

2020

24



TERRAFINA

Propuesta de  
internalización

# 01 ■ Antecedentes



# Antecedentes

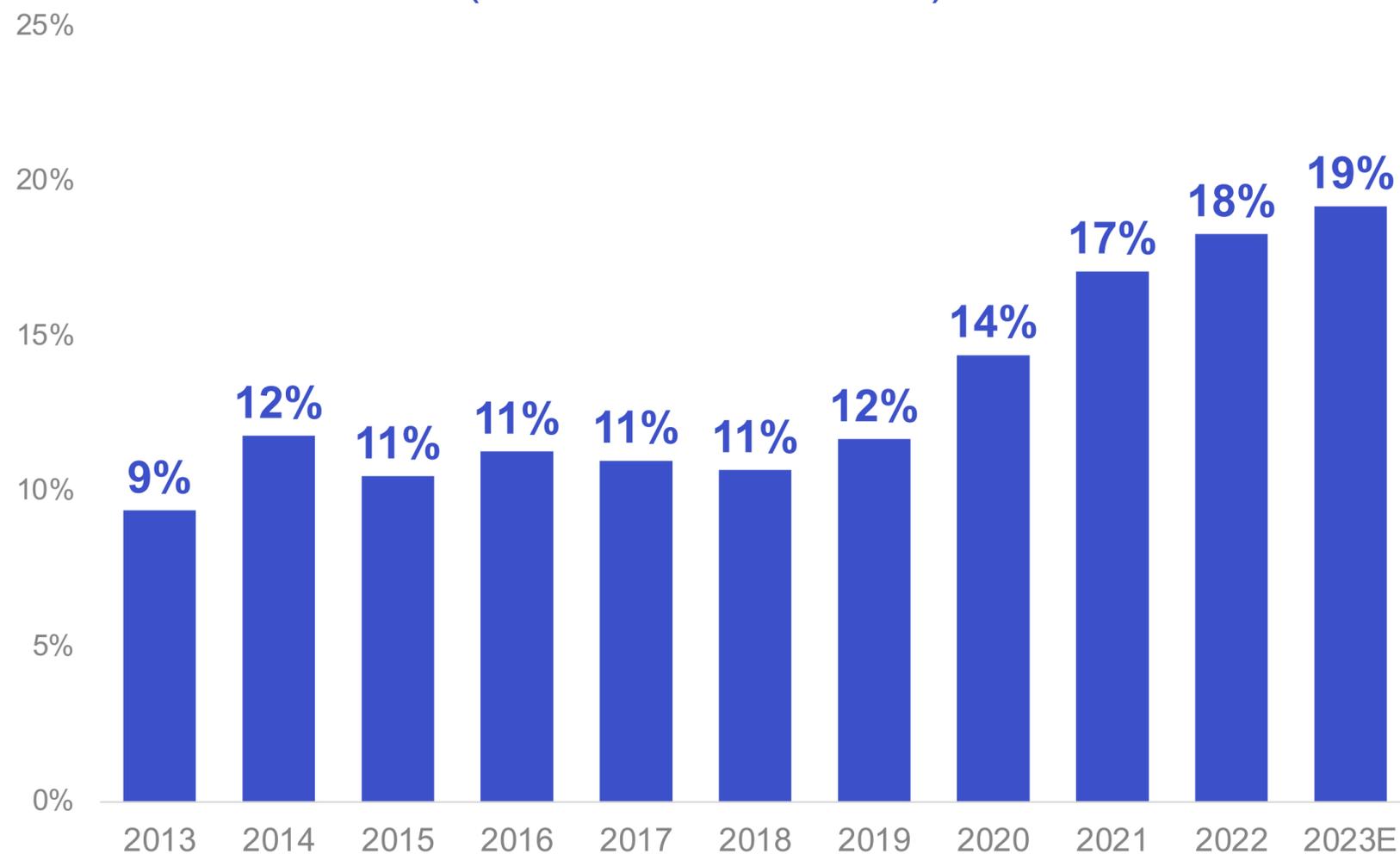
- Terrafina realizó su oferta pública inicial en el 2013 como la primera FIBRA especializada en propiedades industriales.
- El valor del portafolio ha crecido desde sus inicios a una tasa compuesta dolarizada del 10%.
- El retorno total acumulado de los CBFIs desde el IPO ha sido de 183%, equivalente a una tasa anual de crecimiento compuesto arriba de 10% en pesos o 7% en dólares.
- Terrafina se estructuró siguiendo las mejores prácticas de gobierno corporativo que se conocían en la industria en ese momento. Con el tiempo, las estructuras de gobierno corporativo de las FIBRAs han evolucionado hacia un modelo internalizado.
- El objetivo inicial fue establecerse en el mercado de la mano de su asesor externo como una sólida opción de inversión y crecer el portafolio generando valor para todos sus grupos de interés.

## Antecedentes

- Dado el contexto actual, el Comité Técnico pidió al Comité de Prácticas Corporativas realizar un análisis riguroso de la estructura bajo la guía de expertos. Basado en ello, este Comité votó por recomendar la internalización de las funciones del asesor de Terrafina al Comité Técnico.
- Después de escuchar las conclusiones del Comité de Prácticas en su última sesión, el Comité Técnico votó por recomendar a los tenedores de CBFIs la internalización de las funciones del asesor de Terrafina.
- Desde la publicación de esta recomendación, algunos postores han presentados opciones de alternativas estratégicas para Terrafina.
- La intención de la administración interna en esta Asamblea es la de informar de manera transparente y sin sesgos las diferentes alternativas que existen para los tenedores.
- De ser aprobada la internalización, la administración interna está preparada para absorber las funciones del asesor externo. En este caso, la relación con su asesor externo será terminada sin ninguna comisión pagada por Terrafina, como lo marca el contrato de asesoría.

# Participación actual del asesor externo

## Comisiones Asesor Externo (% de distribuciones)



- La comisión de asesoría ha alcanzado casi el 20% del monto de las distribuciones anuales de Terrafina.
- El asesor externo principalmente realiza funciones de asesoría que, en su mayoría, son tercerizadas.
- El asesor externo actualmente no mantiene una posición accionaria.

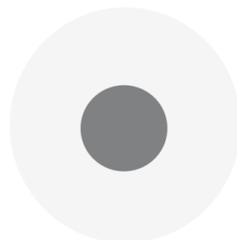
02.

Internalización

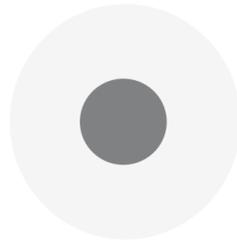
# Proceso de Internalización



Asamblea  
informativa



Asamblea  
para Voto



Asamblea para  
Terminación del  
Contrato de Asesoría



Se analizaron y evaluaron diferentes escenarios estratégicos para optimizar la estructura de gobierno corporativo, de la mano de expertos en gobernanza.

Después de un proceso de análisis de 3 meses, se recomendó al Comité Técnico la internalización del asesor.

En sesión del 18 de enero de 2024, el Comité Técnico recibió la recomendación del Comité de Prácticas.

Tras un análisis riguroso, se votó por recomendar a la Asamblea de Tenedores de CBFIs la internalización del asesor.

Se compartirá toda la información pública para dar a conocer las diferentes alternativas estratégicas disponibles para Terrafina en una Asamblea Informativa para Tenedores de CBFIs.

En una Asamblea para Tenedores de CBFIs, a convenir en el futuro, se someterá a voto la facultad de terminar el contrato con el asesor externo.

Es importante reiterar que el contrato de asesoría externa no se terminaría de inmediato.

En una Asamblea para Tenedores de CBFIs posterior, a convenir una vez que se termine el plazo considerado razonable para que los potenciales oferentes formalicen sus procesos de oferta, en caso de no ser aprobada ninguna de estas alternativas estratégicas, se someterá a voto la terminación del contrato con el asesor externo.

## Siguientes Pasos

- Se convocará a otra Asamblea de Tenedores de CBFIs para someter a voto la posible internalización de las funciones de asesoría de Terrafina.
- De ser aprobado, se tendrá la facultad de internalizar estas funciones de manera ágil una vez transcurrido el tiempo asignado para explorar las posibles alternativas estratégicas.
- En caso de que ninguna de las ofertas y alternativas estratégicas sea aceptada por los tenedores en los tiempos acordados, la administración convocará una Asamblea de Tenedores para someter a voto la terminación del contrato de asesoría externa.
- De ser aprobada, la administración está preparada para absorber todas las funciones que hasta la fecha han sido realizadas por el asesor externo.
- En este caso, la relación con el asesor externo será terminada sin ninguna comisión de terminación pagada por Terrafina, como lo marca el contrato de asesoría.
- La relación entre los socios operadores y el equipo de administración interno es fuerte gracias a los más de 10 años de experiencia compartida en esta plataforma. De ser aprobado el cambio, esta relación continuará, buscando generar mejoras inmediatas en la administración de Terrafina.

# Beneficios de una estructura internalizada

## Mejores prácticas de gobierno corporativo a nivel global

Permiten mejores prácticas de gobernanza, eliminando dudas sobre compensación, alineación e incentivos por crecer.

## Mejor acceso a los mercados de capital

Mayor acceso a los mercados de capital con un menor costo de fondeo.

## Mejor alineación de intereses

Mejoran la protección de los grupos de interés, sobre todo cuando hay un Comité Técnico con mayoría de independientes.

## Mejor perspectiva de crecimiento

Procesos de crecimiento del portafolio ágiles y ajetivos por su menor costo de fondeo y costo operativo.

## Transparencia de desempeño

Mayor visibilidad de la alta dirección ante el mercado.

## Importantes ahorros en la operación

Eficiencias en el modelo de negocio con menores gastos administrativos

## Estructura financiera sólida

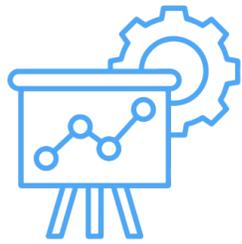
Ahorros en la operación que pueden reflejarse en mayores distribuciones y/o mayores posibilidades de crecimiento.

03

# Terrafina internalizada

Plan de negocios y tesis de inversión

# Fortalezas reconocidas



Track record de +10 años operando en el mercado con una estrategia de balance disciplinada.



Espacio para subir rentas en portafolio actual.



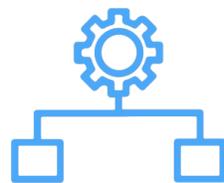
ARB del portafolio duplicado en los primeros 5 años de operación, 7% de TACC desde la OPI



Activos de alta calidad con exposición a diferentes industrias beneficiadas por *nearshoring*.



Retornos históricos atractivos, manteniendo todavía una valuación abajo del valor en libros.



Estructura post internalización simple



Equipo con experiencia existente e identificado, listos para absorber las funciones



Relaciones establecidas con el mercado de capitales de más de 10 años



Relaciones con socios operativos firmes, sin dependencia



Sólida estrategia ESG

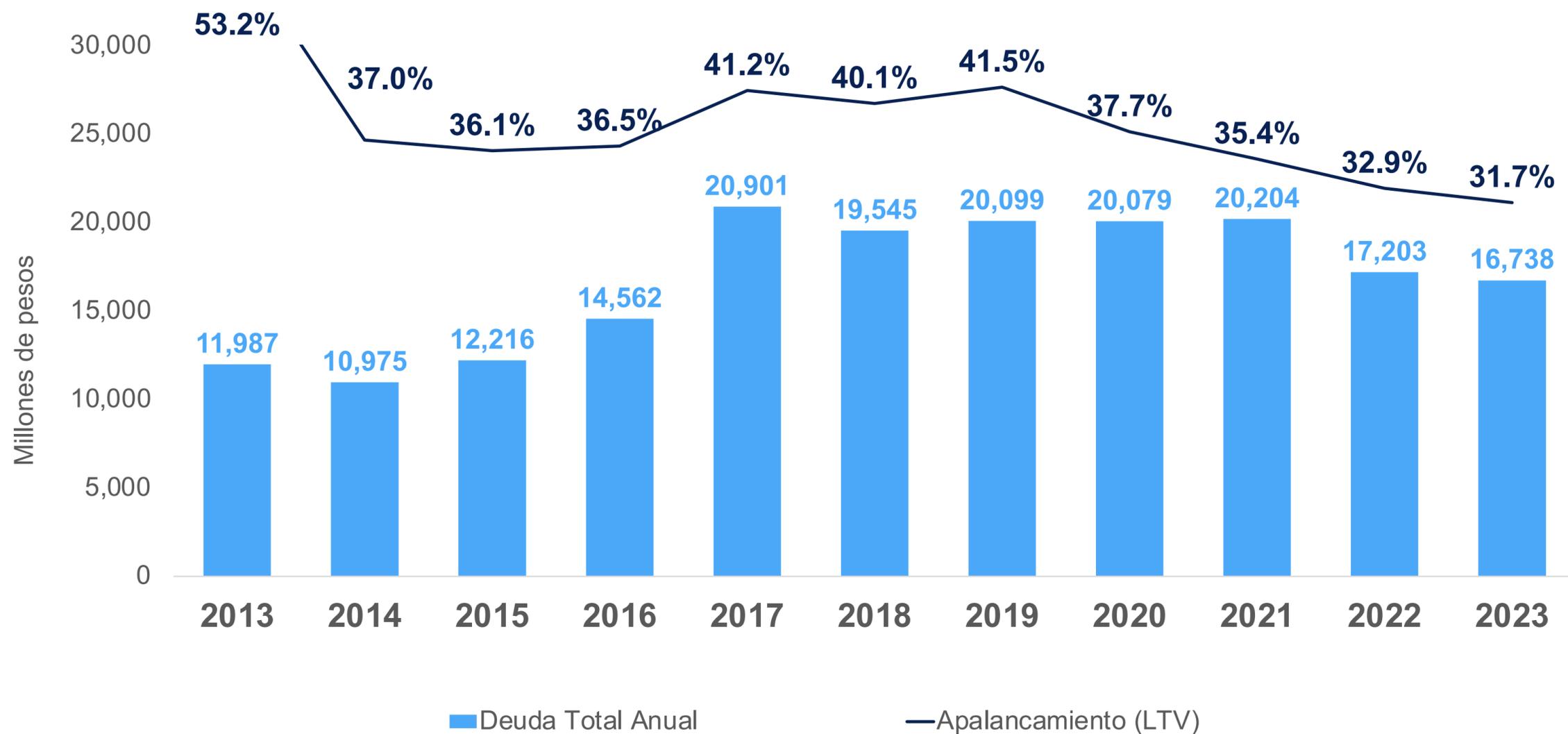


Mejores prácticas de gobierno corporativo.

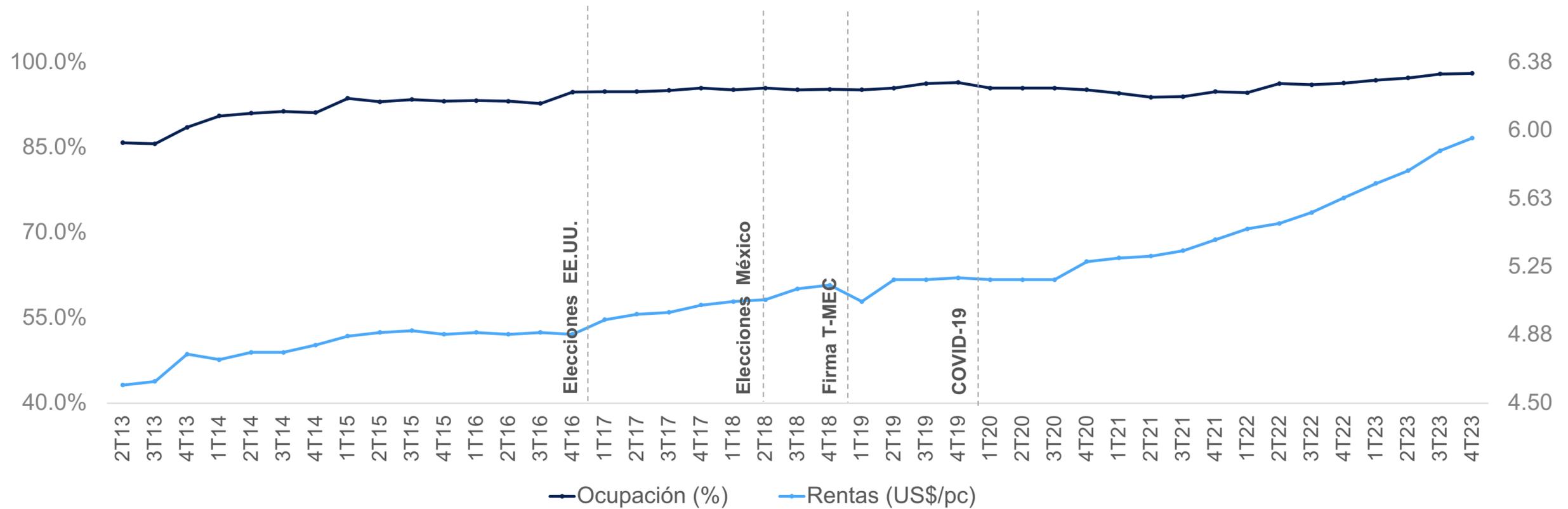
# Track record de estrategia de balance prudente y disciplinado



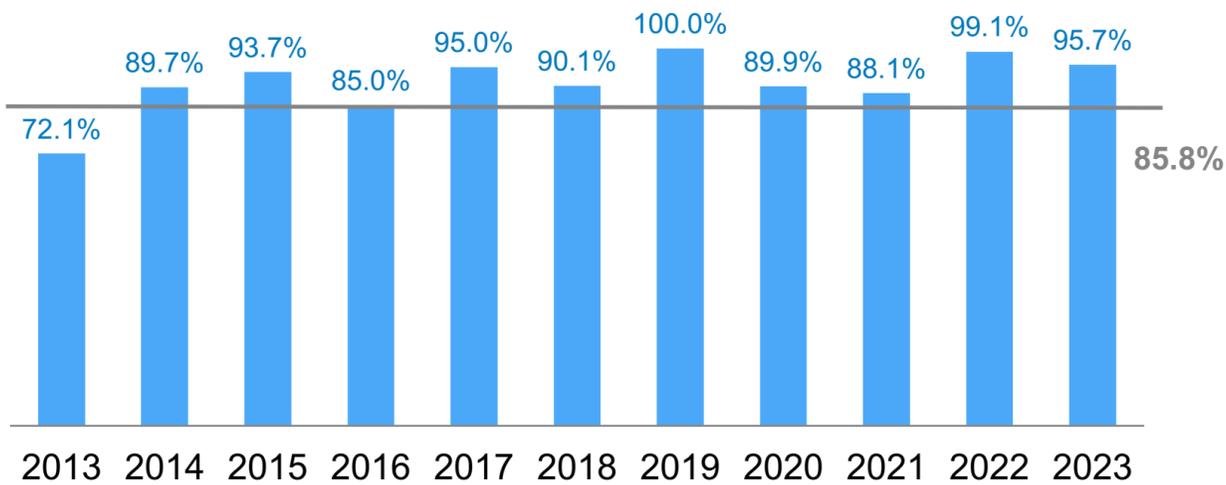
Deuda Total Anual y Apalancamiento (LTV)



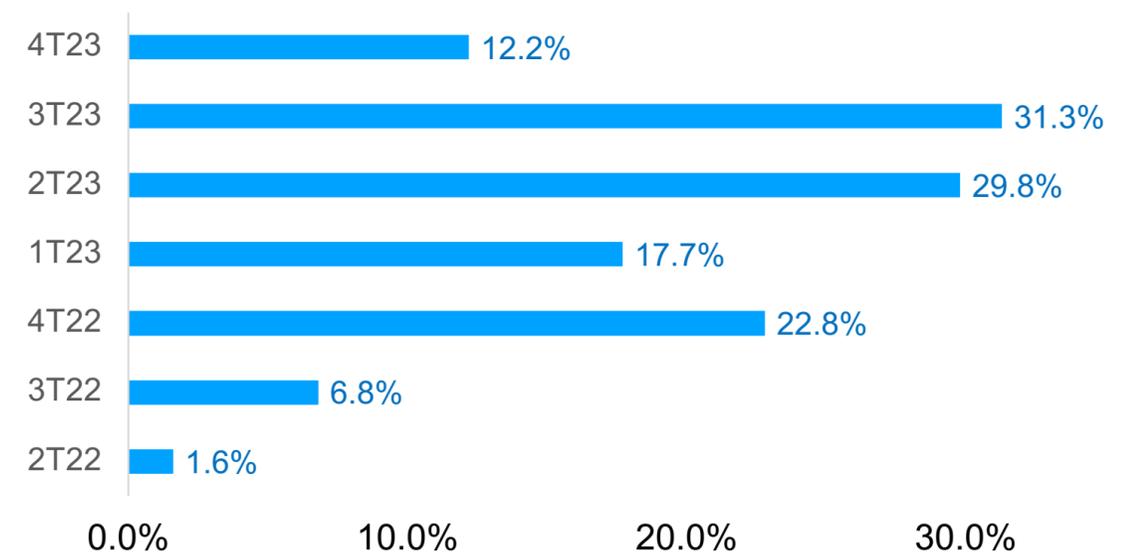
# Espacio para subir rentas en portafolio actual



Tasas de Renovación Anual



Leasing Spreads

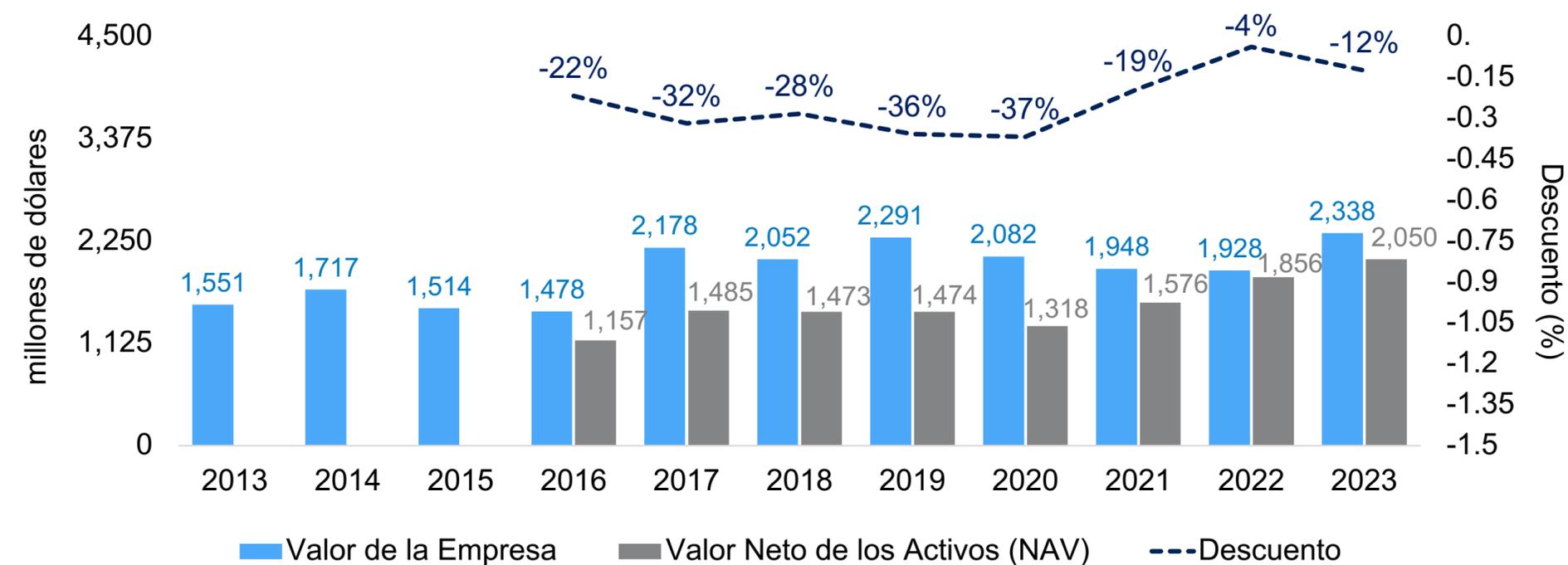
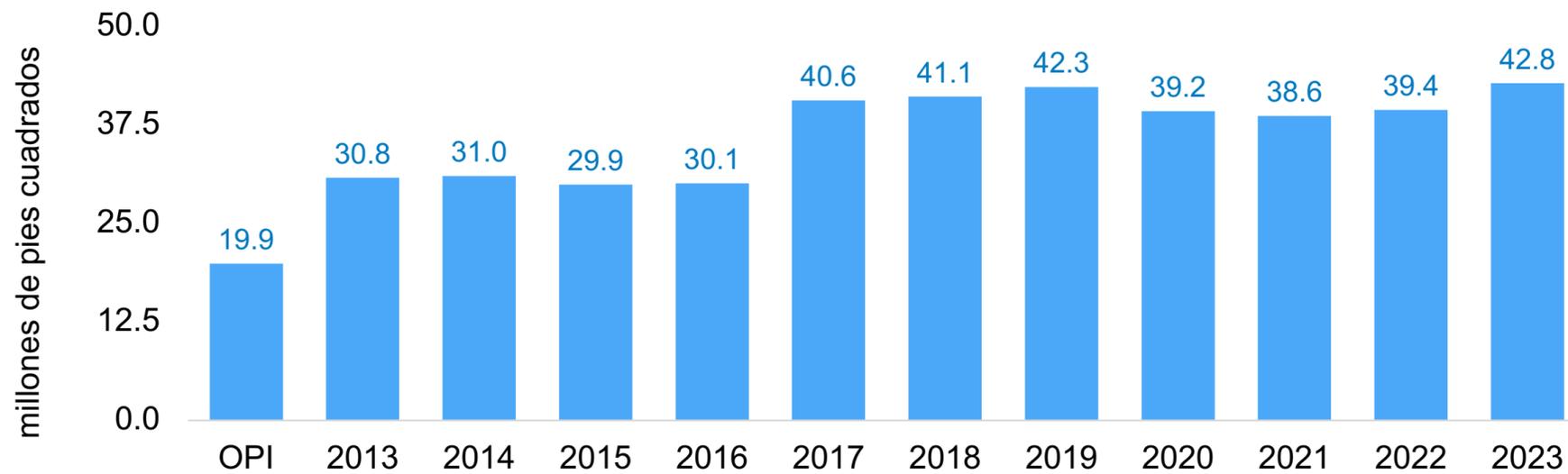


# Crecimiento de 115.1% del ARB del portafolio desde OPI



En los primeros 5 años de Terrafina se duplicó el tamaño del portafolio

### ARB (Área Rentable Bruta)



# ... con espacio para crecer más

- El equipo interno cuenta con una larga trayectoria contribuyendo al crecimiento.
- Esto se complementará con nuevos miembros del equipo, ampliando el acceso a un mayor número de oportunidades en el mercado.
- La presencia de desarrolladores regionales de nueva generación (*merchant developers*) con ciclos de inversión cortos, representa un reto. El equipo entrante cuenta con amplia experiencia y relaciones en este segmento.
- Enfoque de crecimiento en sectores claves como EVs, aviación, manufactura médica y manufactura de electrónicos, siendo todos ellos favorecidos por el *nearshoring*.



## Datos de Mercado

Un ejemplo de *pipeline* natural son los CKDs enfocados en bienes raíces industriales.

A la fecha:

- Se han emitido 49 de estos vehículos, de los cuales 39 permanecen activos.
- Han levantado más de 6.5 mil millones de dólares de AUM, que en la mayoría de los casos han entrado al periodo de desinversión.
- Los CKDs activos tienen en promedio un periodo restante de vigencia de 12.3 años.

Se espera que este año se entreguen al mercado más de 400 activos industriales con 10 millones de m<sup>2</sup>. Esto implica un crecimiento de 12% del ARB del sector, dadas las tendencias de demanda impulsadas por el *nearshoring*.

# Consolidación del mercado

Beneficios contundentes en una consolidación del mercado de forma selectiva

Mercados objetivo

Valuación atractiva

Inquilinos AAA

Rentas en dólares

Durante los primeros cinco años de Terrafina duplicamos el ARB del portafolio.

Estamos preparados para lograr una mayor consolidación



# Activos de alta calidad con exposición a diferentes industrias beneficiadas por *nearshoring*

AI 4T23



Propiedades industriales: 291



Renta promedio en contratos cerrados: US\$6.38 pc



Ingresos por rentas en dólares: 99%



Tasa de ocupación: 98.1%



ARB: 42.8 mpc



Edad promedio del portafolio: 14 años

- Portafolio industrial clase A.
- Inquilinos multinacionales dedicados a la manufactura para la exportación y logística.
- Mayor porcentaje de arrendamientos denominados en dólares (97%).
- Mayoría de contratos estructurados como triple-neto (NNN) (98%).
- Portafolio industrial más diversificado de México por base de inquilinos ubicados en mercados clave.

## NORTE

ARB: 28.2 mpc  
206 propiedades  
Ocupación: 99.2%

*Nearshoring, manufactura para exportación, médico, logística*

## CENTRO

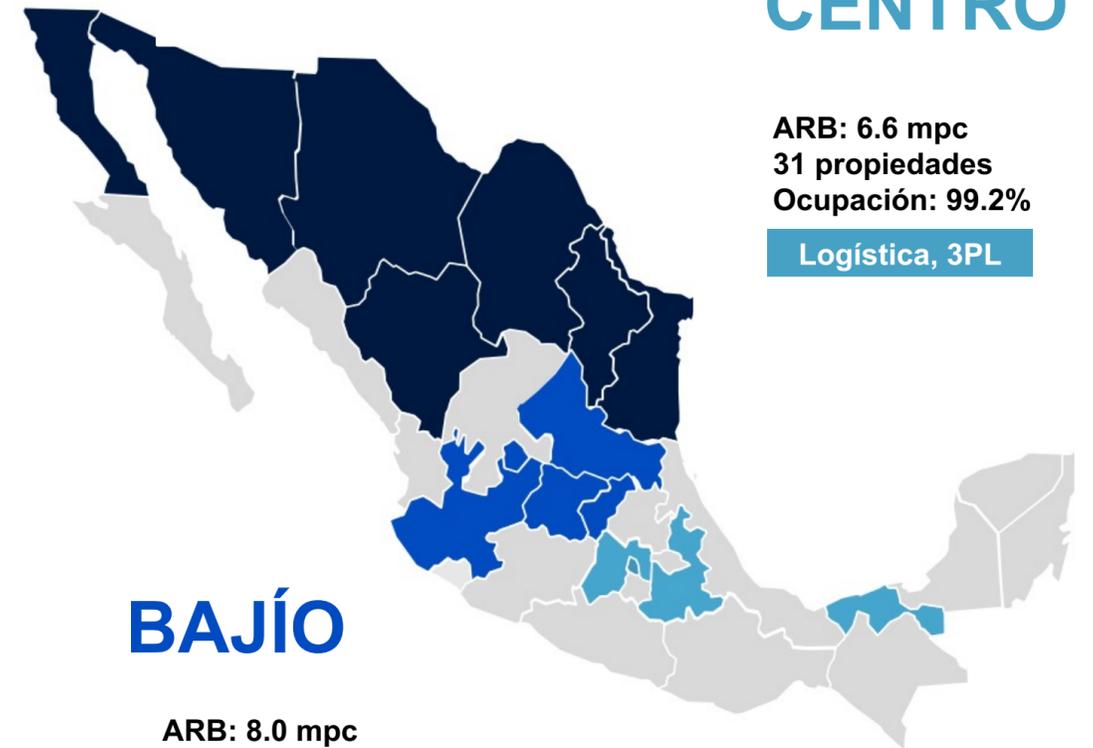
ARB: 6.6 mpc  
31 propiedades  
Ocupación: 99.2%

*Logística, 3PL*

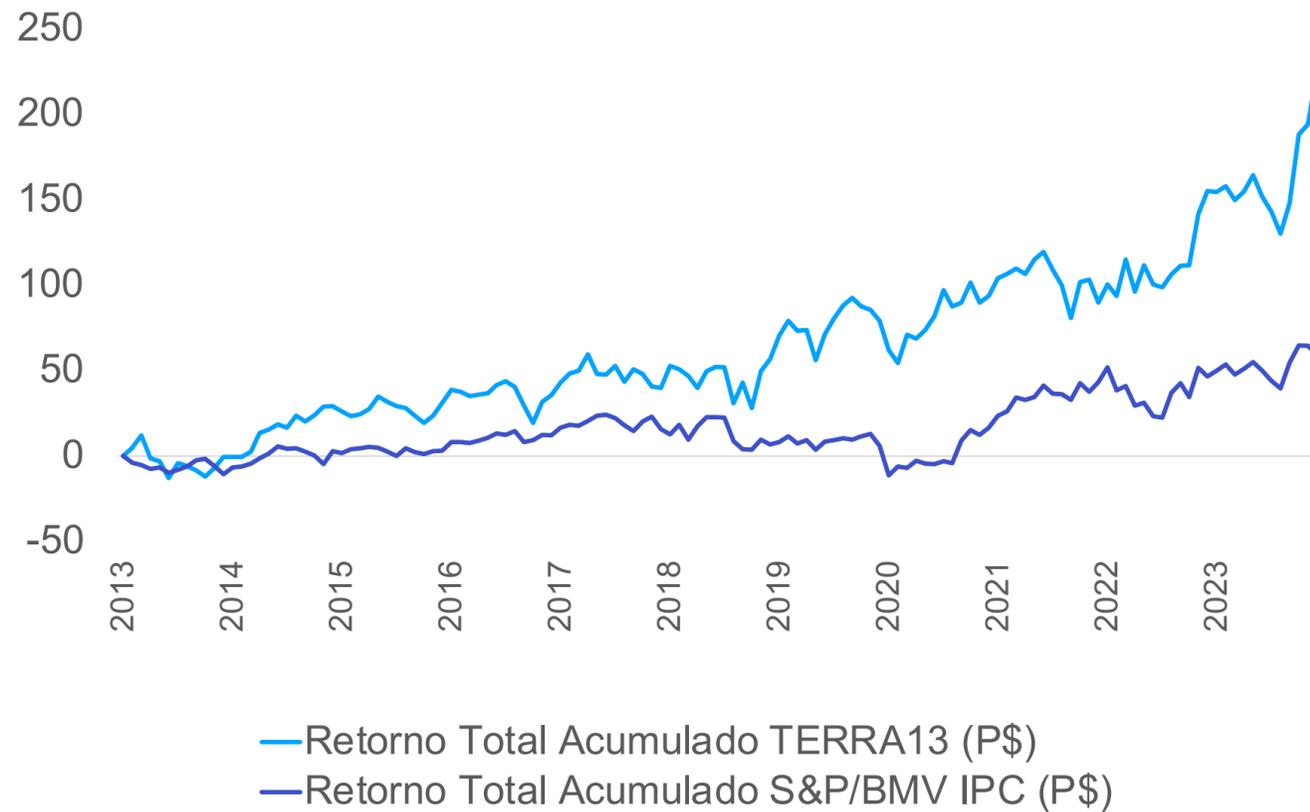
## BAJÍO

ARB: 8.0 mpc  
54 propiedades  
Ocupación: 93.4%

*Manufactura para exportación, automotriz, aeronáutico, logística*

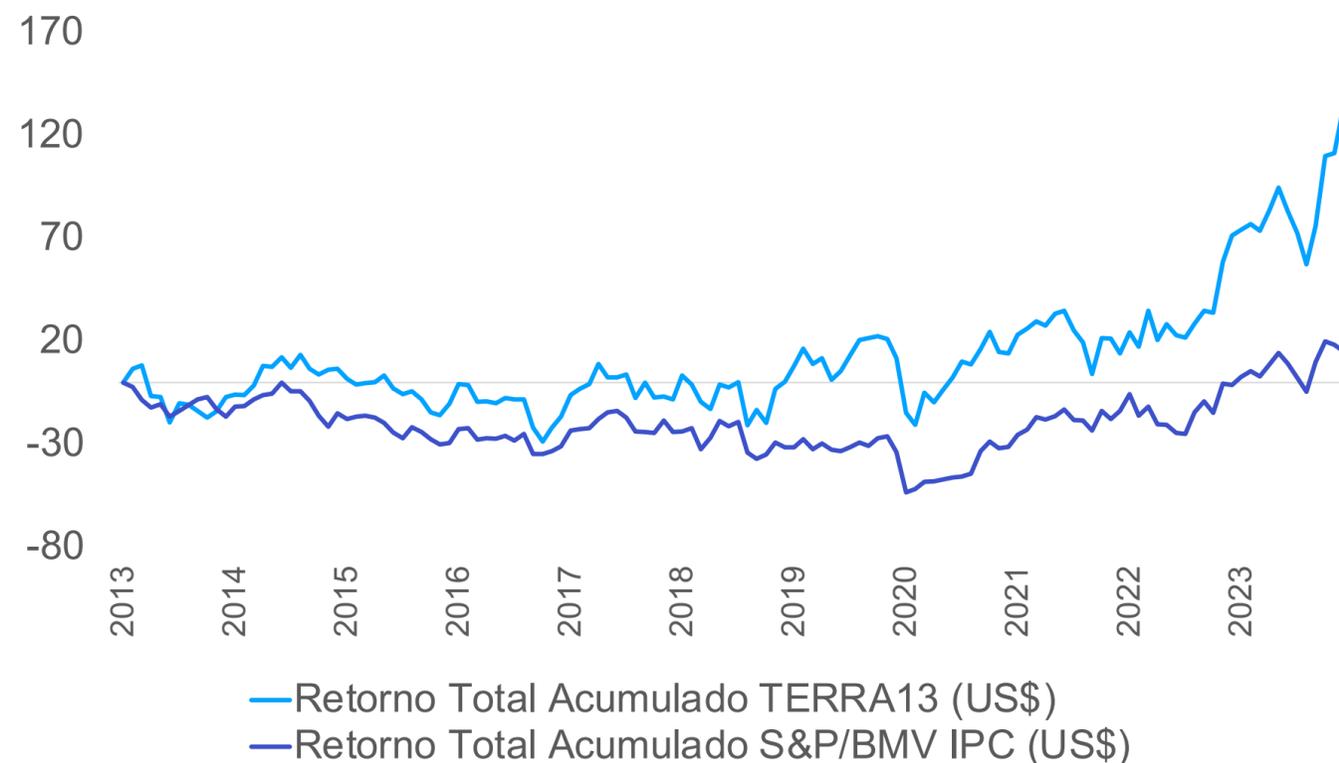


# Retornos y Valuación



Retorno anual total acumulado compuesto desde OPI (asumiendo reinversión de dividendos)

**+11% en pesos**  
**+8% en dólares**



Descuento al valor en libras **11%** al 19 de abril

Rendimiento total desde la OPI (asumiendo reinversión de dividendos)

**225% en pesos**  
**135% en dólares**

# Mejores prácticas de Gobierno Corporativo

- Única FIBRA con la posibilidad de internalizarse sin comisión por terminación.
- Elección y/o ratificación anual de miembros del Comité Técnico.
- Comité Técnico nombra CEO y CFO.
- Presidente del Comité Técnico único miembro no independiente.
- Todos los subcomités son 100% independientes.
- El Comité Técnico ha dado su aprobación de forma expedita cuando se ha solicitado permiso para comprar posiciones arriba del 10%.
- Reciente reconfiguración del Comité Técnico, contratando nuevos miembros independientes, buscando una mayor diversidad.
- Creación de un nuevo Comité de Inversiones, enfocado en incrementar la transparencia y controles en actividades de crecimiento vía desarrollos, adquisiciones y desinversiones.
- Implementación de mecanismos de rotación regular de presidentes de subcomités.

## Comité Técnico

### No Independientes

Alberto Chretin  
(Presidente)

### Independientes

Eduardo Solis  
Victor D. Almeida  
Arturo D'Acosta Ruiz  
José Luis Barraza  
Carmina Abad  
Timothy J. Pire  
David de la Rosa

### Comité de Auditoría

Supervisa el desempeño de las funciones financieras, contables y fiscales. Revisa los documentos preparados por el auditor externo.

### Comité de Deuda

Garantiza el cumplimiento de la normativa sobre endeudamiento y los pactos financieros.

### Comité de Prácticas

Ayuda al Comité Técnico a tomar decisiones sobre conflictos de interés, gobernanza y buenas prácticas.

### Comité de Nominaciones

Responsable de la composición y remuneración del Comité Técnico y equipo directivo.

### Comité ESG

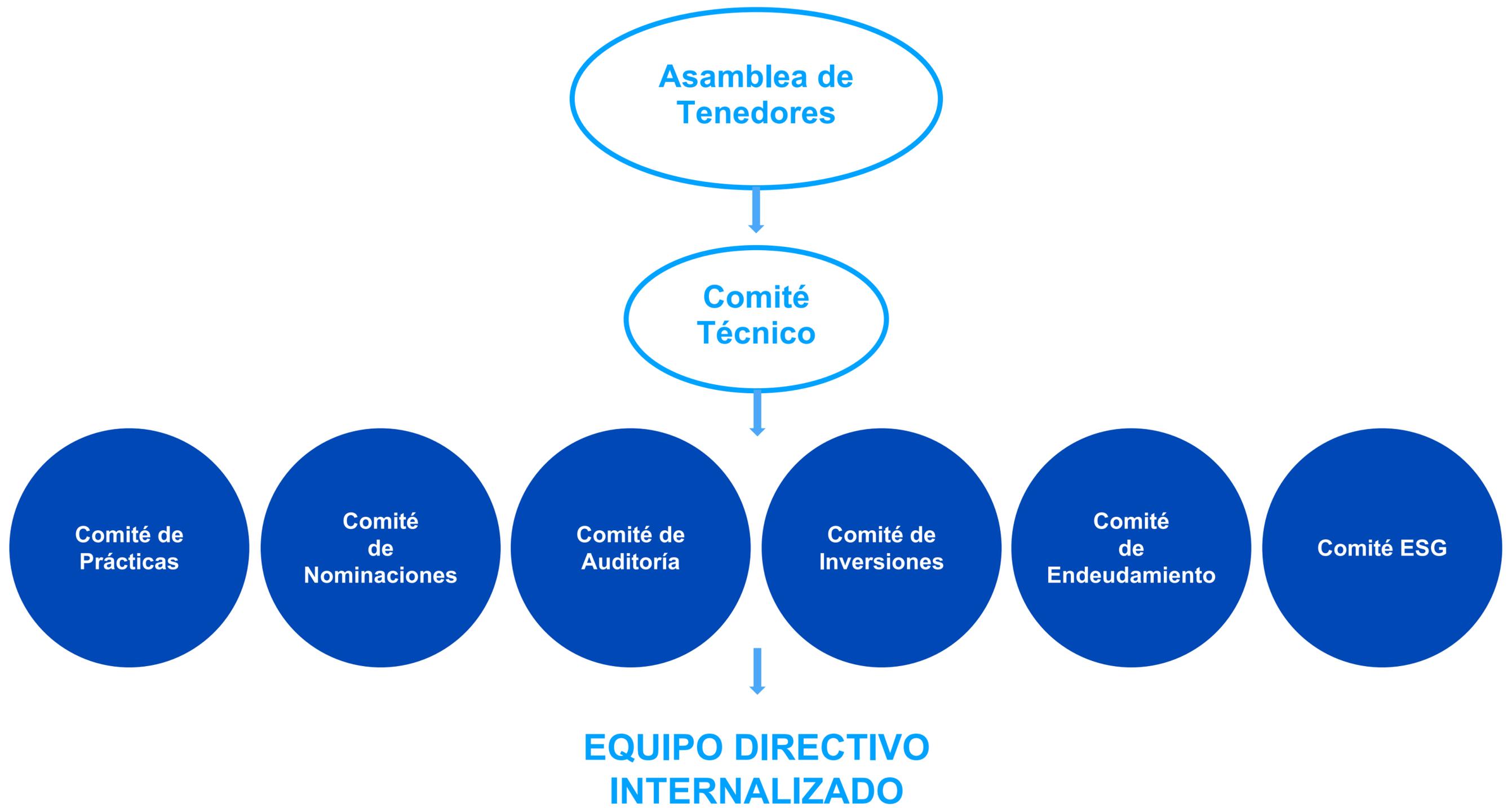
Supervisa las acciones ASG. Vela por la creación de valor para todos los grupos de interés en nuestras operaciones diarias.

### Comité de Inversiones

Analiza, valúa y aprueba cualquier transacción de Terrafina.

**Todos 100%  
independientes**

# Estructura post internalización simple



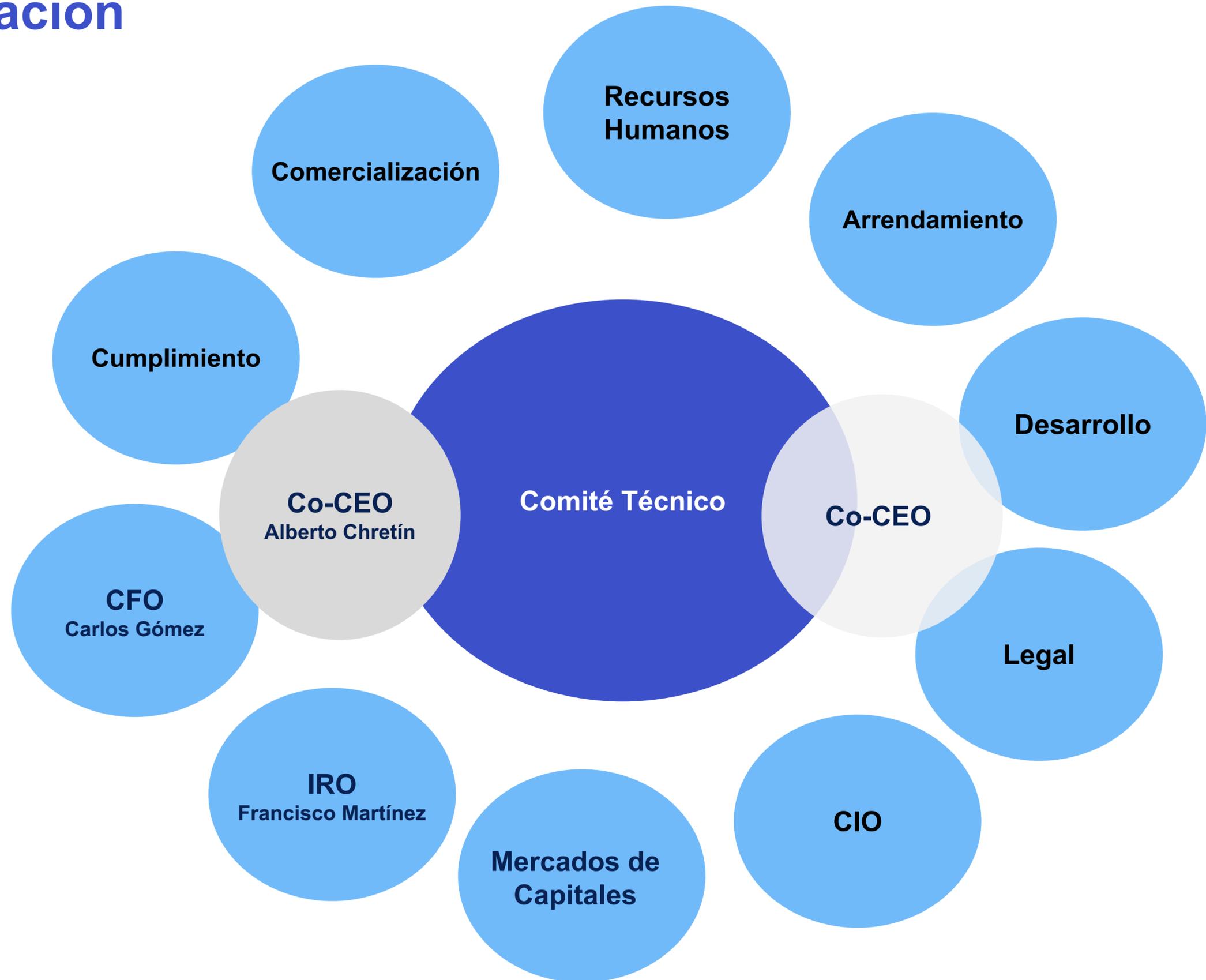
# Equipo post internalización

Hemos identificado un equipo con experiencia para complementar al equipo actual



- El proceso de búsqueda de los miembros del equipo está avanzado.
- Se ha estudiado a detalle el costo de esta nueva estructura.
- El mercado laboral ha evolucionado en los últimos 10 años, existiendo ya diversos candidatos con amplia experiencia institucional.
- Nuestros directivos tendrán incentivos de largo plazo atados a métricas de generación de valor para todos nuestros grupos de interés.
- Siguiendo las mejores prácticas para empresas en procesos de transformación, crearemos un equipo de liderazgo compartido que sea beneficioso para la operación actual y el proceso de sucesión.
- Los procesos administrativos y de back office no tendrán cambio alguno, ya que la mayoría de las funciones ya se encuentran tercerizadas y supervisadas por Terrafina.

# Organigrama post internalización



# Puestos clave a contratar: Co-CEO



Hemos definido 3 candidatos finalistas para la posición de Co-CEO.



- Entre 15 y 20 años de experiencia.
- Experiencia previa en organizaciones institucionales, con varios años dedicados a vehículo de bienes raíces industriales.
- Conocimiento profundo del mercado mexicano.
- Relaciones establecidas con inversionistas institucionales.

Tendrá la responsabilidad de, junto con el CEO actual, definir la estrategia de Terrafina para esta nueva fase de la organización. Participará como enlace con todas las áreas estratégicas y operativas, participando en todos los procesos de decisión.

## Puestos clave a contratar: CIO

Hemos definido 3 candidatos finalistas para la posición de CIO.



- Entre 10 y 15 años de experiencia.
- Experiencia probada en bienes raíces industriales en México.
- Conocimiento profundo del mercado de transacciones mexicano, incluyendo la nueva generación de desarrolladores con modelos de *merchant developers*.
- Relaciones establecidas con *brokers* y desarrolladores regionales.

Enfocado en la búsqueda de oportunidades de inversión de la organización. Sus responsabilidades integran desde la coordinación de procesos de debida diligencia, cierre de adquisiciones, hasta la aprobación y aseguramiento de tierra para nuevos proyectos de desarrollo.

# Puestos clave a contratar: Director de Mercados de Capitales, Director de Desarrollos, Director de Comercialización



Hemos definido candidatos finalistas para todas las posiciones clave dentro de la estructura.

- Todos ellos tienen experiencia probada en bienes raíces industriales en México y han desarrollado su carrera profesional en plataformas institucionales con buen desempeño.
- El equipo en conjunto estará encargado de todas las actividades que cubren desde el proceso de levantamiento de capital en el mercado, la ejecución de las obras de desarrollo, hasta el proceso de comercializar el espacio disponible con inquilinos atractivos para el portafolio.

# Sucesión del CEO con planeación institucional

El proceso de sucesión empezó a hablarse a finales de 2022 con el Comité de Nominaciones, parte del Comité Técnico.

Contratación de un head hunter para llevar un proceso institucional

Proceso de selección y definición de un paquete de compensación

Existen tres candidatos finalistas para la posición de Co-CEO, que se ejercerá durante un periodo de transición

Conforme a la recomendación del Comité Técnico, se separarán las funciones de Director General y Presidente del Comité Técnico

# Relación con socios operativos está firme...



La operación mediante administradores de propiedades es una estructura demostrada y exitosa que brinda diversas ventajas

- Los contratos con los administradores de propiedades están firmados directamente con Terrafina.
- Un cambio en las funciones de asesoría externa no implica una modificación en la relación con los inquilinos.
- Los administradores de propiedades conocen el proceso de internalización y continúan enfocados en la operación del negocio.
- Principalmente, dan acceso a gente con mucho conocimiento local, que han logrado atraer inquilinos a su visión de la región. Ejercen la función de *market officers* al contar con el acceso directo y continuo a los grupos de interés (inquilinos, *brokers*, desarrolladores, entre otros).
- Los administradores de propiedades son desarrolladores exitosos que han generado una avenida de crecimiento con nuevo inventario, cuya relación con Terrafina les permite contar con fuentes de fondeo.
- Uno de los principales objetivos es fortalecer la relación con los administradores de propiedades, haciéndola más cercana y ágil al contar con un equipo de gestión exclusivamente local.
- Terrafina no solicitará a los administradores exclusividad para la operación de sus propiedades. Sin embargo, se mantendrán cláusulas de *non compete* y *non tenant solicitation* que actualmente existen en sus contratos.



Region	2015	2016	%Growth
Europe	2,868,790	3,567,284	+24%
Product A01	976,819	1,876	-99%
Product A02	869,870	1,876	-99%
Product A03	121,000	190	-99%
Australia	421,045	134	-99%
Product A01	179,984	134	-99%
Product B01	690,144	134	-99%
Total	2,868,790	3,567,284	+24%

Region	2015	2016	%Growth
Product A01	20,775	24,766	+19%
Product A02	5,541	364	-93%
Product A03	543	133	-75%
Product B01	456	246	-46%
Total	13,890	25,599	+83%

Region	2015	2016	%Growth
Product A01	12,357	133	-99%
Product A02	534	134	-97%
Product A03	543	134	-97%
Product B01	456	134	-97%
Total	13,890	47,756	+245%

Region	2015	2016	%Growth
Product A01	11,827	11,827	0%
Product A02	108,287	108,287	0%
Product A03	91,938	91,938	0%
Product B01	125,819	125,819	0%
Total	278,161	278,161	0%

Region	2015	2016	%Growth
Product A01	11,827	11,827	0%
Product A02	108,287	108,287	0%
Product A03	91,938	91,938	0%
Product B01	125,819	125,819	0%
Total	278,161	278,161	0%

## ...pero sin dependencia para operar sin disrupciones

- Existen 5 administradores de propiedades actualmente, que también operan propiedades de otros vehículos.
- Terrafina ha llevado a cabo en el pasado reasignación de propiedades entre los administradores sin problemas de disrupción.
- Existen más administradores de propiedades potenciales que están interesados en colaborar con el portafolio de Terrafina.
- La evaluación de los administradores de propiedades mediante KPIs ha permitido entender internamente cómo conformar el mejor equipo de trabajo para el portafolio.



	ARB AL 4T23	Exposición GLA por Administrador de Propiedad
<b>American Industries</b>	<b>15,497,529.94</b>	<b>36%</b>
<b>Avante</b>	<b>286,879.27</b>	<b>1%</b>
<b>BTSD</b>	<b>6,732,185.10</b>	<b>16%</b>
<b>Intermex</b>	<b>11,480,920.05</b>	<b>27%</b>
<b>RMSG</b>	<b>8,772,764.44</b>	<b>21%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>42,770,278.80</b>	<b>100%</b>

## Relación con el mercado establecida...

- Nuestro equipo interno tiene un *track record* comprobado de levantamiento de capital a través de diferentes instrumentos.
- La integración de nuestro Director de Mercado de Capitales fortalecerá nuestras relaciones en la industria.
- Tenemos una proporción de inversionistas especializados internacionales muy relevante.
- Desde el inicio, hemos hecho constantes estudios de percepción para entender mejor las necesidades de nuestros tenedores de CBFIs y bonos.
- Continuamente participamos en foros y *roadshows*, dando acceso al mercado a nuestro CEO, CFO, IRO.
- Tenemos un compromiso con mantener una estrategia muy transparente con todos nuestros grupos de interés.

	Fecha	Precio (Ps.)	# Acciones (millones)	Valor (Ps. millones)
Follow-ons	septiembre 2014	\$27.50	221.47 <sup>1</sup>	\$ 6,090.00 <sup>2</sup>
	julio 2017	\$30.25	160.00 <sup>3</sup>	\$ 5,552.00 <sup>4</sup>
	Fecha	Tasa (%)	Vencimiento	Valor (US. Millones)
Bonos	noviembre 2015	5.25%	noviembre 2022	\$425.00
	julio 2019	4.96%	julio 2029	\$500.00

<sup>1</sup> Incluye la opción de sobreasignación ejercida

<sup>2</sup> Ps. \$5,300 millones sin greenshoe, Ps. \$6,090 millones con greenshoe

<sup>3</sup> Incluye la opción de sobreasignación ejercida

<sup>4</sup> Ps. \$4,830 millones sin greenshoe, Ps. \$5,552 millones con greenshoe

\*Greenshoe: opción de sobreasignación

## ...con una ventana de liquidez post internalización

**Hay evidencia en el mercado que post internalización la liquidez mejora, aunque sea temporalmente.**

Esto abre una ventana para los inversionistas

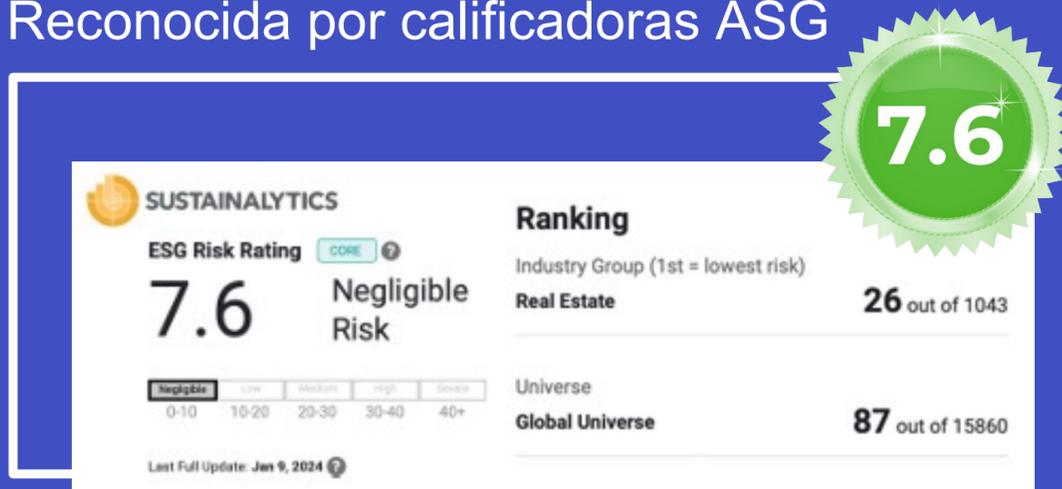
Peer – Volúmen acumulado  
últimos 3 meses  
(suma móvil)



La liquidez mejorará conforme haya levantamientos de capital posteriores.  
Como se ha visto en jugadores que nacieron internalizados con buenos estándares de gobernanza, el acceso al mercado es mejor.

# Sólidas estrategia ASG

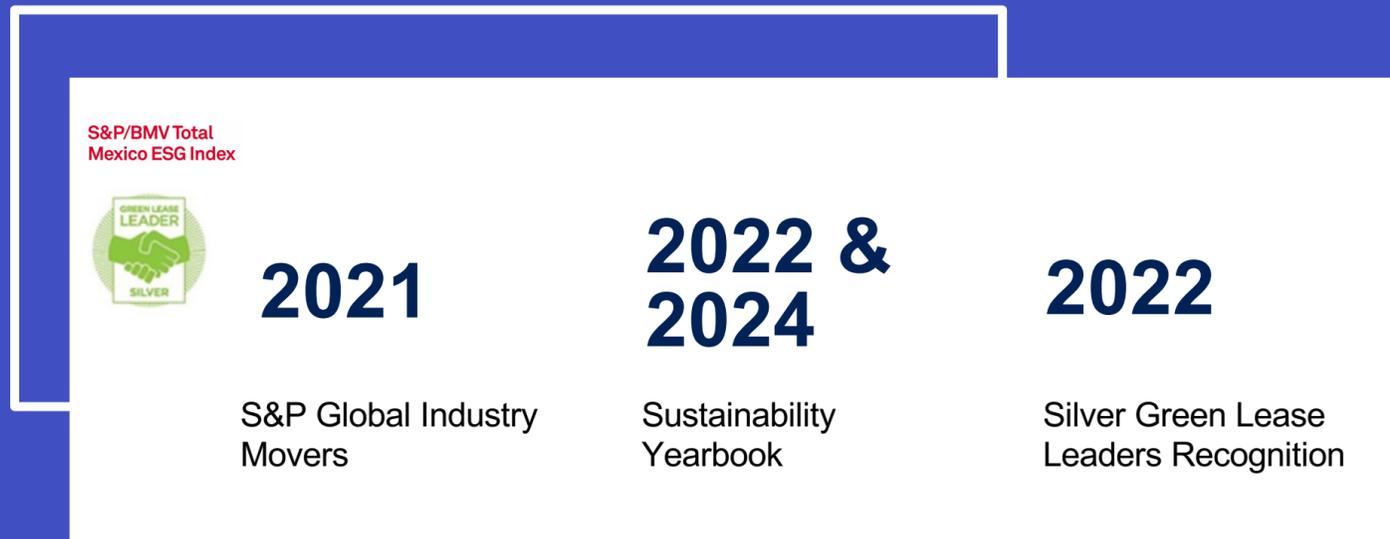
Reconocida por calificadoras ASG



Evaluaciones ASG especializadas



Con inclusión en importantes índices ESG



# Con metas firmes y ambiciosas

## ÁREA DE ENFOQUE

## KPI



**Certificación verde**

**100% de nuevos desarrollos certificados como sustentables**



**Operación sostenible**

**27% de ARB certificado como edificio sustentable para el 2030**



**Impacto comunitario**

**50% de los estados con proyectos sociales comunitarios para el 2025**



**Biodiversidad**

**Conservación forestal de 120 hectáreas para el 2025**

Que certifican desde el desarrollo hasta la operación de nuestros inquilinos como sostenible.

# 04.

## Comparativo G&A

Estructura actual, cambios y beneficios

## Consideraciones

### Estructura con asesor externo

- Comisión de asesoría: 50pb sobre el valor de activos bruto
- Comisión de desempeño: 10% del retorno arriba de un hurdle de 9% nominal
- Sin cambios en relaciones con socios e inquilinos

### Estructura internalizada

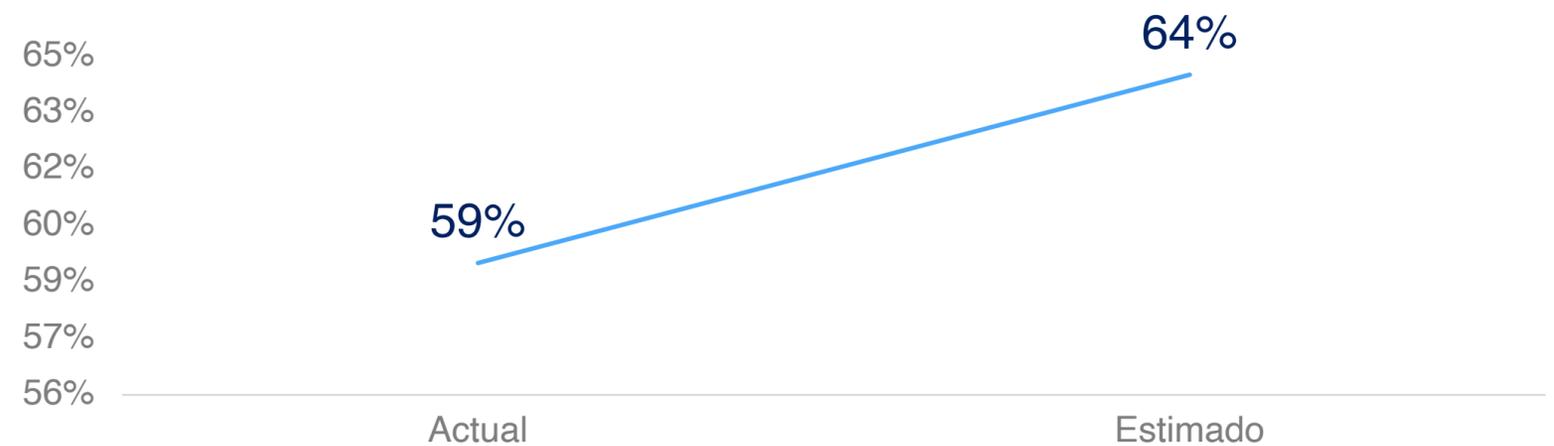
- Sin comisiones (incluyendo sin comisión de terminación)
- Equipo interno con total integración
- Sin interrupción en relaciones con socios e inquilinos
- Costos relacionados (espacio de oficina mayor, infraestructura necesaria, costos de transición)
- Ahorro neto estimado entre 7 y 8 millones de dólares por año
- Crecimiento estimado del AFFO entre 5% al 8%

# Resultados internalización

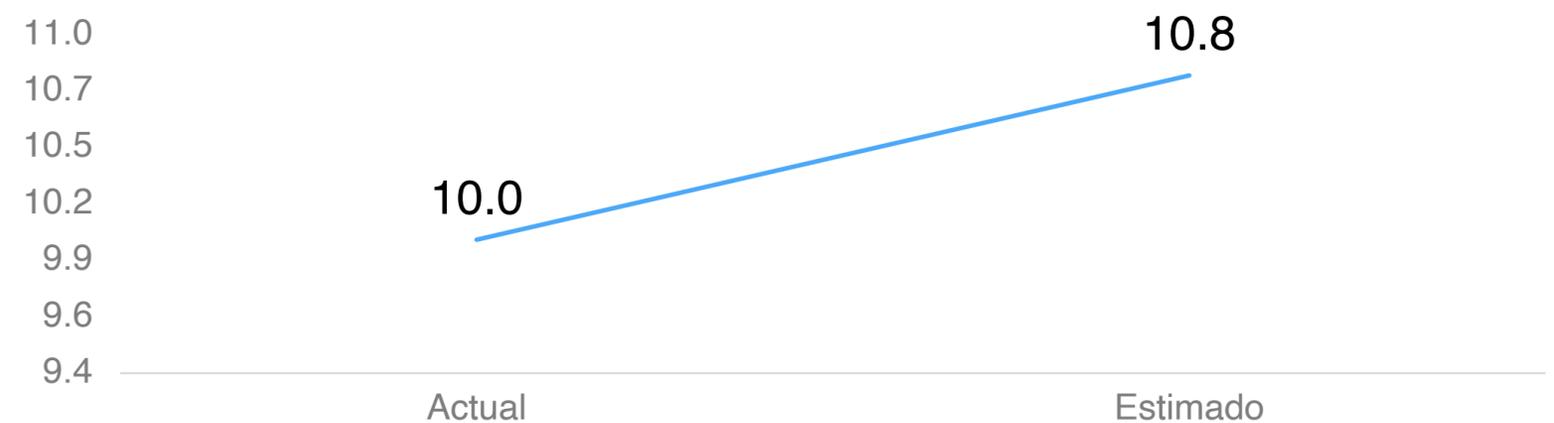
Estimamos un ahorro en costos entre 7 y 8 millones de dólares al año.

Esto beneficia directamente nuestros márgenes y distribuciones.

## Margen FFO



## Distribución por CBFI (US\$c)



	Actual	Estimado potencial
Margen FFO	59%	64%
Dividendo por CBFI (US\$c)	10.0	10.8

# Disclaimer

Esta presentación es estrictamente confidencial y se le proporciona únicamente para su información. No podrá reproducirse ni redistribuirse a ninguna otra persona, ni publicarse en su totalidad o en parte, para cualquier propósito. Al recibir esta presentación, usted queda vinculado por la referida obligación de confidencialidad. El incumplimiento de dicha obligación de confidencialidad puede dar lugar a sanciones civiles, administrativas o penales. La distribución de esta presentación en otras jurisdicciones también puede estar restringida por la ley, por lo que las personas que reciban esta presentación deberán informarse sobre dichas restricciones y respetarlas.

El material que se incluye a continuación presenta información general sobre Terrafina ("Terrafina" o la "Empresa") en la fecha de la presentación. Este material se compone de información pública disponible sobre la Empresa y los sectores en los que participa. Se trata de información resumida y no pretende ser completa. No se pretende que sirva de referencia para los inversores potenciales y no constituye la base de una decisión de inversión informada. Si la Empresa iniciara en algún momento una oferta de valores, cualquier decisión de invertir en dicha oferta para suscribir o adquirir valores de la Empresa deberá basarse totalmente en la información contenida en la circular de oferta que emitirá la Empresa en relación con dicha oferta y no en el contenido del presente documento. Ni la Empresa ni los agentes colocadores autorizados ni ninguna de sus respectivas afiliadas tienen previsto actualizar o revisar de otro modo la información contenida en el presente documento, salvo por medio de un folleto, memorando de oferta u otro documento de divulgación habitual con respecto a la oferta de cualesquiera valores de la Empresa.

Esta presentación no constituye ni forma parte de ninguna oferta de venta ni solicitud de ninguna oferta de compra de valores en Estados Unidos ni en ningún otro país, y ni ésta ni ninguna de sus partes constituirá la base de ningún contrato o compromiso de compra de certificados, ni será considerada como tal. Los valores no pueden ofrecerse ni venderse en los Estados Unidos sin registro o exención de registro en virtud de la U.S. Securities Act de 1933, en su versión modificada (la "Ley"). Esta presentación se realiza únicamente a inversores que, mediante su asistencia a la misma, declaran ser "Compradores Institucionales Cualificados", tal como se define este término en la Ley. Terrafina no ha registrado ni tiene intención de registrar valores en virtud de la Ley ni de ofrecer valores al público en los Estados Unidos. Cualquier decisión de adquirir certificados en cualquier oferta debe tomarse únicamente sobre la base de la información que se incluirá en el prospecto mexicano que se registrará ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV") o cualquier memorándum de oferta que se le entregue oportunamente en relación con dicha oferta, y no sobre la base de esta presentación. La información contenida en este documento y su integridad no podrán ser invocadas para propósito alguno. Toda la información contenida en esta presentación está sujeta a verificación, corrección, compleción y cambio sin previo aviso. No se ofrece ni se ofrecerá ninguna declaración o garantía, expresa o implícita, en cuanto a la exactitud, integridad o imparcialidad de la información u opiniones contenidas en este documento, y cualquier confianza que usted deposite en ellas será por su cuenta y riesgo. Además, ninguna responsabilidad, obligación o compromiso (ya sea directo o indirecto, contractual, extracontractual o de otro tipo) es o será aceptado por la Empresa, cualquier coordinador global, bookrunner, gestor o cualquier otra persona en relación con dicha información u opiniones o cualquier otro asunto en relación con este documento o su contenido o que de otro modo surja en relación con el mismo.

Esta presentación incluye declaraciones a futuro. Todas las afirmaciones que no sean hechos históricos incluidas en esta presentación, incluidas, entre otras, las referidas a nuestros recursos prospectivos, recursos contingentes, situación financiera, estrategia empresarial, planes y objetivos de gestión, operaciones futuras y sinergias, son declaraciones a futuro. Estas declaraciones a futuro implican riesgos conocidos y desconocidos, incertidumbres y otros factores, que pueden hacer que nuestros recursos, reservas, resultados, rendimiento o logros reales sean materialmente diferentes de los expresados o implícitos en estas declaraciones a futuro. Estas declaraciones a futuro se basan en numerosas suposiciones relativas a nuestras operaciones y estrategias empresariales presentes y futuras y al entorno en el que esperamos operar en el futuro. Las declaraciones a futuro se refieren únicamente a la fecha de esta presentación y renunciamos expresamente a cualquier obligación o compromiso de publicar cualquier actualización o revisión de cualquier declaración a futuro en esta presentación, cualquier cambio en nuestras expectativas o cualquier cambio en los acontecimientos, condiciones o circunstancias en las que se basan estas declaraciones a futuro.

Ni la CNBV ni ninguna otra autoridad han aprobado o desaprobado la información contenida en esta presentación, ni la exactitud o veracidad de la información aquí contenida.

Al asistir a esta presentación o al aceptar ver cualquiera de los materiales presentados, usted acepta quedar vinculado por las limitaciones anteriores.