



CONVOCATORIA A ASAMBLEA EXTRAORDINARIA Y ORDINARIA DE TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE LOS DENOMINADOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS NO AMORTIZABLES IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA "TERRA13"

Ciudad de México, 11 de agosto de 2014 - Terrafina ("Terrafina") (BMV: TERRA13), fideicomiso de inversión líder en bienes raíces industriales ("FIBRA"), asesorado externamente por Prudential Real Estate Investors y dedicado a adquirir, poseer, desarrollar y administrar propiedades inmobiliarias industriales en México, anunció lo siguiente:

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 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, y de conformidad con el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración identificado con el número **F/00939** de fecha 29 de enero de 2013 (según el mismo ha sido modificado, el "Contrato de Fideicomiso"), así como en el título que ampara la emisión de los certificados bursátiles fiduciarios de los denominados certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios no amortizables (el "Título") identificados con clave de pizarra "**TERRA 13**" (los "Certificados"), emitidos por CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (antes denominada The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple), en su carácter de fiduciario del Fideicomiso ("el Fiduciario"), donde PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V. actúa como asesor y fideicomitente (el "Asesor"), TF Administradora, S. de R.L. de C.V. actúa como subsidiaria de administración ("la Subsidiaria") y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero actúa como representante común (el "Representante Común") de los tenedores de los Certificados (los "Tenedores"), se convoca a dichos Tenedores para que asistan a la Asamblea Extraordinaria y Ordinaria de Tenedores, que se celebrará el próximo 18 de agosto de 2014, a las 10:00 horas, en las oficinas del Representante Común ubicadas en Av. Paseo de la Reforma No. 284, Piso 9, Col. Juárez, C.P. 06600, México, Distrito Federal, para tratar los asuntos contenidos en el siguiente:

ORDEN DEL DÍA DE LA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE TENEDORES

- I. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de ciertas modificaciones al Fideicomiso, al Título y a ciertos otros documentos para reflejar las recientes reformas a la Ley del Mercado de Valores y a las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y otros Participantes del Mercado de Valores, entre otras.
- II. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para modificar la forma de calcular la Comisión por Asesoría pagadera al Asesor en relación con propiedades que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso por menos de un periodo completo de pago de la Comisión por Asesoría en términos del Contrato de Asesoría y Servicios de Administración de Inversión celebrado entre el



Asesor, el Fiduciario y la Subsidiaria.

- III. Propuesta, discusión y, en su caso, autorización para que, como resultado de las modificaciones que se realicen con motivo del desahogo del Orden del Día, se lleven a cabo todas aquellas gestiones relacionadas con la actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores de los Certificados ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, y para llevar a cabo el canje respectivo del Título en S.D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
- IV. Designación de delegados para dar cumplimiento a las resoluciones que se adopten en la Asamblea Extraordinaria de Tenedores.

ORDEN DEL DÍA DE LA ASAMBLEA ORDINARIA DE TENEDORES

- I. Presentación por parte de la Subsidiaria del informe y plan correctivo para reducir el nivel de endeudamiento de la Fibra por debajo del 50%.
- II. Designación de delegados para dar cumplimiento a las resoluciones que se adopten en la Asamblea Ordinaria de Tenedores.

Los Tenedores de los Certificados que deseen concurrir a la Asamblea Extraordinaria y Ordinaria de Tenedores, deberán entregar en las oficinas del Representante Común ubicadas en Av. Paseo de la Reforma No. 284, Piso 16, Col. Juárez, C.P. 06600, México, Distrito Federal, a la atención de la Lic. Areli Sánchez Carrasco, el Act. Jesús Abraham Cantú Orozco y/o la Lic. Paola Grisell Mares Gallegos, a más tardar un día hábil anterior a la fecha de celebración de la Asamblea Extraordinaria y Ordinaria de Tenedores, la constancia de depósito que expida la S.D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., en su caso, el listado que al efecto expida el custodio correspondiente, de las 9:00 a las 15:00 horas y de las 16:30 a las 18:00 horas, de lunes a viernes, a partir de la fecha de publicación de la presente Convocatoria. De igual manera, se invita a los Tenedores a ponerse en contacto con el Representante Común, ya sea vía correo electrónico (aresanchez@monex.com.mx) o vía telefónica (52-55) 5231-0564 en caso de que tengan alguna duda relacionada con el alcance de los asuntos que integran el Orden del Día de la Asamblea Extraordinaria y Ordinaria de Tenedores.

Los Tenedores de los Certificados podrán ser representados en la Asamblea Extraordinaria y Ordinaria de Tenedores por apoderado, nombrado a través de mandato general o especial suficiente, otorgado en términos de la legislación aplicable.

México, D.F., a 5 de agosto de 2014.

El Representante Común de los Tenedores

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

Monex Grupo Financiero.

Lic. Elena Rodríguez Moreno



Principales cambios al Contrato de Fideicomiso derivados de las modificaciones a la Ley del Mercado de Valores y a la Circular Única de Emisoras:

- Facultades adicionales de la Asamblea de Tenedores. Se le otorgan facultades adicionales a la Asamblea de Tenedores, incluyendo la facultad de: (a) aprobar los lineamientos de apalancamiento del Fideicomiso según sean propuestas por la Subsidiaria, así como la asunción de endeudamiento que no sea conforme a dichos lineamientos, (b) aprobar cualquier modificación a los lineamientos de inversión del Fideicomiso, y cualquier Inversión que no cumpla con dichos lineamientos de inversión, (c) aprobar cualquier modificación a las comisiones de administración y asesoría u otros esquemas de compensación en favor de la Subsidiaria, el Asesor, los miembros del Comité Técnico, o cualquier tercero que lleve a cabo funciones equivalentes, (d) aprobar la remoción de la Subsidiaria y (e) aprobar operaciones con personas relacionadas que representen el 10% o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso.
- Nivel Máximo de Endeudamiento e Índice de Cobertura de Servicio de Deuda. Se establece que el nivel máximo de endeudamiento del Fideicomiso no podrá ser mayor a 50% del valor contable del Patrimonio del Fideicomiso medido al final del último trimestre reportado, y que el Fideicomiso deberá contar con un índice de cobertura de servicio de deuda no menor a 1. Asimismo, se incorporan ciertas obligaciones de reporteo periódicas relacionadas con el nivel de endeudamiento del Fideicomiso, y la obligación de la Subsidiaria de presentar a la Asamblea de Tenedores un plan correctivo aprobado por el Comité Técnico en caso de que el endeudamiento del Fideicomiso exceda el nivel máximo de endeudamiento o sea inferior al límite del índice de cobertura de servicio de deuda.
- Comité de Endeudamiento. Se crea un Comité de Endeudamiento encargado de supervisar los mecanismos y controles para verificar que cualquier endeudamiento del Fideicomiso cumpla con la regulación aplicable.
- Acciones contra la Subsidiaria. Se incorpora la facultad de los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 15% o más de los CBFIs en circulación de ejercer acciones de responsabilidad en contra de la Subsidiaria por el incumplimiento de sus obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso.

Adicionalmente, se propone eliminar la disposición que establece que el pago de las distribuciones se hará únicamente en la medida que los estados financieros del Fideicomiso utilizados por la Subsidiaria para determinar las distribuciones pagaderas a los Tenedores hayan sido aprobados por el Comité Técnico, en virtud de que dicha disposición sólo permite se hagan distribuciones anuales.

Cambios al Contrato de Asesoría:

Se propone expandir la definición y la forma de calcular la Comisión por Asesoría pagadera al Asesor para reflejar, en beneficio los Tenedores, ajustes a prorrata correspondientes, en relación con las propiedades que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso por un plazo menor a un periodo completo de pago de la Comisión por Asesoría.



Acerca de TerraFina

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

TerraFina tiene 230 propiedades, que incluyen 217 naves industriales, con un total aproximado de 31 millones de pies cuadrados de ARB y 13 reservas de tierra, diseñadas para preservar la capacidad de crecimiento orgánico del portafolio.

El objetivo de TerraFina es proveer retornos atractivos, ajustados por riesgo, a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs), a través de distribuciones estables y apreciación de capital. TerraFina espera alcanzar su objetivo por medio de un exitoso desempeño en la operación de sus propiedades (bienes raíces industriales y propiedades complementarias), adquisiciones estratégicas, acceso institucional, eficaz dirección estratégica y una óptima estructura de gobierno corporativo. Para mayor información, favor de visitar www.terrafina.mx

Acerca de Prudential Real Estate Investors

Prudential Real Estate Investors es uno de los líderes mundiales en la administración de negocios de bienes raíces ofreciendo diversos vehículos de inversión que se encuentran invertidos en mercados privados y públicos ubicados en Estados Unidos de América, Europa, Medio Oriente, Asia, Australia y Latinoamérica. El corporativo se encuentra basado en Madison, Nueva Jersey y adicionalmente la compañía cuenta con oficinas en Atlanta, Chicago, Miami, Nueva York, San Francisco, Frankfurt, Lisboa, Londres, Luxemburgo, Múnich, París, Abu Dabi, Ciudad de México, Hong Kong, Seúl, Singapur, Sidney, Tokio y representación en Río de Janeiro. PREI cuenta con un total de US\$55.8 mil millones en activos brutos bajo administración (US\$41.8 mil millones de activos netos) al 31 de marzo de 2014. Para mayor información favor de visitar www.prei.com

Acerca de Prudential Financial, Inc.

Prudential Financial Inc. (NYSE: PRU) es una empresa líder en servicios financieros que al 30 de junio de 2014 cuenta con más de US\$1 mil billones de activos administrados con operaciones en Estados Unidos, Asia, Europa y Latinoamérica. La diversidad y talento de los empleados de Prudential está comprometido en ayudar a clientes individuales e institucionales a crecer y proteger su patrimonio mediante una oferta diversa de productos y servicios incluyendo seguros, anualidades, servicios relacionados con jubilaciones, fondos mutualistas y administración de inversiones. El icónico símbolo de la roca de Prudential en Estados Unidos en el último siglo se ha distinguido por la fortaleza, estabilidad, experiencia e innovación que representa. Para mayor información, favor de visitar www.news.prudential.com

Declaraciones Sobre Eventos Futuros

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