

## FIBRA Prologis anuncia una oferta pública de adquisición y suscripción recíproca

CIUDAD DE MÉXICO, 17 de mayo de 2024 -- FIBRA Prologis (BMV: FIBRAPL 14), propietario y operador líder de inmuebles logísticos Clase A en México, anuncia que ha lanzado una oferta pública de adquisición y suscripción recíproca sujeta a los términos y condiciones establecidos en el Prospecto y Folleto Informativo (la "Oferta"), por hasta el 100% de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios ("CBFIs") de Terrafina en circulación con clave de pizarra "TERRA 13" (los "CBFIS de Terrafina") a un factor de intercambio de 0.580x por cada CBFI de Terrafina, mediante la suscripción y entrega recíproca de hasta 448,038,838 CBFIs en circulación emitidos por Fibra Prologis con clave de pizarra "FIBRAPL 14" (los "CBFIS de Intercambio"), los cuales, suponiendo la aceptación del 100% de la Oferta, representan aproximadamente el 34% de los CBFIs de Fibra Prologis en circulación.

Fechas clave:

**Fecha de Registro de la Oferta:** 17 de junio de 2024.

**Fecha de Vencimiento de la Oferta:** 14 de junio de 2024 a las 12:00 horas de la Ciudad de México, a menos de que la Fecha de Vencimiento de la Oferta sea ampliada de conformidad con los términos del Prospecto y Folleto Informativo.

**Fecha de Liquidación:** El primer Día Hábil siguiente a la Fecha de Registro de la Oferta, es decir el 18 de junio de 2024, sujeto al proceso establecido en el Prospecto y Folleto Informativo.

**Condiciones:**

### *Mínimo de Participación*

Que los tenedores de CBFIs de Terrafina que representen al menos el 51% de los CBFIs de Terrafina participen válidamente en la Oferta y no hayan retirado su oferta en la Fecha de Vencimiento de la Oferta.

### *Aprobaciones y autorizaciones gubernamentales*

Todas las aprobaciones y autorizaciones de cualquier Autoridad Gubernamental requeridas en relación con la Oferta deberán haber sido obtenidas, incluyendo de forma enunciativa más no limitativa, la autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y de la Comisión Federal de Competencia Económica; en el entendido, de que en caso de que no se obtengan todas las autorizaciones de las Autoridades Gubernamentales correspondientes, incluyendo de la COFECE, en o antes del 15 de septiembre de 2024, la Oferta será cancelada por parte de Fibra Prologis.

Los CBFIs de Intercambio no han sido, ni serán, registrados bajo la Ley de Valores de 1993 (*Securities Act of 1993*) de Estados Unidos (la "Ley de Valores") o las leyes de valores de cualquier estado de los Estados Unidos y no pueden ser ofrecidos o vendidos en los Estados Unidos sin ser registrados o bajo alguna una excepción de los requisitos de registro de conformidad con la Ley de Valores y cualquier ley de valores estatales aplicables.

**PERFIL DE FIBRA PROLOGIS**

FIBRA Prologis es uno de los fideicomisos de inversión en bienes raíces líder en inversión y administración de inmuebles industriales clase A en México. Al 31 de marzo de 2024, FIBRA Prologis consistía de 236 inmuebles destinados a logística y manufactura ubicados en seis mercados industriales en México, con un Área Rentable Bruta total de 46.9 millones de pies cuadrados (4.4 millones de metros cuadrados).

## **DECLARACIONES SOBRE HECHOS FUTUROS**

Las declaraciones contenidas en este comunicado que no son hechos históricos son declaraciones a futuro. Estas declaraciones a futuro se basan en las expectativas, estimaciones y proyecciones sobre la industria y los mercados en los que opera Fibra Prologis, las creencias de la dirección y las suposiciones hechas por la dirección. Tales declaraciones implican incertidumbres que podrían afectar significativamente los resultados financieros de Fibra Prologis. Palabras tales como "expectativa", "anticipa", "pretende", "planea", "cree", "busca", "estima", variaciones de dichas palabras y expresiones similares tienen la intención de identificar dichas declaraciones a futuro, las cuales generalmente no son de naturaleza histórica. Todas las declaraciones relativas a resultados operativos, acontecimientos o desarrollos que esperamos o anticipamos que se produzcan en el futuro - incluidas las declaraciones relativas a la Oferta, incluyendo las fechas y condiciones de la misma, son declaraciones a futuro. Estas declaraciones no son garantía de resultados futuros e implican ciertos riesgos, incertidumbres y suposiciones que son difíciles de predecir. Aunque creemos que las expectativas reflejadas en cualquier declaración a futuro se basan en suposiciones razonables, no podemos garantizar que nuestras expectativas se cumplan y, por lo tanto, los resultados reales pueden diferir materialmente de lo expresado o previsto en dichas declaraciones a futuro. Algunos de los factores que pueden afectar a los resultados son, entre otros (i) los climas económicos nacionales, internacionales, regionales y locales, (ii) los cambios en los mercados financieros, en los tipos de interés y en los tipos de cambio de divisas, (iii) el aumento o la imprevisión de la competencia por nuestras propiedades, (iv) los riesgos asociados a las adquisiciones, disposiciones y desarrollo de propiedades, (v) mantenimiento del estatus de fideicomiso de inversión en bienes raíces ("FIBRA") y su estructuración fiscal, (vi) disponibilidad de financiamiento y capital, los niveles de deuda que mantenemos y nuestras calificaciones crediticias, (vii) riesgos relacionados con nuestras inversiones (viii) incertidumbres ambientales, incluyendo riesgos de desastres naturales, y (ix) aquellos factores adicionales discutidos en los reportes presentados ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y la Bolsa Mexicana de Valores ("CNBV") por FIBRA Prologis bajo el título "Factores de Riesgo". FIBRA Prologis no asume obligación alguna de actualizar las declaraciones sobre hechos futuros contenidas en este comunicado. Ni la CNBV ni cualquier otra autoridad ha aprobado o rechazado el contenido de la información de este comunicado, así como tampoco la exactitud, pertinencia o veracidad de la información contenida en el mismo.

## **CONTACTOS RELACIÓN CON INVERSIONISTAS**

Alexandra Violante, Tel: +52 55 1105 2955, [aviolante@prologis.com](mailto:aviolante@prologis.com)

**PROSPECTO Y FOLLETO INFORMATIVO PRELIMINAR.** La información contenida en este Prospecto y Folleto Informativo Preliminar (el "Prospecto" o el "Prospecto y Folleto Informativo", indistintamente) está sujeta a adiciones y modificaciones y podrá consultarse en la página electrónica de la red mundial (internet) de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., en la siguiente dirección: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), y de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, en la siguiente dirección: [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv).

Los valores a que se refiere este Prospecto y Folleto Informativo Preliminar han sido registrados en el Registro Nacional de Valores que lleva la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, los cuales no podrán ser ofrecidos ni vendidos fuera de los Estados Unidos Mexicanos, a menos que sea permitido por las leyes de otros países.





# Actinver

Prologis Property México, S.A. de C.V.

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  
1721

## FIDEICOMITENTE Y ADMINISTRADOR

## OFERENTE

OFERTA PÚBLICA DE ADQUISICIÓN Y SUSCRIPCIÓN RECÍPROCA QUE REALIZA BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 1721 (EL "CONTRATO DE FIDEICOMISO FIBRAPL" Y EL FIDEICOMISO CREADO CONFORME AL CONTRATO DE FIDEICOMISO FIBRAPL, "FIBRA PROLOGIS", "FIBRAPL" O EL "OFERENTE", INDISTINTAMENTE) POR HASTA 100% DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS ("CBFIS") EN CIRCULACIÓN CON CLAVE DE PIZARRA "TERRA 13" (LOS "CBFIS DE TERRAFINA" O LOS "CBFIS OBJETO DE LA OFERTA"), EMITIDOS A LA FECHA DE ESTA OFERTA POR CIBANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IDENTIFICADO CON EL NÚMERO F/00939 (EL "CONTRATO DE FIDEICOMISO TERRAFINA" Y EL FIDEICOMISO CREADO CONFORME AL CONTRATO DE FIDEICOMISO TERRAFINA, "TERRAFINA"), MEDIANTE LA SUSCRIPCIÓN Y ENTREGA RECÍPROCA DE HASTA 448,038,838 CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS EN CIRCULACIÓN EMITIDOS POR FIBRA PROLOGIS CON CLAVE DE PIZARRA FIBRAPL 14 (LOS "CBFIS DE INTERCAMBIO"), LOS CUALES, SUPONIENDO LA ACEPTACIÓN DEL 100% DE LA OFERTA, REPRESENTAN APROXIMADAMENTE EL 34% DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS DE FIBRA PROLOGIS EN CIRCULACIÓN (LOS "CBFIS DE FIBRA PROLOGIS"). LOS CBFIS DE INTERCAMBIO SE ENCUENTRAN INSCRITOS EN EL REGISTRO NACIONAL DE VALORES QUE MANTIENE LA COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES.

Fibra Prologis, como oferente, ofrece a los titulares de CBFIs de Terrafina adquirir a través de una oferta pública de adquisición y suscripción recíproca (la "Oferta") en los Estados Unidos Mexicanos ("México"), sujeto a los términos y condiciones que se mencionan en este Prospecto y Folleto Informativo (el "Prospecto") hasta la Fecha de Vencimiento de la Oferta y de conformidad con las disposiciones de la Ley del Mercado de Valores (la "LMV"), 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 las mismas han sido modificadas a esta fecha (la "Circular Única") y demás que resulten aplicables, el 100% de los CBFIs de Terrafina en circulación, a cambio de la suscripción recíproca de hasta 448,038,838 CBFIs de Intercambio. La Oferta constituye una oferta pública de adquisición y suscripción recíproca de conformidad con lo establecido en el artículo 97 de la LMV.

La Oferta considera un factor de intercambio de 0.580 CBFIs de Intercambio por cada CBFi de Terrafina (el "Factor de Intercambio").

**Tipo de Oferta:**

Oferta pública de adquisición y suscripción recíproca.

**Emisora:**

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de fiduciario del contrato de fideicomiso identificado con el número F/00939.

<b>Oferente:</b>	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable identificado con el número 1721.
<b>Clave de Pizarra de los CBFIs de Terrafina:</b>	“TERRA 13”.
<b>Clave de Pizarra de los CBFIs de Intercambio:</b>	“FIBRAPL 14”.
<b>Número de CBFIs de Terrafina en circulación:</b>	Con base en información puesta a disposición del público por Terrafina, los CBFIs de Terrafina en circulación ascienden a 772,480,755.
<b>Número de CBFIs de Terrafina Objeto de la Oferta:</b>	Hasta 772,480,755 CBFIs de Terrafina, no amortizables, sin expresión de valor nominal.
<b>Porcentaje de CBFIs de Terrafina en circulación que representan los CBFIs Objeto de la Oferta:</b>	Hasta el 100%.
<b>Factor de Intercambio:</b>	0.580 CBFIs de Intercambio por cada CBFI de Terrafina.  El Factor de Intercambio fue determinado mediante (i) el análisis de la información financiera histórica reciente de Terrafina y FIBRAPL, incluyendo los estados financieros internos a disposición del público inversionista, (ii) la comparación de los resultados financieros históricos y la condición financiera presente de Terrafina y FIBRAPL con las de otras compañías y activos relevantes en el sector inmobiliario industrial, (iii) la evaluación comparativa de compraventa de activos de bienes inmuebles entre compañías que consideramos comparables con Terrafina y FIBRAPL, y (iv) la investigación a la industria y contexto macroeconómico relativo al potencial panorama operativo de Terrafina y FIBRAPL.
<b>Monto Total de la Oferta:</b>	Tomando como referencia el precio por CBFI de Terrafina al cierre de mercado del Día Hábil inmediato anterior a la Fecha de Inicio de la Oferta, el monto total de referencia de la Oferta será de \$[*] Pesos.
<b>Número de CBFIs de Fibra Prologis a ser emitidos:</b>	Hasta 448,038,838 CBFIs de Fibra Prologis, cuyo total será determinado según los resultados de la Oferta, tomando en consideración que, concluida la Oferta, Fibra Prologis realizará la emisión de CBFIs que resulte necesaria a efecto de realizar la liquidación de la Oferta de conformidad con lo previsto en el presente Prospecto y Folleto Informativo al Factor de Intercambio. Los CBFIs de Intercambio se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores que mantiene la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
<b>Fechas de Publicación del Aviso de Oferta:</b>	Todos los días hábiles, previo al inicio de sesión bursátil, del 17 de mayo de 2024 y hasta el 14 de junio de 2024.
<b>Periodo de la Oferta:</b>	La Oferta se mantendrá en vigor (el “ <u>Periodo de la Oferta</u> ”) por un plazo de 20 Días Hábiles, contados a partir del día 17 de mayo de 2024 (la “ <u>Fecha de Inicio de la Oferta</u> ”), y terminará el día 14 de junio de 2024 a las 12:00 horas de la Ciudad de México (la “ <u>Fecha de Vencimiento de la Oferta</u> ”), a menos de que el Periodo de la Oferta sea ampliado en términos del presente Prospecto y Folleto Informativo.
<b>Fecha de Registro de la Oferta:</b>	17 de junio de 2024.

<b>Fecha de Vencimiento de la Oferta:</b>	14 de junio de 2024 a las 12:00 horas de la Ciudad de México, a menos de que la Fecha de Vencimiento de la Oferta sea ampliada en términos del presente Prospecto y Folleto Informativo.
<b>Fecha de Liquidación:</b>	El primer Día Hábil siguiente a la Fecha de Registro de la Oferta, es decir el 18 de junio de 2024, sujeto al proceso de traspaso de los CBFIs de Intercambio a la cuenta correspondiente del Intermediario en Indeval.
<b>Fecha de publicación de los resultados de la Oferta:</b>	El Día Hábil siguiente a la Fecha de Vencimiento de la Oferta.
<b>Ampliación de fechas:</b>	Las fechas establecidas en el presente Prospecto podrán variar dependiendo de la duración y/o ampliación de la Oferta en los términos aquí establecidos.
<b>Mecánica para Participar en la Oferta:</b>	Los tenedores de CBFIs de Terrafina que deseen participar en la Oferta y que mantengan la propiedad de sus CBFIs a través de uno o más custodios (cada uno, un " <u>Custodio</u> "), deberán, durante el Periodo de la Oferta, informar a su respectivo Custodio la aceptación de la Oferta y solicitar el intercambio de sus CBFIs, y la compensación de la cuenta por cobrar generadas a su favor por dicha venta contra el pasivo generado a su cargo por la suscripción de los CBFIs de Intercambio al Factor de Intercambio.

A efecto de instrumentar el intercambio mencionado, los tenedores deberán manifestar su decisión a su Custodio mediante una carta de aceptación (la "Carta de Aceptación"). Por su parte, los Custodios deberán: (i) concentrar las instrucciones de venta que reciben de sus clientes, (ii) mantener en custodia los CBFIs de Terrafina respecto de las cuales hayan recibido instrucciones de venta, hasta su traspaso a Citibanamex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero Citibanamex (el "Intermediario"), (iii) completar, con base en la información presentada por sus clientes y entregar las Cartas de Aceptación al Intermediario, mismas que deberán estar debidamente requisitadas por el tenedor y/o su Custodio respectivo, para poder participar en la Oferta, señalando los datos de los CBFIs de Terrafina que se traspasen; y (iv) enviar al Intermediario, la Carta de Aceptación debidamente requisitada (así como sus poderes e identificación) a efecto de participar en la Oferta, vía correo electrónico a las direcciones [xavier.mendezazuela@citi.com](mailto:xavier.mendezazuela@citi.com) y [emma.born@citi.com](mailto:emma.born@citi.com), seguida del original en físico a Act. Roberto Medellín 800, Torre Sur, Piso 4, Lomas de Santa Fe, Ciudad de México, a la atención de Xavier Mendez Azuela y Emma Born (con número telefónico +52 (55) 2262 6928, en el entendido, de que el Intermediario podrá realizar las operaciones descritas en la presente sección con base en la información y documentos que reciba vía correo electrónico (incluyendo la Carta de Aceptación) en los términos aquí descritos, sin perjuicio de recibir posteriormente los documentos en original. El horario de recepción será de las 9:00 hasta las 14:00 horas (horario de la Ciudad de México) y de las 16:00 horas hasta las 19:00 horas (horario de la Ciudad de México), durante todos los Días Hábiles del Periodo de la Oferta, excepto durante la Fecha de Vencimiento de la Oferta, en la cual será de las 09:00 horas a las 12:00 horas (horario de la Ciudad de México).

Para que la Oferta se considere aceptada por el tenedor titular de CBFIs de Terrafina de que se trate, los Custodios deberán (i) traspasar libres de pago los CBFIs de Terrafina a la cuenta concentradora del Intermediario en S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V ("Indeval"), misma que se describe en la Carta de Aceptación, a más tardar a las 12:00 horas de la Ciudad de México de la Fecha de Vencimiento de la Oferta ; en el entendido, de que aquellos

tenedores que hayan entregado su Carta de Aceptación correspondiente en o antes de la Fecha de Vencimiento pero que no hayan podido traspasar libres de pago los CBFIs de Terrafina a la cuenta concentradora del Intermediario en Indeval en la Fecha de Vencimiento, podrán realizar dicho traspaso a más tardar a las 15:00 horas del día hábil siguiente a la Fecha de Vencimiento de la Oferta, siempre y cuando hayan entregado al Intermediario copia de la constancia emitida por el Indeval y el estado de posición de su Custodio que compruebe que adquirió los CBFIs de Terrafina en la Fecha de Vencimiento. Los CBFIs de Terrafina que sean entregados o traspasados en la Cuenta Concentradora en Indeval en una forma y/o tiempo distinto a lo descrito anteriormente, no participarán en la Oferta.

Si la Carta de Aceptación respectiva no estuviere debidamente completada, se recibiera fuera de los días u horas referidas anteriormente o no se llevarán a cabo los traspasos de los CBFIs de Terrafina conforme a lo previsto en el presente Prospecto y Folleto Informativo, dicha Carta de Aceptación no será válida y por lo tanto los CBFIs de Terrafina que se relacionen en la misma no participarán en la Oferta, sin responsabilidad alguna para el Oferente o el Intermediario. De conformidad con lo anterior, el Oferente tiene el derecho de rechazar cualquier Carta de Aceptación, instrucción o entrega que no se haya realizado en la forma debida o que por cualquier motivo no sea válida, o negarse a aceptar, a través del Intermediario, la Carta de Aceptación o la entrega de CBFIs de Terrafina que en su opinión o la de sus abogados, sea ilegal o incumpla con los requisitos señalados por el Oferente, y de dispensar cualesquiera irregularidades o condiciones.

Sujeto al cumplimiento de las condiciones de la Oferta, el 18 de junio de 2024, a más tardar a las 9:00 horas (horario de la Ciudad de México), el Oferente entregará al Intermediario los CBFIs de Intercambio correspondientes, al Factor de Intercambio, a todos los CBFIs de Terrafina que hayan sido válidamente entregados al Intermediario conforme al procedimiento descrito en los párrafos anteriores, y el Intermediario, una vez recibidos los CBFIs de Intercambio, traspasará a las distintas cuentas de los Custodios, a través del sistema de Indeval, los CBFIs de Intercambio correspondientes a los CBFIs de Terrafina recibidos o traspasados por parte de los distintos Custodios conforme al Factor de Intercambio y a lo establecido en el presente Prospecto y Folleto Informativo y demás documentos de la Oferta.

La aceptación de la Oferta, mediante el procedimiento de entrega o traspaso de los CBFIs de Terrafina a la cuenta concentradora del Intermediario en Indeval en los términos aquí establecidos, será considerada como irrevocable, en el entendido, de que los tenedores de CBFIs de Terrafina únicamente podrán declinar su aceptación en caso de que se realicen modificaciones relevantes a la Oferta, a juicio de la CNBV, o de presentarse otra u otras ofertas competitivas bajo mejores condiciones, sin que implique penalidad alguna para dicho tenedor o en caso de que el Oferente amplíe el Periodo de la Oferta en los términos señalados en este Prospecto y Folleto Informativo en virtud de no haberse obtenido, en o antes de la Fecha de Vencimiento de la Oferta, la autorización de la COFECE en relación con la Oferta.

El Periodo de la Oferta podrá ser ampliado en una o más ocasiones a entera discreción del Oferente por un plazo que no podrá ser inferior a 5 Días Hábiles en cada ocasión, incluyendo si se presenta otra u otras ofertas competitivas bajo mejores condiciones o si no se obtiene, en o antes de la Fecha de Vencimiento de la Oferta, la autorización de la COFECE en relación con la Oferta. Asimismo, el Oferente podrá prorrogar la Fecha de Vencimiento de la Oferta cuando así lo exija

la Ley Aplicable. Cualquier prórroga de la Oferta se informará a través de los mismos medios por los que se realiza la Oferta. Adicionalmente, si durante la vigencia de la Oferta, ya sea (i) se inicia otra oferta pública en México para adquirir los CBFIs de Terrafina en circulación, o (ii) cualquier otra persona es autorizada por el comité técnico de Terrafina para iniciar dicha oferta pública por no menos del 100% de los CBFIs de Terrafina 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.

El Oferente tiene la facultad discrecional de resolver, directamente o a través del Intermediario, todas las cuestiones de cualquier naturaleza y en cualquier momento, relativas a las Cartas de Aceptación y a las entregas de CBFIs de Terrafina que se efectúen, incluyendo si la documentación está completa o es válida, la fecha y hora de entrega, la debida suscripción de cualesquiera documentos o instrucciones (incluyendo la suscripción por personas facultadas), la acreditación de la propiedad de los CBFIs de Terrafina (y que los mismos estén libres de cualquier gravamen), la capacidad para transmitirlos y cualesquiera otras cuestiones relativas a la validez, forma, elegibilidad y/o aceptabilidad de cualquier instrucción o entrega de CBFIs de Terrafina, pudiendo al efecto otorgar dispensas o prórrogas a los tenedores de CBFIs de Terrafina o a sus Custodios, según resulte aplicable, a discreción del Oferente. La interpretación de los términos y las condiciones de la Oferta realizada por el Oferente, directamente o a través del Intermediario, será definitiva y obligatoria, lo cual reconocen y aceptan los tenedores de CBFIs de Terrafina, a través del Custodio, sin que ni el Oferente ni el Intermediario tengan responsabilidad alguna.

Ni el Intermediario ni el Oferente, ni cualquier otra persona, tienen obligación alguna de notificar o dar aviso al Custodio o a los tenedores de CBFIs de Terrafina, sobre los defectos o irregularidades existentes en la Carta de Aceptación y las entregas de los CBFIs de Terrafina, y no incurrirán en responsabilidad alguna por la falta de cualquier notificación o aviso. Los CBFIs de Terrafina de que se trate no se considerarán debida y válidamente entregados al Intermediario y, en consecuencia, al Oferente, a menos y hasta que todos los defectos e irregularidades hayan sido subsanados o dispensados.

Se considerará que los tenedores de CBFIs de Terrafina por el sólo hecho de participar en la Oferta, (i) garantizan ser los legítimos tenedores de los los CBFIs de Terrafina con las que acudan a la Oferta y que los mismos se encuentran libres de todo gravamen, pudiendo disponer de ellos sin ningún tipo de limitación o restricción; (ii) garantizan tener la capacidad suficiente y encontrarse debidamente representados a efecto de participar en la Oferta, y, en caso de aceptarla, transmitir los CBFIs de Terrafina y suscribir los CBFIs de Fibra Prologis que obtengan como contraprestación en los términos establecidos en el presente Prospecto, así como poder ser sujeto de todos y cada uno de los derechos y obligaciones originados o relacionados con la Oferta, según les resulten aplicables; (iii) autorizan la transmisión a Fibra Prologis de sus correspondientes CBFIs de Terrafina y la suscripción de los CBFIs de Intercambio que se emitan en contrapartida; (iv) aceptan que el Intermediario no asignará en ningún caso fracciones de CBFIs de Intercambio, sino que redondeará a la alza o a la baja en los términos indicados en este Prospecto las fracciones de CBFIs de Intercambio que, en su caso, pudieran

corresponder a su Custodio; (v) reconocen que su Custodio podrá decidir (sin que en dicha decisión intervengan el Intermediario ni Fibra Prologis) entregar fracciones de CBFIs de Intercambio o establecer procedimientos adicionales de redondeo en relación con esas fracciones de CBFIs de Intercambio, en caso de existir, lo que podrá determinar que el número de CBFIs de Intercambio que le corresponda pueda ser de nuevo redondeado a la alza o a la baja, en función del procedimiento de redondeo escogido por el correspondiente Custodio; y (vi) reconocen que todos los participantes de la Oferta participan en igualdad de condiciones, y que ningún participante en particular percibirá contraprestación alguna que sea diferente a aquella que se señala en el presente Prospecto.

Los tenedores de CBFIs de Terrafina que mantengan sus CBFIs de Terrafina en forma física, y que deseen participar en la Oferta, deberán entregar al Custodio de su elección, o bien directamente al Intermediario, en el domicilio indicado anteriormente, junto con la documentación que les requiera el Intermediario o el Custodio respectivo, los títulos representativos de los CBFIs de Terrafina debidamente endosados en propiedad a favor del Intermediario o Custodio respectivo, con la anticipación necesaria a efecto de que las Cartas de Aceptación correspondientes puedan ser entregadas y, de ser necesario, se realicen los traspasos a la Cuenta Concentradora con anterioridad a la Fecha de Vencimiento de la Oferta. Se recomienda a los tenedores de CBFIs de Terrafina que mantengan sus CBFIs de Terrafina en forma física, que consulten con el Custodio de su elección, los plazos de anticipación que requieren para poder participar en la Oferta.

**Condiciones, Prórroga, Modificaciones y, en su caso, Revocación de la Oferta**

La Oferta y sus características podrán modificarse en cualquier momento anterior a su conclusión, siempre que implique un trato más favorable a los destinatarios de la misma o así lo decida el Oferente, en términos de la fracción III del artículo 97 de la LMV, y así se comunique por los mismos medios por los que se realizó la Oferta. En caso de que se realicen modificaciones relevantes a la Oferta, a juicio de la CNBV o si no se obtiene, en o antes de la Fecha de Vencimiento de la Oferta, la autorización de la COFECE en relación con la Oferta, el Periodo de la Oferta deberá ampliarse por un plazo que no podrá ser inferior a 5 Días Hábiles. En caso de que se realicen cualesquiera de las siguientes modificaciones a la Oferta, el Periodo de la Oferta deberá permanecer abierto por un periodo que no podrá ser inferior a 10 Días Hábiles contados a partir de la publicación de dicha modificación: (i) un cambio en el porcentaje de CBFIs de Terrafina que busca adquirir Fibra Prologis; (ii) un cambio en el Factor de Intercambio; o (iii) un cambio en la comisión por intermediación a ser pagada al Intermediario en relación con la Oferta.

Fibra Prologis no aceptará para su canje, ni canjeará ningún CBFI de Terrafina ofrecido, a menos que las condiciones descritas a continuación sean satisfechas o renunciadas, según corresponda (y en la medida en que sea posible), por Fibra Prologis:

*Mínimo de Participación*

Que los tenedores de CBFIs de Terrafina que representen al menos el 51% de los CBFIs de Terrafina participen válidamente en la Oferta y no hayan retirado su oferta en la Fecha de Vencimiento de la Oferta.

*Aprobaciones y autorizaciones gubernamentales*

Todas las aprobaciones y autorizaciones de cualquier Autoridad Gubernamental requeridas en relación con la Oferta deberán haber sido obtenidas y no haber sido

revocadas o enmendadas, modificadas o complementadas de manera alguna que pueda razonablemente esperarse que impida o interfiera materialmente con, retrase, posponga o afecte materialmente y de manera adversa la realización de la Oferta, ni deberán haber expirado o dejado de estar en pleno vigor y efecto. Las autorizaciones gubernamentales incluyen de forma enunciativa más no limitativa, la autorización de la CNBV de la Oferta, la autorización por parte de la Comisión Federal de Competencia Económica (“COFECE”) y demás autorizaciones que sean requeridas de la CNBV o a cualquier otra autoridad; en el entendido, de que en caso de que no se obtengan todas las autorizaciones de las Autoridades Gubernamentales correspondientes, incluyendo de la COFECE, en o antes del 15 de septiembre de 2024, la Oferta será cancelada por parte del Oferente. Fibra Prologis no aceptará para su canje, ni canjeará ningún CBFi de Terrafina ofrecido, a menos que se obtengan todas las aprobaciones y autorizaciones de cualquier Autoridad Gubernamental requeridas en relación con la Oferta, incluyendo la de la COFECE, sin que eso impida al Oferente poder iniciar la Oferta. Cualquier prórroga de la Oferta se informará a través de los mismos medios por los que se realiza la Oferta.

En caso de que en o antes de la Fecha de Vencimiento de la Oferta no se haya obtenido la autorización por parte de la COFECE en relación con la Oferta y, en consecuencia, el Oferente decida ampliar el Periodo de la Oferta en los términos señalados en este Prospecto y Folleto Informativo, cualquier tenedor de CBFIs de Terrafina que haya aceptado la Oferta tendrá el derecho, más no la obligación, de retirar, total o parcialmente, su aceptación.

#### *Otras Condiciones*

- Desde la fecha de inicio de la Oferta, la CNBV, la BMV, o cualquier otra Autoridad Gubernamental aplicable, no haya emitido algún acto, por virtud del cual los CBFIs de Terrafina dejen de encontrarse registrados ante el RNV o listados en la BMV, o cualquier otro acto por virtud del cual no pueda realizarse la Oferta o que implique riesgos adicionales.
- Que se haya obtenido la autorización del comité técnico de Terrafina requerida de conformidad con lo previsto en las cláusulas 3.7 y 5.6(b)(ii) del Contrato de Fideicomiso Terrafina.
- Que no haya ocurrido un Efecto Material Adverso (según dicho término se define en el presente Prospecto y Folleto Informativo).
- Desde la fecha de inicio de la Oferta, ninguna Autoridad Gubernamental de México o cualquier otra jurisdicción pertinente (a) haya promulgado, emitido, ejecutado o incorporado cualquier ley, regla, reglamento, código, disposición de carácter general, órdenes, decretos, sentencias, mandatos judiciales, avisos o convenios, que (i) impidan o prohíban la realización de la Oferta; (ii) afecten adversamente los términos y/o condiciones de la Oferta; (iii) impongan limitaciones de relevancia a la capacidad de Fibra Prologis (o de cualquiera de sus Afiliadas) para adquirir, mantener o ejercer plenos derechos de propiedad sobre los CBFIs de Terrafina, incluyendo, sin limitación, el derecho a votar los CBFIs de Terrafina; (iv) prohíba, restrinja o tenga como objeto afectar la legalidad, existencia o validez de los actos realizados o llevados a cabo para perfeccionar la Oferta, en especial la adquisición de los CBFIs de Terrafina y el intercambio por los CBFIs de Intercambio; (v) restrinjan o limiten de manera

relevante las operaciones comerciales de Terrafina; (vi) impongan o intenten imponer cualquier condición de relevancia a la Oferta, adicionales a las condiciones establecidas en el presente Prospecto y Folleto Informativo o en los documentos de la Oferta, así como que se haya iniciado cualquier procedimiento que tenga como objeto realizar cualquiera de las acciones o eventos anteriores; o (vii) impongan alguna limitación a la participación de cualquier tenedor de CBFIs de Terrafina que sean objeto de la Oferta; o (b) hayan amenazado o exista la posibilidad de que promulguen, publiquen o emitan cualquier ley, regla, reglamento, código, y demás disposiciones de carácter general, así como órdenes, decretos, sentencias, mandatos judiciales, avisos o convenios, que tenga cualquier consecuencia descrita en los numerales (i) a (vii) del inciso (a) anterior o que tenga un efecto similar a los mismos.

Las condiciones anteriores se establecen para beneficio exclusivo de Fibra Prologis y pueden ser invocadas exclusivamente por Fibra Prologis, independientemente de cualquier circunstancia adicional (incluyendo cualquier acción u omisión por parte de Fibra Prologis), siempre que ello no contravenga la Ley Aplicable. La determinación de la actualización de cualquiera de las condiciones anteriores quedará a la sola discreción de Fibra Prologis, quedando Fibra Prologis exonerado de cualquier responsabilidad como consecuencia de dicha determinación. El hecho de que Fibra Prologis no ejerza cualquier derecho relacionado con lo anterior no deberá ser considerado ni interpretado como una renuncia a dichos derechos.

Adicionalmente, si durante la vigencia de la Oferta, ya sea (i) se inicia otra oferta pública en México para adquirir los CBFIs de Terrafina en circulación, o (ii) cualquier otra persona es autorizada por el comité técnico de Terrafina para iniciar dicha oferta pública por no menos del 100% de los CBFIs de Terrafina 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.

En caso de no cumplirse las condiciones a las cuales está sujeta la Oferta en los términos antes descritos, no se producirán efectos legales algunos en virtud de que del cumplimiento de dichas condiciones, al ser suspensivas, depende la existencia de las obligaciones relacionadas con la Oferta. En tal caso, el Oferente anunciará al público inversionista, a través de los mismos medios en los que se ha divulgado el presente Prospecto y Folleto Informativo, que las condiciones no se han cumplido y que, por lo tanto, no se llevará a cabo la Oferta.

---

**Procedimiento de Liquidación de la Oferta:**

El intercambio de los CBFIs de Terrafina por los CBFIs de Intercambio será realizado al Factor de Intercambio en la Fecha de Liquidación de la Oferta con respecto de los tenedores de CBFIs de Terrafina que hubieren aceptado válidamente la Oferta en los términos descritos en el presente Prospecto y Folleto informativo.

El día hábil siguiente a la Fecha de Vencimiento de la Oferta, el Intermediario hará del conocimiento del público inversionista a través del sistema electrónico de información Emisnet de la BMV el resultado de la Oferta estableciendo, entre otras cosas, el número total de CBFIs de Terrafina a ser intercambiados en la Oferta. La liquidación de la Oferta se realizará exclusivamente a través de la suscripción de los CBFIs de Intercambio en los términos establecidos en el presente Prospecto y



---

Folleto Informativo, sin que haya, en consecuencia, flujo de dinero con motivo de la liquidación. La liquidación de la Oferta sólo considerará la entrega de enteros de CBFIs de Intercambio, por lo que respecto a aquellos que participen en la Oferta y que pudiera corresponderles fracciones de CBFIs de Intercambio, tras la aplicación del Factor de Intercambio, no les serán entregadas dichas fracciones.

En este sentido, el Intermediario recibirá de Fibra Prologis la totalidad de los CBFIs de Intercambio correspondientes a los CBFIs de Terrafina que se hayan aceptado intercambiar en la Oferta, calculados conforme al Factor de Intercambio y, en su caso, redondeados a la alza o a la baja según se describe a continuación, mismos que distribuirá a cada Custodio en los términos de la Oferta conforme a lo establecido a continuación; en el entendido, de que el Intermediario no tendrá responsabilidad alguna si no recibiere los CBFIs de Intercambio o cualquier porción de los mismos del Oferente.

El número de CBFIs de Intercambio a ser distribuidos por el Intermediario a cada Custodio participante se realizará conforme al número total de CBFIs de Terrafina contenido en las Cartas de Aceptación presentadas por cada Custodio, por cuenta de los tenedores de CBFIs de Terrafina al Intermediario. En caso de que la cantidad de CBFIs de Intercambio a ser distribuidos a un Custodio no corresponda a un número entero, el Intermediario adjudicará a cada Custodio el número entero de CBFIs de Intercambio a que tenga derecho y redondeará su correspondiente fracción de CBFI de Intercambio a la alza o a la baja de conformidad con lo siguiente:

- El Intermediario calculará el número entero de CBFIs de Intercambio asociado al conjunto de las fracciones de CBFIs de Intercambio que correspondería recibir a cada Custodio participante en la Oferta, respecto de la totalidad de los tenedores de CBFIs de Terrafina que sean clientes de dicho Custodio (los "CBFIs de Intercambio por Fracciones") y distribuirá dichas fracciones, una por una y hasta donde la cifra de CBFIs de Intercambio por Fracciones alcance, entre estos Custodios, dando prioridad a aquellos Custodios que tengan derecho a recibir el número decimal de CBFIs de Intercambio más cercano al número entero inmediato superior; en el entendido, de que las fracciones de CBFIs de Intercambio que de otro modo les corresponderían serán redondeadas a la alta hasta el número entero de CBFIs de Intercambio inmediato superior.
- Derivado de lo anterior, los CBFIs de Intercambio solicitados por aquellos Custodios que no hayan sido objeto del ejercicio establecido en el párrafo inmediato anterior serán redondeadas a la baja.
- El redondeo descrito en los dos párrafos anteriores únicamente será realizado sobre los decimales del número de CBFIs de Intercambio a recibir por cada Custodio; en el entendido, de que el redondeo sólo podrá incrementar o disminuir el monto de CBFIs de Intercambio correspondientes a cada Custodio hasta el número entero de CBFIs de Intercambio inmediatamente superior o inferior, respectivamente.

Ni el Intermediario ni el Oferente responden por los beneficios o perjuicios que el citado redondeo cause a los tenedores de CBFIs de Terrafina y, por el hecho de participar en la Oferta, los tenedores de CBFIs de Terrafina reconocen y aceptan ser beneficiados o perjudicados por dicho redondeo, renunciando por el hecho de

---

participar en la Oferta, a cualquier acción que pudiere corresponderles o que se interprete que pudiere corresponderles, en contra del Oferente o del Intermediario.

En ningún caso existirá liquidación en efectivo a Custodios como motivo de la liquidación de cualquier fracción que haya sido objeto de redondeado a la baja. Cada Custodio, por su parte, podrá establecer procedimientos distintos de liquidación, dentro de los cuales cada Custodio podrá considerar procedimientos de redondeo similares a los aquí previstos respecto a las fracciones de CBFIs de Intercambio que le correspondan a cada uno de sus clientes.

<b>Tipo de Valor de los CBFIs de Intercambio:</b>	Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, no amortizables, sin expresión de valor nominal.
<b>Número total de CBFIs en circulación del Oferente antes de la Oferta:</b>	1,319,956,367 CBFIs, no amortizables, sin expresión de valor nominal.
<b>Número total de CBFIs en tesorería del Oferente antes de la Oferta:</b>	148 CBFIs, no amortizables, sin expresión de valor nominal.
<b>Número Máximo de CBFIs del Oferente objeto de la Oferta:</b>	Hasta un máximo de 448,038,838 CBFIs, no amortizables, sin expresión de valor nominal.
<b>Monto efectivamente suscrito de los CBFIS en circulación antes de la Oferta:</b>	\$54,650,756,672.93 Pesos.
<b>Número máximo de CBFIs en circulación después de la Oferta (considerando la suscripción del 100% de los CBFIs de Intercambio objeto de la Oferta):</b>	1,767,995,205 CBFIs, no amortizables, sin expresión de valor nominal.
<b>Monto efectivamente suscrito de los CBFIs en circulación después de la Oferta:</b>	\$[*] Pesos.
<b>Porcentaje que representan los CBFIs de Intercambio sobre los CBFIs en circulación del Oferente:</b>	Aproximadamente un 34% de los CBFIs actualmente en circulación.
<b>Recursos netos a ser obtenidos por el Oferente:</b>	La Oferta no implica la obtención de recursos en efectivo para el Oferente o para Terrafina, en virtud de que el objeto de la Oferta es la adquisición de los CBFIs de Terrafina a cambio de la suscripción de los CBFIs de Intercambio.
<b>Posibles Adquirentes:</b>	La Oferta está dirigida a todos los inversionistas con tenencia de CBFIs de Terrafina al 14 de junio de 2024, el último día del Periodo de la Oferta. Los CBFIs Objeto de la Oferta podrán ser adquiridos por Personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente, sujeto a las limitantes establecidas en las leyes aplicables. Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en este Prospecto y Folleto Informativo, y en especial, la incluida en la Sección "V. FACTORES DE RIESGO" del presente Prospecto.

<b>Intermediario:</b>	Citibanamex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero Citibanamex.
<b>Depositario:</b>	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
<b>Régimen Fiscal:</b>	El régimen fiscal aplicable a la enajenación de la Oferta por personas físicas y morales residentes en México y/o en el extranjero estará sujeta a lo previsto en los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (la " <u>LISR</u> "), la Resolución Miscelánea Fiscal y demás disposiciones aplicables a la enajenación de CBFIs. El resumen del tratamiento fiscal de la Oferta que se presenta en el presente Prospecto no debe interpretarse como una opinión o recomendación fiscal, no es exhaustivo y solo refleja la legislación fiscal al momento de su publicación. Se aconseja a los tenedores de CBFIs de Terrafina consultar con sus asesores fiscales sobre las implicaciones particulares derivadas de la enajenación e intercambio de los CBFIs de Terrafina por los CBFIs de Intercambio, así como el régimen fiscal aplicable, antes de manifestar su aceptación de la Oferta.
<b>Opinión de los miembros Comité Técnico de Terrafina:</b>	Los miembros del comité técnico de Terrafina deberán emitir su opinión respecto del precio de la Oferta dirigida a los tenedores de CBFIs de Terrafina dentro de los 10 días hábiles siguientes a la Fecha de Inicio de la Oferta, por medio de un evento relevante publicado por Terrafina. Dicho evento relevante puede ser consultado en la página electrónica de la red mundial (internet) de la BMV, en la siguiente dirección: <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> y de la CNBV, en la siguiente dirección: <a href="http://www.gob.mx/cnbv">www.gob.mx/cnbv</a> .
<b>Opinión del Experto Independiente:</b>	Se espera que los miembros del comité técnico de Terrafina en conjunto con su opinión respecto del precio de la Oferta dirigida a los tenedores de CBFIs de Terrafina, divulguen la opinión emitida por su asesor financiero, por medio de un evento relevante publicado por Terrafina dentro de los 10 días hábiles siguientes a la Fecha de Inicio de la Oferta. Dicho evento relevante puede ser consultado en la página electrónica de la red mundial (internet) de la BMV, en la siguiente dirección: <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> y de la CNBV, en la siguiente dirección: <a href="http://www.gob.mx/cnbv">www.gob.mx/cnbv</a> .
<b>Cancelación de la inscripción en el RNV y listado en la BMV:</b>	Es la intención del Oferente llevar a cabo la cancelación de la inscripción de los CBFIs de Terrafina en el RNV y de su listado en la BMV. Dependiendo de los resultados de la Oferta, el Oferente podrá realizar los actos necesarios a fin de someter a consideración de la asamblea de tenedores de Terrafina la cancelación de la inscripción de los CBFIs de Terrafina en el RNV y, consecuentemente, la cancelación del listado de los CBFIs de Terrafina en la BMV, incluyendo en su caso, la constitución de un fideicomiso de pago; ajustándose, en su caso, a lo dispuesto por el artículo 108, fracciones I y/o III de la LMV, según resulte aplicable, y artículo 15, fracción IV de la Circular Única, así como a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso Terrafina. En el evento de que, como resultado de la Oferta, Fibra Prologis adquiera menos del 95% de los CBFIs de Terrafina en circulación o no logre los votos necesarios para llevar a cabo dicha cancelación, Fibra Prologis podría realizar las ofertas públicas de adquisición que resulten necesarias a efecto de adquirir el resto de CBFIs de Terrafina en circulación, de manera previa a solicitar la cancelación de la inscripción en el RNV, por lo cual, en dicho supuesto, existe la posibilidad de que el factor de intercambio o precio sea diferente para los tenedores de CBFIs Terrafina en ese momento que para los tenedores de CBFIs de Terrafina al momento de la presente Oferta.

**Asesor Financiero**



Citigroup Global Markets Inc

Intermediario



Citibanamex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero Citibanamex

**TANTO LOS CBFIS DE FIBRA PROLOGIS COMO LOS DE TERRAFINA SE ENCUENTRAN LISTADOS EN LA BMV Y SUS RESPECTIVOS PRECIOS PUEDEN OSCILAR DEPENDIENDO DE LAS FLUCTUACIONES PROPIAS DEL MERCADO, POR LO QUE, AL MOMENTO DE LA LIQUIDACIÓN DE LA OFERTA, EL VALOR DE LOS CBFIS DE INTERCAMBIO A SER ENTREGADOS A CAMBIO DE LOS CBFIS DE TERRAFINA QUE SE ADQUIERAN, CONFORME AL FACTOR DE INTERCAMBIO, PUDIERA NO SER EQUIVALENTE AL VALOR DE COTIZACIÓN DE LOS CBFIS DE FIBRA PROLOGIS. EL OFERENTE NO PUEDE ASEGURAR QUE EL VALOR DE MERCADO DE LOS CBFIS DE INTERCAMBIO A LA FECHA DE CIERRE DE LA OFERTA SERÁ IGUAL O SUPERIOR AL VALOR DE MERCADO DE LOS CBFIS DE TERRAFINA.**

**DERIVADO DEL PROCEDIMIENTO DE REDONDEO Y DE LIQUIDACIÓN AL QUE ESTARÁ SUJETA LA OFERTA CONFORME A LO QUE SE ESTABLECE EN EL PRESENTE PROSPECTO Y FOLLETO INFORMATIVO, Y DEL PROCEDIMIENTO DE REDONDEO Y LIQUIDACIÓN QUE PODRÁ ESTABLECER CADA CUSTODIO, ES POSIBLE QUE LAS PERSONAS QUE PARTICIPEN EN LA OFERTA ÚNICAMENTE RECIBAN ENTEROS DE CBFIS DE FIBRA PROLOGIS Y NO LLEGUEN A RECIBIR EN NINGÚN MOMENTO FRACCIONES DE LOS MISMOS O CUALQUIER OTRO TIPO DE COMPENSACIÓN POR DICHAS FRACCIONES.**

**LOS PARTICIPANTES DE LA OFERTA PODRÁN VERSE BENEFICIADOS O PERJUDICADOS COMO RESULTADO DEL PROCEDIMIENTO DE REDONDEO DESCRITO EN EL PRESENTE PROSPECTO Y FOLLETO INFORMATIVO EN DOS MOMENTOS DISTINTOS: (I) AL MOMENTO EN QUE EL INTERMEDIARIO REALICE LA DISTRIBUCIÓN DE LOS CBFIS DE INTERCAMBIO A TODOS LOS CUSTODIOS DE AQUELLOS PARTICIPANTES DE LA OFERTA Y, EN SU CASO, (II) AL MOMENTO EN QUE CADA CUSTODIO REALICE LAS ANOTACIONES QUE CORRESPONDAN A CADA UNO DE SUS CLIENTES PARTICIPANTES DE LA OFERTA, EN LAS QUE PODRÍA REALIZAR NUEVAMENTE OPERACIONES DE REDONDEO EN LOS TÉRMINOS QUE CADA CUSTODIO CONSIDERE PROCEDENTE.**

**EN EL EVENTO DE QUE, COMO RESULTADO DE LA OFERTA, FIBRA PROLOGIS ADQUIERA MENOS DEL 95% DE LOS CBFIS DE TERRAFINA EN CIRCULACIÓN O NO LOGRE LOS VOTOS NECESARIOS PARA LLEVAR A CABO DICHA CANCELACIÓN, FIBRA PROLOGIS PODRÍA REALIZAR LAS OFERTAS PÚBLICAS DE ADQUISICIÓN QUE RESULTEN NECESARIAS A EFECTO DE ADQUIRIR EL RESTO DE CBFIS DE TERRAFINA EN CIRCULACIÓN, DE MANERA PREVIA A SOLICITAR LA CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN EN EL RNV, POR LO CUAL, EN DICHO SUPUESTO, EXISTE LA POSIBILIDAD DE QUE EL FACTOR DE INTERCAMBIO O PRECIO SEA DIFERENTE PARA LOS TENEDORES DE CBFIS TERRAFINA EN ESE MOMENTO QUE PARA LOS TENEDORES DE CBFIS DE TERRAFINA AL MOMENTO DE LA PRESENTE OFERTA.**

**NO EXISTE OBLIGACIÓN DE EFECTUAR PAGOS O HACER DISTRIBUCIONES A LOS TENEDORES DE LOS CBFIS DE FIBRA PROLOGIS. SÓLO SE HARÁN DISTRIBUCIONES A LOS TENEDORES DE LOS CBFIS DE**

FIBRA PROLOGIS EN LA MEDIDA EN QUE EXISTAN RECURSOS DISTRIBUIBLES QUE FORMEN PARTE DEL PATRIMONIO DE FIBRA PROLOGIS Y ASÍ SE DETERMINE CONFORME A LA POLÍTICA DE DISTRIBUCIÓN QUE SE ESTABLEZCA AL AMPARO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO FIBRAPL.

EN CASO DE QUE NO SE OBTENGA TODAS LAS AUTORIZACIONES DE LAS AUTORIDADES GUBERNAMENTALES CORRESPONDIENTES PARA LLEVAR A CABO LA OFERTA EN O ANTES DEL 15 DE SEPTIEMBRE DE 2024, LA OFERTA SERÁ CANCELADA POR EL OFERENTE.

POR NO TRATARSE DE UN INSTRUMENTO DE DEUDA, LOS CBFIS DE FIBRA PROLOGIS NO REQUIEREN DE UN DICTAMEN SOBRE LA CALIDAD CREDITICIA DE LA EMISIÓN EXPEDIDO POR UNA INSTITUCIÓN CALIFICADORA DE VALORES, POR LO QUE LOS INVERSIONISTAS DEBERÁN EFECTUAR UN ANÁLISIS PARTICULAR DE LA INFORMACIÓN PROPORCIONADA EN EL PRESENTE PROSPECTO Y FOLLETO INFORMATIVO, ASÍ COMO DE LOS RIESGOS RESPECTIVOS A NOSOTROS, POR LO QUE RECOMENDAMOS QUE LOS POSIBLES INVERSIONISTAS CONSULTEN CON ASESORES EN INVERSIONES CALIFICADOS ACERCA DE LA INVERSIÓN EN LOS CBFIS DE FIBRA PROLOGIS.

LOS CBFIS DE FIBRA PROLOGIS NO HAN SIDO REGISTRADOS CONFORME A LA LEY DE VALORES DE 1933 NI A LA LEY DE VALORES DE NINGUNA OTRA JURISDICCIÓN, EXCEPTO MÉXICO, Y NO PUEDEN SER OFRECIDOS NI VENDIDOS EN LOS ESTADOS UNIDOS (NI A UNA PERSONA ESTADOUNIDENSE) NI EN NINGUNA OTRA JURISDICCIÓN SIN REGISTRO O SIN UNA EXENCIÓN APLICABLE DE LOS REQUISITOS DE REGISTRO DE CUALQUIERA DE DICHAS JURISDICCIONES.

Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en este Prospecto y Folleto Informativo, y en especial, la incluida en la Sección "V. FACTORES DE RIESGO" del presente Prospecto y Folleto Informativo.

Los CBFIs Objeto de la Oferta y los CBFIs de Fibra Prologis que se describen en este Prospecto y Folleto Informativo se encuentran inscritos, respectivamente con los números 3239-1.81-2013-001 y 3265-1.81-2023-034, en el RNV y tienen autorización para ser listados en la BMV.

La inscripción en el RNV no implica certificación sobre la bondad del valor, la liquidez de Fibra Prologis o Terrafina, sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este Prospecto y Folleto Informativo, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes, por lo que, el contenido, exactitud, veracidad y oportunidad de la información y documentación presentada corresponden a la exclusiva responsabilidad de las personas que la suscriben.

El presente Prospecto y Folleto Informativo, también podrá consultarse en Internet en las páginas [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), así como en la página de [www.fibraprologis.com](http://www.fibraprologis.com) y se encuentra disponible con el Intermediario.

Oficio de autorización para su publicación de la CNBV 153/3396/2024, de fecha 15 de mayo de 2024.

Ciudad de México a [\*] de [\*] de 2024.



## ÍNDICE

<b>PRESENTACIÓN DE CIERTA INFORMACIÓN .....</b>	<b>1</b>
<b>I. INFORMACIÓN GENERAL .....</b>	<b>3</b>
GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES.....	3
<b>II. DENOMINACIÓN Y DOMICILIO DEL OFERENTE Y DE LA EMISORA.....</b>	<b>6</b>
<b>III. INFORMACIÓN DEL OFERENTE .....</b>	<b>6</b>
<b>IV. RELACIÓN ENTRE FIBRA PROLOGIS Y TERRAFINA .....</b>	<b>1</b>
<b>V. FACTORES DE RIESGO.....</b>	<b>2</b>
5.1 Factores de riesgo relacionados con la Oferta .....	2
5.2 Factores de riesgo relacionados a los CBFIs de Fibra Prologis. ....	6
5.3 Factores de Riesgo relacionados con Fibra Prologis y Terrafina .....	7
<b>VI. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA.....</b>	<b>8</b>
a) Número de CBFIs de Terrafina Objeto de la Oferta. ....	8
b) Porcentaje de CBFIs de Terrafina en circulación que representan los CBFIs Objeto de la Oferta. 8	8
c) Factor de intercambio y bases para la fijación del mismo. ....	8
d) Monto total de la oferta. ....	8
e) Múltiplos precio/valor en libros y precio/flujo de operación más reciente de Terrafina. ....	8
f) Múltiplos precio/valor en libros y precio/flujo de operación más reciente de Fibra Prologis. 8	8
g) Periodo de la Oferta. ....	8
h) Mecánica para participar en la Oferta. ....	9
i) Clave de Pizarra de los CBFIs de Fibra Prologis.....	12
j) Número de CBFIs de Fibra Prologis a ser emitidos.....	12
k) Fechas de Publicación del Aviso de Oferta.....	12
l) Fecha de Registro de la Oferta:.....	12
m) Fecha de Vencimiento de la Oferta. ....	12
n) Fecha de Liquidación. ....	13
o) Fecha de publicación de los resultados de la Oferta. ....	13
p) Derecho de los tenedores de CBFIs de Terrafina a declinar la Oferta.....	13
q) Procedimiento de Liquidación. ....	13
r) Tipo de Valor de los CBFIs de Intercambio. ....	14
s) Número total de CBFIs en circulación del Oferente antes de la Oferta. ....	14
t) Número total de CBFIs en tesorería del Oferente antes de la Oferta. ....	14
u) Número Máximo de CBFIs del Oferente objeto de la Oferta. ....	14
v) Monto efectivamente suscrito de los CBFIs en circulación antes de la Oferta. ....	14
w) Número máximo de CBFIs en circulación después de la Oferta (considerando la suscripción del 100% de los CBFIs de Intercambio objeto de la Oferta).....	14
x) Monto efectivamente suscrito de los CBFIs en circulación después de la Oferta.....	14
y) Porcentaje que representan los CBFIs de Intercambio sobre los CBFIs en circulación del Oferente. 15	15
z) Recursos netos a ser obtenidos por el Oferente.....	15
aa) Posibles Adquirentes. ....	15
bb) Depositario. ....	16
cc) Consideraciones de carácter fiscal. ....	16
dd) Acuerdo corporativo del Oferente que aprueba la Oferta.....	19

VII. DENOMINACIÓN DEL INTERMEDIARIO .....	20
VIII. MERCADO DE VALORES .....	21
IX. CONDICIONES DE LA OFERTA .....	22
X. ACUERDOS PREVIOS A LA OFERTA .....	24
XI. INTENCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA OFERTA .....	25
XII. PROPÓSITOS Y PLANES .....	26
XIII. FUENTE Y MONTO DE LOS RECURSOS.....	27
XIV. CONSECUENCIAS DE LA OFERTA .....	28
XV. COMPARACIÓN DE LOS DERECHOS DE LOS TENEDORES .....	30
XVI. MANTENIMIENTO O CANCELACIÓN .....	32
XVII. OPINIÓN DE LOS MIEMBROS DEL COMITÉ TÉCNICO DE TERRAFINA Y EXPERTO INDEPENDIENTE .....	33
XVIII. NOMBRES DE LAS PERSONAS CON PARTICIPACIÓN RELEVANTE EN LA OFERTA .....	34
XIX. PLAN DE DISTRIBUCIÓN .....	36
XX. GASTOS RELACIONADOS CON LA OFERTA .....	38
<b>XXI. DEL OFERENTE.....</b>	<b>39</b>
a) HISTORIA Y DESARROLLO DEL FIDEICOMISO .....	39
b) DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO .....	39
b.1 Sectores Inmobiliarios en los que el Fideicomiso está enfocado a invertir .....	39
b.2 Patentes, licencias, marcas y otros contratos.....	39
b.3 Principales Clientes.....	39
b.4 Legislación Aplicable y régimen fiscal.....	39
b.5 Recursos Humanos .....	39
b.6 Información de Mercado.....	40
b.7 Estructura de la Administración.....	40
b.8 Procesos judiciales, administrativos o arbitrales .....	40
b.9 Derechos .....	40
b.10 Distribuciones .....	40
c) DESCRIPCIÓN DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO .....	40
c.1 Inmuebles propiedad del Fideicomiso .....	40
c.2 Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios .....	40
c.3 Evolución de los activos del Fideicomiso.....	41
c.4 Desempeño de los activos del Fideicomiso.....	41
c.5 Cumplimiento del Plan de Negocios y Calendario de Inversiones; Desinversiones .....	41
c.6 Informe de Deudores Relevantes .....	41
d) CONTRATOS Y ACUERDOS RELEVANTES .....	41
e) ADMINISTRACIÓN.....	41
f) COMISIONES, COSTOS Y GASTOS DEL ADMINISTRADOR, ASESOR U OTROS TERCEROS QUE RECIBAN PAGO POR PARTE DEL FIDEICOMISO.....	41
g) OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS Y CONFLICTOS DE INTERÉS.....	42
h) AUDITORES EXTERNOS .....	42
i) OTROS TERCEROS OBLIGADOS CON EL FIDEICOMISO O LOS TENEDORES.....	42
j) MERCADOS DE CAPITAL .....	42
j.1 Estructura del Fideicomiso y principales tenedores.....	42
j.2 Comportamiento de los CBFIs en el Mercado de valores.....	42
j.3 Formador de mercado .....	42
<b>XXII. EL ADMINISTRADOR.....</b>	<b>44</b>
a) HISTORIA Y DESARROLLO DEL ADMINISTRADOR.....	44
b) DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO .....	44
b.1 Actividad Principal.....	44

b.2 Recursos Humanos .....	44
b.3 Estructura Corporativa.....	44
b.4 Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales.....	44
c) ADMINISTRADORES Y ACCIONISTAS.....	44
<b>XXIII. INFORMACIÓN FINANCIERA.....</b>	<b>46</b>
a) INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA DEL FIDEICOMISO.....	46
b) INFORME DE CRÉDITOS RELEVANTES .....	46
c) COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN .....	46
c.1 Resultados de la operación .....	46
c.2 Situación Financiera, liquidez y recursos de capital.....	46
c.3 Control Interno .....	46
d) ESTIMACIONES, PROVISIONES O RESERVAS CONTABLES CRÍTICAS.....	47
e) INFORMACIÓN FINANCIERA DICTAMINADA.....	47
f) INFORMACIÓN FINANCIERA PRO-FORMA.....	47
<b>XXIV. ACONTECIMIENTOS RECIENTES .....</b>	<b>52</b>
<b>XXV. PERSONAS RESPONSABLES.....</b>	<b>64</b>
<b>XXVII. ANEXOS.....</b>	<b>67</b>

**Anexo "A"** - Formato de Carta de Aceptación

**Anexo "B"** - Estados Financieros Pro-forma

**Anexo "C"** - Opinión fiscal

**LOS ANEXOS INCLUIDOS EN ESTE PROSPECTO Y FOLLETO INFORMATIVO FORMAN PARTE INTEGRAL DEL MISMO.**

**NINGÚN INTERMEDIARIO, APODERADO PARA CELEBRAR OPERACIONES CON EL PÚBLICO, O CUALQUIER OTRA PERSONA, HA SIDO AUTORIZADA PARA PROPORCIONAR INFORMACIÓN O HACER CUALQUIER DECLARACIÓN QUE NO ESTÉ CONTENIDA EN ESTE DOCUMENTO. COMO CONSECUENCIA DE LO ANTERIOR, CUALQUIER INFORMACIÓN O DECLARACIÓN QUE NO ESTÉ CONTENIDA EN ESTE DOCUMENTO DEBERÁ ENTENDERSE COMO NO AUTORIZADA POR EL OFERENTE O EL INTERMEDIARIO.**

## PRESENTACIÓN DE CIERTA INFORMACIÓN

*A menos que se indique expresamente lo contrario o que el contexto lo requiera, los términos “el Oferente”, “Fibra Prologis”, “FIBRAPL”, “nosotros” y “nuestro(a)” se refieren a o hacen referencia a Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable identificado con el número 1721 y, según resulte aplicable a sus Afiliadas. Referencias al término “Prologis” son a Prologis, Inc. y sus afiliadas, incluyendo ciertos vehículos de inversión en los que Prologis tiene una participación minoritaria (excluyendo a Fibra Prologis).*

### **Información en materia de divisas y otra información**

En este Prospecto y Folleto Informativo, el término “Pesos”, y el signo “\$” se refieren a la moneda de curso legal en México; y el término “Dólares” y el signo “US\$” se refieren a la moneda de curso legal en los Estados Unidos de América (los “Estados Unidos”).

Los estados financieros de FIBRAPL se preparan en dólares estadounidenses, la moneda del ambiente económico primario en el cual opera, y subsecuentemente se convierten a pesos mexicanos para efectos de presentación.

Para propósitos de los estados financieros que se incorporan por referencia, los resultados y la posición financiera están expresados en miles de pesos mexicanos, la cual es la moneda de reporte de los estados financieros, mientras que la moneda funcional de FIBRAPL es el dólar estadounidense.

Al preparar los estados financieros en la moneda funcional de FIBRAPL, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional (moneda extranjera) se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan las operaciones. Las partidas de capital son valuadas al tipo de cambio histórico. Al final de cada periodo que se informa, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se convierten a los tipos de cambio vigentes a esa fecha. Las partidas no monetarias registradas a valor razonable, denominadas en moneda extranjera, se convierten a los tipos de cambio vigentes a la fecha en que se determinó el valor razonable.

La diferencia cambiaria de las partidas monetarias es reconocida en el estado de resultados en el periodo en el cual ocurre.

Para fines de la presentación de los estados financieros, los activos y pasivos de FIBRAPL se expresan en pesos mexicanos, utilizando los tipos de cambio vigentes al final del periodo sobre el que se informa. Las partidas de ingresos y gastos se convierten a los tipos de cambio de la fecha de las transacciones. Las diferencias en tipo de cambio que surjan se reconocen en los otros resultados integrales y son acumuladas en el capital contable.

### **Información de Mercado y sobre la industria**

La información del mercado y el resto de la información estadística incluida en este Prospecto y Folleto Informativo se basan en análisis realizados por FIBRAPL a nivel interno y/o en publicaciones independientes sobre la industria, publicaciones del gobierno, reportes preparados por empresas de mercado y otras fuentes públicas independientes.

Aunque en nuestra opinión todas estas fuentes son confiables, no hemos verificado en forma independiente la información correspondiente y no podemos garantizar que la misma es correcta o completa. Además, es posible que dichas fuentes definan a los mercados relevantes en forma distinta a como lo hacemos nosotros. La información relativa a la industria a la que nos dedicamos tiene la intención de servir a manera de lineamiento general, pero los lineamientos son imprecisos por naturaleza y, por tanto, advertimos a



nuestros posibles inversionistas que no confíen exclusivamente en dicha información y, en particular, en la información basada en los análisis efectuados por FIBRAPL.

### **Unidades de Medición**

La unidad estándar para la medición de la superficie o el área en el mercado inmobiliario de México es el metro cuadrado (m<sup>2</sup>), mientras que en los Estados Unidos es el pie cuadrado. A menos que se indique lo contrario, todas las unidades de superficie o área incluidas en este Prospecto y Folleto Informativo están expresadas en pies cuadrados. Diez pies cuadrados son equivalentes a aproximadamente 0.929 metros cuadrados. Es posible que algunos porcentajes y totales no sean iguales a su resultado aritmético debido a que algunas cifras están redondeadas.

### **Estimaciones Futuras**

Las declaraciones contenidas en este Prospecto y Folleto Informativo que no son hechos históricos son declaraciones a futuro. Estas declaraciones a futuro se basan en las expectativas, estimaciones y proyecciones sobre la industria y los mercados en los que opera FIBRAPL, las creencias de la dirección y las suposiciones hechas por la dirección. Tales declaraciones implican incertidumbres que podrían afectar significativamente los resultados financieros de FIBRAPL. Palabras tales como "expectativa", "anticipa", "pretende", "planea", "cree", "busca", "estima", variaciones de dichas palabras y expresiones similares tienen la intención de identificar dichas declaraciones a futuro, las cuales generalmente no son de naturaleza histórica. Todas las declaraciones relativas a resultados operativos, acontecimientos o desarrollos que esperamos o anticipamos que se produzcan en el futuro - incluidas las declaraciones relativas al crecimiento de rentas y ocupación, la actividad de adquisición, la actividad de desarrollo, la actividad de disposición, las condiciones generales de las zonas geográficas en las que operamos, nuestra deuda y nuestra situación financiera - son declaraciones a futuro. Estas declaraciones no son garantía de resultados futuros e implican ciertos riesgos, incertidumbres y suposiciones que son difíciles de predecir. Aunque creemos que las expectativas reflejadas en cualquier declaración a futuro se basan en suposiciones razonables, no podemos garantizar que nuestras expectativas se cumplan y, por lo tanto, los resultados reales pueden diferir materialmente de lo expresado o previsto en dichas declaraciones a futuro. Algunos de los factores que pueden afectar a los resultados son, entre otros (i) los climas económicos nacionales, internacionales, regionales y locales, (ii) los cambios en los mercados financieros, en los tipos de interés y en los tipos de cambio de divisas, (iii) el aumento o la imprevisión de la competencia por nuestras propiedades, (iv) los riesgos asociados a las adquisiciones, disposiciones, factibilidad de planes de expansión y desarrollo de propiedades, (v) mantenimiento del estatus de fideicomiso de inversión en bienes raíces y su estructuración fiscal, (vi) disponibilidad de financiamiento y capital, los niveles de deuda que mantenemos y nuestras calificaciones crediticias, (vii) riesgos relacionados con nuestras inversiones (viii) incertidumbres ambientales, incluyendo riesgos de desastres naturales, y (ix) aquellos factores adicionales discutidos en los reportes presentados ante la CNBV por FIBRAPL bajo el título "Factores de Riesgo". FIBRA Prologis no asume obligación alguna de actualizar las declaraciones sobre hechos futuros contenidas en este Prospecto y Folleto Informativo.



## I. INFORMACIÓN GENERAL

### GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES

Para efectos del presente Prospecto, los términos y definiciones descritos a continuación podrán ser utilizados indistintamente en singular, en plural o en cualquier otra derivación o conjugación de los mismos. Los términos utilizados con mayúscula inicial y no definidos en el presente Prospecto tendrán el significado que se les atribuye en la Cláusula 1.1 del Contrato de Fideicomiso FIBRAPL.

<u>“Autoridad Gubernamental”</u>	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.
<u>“BMV”</u>	significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
<u>“Carta de Aceptación”</u>	significa la carta de instrucciones que deberá entregar cada Custodio al Intermediario notificándole, entre otros, el número de CBFIs de Terrafina que el Tenedor de Terrafina respectivo traspasará a Fibra Prologis a cambio de los CBFIs de Intercambio con motivo de la Oferta al Factor de Intercambio, en términos sustancialmente similares al formato incluido al presente Prospecto como <u>Anexo “A”</u> .
<u>“CBFIs de Terrafina” o “CBFIs Objeto de la Oferta”</u>	tiene el significado que se le atribuye en la portada del presente Prospecto.
<u>“CBFIs de Intercambio”</u>	tiene el significado que se le atribuye en la portada del presente Prospecto.
<u>“CBFIs de Intercambio por Fracciones”</u>	tiene el significado que se le atribuye en la portada del presente Prospecto.
<u>“Circular Única”</u>	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 las mismas han sido modificadas a esta fecha.
<u>“CNBV”</u>	significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
<u>“COFECE”</u>	significa la Comisión Federal de Competencia Económica.
<u>“Contrato de Fideicomiso FIBRAPL”</u>	tiene el significado que se le atribuye en la portada del presente Prospecto.
<u>“Contrato de Fideicomiso Terrafina”</u>	tiene el significado que se le atribuye en la portada del presente Prospecto.
<u>“Cuenta Concentradora”</u>	significa la cuenta número 01003-500] que el Intermediario mantiene a su nombre en Indeval.
<u>“Custodio”</u>	significa aquellas casas de bolsa, instrucciones de crédito u otras entidades financieras que sean depositantes directos en Indeval y que tengan encomendada la guarda y custodia de valores, a nombre y por cuenta de los destinatarios de la Oferta.



<u>“Día Hábil”</u>	significa cualquier día excepto sábados, domingos y cualquier otro día en que la oficina principal de los bancos comerciales ubicados en México y en Estados Unidos, estén autorizados o requeridos por ley para permanecer cerrados.
<u>“Dólares”</u> o <u>“US\$”</u>	significa la moneda de curso legal en los Estados Unidos.
<u>“Efecto Material Adverso”</u>	significa, (i) cualquier evento, cambio, acontecimiento, circunstancia o desarrollo que, en lo individual o en conjunto, haya tenido o tenga o razonablemente pueda esperarse que tenga, un efecto negativo e importante en la condición (financiera u otra), el negocio, los activos o los resultados de operaciones del Oferente o de Terrafina, incluyendo sin limitar, eventos, cambios, acontecimientos, circunstancias o desarrollos que surjan o resulten de, o sean atribuibles a, cambios en las condiciones de la economía, en los mercados de capitales o financieros en general, cambios generales en las condiciones legales, fiscales, regulatorias, políticas, económicas o de negocios, cambios en las normas contables o cualquier otro evento, cambio, acontecimiento, circunstancia o desarrollo que, en cada caso, afecten al Oferente o a Terrafina o a sus subsidiarias, o de manera generalizada las industrias en las que el Oferente o Terrafina o sus subsidiarias llevan a cabo negocios; (ii) una declaración de concurso mercantil, quiebra o insolvencia dictada por autoridades federales o locales en México o en el extranjero, sea o no obligatoria; (iii) el inicio o escalamiento de una guerra, hostilidades armadas, evento terrorista u otra crisis nacional o internacional que, directa o indirectamente, afecte a México; (iv) cualquier cambio significativo en el tipo de cambio del Peso; o (v) que haya ocurrido un cambio de Control directo o indirecto en el Oferente o Terrafina.
<u>“Emisnet”</u>	significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores a cargo de la BMV.
<u>“Estados Unidos”</u>	significa los Estados Unidos de América.
<u>“Factor de Intercambio”</u>	significa 0.580 CBFIs de Fibra Prologis por cada CBFi de Terrafina.
<u>“Fecha de Inicio de la Oferta”</u>	tiene el significado que se le atribuye en la portada del presente Prospecto.
<u>“Fecha de Liquidación”</u>	Significa el primer Día Hábil siguiente a la Fecha de Vencimiento de la Oferta, sujeto al proceso de traspaso de los CBFIs de Intercambio a la cuenta correspondiente del Intermediario en Indeval
<u>“Fecha de Vencimiento de la Oferta”</u>	tiene el significado que se le atribuye en la portada del presente Prospecto.
<u>“Fibra Prologis”, “FIBRAPL”</u> o el <u>“Oferente”</u>	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la portada del presente Prospecto.
<u>“Indeval”</u>	significa S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
<u>“Intermediario”</u>	significa Citibanamex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero Citibanamex.

“ <u>Ley Aplicable</u> ”	Significa, respecto de cualquier circunstancia, cualquier ley, regla, reglamento, código, y demás disposiciones de carácter general aplicables, así como las órdenes, decretos, sentencias, mandatos judiciales, avisos o convenios válidos y vigentes emitidos, promulgados o celebrados por cualquier Autoridad Gubernamental que sean aplicables a dicha circunstancia.
“ <u>LISR</u> ”	significa Ley del Impuesto Sobre la Renta.
“ <u>LMV</u> ”	significa la Ley del Mercado de Valores.
“ <u>México</u> ”	significa los Estados Unidos Mexicanos.
“ <u>Oferta</u> ”	significa la oferta pública de adquisición y suscripción recíproca de los CBFIs de Terrafina por los CBFIs de Intercambio realizada por Fibra Prologis.
“ <u>Periodo de la Oferta</u> ”	significa el periodo con un plazo de 21 Días Hábiles contados a partir de la Fecha de Inicio de la Oferta y que terminará en la Fecha de Vencimiento de la Oferta, según dicho periodo sea extendido conforme a lo descrito en el presente Prospecto.
“ <u>Persona</u> ”	significa cualquier persona física o persona moral, fideicomiso, asociación en participación, sociedad civil o mercantil, Autoridad Gubernamental o cualquier otra entidad de cualquier naturaleza.
“ <u>Pesos</u> ” o “ <u>\$</u> ”	significa la moneda de curso legal en México.
“ <u>Prospecto</u> ” o “ <u>Prospecto y Folleto Informativo</u> ”	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la portada del presente prospecto y folleto informativo.
“ <u>RNV</u> ”	significa el Registro Nacional de Valores que mantiene la CNBV.
“ <u>Terrafina</u> ” o la “ <u>Emisora</u> ”	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la portada del presente Prospecto.

## II. DENOMINACIÓN Y DOMICILIO DEL OFERENTE Y DE LA EMISORA

### Fibra Prologis

La denominación del Oferente es 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 1721 y denominado "FIBRA PROLOGIS". Los CBFIs de Fibra Prologis se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores bajo el número 3265-1.81-2023-034 y cotizan en la BMV con la clave de pizarra "FIBRAPL 14". Fibra Prologis tiene su domicilio en Paseo de los Tamarindos 90, Torre 2, Piso 22, C.P. 05120, Ciudad de México, México.

### Terrafina

La denominación del Emisor es CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de fiduciario del contrato de fideicomiso identificado con el número F/0093 y denominado "TERRAFINA". Los CBFIs de Terrafina se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores bajo el número 3239-1.81-2013-001 y cotizan en la BMV con la clave de pizarra "TERRA 13". Terrafina tiene su domicilio en Paseo de la Reforma 115, piso 5, Col. Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Ciudad de México, México.

Para mayor información sobre Terrafina, se sugiere consultar el Reporte Anual de Terrafina, así como toda la información divulgada por Terrafina en términos de lo establecido en la Ley del Mercado de Valores y la Circular Única, incluyendo reportes trimestrales y eventos relevantes, todos los cuales pueden ser consultados en su página de internet [www.terrafinamx.com](http://www.terrafinamx.com) y en la página de internet de la CNBV en la siguiente dirección: [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y de la BMV en la siguiente dirección: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), en el entendido que dichas páginas (o su contenido) no forma parte del presente Prospecto y Folleto Informativo.

## III. INFORMACIÓN DEL OFERENTE

Somos un fideicomiso de inversión en bienes raíces con el objeto de adquirir y administrar inmuebles destinados a actividades industriales en México. Estamos administrados por Prologis Property México, S.A. de C.V., una filial de Prologis Inc., que es una compañía de inversión en bienes raíces constituida en Estados Unidos que cotiza en la Bolsa de Valores de Nueva York con una capitalización de mercado por un monto de US\$121 mil millones de Dólares al 31 de diciembre de 2023. Al 31 de diciembre de 2023, Prologis era propietario, directamente o a través de sus inversiones en asociaciones como único dueño o a través de coinversiones, de inmuebles y desarrollos inmobiliarios con una superficie total de 1.2 mil millones de pies cuadrados (115 millones de metros cuadrados) en 19 países. Prologis arrienda modernas instalaciones industriales a un grupo diverso de más de aproximadamente 6,700 clientes principalmente dentro de dos principales categorías, negocio a negocio (*business to business*) y retail/entrega en línea, incluyendo fabricantes, minoristas, transportistas, proveedores de servicios de logística y otras empresas.

Nuestro portafolio actual se compone de instalaciones logísticas y de manufactura estratégicamente ubicadas en seis mercados industriales en México con un Área Rentable Bruta total de 46.9 millones de pies cuadrados (el "Portafolio Actual"). Al 31 de diciembre de 2023, el índice de ocupación de nuestros inmuebles era 99.8%. El 65.1% de nuestro Portafolio Actual, medido por su Área Rentable Bruta, se localiza en mercados de consumo compuestos por mercados logísticos clave de la Ciudad de México (incluyendo su área conurbada), Guadalajara y Monterrey y el 34.9% está ubicado en mercados de manufactura clave ubicados en Reynosa, Tijuana y Ciudad Juárez. Al 31 de diciembre de 2023, el 67.1% de nuestra Renta Efectiva Neta estaba denominada en Dólares y el 32.9% estaba denominado en Pesos. A dicha fecha, nuestras propiedades tenían una Renta Efectiva Neta por pie cuadrado arrendado de US\$6.41 Dólares.

Nuestro objetivo es continuar con la adquisición, propiedad y administración de complejos industriales en México, así como incrementar el valor de los de los CBFIs manteniendo un portafolio que genere dividendos estables y logre crecimiento de capital en el largo plazo a través de adquisiciones y

administración proactiva del portafolio. Pretendemos alcanzar dicho objetivo a través del desempeño de nuestra cartera de complejos industriales de alta calidad, administración de primer nivel y gobierno corporativo, así como el acceso a la plataforma global, la experiencia en la industria y la red de trabajo de Prologis. Desde el 4 de junio de 2014, fecha de nuestra oferta pública inicial en México, el valor de nuestro portafolio inmobiliario basado en avalúos de terceros se incrementó un 218% (neto de disposiciones), pasando de US\$1.6 mil millones (neto de disposiciones) de Dólares a US\$4.9 mil millones de Dólares al 31 de diciembre de 2023. Sin tomar en consideración cualesquier adquisiciones realizadas desde nuestra OPI, nuestro portafolio (neto de disposiciones) creció un 73% a US\$2.7 mil millones. Desde nuestra oferta pública inicial el valor de nuestra cartera aumentó de 29.7 millones de pies cuadrados a 46.9 millones de pies cuadrados, lo que representa una tasa de crecimiento anual compuesta de 4.9%. Además, desde nuestra oferta pública inicial, nuestros CBFIs han registrado una rentabilidad total (incluyendo la revalorización de los CBFIs y las distribuciones) del 404% al 31 de diciembre de 2023 de conformidad con Bloomberg.

Consideramos que nuestra experiencia de ser propietarios y operadores de inmuebles industriales estratégicamente ubicados en México nos permitirá aprovechar las oportunidades derivadas del futuro crecimiento de una de las mayores economías de América Latina, así como redituar atractivos rendimientos para nuestros inversionistas mediante la generación de ingresos con dividendos estabilizados, el continuo crecimiento de nuestro portafolio y la apreciación del capital invertido. Consideramos que nuestro portafolio se beneficiará a medida que nuestros clientes busquen inmuebles industriales bien ubicados y de alta calidad en los mercados más deseables del país. Ante posibles cambios, estamos permaneciendo más cerca que nunca de nuestros clientes. Entendemos sus necesidades y nos asociamos con ellos para ayudarles a crecer y mejorar la eficiencia de sus negocios.

El Oferente, como emisora de valores mantiene información pública disponible en su página de internet [www.fibraprologis.com/es-MX](http://www.fibraprologis.com/es-MX), en la página de internet de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y la CNBV [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv).

Para mayor información sobre el Oferente, favor de referirse a la Sección “XII. DEL OFERENTE - a). HISTORIA Y DESARROLLO DEL FIDEICOMISO” del presente Prospecto y se sugiere consultar el Reporte Anual de Fibra Prologis, así como toda la información divulgada por Fibra Prologis en términos de lo establecido en la Ley del Mercado de Valores y la Circular Única, incluyendo reportes trimestrales y eventos relevantes, todos los cuales pueden ser consultados en las páginas de internet señaladas anteriormente, en el entendido que estas últimas (o su contenido) no forma parte del presente Prospecto y Folleto Informativo.

#### **IV. RELACIÓN ENTRE FIBRA PROLOGIS Y TERRAFINA**

FIBRAPL participa activamente en el mercado inmobiliario, en el que igualmente desarrolla sus actividades Terrafina. A pesar de existir coincidencias en el sector inmobiliario, se trata de un sector ampliamente competitivo con múltiples competidores e inmuebles.

Por lo anterior, hasta donde es el conocimiento de los funcionarios de FIBRAPL, el Oferente no tiene ninguna relación de negocios con Terrafina.



## V. FACTORES DE RIESGO

*La Oferta involucra riesgos y consecuencias importantes, por lo que los tenedores CBFIs de Terrafina deben considerar los riesgos inherentes a la Oferta, incluyendo los que de manera enunciativa pero no limitativa, se describen a continuación, antes de tomar la decisión de participar o no en la Oferta.*

*Los riesgos descritos a continuación, no son los únicos riesgos aplicables y la importancia atribuida a los mismos por el Oferente, podría diferir de la importancia que deben atribuir los tenedores de CBFIs de Terrafina.*

### 5.1 Factores de riesgo relacionados con la Oferta

*Si los tenedores no participan en la Oferta, podría ser difícil vender sus CBFIs de Terrafina en el futuro.*

En virtud de que esta Oferta podría ocasionar que Terrafina deje de estar listado en la BMV y, podría tener como consecuencia la cancelación de la inscripción de los CBFIs de Terrafina en el RNV, se podría reducir substancialmente la liquidez de los CBFIs de Terrafina una vez que se haya llevado a cabo la Oferta, eliminándose la posibilidad de realizar operaciones de compraventa en la BMV de los CBFIs de Terrafina, además de que Terrafina podría ya no estar obligado a la divulgación de información financiera trimestral y anual en la BMV, ni estar obligado a la divulgación de eventos relevantes en términos de la LMV y de la Circular Única.

Adicionalmente, la liquidez de los CBFIs de Terrafina podría disminuir aún y cuando Terrafina permanezca temporalmente listada en la BMV al finalizar la Oferta.

#### *Fluctuaciones en el precio de mercado de los CBFIs de Intercambio.*

El precio en el mercado de los CBFIs de Intercambio podría fluctuar significativamente y no puede asegurarse que habrá un mercado líquido para los mismos.

El precio de los CBFIs de Intercambio en el mercado podría estar sujeto a fluctuaciones significativas en respuesta a numerosos factores, muchos de los cuales se encuentran fuera del control de Fibra Prologis o Terrafina. A continuación, se enuncian algunos de estos factores de manera enunciativa, más no limitativa:

- Percepciones de los inversionistas sobre su futuro y el de los sectores en que participa.
- Diferencias entre sus actuales resultados financieros y de operación y aquellos esperados por los inversionistas.
- Anuncios por parte de la competencia con respecto a adquisiciones o ventas significativas, asociaciones estratégicas, o compromisos de capital.
- Condiciones económicas generales.
- Fluctuaciones en el tipo de cambio y tasas de interés en los mercados globales.
- Contrataciones o salidas de personal clave.
- Información sobre las utilidades y otros comunicados de prensa.
- Fluctuaciones en sus utilidades, incluyendo resultados trimestrales de operación, incluidas las de sus Afiliadas.
- Fluctuaciones significativas de los mercados.

*Diferencia en el precio de los CBFIs de Fibra Prologis y los CBFIs de Terrafina al momento de la Oferta.*

Tanto los CBFIs de Fibra Prologis como los CBFIs de Terrafina se encuentran listados en la BMV y sus respectivos precios pueden oscilar dependiendo de las fluctuaciones propias del mercado, por lo que, al momento de la liquidación de la Oferta, el valor de los CBFIs de Fibra Prologis a ser entregados a cambio de los CBFIs de Terrafina que se adquieran al Factor de Intercambio pudiera no ser equivalente al valor de cotización de los CBFIs de Terrafina. Fibra Prologis no puede asegurar que el valor de mercado de los CBFIs de Fibra Prologis a la fecha de cierre de la Oferta será igual o superior al valor de mercado de los CBFIs de Terrafina.

***Cabe la posibilidad de que Personas que participen en la Oferta sólo reciban enteros de CBFIs de Fibra Prologis y en ningún caso fracciones de CBFIs de Fibra Prologis.***

Derivado del procedimiento de redondeo y de liquidación al que estará sujeta la Oferta conforme a lo que se establece en el presente Prospecto y Folleto Informativo, y del procedimiento de redondeo y liquidación que podrá establecer cada Custodio, es posible que las Personas que participen en la Oferta únicamente reciban enteros de CBFIs de Fibra Prologis y no lleguen a recibir en ningún momento fracciones de los mismos o cualquier otro tipo de compensación por dichas fracciones.

Los participantes de la Oferta podrán verse beneficiados o perjudicados como resultado del procedimiento de redondeo descrito en el presente Prospecto y Folleto Informativo en dos momentos distintos: (i) al momento en que el Intermediario realice la distribución de los CBFIs de Intercambio a todos los Custodios de aquellos participantes de la Oferta y, en su caso, (ii) al momento en que cada Custodio realice las anotaciones que correspondan a cada uno de sus clientes participantes de la Oferta, en las que podría realizar nuevamente operaciones de redondeo en los términos que cada Custodio considere procedente.

Los participantes de la Oferta por el sólo hecho de participar en la misma, de conformidad con los términos previstos en el presente Prospecto y en las Cartas de Aceptación que dirijan a sus Custodios, aceptan, de manera incondicional e irrevocable, el citado redondeo y los beneficios o perjuicios relacionados, liberando a Fibra Prologis y al Intermediario de cualquier responsabilidad por este concepto, renunciando a cualquier acción que pudiere corresponderles por tal razón en contra del propio Oferente o del Intermediario y por lo tanto, reconocen y convienen que (i) derivado del procedimiento de redondeo y de liquidación al que estará sujeta la Oferta conforme a lo que se prevé en el presente Prospecto y Folleto Informativo, y del procedimiento de redondeo y liquidación que podrá determinar cada Custodio, no recibirán del Oferente ni del Intermediario, y podrían no recibir tampoco de su Custodio, fracciones de CBFIs de Fibra Prologis como consecuencia de la Oferta; (ii) del mismo modo no recibirán del Oferente ni del Intermediario, y podrían no recibir tampoco de su Custodio, efectivo alguno como consecuencia de una posible venta en el mercado de diversas fracciones; (iii) de redondearse a la baja los CBFIs de Fibra Prologis que reciban como consecuencia del intercambio de la presente Oferta, sus derechos económicos y el valor recibido por tales CBFIs de Fibra Prologis, podría ser inferior al que les hubiera correspondido de haber recibido fracciones de CBFIs de Fibra Prologis; y (iv) aún en el caso de un posible redondeo hacia arriba conforme el presente Prospecto y Folleto Informativo, los CBFIs de Fibra Prologis que su Custodio tenga disponibles para el intercambio podrían ser insuficientes, por lo que podría no recibir CBFIs de Fibra Prologis, lo que afectaría negativamente sus derechos económicos y el valor de la contraprestación recibida a cambio de sus CBFIs de Fibra Prologis.

***El Oferente y el Intermediario no tienen la obligación de notificar al Custodio o a los tenedores de CBFIs de Terrafina de defectos o irregularidades en las Cartas de Aceptación o en la entrega de CBFIs de Terrafina.***

Ni el Intermediario ni el Oferente, ni cualquier otra persona, tienen obligación alguna de notificar o dar aviso al Custodio o a los tenedores de CBFIs de Terrafina, sobre los defectos o irregularidades existentes en la Carta de Aceptación y las entregas de los CBFIs de Terrafina, y no incurrirán en responsabilidad alguna por la falta de cualquier notificación o aviso.

### ***Cancelación de la inscripción y listado de los CBFIs de Terrafina.***

Con posterioridad al Periodo de la Oferta y dependiendo de los resultados que se obtengan en la Oferta, el Oferente podrá realizar los actos necesarios a fin de someter a consideración de la asamblea de tenedores de CBFIs de Terrafina la cancelación de la inscripción de los CBFIs de Terrafina en el RNV y, consecuentemente, la cancelación del listado de los CBFIs de Terrafina en la BMV, incluyendo en su caso, la constitución de un fideicomiso de pago; ajustándose, en su caso, a lo dispuesto por el artículo 108, fracciones I y/o III de la LMV, según resulte aplicable, y artículo 15, fracción IV de la Circular Única, así como a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso Terrafina.

Fibra Prologis tiene la intención de llevar a cabo la cancelación de la inscripción de los CBFIs de Terrafina en el RNV. En el evento de que, como resultado de la Oferta, Fibra Prologis adquiera menos del 95% de los CBFIs de Terrafina en circulación o no logre los votos necesarios para llevar a cabo dicha cancelación, Fibra Prologis podría realizar las ofertas públicas de adquisición que resulten necesarias a efecto de adquirir el resto de CBFIs de Terrafina en circulación, de manera previa a solicitar la cancelación de la inscripción en el RNV, por lo cual, en dicho supuesto, existe la posibilidad de que el factor de intercambio o precio sea diferente para los tenedores de CBFIs Terrafina en ese momento que para los tenedores de CBFIs de Terrafina al momento de la presente Oferta.

### ***Autorizaciones adicionales que puedan resultar aplicables a los tenedores de CBFIs de Terrafina que decidan participar en la Oferta.***

Los tenedores de CBFIs de Terrafina que decidan participar en la Oferta deberán de llevar a cabo su propio análisis con la finalidad de determinar si su participación en la Oferta y, como consecuencia, la adquisición de CBFIs de Intercambio, requiere aprobación y/o autorización de cualquier Autoridad Gubernamental, incluyendo de forma enunciativa más no limitativa de la CNBV, o de la COFECE, en términos de lo establecido en la Ley Federal de Competencia Económica; en el entendido, de que en caso de que no se obtengan todas las autorizaciones de las Autoridades Gubernamentales correspondientes, incluyendo de la COFECE, en o antes del 15 de septiembre de 2024, la Oferta será cancelada por parte del Oferente. Fibra Prologis no aceptará para su canje, ni canjeará ningún CBFI de Terrafina ofrecido, a menos que se obtengan todas las aprobaciones y autorizaciones de cualquier Autoridad Gubernamental requeridas en relación con la Oferta, incluyendo la de la COFECE, sin que eso impida al Oferente poder iniciar la Oferta. Cualquier prórroga de la Oferta se informará a través de los mismos medios por los que se realiza la Oferta. En caso de que en o antes de la Fecha de Vencimiento de la Oferta no se haya obtenido la autorización por parte de la COFECE en relación con la Oferta y, en consecuencia, el Oferente decida ampliar el Periodo de la Oferta en los términos señalados en este Prospecto y Folleto Informativo, cualquier tenedor de CBFIs de Terrafina que haya aceptado la Oferta tendrá el derecho, más no la obligación, de retirar, total o parcialmente, su aceptación. De resultar aplicable, todas las aprobaciones y/o autorizaciones deberán haber sido obtenidas y no haber sido revocadas o enmendadas, modificadas o complementadas de manera alguna que pueda razonablemente esperarse que impida o interfiera materialmente con, retrase, posponga o afecte materialmente y de manera adversa la realización de la Oferta, ni deberán haber expirado o dejado de estar en pleno vigor y efecto. En ningún supuesto y bajo ninguna circunstancia, el Oferente o el Intermediario serán responsables de verificar o confirmar si dicha autorización es necesaria o, en caso de serlo, si ésta ha sido obtenida con anterioridad a la Fecha de Vencimiento de la Oferta. En caso de que dicha autorización sea necesaria y ésta no sea obtenida a la Fecha de Liquidación, ni el Oferente ni el Intermediario asumirán responsabilidad alguna que derive o pueda derivar de la adquisición de los CBFIs de Intercambio por parte de dicho tenedor en los términos y condiciones establecidos en el presente Prospecto y Folleto Informativo.

### ***Información de Terrafina***

La información sobre la situación administrativa, financiera, operacional y/o jurídica de Terrafina contenida en este Prospecto fue extraída del reporte anual de Terrafina, de los reportes trimestrales, eventos



relevantes y demás información preparada, difundida y de otra manera puesta a disposición del público por parte de Terrafina.

En consecuencia, ni el Oferente ni el Intermediario pueden garantizar la veracidad y exactitud de dicha información, ni tienen o asumen, ni podrá interpretarse que tendrán o asumirán, responsabilidad alguna respecto de dicha información (incluyendo, sin limitación, respecto de cualquier responsabilidad en que Terrafina pudiera incurrir con motivo de difusión de información falsa, inexacta o que pudiere inducir al error al público inversionista).

*Los tenedores de CBFIs de Terrafina que no participen en la Oferta podrían permanecer como tenedores minoritarios en Terrafina.*

Después de terminada la Oferta, los tenedores de CBFIs de Terrafina que no hayan participado en la misma podrían resultar como tenedores minoritarios en Terrafina con una capacidad limitada para influir en el resultado de cualquiera de los asuntos que son o pueden ser sujetos a la aprobación de los tenedores, incluyendo la designación de miembros del comité técnico, adquisición o disposición de activos sustanciales, entre otros. Los tenedores minoritarios tienen derechos limitados bajo la legislación mexicana.

*Fibra Prologis, a su entera discreción, podrá retirar o terminar la Oferta en cualquier momento y sin responsabilidad alguna antes de la Fecha de Vencimiento de la Oferta si las condiciones de la Oferta no han sido satisfechas o dispensadas (en los casos en que dichas condiciones puedan ser dispensadas) por Fibra Prologis.*

La realización de la Oferta está sujeta a una serie de condiciones, entre las que se incluye que los tenedores de CBFIs de Terrafina que representen al menos el 51% de los CBFIs de Terrafina participen válidamente en la Oferta y no hayan retirado su oferta en la Fecha de Vencimiento de la Oferta, que todas las aprobaciones y autorizaciones de cualquier Autoridad Gubernamental y del Comité Técnico de Terrafina requeridas en relación con la Oferta se hayan obtenido y no hayan sido revocadas o enmendadas, modificadas o complementadas de ninguna manera que pueda razonablemente esperarse que impida o interfiera materialmente, retrase, posponga o afecte materialmente y de manera adversa la realización de la Oferta, o en caso de que el Oferente amplíe el Periodo de la Oferta en los términos señalados en este Prospecto y Folleto Informativo en virtud de no haberse obtenido, en o antes de la Fecha de Vencimiento de la Oferta, la autorización de la COFECE en relación con la Oferta, la ausencia de cualquier acto gubernamental, judicial, legislativo o regulatorio que pueda afectar adversamente la posibilidad de consumir la Oferta, la ausencia de cualquier Efecto Material Adverso (o cualquier condición, evento o desarrollo que implique un cambio prospectivo) en el negocio, propiedades, activos, pasivos, capitalización, patrimonio, condición financiera (o de otro tipo), operaciones, licencias, franquicias, permisos, solicitudes de permisos, resultados de operaciones, flujos de efectivo o prospectos de Terrafina o cualquiera de sus Afiladas, y el cumplimiento de otras condiciones habituales, según las mismas se establecen en el presente prospecto y, que específicamente, son descritas en la Sección "IX. Condiciones de la Oferta" del presente Prospecto.

Fibra Prologis no puede asegurar que se cumplan todas las condiciones o actos necesarios para la realización de la Oferta, ni que se cumplan los plazos o términos descritos. En caso de que las condiciones descritas en el presente Prospecto no sean satisfechas o dispensadas por Fibra Prologis, en los casos en que dichas condiciones puedan ser dispensadas, Fibra Prologis, sin responsabilidad alguna, estará facultado para retirar o dar por terminada la Oferta en cualquier momento antes de la Fecha de Vencimiento de la Oferta.

*Tendrá que considerar las consecuencias fiscales en México de la Oferta.*

Las autoridades fiscales podrían no compartir las conclusiones señaladas en el presente Prospecto y Folleto Informativo. En ese sentido, si bien el asesor fiscal considera que existen elementos sólidos que soportan dichas conclusiones, no se puede garantizar la obtención de una sentencia favorable en caso de

controversia ante los tribunales competentes. Cada participante en la Oferta deberá consultar a sus asesores fiscales a efecto de determinar las consecuencias específicas e impacto fiscal sobre su participación en la Oferta.

*La autoridad tributaria no se ha pronunciado sobre la oferta de intercambio, por lo que podría concluir que el régimen fiscal aplicable a Fibra Prologis resulte distinto al actual régimen fiscal aplicable.*

En caso de que, una vez consumada la Oferta, la autoridad tributaria lleve a cabo una revisión de la Oferta que se describe en el presente Prospecto y Folleto Informativo, podría concluir que el régimen fiscal aplicable a Fibra Prologis o a Terrafina es distinto al régimen fiscal que actualmente les aplica de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR. En caso de materializarse cualquier cambio en el régimen fiscal aplicable a Fibra Prologis o a Terrafina en el futuro, dicha circunstancia podría tener un efecto adverso en la situación financiera y resultados de Fibra Prologis o a Terrafina y/o de sus respectivos tenedores.

*La enajenación de CBFIs de Terrafina estará sujeta a los términos de los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.*

El resumen del tratamiento fiscal de la Oferta que se presenta en el presente Prospecto y Folleto Informativo no debe interpretarse como una opinión o recomendación fiscal y no involucra una descripción exhaustiva de todas las consideraciones fiscales que pudieran ser relevantes en relación con la Oferta o en consideración de las particularidades de cada tenedor de CBFIs de Terrafina, por lo que se recomienda a los citados tenedores consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto de las disposiciones fiscales aplicables a la venta de sus CBFIs de Terrafina y a la adquisición de CBFIs de Intercambio, así como del régimen fiscal que les resultará aplicable en caso de convertirse en tenedores de Fibra Prologis.

## **5.2 Factores de riesgo relacionados a los CBFIs de Fibra Prologis.**

*Debido a que el Factor de Intercambio es fijo, es probable que el valor de los CBFIs de Fibra Prologis que los tenedores de CBFIs de Terrafina recibirán como resultado de la Oferta fluctúe.*

Si los tenedores de CBFIs de Terrafina ofertan sus CBFIs de Terrafina en la Oferta a través del Intermediario y sus CBFIs de Terrafina son adquiridos en la Oferta, dichos tenedores recibirán 0.580 CBFIs de Intercambio por cada CBFI de Terrafina. Esta relación de intercambio será fija y no se ajustará para reflejar cambios en los precios de mercado de ninguno de los valores de ninguna de los dos fideicomisos (Fibra Prologis y Terrafina). Como resultado, los tenedores respectivos recibirán un número fijo de CBFIs de Intercambio en relación con la Oferta, y los cambios en los precios de mercado de los CBFIs de Fibra Prologis o de los CBFIs de Terrafina no afectarán el número de CBFIs de Intercambio que dichos tenedores recibirán.

Los precios de mercado de los CBFIs de Fibra Prologis y los CBFIs de Terrafina probablemente fluctúen antes de la finalización de la Oferta y esto afectará el valor representado por el Factor de Intercambio tanto en términos de los CBFIs de Terrafina ofertados por los tenedores respectivos y lo que recibirán a cambio.

Los precios de mercado de los CBFIs de Fibra Prologis y los CBFIs de Terrafina están sujetos a las fluctuaciones generales de los precios de los mercados de valores en los que cotizan, y han experimentado una volatilidad significativa en el pasado. Las variaciones en los precios de mercado de estos valores podrían resultar de las circunstancias reales o de la percepción que tengan los inversionistas respecto de los cambios en los negocios, la condición financiera, los resultados de las operaciones o las perspectivas de Fibra Prologis o Terrafina antes y/o después de la Oferta, de consideraciones reglamentarias, procedimientos legales, tipos de cambio, del mercado en general o condiciones económicas, así como respecto a otros factores que pudieran encontrarse fuera del control de Fibra Prologis o Terrafina.

***Fibra Prologis está expuestos a riesgos relacionados con la evolución de las disposiciones fiscales aplicables y las reformas fiscales relacionadas con 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. En cualquier momento, las leyes o reglamentos fiscales federales, estatales o locales de México, o las interpretaciones judiciales o administrativas relacionadas con las mismas, pueden ser modificados. Fibra Prologis no puede predecir cuándo o si, nuevas reglas o requisitos serán adoptados por el Servicio de Administración Tributaria, o si, cualesquier nuevas leyes federales, estatales o locales, u otras leyes, reglamentos o interpretaciones judiciales fiscales distintas serán adoptadas, promulgadas o podrían surtir efectos, y si cualquiera de dichas leyes, reglamentos o interpretaciones puede surtir efectos retroactivamente. Fibra Prologis y los tenedores de sus CBFIs podrían verse 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 o en las reglas o requisitos del régimen fiscal aplicable a las FIBRAs, ya que podrían afectar el régimen de FIBRA de Fibra Prologis.

**5.3 Factores de Riesgo relacionados con Fibra Prologis y Terrafina**

Se sugiere a los tenedores de CBFIs de Terrafina que, adicionalmente a los factores de riesgo incluidos en este Prospecto y Folleto Informativo, tomen en consideración los factores de riesgo incluidos en el reporte anual de Fibra Prologis y de Terrafina. La información correspondiente a los reportes anuales de Fibra Prologis y Terrafina referidos en este párrafo podrá consultarse, según corresponda, en la página de internet de Fibra Prologis [www.fibraprologis.com/es-MX](http://www.fibraprologis.com/es-MX), de Terrafina [www.terrafinamx.com](http://www.terrafinamx.com), de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y la CNBV [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), en el entendido que dichas páginas (o su contenido) no forma parte del presente Prospecto y Folleto Informativo.

## VI. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA

**a) Número de CBFIs de Terrafina Objeto de la Oferta.**

772,480,755 CBFIs de Terrafina, no amortizables, sin expresión de valor nominal, clave de pizarra "TERRA 13"

**b) Porcentaje de CBFIs de Terrafina en circulación que representan los CBFIs Objeto de la Oferta.**

100%.

**c) Factor de intercambio y bases para la fijación del mismo.**

0.580 CBFIs de Intercambio por cada CBFI de Terrafina.

El Factor de Intercambio fue determinado mediante (i) el análisis de la información financiera histórica reciente de Terrafina y FIBRAPL, incluyendo los estados financieros internos a disposición del público inversionista, (ii) la comparación de los resultados financieros históricos y la condición financiera presente de Terrafina y FIBRAPL con las de otras compañías y activos relevantes en el sector inmobiliario industrial, (iii) la evaluación comparativa de compraventa de activos de bienes inmuebles entre compañías que consideramos comparables con Terrafina y FIBRAPL, y (iv) la investigación a la industria y contexto macroeconómico relativo al potencial panorama operativo de Terrafina y FIBRAPL.

**d) Monto total de la oferta.**

\$[\*] Pesos, cantidad equivalente a multiplicar el número de CBFIs de Terrafina que se enajenen con motivo de la aceptación de la Oferta por el precio de cierre de dichos CBFIs de Terrafina al último día de la Oferta.

**e) Múltiplos precio/valor en libros y precio/flujo de operación más reciente de Terrafina.**

Múltiplos	FACTOR
Precio/Valor en libros	0.97x
Precio/Flujo de operación	15.56x

**f) Múltiplos precio/valor en libros y precio/flujo de operación más reciente de Fibra Prologis.**

Múltiplos	FACTOR
Precio/Valor en libros	1.12x
Precio/ Flujo de operación	23.66x

**g) Múltiplos de mercado.**

Múltiplos	Fibra Prologis	Terrafina
Precio/Utilidad	18.19	14.66
Precio a valor en libros	1.02	0.89
Valor total de la empresa/EBITDA	23.24	16.2

**h) Periodo de la Oferta.**

La Oferta se mantendrá en vigor durante el Periodo de la Oferta, por un plazo de 21 Días Hábiles, contados a partir de la Fecha de Inicio de la Oferta, y terminará en la Fecha de Vencimiento de la Oferta, a menos de que el Periodo de la Oferta sea ampliado en términos del presente Prospecto y Folleto Informativo.

**i) Mecánica para participar en la Oferta.**

Los tenedores de CBFIs de Terrafina que deseen participar en la Oferta y que mantengan la propiedad de sus CBFIs a través de uno o más Custodios deberán, durante el Periodo de la Oferta, informar a su respectivo Custodio la aceptación de la Oferta y solicitar el intercambio de sus CBFIs, y la compensación de la cuenta por cobrar generadas a su favor por dicha venta contra el pasivo generado a su cargo por la suscripción de los CBFIs de Intercambio al Factor de Intercambio.



A efecto de instrumentar el intercambio mencionado, los tenedores deberán manifestar su decisión a su Custodio mediante una carta de aceptación (la "Carta de Aceptación"). Por su parte, los Custodios deberán: (i) concentrar las instrucciones de venta que reciben de sus clientes, (ii) mantener en custodia los CBFIs de Terrafina respecto de las cuales hayan recibido instrucciones de venta, hasta su traspaso a Citibanamex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero Citibanamex (el "Intermediario"), (iii) completar, con base en la información presentada por sus clientes y entregar las Cartas de Aceptación al Intermediario, mismas que deberán estar debidamente requisitadas por el tenedor y/o su Custodio respectivo, para poder participar en la Oferta, señalando los datos de los CBFIs de Terrafina que se traspasen; y (iv) (iv) enviar al Intermediario, la Carta de Aceptación debidamente requisitada (así como sus poderes e identificación) a efecto de participar en la Oferta, vía correo electrónico a las direcciones [xavier.mendezazuella@citi.com](mailto:xavier.mendezazuella@citi.com) y [emma.born@citi.com](mailto:emma.born@citi.com), seguida del original en físico a Act. Roberto Medellín 800, Torre Sur, Piso 4, Lomas de Santa Fe, Ciudad de México, a la atención de Xavier Mendez Azuela y Emma Born (con número telefónico +52 (55) 2262 6928, en el entendido, de que el Intermediario podrá realizar las operaciones descritas en la presente sección con base en la información y documentos que reciba vía correo electrónico (incluyendo la Carta de Aceptación) en los términos aquí descritos, sin perjuicio de recibir posteriormente los documentos en original. El horario de recepción será de las 9:00 hasta las 14:00 horas (horario de la Ciudad de México) y de las 16:00 horas hasta las 19:00 horas (horario de la Ciudad de México), durante todos los Días Hábiles del Periodo de la Oferta, excepto durante la Fecha de Vencimiento de la Oferta, en la cual será de las 09:00 horas a las 12:00 horas (horario de la Ciudad de México).

Para que la Oferta se considere aceptada por el tenedor titular de CBFIs de Terrafina de que se trate, los Custodios deberán (i) traspasar libres de pago los CBFIs de Terrafina a la cuenta concentradora del Intermediario en S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V ("Indeval"), misma que se describe en la Carta de Aceptación, a más tardar a las 12:00 horas de la Ciudad de México de la Fecha de Vencimiento de la Oferta ; en el entendido, de que aquellos tenedores que hayan entregado su Carta de Aceptación correspondiente en o antes de la Fecha de Vencimiento pero que no hayan podido traspasar libres de pago los CBFIs de Terrafina a la cuenta concentradora del Intermediario en Indeval en la Fecha de Vencimiento, podrán realizar dicho traspaso a más tardar a las 15:00 horas del día hábil siguiente a la Fecha de Vencimiento de la Oferta, siempre y cuando hayan entregado al Intermediario copia de la constancia emitida por el Indeval y el estado de posición de su Custodio que compruebe que adquirió los CBFIs de Terrafina en la Fecha de Vencimiento. Los CBFIs de Terrafina que sean entregados o traspasados en la Cuenta Concentradora en Indeval en una forma y/o tiempo distinto a lo descrito anteriormente, no participarán en la Oferta.

Si la Carta de Aceptación respectiva no estuviere debidamente completada, se recibiera fuera de los días u horas referidas anteriormente o no se llevarán a cabo los traspasos de los CBFIs de Terrafina conforme a lo previsto en el presente Prospecto y Folleto Informativo, dicha Carta de Aceptación no será válida y por lo tanto los CBFIs de Terrafina que se relacionen en la misma no participarán en la Oferta, sin responsabilidad alguna para el Oferente o el Intermediario. De conformidad con lo anterior, el Oferente tiene el derecho de rechazar cualquier Carta de Aceptación, instrucción o entrega que no se haya realizado en la forma debida o que por cualquier motivo no sea válida, o negarse a aceptar, a través del Intermediario, la Carta de Aceptación o la entrega de CBFIs de Terrafina que en su opinión o la de sus abogados, sea ilegal o incumpla con los requisitos señalados por el Oferente, y de dispensar cualesquiera irregularidades o condiciones.

Sujeto al cumplimiento de las condiciones de la Oferta el 18 de junio de 2024, a más tardar a las 9:00 horas (horario de la Ciudad de México), el Oferente entregará al Intermediario los CBFIs de Intercambio correspondientes, al Factor de Intercambio, a todos los CBFIs de Terrafina que hayan sido válidamente entregados al Intermediario conforme al procedimiento descrito en los párrafos anteriores, y el Intermediario, una vez recibidos los CBFIs de Intercambio, traspasará a las distintas cuentas de los Custodios, a través del sistema de Indeval, los CBFIs de Intercambio correspondientes

a los CBFIs de Terrafina recibidos o traspasados por parte de los distintos Custodios conforme al Factor de Intercambio y a lo establecido en el presente Prospecto y Folleto Informativo y demás documentos de la Oferta.

La aceptación de la Oferta, mediante el procedimiento de entrega o traspaso de los CBFIs de Terrafina a la cuenta concentradora del Intermediario en Indeval en los términos aquí establecidos, será considerada como irrevocable, en el entendido, de que los tenedores de CBFIs de Terrafina únicamente podrán declinar su aceptación en caso de que se realicen modificaciones relevantes a la Oferta, a juicio de la CNBV o de presentarse otra u otras ofertas competitivas bajo mejores condiciones, sin que implique penalidad alguna para dicho tenedor o en caso de que el Oferente amplíe el Periodo de la Oferta en los términos señalados en este Prospecto y Folleto Informativo en virtud de no haberse obtenido, en o antes de la Fecha de Vencimiento de la Oferta, la autorización de la COFECE en relación con la Oferta.

El Periodo de la Oferta podrá ser ampliado en una o más ocasiones a entera discreción del Oferente por un plazo que no podrá ser inferior a 5 Días Hábiles en cada ocasión, incluyendo si se presenta otra u otras ofertas competitivas bajo mejores condiciones o si no se obtiene, en o antes de la Fecha de Vencimiento de la Oferta, la autorización de la COFECE en relación con la Oferta. Asimismo, el Oferente podrá prorrogar la Fecha de Vencimiento de la Oferta cuando así lo exija la Ley Aplicable. Cualquier prórroga de la Oferta se informará a través de los mismos medios por los que se realiza la Oferta. Adicionalmente, si durante la vigencia de la Oferta, ya sea (i) se inicia otra oferta pública en México para adquirir los CBFIs de Terrafina en circulación, o (ii) cualquier otra persona es autorizada por el comité técnico de Terrafina para iniciar dicha oferta pública por no menos del 100% de los CBFIs de Terrafina 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.

El Oferente tiene la facultad discrecional de resolver, directamente o a través del Intermediario, todas las cuestiones de cualquier naturaleza y en cualquier momento, relativas a las Cartas de Aceptación y a las entregas de CBFIs de Terrafina que se efectúen, incluyendo si la documentación está completa o es válida, la fecha y hora de entrega, la debida suscripción de cualesquiera documentos o instrucciones (incluyendo la suscripción por personas facultadas), la acreditación de la propiedad de los CBFIs de Terrafina (y que los mismos estén libres de cualquier gravamen), la capacidad para transmitirlos y cualesquiera otras cuestiones relativas a la validez, forma, elegibilidad y/o aceptabilidad de cualquier instrucción o entrega de CBFIs de Terrafina, pudiendo al efecto otorgar dispensas o prórrogas a los tenedores de CBFIs de Terrafina o a sus Custodios, según resulte aplicable, a discreción del Oferente. La interpretación de los términos y las condiciones de la Oferta realizada por el Oferente, directamente o a través del Intermediario, será definitiva y obligatoria, lo cual reconocen y aceptan los tenedores de CBFIs de Terrafina, a través del Custodio, sin que ni el Oferente ni el Intermediario tengan responsabilidad alguna.

Ni el Intermediario ni el Oferente, ni cualquier otra persona, tienen obligación alguna de notificar o dar aviso al Custodio o a los tenedores de CBFIs de Terrafina, sobre los defectos o irregularidades existentes en la Carta de Aceptación y las entregas de los CBFIs de Terrafina, y no incurrirán en responsabilidad alguna por la falta de cualquier notificación o aviso. Los CBFIs de Terrafina de que se trate no se considerarán debida y válidamente entregados al Intermediario y, en consecuencia, al Oferente, a menos y hasta que todos los defectos e irregularidades hayan sido subsanados o dispensados.

Se considerará que los tenedores de CBFIs de Terrafina por el sólo hecho de participar en la Oferta, (i) garantizan ser los legítimos tenedores de los los CBFIs de Terrafina con las que acudan a la Oferta

y que los mismos se encuentran libres de todo gravamen, pudiendo disponer de ellos sin ningún tipo de limitación o restricción; (ii) garantizan tener la capacidad suficiente y encontrarse debidamente representados a efecto de participar en la Oferta, y, en caso de aceptarla, transmitir los CBFIs de Terrafina y suscribir los CBFIs de Fibra Prologis que obtengan como contraprestación en los términos establecidos en el presente Prospecto, así como poder ser sujeto de todos y cada uno de los derechos y obligaciones originados o relacionados con la Oferta, según les resulten aplicables; (iii) autorizan la transmisión a Fibra Prologis de sus correspondientes CBFIs de Terrafina y la suscripción de los CBFIs de Intercambio que se emitan en contrapartida; (iv) aceptan que el Intermediario no asignará en ningún caso fracciones de CBFIs de Intercambio, sino que redondeará a la alza o a la baja en los términos indicados en este Prospecto las fracciones de CBFIs de Intercambio que, en su caso, pudieran corresponder a su Custodio; (v) reconocen que su Custodio podrá decidir (sin que en dicha decisión intervengan el Intermediario ni Fibra Prologis) entregar fracciones de CBFIs de Intercambio o establecer procedimientos adicionales de redondeo en relación con esas fracciones de CBFIs de Intercambio, en caso de existir, lo que podrá determinar que el número de CBFIs de Intercambio que le corresponda pueda ser de nuevo redondeado a la alza o a la baja, en función del procedimiento de redondeo escogido por el correspondiente Custodio; y (vi) reconocen que todos los participantes de la Oferta participan en igualdad de condiciones, y que ningún participante en particular percibirá contraprestación alguna que sea diferente a aquella que se señala en el presente Prospecto.

Los tenedores de CBFIs de Terrafina que mantengan sus CBFIs de Terrafina en forma física, y que deseen participar en la Oferta, deberán entregar al Custodio de su elección, o bien directamente al Intermediario, en el domicilio indicado anteriormente, junto con la documentación que les requiera el Intermediario o el Custodio respectivo, los títulos representativos de los CBFIs de Terrafina debidamente endosados en propiedad a favor del Intermediario o Custodio respectivo, con la anticipación necesaria a efecto de que las Cartas de Aceptación correspondientes puedan ser entregadas y, de ser necesario, se realicen los traspasos a la Cuenta Concentradora con anterioridad a la Fecha de Vencimiento de la Oferta. Se recomienda a los tenedores de CBFIs de Terrafina que mantengan sus CBFIs de Terrafina en forma física, que consulten con el Custodio de su elección, los plazos de anticipación que requieren para poder participar en la Oferta.

**j) Clave de Pizarra de los CBFIs de Fibra Prologis.**

“FIBRAPL 14”.

**k) Número de CBFIs de Fibra Prologis a ser emitidos.**

Hasta 448,038,838 CBFIs de Fibra Prologis, cuyo total será determinado según los resultados de la Oferta; tomando en consideración que, concluida la Oferta, Fibra Prologis realizará la emisión de CBFIs que resulte necesaria a efecto de realizar la liquidación de la Oferta de conformidad con lo previsto en el presente Prospecto y Folleto Informativo al Factor de Intercambio. Los CBFIs de Intercambio se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores que mantiene la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

**l) Fechas de Publicación del Aviso de Oferta.**

Todos los Días Hábiles, previo al inicio de sesión bursátil, del 17 de mayo de 2024 y hasta el 14 de junio de 2024.

**m) Fecha de Registro de la Oferta:**

17 de junio de 2024.

**n) Fecha de Vencimiento de la Oferta.**

14 de junio de 2024 a las 12:00 horas de la Ciudad de México.

**o) Fecha de Liquidación.**

18 de junio de 2024.

**p) Fecha de publicación de los resultados de la Oferta.**

17 de junio de 2024.

**q) Derecho de los tenedores de CBFIs de Terrafina a declinar la Oferta.**

Cualquier tenedor de CBFIs de Terrafina que hubiere aceptado participar en la Oferta podrá declinar su aceptación en caso de que se realicen modificaciones relevantes a la Oferta, a juicio de la CNBV o de presentarse otra u otras ofertas competitivas bajo mejores condiciones o en caso de que el Oferente amplíe el Periodo de la Oferta en los términos señalados en este Prospecto y Folleto Informativo en virtud de no haberse obtenido, en o antes de la Fecha de Vencimiento de la Oferta, la autorización de la COFECE en relación con la Oferta, sin que implique penalidad alguna. En caso de que la Oferta sea modificada, el Periodo de la Oferta deberá ampliarse por un plazo que no podrá ser inferior a 5 Días Hábles.

Los CBFIs objeto de retiro de conformidad con la presente Sección no serán considerados como ofrecidos válidamente para efectos de la Oferta. No obstante lo anterior, los CBFIs de Terrafina que hayan sido objeto de retiro de la Oferta, podrán ser nuevamente ofrecidos antes de la Fecha de Vencimiento de la Oferta, de conformidad con los requisitos de la Oferta, la Ley Aplicable, el presente Prospecto y demás documentos de la Oferta.

No existe obligación alguna por parte del Oferente, del Intermediario o cualquier otra persona relacionada con la Oferta, de notificar o informar sobre cualquier defecto o irregularidad en una notificación de desistimiento, ni alguno de ellos incurrirá en responsabilidad alguna derivada de, o relacionada con, no realizar dicha notificación por falta de información.

**r) Procedimiento de Liquidación.**

El intercambio de los CBFIs de Terrafina por los CBFIs de Intercambio será realizado al Factor de Intercambio en la Fecha de Liquidación de la Oferta, con respecto de los tenedores de CBFIs de Terrafina que hubieren aceptado válidamente la Oferta en los términos descritos en el presente Prospecto y Folleto informativo.

El día hábil siguiente la Fecha de Vencimiento de la Oferta, el Intermediario hará del conocimiento del público inversionista a través del sistema electrónico de información Emisnet de la BMV el resultado de la Oferta estableciendo, entre otras cosas, el número total de CBFIs de Terrafina a ser intercambiados en la Oferta. La liquidación de la Oferta se realizará exclusivamente a través de la suscripción de los CBFIs de Intercambio en los términos establecidos en el presente Prospecto y Folleto Informativo, sin que haya, en consecuencia, flujo de dinero con motivo de la liquidación. La liquidación de la Oferta sólo considerará la entrega de enteros de CBFIs de Intercambio, por lo que respecto a aquellos que participen en la Oferta y que pudiera corresponderles fracciones de CBFIs de Intercambio, tras la aplicación del Factor de Intercambio, no les serán entregadas dichas fracciones.

En este sentido, el Intermediario recibirá de Fibra Prologis la totalidad de los CBFIs de Intercambio correspondientes a los CBFIs de Terrafina que se hayan aceptado intercambiar en la Oferta, calculados conforme al Factor de Intercambio y, en su caso, redondeados a la alza o a la bajo según se describe a continuación, mismos que distribuirá a cada Custodio en los términos de la Oferta conforme a lo establecido a continuación; en el entendido, de que el Intermediario no tendrá responsabilidad alguna si no recibiere los CBFIs de Intercambio o cualquier porción de los mismos del Oferente.

El número de CBFIs de Intercambio a ser distribuidos por el Intermediario a cada Custodio participante se realizará conforme al número total de CBFIs de Terrafina contenido en las Cartas de Aceptación presentadas por cada Custodio, por cuenta de los tenedores de CBFIs de Terrafina al Intermediario. En caso de que la cantidad de CBFIs de Intercambio a ser distribuidos a un Custodio no



corresponda a un número entero, el Intermediario adjudicará a cada Custodio el número entero de CBFIs de Intercambio a que tenga derecho y redondeará su correspondiente fracción de CBFI de Intercambio a la alza o a la baja de conformidad con lo siguiente:

- El Intermediario calculará los CBFIs de Intercambio por Fracciones y distribuirá dichas fracciones, un por un y hasta donde la cifra de CBFIs de Intercambio por Fracciones alcance, entre estos Custodios, dando prioridad a aquellos Custodios que tengan derecho a recibir el número decimal de CBFIs de Intercambio más cercano al número entero inmediato superior; en el entendido, de que las fracciones de CBFIs de Intercambio que de otro modo les corresponderían serán redondeadas a la alta hasta el número entero de CBFIs de Intercambio inmediato superior.
- Derivado de lo anterior, los CBFIs de Intercambio solicitados por aquellos Custodios que no hayan sido objeto del ejercicio establecido en el párrafo inmediato anterior serán redondeadas a la baja.
- El redondeo descrito en los dos párrafos anteriores únicamente será realizado sobre los decimales del número de CBFIs de Intercambio a recibir por cada Custodio; en el entendido, de que el redondeo sólo podrá incrementar o disminuir el monto de CBFIs de Intercambio correspondientes a cada Custodio hasta el número entero de CBFIs de Intercambio inmediatamente superior o inferior, respectivamente.

Ni el Intermediario ni el Oferente responden por los beneficios o perjuicios que el citado redondeo cause a los tenedores de CBFIs de Terrafina y, por el hecho de participar en la Oferta, los tenedores de CBFIs de Terrafina reconocen y aceptan ser beneficiados o perjudicados por dicho redondeo, renunciando por el hecho de participar en la Oferta, a cualquier acción que pudiere corresponderles o que se interprete que pudiere corresponderles, en contra del Oferente o del Intermediario.

En ningún caso existirá liquidación en efectivo a Custodios como motivo de la liquidación de cualquier fracción que haya sido objeto de redondeado a la baja. Cada Custodio, por su parte, podrá establecer procedimientos distintos de liquidación, dentro de los cuales cada Custodio podrá considerar procedimientos de redondeo similares a los aquí previstos respecto a las fracciones de CBFIs de Intercambio que le correspondan a cada uno de sus clientes.

**s) Tipo de Valor de los CBFIs de Intercambio.**

Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, no amortizables, sin expresión de valor nominal.

**t) Número total de CBFIs en circulación del Oferente antes de la Oferta.**

1,319,956,367 CBFIs, no amortizables, sin expresión de valor nominal.

**u) Número total de CBFIs en tesorería del Oferente antes de la Oferta.**

148 CBFIs, no amortizables, sin expresión de valor nominal.

**v) Número Máximo de CBFIs del Oferente objeto de la Oferta.**

Hasta un máximo de 448,038,838 CBFIs, no amortizables, sin expresión de valor nominal.

**w) Monto efectivamente suscrito de los CBFIS en circulación antes de la Oferta.**

\$54,650,756,672.93 Pesos.

**x) Número máximo de CBFIs en circulación después de la Oferta (considerando la suscripción del 100% de los CBFIs de Intercambio objeto de la Oferta).**

1,767,995,205 CBFIs, no amortizables, sin expresión de valor nominal.

**y) Monto efectivamente suscrito de los CBFIs en circulación después de la Oferta.**

\$[\*] Pesos.

**z) Porcentaje que representan los CBFIs de Intercambio sobre los CBFIs en circulación del Oferente.**

Aproximadamente un 34% de los CBFIs actualmente en circulación.

**aa) Recursos netos a ser obtenidos por el Oferente.**

La Oferta no implica la obtención de recursos en efectivo para el Oferente o para Terrafina, en virtud de que el objeto de la Oferta es la adquisición de los CBFIs de Terrafina a cambio de la suscripción de los CBFIs de Intercambio.

**bb) Posibles Adquirentes.**



La Oferta está dirigida a todos los inversionistas con tenencia de CBFIs de Terrafina al 14 de junio de 2024, el último día del Periodo de la Oferta. Los CBFIs Objeto de la Oferta podrán ser adquiridos por Personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente, sujeto a las limitantes establecidas en las leyes aplicables. Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en este Prospecto.

**cc) Depositario.**

S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

**dd) Consideraciones de carácter fiscal.**

I. Consideraciones fiscales para los tenedores de CBFIs de Terrafina.

El intercambio de los CBFIs de Terrafina por los CBFIs de Intercambio, constituye una enajenación de CBFIs para efectos fiscales. El régimen fiscal para la enajenación de CBFIs aplicable a personas físicas y morales residentes en México, así como a residentes en el extranjero, se encuentra detallado en los artículos 187 y 188 de la LISR, de acuerdo con lo siguiente:

**Personas físicas residentes en México:**

Las personas físicas residentes en México que enajenen los CBFIs a través de la BMV o de los mercados reconocidos a que se refiere la fracción II del artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación, se encontrarán exentas del pago de ISR por la ganancia derivada de dicha enajenación, de acuerdo con lo dispuesto por la fracción X del artículo 188 de la LISR.

**Personas morales residentes en México:**

La exención antes mencionada no resulta aplicable a personas morales residentes en México, por ello, éstas causarán el impuesto sobre la renta aplicando el 30% sobre la ganancia que derive de la enajenación de los CBFIs, la cual se determinará restando al ingreso que perciban en la enajenación, el costo promedio por CBFI actualizado según corresponda, de cada uno de los CBFIs que se enajenen.

**Residentes en el extranjero**

De acuerdo con la fracción X del artículo 188 de la LISR, los residentes en el extranjero sin establecimiento permanente en México que enajenen los CBFIs a través de la BMV o de los mercados reconocidos a que se refiere la fracción II del artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación, se encontrarán exentas del pago de ISR por la ganancia derivada de dicha enajenación.

**Impuesto sobre la renta diferido**

Las personas, tanto residentes en México como en el extranjero, que hayan optado por diferir el pago del impuesto sobre la renta conforme a lo estipulado en la fracción XI del artículo 188 de la LISR, estarán obligadas al pago del impuesto diferido al momento de enajenar los CBFIs de Terrafina. Para ello, deberán actualizar el monto del impuesto diferido desde el mes en que se realizaron las aportaciones de bienes inmuebles hasta el mes en que se efectúe la enajenación de los CBFIs objeto de la Oferta.

**Impuesto al valor agregado**

No se pagará el impuesto al valor agregado por la enajenación de los CBFIs cuando éstos se encuentren inscritos en el RNV y dicha enajenación se realice a través de bolsa de valores concesionada en los términos de la LMV o en los mercados reconocidos a que se refiere la fracción II del artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación.

## **Impuesto sobre adquisición de inmuebles**

Los impuestos sobre adquisición o traslado de dominio de bienes inmuebles se rigen conforme a la legislación de la entidad federativa de México donde se localicen dichos inmuebles. Considerando que los CBFIs no constituyen propiedad sobre los inmuebles integrantes del patrimonio de Terrafina, existen fundamentos sólidos y razonables para prever que su enajenación no estará sujeta al pago del Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles. Actualmente, la legislación fiscal vigente no contempla impuestos sucesorios, de timbre, sobre inscripciones de emisiones u otros impuestos similares.

El resumen anterior proporciona una visión general de las implicaciones fiscales relacionadas con el impuesto sobre la renta y otros impuestos aplicables, según la legislación fiscal vigente en México, derivadas de la enajenación de los CBFIs de Terrafina. No obstante, esta descripción no debe interpretarse como un análisis detallado y completo de todas las consideraciones fiscales relevantes para la toma de decisiones por parte de los Tenedores respecto a esta Oferta. Dicha descripción no constituye una opinión legal o fiscal, ya que su propósito es meramente informativo, basado en las disposiciones fiscales vigentes en México al momento de esta Oferta.

### **II. Régimen fiscal aplicable a los CBFIs de Intercambio.**

#### *i. Distribución de resultado fiscal*

De conformidad con la fracción VI de la LISR, cuando menos una vez al año, a más tardar el 15 de marzo, el fiduciario estará obligado a distribuir al menos el 95% del resultado fiscal del ejercicio inmediato anterior generado por los bienes integrantes del patrimonio de FIBRAPL. Dicho resultado fiscal se determinará en términos del Título II de la LISR.

Tratándose de CBFIs colocados entre el gran público inversionista, como es el caso de los CBFIs de Intercambio, el intermediario financiero que tenga depositados dichos certificados estará obligado a retener el impuesto sobre la renta que corresponda sobre el resultado fiscal que sea distribuido a los tenedores, aplicando la tasa del 30% sobre el monto distribuido. La obligación de realizar dicha retención no será aplicable con respecto a tenedores que se encuentren exentos del impuesto sobre la renta con respecto a dichos ingresos.

El intermediario financiero no estará obligado a realizar retención alguna con respecto al resultado fiscal que sea distribuido en favor de sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro (SIEFORES), las cuales no califican como contribuyentes del impuesto sobre la renta en términos del artículo 79, fracción XXI de la LISR. De igual modo, tampoco deberá efectuarse retención alguna con respecto a los fondos de pensiones y jubilaciones extranjeros a que se refiere el artículo 153 de la LISR.

Los tenedores de CBFIs de Intercambio que sean residentes en México o residentes en el extranjero con establecimiento permanente en el país estarán obligados a acumular el resultado fiscal que les sea distribuido por el fiduciario o intermediario financiero, sin deducir el impuesto retenido por ellos, y las ganancias que obtengan por la enajenación de dichos certificados, salvo que los tenedores estén exentos del pago del impuesto sobre la renta. Los tenedores podrán acreditar el impuesto que les hubiese sido retenido por el intermediario financiero, contra el impuesto sobre la renta que causen en el ejercicio en que reciban la distribución o se considere obtenida dicha ganancia.

Tratándose de personas físicas residentes en México, éstas deberán considerar el resultado fiscal que les sea distribuido como ingresos por arrendamiento en términos de lo dispuesto por la fracción II del artículo 114 de la LISR.

En el caso de residentes en el extranjero que no tengan establecimiento permanente en el país, la retención que efectúe el intermediario financiero se considerará como pago definitivo del impuesto sobre la renta.

ii. *Enajenaciones de los CBFIs de Intercambio*

**Personas físicas residentes en México**

Las personas físicas residentes en México que enajenen los CBFIs de Intercambio a través de la BMV o de los mercados reconocidos a que se refiere la fracción II del artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación, se encontrarán exentas del pago de ISR por la ganancia derivada de dicha enajenación, de acuerdo con lo dispuesto por la fracción X del artículo 188 de la LISR.

**Personas morales residentes en México**

La exención antes mencionada no resulta aplicable a personas morales residentes en México, por ello, éstas causarán el impuesto sobre la renta aplicando el 30% sobre la ganancia que generen en la enajenación de los CBFIs de Intercambio, la cual se determinará restando al ingreso que perciban en la enajenación, el costo promedio por CBFi actualizado según corresponda, de cada uno de los CBFIs que se enajenen.

**Residentes en el extranjero**

De acuerdo con la fracción X del artículo 188 de la LISR, los residentes en el extranjero sin establecimiento permanente en México que enajenen los CBFIs de Intercambio a través de la BMV o de los mercados reconocidos a que se refiere la fracción II del artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación, se encontrarán exentas del pago de ISR por la ganancia derivada de dicha enajenación.

**Impuesto al valor agregado**

No se pagará el impuesto al valor agregado por la enajenación de los CBFIs de Intercambio cuando éstos se encuentren inscritos en el RNV y dicha enajenación se realice a través de bolsa de valores concesionada en los términos de la LMV o en los mercados reconocidos a que se refiere la fracción II del artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación.

**Impuesto sobre adquisición de inmuebles**

Los impuestos sobre adquisición o traslado de dominio de bienes inmuebles se rigen conforme a la legislación del estado de la República Mexicana donde se localicen dichos inmuebles. Considerando que los CBFIs de Intercambio no constituyen propiedad sobre los inmuebles integrantes del patrimonio de FIBRAPL, existen fundamentos sólidos y razonables para prever que su enajenación no estará sujeta al pago del Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles. Actualmente, la legislación fiscal vigente no contempla impuestos sucesorios, de timbre, sobre inscripciones de emisiones u otros impuestos similares.

El resumen anterior proporciona una visión general de las implicaciones fiscales relacionadas con el impuesto sobre la renta y otros impuestos aplicables, según la legislación fiscal vigente en México, derivadas de la adquisición y enajenación de los CBFIs de Intercambio. No obstante, esta descripción no debe interpretarse como un análisis detallado y completo de todas las consideraciones fiscales relevantes para la toma de decisiones por parte de los Tenedores respecto a esta Oferta. Dicha descripción no constituye una opinión legal o fiscal, ya que su propósito es meramente informativo, basado en las disposiciones fiscales vigentes en México al momento de esta Oferta.

### III. Consideraciones fiscales para los Tenedores de CBFIs de Fibra Prologis.

No se esperan consecuencias fiscales para los actuales poseedores de CBFIs de Fibra Prologis como resultado de la adquisición de hasta el 100% de los CBFIs de Terrafina mediante la Oferta. Por lo que el tratamiento fiscal vigente para los tenedores de CBFIs de Fibra Prologis seguirá siendo el mismo, conforme a lo establecido en los artículos 187 y 188 de la LISR.

### IV. Consideraciones fiscales para Terrafina.

Tras el Periodo de la Oferta y según los resultados obtenidos, el Oferente podrá proponer a la asamblea de tenedores de Terrafina la cancelación de su registro en el RNV y su cotización en la BMV. Mientras no se efectúe esta cancelación y Terrafina siga cumpliendo con lo establecido en los artículos 187 y 188 de la LISR, continuará siendo aplicable el régimen fiscal de FIBRAS, descrito en dichos artículos.

En relación con los factores de riesgo relacionados con la Oferta, como se menciona en el apartado correspondiente, es posible que las autoridades fiscales no estén de acuerdo con las conclusiones presentadas en este Prospecto y Folleto Informativo. Aunque los asesores fiscales consideran que existen argumentos sólidos, no se puede garantizar un resultado favorable en caso de litigio. Adicionalmente, dado que la autoridad tributaria aún no ha emitido una opinión sobre la oferta de intercambio, existe la posibilidad de que el régimen fiscal aplicable a Fibra Prologis o Terrafina cambie. Si tras la revisión de la Oferta se concluye que el régimen fiscal aplicable difiere del actual, esto podría impactar negativamente tanto a las entidades como a sus tenedores de CBFIs. Para más información, véase la sección “V. FACTORES DE RIESGO – Factores de riesgo relacionados con la Oferta – Tendrá que considerar las consecuencias fiscales en México de la Oferta” y “V. FACTORES DE RIESGO – Factores de riesgo relacionados con la Oferta – La autoridad tributaria no se ha pronunciado sobre la oferta de intercambio, por lo que podría concluir que el régimen fiscal aplicable a Fibra Prologis resulte distinto al actual régimen fiscal aplicable” del presente Prospecto y Folleto Informativo.

Por otro lado, la enajenación de CBFIs de Terrafina se registrará por los artículos 187 y 188 de la LISR. Sin embargo, el tratamiento fiscal descrito en este apartado no debe considerarse como una recomendación fiscal y no abarca todas las consideraciones fiscales relevantes. Es crucial que los tenedores consulten con asesores fiscales independientes para comprender plenamente las implicaciones fiscales de sus transacciones. Para más información, véase la sección “V. FACTORES DE RIESGO – Factores de riesgo relacionados con la Oferta – La enajenación de CBFIs de Terrafina estará sujeta a los términos de los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto sobre la Renta” del presente Prospecto y Folleto Informativo.

#### **ee) Acuerdo corporativo del Oferente que aprueba la Oferta.**

Con fecha 9 de abril de 2024, la asamblea ordinaria anual de Tenedores de CBFIs de Fibra Prologis aprobó, entre otros asuntos, llevar a cabo una o varias ofertas públicas de adquisición y suscripción recíproca por hasta el 100% de los CBFIs de Terrafina, a cambio de CBFIs de Fibra Prologis, con el objeto de que FIBRAPL adquiera hasta el 100% de los CBFIs de Terrafina.

Asimismo, dicha Asamblea de Tenedores aprobó, delegar al Administrador la facultad para determinar los términos y condiciones de cada una de las ofertas a que se refiere el párrafo anterior, incluyendo, sin limitación, el factor de intercambio aplicable a las mismas.

Con base en lo anterior, los términos y condiciones de dichas ofertas pudieran ser ajustadas por el Administrador con anterioridad a la conclusión de la oferta respectiva, dependiendo de las condiciones de mercado en dicho momento.

## VII. DENOMINACIÓN DEL INTERMEDIARIO

Citibanamex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero Citibanamex.



## VIII. MERCADO DE VALORES

Los CBFIs de Terrafina no cotizan en otras bolsas de valores ni en cualquier tipo de mercado regulado.

De conformidad con los datos contenidos en el reporte anual de Terrafina publicado el 26 de abril de 2024, en la página de internet de Terrafina [www.terrafinamx.com](http://www.terrafinamx.com), de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la CNBV [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), los precios de venta máximos y mínimos de los trimestres correspondientes a los últimos 2 ejercicios, son los siguientes:

<b>Comportamiento Trimestral Precio del CBFi de Terrafina</b>				
Trimestral	Precio Cierre	Máximo	Mínimo	Volumen (número CBFIs)
1T22	29.61	31.89	28.06	55,154,866
2T22	27.63	29.39	25.60	38,446,240
3T22	27.34	28.80	25.80	36,255,167
4T22	27.88	28.84	26.76	62,927,834
1T23	32.75	33.79	29.95	67,084,177
2T23	32.75	34.28	31.20	58,707,241
3T23	32.17	31.37	34.06	51,565,919
4T23	32.03	33.81	29.15	78,677,595

## IX. CONDICIONES DE LA OFERTA

La Oferta y sus características podrán modificarse en cualquier momento anterior a su conclusión, siempre que implique un trato más favorable a los destinatarios de la misma o así lo decida el Oferente, en términos de la fracción III del artículo 97 de la LMV, y así se comuniquen por los mismos medios por los que se realizó la Oferta. En caso de que se realicen modificaciones relevantes a la Oferta, a juicio de la CNBV o en caso de que el Oferente amplíe el Periodo de la Oferta en los términos señalados en este Prospecto y Folleto Informativo en virtud de no haberse obtenido, en o antes de la Fecha de Vencimiento de la Oferta, la autorización de la COFECE en relación con la Oferta, el Periodo de la Oferta deberá ampliarse por un plazo que no podrá ser inferior a 5 Días Hábiles. En caso de que se realicen cualesquiera de las siguientes modificaciones a la Oferta, el Periodo de la Oferta deberá permanecer abierto por un periodo que no podrá ser inferior a 10 Días Hábiles contados a partir de la publicación de dicha modificación: (i) un cambio en el porcentaje de CBFIs de Terrafina que busca adquirir Fibra Prologis; (ii) un cambio en el Factor de Intercambio; o (iii) un cambio en la comisión por intermediación a ser pagada al Intermediario en relación con la Oferta.

Fibra Prologis no aceptará para su canje, ni canjeará ningún CBFI de Terrafina ofrecido, a menos que las condiciones descritas a continuación sean satisfechas o renunciadas, según corresponda (y en la medida en que sea posible), por Fibra Prologis.

### *Mínimo de Participación*

Que los tenedores de CBFIs de Terrafina que representen al menos el 51% de los CBFIs de Terrafina participen válidamente en la Oferta y no hayan retirado su oferta en la Fecha de Vencimiento de la Oferta.

### *Aprobaciones y autorizaciones gubernamentales*

Todas las aprobaciones y autorizaciones de cualquier Autoridad Gubernamental requeridas en relación con la Oferta, deberán haber sido obtenidas y no haber sido revocadas o enmendadas, modificadas o complementadas de manera alguna que pueda razonablemente esperarse que impida o interfiera materialmente con, retrase, posponga o afecte materialmente y de manera adversa la realización de la Oferta, ni deberán haber expirado o dejado de estar en pleno vigor y efecto. Las autorizaciones gubernamentales incluyen de forma enunciativa más no limitativa, la autorización de la CNBV de la Oferta, la autorización por parte de la COFECE y demás autorizaciones que sean requeridas de la CNBV o a cualquier otra autoridad; en el entendido, de que en caso de que no se obtengan todas las autorizaciones de las Autoridades Gubernamentales correspondientes, incluyendo de la COFECE, en o antes del 15 de septiembre de 2024, la Oferta será cancelada por parte del Oferente. Fibra Prologis no aceptará para su canje, ni canjeará ningún CBFI de Terrafina ofrecido, a menos que se obtengan todas las aprobaciones y autorizaciones de cualquier Autoridad Gubernamental requeridas en relación con la Oferta, incluyendo la de la COFECE, sin que eso impida al Oferente poder iniciar la Oferta. Cualquier prórroga de la Oferta se informará a través de los mismos medios por los que se realiza la Oferta.

En caso de que en o antes de la Fecha de Vencimiento de la Oferta no se haya obtenido la autorización por parte de la COFECE en relación con la Oferta y, en consecuencia, el Oferente decida ampliar el Periodo de la Oferta en los términos señalados en este Prospecto y Folleto Informativo, cualquier tenedor de CBFIs de Terrafina que haya aceptado la Oferta tendrá el derecho, más no la obligación, de retirar, total o parcialmente, su aceptación.

### *Otras Condiciones*

- Desde la fecha de inicio de la Oferta, la CNBV, la BMV, o cualquier otra Autoridad Gubernamental aplicable, no haya emitido algún acto, por virtud del cual los CBFIs de Terrafina, dejen de encontrarse registrados ante el RNV o listados en la BMV, o cualquier otro acto por virtud del cual no pueda realizarse la Oferta o que por las implique riesgos adicionales.

- Que se haya obtenido la autorización del comité técnico de Terrafina requerida de conformidad con lo previsto en las cláusulas 3.7 y 5.6(b)(ii) del Contrato de Fideicomiso Terrafina.
- Que no haya ocurrido un Efecto Material Adverso (según dicho término se define en el presente Prospecto y Folleto Informativo).
- Desde la fecha de inicio de la Oferta, ninguna Autoridad Gubernamental de México o cualquier otra jurisdicción pertinente (a) haya promulgado, emitido, ejecutado o incorporado cualquier ley, regla, reglamento, código, disposición de carácter general, órdenes, decretos, sentencias, mandatos judiciales, avisos o convenios, que (i) impidan o prohíban la realización de la Oferta; (ii) afecten adversamente los términos y/o condiciones de la Oferta; (iii) impongan limitaciones de relevancia a la capacidad de Fibra Prologis (o de cualquiera de sus Afiliadas) para adquirir, mantener o ejercer plenos derechos de propiedad sobre los CBFIs de Terrafina, incluyendo, sin limitación, el derecho a votar los CBFIs de Terrafina; (iv) prohíba, restrinja o tenga como objeto afectar la legalidad, existencia o validez de los actos realizados o llevados a cabo para perfeccionar la Oferta, en especial la adquisición de los CBFIs de Terrafina y el intercambio por los CBFIs de Intercambio; (v) restrinjan o limiten de manera relevante las operaciones comerciales de Terrafina; (vi) impongan o intenten imponer cualquier condición de relevancia a la Oferta, adicionales a las condiciones establecidas en el presente Prospecto y Folleto Informativo o en los documentos de la Oferta, así como que se haya iniciado cualquier procedimiento que tenga como objeto realizar cualquiera de las acciones o eventos anteriores; o (vii) impongan alguna limitación a la participación de cualquier tenedor de CBFIs de Terrafina que sean objeto de la Oferta; o (b) hayan amenazado o exista la posibilidad de que promulguen, publiquen o emitan cualquier ley, regla, reglamento, código, y demás disposiciones de carácter general, así como órdenes, decretos, sentencias, mandatos judiciales, avisos o convenios, que tenga cualquier consecuencia descrita en los numerales (i) a (vii) del inciso (a) anterior o que tenga un efecto similar a los mismos.

Las condiciones anteriores se establecen para beneficio exclusivo de Fibra Prologis y pueden ser invocadas exclusivamente por Fibra Prologis, independientemente de cualquier circunstancia adicional (incluyendo cualquier acción u omisión por parte de Fibra Prologis), siempre que ello no contravenga la Ley Aplicable. La determinación de la actualización de cualquier de las condiciones anteriores, quedará al razonable arbitrio de Fibra Prologis, quedando Fibra Prologis exonerado de cualquier responsabilidad como consecuencia de dicha determinación. El hecho de que Fibra Prologis no ejerza cualquier derecho relacionado con lo anterior, no deberá ser considerado ni interpretado como una renuncia a dichos derechos.

Adicionalmente, si durante la vigencia de la Oferta, ya sea (i) se inicia otra oferta pública en México para adquirir los CBFIs de Terrafina en circulación, o (ii) cualquier otra persona es autorizada por el comité técnico de Terrafina para iniciar dicha oferta pública por no menos del 100% de los CBFIs de Terrafina 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.

En caso de no cumplirse las condiciones a las cuales está sujeta la Oferta en los términos antes descritos, no se producirán efectos legales algunos en virtud de que del cumplimiento de dichas condiciones, al ser suspensivas, depende la existencia de las obligaciones relacionadas con la Oferta. En tal caso, el Oferente anunciará al público inversionista, a través de los mismos medios en los que se ha divulgado el presente Prospecto y Folleto Informativo, que las condiciones no se han cumplido y que, por lo tanto, no se llevará a cabo la Oferta.

## X. ACUERDOS PREVIOS A LA OFERTA

Con fecha 13 de febrero de 2024, el Oferente publicó un evento relevante, a través del cual, entre otros, anunció que, en seguimiento a ciertas discusiones sostenidas con el equipo directivo de Terrafina, comunicó a los miembros del comité técnico de Terrafina una propuesta no vinculante con respecto a la Oferta. Dicho evento relevante puede ser consultado en la página electrónica de la red mundial (internet) de la BMV, en la siguiente dirección: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la CNBV, en la siguiente dirección: [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv).

Adicionalmente a lo anterior, el Oferente manifiesta que a la fecha del presente Prospecto no existe contrato, actos o acuerdos previos relevantes con otros compradores, tenedores y miembros del comité técnico de Terrafina, relacionados con los CBFIs de Terrafina o con la Oferta, distinto a lo establecido en el presente Prospecto.



## XI. INTENCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA OFERTA

La intención del Oferente es adquirir hasta el 100% de CBFIs en circulación de Terrafina a cambio de la suscripción recíproca de los CBFIs de Intercambio al Factor de Intercambio.

Asimismo, es intención del Oferente llevar a cabo la cancelación de la inscripción de los CBFIs de Terrafina en el RNV y de su listado en la BMV. Dependiendo de los resultados de la Oferta, el Oferente podrá realizar los actos necesarios a fin de someter a consideración de la asamblea de tenedores de CBFIs de Terrafina la cancelación de la inscripción de los CBFIs de Terrafina en el RNV y, consecuentemente, la cancelación del listado de los CBFIs de Terrafina en la BMV, incluyendo en su caso, la constitución de un fideicomiso de pago; ajustándose, en su caso, a lo dispuesto por el artículo 108, fracciones I y/o III de la LMV, según resulte aplicable, y artículo 15, fracción IV de la Circular Única, así como a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso Terrafina.

La justificación de la Oferta es la de combinar los negocios de Terrafina y Fibra Prologis para brindarle mayor valor y beneficios tanto a los tenedores de Fibra Prologis, como a los de Terrafina, a través de los siguientes rubros:

- Eficiencias operativas: Pretendemos continuar con la expansión de complejos industriales en México al adquirir el portafolio de Terrafina que genere dividendos estables y logre un crecimiento de capital en el largo plazo.
- Ampliación de Plataforma: Brindar a los tenedores de CBFIS de Terrafina el acceso a la plataforma global, la experiencia en la industria y la red de trabajo de Prologis, Inc. En el diseño de bienes raíces, tendencias globales, sistemas de alta tecnología, experiencia financiera y relaciones con bancos, administración de ingresos, entre otros.
- Atracción de nuevos clientes: Con la expansión de nuestro portafolio, creemos que podremos seguir atrayendo a clientes que buscan complejos industriales bien ubicados y de alta calidad en los mercados más atractivos de México.
- ESG: Acceso a nuestras mejores prácticas ambientales, de responsabilidad social y gobierno corporativo que fortalecerían nuestras relaciones con clientes, inversionistas y empleados, así como con las comunidades en las que hacemos negocios.
- Alineación de intereses: Se buscará la alineación de intereses entre ambos negocios con la finalidad de tomar ventaja de la nueva escala operativa y comercial, a fin de lograr las mejores prácticas y la generación de sinergias a lo largo de diferentes áreas clave, con la finalidad última de capitalizar el crecimiento futuro mediante la adquisición, operación y desarrollo de propiedades de alta calidad estratégica ubicados en los mercados más importantes de México.
- Diversificación: Se pretende lograr una mayor diversificación del portafolio tanto en segmentos como en ubicaciones.

## XII. PROPÓSITOS Y PLANES

El propósito principal de la Oferta es que el Oferente adquiera la totalidad de los CBFIs de Terrafina que están en circulación en el mercado de valores y después, dependiendo del resultado de la Oferta, convocar a la asamblea de tenedores con la finalidad de poder deslistar los CBFIs de Terrafina de la BMV y cancelar su inscripción en el RNV. No obstante lo anterior, si una vez concluida la Oferta no se logra obtener el porcentaje mínimo requerido para cancelar la inscripción de los CBFIs de Terrafina en el RNV, Fibra Prologis podrá llevar a cabo ofertas públicas subsecuentes para tratar de alcanzar el porcentaje de voto requerido. En cualquier caso, tras la conclusión de la Oferta, Fibra Prologis pretende llevar a cabo cualesquier acciones que resulten necesarias o convenientes para la transición de la administración y los servicios de asesoría de Terrafina a Fibra Prologis, incluyendo convocar a la asamblea de tenedores de Terrafina para tales efectos. Asimismo, la administración de Fibra Prologis evaluará cualesquier acciones que sean necesarias para tales efectos respecto del comité técnico de Terrafina, incluyendo la designación de miembros adicionales según se requiera.



### **XIII. FUENTE Y MONTO DE LOS RECURSOS**

No existen fuentes alternas para realizar la Oferta, toda vez que la misma consiste en la adquisición de hasta 772,480,755 de CBFIs de Terrafina, representativos del 100% de sus CBFIs en circulación, a cambio de la suscripción recíproca de hasta 448,038,838 CBFIs de Intercambio. En consecuencia, la realización de la Oferta no está condicionada a la obtención de financiamiento alguno.



#### XIV. CONSECUENCIAS DE LA OFERTA

Dependiendo de los resultados de la Oferta, el Oferente tiene la intención de realizar los actos necesarios a fin de someter a consideración de la asamblea de tenedores de CBFIs de Terrafina, la cancelación de la inscripción de los CBFIs de Terrafina en el RNV y, consecuentemente, la cancelación del listado de los CBFIs de Terrafina en la BMV, incluyendo en su caso, la constitución de un fideicomiso de pago; ajustándose, en su caso, a lo dispuesto por el artículo 108, fracciones I y/o III de la LMV, según resulte aplicable, y artículo 15, fracción IV de la Circular Única, así como a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso Terrafina.

Una vez concluida la Oferta, cada tenedor de CBFIs de Terrafina que haya aceptado la Oferta, será propietario de 0.580 CBFIs de Intercambio por 1 CBFI de Terrafina. El efecto dilutivo será el siguiente:

	TENENCIA ANTES DE LA OFERTA / FIBRA PROLOGIS		TENENCIA DESPUÉS DE LA OFERTA / FIBRA PROLOGIS	
	CBFIs	Porcentaje /%	CBFIs	Porcentaje /%
Tenedores de Fibra Prologis	1,319,956,367	63.1%	1,319,956,367	74.7%
Tenedores de CBFIs de Terrafina que Participen en la Oferta	772,480,755	36.9%	448,038,838	25.3%
	2,092,437,122	100%	1,767,995,205	100%

Salvo lo previsto en el presente Prospecto, las adquisiciones de CBFIs de Fibra Prologis que han realizado los principales funcionarios y consejeros de esta en los últimos tres ejercicios, no contaron con precio preferente alguno.

**La información que se incluye en la tabla anterior es únicamente ilustrativa.**

En virtud de que esta Oferta podría ocasionar que Terrafina deje de estar listado en la BMV y, podría tener como consecuencia la cancelación de la inscripción de los CBFIs de Terrafina en el RNV, se podría reducir substancialmente la liquidez de los CBFIs de Terrafina una vez que se haya llevado a cabo la Oferta, eliminándose la posibilidad de realizar operaciones de compraventa en la BMV de los CBFIs de Terrafina, además de que Terrafina podría ya no estar obligado a la divulgación de información financiera trimestral y anual en la BMV, ni estar obligado a la divulgación de eventos relevantes en términos de la LMV y de la Circular Única. Adicionalmente, la liquidez de los CBFIs de Terrafina podría disminuir aún y cuando Terrafina permanezca temporalmente listada en la BMV al finalizar la Oferta.

El precio en el mercado de los CBFIs de Intercambio podría fluctuar significativamente y no puede asegurarse que habrá un mercado líquido para los mismos.

El precio de los CBFIs de Intercambio en el mercado podría estar sujeto a fluctuaciones significativas en respuesta a numerosos factores, muchos de los cuales se encuentran fuera del control de Fibra Prologis o Terrafina. A continuación, se enuncian algunos de estos factores de manera enunciativa, más no limitativa:

- Percepciones de los inversionistas sobre su futuro y el de los sectores en que participa.
- Diferencias entre sus actuales resultados financieros y de operación y aquellos esperados por los inversionistas.

- Anuncios por parte de la competencia con respecto a adquisiciones o ventas significativas, asociaciones estratégicas, o compromisos de capital.
- Condiciones económicas generales.
- Fluctuaciones en el tipo de cambio y tasas de interés en los mercados globales.
- Contrataciones o salidas de personal clave.
- Información sobre las utilidades y otros comunicados de prensa.
- Fluctuaciones en sus utilidades, incluyendo resultados trimestrales de operación, incluidas las de sus Afiliadas.
- Fluctuaciones significativas de los mercados.



## XV. COMPARACIÓN DE LOS DERECHOS DE LOS TENEDORES

Los CBFIs emitidos por cada uno de Terrafina y Fibra Prologis, confieren a sus tenedores substancialmente los mismos derechos y obligaciones. Asimismo, el Contrato de Fideicomiso Terrafina y el Contrato de Fideicomiso FIBRAPL confieren a sus tenedores los derechos previstos en la Ley del Mercado de Valores y la Circular Única.

En términos generales, los principales derechos y obligaciones otorgados a los tenedores de los CBFIs por cada una de Terrafina y Fibra Prologis son los siguientes:

- (a) Los Tenedores cuentan con el derecho a ser debidamente representados a través del Representante Común, pudiendo votar en Asamblea de Tenedores su remoción y la designación de su sustituto.
- (b) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) o más del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho (i) a solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores; y (ii) a solicitar que se aplase por 1 (una) sola vez, por 3 (tres) días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados.
- (c) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 20% (veinte por ciento) o más del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de la Asamblea de Tenedores, siempre que los reclamantes no hayan concurrido a la asamblea o hayan dado su voto en contra de la resolución y se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 (quince) Días siguientes a la fecha de la adopción de las resoluciones, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación (de conformidad con lo dispuesto en el inciso (a) de la fracción II del artículo 64 Bis 1 de la LMV).
- (d) Por cada 10% (diez por ciento) del número de CBFIs en circulación que tengan los Tenedores en lo individual o en su conjunto, tendrán el derecho a designar a 1 (un) miembro del Comité Técnico.
- (e) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan 15% (quince por ciento) o más del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho a ejercer acciones de responsabilidad en contra del administrador por el incumplimiento a sus obligaciones; en el entendido, de que dichas acciones, prescribirán en cinco años contados a partir de que se hubiere realizado el acto o hecho que haya causado el daño patrimonial correspondiente.
- (f) Los Tenedores tienen derecho a tener a su disposición de forma gratuita y con al menos 10 (diez) días de anticipación a la Asamblea de Tenedores, en el domicilio que se indique en la convocatoria, la información y documentos relacionados con los puntos del orden del día.
- (g) Los Tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en las Asambleas de Tenedores o cualesquiera otros convenios relacionados con el voto o derechos económicos respecto de los CBFIs.
- (h) Derecho para actuar conjuntamente con los demás Tenedores reunidos en Asamblea de Tenedores, pudiendo, entre otros, emitir un voto por cada CBFI de que sean

titulares.

- (i) Derecho a recibir, en términos del contrato de fideicomiso, las Distribuciones.



## XVI. MANTENIMIENTO O CANCELACIÓN

Como se ha mencionado anteriormente, dependiendo de los resultados de la Oferta, el Oferente tiene la intención de realizar los actos necesarios a fin de someter a consideración de la asamblea de tenedores de CBFIs de Terrafina, la cancelación de la inscripción de los CBFIs de Terrafina en el RNV y, consecuentemente, la cancelación del listado de los CBFIs de Terrafina en la BMV, incluyendo en su caso, la constitución de un fideicomiso de pago; ajustándose, en su caso, a lo dispuesto por el artículo 108, fracciones I y/o III de la LMV, según resulte aplicable, y artículo 15, fracción IV de la Circular Única, así como a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso Terrafina. En el evento de que, como resultado de la Oferta, Fibra Prologis adquiriera menos del 95% de los CBFIs de Terrafina en circulación o no logre los votos necesarios para llevar a cabo dicha cancelación, Fibra Prologis podría realizar las ofertas públicas de adquisición que resulten necesarias a efecto de adquirir el resto de CBFIs de Terrafina en circulación, de manera previa a solicitar la cancelación de la inscripción en el RNV, por lo cual, en dicho supuesto, existe la posibilidad de que el factor de intercambio o precio sea diferente para los tenedores de CBFIs Terrafina en ese momento que para los tenedores de CBFIs de Terrafina al momento de la presente Oferta.

Lo anterior; en el entendido que, para evitar dudas, la cancelación de la inscripción de los CBFIs de Terrafina no procederá, si no se presenta ante la CNBV el acuerdo de la asamblea de tenedores de CBFIs de Terrafina, que apruebe dicha cancelación.



## **XVII. OPINIÓN DE LOS MIEMBROS DEL COMITÉ TÉCNICO DE TERRAFINA Y EXPERTO INDEPENDIENTE**

Los miembros del comité técnico de Terrafina emitirán su opinión respecto del precio de la Oferta dirigida a los tenedores de CBFIs de Terrafina dentro de los 10 Días Hábiles siguientes al inicio de la Oferta, por medio de un evento relevante a ser publicado por Terrafina. Dicho evento relevante podrá ser consultado en la página electrónica de la red mundial (internet) de la BMV, en la siguiente dirección: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la CNBV, en la siguiente dirección: [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv).

Asimismo, los miembros del comité técnico de Terrafina en conjunto con su opinión respecto del precio de la Oferta dirigida a los tenedores de CBFIs de Terrafina, divulgaron la opinión emitida por su asesor financiero, por medio del evento relevante a ser publicado por Terrafina. Dicho evento relevante puede ser consultado en la página electrónica de la red mundial (internet) de la BMV, en la siguiente dirección: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la CNBV, en la siguiente dirección: [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv).



## XVIII. NOMBRES DE LAS PERSONAS CON PARTICIPACIÓN RELEVANTE EN LA OFERTA

Las personas que se señalan a continuación participaron en la asesoría y consultoría relacionada con la Oferta:

### Oferente

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable identificado con el número 1721



### Asesor Financiero

Citigroup Global Markets Inc



### Intermediario

Citibanamex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero Citibanamex



### Asesores Legales del Oferente

Creel, García-Cuéllar, Aiza y Enríquez, S.C.



### Asesor Fiscal de Oferente

EYS Equipo y Soluciones, S.C.



### Auditor Externo

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.



Por parte de Fibra Prologis, Alexandra Violante es la persona encargada de la relación con los inversionistas, y podrá ser contactada en el teléfono +52 55 1105 2955 o mediante correo electrónico a la dirección [aviolante@prologis.com](mailto:aviolante@prologis.com).

Por parte de del Intermediario, el señor el señor Xavier Mendez, Emma Born es la persona encargada de la relación con los inversionistas, y podrá ser contactada en las oficinas sus respectivas

oficinas ubicadas en Act. Roberto Medellín 800, Torre Sur, Piso 4, Lomas de Santa Fe, CDMX, teléfono +52 (55) 2262 6928 o mediante correo electrónico a la dirección [xavier.mendezazuela@citi.com](mailto:xavier.mendezazuela@citi.com), [emma.born@citi.com](mailto:emma.born@citi.com).



## XIX. PLAN DE DISTRIBUCIÓN

La presente oferta pública de adquisición y suscripción recíproca contempla la participación de Citibanamex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero Citibanamex, como Intermediario. El Intermediario ofreció los CBFIs de Intercambio en suscripción a los tenedores de CBFIs de Terrafina, de conformidad con los términos del contrato de intermediación bursátil correspondiente.

La siguiente tabla muestra el número de CBFIs de Intercambio suscritos por los participantes de la Oferta a cambio de los CBFIs Objeto de la Oferta:

Intermediario	Número de CBFIs de Intercambio	Número de CBFIs Objeto de la Oferta
Citibanamex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero Citibanamex	[*]	[*]
<b>Total</b>	[*]	[*]

Los CBFIs de Intercambio serán intercambiados por el Intermediario entre los participantes de la Oferta, mismos que eran tenedores de CBFIs de Terrafina, quienes enajenaron recíprocamente sus CBFIs Objeto de la Oferta en favor del Oferente de conformidad con los términos de la Oferta y la mecánica de la Oferta. Al tratarse de una oferta pública de adquisición y suscripción recíproca, únicamente los tenedores de CBFIs de Terrafina, o quienes actuaron por cuenta de éstos en el marco de la Oferta, participaron en la Oferta y en consecuencia suscribieron los CBFIs de Intercambio de conformidad con lo previsto en el presente Prospecto.

El Intermediario tomará las medidas necesarias a efecto de que las prácticas de venta y suscripción fueran llevadas a cabo conforme a las regulaciones aplicables, respecto a los participantes de la Oferta.

Cualquier persona que participe en la Oferta de conformidad con lo previsto en el presente Prospecto, tuvo la oportunidad de participar conforme al proceso que se describe en este Prospecto. Todos los inversionistas que participaron en dicho proceso lo hicieron en igualdad de condiciones.

Para la asignación de los CBFIs de Intercambio no existirán montos mínimos ni máximos por inversionista, ni tampoco se utilizó el concepto de asignación a prorrata ni el de prelación, pues los términos de la Oferta se ajustaron exclusivamente al mecanismo de la misma en términos del presente Prospecto y al Factor de Intercambio para la asignación de CBFIs de Intercambio.

La liquidación de la Oferta sólo considerará la entrega de enteros de CBFIs de Intercambio, por lo que respecto a aquellos que participaron en la Oferta y a quienes pudo corresponderles fracciones de CBFIs de Intercambio, tras la aplicación del Factor de Intercambio, no les fueron entregadas dichas fracciones.

El número de CBFIs de Intercambio a ser distribuidos por el Intermediario a cada Custodio participante se realizó conforme al número total de CBFIs de Terrafina contenido en las Cartas de Aceptación presentadas por cada Custodio. En los casos en que la cantidad de CBFIs de Terrafina distribuidos a un Custodio no fuere igual a un número entero, el Intermediario adjudicó a cada Custodio el número entero de CBFIs de Intercambio al que tuviere derecho, en su caso, redondeando su correspondiente fracción de CBFI de Intercambio a la alza o a la baja de conformidad con lo siguiente:

- El Intermediario calculará los CBFIs de Intercambio por Fracciones y los distribuyó, uno por uno y hasta donde la cifra de CBFIs de Intercambio por Fracciones alcanzó, entre estos Custodios, dando prioridad a aquellos Custodios que tuvieron derecho a recibir el número decimal de CBFIs de Intercambio más cercano al número entero inmediato superior; que, en consecuencia, asumieron como las fracciones de CBFIs de Intercambio que de otro modo les corresponderían fueron

redondeadas a la alta hasta el número entero de CBFIs de Intercambio inmediato superior.

- Derivado de lo anterior, los CBFIs de Intercambio a ser solicitados por aquellos Custodios que no fueron objeto del ejercicio establecido en el párrafo inmediato anterior, fueron redondeados a la baja.
- El redondeo descrito en los dos párrafos anteriores únicamente se realizará sobre los decimales del número de CBFIs de Intercambio a recibir por cada Custodio; en el entendido, que el redondeo sólo incrementó o disminuyó el monto de CBFIs de Intercambio correspondientes a cada Custodio hasta el número entero de CBFIs de Intercambio inmediatamente superior o inferior, respectivamente.

Ni el Intermediario ni el Oferente responden por los beneficios o perjuicios que el citado redondeo cause a los tenedores de CBFIs de Terrafina, quienes por el sólo hecho de participar en la Oferta reconocen y aceptan ser beneficiados o sufrir dicho redondeo, renunciando por el sólo hecho de participar en la Oferta, a cualquier acción que pudiere corresponderles o que se interprete que pudiere corresponderles, en contra del Oferente o del Intermediario.

En ningún caso existirá liquidación en efectivo a Custodios en México, con motivo de la liquidación de cualquier fracción que fue objeto de redondeado a la baja.

No es del conocimiento del Intermediario, si los principales Tenedores, los miembros del Comité Técnico, el Administrador, o las Personas Relacionadas de los mismos, participarán en la presente Oferta.



## XX. GASTOS RELACIONADOS CON LA OFERTA

El monto total de los gastos estimados relacionados con la Oferta es de aproximadamente \$[\*], mismos que serán cubiertos en su totalidad por el Oferente.

	<u>Subtotal</u>	<u>IVA</u>	<u>Total</u>
Comisiones por intermediación:			
(a) Citibanamex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero Citibanamex .....	[*]	[*]	[*]
Derechos de estudio y trámite ante CNBV .....	\$29,979.00	N/A	\$29,979.00
Derechos de inscripción en el RNV .....	\$[4,771,371.12]	N/A	\$[4,771,371.12]
Cuota de listado en la BMV .....	\$[500,000.00]	\$[80,000]	\$[580,000.00]
Honorarios y gastos de asesores:			
(a) Creel, García-Cuéllar, Aiza y Enríquez, S.C. .....	[*]	[*]	[*]
(b) [*] .....	[*]	[*]	[*]
Honorarios del fiduciario .....	\$[300,000.00]	\$[48,000.00]	\$[348,000.00]
<b>Total</b> .....	[*]	[*]	[*]

## XXI. DEL OFERENTE

### a) HISTORIA Y DESARROLLO DEL FIDEICOMISO

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección “El Fideicomiso - Historia y desarrollo del Fideicomiso” del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 11 de abril de 2024, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

### b) DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección “El Fideicomiso - Descripción del negocio” del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 11 de abril de 2024, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

#### b.1 Sectores Inmobiliarios en los que el Fideicomiso está enfocado a invertir

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección “El Fideicomiso - Descripción del negocio - Sectores inmobiliarios en los que el Fideicomiso estará enfocado a invertir” del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 11 de abril de 2024, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

#### b.2 Patentes, licencias, marcas y otros contratos

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección “El Fideicomiso - Descripción del negocio - Patentes, licencias, marcas y otros contratos” del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 11 de abril de 2024, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

#### b.3 Principales Clientes

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección “El Fideicomiso - Descripción del negocio - Principales clientes” del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 11 de abril de 2024, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

#### b.4 Legislación Aplicable y régimen fiscal

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección “El Fideicomiso - Descripción del negocio - Legislación aplicable y régimen fiscal” del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 11 de abril de 2024, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

#### b.5 Recursos Humanos

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección “El Fideicomiso - Descripción del negocio - Recursos humanos” del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 11 de abril de 2024, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

## **b.6 Información de Mercado**

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección “El Fideicomiso - Descripción del negocio - Información de mercado” del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 11 de abril de 2024, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

## **b.7 Estructura de la Administración**

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección “El Fideicomiso - Descripción del negocio - Estructura de administración” del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 11 de abril de 2024, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

## **b.8 Procesos judiciales, administrativos o arbitrales**

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección “El Fideicomiso - Descripción del negocio - Procesos judiciales, administrativos o arbitrales” del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 11 de abril de 2024, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

## **b.9 Derechos**

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección “El Fideicomiso - Descripción del negocio - Derechos que confieren los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios” del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 11 de abril de 2024, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

## **b.10 Distribuciones**

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección “El Fideicomiso - Descripción del negocio - Distribuciones” del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 11 de abril de 2024, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

## **c) DESCRIPCIÓN DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO**

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección “El Fideicomiso - Descripción del patrimonio del Fideicomiso” del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 11 de abril de 2024, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

### **c.1 Inmuebles propiedad del Fideicomiso**

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección “El Fideicomiso - Descripción del patrimonio del Fideicomiso - Inmuebles propiedad del fideicomiso” del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 11 de abril de 2024, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

### **c.2 Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios**

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección “El Fideicomiso - Descripción del patrimonio del Fideicomiso - Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios” del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 11 de abril de 2024, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

### **c.3 Evolución de los activos del Fideicomiso**

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección “El Fideicomiso - Descripción del patrimonio del Fideicomiso - Evolución de los activos del Fideicomiso” del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 11 de abril de 2024, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

### **c.4 Desempeño de los activos del Fideicomiso**

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección “El Fideicomiso - Descripción del patrimonio del Fideicomiso - Desempeño de los activos del Fideicomiso” del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 11 de abril de 2024, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

### **c.5 Cumplimiento del Plan de Negocios y Calendario de Inversiones; Desinversiones**

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección “El Fideicomiso - Descripción del patrimonio del Fideicomiso - Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones” del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 11 de abril de 2024, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

### **c.6 Informe de Deudores Relevantes**

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección “El Fideicomiso - Descripción del patrimonio del Fideicomiso - Informe deudores relevantes” del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 11 de abril de 2024, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

## **d) CONTRATOS Y ACUERDOS RELEVANTES**

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección “El Fideicomiso - Contratos y acuerdos relevantes” del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 11 de abril de 2024, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

## **e) ADMINISTRACIÓN**

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección “El Fideicomiso - Estructura de administración” del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 11 de abril de 2024, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente .

## **f) COMISIONES, COSTOS Y GASTOS DEL ADMINISTRADOR, ASESOR U OTROS TERCEROS QUE RECIBAN PAGO POR PARTE DEL FIDEICOMISO**

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección “El Fideicomiso - Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor i de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del Fideicomiso” del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 11 de abril de 2024, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

#### **g) OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS Y CONFLICTOS DE INTERÉS**

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección “El Fideicomiso - Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés” del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 11 de abril de 2024, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

#### **h) AUDITORES EXTERNOS**

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección “El Fideicomiso - Auditores Externos” del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 11 de abril de 2024, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

#### **i) OTROS TERCEROS OBLIGADOS CON EL FIDEICOMISO O LOS TENEDORES**

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección “El Fideicomiso - Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los tenedores” del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 11 de abril de 2024, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

#### **j) MERCADOS DE CAPITAL**

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "El Fideicomiso - Mercado de capitales” del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 11 de abril de 2024, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

##### **j.1 Estructura del Fideicomiso y principales tenedores**

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección “El Fideicomiso - Mercado de Capitales - Estructura del Fideicomiso y principales tenedores” del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 11 de abril de 2024, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

##### **j.2 Comportamiento de los CBFIs en el Mercado de valores**

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección “El Fideicomiso - Mercado de Capitales - Comportamiento de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en el mercado de valores” del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 11 de abril de 2024, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

##### **j.3 Formador de mercado**

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección “El Fideicomiso - Mercado de Capitales - Denominación del formador de mercado” del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 11 de abril de 2024, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.



## XXII. EL ADMINISTRADOR

### a) HISTORIA Y DESARROLLO DEL ADMINISTRADOR

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección “Administrador del patrimonio del Fideicomiso - Historia y desarrollo del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones” del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 11 de abril de 2024, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

### b) DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección “Administrador del patrimonio del Fideicomiso - Descripción del Negocio” del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 11 de abril de 2024, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

#### b.1 Actividad Principal

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección “Administrador del patrimonio del Fideicomiso - Descripción del Negocio - Actividad principal” del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 11 de abril de 2024, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

#### b.2 Recursos Humanos

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección “Administrador del patrimonio del Fideicomiso - Descripción del Negocio - Recursos humanos del administrador del patrimonio” del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 11 de abril de 2024, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

#### b.3 Estructura Corporativa

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección “Administrador del patrimonio del Fideicomiso - Descripción del Negocio - Estructura corporativa” del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 11 de abril de 2024, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

#### b.4 Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección “Administrador del patrimonio del Fideicomiso - Descripción del Negocio - Procesos Judiciales, administrativos o arbitrales del patrimonio” del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 11 de abril de 2024, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

### c) ADMINISTRADORES Y ACCIONISTAS

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección “Administrador del patrimonio del Fideicomiso - Administradores y tenedores de los certificados” del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 11 de abril de 2024, y que puede consultarse en la

página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.



## XXIII. INFORMACIÓN FINANCIERA

### a) INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA DEL FIDEICOMISO

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección “Información financiera del fideicomiso - Información financiera seleccionada del Fideicomiso” del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 11 de abril de 2024, así como del reporte correspondiente al primer trimestre del ejercicio fiscal 2024, presentado ante la CNBV y BMV el día 17 de abril de 2024, y que pueden consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

### b) INFORME DE CRÉDITOS RELEVANTES

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección “Información financiera del fideicomiso - Informe de créditos relevantes del Fideicomiso” del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 11 de abril de 2024, así como del reporte correspondiente al primer trimestre del ejercicio fiscal 2024, presentado ante la CNBV y BMV el día 17 de abril de 2024, y que pueden consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

### c) COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección “Información financiera del fideicomiso - Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación (fideicomiso)” del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 11 de abril de 2024, así como del reporte correspondiente al primer trimestre del ejercicio fiscal 2024, presentado ante la CNBV y BMV el día 17 de abril de 2024, y que pueden consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

#### c.1 Resultados de la operación

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección “Información financiera del fideicomiso - Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación - Resultados de la operación del Fideicomiso” del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 11 de abril de 2024, así como del reporte correspondiente al primer trimestre del ejercicio fiscal 2024, presentado ante la CNBV y BMV el día 17 de abril de 2024, y que pueden consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

#### c.2 Situación Financiera, liquidez y recursos de capital

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección “Información financiera del fideicomiso - Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación - Situación financiera, liquidez y recursos de capital del Fideicomiso” del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 11 de abril de 2024, así como del reporte correspondiente al primer trimestre del ejercicio fiscal 2024, presentado ante la CNBV y BMV el día 17 de abril de 2024, y que pueden consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

#### c.3 Control Interno

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección “Información financiera del fideicomiso - Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación - Control Interno del Fideicomiso” del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día

11 de abril de 2024, así como del reporte correspondiente al primer trimestre del ejercicio fiscal 2024, presentado ante la CNBV y BMV el día 17 de abril de 2024, y que pueden consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

**d) ESTIMACIONES, PROVISIONES O RESERVAS CONTABLES CRÍTICAS**

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección “Información financiera del fideicomiso - Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas del Fideicomiso” del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 11 de abril de 2024, así como del reporte correspondiente al primer trimestre del ejercicio fiscal 2024, presentado ante la CNBV y BMV el día 17 de abril de 2024, y que pueden consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

**e) INFORMACIÓN FINANCIERA DICTAMINADA**

Los estados financieros dictaminados del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y por los años terminados en esas fechas y los estados financieros dictaminados del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2022 y 2021 y por los años terminados en esas fechas se incorporan por referencia a la sección “Anexos” de los Reportes Anuales presentados ante la CNBV y BMV los días 11 de abril de 2024 y 19 de abril de 2023, respectivamente, y que pueden consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

**f) INFORMACIÓN FINANCIERA PRO-FORMA**

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección “Información Financiera Seleccionada” del Folleto de Reestructura Societaria presentado ante la CNBV y BMV el día 21 de marzo de 2024 y 2 de abril de 2024, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente, así como los estados financieros intermedios consolidados pro-forma no auditados al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 y por los tres meses terminados al 31 de marzo de 2024 y 2023.

En relación con dichos estados financieros pro-forma, se desarrolla la siguiente información:

Estado intermedio consolidado proforma no auditado de posición financiera:

	Al 31 de marzo de 2024					
en miles de pesos Mexicanos	FIBRAPL	Terrafina (*)	Subtotal	Ajustes proforma	Notas	Total cifras proforma
<b>Activo</b>						
<b>Activo circulante:</b>						
Efectivo y equivalente de efectivo	\$ 12,411,180	\$ 758,333	\$ 13,169,513	\$ -		\$ 13,169,513
Cuentas por cobrar	126,237	124,229	250,466	(36,639)	5.b	213,827
Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar	588,817	395,138	983,955	-		983,955
Pagos anticipados	93,203	103,529	196,732	-		196,732
Instrumentos financieros derivados	950	26,243	27,193	-		27,193
	<b>13,220,387</b>	<b>1,407,472</b>	<b>14,627,859</b>	<b>(36,639)</b>		<b>14,591,220</b>
<b>Activo no circulante:</b>						
Propiedades de inversión	88,674,208	51,643,797	140,318,005	(1,742,303)	5.c	138,575,702
Otras propiedades de inversión	61,342	-	61,342	-		61,342
Inversiones a través del método de participación	-	2,483,160	2,483,160	-		2,483,160
Instrumentos financieros derivados	51,230	-	51,230	-		51,230
Efectivo restringido	-	26,249	26,249	-		26,249
Otros activos	6,843	269,628	276,471	(208,411)	5.b	68,060
	<b>88,793,623</b>	<b>54,422,834</b>	<b>143,216,457</b>	<b>(1,950,714)</b>		<b>141,265,743</b>
<b>Total activo</b>	<b>\$ 102,014,010</b>	<b>\$ 55,830,306</b>	<b>\$ 157,844,316</b>	<b>\$ (1,987,353)</b>		<b>\$ 155,856,963</b>
<b>Pasivo y capital</b>						
<b>Pasivo circulante:</b>						
Cuentas por pagar	\$ 167,514	\$ 873,331	\$ 1,040,845	\$ 2,000,000	5.d	\$ 3,040,845
Ingresos diferidos	15,834	-	15,834	-		15,834
Cuentas por pagar a compañías afiliadas	14,089	-	14,089	-		14,089
Porción circulante de la deuda	70,781	994,526	1,065,307	-		1,065,307
	<b>268,218</b>	<b>1,867,857</b>	<b>2,136,075</b>	<b>2,000,000</b>		<b>4,136,075</b>
<b>Pasivo a largo plazo:</b>						
Deuda	15,279,814	16,885,308	32,165,122	-		32,165,122
Depósitos en garantía	393,992	458,947	852,939	-		852,939
Cuentas por pagar	-	31,535	31,535	-		31,535
	<b>15,673,806</b>	<b>17,375,790</b>	<b>33,049,596</b>	<b>-</b>		<b>33,049,596</b>
<b>Total pasivo</b>	<b>15,942,024</b>	<b>19,243,647</b>	<b>35,185,671</b>	<b>2,000,000</b>		<b>37,185,671</b>
<b>Capital:</b>						
Tenedores de CBFi	50,228,615	17,828,573	68,057,188	14,770,733	5.e	82,827,921
Otras cuentas de capital y utilidades retenidas	35,843,371	18,758,086	54,601,457	(18,758,086)	5.e	35,843,371
<b>Total de capital</b>	<b>86,071,986</b>	<b>36,586,659</b>	<b>122,658,645</b>	<b>(3,987,353)</b>		<b>118,671,292</b>
<b>Total de pasivo y capital</b>	<b>\$ 102,014,010</b>	<b>\$ 55,830,306</b>	<b>\$ 157,844,316</b>	<b>\$ (1,987,353)</b>		<b>\$ 155,856,963</b>

(\*) Cifras presentadas conforme a la presentación actual de FIBRAPL (Ver nota 4)

Estado intermedio consolidado proforma no auditado de posición financiera:

	Al 31 de diciembre de 2023					
en miles de pesos Mexicanos	FIBRAPL	Terrafina (*)	Subtotal	Ajustes proforma	Notas	Total cifras proforma
<b>Activo</b>						
<b>Activo circulante:</b>						
Efectivo y equivalente de efectivo	\$ 3,322,815	\$ 635,618	\$ 3,958,433	\$ -		\$ 3,958,433
Cuentas por cobrar	100,528	115,805	216,333	(40,769)	5.b	175,564
Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar	678,406	339,256	1,017,662	-		1,017,662
Pagos anticipados	4,586	35,239	39,825	-		39,825
Instrumentos financieros derivados	2,409	28,874	31,283	-		31,283
	4,108,744	1,154,792	5,263,536	(40,769)		5,222,767
<b>Activo no circulante:</b>						
Propiedades de inversión	83,406,806	50,732,940	134,139,746	1,192,587	5.c	135,332,333
Otras propiedades de inversión	58,658	-	58,658	-		58,658
Inversiones a través del método de participación	-	2,010,024	2,010,024	-		2,010,024
Instrumentos financieros derivados	36,703	-	36,703	-		36,703
Efectivo restringido	-	26,588	26,588	-		26,588
Otros activos	9,569	273,680	283,249	(224,729)	5.b	58,520
	83,511,736	53,043,232	136,554,968	967,858		137,522,826
<b>Total activo</b>	<b>\$ 87,620,480</b>	<b>\$ 54,198,024</b>	<b>\$ 141,818,504</b>	<b>\$ 927,089</b>		<b>\$ 142,745,593</b>
<b>Pasivo y capital contable</b>						
<b>Pasivo a corto plazo:</b>						
Cuentas por pagar	\$ 166,482	\$ 519,166	\$ 685,648	\$ 2,000,000	5.d	\$ 2,685,648
Ingresos diferidos	49,451	-	49,451	-		49,451
Cuentas por pagar a compañías afiliadas	15,877	-	15,877	-		15,877
Porción circulante de la deuda	62,219	1,107,417	1,169,636	-		1,169,636
	294,029	1,626,583	1,920,612	2,000,000		3,920,612
<b>Pasivo a largo plazo:</b>						
Deuda	15,473,071	15,630,289	31,103,360	-		31,103,360
Depósitos en garantía	378,360	399,290	777,650	-		777,650
Cuentas por pagar	-	91,804	91,804	-		91,804
	15,851,431	16,121,383	31,972,814	-		31,972,814
<b>Total pasivo</b>	<b>16,145,460</b>	<b>17,747,966</b>	<b>33,893,426</b>	<b>2,000,000</b>		<b>35,893,426</b>
<b>Capital:</b>						
Tenedores de CBF	38,885,136	17,828,573	56,713,709	17,548,574	5.e	74,262,283
Otras cuentas de capital y utilidades retenidas	32,589,884	18,621,485	51,211,369	(18,621,485)	5.e	32,589,884
<b>Total de capital</b>	<b>71,475,020</b>	<b>36,450,058</b>	<b>107,925,078</b>	<b>(1,072,911)</b>		<b>106,852,167</b>
<b>Total de pasivo y capital</b>	<b>\$ 87,620,480</b>	<b>\$ 54,198,024</b>	<b>\$ 141,818,504</b>	<b>\$ 927,089</b>		<b>\$ 142,745,593</b>

(\*) Cifras presentadas conforme a la presentación actual de FIBRAPL (Ver nota 4)

Estado intermedio consolidado proforma no auditado de resultados integrales:

n miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de 2024					Total cifras proforma
	FIBRAPL	Terrafina (*)	Subtotal	Ajustes proforma	Notas	
<b>Ingresos</b>						
Ingresos por arrendamientos	\$ 1,331,711	\$ 939,295	\$ 2,271,006	-		\$ 2,271,006
Recuperación de gastos por arrendamientos	141,327	-	141,327	-		141,327
Otros ingresos por arrendamiento	39,205	18,421	57,626	-		57,626
	<b>1,512,243</b>	<b>957,716</b>	<b>2,469,959</b>	-		<b>2,469,959</b>
<b>Gastos de operación y otros ingresos y gastos:</b>						
Operación y mantenimiento	(94,830)	(43,512)	(138,342)	-		(138,342)
Servicios públicos	(24,135)	(1,000)	(25,135)	-		(25,135)
Honorarios de administración de propiedades	(41,397)	(18,800)	(60,197)	-		(60,197)
Impuesto predial	(32,688)	(73,100)	(105,788)	-		(105,788)
Gastos de operación no recuperables	(14,235)	-	(14,235)	-		(14,235)
Utilidad por valuación de propiedades de inversión	6,395,244	1,971,547	8,366,791	-		8,366,791
Pérdida por valuación de deuda	-	(345,698)	(345,698)	-		(345,698)
Comisión por administración de activos	(157,161)	(67,325)	(224,486)	-		(224,486)
Cuota por incentivo	-	(445,016)	(445,016)	-		(445,016)
Honorarios profesionales	(20,822)	(81,433)	(102,255)	-		(102,255)
Ingresos por intereses	73,502	9,940	83,442	-		83,442
Costo financiero	(166,756)	(254,267)	(421,023)	-		(421,023)
Pérdida no realizada de instrumentos de cobertura cambiaria	(12,517)	-	(12,517)	-		(12,517)
Pérdida realizada de instrumentos de cobertura cambiaria	(6,938)	(3,093)	(10,031)	-		(10,031)
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	8,801	(6,357)	2,444	-		2,444
Otros gastos generales y administrativos	(8,683)	-	(8,683)	-		(8,683)
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	-	310,866	310,866	-		310,866
	<b>5,897,385</b>	<b>952,752</b>	<b>6,850,137</b>	-		<b>6,850,137</b>
<b>Utilidad, neta</b>	<b>7,409,628</b>	<b>1,910,468</b>	<b>9,320,096</b>	-		<b>9,320,096</b>
<b>Otros resultados integrales:</b>						
<i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>						
Pérdida por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	(1,362,275)	(455,327)	(1,817,602)	-		(1,817,602)
Cambios en utilidad no realizadas sobre préstamos a valor razonable reconocidos en otros resultados integrales	-	242,306	242,306	-		242,306
<i>Partidas que son o serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>						
Utilidad no realizada en instrumentos de cobertura	202	-	202	-		202
	<b>(1,362,073)</b>	<b>(213,021)</b>	<b>(1,575,094)</b>	-		<b>(1,575,094)</b>
<b>Total utilidad integral</b>	<b>\$ 6,047,555</b>	<b>\$ 1,697,447</b>	<b>\$ 7,745,002</b>	<b>\$ -</b>		<b>\$ 7,745,002</b>
<b>Utilidad por CBF1</b>	<b>\$ 6.14</b>	<b>\$ 2.47</b>				
<b>Utilidad proforma por CBF1</b>					5.f	<b>\$ 5.63</b>

(\*) Cifras presentadas conforme a la presentación actual de FIBRAPL (Ver nota 4)

Estado intermedio consolidado proforma no auditado de resultados integrales:

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de 2023					Total cifras proforma
	FIBRAPL	Terrafina (*)	Subtotal	Ajustes proforma	Notas	
<b>Ingresos</b>						
Ingresos por arrendamientos	\$ 1,255,500	\$ 961,675	\$ 2,217,175	-		\$ 2,217,175
Recuperación de gastos por arrendamientos	141,864	-	141,864	-		141,864
Otros ingresos por arrendamiento	23,733	5,555	29,288	-		29,288
	<b>1,421,097</b>	<b>967,230</b>	<b>2,388,327</b>	-		<b>2,388,327</b>
<b>Gastos de operación y otros ingresos y gastos:</b>						
Operación y mantenimiento	(93,421)	(68,530)	(161,951)	-		(161,951)
Servicios públicos	(9,810)	(1,100)	(10,910)	-		(10,910)
Honorarios de administración de propiedades	(39,076)	(19,300)	(58,376)	-		(58,376)
Impuesto predial	(30,009)	(25,400)	(55,409)	-		(55,409)
Gastos de operación no recuperables	(8,872)	-	(8,872)	-		(8,872)
Utilidad por valuación de propiedades de inversión	122,047	189,256	311,303	-		311,303
Utilidad por valuación de deuda	-	626,803	626,803	-		626,803
Comisión por administración de activos	(132,669)	(64,086)	(196,755)	-		(196,755)
Cuota por incentivo	-	-	-	-		-
Honorarios profesionales	(18,739)	(47,710)	(66,449)	-		(66,449)
Ingresos por intereses	34,160	3,110	37,270	-		37,270
Costo financiero	(187,037)	(244,690)	(431,727)	-		(431,727)
Pérdida no realizada de instrumentos de cobertura cambiaria	(29,708)	(6,731)	(36,439)	-		(36,439)
Pérdida realizada de instrumentos de cobertura cambiaria	(5,174)	-	(5,174)	-		(5,174)
Utilidad cambiaria, neta	47,174	4,914	52,088	-		52,088
Otros gastos generales y administrativos	(2,718)	-	(2,718)	-		(2,718)
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	-	(11,856)	(11,856)	-		(11,856)
	<b>(353,852)</b>	<b>334,680</b>	<b>(19,172)</b>	-		<b>(19,172)</b>
<b>Utilidad, neta</b>	<b>1,067,245</b>	<b>1,301,910</b>	<b>2,369,155</b>	-		<b>2,369,155</b>
<b>Otros resultados integrales:</b>						
<i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>						
Pérdida por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	(3,919,031)	(2,402,143)	(6,321,174)	-		(6,321,174)
Cambios en pérdidas no realizadas sobre préstamos a valor razonable reconocidos en otros resultados integrales	-	(726,106)	(726,106)	-		(726,106)
<i>Partidas que son o serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>						
Utilidad no realizada en instrumentos de cobertura	219	-	219	-		219
	<b>(3,918,812)</b>	<b>(3,128,249)</b>	<b>(7,047,061)</b>	-		<b>(7,047,061)</b>
<b>Total utilidad integral</b>	<b>\$ (2,851,567)</b>	<b>\$ (1,826,339)</b>	<b>\$ (4,677,906)</b>	<b>\$ -</b>		<b>\$ (4,677,906)</b>
<b>Utilidad por CBFI</b>	<b>\$ 1.04</b>	<b>\$ 1.67</b>				
<b>Utilidad proforma por CBFI</b>					5.f	<b>\$ 1.61</b>

(\*) Cifras presentadas conforme a la presentación actual de FIBRAPL (Ver nota 4)

## XXIV. ACONTECIMIENTOS RECIENTES

Con fecha 6 de mayo de 2024, se emitieron los estados financieros intermedios consolidados pro-forma no auditados al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 y por los tres meses terminados al 31 de marzo de 2024 y 2023, mismos que se adjuntan al presente Prospecto y Folleto Informativo.

Con fecha 14 de mayo de 2024, el Oferente preparó la presentación para inversionistas, misma que se adjunta al presente Prospecto y Folleto Informativo e incluye, entre otros, lo siguiente:

### Resumen de la Operación

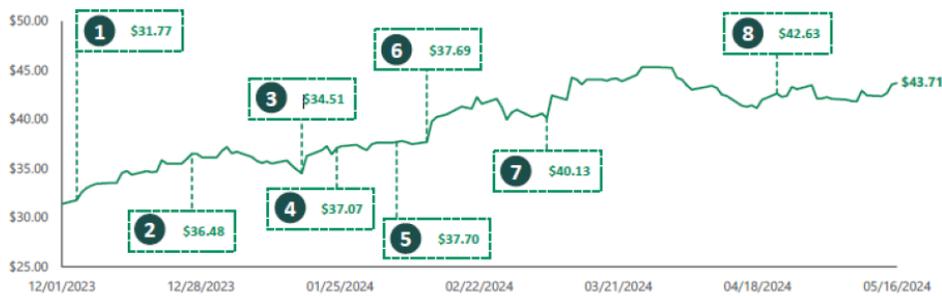
<b>Estructura</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• La adquisición de Terrafina (BMV: TERRA13-MX) por FIBRA Prologis (BMV: FIBRAPL14-MX) a través de una oferta pública de adquisición de todos los CBFIs de Terrafina en circulación</li><li>• Factor de Intercambio: 0.580x por CBFI</li><li>• Tenencia pro forma<sup>(1)</sup> de ~75% FIBRA Prologis / ~25% Terrafina<ul style="list-style-type: none"><li>– La tenencia de Prologis, Inc. se diluye de ~41% a ~31%<sup>(2)</sup> después del cierre</li></ul></li><li>• El valor de la operación será de ~\$3.0B <sup>(1)</sup>, incluyendo deuda</li><li>• Representa una prima del ~25% sobre el precio no afectado de cada CBFI de Terrafina<sup>(3)</sup></li></ul>
<b>Condiciones</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Operación condicionada a la aceptación mínima del 50.1% y a la aprobación de COFECE</li></ul>
<b>Fechas clave</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Lanzamiento de la Oferta Pública de Adquisición: 17 de mayo de 2024</li><li>• Fecha de Vencimiento de la Oferta Pública de Adquisición (la aceptación debe recibirse antes de las 12 p.m.): 14 de junio de 2024</li><li>• Liquidación: 18 de junio de 2024</li></ul>

# Combinación de FIBRA Prologis y Terrafina – Cronología de Eventos

El factor de intercambio propuesto por FIBRA Prologis representa una prima de ~25%<sup>(1)</sup> sobre el precio no alterado de Terrafina de \$31.77 al 4 de diciembre de 2023.

- 1 **4 de diciembre de 2023:** FIBRA Prologis se acerca a PGIM Real Estate, el administrador externo de Terrafina, para discutir una posible combinación con Terrafina
- 2 **27 de diciembre de 2023:** FIBRA Prologis se acerca al Director General de Terrafina, Alberto Chretin, para discutir una potencial combinación, proponiendo factor de intercambio específico para facilitar y agilizar las negociaciones
- 3 **19 de enero de 2024 (Pre-Apertura de Mercado):** Terrafina anuncia públicamente su internalización sin hacer referencia a la propuesta pendiente de diciembre
- 4 **26 de enero de 2024 (Pre-Apertura de Mercado):** Terrafina anuncia públicamente un proceso de revisión estratégica
- 5 **7 de febrero de 2024 (Pre-Apertura de Mercado):** FIBRA Prologis hace oferta de forma privada y no vinculante al comité técnico de Terrafina, a un factor de intercambio de 0.580x
- 6 **13 de febrero de 2024 (Pre-Apertura de Mercado):** FIBRA Prologis hace pública una Oferta Pública de Adquisición no vinculante al factor de intercambio fijo de 0.580x ante el Comité Técnico de Terrafina
- 7 **8 de marzo de 2024 (Pre-Apertura de Mercado):** Terrafina anuncia que otorgó dispensas a 6 partes (incluyendo a FIBRA Prologis) para evaluar una posible operación con Terrafina
- 8 **22 de abril de 2024 (Post-Apertura de Mercado):** Antes de su Asamblea de Tenedores informativa del 30 de abril, Terrafina publicó una nota sobre las 4 partes interesadas (FIBRA Prologis, FIBRA Monterrey, FIBRA Macquarie y FUNO) y 2 partes no identificadas. FUNO hizo pública su intención inicialmente el 11/03/2024; las 4 partes nombradas hicieron públicas sus propuestas de diversas formas en el periodo previo al 22/04/2024

**PRECIO POR CERTIFICADO DE TERRAFINA DESDE DICIEMBRE DE 2023**  
\$ en Pesos



## Creando de la mayor plataforma pública de inmuebles industriales de México

### Ajuste estratégico

- Crea una plataforma líder de inmuebles industriales en México, bien posicionada para capturar completamente las tendencias de *nearshoring*, y de *e-commerce*
- Adiciones de portafolio a los mercados principales de FIBRA Prologis, incluyendo Guadalajara, Juárez, Ciudad de México, Monterrey, Reynosa, y Tijuana
- Junto con la reducción de comisiones anunciada recientemente, la operación mejora aún más el apalancamiento operativo y el margen de la plataforma
- Adiciones a la reserva de tierras de Terrafina, equivalentes a 4.2 millones de pies cuadrados de ABR potencial, lo que incrementa las reservas combinadas a 16.6 millones de pies cuadrados
- Se espera que el aumento del capital circulante a través de la dilución de Prologis Inc. contribuya a aumentar continuamente la liquidez

### Crecimiento externo

- 101 acres de reservas de tierra con un potencial de construcción de 4.2 millones de pies cuadrados
- 16.6 millones de pies cuadrados de potencial combinado de desarrollo de empresas

### Guía de ganancias y distribución para 2024

- FIBRA Prologis reafirma su guía para todo el año 2024 de FFO por CBFi entre \$0.1850 y \$0.1950 y Distribuciones por CBFi de \$0.1410

### Balance y solidez financiera

- Aumento combinado del tamaño y la solidez del balance
- Se espera que la entidad combinada haya mejorado el volumen de negociación / liquidez
- Se espera mantener las calificaciones de BBB+ / BBB+ / BBB de S&P / HR Ratings / Fitch

# Entidad Combinada – Líder en Mexico en Inmuebles Industriales

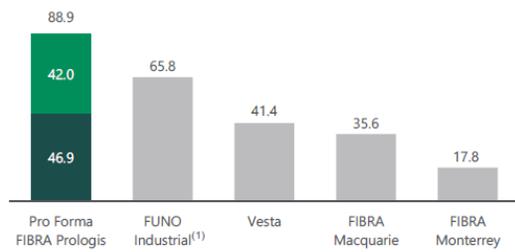
La combinación de portafolios refuerza su posición como líder en el sector inmobiliario logístico mexicano.

	FIBRA PROLOGIS®	TERRAFINA (1)	Combined
Superficie bruta rentable	46.9M pies cuadrados	42.0M pies cuadrados	88.9M pies cuadrados
Ocupación <sup>(2)</sup>	99.6%	97.1%	98.4% <sup>(3)</sup>
Banco de Tierras <sup>(3)</sup>	12.4M pies cuadrados	4.2M pies cuadrados	16.6M pies cuadrados
Arrendamiento	\$6.51	\$6.04	\$6.29 <sup>(4)</sup>
Arrendamientos denominados en USD	67%	99% <sup>(5)</sup>	81%
WARLT (años)	3.5	3.6	3.5
Tipo de cliente (% de ABR)	Manufatura: 41% Distribución y Logística: 59%	Manufatura: 74% Distribución y Logística: 26%	Manufatura: 56% Distribución y Logística: 44%
Difusión	47.7%	22.7%	31.9% <sup>(6)</sup>
Renta Mark-to-Market	49.3%	Confidencial	N/A

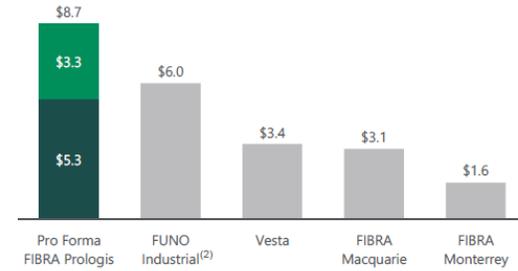
## Entidad Combinada – Líder en Mexico en Inmuebles Industriales (Cont..)

Se espera que la escala relativa, el apalancamiento moderado y las métricas operativas y financieras superiores brinden una ventaja competitiva en la captura del ciclo ascendente del sector.

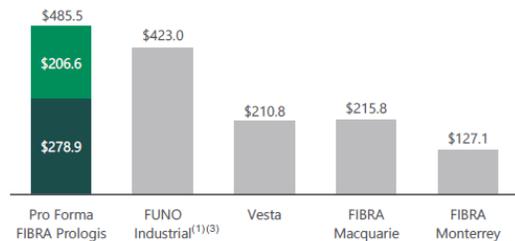
**SUPERFICIE BRUTA RENTABLE**  
pies cuadrados en millones



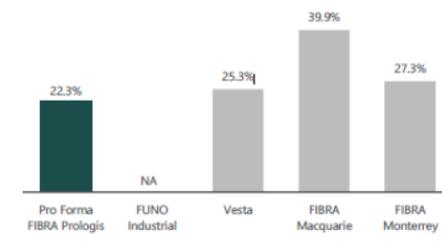
**ACTIVOS TOTALES<sup>(1)</sup>**  
USD en miles de millones



**TTM NOI**  
USD en millones

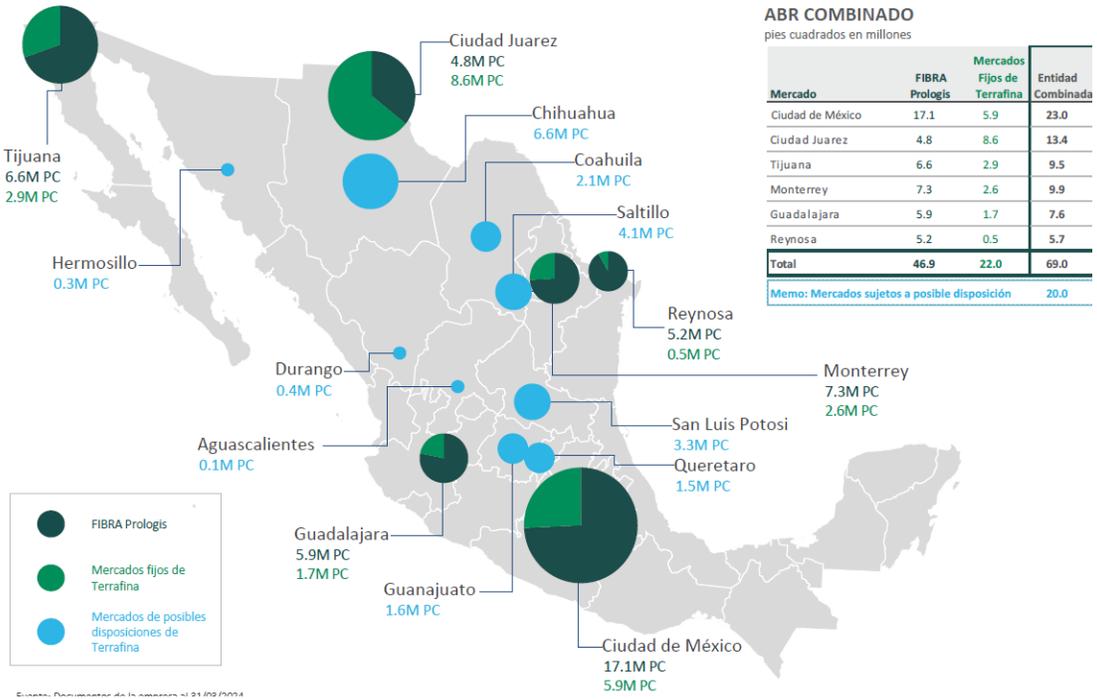


**LTV**  
Deuda total como % del valor de la empresa



■ FIBRA Prologis ■ Terrafina

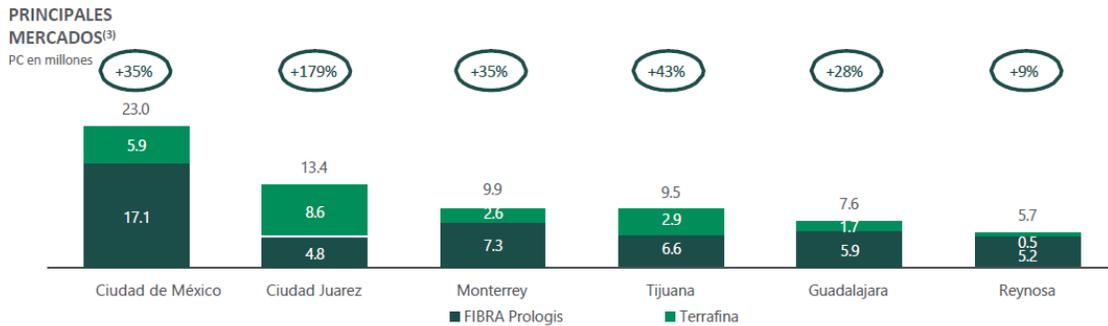
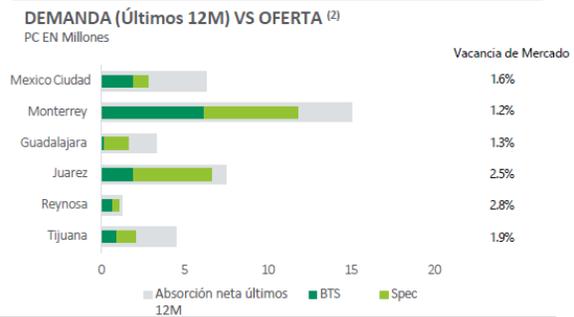
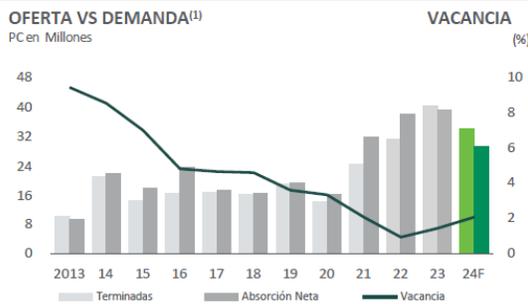
Incrementos en los mercados principales y las posibles disposiciones crean una oportunidad atractiva de redistribución de capital



## La atención se centrará en los mercados principales

Los Mercados principales de FIBRA Prologis Core Markets están estratégicamente localizados cerca de grandes centros poblacionales que traen diversidad en los fundamentales de la demanda y barreras de entada elevadas, creando una dinámica de oferta y demanda atractiva.

En General, el mercado de logística en México esta apretado... Con especial incidencia en los mercados principales de FIBRA Prologis



Fuente: Estados Unidos de América, 2013-2024. Prologis, 2024. Prologis, 2024. Prologis, 2024.

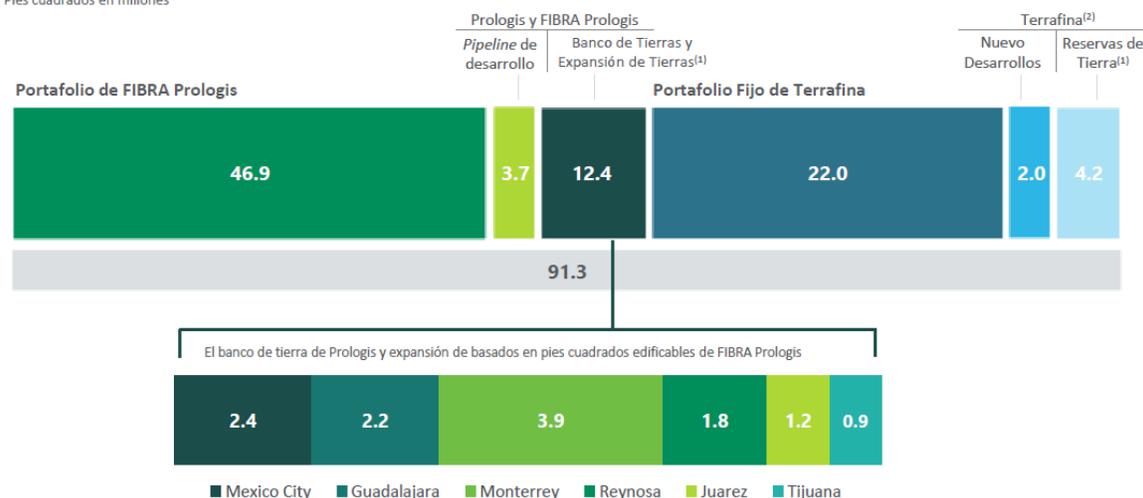
# Fortalecimiento de la visibilidad del crecimiento externo

La combinación crea un vehículo con una fuerte visibilidad de crecimiento externo.

- 33% de potencial de crecimiento de la cartera de desarrollo y el banco de tierras
- Acceso a la cartera de desarrollo de Prologis a valores de mercado
- Derecho exclusivo a adquisiciones de terceros originadas por Prologis

## CRECIMIENTO EXTERNO COMBINADO

Pies cuadrados en millones



## Capitalización

Al 31 de marzo de 2024 (USD en millones)	FIBRA Prologis	Terrafina	Combinado
Total de CBFIs <sup>1</sup> (in millions)	1,320.0	772.5	1,768.0
Capitalización bursátil	\$5,414	\$2,023	\$7,252
Deuda neta en acciones de la empresa	\$172	\$1,139	\$1,428
<b>Capitalización bursátil total</b>	<b>\$5,586</b>	<b>\$3,162</b>	<b>\$8,680</b>
Deuda Neta / EBITDA Ajustado	0.7x	5.8x	3.1x
LTV % <sup>2</sup>	16.4%	37.5%	22.3%
<b>Calificaciones crediticias (S&amp;P / HR Ratings / Fitch)</b>	<b>BBB+ / BBB+ / BBB</b>	<b>BBB / NA / BBB-</b>	<b>BBB+ / BBB+ / BBB<sup>3</sup></b>

## Dirección de extensa trayectoria con historial comprobado...

Administramos relaciones con los clientes, no solo los arrendamientos.



**Héctor Ibarzabal**, *Director Administrador, Prologis Mexico; Director General, FIBRA Prologis*

- El Sr. Ibarzabal tiene una amplia experiencia en operaciones, despliegue de capital, estructuración, financiamiento y recaudación de fondos en los sectores inmobiliario industrial, de oficinas, *retail* y residencial
- El Sr. Ibarzabal se ha desempeñado como Director General de Prologis México desde 2011 y actualmente es Director General de FIBRA Prologis, donde ha participado desde su creación en 2014
- Antes de unirse a Prologis, el Sr. Ibarzabal fue cofundador de G. Acción, la primera empresa mexicana de bienes raíces en cotizar en una bolsa de valores, donde se desempeñó como Director Financiero, Director de Operaciones y Presidente



**Jorge Girault**, *Director de Finanzas, FIBRA Prologis*

- El Sr. Girault ha trabajado en la industria de bienes raíces desde 1994 y se ha desempeñado como Vicepresidente de Finanzas de Prologis México desde 2015
- Como directivo de Prologis México y gerente de Prologis México Fondo Logístico, un vehículo mexicano de inversión en bienes raíces industriales administrado por una afiliada de Prologis, fue responsable de la estructuración y el exitoso lanzamiento de la oferta pública inicial de FIBRA Prologis en 2014 por \$500 millones



**Federico Cantú**, *Vicepresidente y director de Operaciones- México*

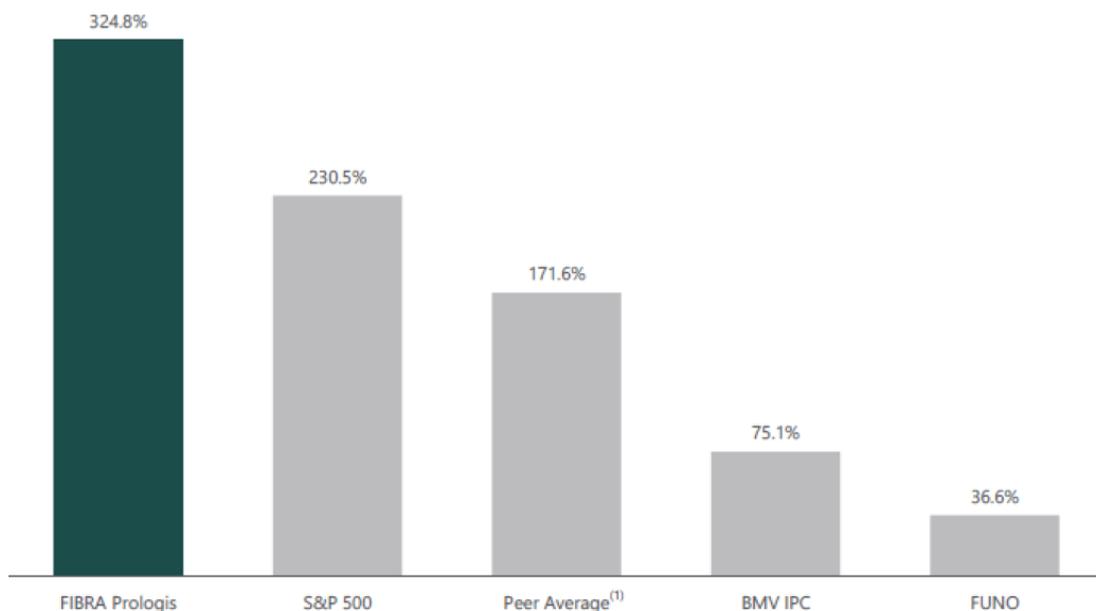
- El Sr. Cantú cuenta con más de 20 años de experiencia en el sector inmobiliario y lidera un equipo de 45 profesionales repartidos en los principales mercados de FIBRA Prologis a cargo del arrendamiento, administración de propiedades y manejo de datos
- El Sr. Cantú se unió a Prologis en 2005 como Representante de Mercado en San Antonio, Texas y, antes de unirse a Prologis, fue Gerente de Proyectos en Desarrollo Inmobiliario Omega, una empresa de desarrollo inmobiliario, donde trabajó en proyectos residenciales y de oficinas en el noreste de México y el sur de Texas

- **Larga trayectoria de gobierno corporativo de primer nivel**
- **Iniciativas recientes destinadas a impulsar el valor para los tenedores y alineación de intereses:**
  - Actualización de la Estructura de Comisiones de Administración de Activos como respuesta a comentarios de inversionistas, aumentando la rentabilidad de la FIBRA a medida que continúa creciendo
  - Los miembros independientes del Comité Técnico refuerzan su compromiso con un gobierno corporativo sólido

## ...Ofreciendo rentabilidad superior para los tenedores durante 10 años

La plataforma y el modelo de negocio de FIBRA Prologis han superado los principales índices de referencia.

RENTABILIDAD TOTAL PARA LOS TENEDORES DESDE LA OFERTA PÚBLICA INICIAL EN JUNIO DE 2014



# Datos fundamentales de evaluación comparativa

No se pueden ignorar los resultados obtenidos en el pasado al evaluar la viabilidad de propuestas alternativas hipotéticas.

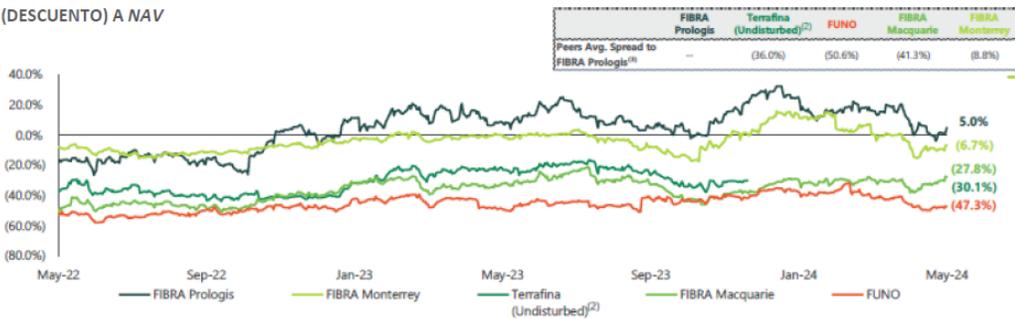
## CRECIMIENTO DE LA CAPITALIZACIÓN BURSÁTIL

Desde la oferta pública inicial de FIBRA Prologis(06/04/2014)



## PREMIUM / (DESCUENTO) A NAV

Últimos 2 años



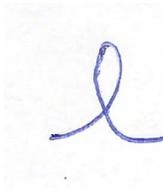
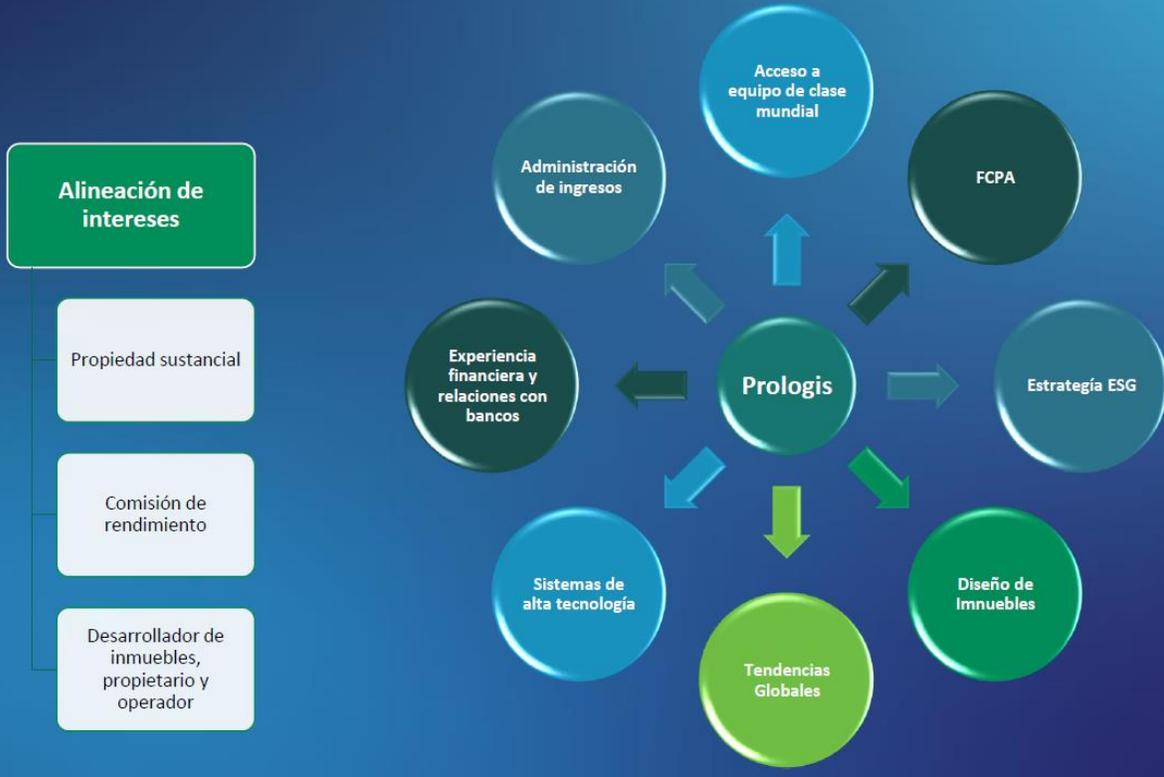
	FIBRA Prologis	Terrafina (Undisturbed) <sup>(2)</sup>	FUNO	FIBRA Macquarie	FIBRA Monterrey
Peers Avg. Spread to FIBRA Prologis <sup>(1)</sup>	--	(36.0%)	(50.6%)	(41.3%)	(8.8%)



## Resumen de posibles alternativas

	Descripción	Comentario
<b>Status Quo</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Continuar el negocio de forma independiente, incluyendo el proceso de internalización de la administración</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>El vehículo ha cotizado con un descuento medio del 33%(1) respecto a NAV en los últimos dos años</li> <li>En su propuesta de internalización, Terrafina manifestó no tener un equipo de administración listo o identificado de cualquier manera</li> </ul>
<b>FIBRA Uno</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Combinación de activos de FUNO Industrial, Jupiter y Terrafina</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Los índices de capitalización mencionados en la propuesta son un factor de intercambio para determinar la tenencia y NO son un reflejo de los niveles de cotización del mercado                             <ul style="list-style-type: none"> <li>Terrafina, de conformidad con su información pública, históricamente ha cotizado a una tasa de capitalización de ~9%</li> <li>Una parte considerable de los activos industriales de FUNO se ha adquirido a tasas de capitalización &gt; ~8.0%</li> </ul> </li> <li>No se ha revelado ningún compromiso o plan para abordar lo siguiente:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>Contratación o refinanciamiento de ~\$1B de deuda de Terrafina; ~ \$ 2.5 mil millones de intercambio de bonos; y ~ \$ 1B de despliegue de capital requerido para administrar el apalancamiento pro forma del vehículo (según lo manifestado por FUNO)</li> </ul> </li> <li>Según publicado por FUNO, E-Group y FUNO tendrían el control del vehículo, lo que dejaría a los tenedores CBFIs de Terrafina como propietarios de intereses parciales ilíquidos de los activos</li> <li>Terrafina cede el control al accionista mayoritario sobre-apalancado pro-forma y socio de JV                             <ul style="list-style-type: none"> <li>Conforme a los pasos descritos por FUNO, da como resultado un FUNO RemainCo proforma que está apalancado aproximadamente en un 70% sobre la base de la deuda total sobre el valor total de la empresa</li> </ul> </li> </ul>
<b>FIBRA Monterrey</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Propuesta de todos los CBFIs con un factor de intercambio de 2.8x</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>El factor de intercambio publicado por FIBRA Monterrey implica un precio de oferta de MXN\$28.92 por CBFI de Terrafina basado en el precio de cierre de FIBRA Monterrey de MXN\$10.33 el 16 de mayo de 2024.</li> </ul>
<b>FIBRA Macquarie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Propuesta de todos los CBFIs con un factor de intercambio de 1.05x</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>El factor de intercambio publicado por FIBRA Macquarie implica un precio de oferta de MXN\$34.03 por CBFI de Terrafina basado en el precio de cierre de FIBRA Macquarie de MXN\$32.41 el 16 de mayo de 2024.</li> </ul>
<b>Comprador en efectivo</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2 posibles partes que no quieren ser anunciadas en esta etapa</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Adicionalmente a la incertidumbre de que un comprador en efectivo surja, cualquier oferta en efectivo estaría forzada con la difícil tarea de la reinversión de dichos recursos</li> </ul>

# Apalancándonos en el Administrador

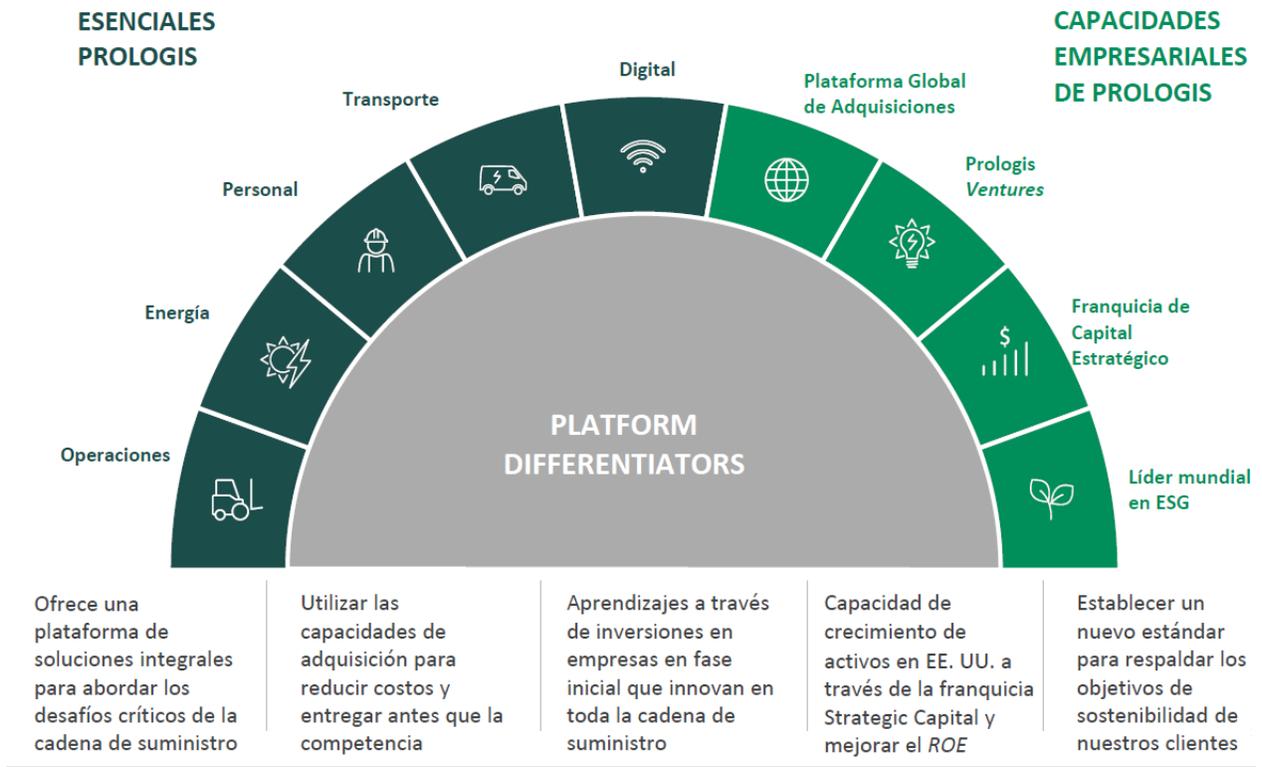


# Estructura de Comisiones

Alineadas y transparentes.

	Tipo de Comisión	Cálculo	Frecuencia de pago	
Comisiones Operativas	Administración de Propiedades	3% x ingresos recaudados	Monthly	
	Comisiones de Arrendamiento <i>Solo cuando no hay intermediarios</i>	<i>Nuevos arrendamientos:</i> 5% x valor de arrendamiento por <6 años; 2.5% x valor de arrendamiento por 6-10 años; 1.25% x valor de arrendamiento por > 10 años <i>Renovaciones:</i> 50% del calendario del nuevo contrato	1/2 al cierre 1/2 de ocupación	
	Comisiones por Construcción / Comisiones por Desarrollo	4% x por mejoras a la propiedad y al cliente y costo de construcción	Cierre del proyecto	
Administration Fees	Administración de Activos	0.75% anual de nuestro valor de avalúo actual con respecto al valor de avalúo hasta US\$5,000 millones, y (ii) 0.60% de nuestro valor de avalúo actual con respecto al valor de avalúo superior a US\$5,000 millones	Trimestralmente	
	Comisión por incentivo	Tasa Crítica	9%	Anualmente, en el aniversario de la oferta pública inicial
		Cuota Máxima	Si	
		Comisión	10%	
		Moneda	100% en CBFIs	
Restricción de venta	6 meses			

# Prologis puede obtener un valor sustancial de los activos de Terraflina



# Fuerte enfoque en la sostenibilidad

## METAS

- **Cero emisiones netas y de GEI:** Lograr cero emisiones netas para 2040 para las emisiones de alcance 1, 2 y 3.
- **Certificación de Edificios:** Lograr la certificación sostenible para el 100% de la cartera operativa (línea base 2021).
- **Energía renovable:** Uso de energía renovable para satisfacer el 100% de las necesidades energéticas de nuestros clientes para 2030.
- **Iluminación LED:** Instalar iluminación 100% LED en todo nuestro portafolio para 2025.
- **Participación de la comunidad:** Llegar a 1.400 horas de voluntariado al año.
- **Capacitación de la fuerza laboral de logística:** Capacitar a +700 personas en logística para 2025 (línea base 2022).
- **Ética:** Garantizar que el 100% de los empleados completen la capacitación ética cada año

## PROYECTO SOLAR

- 10 edificios que actualmente generan energía solar
- Energía más barata
- Inversión realizada por Prologis



## RECOGNITIONS AND RATINGS



GRESB  
REAL ESTATE  
sector leader 2023

Líder del Sector Regional  
Industrial por 3er año  
consecutivo



SUSTAINALYTICS

ESG Risk Rating

9.9

Negligible  
Risk

MSCI  
ESG RATINGS



CCC B BB **BBB** A AA AAA

23

# Gobierno Corporativo de Clase Mundial

Alineación con los tenedores de CBFIs

## COMITÉ TÉCNICO DIVERSO Y EXPERIMENTADO<sup>1</sup>

**Luis Gutiérrez**  
Presidente Mexico  
Prologis Inc

**Armando Fregoso**  
Presidente de Latam  
Prologis Inc

**Carlos Elizondo Mayer-Serra**  
Dr. en ciencias políticas  
Oxford University

**Héctor Ibarzábal**  
CEO FIBRA Prologis  
Prologis Inc

**Alberto Saavedra**  
Socio  
Santa Marina y Steta

**Gonzalo Portilla**  
Director  
CBRE Loan Services

**Edward S. Nekritz**  
Director Jurídico  
Prologis Inc

**Miguel Álvarez del Río**  
CEO  
Finaccess Mexico

**Katia Eschenbach**  
Ex-CEO  
Trafigura Mexico

**Dan Letter**  
Presidente  
Prologis Inc

**Mónica Flores Barragán**  
Presidente de LATAM  
ManpowerGroup

## CONOCIMIENTOS, HABILIDADES Y EXPERIENCIA

	LG	HI	EN	DL	AF	AS	MA	MF	CE	GP	KE
Inmuebles/Logística	-	-	-	-	-					-	
CEO/Dirección Ejecutiva	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Planeación Estratégica	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Finanzas/Contabilidad	-	-		-	-		-	-	-	-	-
Regulaciones			-			-			-	-	-
Manejo de riesgos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## COMPOSICIÓN



## TENENCIA



## GESTIÓN DE CONFLICTOS DE INTERESES

- Solo los miembros independientes pueden votar para operaciones con partes relacionadas, como la compra de activos estabilizados de Prologis
- La tenencia del 41.3% de Prologis en FIBRA Prologis, demuestra alineación de intereses con los tenedores de CBFIs
- Tres comités: Comité de Auditoría (100% independiente), Comité de Prácticas (100% independiente), Comité de Finanzas (75% independiente)

## Portafolio global con enfoque a mercados de alto crecimiento y con barreras de entrada

**\$216B**

Activos bajo gestión

**\$124B**

Capitalización de mercado

**PLD**

NYSE, S&P 500, #75

**A3/A**

Calificación crediticia1

**1.2B**

Pies cuadrados en cuatro continentes

**\$38.5B**

Construido fuera del banco de tierra (TEI)

**6,700**

Clientes

**2.8%**

Flujo de PIB global a través de nuestros centros de distribución

### U.S.

803M PC  
3,877 Edificios  
7,860 Acres<sup>2</sup>

### OTROS EN AMERICA

83M PC  
344 Edificios  
2,115 Acres<sup>2</sup>

### EUROPA

243M PC  
1,114 Edificios  
2,162 Acres<sup>2</sup>

### ASIA

113M PC  
283 Edificios  
89 Acres<sup>2</sup>

## XXV. PERSONAS RESPONSABLES

“Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad que, su representada en su carácter de fiduciario preparó la información relativa al Oferente contenida en el presente Prospecto y Folleto, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente los términos y condiciones pactados. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada su representada, ésta no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto y Folleto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas con motivo de la oferta pública de adquisición y suscripción recíproca.”

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División  
Fiduciaria,  
como fiduciario del Fideicomiso No. 1721

Por:   
Nombre: Mauricio Rangel Laisequilla  
Cargo: Delegado Fiduciario

Por:   
Nombre: Edgar Israel Valdez Ortiz  
Cargo: Delegado Fiduciario

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

Igualmente, mi representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en realizar la distribución de las los CBFIs de Intercambio entre los tenedores de CBFIs de Terrafina, conforme al plan de distribución, y que ha informado al Oferente el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el RNV y listados en la BMV.

Mi representada ha participado con la Emisora en la definición del Factor de Intercambio respecto a los CBFIs de Intercambio materia de la Oferta, tomando en cuenta las características de la Compañía, atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación.”

Citibanamex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero Citibanamex



---

Xavier Mendez Azuela

Apoderado

## DECLARACIÓN DEL AUDITOR EXTERNO

En estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2, fracción I, inciso m), numeral 5 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y exclusivamente en relación con los estados financieros del Fideicomiso Irrevocable 1721, Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria (el “Fideicomiso”) que se enumeran a continuación: 1) los estados financieros intermedios consolidados proforma no auditados al 31 de marzo de 2024 y 31 diciembre de 2023 y por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2024 y 2023, 2) los estados financieros consolidados proforma no auditados al 31 de diciembre de 2023 y por el año terminado en esa fecha, 3) los estados financieros al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y por los años terminados en esas fechas y 4) los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021 y por los años terminados en esas fechas, que se anexan o se incorporan en el presente Prospecto y Folleto Informativo, así como cualquier otra información financiera que se anexe o se incorpore por referencia en el presente Prospecto y Folleto Informativo, cuya fuente provenga de los estados financieros antes mencionados, se emite la siguiente leyenda:

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que: 1) los estados financieros intermedios consolidados proforma no auditados al 31 de marzo de 2024 y 31 diciembre de 2023 y por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2024 y 2023, 2) los estados financieros consolidados proforma no auditados al 31 de diciembre de 2023 y por el año terminado en esa fecha, 3) los estados financieros al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y por los años terminados en esas fechas y 4) los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021 y por los años terminados en esas fechas, que se anexan o se incorporan por referencia en el presente Prospecto y Folleto Informativo: 1) fueron revisados con fecha 6 de mayo de 2024, 2) fueron revisados con fecha 19 de marzo de 2024, respectivamente, de conformidad con la Norma Internacional de Aseguramiento ISAE 3420 “Contratos de Aseguramiento para Reportar sobre la Compilación de Información Financiera Proforma incluida en un Prospecto”, 3) fueron dictaminados con fecha 26 de febrero de 2024 y 4) fueron dictaminados el 2 de marzo de 2023 respectivamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría”.

Asimismo, manifiesta que ha leído el presente Prospecto y Folleto Informativo y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se anexa o se incorpora por referencia y cuya fuente provenga de los estados financieros señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este Prospecto y Folleto Informativo o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la demás información financiera contenida en el presente Prospecto y Folleto Informativo que no provenga de los estados financieros antes mencionados.

**KPMG Cárdenas Dosal, S.C.**



C. P. C. José Alejandro Ruiz Luna  
Socio

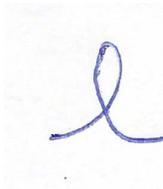


C. P. C. Manuel Jiménez Lara  
Representante legal

XXVII. ANEXOS



**Anexo "A" - Formato de Carta de Aceptación**

A small, handwritten signature in blue ink, possibly the name 'L', is located in the bottom right corner of the page.

**Anexo "B" - Estados Financieros Pro-forma**



**Anexo "C" - Opinión Fiscal**

