

## TERRAFINA ANUNCIA ADQUISICIÓN DE DOS PORTAFOLIOS INDUSTRIALES A TRAVÉS DE SU *SIDECAR* POR UNA INVERSIÓN TOTAL DE US\$221 MILLONES

**Ciudad de México, 23 de agosto de 2023** - Terrafina (“TERRA”) (BMV: TERRA13), fideicomiso de inversión líder en bienes raíces industriales (“FIBRA”), asesorado externamente por PGIM Real Estate y dedicado a adquirir, desarrollar, rentar y administrar propiedades inmobiliarias industriales en México, anunció el día de hoy la adquisición de dos portafolios industriales Clase A ubicados en Tijuana y Estado de México. Esta adquisición, de US\$221 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 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.
  - 297,000 pies cuadrados de ARB potencial para nuevos desarrollos.

La transacción es la primera adquisición de Terrafina a través del *sidecar*. Será financiada con una combinación de AFFO retenido y deuda, manteniendo el nivel de apalancamiento objetivo en 35% LTV.

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 ESG para las propiedades existentes, así como para los nuevos desarrollos.

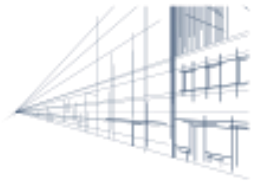
Como resultado de esta adquisición, Terrafina: i) habrá asignado más de la mitad del capital del *sidecar* antes de lo previsto, y ii) aumentará su presencia en mercados de rápido crecimiento con retornos atractivos que desbloquearán valor para los inversionistas a medida que se agregue nueva ARB al portafolio sin efectos dilutivos.

Alberto Chretin, Director General de Terrafina comentó: *"Estamos muy satisfechos con la velocidad a la que hemos empezado a desplegar los recursos del sidecar en activos de alta calidad. Este portafolio marca el inicio del plan estratégico que, con el apoyo de nuestro asesor PGIM Real Estate, nos permitirá seguir aprovechando las oportunidades que ofrece un mercado inmobiliario industrial fuerte en México. Además, esto alineará mejor nuestro portafolio con nuestros objetivos de sostenibilidad. Creceremos sin diluir a los principales grupos de interés ni aumentar nuestro apalancamiento, mientras que la exposición a mercados clave se traduce también en potencial para incrementar rentas."*

### Contacto:

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

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



Terrafina (Alberto Chretin, Presidente y Director General de Terrafina) y PGIM Real Estate (Enrique Lavín, Managing Director y Head de Mexico & Deputy Head de Latin America para PGIM Real Estate) participarán en una llamada telefónica para discutir a mayor detalle la adquisición anunciada:

### **Detalles**

Jueves 24 de agosto del 2023  
10:00 A.M. Hora Ciudad de México.  
11:00 A.M. Hora del Centro (CT).  
12:00 P.M. Hora del Este (ET).

### **Para participar favor de marcar:**

E.E.U.U.: +1-888-506-0062  
Internacional: +1-973-528-0011  
México (sin costo): 55-8526-2489

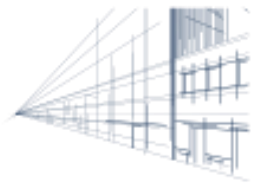
**Código de Acceso:** 122250

### **Link para Webcast Audio:**

<https://www.webcaster4.com/Webcast/Page/2133/48981>

### **Repetición Conferencia**

La repetición estará disponible por 7 días, favor de marcar:  
E.E.U.U.: +1-877-481-4010  
Internacional: +1-919-882-2331  
Código de Acceso Repetición: 48981



### **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 282 propiedades, que incluyen 278 naves industriales, con un total aproximado de 40.0 millones de pies cuadrados de ARB y 4 reservas de tierra, diseñadas para preservar la capacidad de crecimiento orgánico del portafolio. El objetivo de Terrafina es proveer retornos atractivos, ajustados por riesgo, a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs), a través de distribuciones estables y apreciación de capital. Terrafina espera alcanzar su objetivo por medio de un exitoso desempeño en la operación de sus propiedades (bienes raíces industriales y propiedades complementarias), adquisiciones estratégicas, acceso institucional, eficaz dirección estratégica y una óptima estructura de gobierno corporativo. Para mayor información, favor de visitar [www.terrafinamx](http://www.terrafinamx)

### **Acerca de PGIM Real Estate**

Como uno de los administradores inmobiliarios más grandes del mundo con \$210 mil millones de dólares americanos en activos administrados (\$134 mil millones netos)<sup>1</sup>, PGIM Real Estate se esfuerza por brindarle resultados excepcionales a sus inversionistas y prestatarios a través de una gama de soluciones de deuda y capital inmobiliario en todo el espectro de riesgo-retorno.

PGIM Real Estate es un negocio de PGIM, el negocio global de administración de inversiones de Prudential Financial, Inc. (NYSE: PRU). La rigurosa gestión de riesgos, la ejecución ininterrumpida y los amplios conocimientos de la industria de PGIM Real Estate están respaldados por un legado de 50 años de inversión en bienes raíces comerciales, una historia de 140 años de financiamiento inmobiliario<sup>2</sup> y la profunda experiencia local de profesionales en 32 ciudades alrededor del mundo. A través de su enfoque de inversión, financiación, administración de inversiones y gestión de talento, PGIM Real Estate se involucra en prácticas que generan un impacto ambiental y social positivo, mientras realiza actividades que fortalecen a comunidades en todo el mundo. Para más información, visite <https://www.pgim.com/real-estate/>.

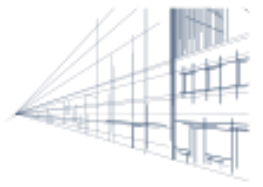
<sup>1</sup> Al 31 de marzo de 2023. Incluye \$49 mil millones de dólares americanos en activos administrados (AUA, por sus siglas en inglés) y \$134 mil millones de dólares americanos en activos netos administrados (AUM, por sus siglas en inglés),

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

### **Acerca de PGIM and Prudential Financial, Inc.**

PGIM, el negocio global de administración de inversiones de Prudential Financial, Inc. (NYSE: PRU), se encuentra entre los 10 principales administradores de inversiones en el mundo con más de \$1.4 billones de dólares americanos en activos bajo administración (AUM, por sus siglas en inglés) al 31 de marzo de 2023. Con oficinas en 18 países, las empresas de PGIM ofrecen una gama de soluciones de inversión para inversionistas minoristas e institucionales de todo el mundo en un amplio espectro de clases de activos, que incluyen renta fija pública, renta fija privada, capital fundamental, capital cuantitativo, bienes raíces y alternativas. Para obtener más información sobre PGIM, visite [pgim.com](http://pgim.com)

*Prudential Financial, Inc. de los Estados Unidos no está afiliada de ninguna manera con Prudential plc, constituida en el Reino Unido o con Prudential Assurance Company, una subsidiaria de M&G plc, constituida en el Reino Unido. Para obtener más información sobre Prudential, visite [news.prudential.com](http://news.prudential.com).*



### **Declaraciones sobre eventos futuros**

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