

## TERRAFINA ANUNCIA NUEVO PROYECTO DE COMERCIO ELECTRÓNICO Y CAMBIA POLÍTICA DE DISTRIBUCIÓN PARA APOYAR SU ESTRATEGIA DE CRECIMIENTO A TRES AÑOS

Ciudad de México, 1 de junio de 2021 - Terrafina (“TERRA”) (BMV: TERRA13), fideicomiso de inversión líder en bienes raíces industriales (“FIBRA”), asesorada externamente por PGIM Real Estate y dedicada a adquirir, desarrollar, rentar y administrar propiedades inmobiliarias industriales en México, anunció el día de hoy que 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. Ambos proyectos se estiman concluir para el tercer trimestre de 2021.

En los últimos meses, el sector de bienes raíces industriales en México se ha beneficiado de un aumento relevante en la demanda debido al reajuste económico detonado por el COVID-19, la implementación del T-MEC, así como por el crecimiento en las actividades de *nearshoring* a medida que las empresas adoptan un enfoque más regionalizado en los procesos de manufactura para lograr mayor resiliencia a largo plazo y bajar los costos de producción. Como resultado de estos factores, Terrafina anticipa un aumento en los proyectos potenciales de inversión que podrían ser atendidos por sus esfuerzos de desarrollo supervisados por su asesor, PGIM Real Estate. Estos proyectos contarán con certificaciones sustentables y se dirigirán a inquilinos del sector del comercio electrónico/última milla, así como del sector de manufactura para exportación, ubicados principalmente en las regiones Norte y Centro.

Como resultado de los factores que están impulsando el incremento en la demanda industrial, Terrafina aumentará su tasa de reinversión y, por lo tanto, reducirá su tasa de distribución del 85% al 70% a partir del segundo trimestre de 2021 para financiar los proyectos anteriormente mencionados, así como asegurar el fondeo para nuevos desarrollos que se espera generen retornos atractivos y fortalezcan la estrategia de crecimiento hacia el futuro. Esta estrategia de fondeo permitirá a Terrafina mantener un perfil de deuda estable, considerando también algunas ventas de activos en línea con la estrategia de incrementar la presencia en los mercados principales.

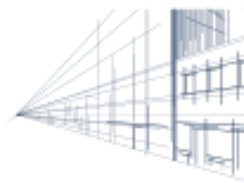
Terrafina buscará mejorar el rendimiento de su portafolio a través de un mayor crecimiento del valor neto de sus activos (NAV) al alcanzar los siguientes objetivos en los próximos tres años:

- Invertir entre US\$150 millones y US\$200 millones para el desarrollo de 2.5 millones a 3.2 millones de pies cuadrados en nuevos proyectos para atender a los sectores de comercio electrónico, logístico y de *nearshoring* en los mercados primarios.
- Generar entre US\$75 millones y US\$100 millones en la venta de activos con un área rentable bruta (ARB) total estimada de 2 millones a 2.7 millones de pies cuadrados, reduciendo la exposición a mercados no estratégicos para mejorar la composición del portafolio.
- Ejecutar un programa de certificación ESG para estos nuevos desarrollos.

### Contacto:

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

Ana María Ybarra  
Miranda IR  
Tel: +52 (55) 3660-4037  
E-mail: ana.ybarra@miranda-ir.com



El plan de crecimiento a tres años se financiará con la reducción de la tasa de distribución del 85% al 70%, combinado con financiamiento adicional y manteniendo un apalancamiento estable (deuda total a valor en libros entre los activos totales), el cual se estima reducirlo a un 35% una vez que se hayan completado los desarrollos y se contabilicen a valor de mercado.

Alberto Chretin, Director General de Terrafina, comentó: "Estamos muy contentos con el hecho de cerrar este desarrollo estratégico en Tijuana, dando inicio a una nueva fase de crecimiento a través de nuevos desarrollos en mercados estratégicos. Estamos convencidos de que el aumento en la reinversión del flujo de caja incrementará las posibilidades de Terrafina de participar en el fuerte dinamismo del mercado inmobiliario industrial, impulsado por las crecientes actividades de logística / comercio electrónico, así como de manufactura en el país. Estamos seguros de que estos cambios en nuestra estrategia de desarrollo nos permitirán lograr un mayor crecimiento del NAV por certificado, mientras que mantendremos un enfoque disciplinado en el proceso de asignación de capital, todo ello con el objetivo de llegar a un menor nivel de apalancamiento."

Terrafina organizará una llamada en conferencia con su equipo directivo para hablar de su nueva estrategia de crecimiento, así como del proyecto de comercio electrónico recientemente asegurado el miércoles 2 de junio de 2021 a las 11:00 am EST (10:00 am CT). Para acceder a la llamada, por favor marque:

EE. UU.: +1 877-407-8031

Internacional: +1 201-689-8031

Número de teléfono gratuito en México: 800 522 0034

Webcast: <https://www.webcaster4.com/Webcast/Page/2133/41595>

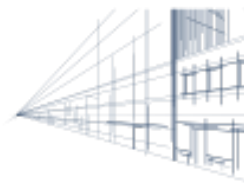
Repetición de la llamada

EE. UU.: +1 877-481-4010

Internacional: +1 919-882-2331

ID: 41595

*Nota: Terrafina distribuirá antes de la llamada en conferencia algunas diapositivas a las cuales el equipo directivo podría referirse durante la misma. Esto se hará a través de la página de relación con inversionistas, así como por medio del sistema del webcast.*



### Acerca de Terrafina

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

Terrafina tiene 283 propiedades, que incluyen 274 naves industriales, con un total aproximado de 39.2 millones de pies cuadrados de ARB y 9 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 más información, favor de visitar [www.terrafinamx](http://www.terrafinamx)

### Acerca de PGIM Real Estate

Como uno de los administradores inmobiliarios más grandes del mundo con \$188.5 mil millones de dólares americanos en activos administrados<sup>1</sup>, PGIM Real Estate se esfuerza por brindarle resultados excepcionales a sus inversionistas y prestatarios a través de una gama de soluciones de deuda y capital inmobiliario en todo el espectro de riesgo-retorno. PGIM Real Estate es un negocio de PGIM, el negocio global de administración de inversiones de \$1.7 mil millones de dólares americanos de Prudential Financial, Inc. (NYSE: PRU).

La rigurosa gestión de riesgos, la ejecución ininterrumpida y los amplios conocimientos de la industria de PGIM Real Estate están respaldados por un legado de 50 años de inversión en bienes raíces comerciales, una historia de 140 años de financiamiento inmobiliario<sup>2</sup> y la profunda experiencia local de profesionales en 31 ciudades alrededor del mundo. A través de su enfoque de inversión, financiación, administración de inversiones y gestión de talento, PGIM Real Estate se involucra en prácticas que generan un impacto ambiental y social positivo, mientras realiza actividades que fortalecen a comunidades en todo el mundo. Para más información visite [www.pgimrealestate.com](http://www.pgimrealestate.com).

<sup>1</sup>Al 31 de diciembre de 2020. Incluye \$43.0 mil millones de dólares americanos en activos administrados (AUA, por sus siglas en inglés).

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

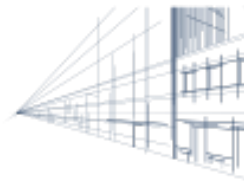
### Acerca de PGIM y Prudential Financial, Inc.

PGIM, el negocio global de administración de inversiones de Prudential Financial, Inc. (NYSE: PRU), se encuentra entre los 10 principales administradores de inversiones en el mundo<sup>1</sup> con más de \$1.7 mil millones de dólares americanos en activos bajo administración (AUM, por sus siglas en inglés) al 31 de diciembre de 2020. Con oficinas en 16 países, las empresas de PGIM ofrecen una gama de soluciones de inversión para inversionistas minoristas e institucionales de todo el mundo en un amplio espectro de clases de activos, que incluyen renta fija pública, renta fija privada, capital fundamental, capital cuantitativo, bienes raíces y alternativas. Para obtener más información sobre PGIM, visite [pgim.com](http://pgim.com).

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

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

1. Prudential Financial, Inc. (PFI) es el décimo gestor de inversiones (de 527 empresas encuestadas) en términos de activos globales bajo gestión, según la lista Top Money Managers de Pensions & Investments publicada el 1 de junio de 2020. Esta clasificación representa los activos globales gestionados por PFI al 31 de marzo de 2020.

**Declaraciones sobre eventos futuros**

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