\$ 102.71		8.76%
101	JUA00924	Centro Industrial Juarez 24	Juárez	Chihuahua	100.00%	44,393	\$ 240,472	\$ 294,309	7.50%	9.25%	7.75%	\$ 3,800,000	\$ 3,800,000	\$ 3,700,000	\$ 3,800,000	\$ 85.60		9.19%
102	JUA01001	Torres Industrial Center 1	Juárez	Chihuahua	100.00%	109,470	\$ 493,317	\$ 622,000	8.50%	10.25%	8.75%	\$ 7,200,000	\$ 6,900,000	\$ 6,650,000	\$ 6,900,000	\$ 63.03		10.29%
103	JUA01002	Torres Industrial Center 2	Juárez	Chihuahua	100.00%	73,703	\$ 378,125	\$ 453,816	8.75%	10.50%	9.00%	\$ 4,950,000	\$ 4,900,000	\$ 4,750,000	\$ 4,900,000	\$ 66.48		10.56%
104	JUA01004	Torres Industrial Center 4	Juárez	Chihuahua	100.00%	190,446	\$ 1,416,296	\$ 1,353,285	7.50%	9.25%	7.75%	\$ 18,300,000	\$ 18,100,000	\$ 17,400,000	\$ 18,100,000	\$ 95.04		9.27%
105	JUA01005	Torres Industrial Center 5	Juárez	Chihuahua	100.00%	62,883	\$ 410,835	\$ 402,610	8.00%	9.75%	8.25%	\$ 5,100,000	\$ 5,000,000	\$ 4,800,000	\$ 5,000,000	\$ 79.51		9.76%
106	JUA01006	Torres Industrial Center 6	Juárez	Chihuahua	100.00%	53,012	\$ 258,824	\$ 336,785	7.75%	9.50%	8.00%	\$ 4,300,000	\$ 4,200,000	\$ 4,100,000	\$ 4,200,000	\$ 79.23		9.63%
107	JUA01007	Torres Industrial Center 7	Juárez	Chihuahua	100.00%	184,413	\$ 815,299	\$ 1,047,379	7.75%	9.50%	8.00%	\$ 12,500,000	\$ 12,500,000	\$ 12,300,000	\$ 12,500,000	\$ 67.78		9.50%
108	JUA01008	Torres Industrial Center 8	Juárez	Chihuahua	100.00%	70,531	\$ 493,678	\$ 450,835	7.75%	9.50%	8.00%	\$ 5,900,000	\$ 5,600,000	\$ 5,400,000	\$ 5,600,000	\$ 79.40		9.62%
109	JUA01009	Torres Industrial Center 9	Juárez	Chihuahua	40.24%	81,137	\$ 421,924	\$ 461,206	8.50%	10.25%	8.75%	\$ 5,200,000	\$ 5,300,000	\$ 5,000,000	\$ 5,300,000	\$ 65.32		10.17%
110	JUA01010	Torres Industrial Center 10	Juárez	Chihuahua	100.00%	134,394	\$ 618,905	\$ 795,761	7.50%	9.25%	7.75%	\$ 9,700,000	\$ 9,700,000	\$ 9,300,000	\$ 9,700,000	\$ 72.18		9.25%
111	JUA02001	Prologis Southgate Ind 4	Juárez	Chihuahua	100.00%	81,201	\$ 435,871	\$ 519,262	7.75%	9.50%	8.00%	\$ 6,400,000	\$ 6,300,000	\$ 6,200,000	\$ 6,300,000	\$ 77.59		9.50%
112	JUA02002	Prologis Southgate Ind 5	Juárez	Chihuahua	100.00%	58,877	\$ 318,714	\$ 376,526	7.75%	9.50%	8.00%	\$ 4,700,000	\$ 4,700,000	\$ 4,650,000	\$ 4,700,000	\$ 79.83		9.55%
113	JUA02003	Prologis Southgate Ind 6	Juárez	Chihuahua	100.00%	107,155	\$ 438,639	\$ 660,300	7.75%	9.50%	8.00%	\$ 7,900,000	\$ 7,700,000	\$ 7,500,000	\$ 7,700,000	\$ 71.86		9.58%
114	JUA03001	Aeropuerto Industrial Center 1	Juárez	Chihuahua	100.00%	84,057	\$ 518,648	\$ 537,573	7.50%	9.25%	7.75%	\$ 7,100,000	\$ 6,900,000	\$ 6,800,000	\$ 6,900,000	\$ 82.09		9.24%
115	JUA03002	Aeropuerto Industrial Center 2	Juárez	Chihuahua	100.00%	308,528	\$ 1,624,072	\$ 1,874,549	7.25%	9.00%	7.50%	\$ 26,400,000	\$ 26,500,000	\$ 25,000,000	\$ 26,500,000	\$ 85.89		8.97%
116	JUA03003	Aeropuerto Industrial Center 3	Juárez	Chihuahua	100.00%	110,470	\$ 579,875	\$ 706,998	7.25%	9.00%	7.50%	\$ 9,400,000	\$ 9,500,000	\$ 9,200,000	\$ 9,500,000	\$ 86.00		8.95%
117	JUA04001	Division Norte Ind Center 1	Juárez	Chihuahua	100.00%	50,667												

Fibra Prologis 4T2024

No.	Código de Propiedad	Inquilino	Ciudad	Estado	Ocupación	Área Rentable Total (Ft²)	Ingreso Neto de Operación (NO) Año 1 (USD)	Ingreso Neto de Operación (NO) Estabilizado (USD)	Tasa de Capitalización	Tasa de Descuento	Tasa de Reversión	Valor de Capitalización Directa (USD)	Valor de Flujos de Efectivo (USD)	Comparativo de Mercado (USD)	Valor de Mercado (USD)	Valor de Mercado (USD/ft²)	Terreno Excedente (USD)	TIR
131	MVA00101	Monclova Airport Building 1	Monclova	Coahuila de Zaragoza	100.00%	235,713	\$ 996,750	\$ 972,216	9.50%	11.25%	9.75%	\$ 10,330,000	\$ 10,510,000	\$ 10,230,000	\$ 10,510,000	\$ 44.59		11.25%
132	SLT00201	Santa Maria Building 1	Ramos Arizpe	Coahuila de Zaragoza	100.00%	321,877	\$ 1,622,760	\$ 1,547,579	7.25%	9.00%	7.50%	\$ 21,600,000	\$ 22,400,000	\$ 21,200,000	\$ 22,400,000	\$ 69.59	\$ 473,000	9.01%
133	SLT00202	Santa Maria Building 2	Ramos Arizpe	Coahuila de Zaragoza	100.00%	335,614	\$ 2,323,165	\$ 1,922,299	7.50%	9.25%	7.75%	\$ 26,100,000	\$ 25,800,000	\$ 25,600,000	\$ 25,800,000	\$ 76.87		9.26%
134	SLT00203	Santa Maria Building 3	Ramos Arizpe	Coahuila de Zaragoza	100.00%	161,040	\$ 715,095	\$ 839,139	8.00%	10.00%	8.25%	\$ 10,200,000	\$ 10,200,000	\$ 9,100,000	\$ 10,200,000	\$ 63.34		10.00%
135	SLT00204	Santa Maria Building 4	Ramos Arizpe	Coahuila de Zaragoza	100.00%	112,603	\$ 435,142	\$ 566,497	7.75%	9.50%	8.00%	\$ 6,960,000	\$ 7,290,000	\$ 6,970,000	\$ 7,290,000	\$ 64.74		9.51%
136	SLT00205	Santa Maria Building 5	Ramos Arizpe	Coahuila de Zaragoza	100.00%	123,438	\$ 629,687	\$ 619,450	7.75%	9.50%	8.00%	\$ 8,010,000	\$ 8,050,000	\$ 8,040,000	\$ 8,050,000	\$ 65.21		9.51%
137	SLT00206	Santa Maria Building 6	Ramos Arizpe	Coahuila de Zaragoza	100.00%	81,845	\$ 645,707	\$ 503,659	7.25%	9.00%	7.50%	\$ 7,320,000	\$ 7,350,000	\$ 6,920,000	\$ 7,350,000	\$ 89.80		9.00%
138	SLT00207	Santa Maria Building 7	Ramos Arizpe	Coahuila de Zaragoza	100.00%	336,873	\$ 2,082,521	\$ 1,771,045	7.50%	9.25%	7.75%	\$ 25,000,000	\$ 25,900,000	\$ 25,000,000	\$ 25,900,000	\$ 76.88		9.23%
139	SLT00208	Santa Maria Building 8	Ramos Arizpe	Coahuila de Zaragoza	0.00%	105,815	\$ 69,200	\$ 552,555	7.75%	9.50%	8.00%	\$ 6,330,000	\$ 6,660,000	\$ 6,180,000	\$ 6,660,000	\$ 62.94	\$ 180,000	9.49%
140	SLT00209	Santa Maria Building 9	Ramos Arizpe	Coahuila de Zaragoza	100.00%	178,321	\$ 1,035,289	\$ 938,419	7.75%	9.50%	8.00%	\$ 12,300,000	\$ 12,200,000	\$ 10,900,000	\$ 12,200,000	\$ 68.42		9.46%
141	SLT00210	Santa Maria Building 10	Ramos Arizpe	Coahuila de Zaragoza	100.00%	107,318	\$ 658,045	\$ 588,998	7.50%	9.25%	7.75%	\$ 7,740,000	\$ 7,880,000	\$ 7,400,000	\$ 7,880,000	\$ 73.43		9.25%
142	SLT00211	Santa Maria Building 11	Ramos Arizpe	Coahuila de Zaragoza	100.00%	171,327	\$ 972,030	\$ 1,170,632	7.50%	9.25%	7.75%	\$ 15,000,000	\$ 15,500,000	\$ 14,000,000	\$ 15,500,000	\$ 90.47	\$ 347,000	9.24%
143	SLT00301	Ramos Arizpe Building 1	Ramos Arizpe	Coahuila de Zaragoza	100.00%	146,735	\$ 732,972	\$ 654,470	7.75%	9.50%	8.00%	\$ 8,770,000	\$ 8,810,000	\$ 8,400,000	\$ 8,810,000	\$ 60.04		9.50%
144	SLT00302	Ramos Arizpe Building 2	Ramos Arizpe	Coahuila de Zaragoza	100.00%	350,282	\$ 1,671,756	\$ 1,681,439	7.50%	9.25%	7.75%	\$ 21,400,000	\$ 22,300,000	\$ 20,100,000	\$ 22,300,000	\$ 63.66		9.26%
145	SLT00303	Ramos Arizpe Building 3	Ramos Arizpe	Coahuila de Zaragoza	100.00%	85,824	\$ 336,380	\$ 392,051	7.50%	9.25%	7.75%	\$ 4,950,000	\$ 5,060,000	\$ 4,880,000	\$ 5,060,000	\$ 58.96	\$ 442,000	9.25%
146	SLT00304	Ramos Arizpe Building 4	Ramos Arizpe	Coahuila de Zaragoza	100.00%	93,423	\$ 468,573	\$ 468,573	7.75%	9.50%	8.00%	\$ 6,080,000	\$ 6,050,000	\$ 5,640,000	\$ 6,050,000	\$ 64.76		9.49%
147	SLT00305	Ramos Arizpe Building 5	Ramos Arizpe	Coahuila de Zaragoza	100.00%	118,471	\$ 605,317	\$ 596,238	7.50%	9.25%	7.75%	\$ 8,070,000	\$ 7,910,000	\$ 7,460,000	\$ 7,910,000	\$ 66.77		9.26%
148	SLT00306	Ramos Arizpe Building 6	Ramos Arizpe	Coahuila de Zaragoza	100.00%	152,444	\$ 809,598	\$ 767,197	7.75%	9.50%	8.00%	\$ 9,990,000	\$ 9,870,000	\$ 9,090,000	\$ 9,870,000	\$ 64.75		9.50%
149	SLT00307	Ramos Arizpe Building 7	Ramos Arizpe	Coahuila de Zaragoza	100.00%	122,138	\$ 696,525	\$ 642,853	7.75%	9.50%	8.00%	\$ 8,430,000	\$ 8,500,000	\$ 7,950,000	\$ 8,500,000	\$ 69.59		9.50%
150	SLT00308	Ramos Arizpe Building 8	Ramos Arizpe	Coahuila de Zaragoza	100.00%	93,161	\$ 324,675	\$ 426,930	7.75%	9.50%	8.00%	\$ 5,000,000	\$ 5,520,000	\$ 5,100,000	\$ 5,520,000	\$ 59.25		9.49%
151	SLT00309	Ramos Arizpe Building 9	Ramos Arizpe	Coahuila de Zaragoza	83.68%	185,215	\$ 553,429	\$ 844,583	8.00%	10.00%	8.25%	\$ 10,100,000	\$ 10,000,000	\$ 9,500,000	\$ 10,000,000	\$ 53.99		10.06%
152	SLT00401	Los Pinos Building 1	Ramos Arizpe	Coahuila de Zaragoza	100.00%	317,915	\$ 1,761,927	\$ 1,674,069	7.75%	9.50%	8.00%	\$ 22,000,000	\$ 22,600,000	\$ 20,400,000	\$ 22,600,000	\$ 71.09		9.51%
153	SLT00502	Saltillo South Building 2	Ramos Arizpe	Coahuila de Zaragoza	100.00%	146,780	\$ 631,312	\$ 671,999	8.25%	10.00%	8.50%	\$ 8,070,000	\$ 8,000,000	\$ 7,260,000	\$ 8,000,000	\$ 54.50		9.99%
154	SLT00601	Arteaga Building 1	Ramos Arizpe	Coahuila de Zaragoza	100.00%	122,038	\$ 543,844	\$ 560,557	7.25%	9.00%	7.50%	\$ 7,700,000	\$ 7,830,000	\$ 7,500,000	\$ 7,830,000	\$ 64.16		9.00%
155	SLT00602	Arteaga Building 2	Ramos Arizpe	Coahuila de Zaragoza	100.00%	189,102	\$ 1,163,547	\$ 1,042,402	7.50%	9.25%	7.75%	\$ 14,200,000	\$ 14,400,000	\$ 13,000,000	\$ 14,400,000	\$ 76.15		9.25%
156	SLT00603	Arteaga Building 3	Ramos Arizpe	Coahuila de Zaragoza	100.00%	135,431	\$ 675,369	\$ 648,001	7.75%	9.50%	8.00%	\$ 8,420,000	\$ 8,420,000	\$ 8,190,000	\$ 8,420,000	\$ 62.17		9.49%
157	SLT00702	Santa Monica Building 2	Ramos Arizpe	Coahuila de Zaragoza	100.00%	268,030	\$ 1,477,311	\$ 1,722,203	7.50%	9.25%	7.75%	\$ 22,600,000	\$ 22,800,000	\$ 19,400,000	\$ 22,800,000	\$ 85.07	\$ 427,000	9.27%
158	SLT00310	Ramos Arizpe Building 10	Saltillo	Coahuila de Zaragoza	100.00%	63,306	\$ 317,188	\$ 303,850	7.75%	9.50%	8.00%	\$ 3,840,000	\$ 3,840,000	\$ 2,830,000	\$ 3,840,000	\$ 60.66		9.51%
159	SLT00311	Ramos Arizpe Building 11	Saltillo	Coahuila de Zaragoza	100.00%	139,767	\$ 535,566	\$ 704,483	7.75%	9.50%	8.00%	\$ 8,700,000	\$ 8,940,000	\$ 6,040,000	\$ 8,940,000	\$ 63.96		9.50%
160	SLT00501	Saltillo South Building 1	Saltillo	Coahuila de Zaragoza	100.00%	85,519	\$ 361,993	\$ 391,819	7.75%	9.50%	8.00%	\$ 4,790,000	\$ 5,070,000	\$ 4,440,000	\$ 5,070,000	\$ 59.29		9.50%
161	SLT00701	Santa Monica Building 1	Saltillo	Coahuila de Zaragoza	100.00%	185,093	\$ 1,044,353	\$ 930,756	7.75%	9.50%	8.00%	\$ 12,300,000	\$ 12,300,000	\$ 8,800,000	\$ 12,300,000	\$ 66.45		9.53%
162	SLT00703	Santa Monica Building 3	Saltillo	Coahuila de Zaragoza	100.00%	62,588	\$ 263,428	\$ 315,078	7.25%	9.00%	7.50%	\$ 4,260,000	\$ 4,310,000	\$ 3,050,000	\$ 4,310,000	\$ 68.86	\$ 90,000	9.00%
163	SLT00704	Santa Monica Building 4	Saltillo	Coahuila de Zaragoza	0.00%	25,253	\$ 29,642	\$ 275,860	7.50%	9.25%	7.75%	\$ 3,420,000	\$ 3,340,000	\$ 3,730,000	\$ 3,340,000	\$ 132.26		9.25%
164	SLT00705	Santa Monica Building 5	Saltillo	Coahuila de Zaragoza	0.00%	61,983	\$ 50,561	\$ 366,378	7.50%	9.25%	7.75%	\$ 4,370,000	\$ 4,600,000	\$ 3,510,000	\$ 4,600,000	\$ 74.21	\$ 138,000	9.24%
165	SLT00706	Santa Monica Building 6	Saltillo	Coahuila de Zaragoza	100.00%	123,692	\$ 779,405	\$ 737,101	7.50%	9.25%	7.75%	\$ 9,900,000	\$ 9,900,000	\$ 6,300,000	\$ 9,900,000	\$ 80.04		9.25%
166	TRC00101	Torreón Building 1	San Pedro	Coahuila de Zaragoza	100.00%	136,452	\$ 370,643	\$ 405,850	10.50%	12.25%	10.75%	\$ 3,780,000	\$ 3,550,000	\$ 3,330,000	\$ 3,550,000	\$ 26.02		12.24%
167	TRC00201	Misleras Building 1	Torreón	Coahuila de Zaragoza	100.00%	258,837	\$ 1,126,883	\$ 1,126,913	9.50%	11.25%	9.75%	\$ 11,860,000	\$ 11,850,000	\$ 11,650,000	\$ 11,850,000	\$ 45.78		11.25%
168	TRC00302	San Pedro Building 2	Torreón	Coahuila de Zaragoza	100.00%	131,492	\$ 384,312	\$ 515,085	9.50%	11.25%	9.75%	\$ 5,260,000	\$ 5,250,000	\$ 5,490,000	\$ 5,250,000	\$ 39.93		11.26%
169	DGO00101	Durango Building 1	Durango	Durango	100.00%	258,794	\$ 1,770,956	\$ 1,360,796	8.00%	9.75%	8.25%	\$ 17,600,000	\$ 17,300,000	\$ 16,500,000	\$ 17,300,000	\$ 67.37		9.72%
170	DGO00201	Durango Centro Building 1	Durango	Durango	100.00%	54,417	\$ 252,741	\$ 250,432	8.75%	10.50%	9.00%	\$ 2,890,000	\$ 2,790,000	\$ 2,610,000	\$ 2,790,000	\$ 51.27		10.50%
171	DGO00301	Gómez Palacio Building 1	Gómez Palacio	Durango	100.00%	68,662	\$ 216,396	\$ 220,986	10.25%	12.25%	10.50%	\$ 2,110,000	\$ 2,000,000	\$ 1,920,000	\$ 2,000,000	\$ 29.13		12.26%
172	GTO00108	Guanajuato 8	Celaya	Guanajuato	100.00%	116,000	\$ 690,844	\$ 638,060	7.75%	9.50%	8.00%	\$ 8,330,000	\$ 8,570,000	\$ 7,050,000	\$ 8,570,000	\$ 73.88	\$ 720,000	9.51%
173	GTO00102	Guanajuato 2	Irapuato	Guanajuato	30.76%	115,944	\$ 68,430	\$ 579,845	7.75%	9.75%	8.00%	\$ 6,640,000	\$ 6,810,000	\$ 6,230,000	\$ 6,810,000	\$ 58.74		9.74%
174	GTO00103	Guanajuato 3	Irapuato	Guanajuato	100.00%	157,124	\$ 869,628	\$ 834,617	7.75%	9.75%	8.00%	\$ 10,900,000	\$ 10,800,000	\$ 10,100,000	\$ 10,800,000	\$ 68.74		9.70%
175	GTO00104	Guanajuato 4	Irapuato	Guanajuato	100.00%	131,653	\$ 811,165	\$ 755,693	7.50%	9.25%	7.75%	\$ 10,300,000	\$ 10,500,000	\$ 9,000,000	\$ 10,500,000	\$ 79.76		9.29%
176	GTO00105	Guanajuato 5	Irapuato	Guanajuato	100.00%	45,178	\$ 185,703	\$ 209,615	7.50%	9.25%	7.75%	\$ 3,310,000	\$ 3,350,000	\$ 3,110,000	\$ 3,350,000	\$ 74.15		9.27%
177	GTO00106	Guanajuato 6	Irapuato	Guanajuato	100.00%	41,216	\$ 220,047	\$ 245,924	7.75%	9.50%	8.00%	\$ 3,140,000	\$ 3,120,000	\$ 2,600,000	\$ 3,120,000	\$ 75.70		9.49%
178	GTO00101	Guanajuato 1	Saltillo	Guanajuato	0.00%	35,112	\$ 28,169	\$ 130,774	9.00%	11.00%	9.25%	\$ 401,000	\$ 492,000	\$ 457,000	\$ 492,000	\$ 14.01	\$ 975,000	11.01%
179	GTO00107	Guanajuato 7	Saltillo	Guanajuato	100.00%	157,016	\$ 850,520	\$ 827,539	7.75%	9.50%	8.00%	\$ 10,700,000	\$ 10,800,000	\$ 8,700,000	\$ 10,800,000	\$ 68.78		9.46%
180	GTO00109	Guanajuato 9	Saltillo	Guanajuato	100.00%	134,970	\$ 568,336	\$ 711,893	8.00%	10.00%	8.25%	\$ 8,690,000	\$ 8,520,000	\$ 7,480,000	\$ 8,520,000	\$ 63.13		9.99%
181	GTO00110	Guanajuato 10	Saltillo	Guanajuato	100.00%	101,851	\$ 487,494	\$ 508,330	8.00%	9.75%	8.25%	\$ 6,300,000	\$ 6,280,000	\$ 5,640,000	\$ 6,280,000	\$ 61.66		9.75%
182	GTO00111	Guanajuato 11	Saltillo	Guanajuato	100.00%	437,161	\$ 2,124,632	\$ 2,001,564	7.50%	9.25%	7.75%	\$ 27,100,000	\$ 28,000,000	\$ 25,800,000	\$ 28,000,000	\$ 64.05		9.25%
183	GTO00112	Guanajuato 12	Saltillo	Guanajuato	100.00%	144,112	\$ 619,174	\$ 662,670	7.50%	9.25%	7.75%	\$ 8,790,000	\$ 8,610,000	\$ 8,310,000	\$ 8,610,000	\$ 59.75		9.25%
184	GDL01101	Prologis Park El Salto 1	El Salto	Jalisco	100.00%	185,677	\$ 1,031,756	\$ 984,244	8.25%	10.00%	8.50%	\$ 12,000,000	\$ 12,300,000	\$ 11,190,000	\$ 12,300,000	\$ 66.24		10.04%
185	GDL01102	Prologis Park El Salto 2	El Salto	Jalisco	100.00%	166,885	\$ 747,809	\$ 884,609	8.50%	10.25%	8.75%	\$ 10,000,000	\$ 10,500,000	\$ 9,600,000	\$ 10,500,000	\$ 62.92		10.22%
186	GDL01301	Prologis PIG 1	El Salto	Jalisco	100.00%	57,200	\$ 439,029	\$ 350,512	7.50%	9.25%	7.75%	\$ 4						

Alfira Prologis 4T2024																		
No.	Código de Propiedad	Inquilino	Ciudad	Estado	Ocupación	Área Rentable Total (Ft²)	Ingreso Neto de Operación (INO) Año 1 (USD)	Ingreso Neto de Operación (INO) Estabilizado (USD)	Tasa de Capitalización	Tasa de Descuento	Tasa de Reversión	Valor de Capitalización Directa (USD)	Valor de Flujos de Efectivo (USD)	Comparativo de Mercado (USD)	Valor de Mercado (USD)	Valor de Mercado (USD/ftr)	Terreno Excedente (USD)	TIR
190	GDL01401	Prologis Ecopark 1	Zapopan Zapopan Zapopan Zapopan Zapopan Zapopan Zapopan Zapopan Zapopan Zapopan Zapopan Zapopan Zapopan Zapopan Zapopan Zapopan Zapopan Zapopan Zapopan	Jalisco Jalisco Jalisco Jalisco Jalisco Jalisco Jalisco Jalisco Jalisco Jalisco Jalisco Jalisco Jalisco Jalisco Jalisco Jalisco Jalisco Jalisco Jalisco	100.00%	598,451	\$ 3,176,030	\$ 3,263,942	7.75%	9.50%	8.00%	\$ 41,300,000	\$ 43,500,000	\$ 41,100,000	\$ 43,500,000	\$ 72.69		9.50%
191	MXC00503	Prologis Park Laurel II 1	Cuautilán Izcalli	México	100.00%	319,153	\$ 2,218,251	\$ 3,103,228	6.50%	8.50%	6.75%	\$ 45,700,000	\$ 46,700,000	\$ 44,300,000	\$ 46,700,000	\$ 146.32		8.49%
192	MXC00504	Prologis Park Laurel II 2	Cuautilán Izcalli	México	100.00%	171,410	\$ 1,117,588	\$ 1,666,021	6.50%	8.50%	6.75%	\$ 22,400,000	\$ 23,300,000	\$ 21,600,000	\$ 23,300,000	\$ 135.93		8.50%
193	MXC00806	Prologis Park SanMO Agave 6	Cuautilán Izcalli	México	100.00%	300,000	\$ 2,014,504	\$ 2,917,019	6.50%	8.25%	6.75%	\$ 43,200,000	\$ 35,200,000	\$ 34,300,000	\$ 35,200,000	\$ 117.33		8.26%
194	MXC01002	Prologis Park SanMO Encino 2	Cuautilán Izcalli	México	100.00%	344,206	\$ 2,523,288	\$ 3,346,104	6.50%	8.50%	6.75%	\$ 50,600,000	\$ 50,900,000	\$ 50,000,000	\$ 50,900,000	\$ 147.88		8.51%
195	MXC01711	Prologis Park Tres Ríos II 11	Cuautilán Izcalli	México	84.49%	379,187	\$ 3,028,871	\$ 3,686,078	6.50%	8.25%	6.75%	\$ 56,900,000	\$ 51,400,000	\$ 51,000,000	\$ 51,400,000	\$ 135.55		8.26%
196	MXC01712	Prologis Park Tres Ríos II 12	Cuautilán Izcalli	México	100.00%	229,898	\$ 1,420,741	\$ 2,234,499	6.50%	8.50%	6.75%	\$ 32,400,000	\$ 32,800,000	\$ 31,300,000	\$ 32,800,000	\$ 142.67		8.51%
197	MXC01713	Prologis Park Tres Ríos II 13	Cuautilán Izcalli	México	100.00%	257,377	\$ 1,768,079	\$ 2,501,942	6.50%	8.25%	6.75%	\$ 36,400,000	\$ 35,200,000	\$ 33,200,000	\$ 35,200,000	\$ 136.76		8.26%
198	MXC01714	Prologis Park Tres Ríos II 14	Cuautilán Izcalli	México	100.00%	237,759	\$ 1,648,459	\$ 2,310,865	6.50%	8.50%	6.75%	\$ 33,500,000	\$ 34,200,000	\$ 32,400,000	\$ 34,200,000	\$ 143.84		8.49%
199	MXC01715	Prologis Park Tres Ríos II 15	Cuautilán Izcalli	México	100.00%	226,408	\$ 1,583,118	\$ 2,200,725	6.50%	8.25%	6.75%	\$ 32,700,000	\$ 29,900,000	\$ 29,400,000	\$ 29,900,000	\$ 132.06		8.25%
200	MXC01716	Prologis Park Tres Ríos II 16	Cuautilán Izcalli	México	100.00%	135,105	\$ 920,822	\$ 1,313,234	6.50%	8.50%	6.75%	\$ 19,600,000	\$ 20,200,000	\$ 19,000,000	\$ 20,200,000	\$ 149.51		8.51%
201	MXC01717	Prologis Park Tres Ríos II 17	Cuautilán Izcalli	México	100.00%	122,545	\$ 766,149	\$ 1,191,543	6.50%	8.25%	6.75%	\$ 17,600,000	\$ 13,600,000	\$ 13,400,000	\$ 13,600,000	\$ 110.98		8.25%
202	MXC01718	Prologis Park Tres Ríos II 18	Cuautilán Izcalli	México	100.00%	345,819	\$ 2,498,810	\$ 3,361,977	6.50%	8.50%	6.75%	\$ 50,100,000	\$ 51,000,000	\$ 49,500,000	\$ 51,000,000	\$ 147.48		8.50%
203	MXC01719	Prologis Park Tres Ríos II 19	Cuautilán Izcalli	México	100.00%	68,552	\$ 481,912	\$ 666,292	6.50%	8.25%	6.75%	\$ 9,810,000	\$ 8,040,000	\$ 7,990,000	\$ 8,040,000	\$ 117.28		8.25%
204	MXC01720	Prologis Park Tres Ríos II 20	Cuautilán Izcalli	México	100.00%	599,841	\$ 4,019,827	\$ 5,825,239	6.50%	8.25%	6.75%	\$ 86,300,000	\$ 70,000,000	\$ 69,900,000	\$ 70,000,000	\$ 116.70		8.25%
205	MXC01721	Prologis Park Tres Ríos II 21	Cuautilán Izcalli	México	100.00%	522,971	\$ 3,532,327	\$ 5,078,809	6.50%	8.25%	6.75%	\$ 74,000,000	\$ 59,700,000	\$ 57,100,000	\$ 59,700,000	\$ 114.16		8.24%
206	MXC01801	Prologis Park Sauce - Bldg 1	Huehuetoca	México	43.76%	224,722	\$ 297,70											

Fibra Prologis 4T2024																		
No.	Código de Propiedad	Inquilino	Ciudad	Estado	Occupación	Área Rentable Total (Ft²)	Ingreso Neto de Operación (INO) Año 1 (USD)	Ingreso Neto de Operación (INO) Estabilizado (USD)	Tasa de Capitalización	Tasa de Descuento	Tasa de Reversión	Valor de Capitalización Directa (USD)	Valor de Flujos de Efectivo (USD)	Comparativo de Mercado (USD)	Valor de Mercado (USD)	Valor de Mercado (USD/Hr)	Terreno Excedente (USD)	TIR
231	MON00116	Monterrey Industrial Center 16	Monterrey	Nuevo León	100.00%	51,738	\$ 286,413	\$ 363,096	7.25%	9.00%	7.50%	\$ 4,820,000	\$ 4,980,000	\$ 3,430,000	\$ 4,980,000	\$ 96.25		9.01%
232	MON01001	Periferico Building 1	Monterrey	Nuevo León	100.00%	42,404	\$ 254,577	\$ 298,023	7.25%	9.00%	7.50%	\$ 3,990,000	\$ 4,140,000	\$ 2,640,000	\$ 4,140,000	\$ 97.63		9.02%
233	MON01002	Periferico Building 2	Monterrey	Nuevo León	100.00%	142,560	\$ 821,934	\$ 1,002,992	7.00%	8.75%	7.25%	\$ 13,800,000	\$ 14,300,000	\$ 10,400,000	\$ 14,300,000	\$ 100.31		8.79%
234	MON01003	Periferico Building 3	Monterrey	Nuevo León	100.00%	104,540	\$ 966,881	\$ 735,539	7.25%	9.00%	7.50%	\$ 10,400,000	\$ 10,700,000	\$ 10,200,000	\$ 10,700,000	\$ 102.35	\$ 1220,000	8.97%
235	MON01205	Rancho Resolution	Monterrey	Nuevo León	100.00%	67,846	\$ 444,833	\$ 512,103	7.00%	8.75%	7.25%	\$ 6,850,000	\$ 7,210,000	\$ 6,590,000	\$ 7,210,000	\$ 106.27		8.76%
236	MON01206	Rancho Resolution 2	Monterrey	Nuevo León	100.00%	150,831	\$ 684,845	\$ 1,055,317	7.00%	8.75%	7.25%	\$ 14,400,000	\$ 15,400,000	\$ 14,400,000	\$ 15,400,000	\$ 102.10		8.73%
237	QUE00611	Queretaro Industrial Center 11	El Marques	Querétaro	100.00%	53,564	\$ 235,312	\$ 251,322	7.50%	9.25%	7.75%	\$ 3,290,000	\$ 3,250,000	\$ 3,100,000	\$ 3,250,000	\$ 60.68		9.24%
238	QUE00601	Queretaro Industrial Center 1	Querétaro	Querétaro	100.00%	114,491	\$ 573,149	\$ 602,830	8.00%	9.75%	8.25%	\$ 7,250,000	\$ 7,460,000	\$ 7,390,000	\$ 7,460,000	\$ 65.16		9.75%
239	QUE00602	Queretaro Industrial Center 2	Querétaro	Querétaro	100.00%	142,718	\$ 708,947	\$ 717,637	8.00%	9.75%	8.25%	\$ 8,560,000	\$ 9,280,000	\$ 9,150,000	\$ 9,280,000	\$ 65.02		9.75%
240	QUE00603	Queretaro Industrial Center 3	Querétaro	Querétaro	100.00%	108,716	\$ 524,819	\$ 546,859	8.00%	9.75%	8.25%	\$ 6,770,000	\$ 6,810,000	\$ 6,450,000	\$ 6,810,000	\$ 62.64		9.74%
241	QUE00604	Queretaro Industrial Center 4	Querétaro	Querétaro	100.00%	39,246	\$ 238,082	\$ 233,471	7.75%	9.50%	8.00%	\$ 3,260,000	\$ 3,520,000	\$ 3,000,000	\$ 3,520,000	\$ 89.69		9.48%
242	QUE00605	Queretaro Industrial Center 5	Querétaro	Querétaro	100.00%	61,161	\$ 324,959	\$ 335,667	8.00%	9.75%	8.25%	\$ 4,100,000	\$ 4,080,000	\$ 4,000,000	\$ 4,080,000	\$ 66.71		9.76%
243	QUE00606	Queretaro Industrial Center 6	Querétaro	Querétaro	100.00%	125,982	\$ 690,378	\$ 692,410	8.00%	9.75%	8.25%	\$ 8,600,000	\$ 8,660,000	\$ 8,260,000	\$ 8,660,000	\$ 68.74		9.76%
244	QUE00607	Queretaro Industrial Center 7	Querétaro	Querétaro	100.00%	135,627	\$ 518,314	\$ 709,976	8.00%	9.75%	8.25%	\$ 8,450,000	\$ 8,660,000	\$ 8,530,000	\$ 8,660,000	\$ 63.85		9.76%
245	QUE00608	Queretaro Industrial Center 8	Querétaro	Querétaro	47.76%	264,014	\$ 806,367	\$ 1,329,429	8.00%	9.75%	8.25%	\$ 15,000,000	\$ 15,500,000	\$ 14,300,000	\$ 15,500,000	\$ 58.71		9.74%
246	QUE00609	Queretaro Industrial Center 9	Querétaro	Querétaro	100.00%	107,435	\$ 586,980	\$ 586,980	8.00%	9.75%	8.25%	\$ 7,340,000	\$ 7,260,000	\$ 6,550,000	\$ 7,260,000	\$ 67.58		9.76%
247	QUE00610	Queretaro Industrial Center 10	Querétaro	Querétaro	100.00%	220,877	\$ 1,160,447	\$ 1,255,785	8.00%	9.75%	8.25%	\$ 15,500,000	\$ 15,500,000	\$ 14,900,000	\$ 15,500,000	\$ 70.17		9.77%
248	QUE00612	Queretaro Industrial Center 12	Querétaro	Querétaro	100.00%	86,661	\$ 350,055	\$ 343,936	8.00%	9.75%	8.25%	\$ 4,380,000	\$ 4,240,000	\$ 4,230,000	\$ 4,240,000	\$ 48.93		9.75%
249	SLP00101	San Luis Potosi 1	San Luis Potosi	San Luis Potosi	100.00%	109,911	\$ 470,989	\$ 631,387	7.75%	9.50%	8.00%	\$ 7,950,000	\$ 7,950,000	\$ 6,940,000	\$ 7,950,000	\$ 72.33		9.49%
250	SLP00102	San Luis Potosi 2	San Luis Potosi	San Luis Potosi	100.00%	219,043	\$ 1,264,604	\$ 1,157,489	7.75%	9.50%	8.00%	\$ 14,500,000	\$ 15,000,000	\$ 13,100,000	\$ 15,000,000	\$ 68.48		9.54%
251	SLP00103	San Luis Potosi 3	San Luis Potosi	San Luis Potosi	100.00%	472,239	\$ 2,504,262	\$ 2,488,813	8.00%	9.75%	8.25%	\$ 31,300,000	\$ 30,700,000	\$ 28,300,000	\$ 30,700,000	\$ 65.01		9.77%
252	SLP00104	San Luis Potosi 4	San Luis Potosi	San Luis Potosi	100.00%	224,672	\$ 708,732	\$ 977,113	8.00%	9.75%	8.25%	\$ 11,600,000	\$ 12,100,000	\$ 10,000,000	\$ 12,100,000	\$ 53.86		9.74%
253	SLP00105	San Luis Potosi 5	San Luis Potosi	San Luis Potosi	0.00%	74,357	\$ 101,089	\$ 306,118	8.00%	10.00%	8.25%	\$ 2,760,000	\$ 2,870,000	\$ 2,880,000	\$ 2,870,000	\$ 38.60	\$ 766,000	9.99%
254	SLP00106	San Luis Potosi 6	San Luis Potosi	San Luis Potosi	100.00%	131,458	\$ 713,308	\$ 693,754	7.75%	9.50%	8.00%	\$ 9,030,000	\$ 9,270,000	\$ 7,310,000	\$ 9,270,000	\$ 70.52		9.51%
255	SLP00108	San Luis Potosi 8	San Luis Potosi	San Luis Potosi	100.00%	70,504	\$ 343,825	\$ 339,101	8.00%	9.75%	8.25%	\$ 4,250,000	\$ 4,230,000	\$ 3,470,000	\$ 4,230,000	\$ 60.00		9.77%
256	SLP00109	San Luis Potosi 9	San Luis Potosi	San Luis Potosi	100.00%	35,823	\$ 164,755	\$ 188,798	8.00%	9.75%	8.25%	\$ 2,270,000	\$ 2,360,000	\$ 1,910,000	\$ 2,360,000	\$ 65.88		9.74%
257	SLP00110	San Luis Potosi 10	San Luis Potosi	San Luis Potosi	100.00%	160,843	\$ 692,123	\$ 736,588	8.00%	9.75%	8.25%	\$ 9,090,000	\$ 8,980,000	\$ 8,570,000	\$ 8,980,000	\$ 55.83		9.75%
258	SLP00111	San Luis Potosi 11	San Luis Potosi	San Luis Potosi	100.00%	120,905	\$ 391,812	\$ 605,881	7.75%	9.50%	8.00%	\$ 7,410,000	\$ 7,680,000	\$ 7,330,000	\$ 7,680,000	\$ 63.52		9.50%
259	SLP00113	San Luis Potosi 13	San Luis Potosi	San Luis Potosi	0.00%	40,279	\$ 26,166	\$ 174,252	8.00%	10.00%	8.25%	\$ 1,890,000	\$ 1,860,000	\$ 1,850,000	\$ 1,860,000	\$ 48.66		9.98%
260	SLP00114	San Luis Potosi 14	San Luis Potosi	San Luis Potosi	100.00%	337,155	\$ 1,892,191	\$ 1,859,859	7.75%	9.50%	8.00%	\$ 24,100,000	\$ 24,200,000	\$ 21,000,000	\$ 24,200,000	\$ 71.78		9.51%
261	SLP00115	San Luis Potosi 15	San Luis Potosi	San Luis Potosi	100.00%	227,495	\$ 1,100,132	\$ 1,042,456	7.75%	9.50%	8.00%	\$ 13,600,000	\$ 13,700,000	\$ 12,200,000	\$ 13,700,000	\$ 60.22		9.53%
262	SLP00116	San Luis Potosi 16	San Luis Potosi	San Luis Potosi	50.00%	64,584	\$ 197,484	\$ 295,273	8.00%	10.00%	8.25%	\$ 3,570,000	\$ 3,630,000	\$ 2,980,000	\$ 3,630,000	\$ 56.21		9.98%
263	SLP00117	San Luis Potosi 17	San Luis Potosi	San Luis Potosi	100.00%	64,853	\$ 327,732	\$ 311,908	8.00%	9.75%	8.25%	\$ 4,060,000	\$ 4,050,000	\$ 3,410,000	\$ 4,050,000	\$ 62.45		9.74%
264	SLP00118	San Luis Potosi 18	San Luis Potosi	San Luis Potosi	71.60%	229,240	\$ 869,649	\$ 1,096,663	8.00%	9.75%	8.25%	\$ 13,500,000	\$ 13,700,000	\$ 11,900,000	\$ 13,700,000	\$ 59.76		9.73%
265	SLP00119	San Luis Potosi 19	San Luis Potosi	San Luis Potosi	100.00%	107,921	\$ 483,494	\$ 494,004	8.00%	10.00%	8.25%	\$ 5,960,000	\$ 6,050,000	\$ 5,290,000	\$ 6,050,000	\$ 56.06		9.99%
266	SLP00122	San Luis Potosi 22	San Luis Potosi	San Luis Potosi	84.11%	72,888	\$ 273,714	\$ 332,197	7.75%	9.75%	8.00%	\$ 4,170,000	\$ 4,050,000	\$ 3,890,000	\$ 4,050,000	\$ 55.56		9.75%
267	SLP00112	San Luis Potosi 12	Villa de Reyes	San Luis Potosi	100.00%	220,671	\$ 870,460	\$ 995,346	7.75%	9.75%	8.00%	\$ 12,600,000	\$ 12,400,000	\$ 11,900,000	\$ 12,400,000	\$ 56.19		9.75%
268	SLP00120	San Luis Potosi 20	Villa de Reyes	San Luis Potosi	0.00%	104,570	\$ 22,158	\$ 447,528	7.75%	9.75%	8.00%	\$ 5,120,000	\$ 5,250,000	\$ 4,890,000	\$ 5,250,000	\$ 50.21		9.75%
269	SLP00121	San Luis Potosi 21	Villa de Reyes	San Luis Potosi	46.34%	189,651	\$ 378,537	\$ 850,375	7.75%	9.75%	8.00%	\$ 9,900,000	\$ 10,400,000	\$ 9,400,000	\$ 10,400,000	\$ 54.84		9.69%
270	HMO00201	Hermosillo 1	Hermosillo	Sonora	100.00%	52,593	\$ 254,362	\$ 290,897	8.75%	10.75%	9.00%	\$ 3,250,000	\$ 3,160,000	\$ 2,980,000	\$ 3,160,000	\$ 60.08		10.73%
271	HMO00202	Hermosillo 2	Hermosillo	Sonora	0.00%	56,972	\$ 23,359	\$ 196,166	10.50%	12.25%	10.75%	\$ 1,320,000	\$ 1,410,000	\$ 1,330,000	\$ 1,410,000	\$ 24.75		12.23%
272	HMO00203	Hermosillo 3	Hermosillo	Sonora	100.00%	222,555	\$ 936,620	\$ 1,233,463	9.00%	11.00%	9.25%	\$ 12,700,000	\$ 12,200,000	\$ 12,300,000	\$ 12,200,000	\$ 54.82		11.02%
273	REY00503	Al Industrial Center 1	Reynosa	Tamaulipas	100.00%	120,111	\$ 619,080	\$ 664,599	8.75%	10.50%	9.00%	\$ 7,420,000	\$ 7,490,000	\$ 6,790,000	\$ 7,490,000	\$ 62.36		10.49%
274	REY00703	Villa Florida Industrial 3	Reynosa	Tamaulipas	100.00%	122,307	\$ 629,838	\$ 619,379	8.25%	10.00%	8.50%	\$ 7,520,000	\$ 7,480,000	\$ 6,860,000	\$ 7,480,000	\$ 61.16		10.00%
275	REY01200	Reynosa Industrial Center 12	Reynosa	Tamaulipas	100.00%	224,209	\$ 1,101,660	\$ 1,136,538	8.75%	10.75%	9.00%	\$ 12,900,000	\$ 12,600,000	\$ 11,570,000	\$ 12,600,000	\$ 56.20		10.80%
TOTAL BUILDINGS						39,838,243	\$ 218,904,041	\$ 251,516,998				\$ 3,309,301,000	\$ 3,286,032,000	\$ 3,047,427,000	\$ 3,286,032,000	\$ 82.48	\$ 7,450,000	
276	OABP Land	Apodaca	Nuevo León			34,641									\$ 370,000	\$ 10.68		
277	Ramos Arizpe Land Reserve	Ramos Arizpe	Coahuila de Zaragoza			260,489									\$ 1,090,000	\$ 4.18		
278	Ramos Arizpe Land Reserve II	Ramos Arizpe	Coahuila de Zaragoza			326,700									\$ 1,370,000	\$ 4.19		
279	Apodaca Land	Apodaca	Nuevo León			278,108									\$ 2,580,000	\$ 9.28		
280	ODIH Land	Huehuetoca	México			6,834,564									\$ 6,350,000	\$ 0.93		
281	San Pedro I	San Pedro de las Colonias	Coahuila de Zaragoza			100,188									\$ 120,000	\$ 1.20		
282	SLP Phase II Land Reserve	San Luis Potosi	San Luis Potosi			228,												

Nota 1: Los costos de cierre no están considerados en el cálculo de la tasa de capitalización.

Nota 2: El INO año 1 representa el Ingreso Neto de Operación que estimamos la propiedad generará en los próximos 12 meses.

Nota 3: TIR se define como la tasa que hace que el valor presente neto de los flujos de efectivo (de un proyecto particular) sea igual a cero.

METODOLOGÍA DE VALUACIÓN

Existen tres métodos aceptados para la valuación de un bien raíz:

- Enfoque de Costos;
- Enfoque de Ingresos; y
- Enfoque de Mercado

La selección de la metodología a utilizar depende de las características del inmueble en estudio.

- 1) **Enfoque de Costo** la valuación se basa en el principio de sustitución, que señala que el valor de una propiedad no debe ser mayor a la cantidad necesaria para desarrollar una propiedad de iguales características y utilidad. Se lleva a cabo identificando el valor Nuevo de reposición de las construcciones y el valor de Mercado del terreno y descontando los efectos de depreciación por edad, conservación y obsolescencia.
- 2) **Enfoque de Mercado** considera el costo de adquirir una propiedad igualmente deseable, en la misma área de Mercado. Las características de las operaciones identificadas se comparan a las del sujeto bajo condiciones de ubicación, tamaño, calidad, gastos realizados en la compra, condiciones del mercado en la fecha de la venta, características físicas, situación económica del inversionista, etc.
- 3) **Enfoque de Ingresos** el valor se estima en base a la capacidad de generar ingresos de la propiedad. Existen dos metodologías, la capitalización directa y el método de flujo de efectivo.

El Método de Capitalización Directa convierte el Ingreso Neto de Operación en una indicación de valor mediante el uso de una tasa de capitalización apropiada y basada en la información de mercado y las expectativas de los inversionistas. En el caso de un inmueble multiusuario, la tasa de capitalización puede aplicarse al Ingreso Neto de Operación Estabilizado, menos el valor presente de los gastos realizados para alcanzar la estabilidad del ingreso y obtener de esta forma una indicación del valor.

El Análisis de Flujo de Efectivo Descontado ofrece la oportunidad de identificar el crecimiento en el ingreso sobre un periodo de tiempo preestablecido de la inversión. El valor de la propiedad es equivalente al valor descontado de los beneficios futuros. Estos beneficios representan los flujos de efectivo anuales (positivos o negativos) sobre un periodo de tiempo, más la ganancia neta derivada de la venta hipotética del inmueble al final del periodo de inversión. Dentro de este análisis es necesaria la aplicación de dos diferentes tasas.

- Una tasa de descuento aplicable a los flujos de efectivo futuros y determinada primordialmente por el riesgo asociado al ingreso y
- Una tasa de capitalización utilizada para obtener el valor futuro del inmueble basada en condiciones futuras de mercado estimadas.

SELECCIÓN DE LA METODOLOGÍA

El mercado objeto de una propiedad se integra de todas aquellas entidades que pueden beneficiarse del Mayor y Mejor Uso de la propiedad y están dispuestos a pagar un precio competitivo. En la mayoría de los casos, para una propiedad determinada, el mercado objeto está representado por un grupo claro de individuos o entidades financieras. En el caso de la propiedad, el perfil de un posible comprador será el identificado con el de un inversionista. La valuación contenida en el presente documento intenta mostrar el análisis que un comprador realizaría.

Hemos considerado la aplicación de todas las metodologías en esta valuación, sin embargo, en función de la información recabada ya a las características del inmueble, hemos utilizado el Enfoque de Ingresos o Método de Capitalización de Ingresos y el Enfoque de Mercado o Comparativo de Mercado, para conciliar un valor de mercado final para el proyecto.

El Enfoque de Ingresos o Método de Capitalización de Ingresos, es el procedimiento mediante el cual se estima el valor presente o capitalizado de los ingresos netos por rentas que produce o es susceptible de producir un inmueble a la fecha del avalúo durante un largo plazo, de modo constante (a perpetuidad), descontados por una determinada tasa de capitalización (real) aplicable al caso en estudio. El enfoque de ingresos es normalmente aplicado a propiedades o inmuebles productivos, es decir, inmuebles capaces de producir un ingreso en base a la renta de espacios, como es el caso del proyecto en estudio.

El Enfoque de Mercado o Comparativo de Mercado es el valor del inmueble establecido a partir de la investigación exhaustiva, análisis y ponderación del mercado de compraventa de inmuebles semejantes al que se valúa, en la misma zona, zonas similares y/o zonas contrastantes inmediatamente inferior o superior.

SUPUESTOS Y LIMITACIONES

El presente análisis está basado en los siguientes supuestos y limitaciones:

1. No se ha realizado ningún tipo de investigación legal de la propiedad. No nos hacemos responsables por la descripción legal de la propiedad que se valúa o cualesquiera aspectos legales, incluyendo aquellos que surjan de los títulos de propiedad están correctos y la propiedad está libre de embargo, subsidio, invasión u otros gravámenes hasta que no se indique lo contrario.
2. La información proporcionada por terceros en la cual está basada este avalúo es considerada confiable, pero no nos hacemos responsables por la veracidad de la misma. Ninguna garantía está dada con respecto a la veracidad y exactitud de la información, sin embargo, el máximo esfuerzo fue realizado para comprobar su veracidad.
3. El valor estimado que contiene tiene este reporte excluye específicamente el impacto de los daños estructurales o contaminación ambiental resultados de temblores u otras causas de fuerza mayor. Es recomendable que el lector de este reporte consulte con especialistas calificados en Ingeniería Civil y/o Químico Industrial para la evaluación de posibles defectos o fugas de químicos al subsuelo. La existencia de los mismos podría tener un gran impacto en el valor del mercado.
4. Las dimensiones y áreas de la propiedad fueron obtenidas del propietario y no han sido verificadas legalmente ni por levantamiento con peritos calificados. Los mapas o dibujos incluidos en este reporte están intentados solamente para asistir al lector en visualizar la propiedad, y no se asume responsabilidad por su exactitud.
5. Ningún tipo de estudio de suelo o geológico fue realizado en conjunto con este reporte, así como tampoco se realizó una investigación sobre el subsuelo en cuanto a la existencia de agua, ductos de petróleo, gas u otros minerales y las condiciones de derecho de uso ni la aplicación del artículo 27 constitucional en su caso.
6. De no ser que se afirme en este reporte, no se observó ningún material peligroso, presente o cerca de la propiedad, sin embargo, no estamos calificados para detectar tales sustancias. La presencia de sustancias peligrosas, tales como, asbestos aislantes o desperdicios tóxicos, pueden afectar el valor de la propiedad. Las estimaciones de valor presentadas son predicadas bajo el supuesto de que no existen tales sustancias; sobre, dentro, o cerca de la propiedad, lo que ocasionaría que perdiera valor. Ninguna responsabilidad se asume por tales condiciones o por el conocimiento de expertos o ingenieros al descubrirlos. El cliente deberá consultar a un experto en este campo si se desea mayor información sobre el mismo.
7. Ningún estudio de impacto ambiental fue realizado. Se asume que todas las licencias requeridas, certificados de ocupación, consentimientos u otras normas legislativas o administrativas de entidades locales, estatales o gubernamentales, así como de entidades u organizaciones se hayan obtenido, se pueden volver a tramitar o renovar con el valor estimado en el que se basa este reporte.

8. Se asume que existe cumplimiento total en cuanto a todas las leyes pertinentes al uso de suelo, ocupación, ambientales, leyes similares y regulaciones a nivel federal, estatal y local, hasta que se indique lo contrario.
9. Los profesionistas que intervenimos en la realización del reporte, no tenemos responsabilidad de la integridad de la estructura de la propiedad incluyendo lo establecido por los requerimientos específicos del gobierno federal, estatal y local, tales como; incendios, construcción y seguridad, temblores y ocupación o cualquier defecto físico que no fue notorio durante la inspección del valuador.
10. El valor o valores presentados en este reporte están basados en las premisas antes descritas y solo son válidas para el propósito o propósitos antes mencionados.
11. La fecha en la cual se expresa el resultado del estudio que aplica en este reporte se relaciona en la carta de presentación. La opinión esta expresada en dólares de los Estados Unidos de América,
12. Chris G. Maugeri y Victor A. García no serán requeridos para dar testimonio o asistencia en juicios y tribunales o cualquier otro litigio por razón de este reporte. A menos que se haya convenido previamente.

CERTIFICACIÓN

AVALÚO INMOBILIARIO DE 275 PROPIEDADES INDUSTRIALES LOCALIZADAS EN MONTERREY, GUADALAJARA, CIUDAD JUÁREZ, TIJUANA, ESTADO DE MÉXICO, REYNOSA Y OTRAS CIUDADES DE MÉXICO.

Nosotros Chris G Maugeri y Victor García, a nuestro mejor entender y conocer, certificamos que:

- Los datos e información contenidos en este reporte son verdaderos y correctos.
- Los análisis reportados, opiniones y conclusiones están limitadas sólo por los supuestos y condiciones limitantes y representan análisis profesionales, opiniones y conclusiones de Victor García y Chris G Maugeri miembro número 703095 del Appraisal Institute del Canadá.
- Chris G Maugeri y Victor García, no tienen interés presente ni futuro en la propiedad referida en este reporte y no tiene intereses personales o conexión con las partes involucradas.
- La compensación para CBRE, no es porcentual al valor reportado y no incluye responsabilidad en las acciones o eventos resultados del análisis, opiniones, conclusiones o el uso de este reporte.
- Los análisis, opiniones, conclusiones y el reporte en sí, fueron desarrollados y preparados en conformidad con los requerimientos del Uniform Standards of Professional Appraisal Practice, el Código de Ética Profesional y los Estándares de la Práctica Profesional del Appraisal Institute de los Estados Unidos de América.
- El uso de este reporte está sujeto a los requerimientos del Appraisal Institute y puede ser requerido para revisión por sus representantes autorizados.
- Las propiedades que aquí se refieren fueron inspeccionadas durante los últimos dos años.
- Cualquier persona que haya proporcionado asistencia profesional a Chris G Maugeri o Victor García, será identificada en este reporte.
- El valor estimado contenido en el reporte aplica al 31 de diciembre de 2024, esta fecha deberá referirse como fecha efectiva de la valuación.

Valor Final Estimado

Considerando toda la información contenida en este reporte, es nuestra opinión profesional que el valor de Mercado para cada propiedad estudiada en la fecha efectiva de valuación es de:

Tres Mil, Trescientos Seis Millones, Quinientos Treinta y Dos Mil US dólares
US \$3,306'532,000

Los valores estimados consideran ventas de contado y un tiempo de exposición de Seis a Doce Meses.

Atentamente,

CBRE



Chris G. Maugeri, AACI, P.App, MRICS
Senior Managing Director
Valuation & Advisory Services – Latin America
Phone: 52 (55) 5284 3293



Victor Garcia, PIC, MRICS
Senior Vice President
Valuation & Advisory Services
Phone: 52(55) 8526 8847

CBRE VALUATION & ADVISORY SERVICES

Chris G. Maugeri, AACI, P.App, MRICS
Senior Managing Director
Valuation & Advisory Services – Latin America
Phone: 52 (55) 5284 3293

Victor Garcia, PIC, MRICS
Senior Vice President
Valuation & Advisory Services
Phone: 52(55) 8526 8847

www.cbre.com.mx