

24 de mayo de 2024

A todos los Tenedores y miembros del Comité Técnico de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario del fideicomiso F/00939 ("Terrafina") y TF Administradora, S. de R.L. de C.V., subsidiaria de Terrafina

Paseo de la Reforma 115, piso 5  
Col. Lomas de Chapultepec, C.P. 11000  
CDMX, México

Re.: Oferta Firme

Estimados tenedores/ miembros del comité técnico:

Por medio de la presente, Nearshoring, Experts & Technology, S.C. ("Next"), en continuidad con la manifestación de interés que fue presentada a este comité técnico el 11 de marzo de 2024, con el soporte de Banco Actinver, Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Actinver como fiduciaria del Fideicomiso 1401 ("FUNO" y conjuntamente con "Next", el "Oferente"), presenta una oferta firme, para llevar a cabo la propuesta descrita en el Anexo "A".

Nuestra propuesta se resume en: la consolidación, directa o indirecta, en una o más operaciones, de los portafolios del sector industrial, derechos y pasivos relacionados, identificados como Portafolio Industrial FUNO, Portafolio Júpiter y Portafolio Terra, los cuales son de dominio público o cuya información detallada ha sido puesta a su disposición<sup>1</sup> (la "Propuesta"). **Nuestra Propuesta es transparente, única y atractiva, por la calidad de nuestros portafolios y porque considera valuaciones a múltiples iguales de los portafolios a consolidarse a un valor mínimo por CBFi de Terrafina de MNX\$49.63 (cuarenta y nueve Pesos 63/100 M.N), mismo que podría incluir mejoras, cambios o adiciones, incluyendo un componente en efectivo (en favor de los tenedores de Terrafina), a discreción del Oferente o los acuerdos que sean alcanzados entre las partes.** Esta Propuesta, además es incomparable con otras anunciadas en el mercado porque estamos haciendo una fusión de activos entre iguales, sin que existan primas, sobrepresos ni comisiones.

Nuestra Propuesta es la alternativa estratégica que representa mayor maximización de valor para Terrafina, sus tenedores y partes con interés en la misma, por tanto, apelamos a su deber fiduciario para que convoquen a la brevedad a una asamblea de tenedores, para que, en justicia, se les proporcione la oportunidad de analizar, comparar y decidir, y en consecuencia, voten las resoluciones cuyo proyecto se acompaña como Anexo "B". Como

---

<sup>1</sup> El contenido de la Propuesta está sujeto a variaciones que deriven de la revisión, negociación e implementación de la Propuesta.

Página 2

ustedes saben el tiempo es esencial y retrasos evitables, restan a los tenedores la oportunidad de decidir sobre bases libres y no coercionadas por las circunstancias.

Solicitamos que el Comité Técnico de Terrafina conduzca el proceso de una forma transparente, donde se le dé la oportunidad a los tenedores de maximizar, para su beneficio, su inversión en Terrafina. Consideramos que los tenedores y los últimos beneficiarios de la inversión, que son, mayoritariamente trabajadores mexicanos, a través de Administradoras de Fondos para el Retiro "AFORES", merecen la oportunidad de un trato transparente y un análisis justo.

FUNO, conjuntamente con Next, identificamos que la Propuesta presentada representa un valor justo con un potencial de crecimiento y generación de valor inigualables para los tenedores de Terrafina.

Nuestra Propuesta se mantendrá vigente durante 45 (cuarenta y cinco) días naturales, contados a partir de esta fecha. Entonces, y/o si las circunstancias en, y para, Terrafina cambian de manera significativa, reconsideraremos nuestros propios intereses y nuestro enfoque en otras alternativas que no compartirían valor con los tenedores de Terrafina. Naturalmente, la Propuesta y su implementación, están sujetas a procesos de revisión, condiciones, aprobaciones y a los acuerdos que, en su caso, alcancemos, sin embargo, mientras las partes actuemos de buena fe, no esperamos riesgos ni altos, ni sustanciales de ejecución.

Atentamente,



Nearshoring, Experts & Technology, S.C.

Por: Gonzalo Pedro Robina Ibarra

Cargo: Apoderado



Fideicomiso Fibra Uno

Por: Alejandro Chico Pizarro

Cargo: Apoderado



Fideicomiso Fibra Uno

Por: Jesús Estrada Trujillo

Cargo: Apoderado

Página 3

Con copia para:

AFORE Citibanamex

Atención: Tomás Acosta Álvarez

**Paseo de la Reforma 210, Colonia Lomas de Chapultepec,  
Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México, México**

AFORE PensionISSSTE

Atención: Alejandro Aranda Jáuregui

**Calzada de los Leones 253, Colonia Los Alpes, C.P. 01010  
Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México, México**

AFORE Profuturo

Atención: Antonio de Jesús Sibaja Luna,

**Boulevard Adolfo López Mateos 2009, Colonia Los Alpes,  
Alcaldía Álvaro Obregón, C.P. 01010, Ciudad de México, México**

AFORE SURA

Atención: Guillermo Andrés Moreno Arias

**Oficinas Corporativas Piso 4, Avenida Paseo de la Reforma 222, C.P. 06600,  
Colonia Juárez, Delegación Cuauhtémoc, Ciudad de México, México**

AFORE XXI Banorte

Atención: Leonardo Villa Reynolds

**Avenida Paseo de la Reforma 489, piso 3,  
Colonia Cuauhtémoc, Delegación Cuauhtémoc, C.P. 06500  
Ciudad de México, México**

AZTECA

Atención: Eduardo Benigno Parra Ruiz y José Alejandro Santiso Albarrán

**Avenida Insurgentes Sur 3579, Torre 3, Colonia Tlalpan,  
C.P. 01420, Ciudad de México, México**

INFONAVIT

Atención: Cesar Rojas Flores

**Barranca del Muerto 280, Colonia Guadalupe Inn,  
Álvaro Obregón, 01020 Ciudad de México, CDMX**

INVERCAP

Alejandro Wassiliu

**Edificio ocampo, Av. Benito Juárez 1102-103,  
Colonia Centro, 64000 Monterrey, Nuevo León**

ANEXO "A"

*[se adjunta]*

# ANEXO A:

## La Propuesta a tenedores de



## Aviso Legal (1/2)

*Este documento no debe ser considerado por sus destinatarios como un sustituto del ejercicio de su propio juicio, estudio, opinión o valoración del Fideicomiso, Next, sus subsidiarias, afiliadas o activos. Cualquier opinión expresada en este documento está sujeta a cambios sin previo aviso, y ni el Fideicomiso ni Next tienen ninguna obligación de actualizar o mantener al día la información aquí contenida. El Fideicomiso y/o Next, sus afiliadas, subsidiarias, agentes, directores, socios y empleados no aceptan ninguna responsabilidad por cualquier pérdida o daño de cualquier tipo que surja del uso de todo o parte de este material.*

*Cualquier destinatario de esta presentación reconoce que esta presentación no constituye una oferta o invitación, o la solicitud de una oferta de suscripción de compra de cualquier valor. Ni esta presentación, ni nada contenido en este documento constituirá la base de cualquier contrato o compromiso alguno. En concreto, esta presentación no constituye un prospecto de colocación o algún documento equivalente. Cualquier oferta de valores se hará únicamente por medio de un prospecto de colocación y la información contenida en esta presentación será sustituida en su totalidad por dicho prospecto, en su momento. Ni esta presentación ni el contenido de la misma, constituye un contrato, acuerdo o compromiso alguno.*

*Los destinatarios de esta presentación no deben interpretar el contenido de esta presentación como una recomendación legal, fiscal o de inversión, y los destinatarios deben consultar a sus propios asesores al respecto.*

*La información se presenta en forma resumida y no pretende ser completa. No existe representación o garantía alguna, expresa o implícita, respecto a la exactitud, la imparcialidad o la integridad de esta información.*

*Esta presentación junto con cualquier otra información difundida públicamente por nuestra parte, puede contener ciertas declaraciones a futuro e información relativa al Fideicomiso o Next que reflejan las opiniones actuales del Fideicomiso o la Compañía, sus subsidiarias, afiliadas o activos y su gestión con respecto a su desempeño, la gestión del negocio y eventos futuros. Declaraciones a futuro incluyen, de forma enunciativa más no limitativa, cualquier declaración que pueda predecir, pronosticar, indicar o implicar resultados futuros, rendimiento o logros y puede contener palabras como "creer", "anticipar", "planificar", "esperar", "prevé", "pretender", "apuntar", "estimar", "proyectar", "predecir", "pronosticar", "orientar", o cualquier otra expresión, palabra o frase de significado similar. Tales declaraciones están sujetas a una serie de riesgos, incertidumbres y suposiciones. Advertimos que un número importante de factores podrían causar que los resultados reales difieran materialmente de los planes, objetivos, expectativas, estimaciones e intenciones expresadas en esta presentación. Los eventos futuros y los resultados reales, financieros o de otro tipo, pueden diferir de los resultados discutidos en las declaraciones a futuro e información relativa al Fideicomiso, Next, sus subsidiarias, afiliadas o activos. En ningún caso, ni el Fideicomiso o la Compañía ni sus subsidiarias o empresas relacionadas serán responsables ante terceros (incluyendo inversionistas) por cualquier inversión o decisión de negocios realizados o las medidas adoptadas basándose en la información y las declaraciones contenidas en esta presentación.*

*El Fideicomiso, Next, sus subsidiarias, afiliadas no están sujetos a obligación alguna y expresamente se deslindan de cualquier intención u obligación de actualizar o modificar cualquier estimación, declaración a futuro, pronóstico o proyección que pudiera resultar de nueva información, eventos futuros o de cualquier otra causa.*

## Aviso Legal (2/2)

*La información relacionada con el mercado y la posición competitiva del Fideicomiso, incluyendo las estimaciones de mercado, utilizados a lo largo de esta presentación se obtuvo a partir de fuentes públicas fidedignas y no asumimos ninguna representación o garantía en cuanto a la exactitud de dicha información. Ni el Fideicomiso o la Compañía ni ningún asesor financiero, intermediario colocador, administrador, directivo, o alguna de sus respectivas filiales esperan actualizar la información contenida en esta presentación.*

*Esta presentación y su contenido no ha sido revisada, comentada autorizada, en su integridad, veracidad o exactitud por parte de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, alguna Bolsa de Valores o alguna otra autoridad. De conformidad con la Ley del Mercado de Valores, la oferta pública de valores está restringida a los inscritos ante el Registro Nacional de Valores, con la previa autorización otorgada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Cualquier oferta pública a realizarse en los Estados Unidos Mexicanos deberá cumplir con los requisitos establecidos en la Ley del Mercado de Valores, que incluyen, entre otros, la presentación de un prospecto que incluya, de manera enunciativa, mas no limitativa, una descripción de la situación financiera, condición administrativa, económica, contable y legal, así como la información relevante que contribuya a la adecuada toma de decisiones de los inversionistas. Esta presentación no sustituye la información que debería incluirse en dicho prospecto.*

*Este documento no constituye una oferta de venta ni una solicitud u oferta de compra. Este documento no debe publicarse, divulgarse ni distribuirse en ninguna jurisdicción en la que estuviera prohibido.*

# Propuesta a Tenedores de

Combinación de **los portafolios industriales FUNO y Júpiter** con **Terrafina**, a una **valuación con múltiplos iguales** en base al NOI generado, para crear el mayor vehículo industrial del mercado.



**EL VEHÍCULO CON MAYOR ESCALA, LIQUIDEZ Y  
CRECIMIENTO PARA CAPITALIZAR LAS OPORTUNIDADES DEL  
NEARSHORING, E-COMMERCE Y LOGÍSTICA EN MÉXICO**

# FUNO Industrial + Júpiter + TERRA es el **vehículo mejor posicionado para capturar el valor creado** por las tendencias de Nearshoring, E-Commerce y logística en México



1

## Escala, liquidez, diversificación y calidad

Portafolio industrial **más grande**, con presencia en todas las regiones y mercados, dentro del **vehículo más líquido del país**.

2

## Creación de valor vía desarrollo

Contará con **6.0 mm m<sup>2</sup> de ABR** potencial, **todo el desarrollo se llevará a cabo internamente**, generando un valor estimado de **\$US 3 bn<sup>1</sup>** en beneficio de todos los tenedores

3

## Suma de socios estratégicos

Tanto FUNO, como E-Group tienen un **historial de éxito probado** en la industria inmobiliaria y los mercados financieros.

4

## Propuesta transparente y Atractiva y

Propuesta transparente, única y atractiva, por la calidad de nuestros portafolios y porque considera valuaciones comparables de los portafolios a consolidarse.

5

## Administración internalizada y altos estándares de Gobierno Corporativo

Equipo de **administración independiente e internalizado**, con órganos de gobierno robustos.

# FUNO + Júpiter + TERRA: **valuación equiparable** para los portafolios que integran el nuevo vehículo

Los tres portafolios, FUNO Industrial, Júpiter y Terrafina, **se valorarán de manera equiparable** en base al NOI generado por cada uno. Para este ejercicio utilizamos un Cap Rate de 7.06%

Portafolio industrial más grande de México.

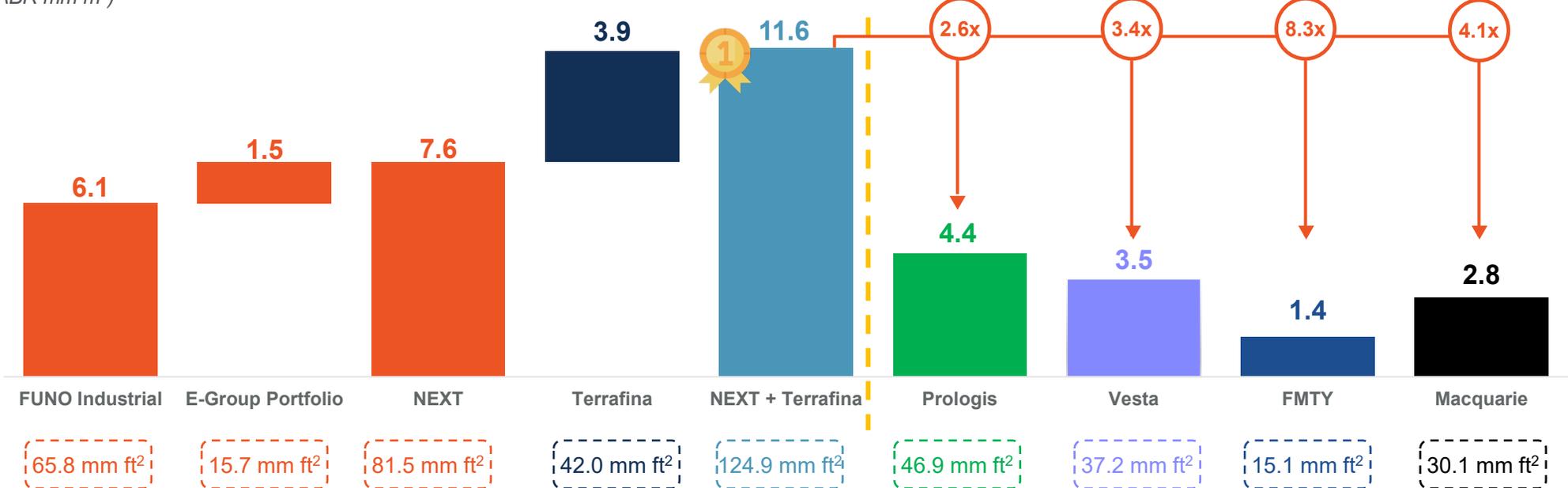
Portafolio	NOI MXN mm	Cap Rate	Valor del Portafolio	Deuda Neta	Capital	CBFIs (millones)	\$/CBFI	Participación @TERRA	Participación @ JV
 FUNO	\$7,664	7.06%	\$108,556	\$47,568	\$60,988	1,228.9	\$49.63	-	~48%
 Júpiter	\$2,200		\$31,158	\$2,475	\$28,683	577.9	\$49.63	~43%	~22%
 TERRAFINA	\$4,003		\$56,707	\$18,368	\$38,339	772.5	\$49.63	~57%	~30%
<b>TOTAL</b>	<b>\$13,867</b>	<b>7.06%</b>	<b>\$196,421</b>	<b>\$68,411</b>	<b>\$128,010</b>	<b>2,579.3</b>	<b>\$49.63</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>

Fuente: Información de FUNO y la compañía. Estimación con base en cifras del reporte publicado al 1T24 anualizadas incorporando la participación proporcional del *sidecar* y el JV por Terrafina.  
Nota: cifras convertidas a un tipo de cambio de MXN \$17.84 por US\$.

# FUNO + Júpiter + TERRA: el portafolio estabilizado más grande y diversificado de México

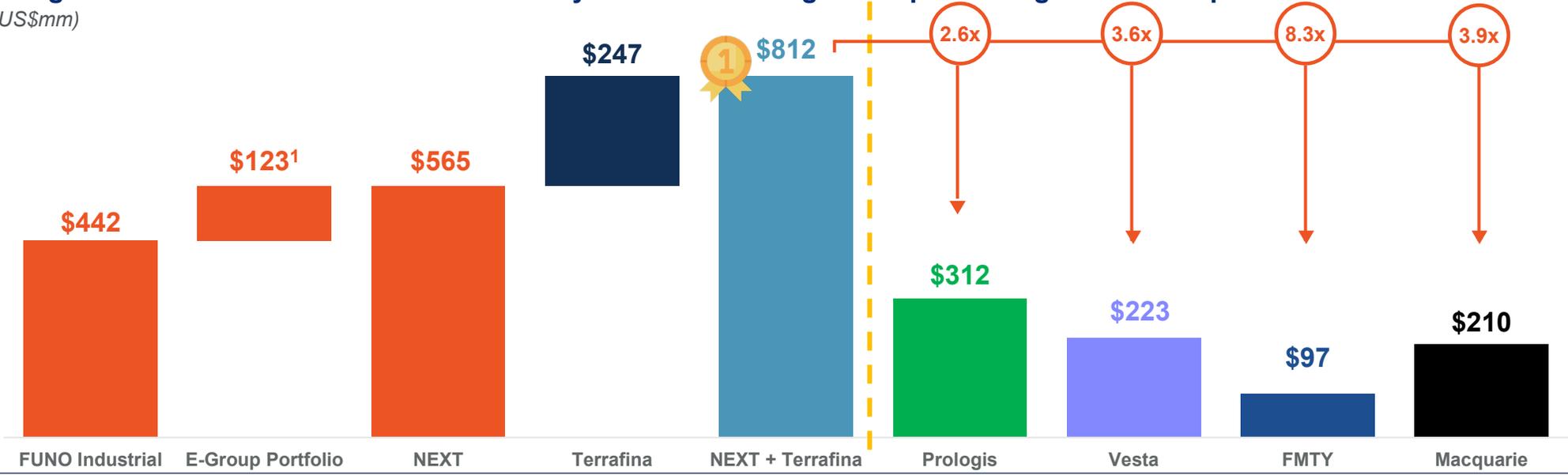
El área bruta rentable del vehículo será 2.6x y 8.3x veces más grande que sus siguientes comparables

(ABR mm m<sup>2</sup>)



El ingreso de rentas en el vehículo será 2.6x y 8.3x veces más grande que sus siguientes comparables

(US\$mm)



Fuente: Información Pública e Información de FUNO al 1T24. Notas: Cifras convertidas a un tipo de cambio de MXN \$17.84 por US\$

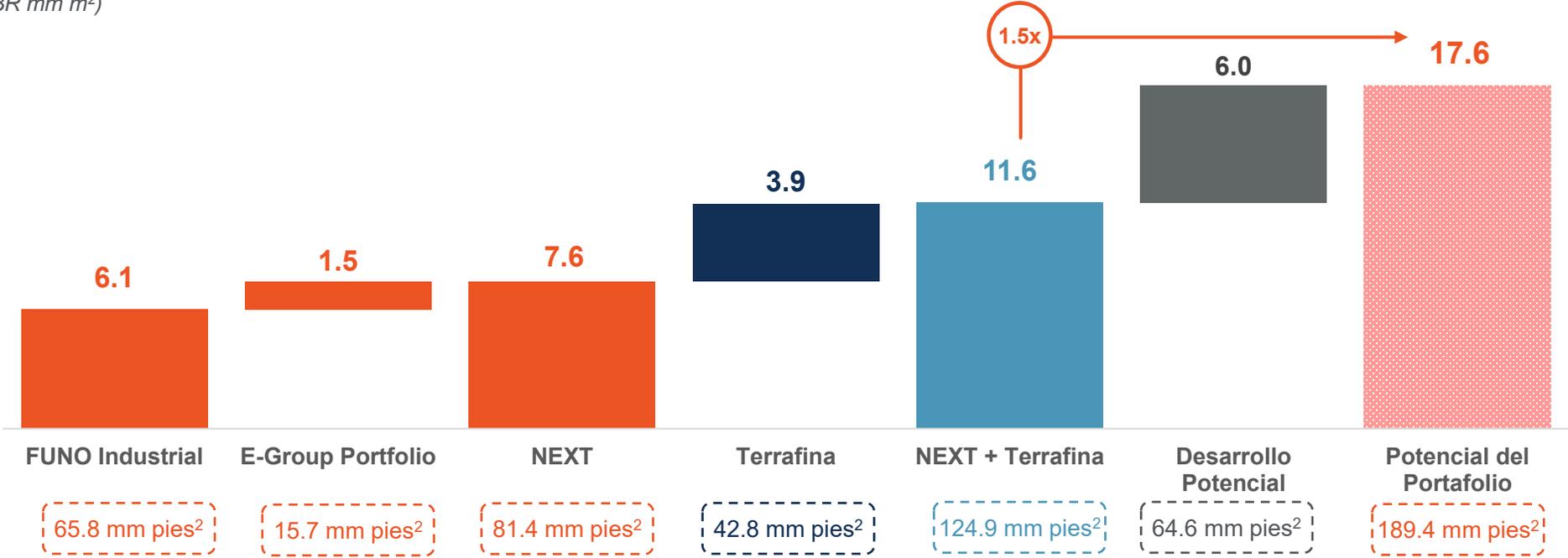
1. Considera las rentas con desarrollo.

Nota: El ABR de FMTy y Macquarie considera solamente el sector industrial. El ingreso por rentas considera los reportes al 1T24 anualizado por 4.

# FUNO + Júpiter + TERRA: potencial de **aumentar su tamaño más de 50%** mediante desarrollo

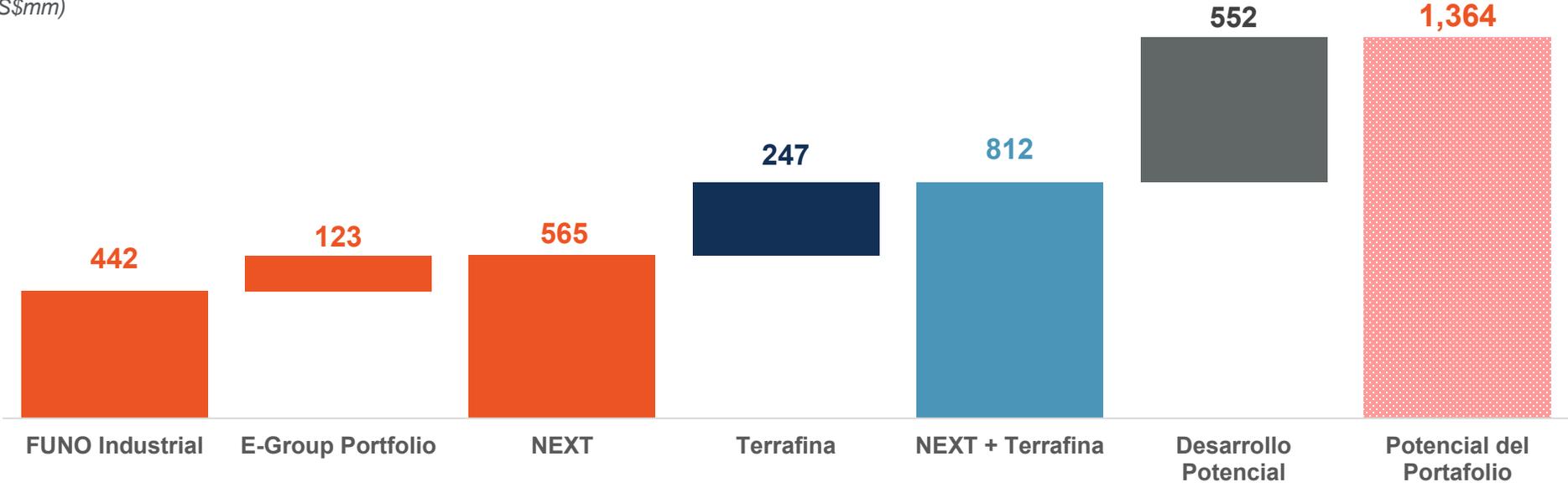
## El Potencial de Desarrollo de NEXT Podría Incrementar su ABR en 1.5x en los Próximos Años (1)

(ABR mm m<sup>2</sup>)



## El Ingreso por Rentas Podría Duplicarse Considerando las Rentas de Mercado Actuales(2)

(US\$mm)



Fuente: Información pública e Información de FUNO al 1T24. Notas: Cifras convertidas a un tipo de cambio de MXN \$17.84 por US\$. (1) ABR Incremental Potencial de Reserva Territorial y ABR en Desarrollo en mm m<sup>2</sup>;

(2) Cálculo de ingreso por rentas estimado basado en ABR de cada mercado y el precio promedio por m2 de mercado actual en esos mercados de acuerdo con CBRE al 1T24.

## Análisis para el desarrollo de *landbank* exclusivo (ROFO/ROFR)



### Análisis por 1 m<sup>2</sup> de GLA

Montos en USD

Periodo	0	1	2
YOC		10.2%	10.5%
NOI por 1 m <sup>2</sup> ( margen de 95.0%) <sup>1)</sup>		\$100	\$103
Inversión total por 1 m <sup>2</sup> ( <sup>2)</sup>	(\$975)		
Flujo	(\$975)	\$100	\$103
Revaluación al 7% de cap rate			\$1,468
<b>Flujo total</b>	<b>(\$975)</b>	<b>\$100</b>	<b>\$1,571</b>
<b>Tasa interna de retorno</b>			<b>~32%</b>
<b>Ganancia de Capital por inversión de 1 m<sup>2</sup>(<sup>3)</sup></b>			<b>\$494</b>
Reserva disponible (MII m <sup>2</sup> )			5,300,000 m <sup>2</sup>
<b>Ganancia de Capital Estimada (MII)(<sup>4)</sup></b>			<b>\$2,616,000</b>

**Equivalente a ~1.4x la capitalización de mercado de Terrafina(<sup>5)</sup>**

Fuente: Información y estimaciones de la compañía

Notas: CPI Estimado YOY 3% (1) Datos de CBRE al 1T 2024. (2) considera tierra, construcción, permisos, entre otros. (3) Revaluación al 7% de CAP rate – Inversión total por 1 m<sup>2</sup> (4) reserva disponible por Ganancia de Capital por inversión de 1 m<sup>2</sup> (5) A abril 26, 2024 convertida a un tipo de cambio de USDMXN 17.84.

## Análisis de rentabilidad para desarrollo de reserva



### Análisis por 1 m<sup>2</sup> de GLA

Montos en USD

Periodo	0	1	2
YOC		15.6%	16.1%
NOI por 1 m <sup>2</sup> ( margen de 95.0%) <sup>(1)</sup>		\$78	\$80
Inversión total por 1 m <sup>2</sup> <sup>(2)</sup>	(\$500)		
Flujo	(\$500)	\$78	\$80
Revaluación al 7% de cap rate			\$1,147
<b>Flujo total</b>	<b>(\$500)</b>	<b>\$78</b>	<b>\$1,227</b>
<b>Tasa interna de retorno</b>			<b>~65%</b>
<b>Ganancia de Capital por inversión de 1 m<sup>2</sup><sup>(3)</sup></b>			<b>\$647</b>
Reserva disponible (miles de m <sup>2</sup> )			700,000 m <sup>2</sup>
<b>Ganancia de Capital Estimada (MII)<sup>(4)</sup></b>			<b>\$453,000</b>

Equivalente a ~25% de la capitalización de mercado de Terrafina<sup>(5)</sup>

Fuente: Información y estimaciones de la compañía

Notas: CPI Estimado YOY 3% (1) Datos de CBRE al 1T 2024. (2) únicamente considera costos de construcción (3) Revaluación al 7% de CAP rate – Inversión total por 1 m<sup>2</sup> (4) reserva disponible por Ganancia de Capital por inversión de 1 m<sup>2</sup> (5) A abril 26, 2024 convertida a un tipo de cambio de USDMXN 17.84.

## Valor total del desarrollo potencial de las reservas

**Valor estimado**

Montos en USD MII

Reserva exclusiva E-Group / FUNO	\$2,616
Reserva FUNO + Terrafina	\$453
<b>Total potencial</b>	<b>\$3,069</b>



La oferta de combinación de activos de FUNO / E-Group trae consigo el **potencial de crear valor** para los inversionistas de Terrafina **por ~1.63x la capitalización de mercado actual de Terra<sup>(1)</sup>.**

# FUNO Industrial + Júpiter + TERRA: el portafolio industrial con **mayor cobertura en México**

**487** propiedades  
estratégicamente ubicadas

**11.6 mm m<sup>2</sup>**  
(124 mm pies<sup>2</sup>)

**97.8%**  
Ocupación

**~900** tenants  
de alta calidad

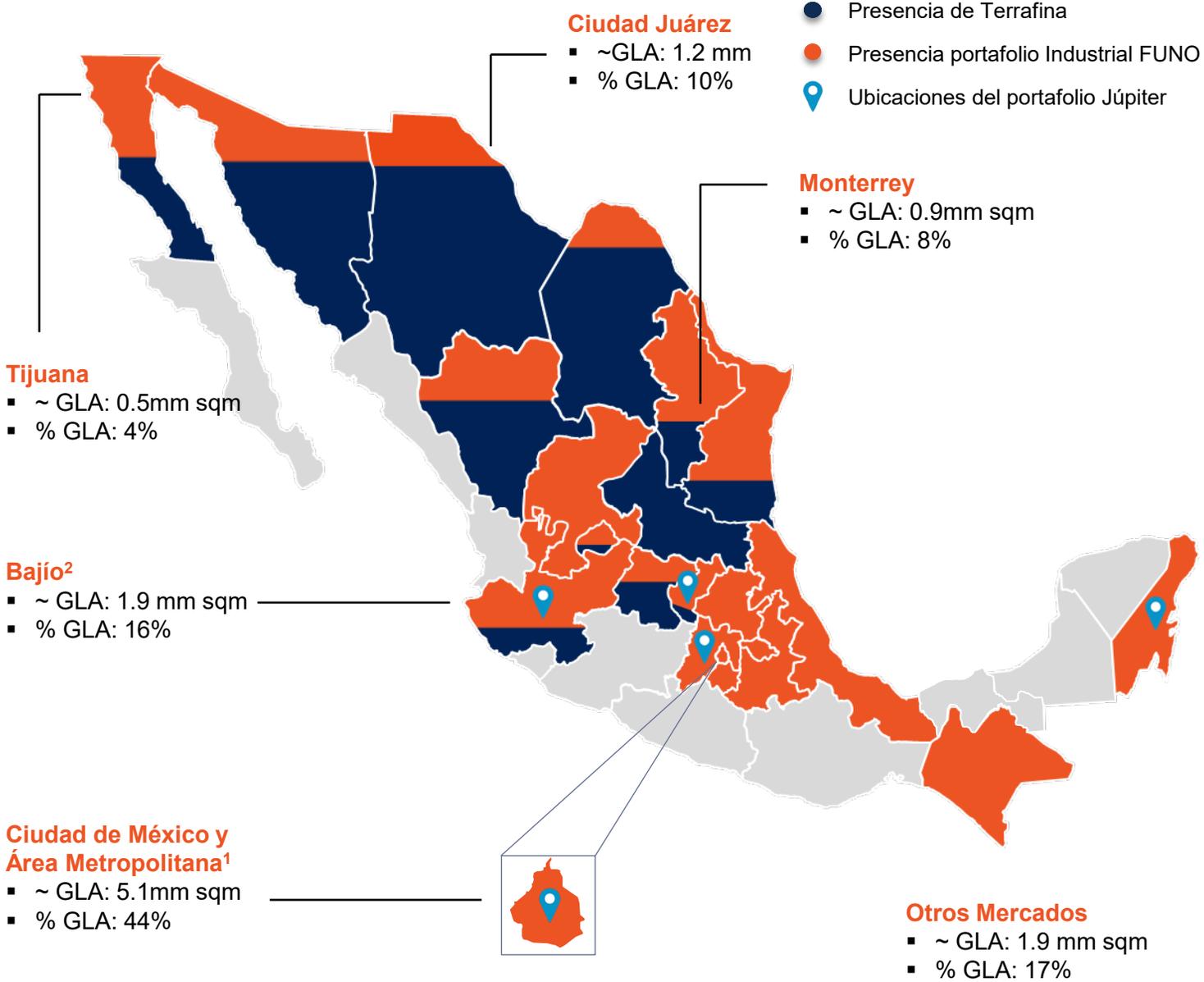
**13.5 Años**  
Edad Promedio de Inmuebles

**62% Logística**  
**38% Manufactura**

**6.0 mm ABR**  
Reserva Territorial  
Incluyendo Desarrollo de E-Group

**~50% Rentas USD**  
**~50% Rentas MXN**

**Portafolios complementarios** sin  
concentración



Presencia en 23 estados a lo largo del país, **mayormente beneficiados** por el **nearshoring, e-commerce y logística.**

Fuente: Estimación de cifras en base al reporte publicado al 1T24 por Terrafina y FUNO.  
Notas: (1) Incluye el mercado de Toluca. (2) Incluye Aguascalientes, Guanajuato, Jalisco, Querétaro y Zacatecas.

# FUNO Industrial + Júpiter + TERRA: *upside* en renovaciones de contratos de arrendamiento

ABR Mercados Primarios  
**~94%**

Renta Promedio  
Mercados Primarios  
**US ~\$5.97**

**1**  
Lease Spread  
Mercados Primarios  
**~28%**

✓ ~38% Potencial *Lease Spread*  
✓ ~37% ABR del Portafolio

✓ ~35% Potencial *Lease Spread*  
✓ ~10% ABR del Portafolio

✓ ~28% Potencial *Lease Spread*  
✓ ~4% ABR del Portafolio



**Capturar el *Lease Spread* incrementaría el NOI actual en 1.28x**

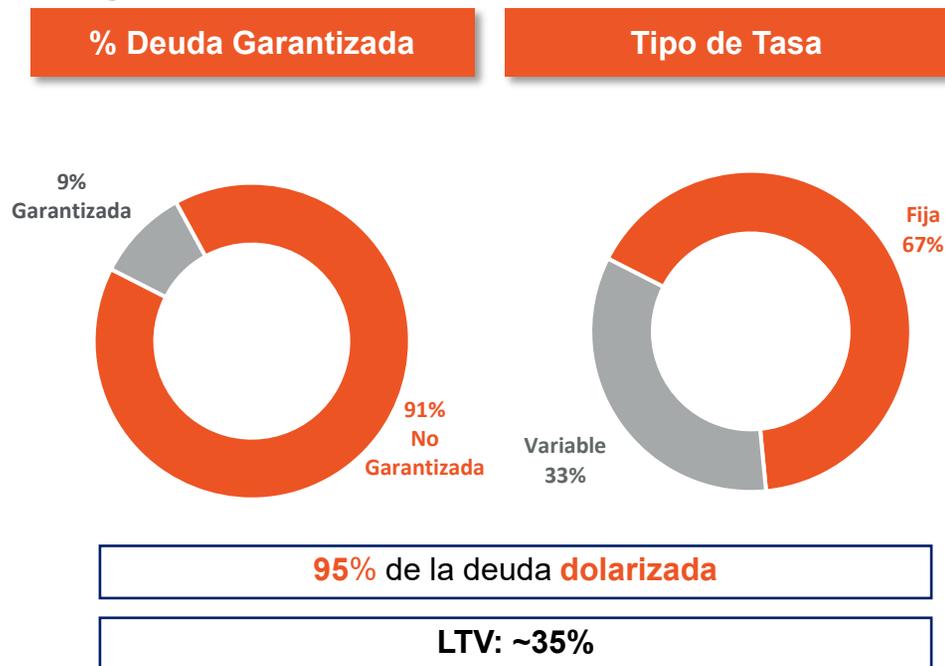
Source: estimación de cifras en base al reporte publicado al 1T24 por FUNO y Terrafina, información de mercado CBRE 1T24

Notas: Cifras en USD TC \$17.84

**Estructura de Capital Pro Forma<sup>(2)</sup>**

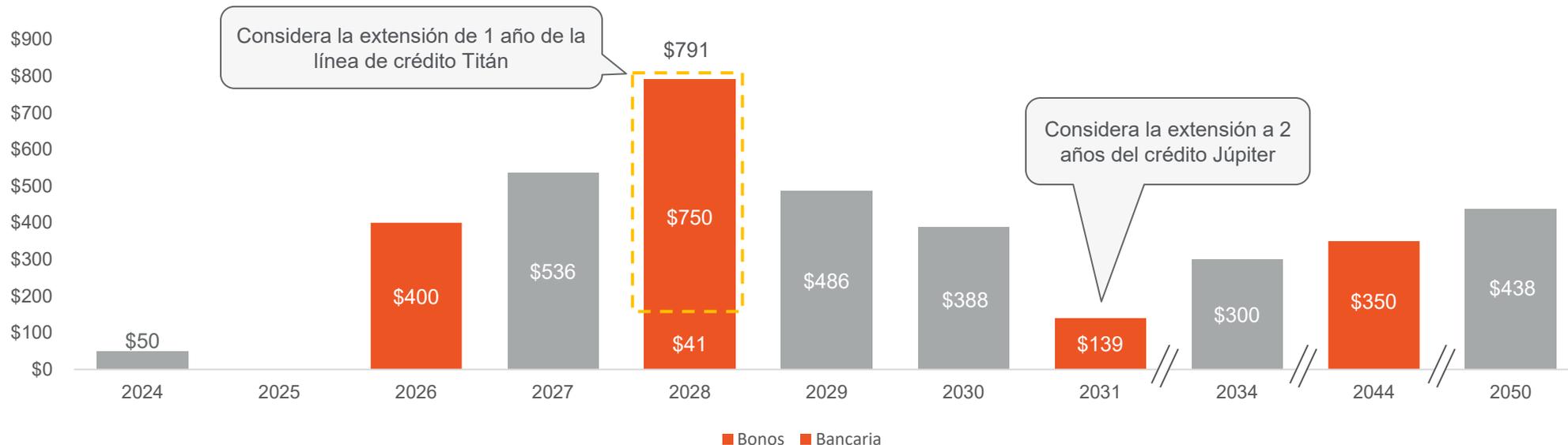
NEXT Tipo de Deuda	Moneda	Tasa de Interés	Vencimiento	Monto (mm)
<b>Deuda Bancaria</b>				
Crédito Doña Rosa	Pesos	11.58%	Nov-28	\$41
Crédito Júpiter	Pesos	TIIE 28 + 1.35%	Feb-31	\$105
Crédito Santín	Pesos	7.46%	Mar-31	\$34
Crédito Titán	Dólares	SOFR + 2.05%	Sep-29	\$750
Metlife	Dólares	4.75%	Jul-27	\$150
BBVA	Dólares	SOFR + 1.70%	Jul-27	\$203
BBVA Crédito Revolvente	Dólares	SOFR + 1.50%	Jul-27	\$183
BBVA Corto Plazo	Dólares	SOFR + 0.95%	Dec-24	\$50
<b>TOTAL DEUDA BANCARIA</b>				<b>\$1,516</b>
<b>Bonos</b>				
Bono Internacional	Dólares	5.25%	ene-26	\$400
Bono Internacional	Dólares	4.87%	ene-30	\$388
Bono Internacional	Dólares	7.38%	Feb-34	\$300
Bono Internacional	Dólares	6.95%	ene-44	\$350
Bono Internacional	Dólares	6.39%	ene-50	\$438
Bono Internacional	Dólares	4.96%	jul-29	\$486
Notas Quirografarias (2029)				\$2,361
<b>TOTAL DEUDA</b>				<b>\$3,877</b>
		<b>6.78%</b>		

**Desglose de la Deuda**



**Perfil de Vencimiento de Deuda**

(US\$ mm)



Fuente: Información publicada por Terraflina al 1T24 e información de FUNO. Notas: Cifras de deuda convertidas al tipo de cambio de MXN \$17.84 por dólar. (1) En escala global (2) Contempla Withholding Tax.

# FUNO + Jupiter + TERRA: propuesta que genera valor en beneficio de los tenedores



**Enfoque de la oferta**

Valuación de todos los portafolios al mismo múltiplo  
 Asumiendo un *Cap Rate* de 7.06%

**Administración**

Internalizada  
 Equipo de administración independiente

**Costo de administración**

Sin comisiones a partes relacionadas  
 Presupuesto anual

**Desarrollo**

Interno ~10% YOC  
 TIR potencial ~33%

**Tamaño y escala del vehículo**

11.6 mm m<sup>2</sup> ABR

**Diversificación de Arrendatarios**

~900 *Tenants*

Fuente: Información Pública e Información de FUNO. Nota: Cifras convertidas a un tipo de cambio de MXN \$17.84 por US\$

# FUNO + Jupiter + TERRA: indicadores operativos y financieros con *upside* para los tenedores



Oferta	@7.06% Cap rate	Δ%	Terra 1Q24 Anualizado
Oferta FUNO	\$49.63	↑ 24.7%	\$39.81 <sup>(1)</sup>
Ingresos MDP	\$14,860	↑ 249.3%	\$4,254
NOI MDP	\$13,867	↑ 246.4%	\$4,003
Margen NOI	93.3%	-79 bps	94.1%
EBITDA MDP	\$12,705	↑ 263.3%	\$3,497
Margen EBITDA	85.5%	↑ 330 bps	82.2%%

Fuente: Información de FUNO y la compañía. Estimación con base en cifras del reporte publicado al 1T24 anualizadas de Terrafina, incorporando la participación proporcional del *sidecar* y el JV por Terrafina. (1) Al 24 de mayo de 2024.  
 Nota: cifras convertidas a un tipo de cambio de MXN \$17.84 por US\$.

# Anexos

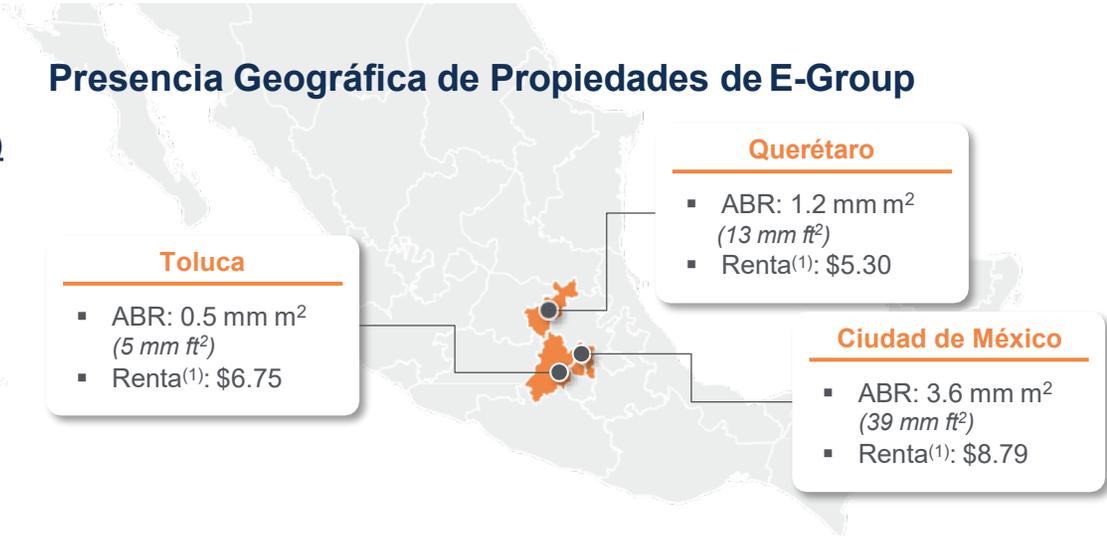


# FUNO + Jupiter + TERRA: acceso a la **mayor reserva territorial** lista para desarrollarse

## Puntos Relevantes

- ✔ NEXT tendrá un derecho único (**ROFO / ROFR**) para adquirir propiedades industriales de E-Group
- ✔ Acceso único a 10.7 mm m<sup>2</sup> de tierra con potencial para desarrollar **5.3 mm m<sup>2</sup> de ABR** por parte de E-Group
- ✔ Nuestra reserva territorial **se encuentra lista para empezar a desarrollar.**

## Presencia Geográfica de Propiedades de E-Group



## Ejemplos de proyectos en desarrollo a los que el vehículo tendrá acceso

Proyecto	Estado	Ubicación	Tierra (mm m <sup>2</sup> )	ABR (mm m <sup>2</sup> )	Renta (US\$)
<b>T-MEXPARK</b>	Estado de Mexico	Cerca del aeropuerto de Santa Lucia	6 mm m <sup>2</sup> (64 mm pies <sup>2</sup> )	3 mm m <sup>2</sup>	US\$303mm
<b>EIMarqués Park</b>	Querétaro	Acceso a la Carretera México-Querétaro	1.7 mm m <sup>2</sup> (18 mm pies <sup>2</sup> )	0.9 mm m <sup>2</sup>	US\$53mm
<b>Toluca Park 3000</b>	Estado de México	15 min del aeropuerto de Toluca	0.7 mm m <sup>2</sup> (8 mm pies <sup>2</sup> )	0.4 mm m <sup>2</sup>	US\$27mm

**Acceso a más de 4mm m<sup>2</sup> de ABR provenientes de 3 proyectos en construcción de e-Group**

Fuente: Información de FUNO, CBRE (1) Cifras convertidas al tipo de cambio de 17.84 por dólar..

ANEXO "B"  
Proyecto Resoluciones

DE LA ASAMBLEA ORDINARIA

"...- Se recibe favorablemente y se aprueba la propuesta presentada por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, como fiduciario del fideicomiso 1401 ("Fibra Uno") que consiste, principalmente, en: (i) la consolidación, por cualquier medio y a través de cualquier vehículo, directa o indirecta, en una o más operaciones, de portafolios de activos, derechos, y pasivos relacionados, del sector industrial de los que, a esta fecha, son titulares, directos o indirectos, cada uno de Fibra Uno, miembros de la Familia El-Mann y personas relacionadas a éstos, y TERRA; (ii) la aportación al patrimonio, directo o indirecto, de la Emisora y/o la adquisición por parte de ésta de un portafolio de activos, derechos, y pasivos relacionados, del sector industrial, de los que, a esta fecha, son titulares, directos o indirectos, miembros de la Familia El-Mann y personas relacionadas a éstos; (iii) la transmisión de activos del sector industrial, derechos, y pasivos relacionados, de los que, a esta fecha, es titular, directa o indirectamente la Emisora a un vehículo de consolidación; (iv) la adquisición por TERRA de un derecho de adquisición preferente sobre ciertos activos del sector industrial; y (v) el pago y/o entrega por parte de TERRA respecto a los activos, derechos y pasivos mencionados en el inciso (ii) anterior, a través de, entre otros, certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, para lo cual, la Emisora llevaría a cabo una emisión de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios adicionales (la "Propuesta"). La Propuesta implica una reestructura societaria en términos de la Ley del Mercado de Valores y demás disposiciones aplicables, en la cual se consideran valuaciones a múltiplos iguales de los portafolios a consolidarse a un valor mínimo por CBFÍ de Terrafina de MNX\$49.63 (cuarenta y nueve Pesos 63/100 M.N), mismo que podría incluir mejoras, cambios o adiciones, incluyendo un componente en efectivo (en favor de los tenedores de Terrafina), a discreción del Oferente o los acuerdos que sean alcanzados entre las partes.

Asimismo, la Propuesta contempla la modificación y reexpresión del Contrato de Fideicomiso de TERRA, el Título y, en su caso, los demás Documentos de la Operación, a efecto que, entre otros temas, Fibra Uno tenga el derecho de nombrar a la mitad más uno de los miembros del Comité Técnico; y para implementar la internalización del Asesor de TERRA, incluyendo sin limitar, la terminación del contrato de asesoría celebrado por la Emisora con PGIM Real Estate, el Asesor de la Emisora, y la consecuente modificación al contrato de administración de TF Administradora, S. de R.L. de C.V., la Subsidiaria administradora de TERRA."

"Se nota que la aprobación de la Propuesta, frente a Terrafina, es contingente, y está condicionada, a la aprobación por la asamblea general extraordinaria de tenedores, de los temas que correspondan a la misma."

“...Se autoriza, instruye y delegan plenas facultades al Comité Técnico de TERRA y a sus apoderados para que en uso de sus facultades previamente, de cualquier forma, otorgadas, lleve a cabo negociaciones y análisis; celebren, modifiquen, ratifiquen y/o terminen, acuerdos, convenios, instrumentos y/o realicen cualquier acto que sea necesario y/o conveniente para implementar la Propuesta y demás actos a que se refieren las presentes resoluciones, sin que sea necesario una aprobación ulterior o sucesiva de la asamblea de tenedores de TERRA.

Sin limitar la generalidad de lo anterior, se delegan expresamente amplias facultades al Comité Técnico y a los apoderados de TERRA, para que en uso de las facultades previamente otorgadas por cualquier medio, determinen y acuerden, la conformación definitiva de los portafolios de activos, derechos y pasivos a que se refiere la Propuesta y los términos y condiciones de su aportación y/o adquisición; el monto de la contraprestación a ser pagada por la Emisora, considerando el Rango, y, consecuentemente, el número y monto de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios adicionales a ser emitidos por TERRA; y los términos y condiciones de los acuerdos, contratos y/o convenios a celebrarse con Fibra Uno, los miembros de la Familia El-Mann y partes relacionadas a éstos, y/o cualquier tercero. Los acuerdos que alcance el Comité Técnico no requerirán autorización ulterior de la asamblea.”

“...Se autoriza la emisión de hasta [●]<sup>2</sup> certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios para que sean utilizados como contraprestación en la adquisición y/o aportación de los activos, derechos y pasivos a que se refiere la Propuesta. Se aprueba expresamente que el Comité Técnico y/o los apoderados de TERRA, en uso de sus facultades previamente otorgadas por cualquier medio, determine el número y monto de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios a emitir para implementar la Propuesta.”

“...Se aprueba solicitar la actualización de la inscripción de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por TERRA para que queden inscritos hasta el 100% (cien por ciento) de los certificados autorizados, en el Registro Nacional de Valores que mantiene la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y la inscripción de dichos certificados en el listado de valores autorizados para cotizar en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Para efectos de lo anterior, se autoriza e instruye que TERRA, a través de sus apoderados, presente todas las solicitudes, lleve a cabo todos los trámites y obtenga todas las autorizaciones de cualesquiera autoridades y entidades, incluyendo sin limitar la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. y cualquier autoridad gubernamental o bolsa de valores, nacional o extranjera.”

---

<sup>2</sup> El número de certificados bursátiles fiduciarios que sean necesarios a efecto de consolidar los activos objeto de las presentes resoluciones.

“... Se aprueba que los apoderados, directivos y funcionarios de TERRA, en uso de sus facultades, previamente de cualquier forma otorgadas, lleven a cabo todos los actos y negocien, suscriban, modifiquen, ratifiquen y/o terminen, todos los instrumentos, documentos, convenios, y/o acuerdos, que sean necesarios o convenientes, a su juicio, para implementar las resoluciones adoptadas en esta asamblea y se ratifican expresamente los actos previos que hubiesen realizado con relación a las mismas. Asimismo, se faculta al Comité Técnico y a los apoderados de TERRA, en uso de las facultades previamente otorgadas de cualquier manera, para instruir al Fiduciario la celebración de cualquier acto, contrato, convenio o instrumento, necesario o conveniente, para implementar la Propuesta, dejando libre de cualquier responsabilidad al Fiduciario por la celebración o gestión de cualquiera de los actos aquí referidos.”

#### DE LA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA

“...Se autoriza expresamente y se instruye la modificación del Contrato de Fideicomiso en los términos que acuerden el Comité Técnico y/o los apoderados de TERRA, con los miembros de la Familia El-Mann y partes relacionadas a éstos a que se refieren las presentes resoluciones, y que incluirían, entre otros temas, Fibra Uno y/o miembros de la Familia El-Mann y partes relacionadas a éstos, tengan el derecho de nombrar a la mitad más uno de los miembros del Comité Técnico y que se otorguen derechos de voto, influencia y/o control a miembros de la Familia El-Mann; así como para implementar la internalización del Asesor de TERRA. Se delegan facultades plenas al Comité Técnico de TERRA y a sus apoderados, para negociar, acordar, suscribir, modificar, ratificar y/o terminar cualquier acuerdo, convenio, documento y/o instrumento que sea necesario y/o conveniente para implementar la presente resolución, en los términos que se acuerden entre las partes a los mismos.”

“...Se autoriza expresamente y se instruye al Comité Técnico y a los apoderados de TERRA, que se lleven a cabo todas las acciones que sean necesarias y/o convenientes para implementar la internalización del Asesor de TERRA, incluyendo sin limitar, la modificación del Contrato de Fideicomiso y la terminación del contrato de asesoría celebrado por la Emisora con PGIM Real Estate, el Asesor de la Emisora, la consecuente modificación al contrato de administración de TF Administradora, S. de R.L. de C.V., la Subsidiaria administradora de TERRA. Se delegan facultades plenas al Comité Técnico de TERRA y a sus apoderados, para negociar, acordar, suscribir, modificar, ratificar y/o terminar cualquier acuerdo, convenio, documento y/o instrumento que sea necesario y/o conveniente para implementar la presente resolución, en los términos que se acuerden entre las partes a los mismos.”

\* \* \* \*