

FIBRA Prologis anuncia una oferta pública de adquisición y suscripción recíproca

CIUDAD DE MÉXICO, 3 de octubre 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" que aún no son propiedad de Fibra Prologis (los "CBFIS de Terrafina"), a un factor de intercambio de 0.580x (que representa el factor indicativo que Fibra Prologis anunció el 13 de febrero de 2024) por cada CBFi de Terrafina, mediante la suscripción y entrega recíproca de hasta 104,310,031 CBFIs en circulación emitidos por Fibra Prologis con clave de pizarra "FIBRAPL 14" (los "CBFIS de Intercambio"), los cuales, asumiendo la aceptación del 100% de la Oferta, representan aproximadamente el 6.79% de los CBFIs de Fibra Prologis en circulación.

FECHAS CLAVE

Fecha de Vencimiento de la Oferta: 1 de noviembre de 2024 a las 23:59:59 horas de la Ciudad de México, a menos de que la Fecha de Vencimiento de la Oferta sea ampliada en términos del Prospecto y Folleto Informativo.

Fecha de Registro de la Oferta: 4 de noviembre de 2024.

Fecha de Liquidación: El primer Día Hábil siguiente a la Fecha de Registro de la Oferta, es decir el 5 de noviembre de 2024, sujeto al proceso establecido en el Prospecto y Folleto Informativo.

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 30 de junio 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.

NO ES PARA SU DISTRIBUCIÓN EN, O HACIA, CUALQUIER PERSONA UBICADA O RESIDENTE EN LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, SUS TERRITORIOS Y POSESIONES, CUALQUIER ESTADO DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA O EL DISTRITO DE COLUMBIA O A CUALQUIER PERSONA DE LOS E.U.A. (SEGÚN SE DEFINE EN LA REGULACIÓN S DE LA LEY DE VALORES DE E.U.A. DE 1933, SEGÚN LA MISMA SEA MODIFICADA)

CONTACTOS RELACIÓN CON INVERSIONISTAS

Alexandra Violante, Tel: +52 55 1105 2955, 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, y de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, en la siguiente dirección: 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"), QUE, A LA FECHA DE LA OFERTA, NO SON PROPIEDAD DE FIBRA PROLOGIS, MEDIANTE LA SUSCRIPCIÓN Y ENTREGA RECÍPROCA DE HASTA 104,310,031 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 6.79% 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, los cuales, a la fecha de la Oferta, no son propiedad de Fibra Prologis, a cambio de la suscripción recíproca de los 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 0.58 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.
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.
Clave de Pizarra de los CBFIs de Terrafina:	“TERRA 13”.
Clave de Pizarra de los CBFIs de Intercambio:	“FIBRAPL 14”.
Número de CBFIs de Terrafina en circulación:	Con base en información puesta a disposición del público por Terrafina, los CBFIs de Terrafina en circulación al día de hoy ascienden a 786,262,285
Número de CBFIs de Terrafina Objeto de la Oferta:	Hasta 179,844,881 CBFIs de Terrafina, las cuales representan el 100% de los CBFIs de Terrafina en circulación que no son propiedad de Fibra Prologis.
Porcentaje de CBFIs de Terrafina en circulación que representan los CBFIs Objeto de la Oferta:	Hasta el 22.87% de los CBFIs de Terrafina en circulación, mismos que son todos los CBFIs de Terrafina en circulación que no son propiedad de Fibra Prologis.
Número de CBFIs de Terrafina de los que Fibra Prologis es tenedor con anterioridad a la Oferta:	606,417,404, los cuales equivalen al 77.13% de los CBFIs de Terrafina en circulación.
Número de CBFIs adquiridos a través de la Oferta:	Hasta [179,844,881].
Factor de Intercambio:	0.58 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.
Monto Total de la Oferta:	Tomando como referencia el precio por CBFI de Terrafina al cierre de mercado en la Fecha de Vencimiento de la Oferta, el monto total de la Oferta será de \$[*] Pesos.
Número de CBFIs de Intercambio a ser pagados en virtud de la Oferta:	Hasta 104,310,031 CBFIs de Fibra Prologis, cuyo total será determinado según los resultados de la Oferta.
Fechas de Publicación del Aviso de Oferta:	Todos los Días Hábiles, previo al inicio de sesión bursátil, del 3 de octubre de 2024 y hasta la Fecha de Vencimiento de la Oferta.
Periodo de la Oferta:	La Oferta se mantendrá en vigor (el “ <u>Periodo de la Oferta</u> ”) a partir del día 3 de octubre de 2024 (la “ <u>Fecha de Inicio de la Oferta</u> ”), y terminará en la Fecha de Vencimiento de la Oferta (según dicho término se define más adelante), a menos de que el Periodo de la Oferta sea ampliado en términos del presente Prospecto y Folleto Informativo.

- Fecha de Registro de la Oferta:** 4 de noviembre de 2024.
- Fecha de Vencimiento de la Oferta:** 1 de noviembre de 2024 a las 23:59:59 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 (la "Fecha de Vencimiento de la Oferta").
- Fecha de Liquidación:** El primer Día Hábil siguiente a la Fecha de Registro de la Oferta, sujeto al proceso de traspaso de los CBFIs de Intercambio a la cuenta correspondiente de Citibanamex en Indeval.
- Fecha de publicación de los resultados de la Oferta:** El Día Hábil siguiente a la Fecha de Vencimiento de la Oferta.
- Ampliación de fechas:** Las fechas establecidas en el presente Prospecto podrán variar dependiendo de la duración y/o ampliación de la Oferta en los términos aquí establecidos.
- 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 (cada uno, un "Custodio"), 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, (iii) completar, con base en la información presentada por sus clientes y entregar las Cartas de Aceptación a Citibanamex, 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 a Citibanamex, 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, nicholas.leavell@citi.com y emma.born@citi.com, seguida del original en físico a Prolongación Paseo de la Reforma 1196, Piso 27, Edificio "The Summit", Lomas de Santa Fe, 01219, Ciudad de México, a la atención de Xavier Mendez Azuela, Nicholas Leavell y Emma Born (con número telefónico +52 (55) 2262 6928, en el entendido, de que Citibanamex 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 23:59:59 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 de Citibanamex 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 23:59:59 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 de Citibanamex 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 a Citibanamex 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, salvo que se permita lo contrario en este Prospecto.

Sujeto a lo establecido en el presente Prospecto, 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 los Intermediarios. 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 de los Intermediarios, 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, en la Fecha de Liquidación, a más tardar a las 9:00 horas (horario de la Ciudad de México), el Oferente entregará a Citibanamex los CBFIs de Intercambio correspondientes, al Factor de Intercambio, a todos los CBFIs de Terrafina que hayan sido válidamente entregados a Citibanamex conforme al procedimiento descrito en los párrafos anteriores, y Citibanamex, 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 de Citibanamex en Indeval en los términos aquí establecidos, será considerada como irrevocable, en el entendido, de que los tenedores de CBFIs de Terrafina que hubieren aceptado participar en la Oferta únicamente podrán declinar su aceptación en caso de presentarse otra u otras ofertas competitivas bajo mejores condiciones o en caso de que se realicen modificaciones relevantes a la Oferta, a juicio de la CNBV, en cuyo caso, el Periodo de la Oferta deberá ampliarse por un plazo que no podrá ser inferior a 5 Días Hábiles, o en caso de que se amplie el Periodo de la Oferta, de conformidad con lo señalado en la sección "*Derecho de los tenedores de CBFIs de Terrafina a declinar la Oferta*", sin que dicha declinación implique penalidad alguna para dicho tenedor.

El Periodo de la Oferta podrá ser ampliado en una o más ocasiones, de forma ilimitada y a entera discreción del Oferente por un plazo de 1 Día Hábil o más en cada ocasión, sujeto a cualquier período adicional que el Periodo de la Oferta deba

extenderse de conformidad con las disposiciones de este Prospecto. Además, el Oferente puede extender la Fecha de Vencimiento de la Oferta cuando así lo exija la Ley Aplicable.

El Oferente tiene la facultad discrecional de resolver, directamente o a través de los Intermediarios, 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 de los Intermediarios, 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 los Intermediarios tengan responsabilidad alguna.

Ni los Intermediarios 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 a Citibanamex 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 Citibanamex 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 Citibanamex 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 Citibanamex, en el domicilio indicado anteriormente, junto con la documentación que les requiera Citibanamex o el Custodio respectivo, los títulos representativos de los CBFIs de Terrafina debidamente endosados en propiedad a favor de Citibanamex 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.

En caso de que cualquier Tenedor de Terrafina que desee participar en la Oferta, o cualquier Custodio, tenga dudas acerca de la forma en que cualquiera de ellos puede participar en la Oferta, podrán contactar a cualquiera de los Intermediarios.

Por parte de Citibanamex, Xavier Mendez Azuela, Nicholas Leavell y Emma Born podrán ser contactadas en sus respectivas oficinas ubicadas en Prolongación Paseo de la Reforma 1196, Piso 27, Edificio "The Summit", Lomas de Santa Fe, 01219, CDMX, teléfono +52 (55) 2262 6928 o mediante correo electrónico a la dirección xavier.mendezazuela@citi.com, nicholas.leavell@citi.com y emma.born@citi.com

Por parte de Actinver a través de Tania Santoyo Greene, Pablo Junco Sommer, Andrés Goddard Terrazas y Manuel Gutiérrez González, podrán ser contactados en el domicilio ubicado en Montes Urales No. 620, piso 3, Colonia Lomas de Chapultepec, IV Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México, en los teléfonos +52 (55) 5263-1036 y en las direcciones de correo electrónico tsantoyo@actinver.com.mx, pjunco@actinver.com.mx, agoddard@actinver.com.mx, y mgutierrezg@actinver.com.mx

Lo anterior; en el entendido, para evitar duda, de que la recepción, entrega, traspaso, registro y demás procesos operativos relacionados con las Cartas de Aceptación y los CBFIs de Intercambio participantes en la Oferta serán realizados únicamente a través de Citibanamex, de conformidad con lo descrito en el presente Prospecto y Folleto Informativo.

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, 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 a los Intermediarios 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:

Aprobaciones y autorizaciones gubernamentales

Todas las aprobaciones y autorizaciones de cualquier Autoridad Gubernamental y del comité técnico de Terrafina, 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 y demás autorizaciones que sean requeridas de cualquier otra autoridad. 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 y del comité técnico de Terrafina requeridas en relación con la Oferta, 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.

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 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 renunciadas o 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 o renuncia 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.

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
Liquidación de la Oferta:**

de 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, Citibanamex 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, Citibanamex 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 Citibanamex 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 Citibanamex 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 a Citibanamex. En caso de que la cantidad de CBFIs de Intercambio a ser distribuidos a un Custodio no corresponda a un número entero, Citibanamex adjudicará a cada Custodio el número entero de CBFIs de Intercambio a que tenga derecho y redondeará su correspondiente fracción de CBFIs de Intercambio a la alza o a la baja de conformidad con lo siguiente:

- Citibanamex 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 Citibanamex 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 pudiese corresponderles o que se interprete que pudiese corresponderles, en contra del Oferente o de Citibanamex.

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.

Tipo de Valor de los CBFIs de Intercambio:

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

Número total de CBFIs en circulación del Oferente antes de la Oferta:	1,537,049,366 CBFIs, no amortizables, sin expresión de valor nominal.
Número total de CBFIs en tesorería del Oferente antes de la Oferta:	682,907,149 CBFIs, no amortizables, sin expresión de valor nominal.
Número Máximo de CBFIs del Oferente objeto de la Oferta:	Hasta un máximo de 104,310,031 CBFIs, no amortizables, sin expresión de valor nominal.
Monto efectivamente suscrito de los CBFIs en circulación antes de la Oferta:	\$67,896,537,851.17 Pesos.
Número máximo de CBFIs en circulación después de la Oferta (considerando la suscripción del 100% de los CBFIs de Intercambio objeto de la Oferta):	Hasta 1,641,359,397 CBFIs, no amortizables, sin expresión de valor nominal.
Número total de CBFIs en tesorería del Oferente después de la Oferta:	[*] CBFIs, no amortizables, sin expresión de valor nominal.
Monto efectivamente suscrito de los CBFIs en circulación después de la Oferta:	[\$*] Pesos.
Porcentaje que representan el número máximo de los CBFIs de Intercambio sobre los CBFIs en circulación del Oferente:	Aproximadamente un 6.79% de los CBFIs actualmente en circulación.
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.
Posibles Adquirentes:	La Oferta está dirigida a todos los inversionistas con tenencia de CBFIs de Terrafina al 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.
Intermediarios:	Citibanamex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero Citibanamex y Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver.
Depositario:	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Régimen Fiscal:	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.

**Opinión de los miembros
Comité Técnico de Terrafina:**

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: www.bmv.com.mx y de la CNBV, en la siguiente dirección: www.gob.mx/cnbv.

**Opinión del Experto
Independiente:**

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 un 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: www.bmv.com.mx y de la CNBV, en la siguiente dirección: www.gob.mx/cnbv.

**Cancelación de la inscripción
en el RNV y listado en la
BMV:**

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 al cual se aportarán los CBFIs de Fibra Prologis necesarios para que los tenedores de CBFIs de Terrafina que no hayan acudido a la Oferta puedan intercambiar, por un periodo de seis meses, al mismo Factor de Intercambio, los CBFIs de Terrafina que no hayan sido adquiridos aún por el Oferente, ajustándose, en su caso, a lo dispuesto por el artículo 108 de la LMV, únicamente en lo que resulte aplicable a emisores de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios y el 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 la cancelación de la inscripción en el RNV, y en dicho supuesto, existe una posibilidad de que el factor de intercambio o precio sea diferente y menos favorable para los tenedores de CBFIs de Terrafina en ese momento que para los tenedores de CBFIs de Terrafina al momento de la presente Oferta. Lo anterior; en el entendido, de que no existe garantía alguna de que Fibra Prologis realizará una o más ofertas públicas de adquisición subsecuentes si, como resultado de la Oferta, Fibra Prologis adquiere menos del 95% de los CBFIs de Terrafina en circulación y no cuenta con el porcentaje de votación necesario para que la asamblea de tenedores de Terrafina apruebe la cancelación de la inscripción de los CBFIs de Terrafina en el RNV y de su listado en la BMV, y los tenedores de CBFIs de Terrafina restantes

continuarán siendo inversionistas de una emisora cuya liquidez habría sido reducida de manera considerable como resultado de la Oferta.

Asesor Financiero



Citigroup Global Markets Inc

Intermediarios



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



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

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. LO ANTERIOR; EN EL ENTENDIDO, DE QUE NO EXISTE GARANTÍA QUE FIBRA PROLOGIS REALIZARÁ UNA O MÁS OFERTAS PÚBLICAS DE ADQUISICIÓN SUBSECUENTES, POR LO CUAL, SI COMO RESULTADO DE LA OFERTA FIBRA PROLOGIS ADQUIERA MENOS DEL 95% DE LOS CBFIS DE TERRAFINA EN CIRCULACIÓN, NO CONTARÁ CON EL PORCENTAJE DE VOTACIÓN NECESARIO PARA QUE LA ASAMBLEA DE TENEDORES DE TERRAFINA APRUEBE LA CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN DE LOS CBFIS DE TERRAFINA EN EL RNV Y DE SU LISTADO EN LA BMV, Y LOS TENEDORES DE CBFIS DE TERRAFINA RESTANTES CONTINUARÁN SIENDO INVERSIONISTAS DE UNA EMISORA CUYA LIQUIDEZ HABRÍA SIDO REDUCIDA DE MANERA CONSIDERABLE COMO RESULTADO DE LA OFERTA.

CONFORME A LOS TÉRMINOS DE ESTE PROSPECTO Y FOLLETO INFORMATIVO, EL OFERENTE TIENE EL DERECHO DE AMPLIAR EL PERIODO DE LA OFERTA EN UNA O MÁS OCASIONES A SU DISCRECIÓN. NO OBSTANTE QUE LOS TENEDORES TENDRÍAN EL DERECHO DE DECLINAR LA ACEPTACIÓN DE LA OFERTA SI EL OFERENTE DECIDE EJERCER DICHO DERECHO, EN CASO DE QUE DECIDAN CONTINUAR PARTICIPANDO EN LA OFERTA PODRÍA EXISTIR INCERTIDUMBRE SOBRE LA FECHA EN QUE RECIBAN LOS CBFIS DE INTERCAMBIO.

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 CITIBANAMEX 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.

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.

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 son objeto de cotización 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, www.gob.mx/cnby, así como en la página de www.fibraprologis.com y se encuentra disponible con los Intermediarios.

Oficio de autorización para su publicación de la CNBV 153/3796/2024, de fecha 27 de septiembre de 2024.

Ciudad de México a 3 de octubre de 2024.

ÍNDICE

PRESENTACIÓN DE CIERTA INFORMACIÓN	1
I. INFORMACIÓN GENERAL	3
GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES.....	3
II. DENOMINACIÓN Y DOMICILIO DEL OFERENTE Y DE LA EMISORA.....	6
III. INFORMACIÓN DEL OFERENTE	6
IV. RELACIÓN ENTRE FIBRA PROLOGIS Y TERRAFINA	8
V. FACTORES DE RIESGO.....	9
5.1 Factores de riesgo relacionados con la Oferta	9
5.2 Factores de riesgo relacionados a los CBFIs de Fibra Prologis.	14
5.3 Factores de Riesgo relacionados con Fibra Prologis y Terrafina	14
VI. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA.....	16
a) Número de CBFIs de Terrafina Objeto de la Oferta.	16
b) Porcentaje de CBFIs de Terrafina en circulación que representan los CBFIs Objeto de la Oferta.	16
c) Número de CBFIs de Terrafina de los que Fibra Prologis es tenedor con anterioridad a la Oferta.	16
d) Número de los CBFIs adquiridos a través de la Oferta.	16
e) Factor de intercambio y bases para la fijación del mismo.	16
f) Monto total de la oferta.	16
g) Múltiplos precio/valor en libros y precio/flujo de operación más reciente de Terrafina.	16
h) Múltiplos precio/valor en libros y precio/flujo de operación más reciente de Fibra Prologis.	16
i) Múltiplos de mercado.....	16
j) Periodo de la Oferta.	17
k) Mecánica para participar en la Oferta.	17
l) Clave de Pizarra de los CBFIs de Fibra Prologis.	19
m) Número de CBFIs de Fibra Prologis a ser pagados en virtud de la Oferta.	19
n) Fechas de Publicación del Aviso de Oferta.....	19
o) Fecha de Registro de la Oferta:.....	19
p) Fecha de Vencimiento de la Oferta.	20
q) Fecha de Liquidación.	20
r) Fecha de publicación de los resultados de la Oferta.	20
s) Derecho de los tenedores de CBFIs de Terrafina a declinar la Oferta.....	20
t) Procedimiento de Liquidación.	20
u) Tipo de Valor de los CBFIs de Intercambio.	21
v) Número total de CBFIs en circulación del Oferente antes de la Oferta.	21
w) Número Máximo de CBFIs del Oferente objeto de la Oferta.	21
x) Monto efectivamente suscrito de los CBFIS en circulación antes de la Oferta.	21
y) Número máximo de CBFIs en circulación después de la Oferta (considerando la suscripción del 100% de los CBFIs de Intercambio objeto de la Oferta).....	21
z) Número total de CBFIs en tesorería del Oferente después de la Oferta:.....	21
aa) Monto efectivamente suscrito de los CBFIs en circulación después de la Oferta.....	22
bb) Porcentaje que representa el número máximo de los CBFIs de Intercambio sobre los CBFIs en circulación del Oferente.	22
cc) Recursos netos a ser obtenidos por el Oferente.....	22

dd)	Posibles Adquirentes.....	22
ee)	Depositorio.....	22
ff)	Consideraciones de carácter fiscal.....	22
gg)	Acuerdo corporativo del Oferente que aprueba la Oferta.....	25
VII. DENOMINACIÓN DE LOS INTERMEDIARIOS.....		27
VIII. MERCADO DE VALORES.....		28
IX. CONDICIONES DE LA OFERTA.....		29
X. ACUERDOS PREVIOS A LA OFERTA.....		31
XI. INTENCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA OFERTA.....		32
XII. PROPÓSITOS Y PLANES.....		33
XIII. FUENTE Y MONTO DE LOS RECURSOS.....		34
XIV. CONSECUENCIAS DE LA OFERTA.....		35
XV. COMPARACIÓN DE LOS DERECHOS DE LOS TENEDORES.....		37
XVI. MANTENIMIENTO O CANCELACIÓN.....		39
XVII. OPINIÓN DE LOS MIEMBROS DEL COMITÉ TÉCNICO DE TERRAFINA Y EXPERTO INDEPENDIENTE.....		40
XVIII. NOMBRES DE LAS PERSONAS CON PARTICIPACIÓN RELEVANTE EN LA OFERTA.....		41
XIX. PLAN DE DISTRIBUCIÓN.....		43
XX. GASTOS RELACIONADOS CON LA OFERTA.....		45
XXI. DEL OFERENTE.....		46
a)	HISTORIA Y DESARROLLO DEL FIDEICOMISO.....	46
b)	DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO.....	46
b.1	Sectores Inmobiliarios en los que el Fideicomiso está enfocado a invertir.....	46
b.2	Patentes, licencias, marcas y otros contratos.....	46
b.3	Principales Clientes.....	46
b.4	Legislación Aplicable y régimen fiscal.....	46
b.5	Recursos Humanos.....	46
b.6	Información de Mercado.....	47
b.7	Estructura de la Administración.....	47
b.8	Procesos judiciales, administrativos o arbitrales.....	47
b.9	Derechos.....	47
b.10	Distribuciones.....	47
c)	DESCRIPCIÓN DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.....	47
c.1	Inmuebles propiedad del Fideicomiso.....	47
c.2	Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios.....	47
c.3	Evolución de los activos del Fideicomiso.....	48
c.4	Desempeño de los activos del Fideicomiso.....	48
c.5	Cumplimiento del Plan de Negocios y Calendario de Inversiones; Desinversiones.....	48
c.6	Informe de Deudores Relevantes.....	48
d)	CONTRATOS Y ACUERDOS RELEVANTES.....	48
e)	ADMINISTRACIÓN.....	48
f)	COMISIONES, COSTOS Y GASTOS DEL ADMINISTRADOR, ASESOR U OTROS TERCEROS QUE RECIBAN PAGO POR PARTE DEL FIDEICOMISO.....	48
g)	OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS Y CONFLICTOS DE INTERÉS.....	49
h)	AUDITORES EXTERNOS.....	49
i)	OTROS TERCEROS OBLIGADOS CON EL FIDEICOMISO O LOS TENEDORES.....	49
j)	MERCADOS DE CAPITAL.....	49
j.1	Estructura del Fideicomiso y principales tenedores.....	49
j.2	Comportamiento de los CBFIs en el Mercado de valores.....	49
j.3	Formador de mercado.....	49

XXII. EL ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO	51
a) HISTORIA Y DESARROLLO DEL ADMINISTRADOR.....	51
b) DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO	51
b.1 Actividad Principal.....	51
b.2 Recursos Humanos	51
b.3 Estructura Corporativa.....	51
b.4 Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales.....	51
c) ADMINISTRADORES Y TENEDORES	51
XXIII. INFORMACIÓN FINANCIERA.....	53
a) INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA DEL FIDEICOMISO.....	53
b) INFORME DE CRÉDITOS RELEVANTES	53
c) COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN	53
c.1 Resultados de la operación	53
c.2 Situación Financiera, liquidez y recursos de capital.....	53
c.3 Control Interno	53
d) ESTIMACIONES, PROVISIONES O RESERVAS CONTABLES CRÍTICAS.....	54
e) INFORMACIÓN FINANCIERA DICTAMINADA.....	54
f) INFORMACIÓN FINANCIERA PRO-FORMA.....	54
XXIII. ACONTECIMIENTOS RECIENTES	61
XXIV. PERSONAS RESPONSABLES	69
XXV. ANEXOS.....	76

Anexo "A" - Formato de Carta de Aceptación

Anexo "B" - Opinión fiscal

Anexo "C" - Estados Financieros Pro-Forma

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 LOS INTERMEDIARIOS.

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 (m²), 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>“Actinver”</u>	Significa Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver.
<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 Citibanamex 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”</u> o <u>“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>“Citibanamex”</u>	significa Citibanamex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero Citibanamex.
<u>“CNBV”</u>	significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
<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 01 003 0307 que Citibanamex 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 0.58 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 de Citibanamex 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>“Intermediarios”</u>	Significa la referencia conjunta o separada, según el contexto lo requiera, a Citibanamex y Actinver.
<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 que inicia en 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” o “\$”</u>	significa la moneda de curso legal en México.
<u>“Prospecto” o “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” o la “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 y en la página de internet de la CNBV en la siguiente dirección: www.gob.mx/cnbv y de la BMV en la siguiente dirección: 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\$107 mil millones de Dólares al 30 de junio de 2024. Al 30 de junio de 2024, 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 30 de junio de 2024, el índice de ocupación de nuestros inmuebles era 98.4%. El 66% 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% está ubicado en mercados de manufactura clave ubicados en Reynosa, Tijuana y Ciudad Juárez. Al 30 de junio de 2024, el 67.4% de nuestra Renta Efectiva Neta estaba denominada en Dólares y el 32.6% estaba denominado en Pesos. A dicha fecha, nuestras propiedades tenían una Renta Efectiva Neta por pie cuadrado arrendado de US\$6.57 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 239% (neto de disposiciones), pasando de US\$5.4 mil millones (neto de disposiciones) de Dólares a US\$[*] mil millones de Dólares al 30 de junio de 2024. Sin tomar en consideración cualesquier adquisiciones realizadas desde nuestra OPI, nuestro portafolio (neto de disposiciones) creció un 89% a US\$2.9 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 4.7%. Además, desde nuestra oferta pública inicial, nuestros CBFIs han registrado una rentabilidad total (incluyendo la revalorización de los CBFIs y las distribuciones) del 280% al 30 de junio de 2024 de conformidad con Bloomberg.

El 6 de agosto de 2024, concluimos exitosamente una oferta pública de adquisición en la que adquirimos exitosamente el 77.13% de los CBFIs de Terrafina.

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 reeditar 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, en la página de internet de la BMV www.bmv.com.mx y la CNBV 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

De conformidad con la oferta pública de adquisición y suscripción recíproca que Fibra Prologis realizó por hasta el 100% de los CBFIs de Terrafina en circulación, liquidada el 6 de agosto de 2024, Fibra Prologis se convirtió en tenedor del 77.13% de los CBFIs de Terrafina. Los documentos correspondientes relacionados con dicha oferta pública de adquisición y suscripción recíproca pueden consultarse en la página de Internet de la BMV en la siguiente dirección: www.bmv.com.mx y de la CNBV en la siguiente dirección: www.gob.mx/cnbv.

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.

En caso de que Fibra Prologis adquiera menos del 95% de los CBFIs en circulación de Terrafina o no logre obtener los votos necesarios para completar dicha cancelación, Fibra Prologis podrá llevar a cabo ofertas públicas de adquisición posteriores en términos que puedan ser menos favorables para los tenedores de 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. Lo anterior; en el entendido, de que no existe garantía que Fibra Prologis realizará una o más ofertas públicas de adquisición subsecuentes, por lo cual, si como resultado de la Oferta Fibra Prologis adquiere menos del 95% de los CBFIs de Terrafina en circulación, no contará con el porcentaje de votación necesario para que la asamblea de tenedores de Terrafina apruebe la cancelación de la inscripción de los CBFIs de Terrafina en el RNV y de su listado en la BMV, y los tenedores de CBFIs de Terrafina restantes continuarán siendo inversionistas de una emisora cuya liquidez habría sido reducida de manera considerable como resultado de la Oferta.

El Oferente tiene el derecho para ampliar el Periodo de la Oferta en una o más ocasiones.

Conforme a los términos de este Prospecto y Folleto Informativo, el Oferente tiene el derecho de ampliar el Periodo de la Oferta en una o más ocasiones a su discreción. No obstante que los Tenedores tendrían el derecho de declinar la aceptación de la Oferta si el Oferente decide ejercer dicho derecho, en caso de que decidan continuar participando en la Oferta podría existir incertidumbre sobre la fecha en que reciban los CBFIs de Intercambio.

Cancelación del registro y listado de los CBFIs de 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. Si esto ocurre, no existe garantía de que los tenedores de CBFIs de Terrafina que no acepten la Oferta puedan vender sus CBFIs (o participaciones residuales) al precio de la Oferta o que lo puedan hacer en lo absoluto, ya que los términos del contrato de fideicomiso de Terrafina resultante serán determinados por Fibra Prologis en el momento apropiado. Lo anterior; en el entendido, de que no existe garantía que Fibra Prologis realizará una o más ofertas públicas de adquisición subsecuentes, por lo cual, si como resultado de la Oferta Fibra Prologis adquiriera menos del 95% de los CBFIs de Terrafina en circulación, no contará con el porcentaje de votación necesario para que la asamblea de tenedores de Terrafina apruebe la cancelación de la inscripción de los CBFIs de Terrafina en el RNV y de su listado en la BMV, y los tenedores de CBFIs de Terrafina restantes continuarán siendo inversionistas de una emisora cuya liquidez habría sido reducida de manera considerable como resultado de la Oferta.

Una vez que se adquiriera al menos el 95% de los CBFIs de Terrafina en circulación y se cancele su inscripción en el RNV, se incumpliría con lo establecido en la fracción V del artículo 187 de la LISR. En consecuencia, el régimen fiscal previsto en los artículos 187 y 188 de la LISR dejaría de ser aplicable.

No existe garantía de que Fibra Prologis realizará ofertas públicas de adquisición subsecuentes.

No existe garantía de que Fibra Prologis realizará una o más ofertas públicas de adquisición subsecuentes, por lo que los tenedores de CBFIs de Terrafina no deben asumir la realización de estas.

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 Citibanamex 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 precedente.

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 a los Intermediarios de cualquier responsabilidad por este concepto, renunciando a cualquier acción que pudiere corresponderles por tal razón en contra del propio Oferente o de los Intermediarios 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 de Citibanamex, 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 de Citibanamex, 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 los Intermediarios 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.

Ningún 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.

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. 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 y del comité técnico de Terrafina requeridas en relación con la Oferta, 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. 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 los Intermediarios 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 los Intermediarios 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 los Intermediarios 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 todas las aprobaciones y autorizaciones de cualquier Autoridad Gubernamental y del Comité Técnico 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 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.

El contrato de fideicomiso de Terrafina podría ser modificado y para contemplar beneficios económicos adicionales para FIBRA Prologis y la administración de Terrafina.

El contrato de fideicomiso de Terrafina podría ser modificado y para contemplar beneficios económicos adicionales para FIBRA Prologis y la administración de Terrafina a efecto de reflejar los costos relacionados con la cancelación de la inscripción de los CBFIs de Terrafina en el RNV y de su listado en la BMV. Dicha modificación podría implicar costos indirectos adicionales para los Tenedores de CBFIs Terrafina que no participen en la Oferta.

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 aceptan ofrecer sus CBFIs de Terrafina en la Oferta a través de Citibanamex y sus CBFIs de Terrafina son adquiridos en la Oferta, dichos tenedores recibirán 0.58 CBFIs de Intercambio por cada CBI 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, de Terrafina www.terrafinamx.com/, de la BMV www.bmv.com.mx y la CNBV 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.

Hasta 179,844,881 CBFIs de Terrafina, las cuales representan el 100% de los CBFIs de Terrafina en circulación que no son propiedad de Fibra Prologis.

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

Hasta el 22.87% de los CBFIs de Terrafina en circulación, mismos que son todos los CBFIs de Terrafina en circulación que no son propiedad de Fibra Prologis.

c) Número de CBFIs de Terrafina de los que Fibra Prologis es tenedor con anterioridad a la Oferta.

606,417,404, los cuales equivalen al 77.13% de los CBFIs de Terrafina en circulación.

d) Número de los CBFIs adquiridos a través de la Oferta.

Hasta [179,844,881].

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

0.58 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.

f) Monto total de la oferta.

Tomando como referencia el precio por CBFI de Terrafina al cierre de mercado en la Fecha de Vencimiento de la Oferta, el monto total de la Oferta será de \$[*] Pesos.

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

Múltiplos	FACTOR
Precio/Valor en libros	0.67x
Precio/Flujo de operación	11.5x

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

Múltiplos	FACTOR
Precio/Valor en libros	0.74x
Precio/Flujo de operación	14.3x

i) Múltiplos de mercado.

Múltiplos	Fibra Prologis	Terrafina
Precio/Utilidad	12.8x	7.9x
Precio a valor en libros	0.74x	0.67x
Valor total de la empresa/EBITDA	20.1x	18.1x

j) Periodo de la Oferta.

La Oferta se mantendrá en vigor durante el Periodo 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.

k) 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 (cada uno, un “Custodio”) 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, (iii) completar, con base en la información presentada por sus clientes y entregar las Cartas de Aceptación a Citibanamex, 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 a Citibanamex, 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, nicholas.leavell@citi.com y emma.born@citi.com, seguida del original en físico a Prolongación Paseo de la Reforma 1196, Piso 27, Edificio “The Summit”, Lomas de Santa Fe, 01219, Ciudad de México, a la atención de Xavier Mendez Azuela, Nicholas Leavell y Emma Born (con número telefónico +52 (55) 2262 6928, en el entendido, de que Citibanamex 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 23:59:59 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 de Citibanamex 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 23:59:59 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 de Citibanamex 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 a Citibanamex 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, salvo que se permita lo contrario en el presente Prospecto.

Sujeto a lo establecido en el presente Prospecto, 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 los Intermediarios. 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 de los Intermediarios, 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 en la Fecha de Liquidación, a más tardar a las 9:00 horas (horario de la Ciudad de México), el Oferente entregará a Citibanamex los CBFIs de Intercambio correspondientes, al Factor de Intercambio, a todos los CBFIs de Terrafina que hayan sido válidamente entregados a Citibanamex conforme al procedimiento descrito en los párrafos anteriores, y Citibanamex, 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 de Citibanamex en Indeval en los términos aquí establecidos, será considerada como irrevocable, en el entendido, de que los tenedores de CBFIs de Terrafina que hubieren aceptado participar en la Oferta únicamente podrán declinar su aceptación en caso de presentarse otra u otras ofertas competitivas bajo mejores condiciones o en caso de que se realicen modificaciones relevantes a la Oferta, a juicio de la CNBV, en cuyo caso, el Periodo de la Oferta deberá ampliarse por un plazo que no podrá ser inferior a 5 Días Hábiles, o en caso de que se amplie el Periodo de la Oferta, de conformidad con lo señalado en la sección "*Derecho de los tenedores de CBFIs de Terrafina a declinar la Oferta*", sin que dicha declinación implique penalidad alguna para dicho tenedor.

El Periodo de la Oferta podrá ser ampliado en una o más ocasiones a entera discreción del Oferente por un plazo de 1 Día Hábil o más en cada ocasión, sujeto a cualquier período adicional que el Periodo de la Oferta deba extenderse de conformidad con las disposiciones de este Prospecto. Además, el Oferente puede extender la Fecha de Vencimiento de la Oferta cuando así lo exija la Ley Aplicable.

El Oferente tiene la facultad discrecional de resolver, directamente o a través de Citibanamex, 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 de los Intermediarios, 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 los Intermediarios tengan responsabilidad alguna.

Ni los Intermediarios 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 a Citibanamex 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 Citibanamex 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 Citibanamex 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 a Citibanamex, en el domicilio indicado anteriormente, junto con la documentación que les requiera Citibanamex o el Custodio respectivo, los títulos representativos de los CBFIs de Terrafina debidamente endosados en propiedad a favor de Citibanamex 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.

l) Clave de Pizarra de los CBFIs de Fibra Prologis.

“FIBRAPL 14”.

m) Número de CBFIs de Fibra Prologis a ser pagados en virtud de la Oferta.

Hasta 104,310,031 CBFIs de Fibra Prologis, cuyo total será determinado según los resultados de la Oferta. Los CBFIs de Intercambio se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores que mantiene la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

n) Fechas de Publicación del Aviso de Oferta.

Todos los Días Hábiles, previo al inicio de sesión bursátil, del 3 de octubre de 2024 y hasta la Fecha de Vencimiento de la Oferta.

o) Fecha de Registro de la Oferta:

4 de noviembre de 2024.

p) Fecha de Vencimiento de la Oferta.

1 de noviembre de 2024 a las 23:59:59 horas de la Ciudad de México.

q) Fecha de Liquidación.

El siguiente Día Hábil a la Fecha de Registro de la Oferta.

r) Fecha de publicación de los resultados de la Oferta.

El siguiente Día Hábil a la Fecha de Vencimiento de la Oferta.

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

Los tenedores de CBFIs de Terrafina que hubieren aceptado participar en la Oferta únicamente podrán declinar su aceptación en caso de presentarse otra u otras ofertas competitivas bajo mejores condiciones, en caso de que se realicen modificaciones relevantes a la Oferta, a juicio de la CNBV, en cuyo caso, el Periodo de la Oferta deberá ampliarse por un plazo que no podrá ser inferior a 5 Días Hábiles, o en caso de que se amplie el Periodo de la Oferta, sin que dicha declinación implique penalidad alguna para dicho tenedor.

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, de los Intermediarios 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.

t) 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, Citibanamex 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, Citibanamex 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 Citibanamex 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 Citibanamex 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 a Citibanamex. En caso de que la cantidad de CBFIs de Intercambio a ser distribuidos a un Custodio no corresponda a un número entero, Citibanamex 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:

- Citibanamex 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 Citibanamex 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 pudiese corresponderles o que se interprete que pudiese corresponderles, en contra del Oferente o de Citibanamex.

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.

u) Tipo de Valor de los CBFIs de Intercambio.

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

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

1,537,049,366 CBFIs, no amortizables, sin expresión de valor nominal.

w) Número Máximo de CBFIs del Oferente objeto de la Oferta.

Hasta 104,310,031 CBFIs, no amortizables, sin expresión de valor nominal..

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

\$67,896,537,851.17 Pesos.

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

Hasta 1,641,359,397 CBFIs, no amortizables, sin expresión de valor nominal.

z) Número total de CBFIs en tesorería del Oferente después de la Oferta:

[*] CBFIs, no amortizables, sin expresión de valor nominal.

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

\$[*] Pesos.

bb) Porcentaje que representa el número máximo de los CBFIs de Intercambio sobre los CBFIs en circulación del Oferente.

Aproximadamente un 6.79% de los CBFIs actualmente en circulación.

cc) 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.

dd) Posibles Adquirentes.

La Oferta está dirigida a todos los inversionistas con tenencia de CBFIs de Terrafina al 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.

ee) Depositario.

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

ff) 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 en circulación 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 regirá 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.

gg) 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 adquiriera 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 DE LOS INTERMEDIARIOS

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

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, de la BMV www.bmv.com.mx y de la CNBV www.gob.mx/cnbv, los precios de venta máximos y mínimos de los trimestres correspondientes a los últimos 2 ejercicios, son los siguientes:

Comportamiento Trimestral Precio del CBFi de Terrafina				
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
1T24	45.34	45.87	34.23	91,719,424
2T24	39.13	45.94	34.56	71,986,305

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, 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 a los Intermediarios 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.

Aprobaciones y autorizaciones gubernamentales

Todas las aprobaciones y autorizaciones de cualquier Autoridad Gubernamental y del comité técnico de Terrafina, 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, y demás autorizaciones que sean requeridas por cualquier otra autoridad. 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 y del comité técnico de Terrafina requeridas en relación con la Oferta, 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.

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 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 renunciadas o 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 o renuncia 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.

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 de una oferta pública de adquisición y suscripción recíproca realizada por Fibra Prologis por hasta el 100% de los CBFIs en circulación de 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 y de la CNBV, en la siguiente dirección: www.gob.mx/cnbv.

De conformidad con la oferta pública de adquisición y suscripción recíproca que Fibra Prologis realizó por hasta el 100% de los CBFIs de Terrafina en circulación, liquidada el 6 de agosto de 2024, Fibra Prologis se convirtió en tenedor del 77.13% de los CBFIs de Terrafina. Los documentos correspondientes relacionados con dicha oferta pública de adquisición y suscripción recíproca pueden consultarse en la página de Internet de la BMV en la siguiente dirección: www.bmv.com.mx y de la CNBV en la siguiente dirección: 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 entre Fibra Prologis y 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.

Cabe mencionar que el 23 de septiembre de 2024, el comité técnico de Terrafina, de conformidad con la cláusula 3.7 de su contrato de fideicomiso, resolvió autorizar que Fibra Prologis adquiriera hasta el 100% de los CBFIs de Terrafina en circulación.

A través de la publicación de un evento relevante, el 20 de septiembre de 2024 Terrafina anunció que negoció y celebró un contrato de transición de servicios temporal con PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V., y TF Administradora, S. de R.L. de C.V., para permitir una transición ordenada y eficiente de la administración, operaciones, relaciones, sistemas, datos, contratos, documentación y cualquiera otra información en posesión de PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V. a TF Administradora, S. de R.L. de C.V., la cual es una subsidiaria totalmente controlada por Terrafina.

XI. INTENCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA OFERTA

La intención del Oferente es adquirir hasta el 100% de los CBFIs de Terrafina en circulación que, a la fecha de la Oferta, no sean propiedad de Fibra Prologis, los cuales representan aproximadamente el 22.87% 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 al cual se aportarán los CBFIs de Fibra Prologis necesarios para que los tenedores de CBFIs de Terrafina que no hayan acudido a la Oferta puedan intercambiar, por un periodo de seis meses, al mismo Factor de Intercambio, los CBFIs de Terrafina que no hayan sido adquiridos aún por el Oferente, ajustándose, en su caso, a lo dispuesto por el artículo 108 de la LMV, únicamente en lo que resulte aplicable a emisores de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, según resulte aplicable, y el 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 brindarles 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.

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 179,844,881 de CBFIs de Terrafina que representan el 100% de los CBFIs de Terrafina en circulación que, a la fecha de la Oferta, no son propiedad de Fibra Prologis, a cambio de la suscripción recíproca de hasta 104,310,031 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 al cual se aportarán los CBFIs de Fibra Prologis necesarios para que los tenedores de CBFIs de Terrafina que no hayan acudido a la Oferta puedan intercambiar, por un periodo de seis meses, al mismo Factor de Intercambio, los CBFIs de Terrafina que no hayan sido adquiridos aún por el Oferente, ajustándose, en su caso, a lo dispuesto por el artículo 108 de la LMV, únicamente en lo que resulte aplicable a emisores de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, según resulte aplicable, y el 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 0.58 CBFIs de Intercambio por 1 CBI 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	[1,537,049,366]	[89.52]%	[1,537,049,366]	[93.64]%
Tenedores de CBFIs de Terrafina que Participen en la Oferta	[179,844,881]	[10.48]%	[104,310,031]	[6.36]%
	[1,716,894,247]	100%	[1,641,359,397]	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 al cual se aportarán los CBFIs de Fibra Prologis necesarios para que los tenedores de CBFIs de Terrafina que no hayan acudido a la Oferta puedan intercambiar, por un periodo de seis meses, al mismo Factor de Intercambio, los CBFIs de Terrafina que no hayan sido adquiridos aún por el Oferente, ajustándose, en su caso, a lo dispuesto por el artículo 108 de la LMV, únicamente en lo que resulte aplicable a emisores de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, según resulte aplicable, y el 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, en cuyo caso, existe una posibilidad de que el factor de intercambio o precio sea diferente y menos favorable para los tenedores de CBFIs de Terrafina en ese momento que para los tenedores de CBFIs de Terrafina al momento de la presente Oferta. Lo anterior; en el entendido, de que no existe garantía alguna de que Fibra Prologis realizará una o más ofertas públicas de adquisición subsecuentes si, como resultado de la Oferta, Fibra Prologis adquiere menos del 95% de los CBFIs de Terrafina en circulación y no cuenta con el porcentaje de votación necesario para que la asamblea de tenedores de Terrafina apruebe la cancelación de la inscripción de los CBFIs de Terrafina en el RNV y de su listado en la BMV, y los tenedores de CBFIs de Terrafina restantes continuarán siendo inversionistas de una emisora cuya liquidez habría sido reducida de manera considerable como resultado de la Oferta.

Adicionalmente, se aclara que para la cancelación del registro de los CBFIs de Terrafina en el RNV, es necesario que estar al corriente en sus obligaciones derivadas del Título o, en su caso, se presente el acuerdo de la asamblea de tenedores de Terrafina que determine la cancelación registral en los términos mencionados en el párrafo anterior.

En consecuencia, tras la cancelación y desliste de los CBFIs de Terrafina de la BMV, Terrafina será considerado un fideicomiso subsidiario de FIBRA Prologis.

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

Los miembros del comité técnico de Terrafina deberá proporcionar su opinión respecto del precio de la Oferta a los tenedores de CBFIs de Terrafina dentro de los siguientes 10 Días Hábiles a la Fecha de Inicio de la Oferta, por medio de un evento relevante 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 y de la CNBV, en la siguiente dirección: www.gob.mx/cnbv.

Asimismo, los miembros del comité técnico de Terrafina junto con su opinión sobre el precio de la Oferta a los tenedores de CBFIs de Terrafina, se espera que divulguen la opinión emitida por un asesor financiero mediante un evento material 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: www.bmv.com.mx y de la CNBV, en la siguiente dirección: 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



Intermediarios

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



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



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.

En caso de que cualquier Tenedor de Terrafina que desee participar en la Oferta, o cualquier Custodio, tenga dudas acerca de la forma en que cualquiera de ellos puede participar en la Oferta, podrán contactar a cualquiera de los Intermediarios.

Por parte de Citibanamex , Xavier Mendez Azuela, Nicholas Leavell y Emma Born podrán ser contactadas en sus respectivas oficinas ubicadas en Prolongación Paseo de la Reforma 1196, Piso 27, Edificio “The Summit”, Lomas de Santa Fe, 01219, CDMX, teléfono +52 (55) 2262 6928 o mediante correo electrónico a la dirección xavier.mendezazuela@citi.com, nicholas.leavell@citi.com y emma.born@citi.com

Por parte de Actinver a través de Tania Santoyo Greene, Pablo Junco Sommer, Andrés Goddard Terrazas y Manuel Gutiérrez González, podrán ser contactados en el domicilio ubicado en Montes Urales No. 620, piso 3, Colonia Lomas de Chapultepec, IV Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México, en los teléfonos +52 (55) 5263-1036 y en las direcciones de correo electrónico tsantoyo@actinver.com.mx, pjunco@actinver.com.mx, agoddard@actinver.com.mx, y mgutierrezg@actinver.com.mx

Lo anterior; en el entendido, para evitar duda, de que la recepción, entrega, traspaso, registro y demás procesos operativos relacionados con las Cartas de Aceptación y los CBFIs de Intercambio participantes en la Oferta serán realizados únicamente a través de Citibanamex, de conformidad con lo descrito en el presente Prospecto y Folleto Informativo.

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, y Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, como Intermediarios. Los Intermediarios ofrecieron 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		[*]
Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver.	[*]	[*]
Total	104,310,031	179,844,881

Los CBFIs de Intercambio serán intercambiados por los Intermediarios 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.

Los Intermediarios tomarán 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 Citibanamex 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, Citibanamex 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:

- Citibanamex 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.

Ningún 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 de Citibanamex.

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 de los Intermediarios, 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	[\$479,060.00]	[\$76,649.60]	[\$555,709.60]
(b) Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver.	[\$1,000,000.00]	[\$150,000.00]	[\$1,150,000.00]
Derechos de estudio y trámite ante CNBV	\$29,979.00	N/A	\$29,979.00
Derechos de inscripción en el RNV	[*]	N/A	[*]
Honorarios y gastos de asesores:			
Creel, García-Cuéllar, Aiza y Enríquez, S.C.	\$3,000,000.00	\$480,000.00	\$3,480,000.00
Honorarios de asesores legales del Intermediario.	\$958,120.00	\$153,299.20	\$1,111,419.20
Honorarios del fiduciario	\$[300,000.00]	\$[48,000.00]	\$[348,000.00]
Total	[*]	[*]	[*]

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, www.gob.mx/cnbv y 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, www.gob.mx/cnbv y 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, www.gob.mx/cnbv y 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, www.gob.mx/cnbv y 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, www.gob.mx/cnbv y 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, www.gob.mx/cnbv y 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, www.gob.mx/cnbv y 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, www.gob.mx/cnbv y 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, www.gob.mx/cnbv y 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, www.gob.mx/cnbv y 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, www.gob.mx/cnbv y 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, www.gob.mx/cnbv y 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, www.gob.mx/cnbv y 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, www.gob.mx/cnbv y 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, www.gob.mx/cnbv y 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, www.gob.mx/cnbv y 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, www.gob.mx/cnbv y 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, www.gob.mx/cnbv y 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, www.gob.mx/cnbv y 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, www.gob.mx/cnbv y 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, www.gob.mx/cnbv y 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, www.gob.mx/cnbv y 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, www.gob.mx/cnbv y 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, www.gob.mx/cnbv y 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, www.gob.mx/cnbv y 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, www.gob.mx/cnbv y 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, www.gob.mx/cnbv y 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, www.gob.mx/cnbv y 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, www.gob.mx/cnbv y www.bmv.com.mx, respectivamente.

XXII. EL ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

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, www.gob.mx/cnbv y 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, www.gob.mx/cnbv y 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, www.gob.mx/cnbv y 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, www.gob.mx/cnbv y 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, www.gob.mx/cnbv y 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, www.gob.mx/cnbv y www.bmv.com.mx, respectivamente.

c) ADMINISTRADORES Y TENEDORES

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, www.gob.mx/cnbv y 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 segundo trimestre del ejercicio fiscal 2024, presentado ante la CNBV y BMV el día 17 de julio de 2024, y que pueden consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en www.actinver.com, www.gob.mx/cnbv y 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 segundo trimestre del ejercicio fiscal 2024, presentado ante la CNBV y BMV el día 17 de julio de 2024, y que pueden consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en www.actinver.com, www.gob.mx/cnbv y 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 segundo trimestre del ejercicio fiscal 2024, presentado ante la CNBV y BMV el día 17 de julio de 2024, y que pueden consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en www.actinver.com, www.gob.mx/cnbv y 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 segundo trimestre del ejercicio fiscal 2024, presentado ante la CNBV y BMV el día 17 de julio de 2024, y que pueden consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en www.actinver.com, www.gob.mx/cnbv y 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 segundo trimestre del ejercicio fiscal 2024, presentado ante la CNBV y BMV el día 17 de julio de 2024, y que pueden consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en www.actinver.com, www.gob.mx/cnbv y 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 segundo trimestre del ejercicio fiscal 2024, presentado ante la CNBV y BMV el día 17 de julio de 2024, y que pueden consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en www.actinver.com, www.gob.mx/cnbv y 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 segundo trimestre del ejercicio fiscal 2024, presentado ante la CNBV y BMV el día 17 de julio de 2024, y que pueden consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en www.actinver.com, www.gob.mx/cnbv y 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, www.gob.mx/cnbv y 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, www.gob.mx/cnbv y www.bmv.com.mx, respectivamente.

De igual forma, a continuación, se desarrollan los estados financieros intermedios consolidados pro-forma no auditados al 30 de junio de 2024:

Estado intermedio consolidado proforma no auditado de posición financiera:

						Al 30 de junio de 2024
en miles de pesos Mexicanos						
	FIBRAPL	Terrafina (*)	Subtotal	Ajustes proforma	Notas	Total cifras proforma
Activo						
Activo circulante:						
Efectivo y equivalente de efectivo	\$ 13,699,196	\$ 1,057,118	\$ 14,756,314	\$ (11,782,140)	5.e	\$ 2,974,174
Cuentas por cobrar	76,453	109,328	185,781	(36,304)	5.b	149,477
Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar	576,283	448,325	1,024,608	-		1,024,608
Pagos anticipados	111,969	75,992	187,961	-		187,961
Instrumentos financieros derivados	3,589	15,867	19,456	-		19,456
	14,467,490	1,706,630	16,174,120	(11,818,444)		4,355,676
Activo no circulante:						
Propiedades de inversión	98,559,469	57,092,813	155,652,282	(5,453,753)	5.c	150,198,529
Otras propiedades de inversión	66,632	-	66,632	-		66,632
Inversiones a través del método de participación	-	2,884,913	2,884,913	-		2,884,913
Instrumentos financieros derivados	105,325	-	105,325	-		105,325
Otros activos	7,351	293,555	300,906	(233,143)	5.b	67,763
	98,738,777	60,271,281	159,010,058	(5,686,896)		153,323,162
Total activo	\$ 113,206,267	\$ 61,977,911	\$ 175,184,178	\$ (17,505,340)		\$ 157,678,838
Pasivo y capital						
Pasivo circulante:						
Cuentas por pagar	\$ 145,148	\$ 841,184	\$ 986,332	\$ 2,000,000	5.d	\$ 2,986,332
Ingresos diferidos	20,022	-	20,022	-		20,022
Cuentas por pagar a compañías afiliadas	881,064	-	881,064	-		881,064
Porción circulante de la deuda	43,517	1,210,072	1,253,589	-		1,253,589
	1,089,751	2,051,256	3,141,007	2,000,000		5,141,007
Pasivo a largo plazo:						
Deuda	16,818,875	18,431,881	35,250,756	-		35,250,756
Depósitos en garantía	415,473	495,854	911,327	-		911,327
Cuentas por pagar	-	135,060	135,060	-		135,060
	17,234,348	19,062,795	36,297,143	-		36,297,143
Total pasivo	18,324,099	21,114,051	39,438,150	2,000,000		41,438,150
Capital:						
Tenedores de CBFI	50,228,615	17,828,573	68,057,188	3,529,947	5.e	71,587,135
Otras cuentas de capital y utilidades retenidas	44,653,553	23,035,287	67,688,840	(23,035,287)	5.e	44,653,553
Total de capital	94,882,168	40,863,860	135,746,028	(19,505,340)	-	116,240,688
Total de pasivo y capital	\$ 113,206,267	\$ 61,977,911	\$ 175,184,178	\$ (17,505,340)		\$ 157,678,838

(*) 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	Terraflina (*)	Subtotal	Ajustes proforma	Notas	Total cifras proforma
Activo						
Activo circulante:						
Efectivo y equivalente de efectivo	\$ 3,322,815	\$ 635,618	\$ 3,958,433	\$ (11,782,140)	5.e	\$ (7,823,707)
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	(11,822,909)	-	(6,559,373)
Activo no circulante:						
Propiedades de inversión	83,406,806	50,732,940	134,139,746	3,000,032	5.c	137,139,778
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
Otros activos	9,569	300,268	309,837	(224,729)	5.b	85,108
	83,511,736	53,043,232	136,554,968	2,775,303		139,330,271
Total activo	\$ 87,620,480	\$ 54,198,024	\$ 141,818,504	\$ (9,047,606)		\$ 132,770,898
Pasivo y capital						
Pasivo circulante:						
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
Pasivo a largo plazo:						
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
Total pasivo	16,145,460	17,747,966	33,893,426	2,000,000	-	35,893,426
Capital:						
Tenedores de CBFi	38,885,136	17,828,573	56,713,709	7,573,879	5.e	64,287,588
Otras cuentas de capital y utilidades retenidas	32,589,884	18,621,485	51,211,369	(18,621,485)	5.e	32,589,884
Total de capital	71,475,020	36,450,058	107,925,078	(11,047,606)	-	96,877,472
Total de pasivo y capital	\$ 87,620,480	\$ 54,198,024	\$ 141,818,504	\$ (9,047,606)	\$ -	\$ 132,770,898

(*) 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 terminado el 30 de junio de 2024					
	FIBRAPL	Terrafina (*)	Subtotal	Ajustes proforma	Notas	Total cifras proforma
Ingresos						
Ingresos por arrendamientos	\$ 1,347,645	\$ 970,582	\$ 2,318,227	\$ -		\$ 2,318,227
Recuperación de gastos por arrendamientos	130,993	-	130,993	-		130,993
Otros ingresos por arrendamiento	33,320	15,905	49,225	-		49,225
	1,511,958	986,487	2,498,445	-		2,498,445
Gastos de operación y otros ingresos y gastos:						
Operación y mantenimiento	(125,403)	(118,235)	(243,638)	-		(243,638)
Servicios públicos	(15,552)	(700)	(16,252)	-		(16,252)
Honorarios de administración de propiedades	(43,753)	(19,000)	(62,753)	-		(62,753)
Impuesto predial	(32,660)	(40,000)	(72,660)	-		(72,660)
Gastos de operación no recuperables	(8,771)	-	(8,771)	-		(8,771)
Utilidad por valuación de propiedades de inversión	670,024	188,467	858,491	-		858,491
Utilidad por valuación de deuda	-	531,273	531,273	-		531,273
Comisión por administración de activos	(168,406)	(67,325)	(235,731)	-		(235,731)
Cuota por incentivo	(716,392)	-	(716,392)	-		(716,392)
Honorarios profesionales	(18,446)	(85,337)	(103,783)	-		(103,783)
Ingresos por intereses	164,900	8,860	173,760	-		173,760
Costo financiero	(169,118)	(257,530)	(426,648)	-		(426,648)
Utilidad (pérdida) no realizada de instrumentos de cobertura cambiaria	60,146	(16,866)	43,280	-		43,280
Pérdida realizada de instrumentos de cobertura cambiaria	(8,729)	-	(8,729)	-		(8,729)
(Pérdida) utilidad cambiaria, neta	(54,422)	32,369	(22,053)	-		(22,053)
Otros gastos generales y administrativos	(19,825)	-	(19,825)	-		(19,825)
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	-	111,850	111,850	-		111,850
	(486,407)	267,826	(218,581)	-		(218,581)
Utilidad, neta	1,025,551	1,254,313	2,279,864	-		2,279,864
Otros resultados integrales:						
<i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>						
Utilidad por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	8,562,131	3,736,601	12,298,732	-		12,298,732
Cambios en pérdidas no realizadas sobre préstamos a valor razonable reconocidos en otros resultados integrales	-	(365,626)	(365,626)	-		(365,626)
<i>Partidas que son o serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>						
Utilidad no realizada en instrumentos de cobertura	223	-	223	-		223
	8,562,354	3,370,975	11,933,329	-		11,933,329
Total utilidad integral	\$ 9,587,905	\$ 4,625,288	\$ 14,213,193	\$ -		\$ 14,213,193
Utilidad por CBF1	\$ 0.78	\$ 1.62				
Utilidad proforma por CBF1					5.f	\$ 1.39

(*) 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 terminado el 30 de junio de 2023					Total cifras proforma
	FIBRAPL	Terrafina (*)	Subtotal	Ajustes proforma	Notas	
Ingresos						
Ingresos por arrendamientos	\$ 1,217,790	\$ 950,835	\$ 2,168,625	\$ -		\$ 2,168,625
Recuperación de gastos por arrendamientos	114,469	-	114,469	-		114,469
Otros ingresos por arrendamiento	23,313	9,913	33,226	-		33,226
	1,355,572	960,748	2,316,320	-		2,316,320
Gastos de operación y otros ingresos y gastos:						
Operación y mantenimiento	(95,892)	(83,138)	(179,030)	-		(179,030)
Servicios públicos	(10,906)	(900)	(11,806)	-		(11,806)
Honorarios de administración de propiedades	(36,351)	(19,200)	(55,551)	-		(55,551)
Impuesto predial	(29,869)	(26,700)	(56,569)	-		(56,569)
Gastos de operación no recuperables	(16,843)	-	(16,843)	-		(16,843)
Utilidad por valuación de propiedades de inversión	3,530,974	887,345	4,418,319	-		4,418,319
Pérdida por valuación de deuda	-	(570,543)	(570,543)	-		(570,543)
Comisión por administración de activos	(130,225)	(64,086)	(194,311)	-		(194,311)
Cuota por incentivo	(1,028,451)	-	(1,028,451)	-		(1,028,451)
Honorarios profesionales	(23,680)	(51,078)	(74,758)	-		(74,758)
Ingresos por intereses	67,112	5,402	72,514	-		72,514
Costo financiero	(197,459)	(227,959)	(425,418)	-		(425,418)
Pérdida no realizada de instrumentos de cobertura cambiaria	(16,465)	(9,233)	(25,698)	-		(25,698)
Pérdida realizada de instrumentos de cobertura cambiaria	(6,968)	-	(6,968)	-		(6,968)
Utilidad cambiaria, neta	35,203	4,270	39,473	-		39,473
Otros gastos generales y administrativos	(9,674)	-	(9,674)	-		(9,674)
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	-	76,425	76,425	-		76,425
	2,030,506	(79,395)	1,951,111	-		1,951,111
Utilidad, neta	3,386,078	881,353	4,267,431	-		4,267,431
Otros resultados integrales:						
<i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>						
Pérdida por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	(3,633,010)	(1,973,093)	(5,606,103)	-		(5,606,103)
Cambios en utilidades no realizadas sobre préstamos a valor razonable reconocidos en otros resultados integrales	-	407,639	407,639	-		407,639
<i>Partidas que son o serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>						
Utilidad no realizada en instrumentos de cobertura	208	-	208	-		208
	(3,632,802)	(1,565,454)	(5,198,256)	-		(5,198,256)
Total utilidad integral	\$ (246,724)	\$ (684,101)	\$ (930,825)	\$ -		\$ (930,825)
Utilidad por CBF1	\$ 3.09	\$ 1.12				
Utilidad proforma por CBF1					5.f	\$ 3.01

(*) 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 seis meses terminados el 30 de junio de 2024					Total cifras proforma
	FIBRAPL	Terrafina (*)	Subtotal	Ajustes proforma	Notas	
Ingresos						
Ingresos por arrendamientos	\$ 2,679,356	\$ 1,909,877	\$ 4,589,233	\$ -		\$ 4,589,233
Recuperación de gastos por arrendamientos	272,320	-	272,320	-		272,320
Otros ingresos por arrendamiento	72,525	34,326	106,851	-		106,851
	3,024,201	1,944,203	4,968,404	-		4,968,404
Gastos de operación y otros ingresos y gastos:						
Operación y mantenimiento	(220,233)	(161,747)	(381,980)	-		(381,980)
Servicios públicos	(39,687)	(1,700)	(41,387)	-		(41,387)
Honorarios de administración de propiedades	(85,150)	(37,800)	(122,950)	-		(122,950)
Impuesto predial	(65,348)	(113,100)	(178,448)	-		(178,448)
Gastos de operación no recuperables	(23,006)	-	(23,006)	-		(23,006)
Utilidad por valuación de propiedades de inversión	7,065,268	2,160,014	9,225,282	-		9,225,282
Utilidad por valuación de deuda	-	185,575	185,575	-		185,575
Comisión por administración de activos	(325,567)	(135,837)	(461,404)	-		(461,404)
Cuota por incentivo	(716,392)	(445,016)	(1,161,408)	-		(1,161,408)
Honorarios profesionales	(39,268)	(165,583)	(204,851)	-		(204,851)
Ingresos por intereses	238,402	18,800	257,202	-		257,202
Costo financiero	(335,874)	(511,797)	(847,671)	-		(847,671)
Pérdida (utilidad) no realizada de instrumentos de cobertura cambiaria	47,629	(19,959)	27,670	-		27,670
Pérdida realizada de instrumentos de cobertura cambiaria	(15,667)	-	(15,667)	-		(15,667)
(Pérdida) utilidad cambiaria, neta	(45,621)	26,012	(19,609)	-		(19,609)
Otros gastos generales y administrativos	(28,508)	-	(28,508)	-		(28,508)
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	-	422,716	422,716	-		422,716
	5,410,978	1,220,578	6,631,556	-		6,631,556
Utilidad, neta	8,435,179	3,164,781	11,599,960	-		11,599,960
Otros resultados integrales:						
<i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>						
Utilidad (pérdida) por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	7,199,856	3,281,274	10,481,130	-		10,481,130
Cambios en pérdidas no realizadas sobre préstamos a valor razonable reconocidos en otros resultados integrales	-	(123,320)	(123,320)	-		(123,320)
<i>Partidas que son o serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>						
Utilidad no realizada en instrumentos de cobertura	425	-	425	-		425
	7,200,281	3,157,954	10,358,235	-		10,358,235
Total utilidad integral	\$ 15,635,460	\$ 6,322,735	\$ 21,958,195	\$ -		\$ 21,958,195
Utilidad por CBFÍ	\$ 6.68	\$ 4.10				
Utilidad proforma por CBFÍ					5.f	\$ 7.32

(*) 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 seis meses terminados el 30 de junio de 2023					Total cifras proforma
	FIBRAPL	Terrafina (*)	Subtotal	Ajustes proforma	Notas	
Ingresos						
Ingresos por arrendamientos	\$ 2,473,290	\$ 1,912,510	\$ 4,385,800	\$ -		\$ 4,385,800
Recuperación de gastos por arrendamientos	260,630	-	260,630	-		260,630
Otros ingresos por arrendamiento	42,749	15,468	58,217	-		58,217
	2,776,669	1,927,978	4,704,647	-		4,704,647
Gastos de operación y otros ingresos y gastos:						
Operación y mantenimiento	(189,313)	(151,668)	(340,981)	-		(340,981)
Servicios públicos	(20,716)	(2,000)	(22,716)	-		(22,716)
Honorarios de administración de propiedades	(75,427)	(38,500)	(113,927)	-		(113,927)
Impuesto predial	(59,878)	(52,100)	(111,978)	-		(111,978)
Gastos de operación no recuperables	(25,715)	-	(25,715)	-		(25,715)
Utilidad por valuación de propiedades de inversión	3,653,021	1,076,601	4,729,622	-		4,729,622
Utilidad por valuación de deuda	-	56,260	56,260	-		56,260
Comisión por administración de activos	(262,894)	(127,094)	(389,988)	-		(389,988)
Cuota por incentivo	(1,028,451)	-	(1,028,451)	-		(1,028,451)
Honorarios profesionales	(42,419)	(99,866)	(142,285)	-		(142,285)
Ingresos por intereses	101,272	8,512	109,784	-		109,784
Costo financiero	(384,496)	(472,649)	(857,145)	-		(857,145)
Pérdida no realizada de instrumentos de cobertura cambiaria	(46,173)	(15,964)	(62,137)	-		(62,137)
Pérdida realizada de instrumentos de cobertura cambiaria	(12,142)	-	(12,142)	-		(12,142)
Utilidad cambiaria, neta	82,377	9,184	91,561	-		91,561
Otros gastos generales y administrativos	(12,392)	-	(12,392)	-		(12,392)
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	-	64,569	64,569	-		64,569
	1,676,654	255,285	1,931,939	-		1,931,939
Utilidad, neta	4,453,323	2,183,263	6,636,586	-		6,636,586
Otros resultados integrales:						
<i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>						
Pérdida por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	(7,552,041)	(4,375,236)	(11,927,277)	-		(11,927,277)
Cambios en pérdidas no realizadas sobre préstamos a valor razonable reconocidos en otros resultados integrales	-	(318,467)	(318,467)	-		(318,467)
<i>Partidas que son o serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>						
Utilidad no realizada en instrumentos de cobertura	427	-	427	-		427
	(7,551,614)	(4,693,703)	(12,245,317)	-		(12,245,317)
Total utilidad integral	\$ (3,098,291)	\$ (2,510,440)	\$ (5,608,731)	\$ -		\$ (5,608,731)
Utilidad por CBF1	\$ 4.21	\$ 2.81				
Utilidad proforma por CBF1					5.f	\$ 4.81

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

XXIII. ACONTECIMIENTOS RECIENTES

Con fecha 27 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

<p>Estructura</p>	<ul style="list-style-type: none"> • FIBRA Prologis (BMV: FIBRAPL14-MX) adquiere Terrafina (BMV: TERRA13-MX) mediante oferta pública de adquisición de todos los CBFIs en circulación de Terrafina • 0.580x ratio de intercambio fijo, todo en CBFIs • Representa una prima de ~18% sobre el precio no afectado del CBFI de Terrafina⁽¹⁾ • Propiedad pro forma⁽²⁾ ~80% FIBRA Prologis / ~20% Terrafina Participación de Prologis, Inc. diluida de ~41% a ~33%⁽²⁾ tras el cierre • Valor de la transacción de ~2.8 mil millones USD⁽²⁾, incluyendo la asunción de deuda
<p>Fechas clave</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Fecha de lanzamiento de oferta : 3 de octubre de 2024 • Fecha de vencimiento : 1 de noviembre de 2024 (11:59 pm CST) • Cierre / Acuerdo estimado : 5 de noviembre de 2024

FIBRA Prologis y Terrafina – Cronología de la operación

<p>6 de agosto de 2024</p>	<ul style="list-style-type: none"> • FIBRA Prologis liquida la Oferta Pública de Adquisición y adquiere una mayoría significativa de los CBFIs de Terrafina, lo que representa el 77.14% de los CBFIs de Terrafina en circulación
<p>30 de agosto de 2024</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Cambios en los miembros del Comité Técnico de Terrafina con el nombramiento de Vicente Naves Ramos y Abelardo Hernández Julia como miembros independientes, así como Armando Fregoso, Héctor Ibarzabal Guerrero y Edward S. Nekritz como miembros propietarios
<p>4 de septiembre de 2024</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Terrafina anuncia el nombramiento de Héctor Ibarzabal Guerrero como nuevo director general interino y de Jorge Girault Facha como nuevo CFO de la Subsidiaria • Carlos Gómez, ex-director general de Terrafina, continuará actuando como Oficial de Transición durante el resto de 2024
<p>20 de septiembre de 2024</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Terrafina anuncia que ha negociado y celebrado un contrato de servicios de transición temporal con PGIM y la Subsidiaria para permitir una transición ordenada y eficiente de la administración, operaciones, relaciones, sistemas, datos, etc., de Terrafina.
<p>3 de octubre de 2024</p>	<ul style="list-style-type: none"> • FIBRA Prologis anuncia la Oferta Pública de Adquisición y Suscripción Recíproca por hasta el 100% de los CBFIs en circulación de Terrafina a una relación de intercambio de 0.580x por cada CBFI de Terrafina
<p>1 de noviembre de 2024</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Fecha límite de la Oferta Pública: Los tenedores de CBFIs de Terrafina deberán aceptar ofrecer sus CBFIs antes de las 11:59 p.m. CST
<p>5 de noviembre de 2024</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Fecha esperada de Liquidación / cierre de la Oferta Pública de Adquisición
<p>Por determinar</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Al recibir más del 95%, FIBRA Prologis llevará a cabo los actos necesarios para deslistar a Terrafina, lo que puede incluir la creación de un fideicomiso para adquirir los CBFIs restantes de Terrafina por un período de seis meses

Creando la mayor plataforma pública de inmuebles industriales de México

Alineación estratégica	<ul style="list-style-type: none"> • Crear una plataforma líder de inmuebles industriales en México, bien posicionada para capturar completamente las tendencias de <i>nearshoring</i>, y de <i>e-commerce</i> • 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 • Las adiciones de la reserva de tierras de Terrafina, equivalentes a 4.2 millones de pies cuadrados de ABR potencial, incrementando las reservas combinadas a 15.4 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	<ul style="list-style-type: none"> • 101 acres de reservas de tierra con un potencial de construcción de 4.2 millones de pies cuadrados • Programa de Reciclaje de Activos: Compra de Activos en mercados de FIBRA Prologis y pago de deuda. • 15.4 millones de pies cuadrados de potencial combinado de desarrollo de empresas
Guía de ganancias y distribución para 2024	<ul style="list-style-type: none"> • FIBRA Prologis reafirma su guía para todo el año 2024 de FFO por CBFÍ entre \$0.1850 y \$0.1950 y Distribuciones por CBFÍ de \$0.1410
Balance y solidez financiera	<ul style="list-style-type: none"> • Aumento combinado del tamaño y la solidez del balance • Se espera que la entidad combinada mejore el volumen de negociación / liquidez • Se espera mantener las calificaciones de BBB+ / BBB+ / BBB de S&P / HR Ratings / Fitch

Entidad Combinada – Líder en México en Inmuebles Industriales

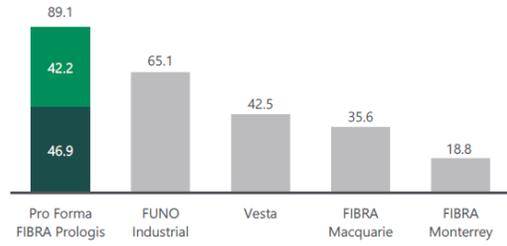
La combinación de portafolios refuerza su posición como líder en el sector inmobiliario logístico mexicano.

			Combinado
Área bruta rentable (ABR)	46.9M PC	42.2M PC	89.1M PC
Ocupación ⁽²⁾	98.4%	96.9%	97.7% ⁽³⁾
Banco de tierra (pies cuadrados construibles) ⁽³⁾	11.2M PC	4.2M PC	15.4M PC
Renta promedio por PC	\$6.57	\$6.11	\$6.35 ⁽⁴⁾
Arrendamientos denominados en USD	67%	99% ⁽⁵⁾	81%
WARLT (años)	3.5	3.7	3.6
Tipo de cliente (% de ABR)	Manufactura: 40% Distribución y Logística: 60%	Manufactura: 74% Distribución y Logística: 26%	Manufactura: 56% Distribución y Logística: 44%
Crecimiento de rentas	58.1%	18.2% / 50% ⁽⁶⁾	30.3% ⁽⁷⁾
Renta ajustada a valor de mercado	51.1%	No publicado	NA

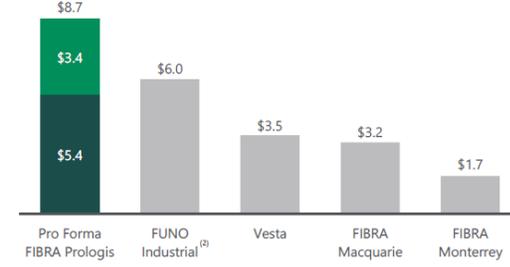
Entidad Combinada – Líder en México en Inmuebles Industriales

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

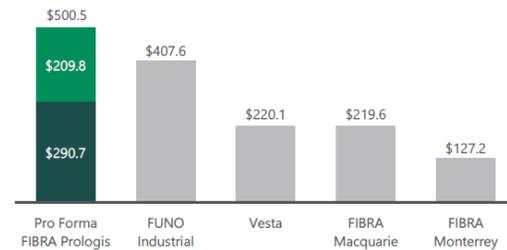
ÁREA BRUTA RENTABLE
pies cuadrados en millones



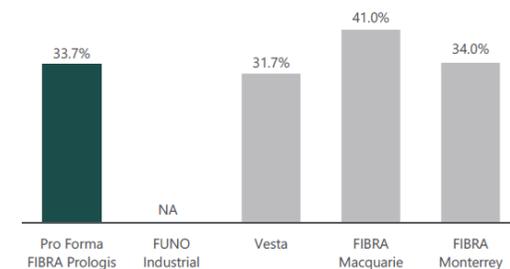
ACTIVOS TOTALES⁽¹⁾
USD en miles de millones



TTM NOI
USD in Millions

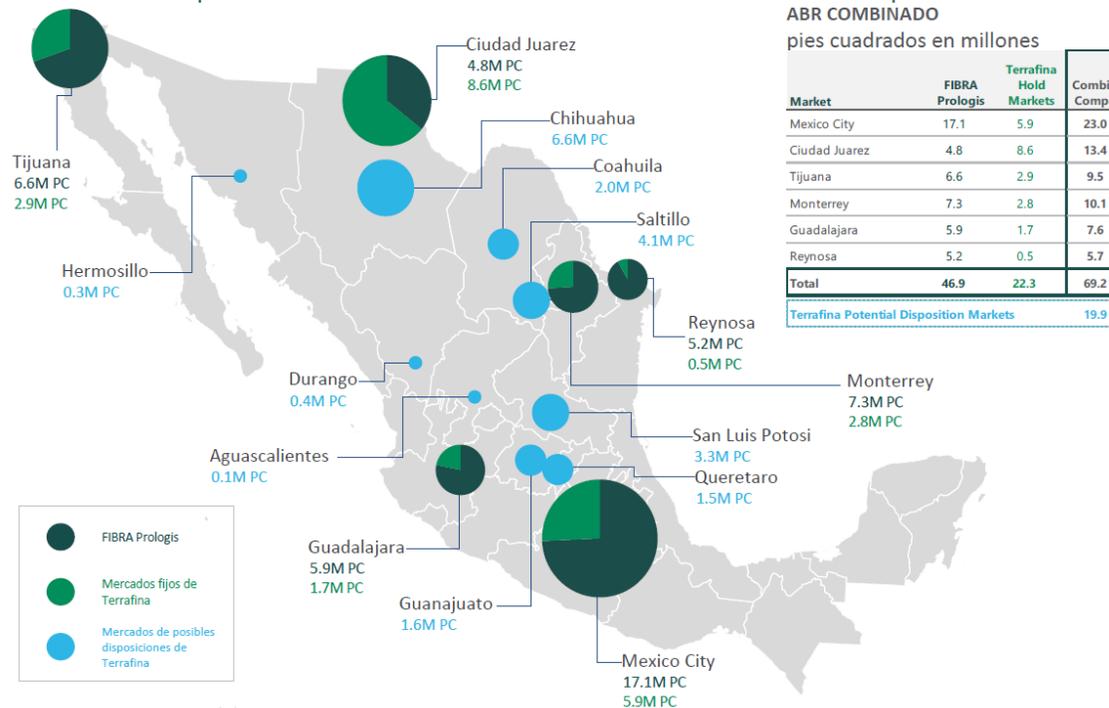


LTV
Deuda total como % de propiedades de inversión



■ FIBRA Prologis ■ Terrafina

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



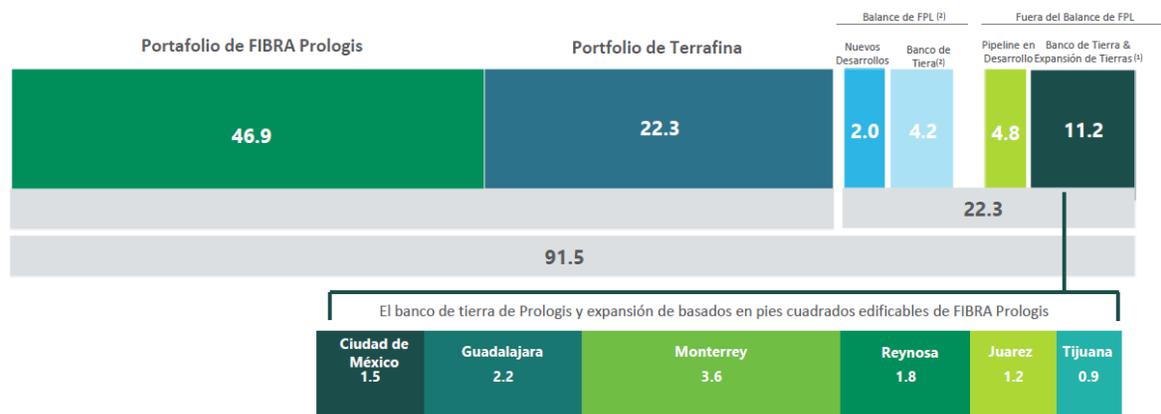
Fortalecimiento de la visibilidad del crecimiento externo

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

- 32% 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

Millones de pies cuadrados



Capitalización

Al 30 de junio de 2024 (USD en millones)	FIBRA Prologis ⁽¹⁾	Terrafina ⁽¹⁾	Combinado ⁽²⁾
Total de CBFIs ¹ (en millones)	1,320.0	786.3	1,641.4
Capitalización bursátil	\$4,337	\$1,522	\$5,393
Deuda neta en acciones de la empresa	\$195	\$1,122	\$2,031
Capitalización bursátil total	\$4,533	\$2,644	\$7,424
Deuda Neta / EBITDA Ajustado	0.7x	5.6x	4.2x
LTV ⁽³⁾	19.7%	35.2%	24.1%
Calificaciones crediticias (S&P / HR Ratings / Fitch)	BBB+ / BBB+ / BBB	BBB / NA / BBB-	BBB+ / BBB+ / BBB⁽⁴⁾

Dirección con extensa trayectoria e historial comprobado

Administramos relaciones con los clientes, no solo los arrendamientos.



Héctor Ibarzábal, Director Administrador, Prologis Mexico; Director General, FIBRA Prologis

- El Sr. Ibarzábal 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. Ibarzábal 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. Ibarzábal 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

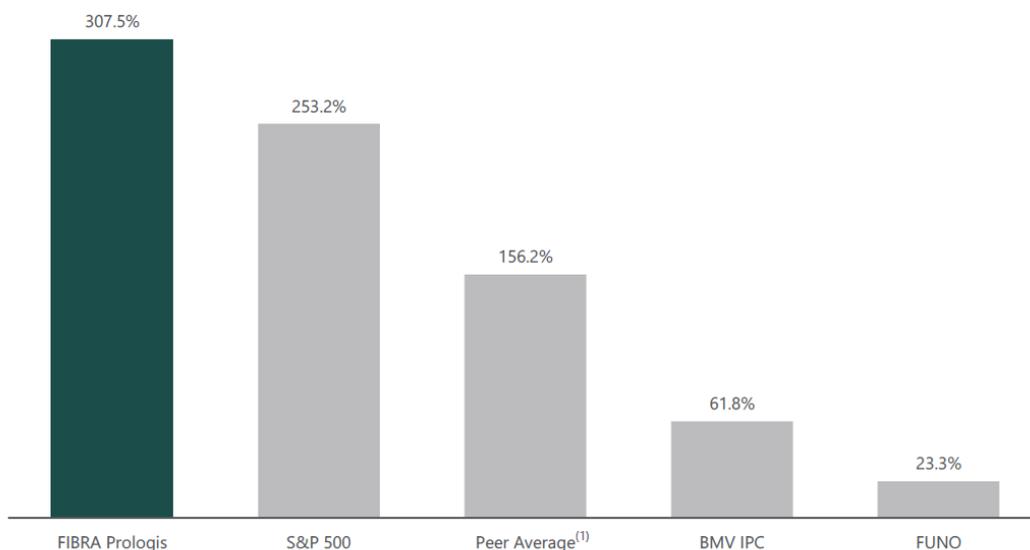
- El Sr. Cantú cuenta con más de 20 años de experiencia en el sector inmobiliario y lidera un equipo de 45 profesionales repartidos en los principales mercados de FIBRA Prologis a cargo del arrendamiento, administración de propiedades y manejo de datos
- El Sr. Cantú se unió a Prologis en 2005 como Representante 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



Maximizando el Valor del Patrocinador

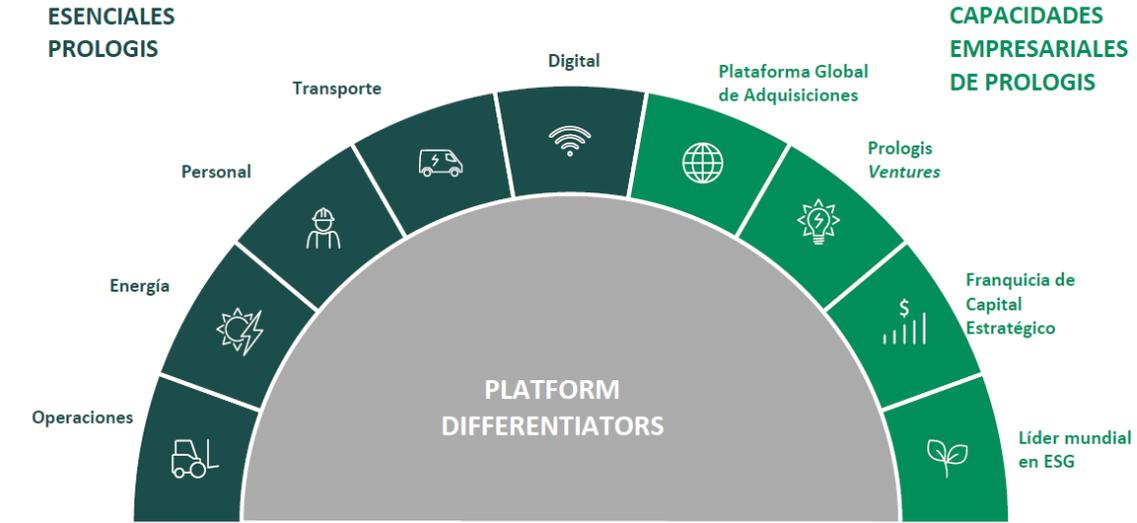


Estructura de Comisiones

Alineadas y transparentes.

	Tipo de Comisión	Cálculo	Frecuencia de pago	
Comisiones Operativas	Administración de Propiedades	3% x ingresos recaudados	Mensual	
	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	½ al cierre ½ al ocuparse	
	Comisiones por Construcción / Comisiones por Desarrollo	4% x por mejoras a la propiedad y al cliente y costo de construcción	Al finalizar del proyecto	
Comisiones Administrativas	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	Trimestral	
	Comisión por incentivo	Tasa Crítica	9%	Anual 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 Terrafina



Ofrece una plataforma de soluciones integrales para abordar los desafíos críticos de la cadena de suministro

Utilizar las capacidades de adquisición para reducir costos y entregar antes que la competencia

Aprendizajes a través de inversiones en empresas en fase inicial que innovan en toda la cadena de suministro

Capacidad de crecimiento de activos en EE. UU. a través de la franquicia Strategic Capital y mejorar el ROE

Establecer un nuevo estándar para respaldar los objetivos de sostenibilidad de nuestros clientes

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.
- **Compromiso con 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



RECOGNITIONS AND RATINGS



Gobierno Corporativo de Clase Mundial

Alineación con los tenedores de CBFIs

COMITÉ TÉCNICO DIVERSO Y EXPERIMENTADO¹

Luis Cutiérriz
Presidente Mexico
Prologis Inc

Héctor Ibarzábal
CEO FIBRA Prologis
Prologis Inc

Edward S. Nekritz
Director Jurídico
Prologis Inc

Dan Letter
Presidente
Prologis Inc

Armando Fregoso
Presidente de Latam
Prologis Inc

Alberto Saavedra
Socio
Santa Marina y Steta

Miguel Álvarez del Río
CEO
Finaccess Mexico

Mónica Flores Barragán
Presidente de LATAM
ManpowerGroup

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

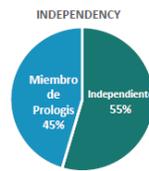
Gonzalo Portilla
Director
CBRE Loan Services

Katia Eschenbach
Ex-CEO
Trafigura Mexico

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



GENDER



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 Financiamiento** (75% independiente)

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

\$199B

Activos bajo gestión

\$107B

Capitalización de mercado

PLD

NYSE, S&P 500, #75

A3/A

Calificación crediticia¹

1.2B

Pies cuadrados en cuatro continentes

\$39.6B

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.

799M PC
3,824 Edificios
7,713Acres²

OTROS EN AMÉRICA

83M PC
345 Edificios
2,031 Acres²

EUROPA

245M PC
1,122 Edificios
2,156 Acres²

ASIA

114M PC
285 Edificios
131Acres²

XXIV. 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: [*]

Cargo: Delegado Fiduciario

Por: _____

Nombre: [*]

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

[*]

Apoderado

“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.”

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

[*]

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 para efectos de los estados financieros dictaminados de Fibra Prologis Fideicomiso Irrevocable 1721 Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria (el "Fideicomiso", antes Fideicomiso Irrevocable 1721 Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) al 31 de diciembre de [*], [*] y [*], y por los años terminados en esas fechas; así como al 31 de diciembre de [*], [*] y [*], y por los años terminados en esas fechas, que se incorporan por referencia en el presente Prospecto, así como cualquier otra información financiera que se incorpore por referencia en el presente Prospecto, cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados antes mencionados, se emite la siguiente leyenda:

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de [*], [*] y [*], y por los años terminados en esas fechas; así como al 31 de diciembre de [*], [*] y [*], y por los años terminados en esas fechas, que se incorporan por referencia en el presente Prospecto, fueron dictaminados con fecha [*], [*] y [*], respectivamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifiesta que ha leído el presente Prospecto y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tienen conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incorpora por referencia y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga o incorpore 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 incorporada por referencia en el presente Prospecto que no provenga de los estados financieros por él dictaminados."

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.

Por: _____
C.P.C. [*]
Socio

Por: _____
C.P.C. [*]
Apoderado

El Representante Común

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del Fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitados, contenida en el presente Prospecto y Folleto Informativo, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.”

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

Por: _____

Nombre: [*]

Cargo: Apoderado

El Fideicomitente

“Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los bienes, derechos o valores fideicomitados en su caso, así como la información financiera del Fideicomitente contenida en el presente Prospecto y Folleto Informativo, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante 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.”

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

Por: _____

Nombre: Hector Ruben Ibarzabal Guerrero

Cargo: Director General

Por: _____

Nombre: Jorge Roberto Girault Facha

Cargo: Director de Finanzas

Por: _____

Nombre: José Mariano Riva Palacio Leal

Cargo: Director Jurídico

XXV. ANEXOS

Anexo "A" - Formato de Carta de Aceptación

Anexo "B" - Opinión Fiscal

Anexo "C" - Estados Financieros Pro-Forma

