

TERRAFINA INFORMA LA OPINIÓN DE SU COMITÉ TÉCNICO SOBRE LA OFERTA PÚBLICA DE ADQUISICIÓN DE CERTIFICADOS IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA “TERRA13” LANZADA POR FIBRA MACQUARIE

Ciudad de México, 19 de julio de 2024 - Terrafina (“TERRA”) (BMV: TERRA13), fideicomiso de inversión líder en bienes raíces industriales, asesorado externamente por PGIM Real Estate y dedicado a adquirir, desarrollar, rentar y administrar propiedades inmobiliarias industriales en México, informa que su Comité Técnico, habiendo, entre otros factores, escuchado al Comité de Prácticas y tomado en consideración la opinión (*inadequacy opinion*) de esta misma fecha emitida por su asesor financiero Goldman Sachs & Co. LLC (el “Asesor Financiero”), considera que el precio ofrecido por CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (antes Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria), actuando única y exclusivamente como fiduciario del Contrato de Fideicomiso irrevocable F/1622 (“Fibra Macquarie”) en la oferta pública de adquisición y suscripción recíproca por hasta el 100% de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en circulación de Terrafina (los “CBFIs”) conforme al aviso de oferta pública publicado por Fibra Macquarie el 8 de julio de 2024 (la “Oferta Pública”), es inadecuado (*inadequate*) desde una perspectiva financiera para los tenedores de los CBFIs.

El Comité Técnico de Terrafina acordó mantenerse neutral y no hacer recomendación alguna a los tenedores de los CBFIs con respecto a la Oferta Pública, dejando a discreción de cada tenedor de CBFIs la decisión de participar en ella, en cualquier modificación a la misma o en cualquier otra alternativa estratégica que está o esté disponible en el futuro próximo para los tenedores de los CBFIs.

Actualmente, salvo por el Presidente de nuestro Comité Técnico y el Presidente de nuestro Comité de Prácticas, los demás miembros de nuestro Comité Técnico no son titulares de CBFIs emitidos por Terrafina. El Presidente de nuestro Comité Técnico, nuestro Director Financiero y nuestro Director de Relación con Inversionistas tienen derecho a recibir CBFIs en el futuro próximo conforme al plan de compensación aprobado por nuestra Asamblea de Tenedores. El Presidente de nuestro Comité Técnico, el Presidente de nuestro Comité de Prácticas, nuestro Director Financiero y nuestro Director de Relación con Inversionistas manifestaron que han decidido no participar por el momento en la Oferta Pública, ni en ninguna otra de las alternativas estratégicas que conocen hasta esta fecha.

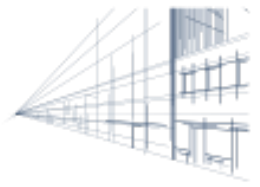
Se adjunta el texto completo de la opinión (*inadequacy opinion*) del Asesor Financiero, la cual establece las suposiciones hechas, procedimientos seguidos, cuestiones consideradas y limitaciones en el análisis efectuado con relación a tal opinión, junto con el resumen de los análisis financieros materiales presentados por el Asesor Financiero al Comité Técnico con relación a la emisión de tal opinión, en cada caso junto con su respectiva traducción al español. El resumen adjunto no pretende ser una descripción completa de los análisis efectuados por el Asesor Financiero con relación a su opinión (*inadequacy opinion*) y está calificado en su totalidad por referencia a la opinión escrita.

El presente evento relevante no constituye asesoría legal, fiscal, de inversión o de cualquier otra índole, ni una oferta o una solicitud de oferta de suscripción o adquisición de valores.

Contactos:

Francisco Martínez
Investor Relations Officer
Tel: +52 (55) 5279-8107
E-mail: francisco.martinez@terrafinamx.com

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



Acerca de TERRAFINA

Terrafina (BMV:TERRA13) es un fideicomiso de inversión en bienes raíces constituido principalmente para adquirir, poseer, desarrollar y administrar propiedades inmobiliarias industriales en México. El portafolio de Terrafina consiste en atractivas naves industriales, ubicadas estratégicamente, y otras propiedades para manufactura ligera a lo largo del Centro, Bajío y Norte de México. Terrafina es administrada por especialistas en la industria altamente capacitados y es asesorado externamente por PGIM Real Estate.

Terrafina tiene 292 propiedades, que incluyen 288 naves industriales, con un total aproximado de 42.2 millones de pies cuadrados de ARB y 4 reservas de tierra, diseñadas para preservar la capacidad de crecimiento orgánico del portafolio. El objetivo de Terrafina es proveer retornos atractivos, ajustados por riesgo, a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs), a través de distribuciones estables y apreciación de capital. Terrafina espera alcanzar su objetivo por medio de un exitoso desempeño en la operación de sus propiedades (bienes raíces industriales y propiedades complementarias), adquisiciones estratégicas, acceso institucional, eficaz dirección estratégica y una óptima estructura de gobierno corporativo. Para mayor información, favor de visitar www.terrafinamx

Acerca de PGIM Real Estate

Como uno de los administradores inmobiliarios más grandes del mundo con \$206 mil millones de dólares americanos en activos administrados (\$179 mil millones netos)¹, PGIM Real Estate se esfuerza por brindarle resultados excepcionales a sus inversionistas y prestatarios a través de una gama de soluciones de deuda y capital inmobiliario en todo el espectro de riesgo-retorno.

PGIM Real Estate es un negocio de PGIM, el negocio global de administración de inversiones de Prudential Financial, Inc. (NYSE: PRU). La rigurosa gestión de riesgos, la ejecución ininterrumpida y los amplios conocimientos de la industria de PGIM Real Estate están respaldados por un legado de 50 años de inversión en bienes raíces comerciales, una historia de 140 años de financiamiento inmobiliario² y la profunda experiencia local de profesionales en 35 ciudades alrededor del mundo. A través de su enfoque de inversión, financiación, administración de inversiones y gestión de talento, PGIM Real Estate se involucra en prácticas que generan un impacto ambiental y social positivo, mientras realiza actividades que fortalecen a comunidades en todo el mundo. Para más información, visite <https://www.pgim.com/real-estate/>.

¹ Al 31 de marzo de 2024. Incluye \$47 mil millones de dólares americanos en activos administrados (AUA, por sus siglas en inglés) y \$179 mil millones de dólares americanos en activos netos administrados (AUM, por sus siglas en inglés),

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

Acerca de PGIM and Prudential Financial, Inc.

PGIM, el negocio global de administración de inversiones de Prudential Financial, Inc. (NYSE: PRU), se encuentra entre los 10 principales administradores de inversiones en el mundo con más de \$1.34 billones de dólares americanos en activos bajo administración (AUM, por sus siglas en inglés) al 31 de marzo de 2024. Con oficinas en 19 países, las empresas de PGIM ofrecen una gama de soluciones de inversión para inversionistas minoristas e institucionales de todo el mundo en un amplio espectro de clases de activos, que incluyen renta fija pública, renta fija privada, capital fundamental, capital cuantitativo, bienes raíces y alternativas. Para obtener más información sobre PGIM, visite pgim.com

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

Declaraciones sobre eventos futuros

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

Esta es una traducción no vinculante al español preparada únicamente para propósitos informativos. Goldman Sachs & Co. LLC y sus representantes no asumen ninguna responsabilidad por dicha traducción o por la exactitud de la misma y la versión en inglés de la opinión firmada el 19 de julio de 2024 prevalecerá para todos los propósitos, incluyendo en relación con cualquier inconsistencia (incluyendo el significado y la comprensión de cualquier palabra traducida).

PERSONAL Y CONFIDENCIAL

19 de julio de 2024

Comité Técnico
CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Fideicomiso F/00939 (FIBRA Terrafina)
Reforma Lomas 115, piso 5
Lomas de Chapultepec, Miguel Hidalgo, 11000
Ciudad de México, CDMX, México

Damas y Caballeros:

Ustedes han solicitado nuestra opinión sobre la *adequacy from a financial point of view* para los tenedores (excepto CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple, actuando exclusivamente en su calidad de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/1622, de fecha 14 de noviembre de 2012 (según haya sido enmendado y está vigente a la fecha de este documento) y el fideicomiso creado bajo dicho contrato, conocido como Fibra Macquarie México (“FMQ”), y cualquiera de sus afiliadas) de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (los “Certificados Terrafina”) en circulación emitidos por CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple, actuando exclusivamente en su calidad de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/00939, de fecha 29 de enero de 2013 (según haya sido enmendado y está vigente a la fecha de esta opinión) y el fideicomiso creado en virtud de dicho contrato (“Terrafina”), de los 1.125 certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (el “Factor de Intercambio”) de FMQ (los “Certificados FMQ”) propuestos para ser pagados por cada Certificado Terrafina en la Oferta de Intercambio (como se define abajo). Los términos de la oferta de intercambio (la “Oferta de Intercambio”) iniciada por FMQ contenidos en los materiales de la oferta de intercambio y el folleto informativo de fecha 8 de julio de 2024 presentado por FMQ y autorizado para su publicación por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores de México mediante el oficio número 153/3569/2024 de fecha 8 de julio de 2024 (los “Documentos de la Oferta”), establecen una oferta para todos los Certificados Terrafina de conformidad a la cual, sujeto al cumplimiento o renuncia de ciertas condiciones establecidas en los Documentos de la Oferta, FMQ intercambiará 1.125 Certificados FMQ por cada Certificado Terrafina aceptado.

Goldman Sachs & Co. LLC y sus afiliadas se dedican al asesoramiento, suscripción, préstamo, financiamiento, inversión por cuenta propia, venta y comercialización, investigación, gestión de inversiones y a otras actividades y servicios financieros y no financieros para diversas personas y entidades. Goldman Sachs & Co. LLC y sus afiliadas, empleados, fondos, u otras entidades gestionadas por ellos o en las cuales ellos invierten o tienen algún otro tipo de interés económico o con las cuales co-invierten, pueden en cualquier momento comprar, vender, mantener o votar posiciones largas o cortas e inversiones en valores, derivados, préstamos, *commodities*, divisas, swaps de incumplimiento crediticio y otros instrumentos financieros de Terrafina, FMQ, cualquiera de sus respectivas afiliadas y de terceros, incluido Macquarie Group Limited (“Macquarie”), una afiliada del fideicomitente y administrador de FMQ, o cualquiera de las afiliadas de Macquarie y, según sea aplicable, compañías de cartera (*portfolio companies*) de Macquarie, o cualquier divisa o *commodity* que pueda estar involucrada en la transacción

contemplada en los Documentos de la Oferta (la “Transacción”). Hemos actuado como asesores financieros de Terrafina en relación con la Oferta de Intercambio y otros asuntos de conformidad con nuestra contratación por el Comité Técnico de Terrafina. Esperamos recibir honorarios por nuestros servicios en relación con la Transacción, todos los cuales son contingentes a la consumación de la Transacción o ciertas otras transacciones, y Terrafina ha acordado reembolsar ciertos gastos en los que incurramos en relación con, y a indemnizarnos por cualquier responsabilidad que pueda surgir de, nuestra contratación. Hemos proporcionado, de tiempo en tiempo, ciertos servicios de asesoramiento financiero y/o servicios de suscripción a Macquarie, y/o sus afiliadas y sus compañías de cartera (*portfolio companies*), por los cuales Goldman Sachs Investment Banking ha recibido, y puede recibir, compensación, incluyendo haber actuado como *bookrunner* con respecto a las notas con vencimiento en 2025 emitidas por Macquarie, en agosto de 2022; como asesor de Macquarie Infrastructure and Real Assets Limited (Europe), una afiliada de Macquarie, con respecto a la adquisición de una participación minoritaria en VIRTUS Data Centres, en enero de 2023; como *bookrunner* con respecto a los bonos subordinados emitidos por Macquarie, en enero de 2023; como *bookrunner* con respecto a los bonos senior no garantizados emitidos por Macquarie Bank Limited, una afiliada de Macquarie, y los bonos senior no garantizados emitidos por Macquarie, en cada caso, en junio de 2023; como asesor de Ceres Terminals, una compañía de cartera (*portfolio company*) de fondos asociados con Macquarie, con respecto a su venta, en septiembre de 2023; como *bookrunner* con respecto a las notas senior de plazo medio (*medium-term*) emitidas por Macquarie, en noviembre de 2023; y como *bookrunner* con respecto a las notas no garantizadas emitidas por Macquarie Bank Limited, una afiliada de Macquarie, en junio de 2024. También podemos en el futuro proporcionar servicios de asesoramiento financiero y/o servicios de suscripción a Terrafina, FMQ, Macquarie y sus respectivas afiliadas y, según sea aplicable, compañías de cartera (*portfolio companies*), por los cuales Goldman Sachs Investment Banking puede recibir compensación. Afiliadas de Goldman Sachs & Co. LLC también pueden haber co-invertido con Macquarie y sus afiliadas de tiempo en tiempo y pueden haber invertido en unidades de sociedades limitadas (*limited partnerships*) de afiliadas de Macquarie de tiempo en tiempo y pueden hacerlo en el futuro. No afirmamos cumplir con ningún requisito de independencia bajo ninguna regulación, incluyendo el Artículo 343 de la Ley del Mercado de Valores de México.

En relación con esta opinión, hemos revisado, entre otras cosas, los Documentos de la Oferta; el borrador del comunicado, a ser presentado ante la Bolsa Mexicana de Valores como un evento relevante o divulgado de otra manera, por Terrafina, detallando la opinión del Comité Técnico de Terrafina sobre el Factor de Intercambio, en la forma aprobada por el Comité Técnico de Terrafina el 17 de julio de 2024; informes anuales a los tenedores de certificados de Terrafina y FMQ respecto a los cinco años que finalizaron el 31 de diciembre de 2023; ciertos reportes interinos a los tenedores de certificados de Terrafina y FMQ; ciertas otras comunicaciones de Terrafina y FMQ a sus respectivos tenedores de certificados; ciertos reportes de analistas de investigación disponibles públicamente respecto a Terrafina y FMQ; y ciertos análisis y proyecciones financieras internas respecto a Terrafina y respecto a FMQ *standalone* preparadas por la administración de Terrafina, y ciertos análisis y proyecciones financieras respecto a FMQ pro forma para la Transacción preparadas por la administración de Terrafina en cada caso, aprobadas para nuestro uso por el Comité Técnico de Terrafina (las “Proyecciones”), incluidas ciertas sinergias y sinergias negativas (*dis-synergies*) operativas proyectadas por la administración de Terrafina como resultado de la Transacción, aprobadas para nuestro uso por el Comité Técnico de Terrafina (las “Sinergias”). Asimismo, hemos mantenido conversaciones con miembros de la alta dirección de Terrafina en relación con su evaluación de los fundamentos estratégicos y los beneficios potenciales de la Transacción, así como de las operaciones de negocios pasadas y presentes, la condición financiera y las

perspectivas futuras de Terrafina y FMQ; hemos revisado el precio reportado y la actividad bursátil de los Certificados Terrafina y de los Certificados FMQ; comparamos cierta información financiera y bursátil de Terrafina y FMQ con información similar de otras compañías cuyos títulos cotizan en bolsa; revisamos los términos financieros de ciertas combinaciones de negocios recientes en México; y realizamos otros estudios y análisis, y consideramos otros factores, según lo consideramos apropiado.

Para emitir esta opinión, con su consentimiento, nos hemos basado en, y hemos asumido la exactitud y exhaustividad de toda la información financiera, legal, regulatoria, fiscal, contable y de otra naturaleza proporcionada, discutida o revisada por nosotros, sin asumir ninguna responsabilidad por la verificación independiente de la misma. En ese sentido, con su consentimiento, hemos asumido que las Proyecciones, incluidas las Sinergias, han sido preparadas razonablemente sobre la base que refleja las mejores estimaciones y juicios actualmente disponibles del Comité Técnico de Terrafina. No hemos realizado una evaluación o valuación independiente de los activos y pasivos (incluidos los activos y pasivos contingentes, derivados u otros activos y pasivos fuera del balance) de Terrafina o FMQ o cualquiera de sus respectivas subsidiarias ni hemos recibido ninguna evaluación o valuación de este tipo.

Nuestra opinión no aborda los méritos relativos o el valor de la Oferta de Intercambio en comparación con cualquier alternativa estratégica que pueda estar disponible para Terrafina o los tenedores de los Certificados Terrafina, incluyendo (i) la oferta de intercambio iniciada por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, actuando exclusivamente en su calidad de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable número 1721, de fecha 13 de agosto de 2013 (según haya sido enmendado y está vigente a la fecha de este documento) y el fideicomiso creado bajo dicho contrato (“Prologis”) el 17 de mayo de 2024, según ha sido suplementada por los avisos de oferta pública publicados por Prologis de tiempo en tiempo; y (ii) la oferta pública de adquisición iniciada por CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, actuando exclusivamente en su calidad de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable número CIB/4338, de fecha 29 de mayo de 2024 (según haya sido enmendado y está vigente a la fecha de este documento) y el fideicomiso creado bajo dicho contrato (“BX/MRP”) el 10 de junio de 2024, según ha sido suplementada por los avisos de oferta pública publicados por BX/MRP de tiempo en tiempo, o cualquier otra oferta pública de adquisición o de intercambio, de Certificados Terrafina, o adquisición de, u otra combinación de negocios con, Terrafina, propuesta o potencialmente futura (una “Transacción Alternativa”), ciertas de las cuales podrían generar un mayor valor por Certificado Terrafina para los tenedores de Certificados Terrafina o podrían resultar en un precio de oferta más alto o generar un mayor valor por Certificado Terrafina para los tenedores de los Certificados Terrafina que en la Oferta de Intercambio. Esta opinión no aborda cuestiones legales, regulatorias, fiscales o contables. Con su consentimiento, no expresamos ninguna opinión sobre, ni asumimos ninguna responsabilidad de determinar, si una o más Transacciones Alternativas deberían o serán consideradas por Terrafina, reveladas públicamente por Terrafina o presentadas por Terrafina para consideración de los tenedores de Certificados Terrafina. No se nos encargó solicitar, y no hemos solicitado, el interés de otras partes con respecto a ninguna Transacción Alternativa. Esta opinión aborda únicamente la *adequacy from a financial point of view* para los tenedores (excepto FMQ y sus afiliadas) de Certificados Terrafina, a la fecha de este documento, del Factor de Intercambio de conformidad con los Documentos de la Oferta. No expresamos ninguna opinión sobre, y nuestra opinión no se refiere a, la *fairness from a financial point of view* del Factor de Intercambio o ningún otro término o aspecto de la Transacción. No expresamos ninguna opinión sobre, y nuestra opinión no se refiere a, la *adequacy* o *fairness* del Factor de Intercambio o ningún otro término o aspecto de la Transacción o cualquier contraprestación (*consideration*) recibida en relación con ella por, FMQ

y cualquiera de sus afiliadas, los tenedores de cualquier otra clase de valores, acreedores u otras partes interesadas de Terrafina; ni en cuanto a la *adequacy* o *fairness* de la cantidad o naturaleza de cualquier compensación que deba pagarse o sea pagadera a cualquiera de los funcionarios, directores o empleados de Terrafina, o grupo de dichas personas, en relación con la Oferta de Intercambio, ya sea en relación con el Factor de Intercambio de conformidad con los Documentos de la Oferta o de otra manera. No expresamos ninguna opinión sobre los precios a los que los Certificados Terrafina o los Certificados FMQ cotizarán en cualquier momento o sobre los posibles efectos de la volatilidad en los mercados de crédito, financieros y bursátiles en Terrafina, FMQ o la Transacción. Nuestra opinión se basa necesariamente en condiciones económicas, monetarias, de mercado, entre otras, vigentes en, y en la información puesta a nuestra disposición a, la fecha de este documento, y no asumimos responsabilidad alguna de actualizar, revisar, reafirmar o retirar esta opinión en función de circunstancias, acontecimientos o eventos posteriores a la fecha de este documento.

Nuestros servicios de asesoramiento y la opinión expresada en este documento se proporcionan únicamente a fin de informar y asistir al Comité Técnico de Terrafina en relación con su consideración de la Oferta de Intercambio, y no otorgan ningún derecho o recurso a, y no debería ser considerada para basarse en ella por, ningún tenedor de Certificados Terrafina, acreedores u otras partes interesadas de Terrafina o cualquier otra persona (incluyendo a FMQ o cualquier parte interesada en celebrar una Transacción Alternativa), o de otro modo con el propósito de determinar si la Oferta de Intercambio o cualquier Transacción Alternativa es una oferta competitiva con mejores condiciones de conformidad con el Artículo 17-Bis, inciso (IV), de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Tal opinión no constituye una recomendación sobre si algún tenedor de Certificados Terrafina debería o no intercambiar dichos Certificados Terrafina en relación con la Oferta de Intercambio, si algún tenedor de Certificados Terrafina debería o no vender o intercambiar dichos Certificados Terrafina en relación con cualquier Transacción Alternativa, o sobre cómo cualquier tenedor de Certificados Terrafina debería votar con respecto a cualquier Transacción Alternativa o cualquier otro asunto. Esta opinión ha sido aprobada por un *fairness committee* de Goldman Sachs & Co. LLC.

Sobre la base de, y sujeto a, lo antes mencionado, nuestra opinión es que, a la fecha de este documento, el Factor de Intercambio de conformidad con los Documentos de la Oferta es *inadequate from a financial point of view* para los tenedores de Certificados Terrafina (excepto FMQ y sus afiliadas).

Atentamente,

[Firmado: GOLDMAN SACHS & CO. LLC]

(GOLDMAN SACHS & CO. LLC)

Esta es una traducción no vinculante al español preparada únicamente para propósitos informativos. Goldman Sachs & Co. LLC y sus representantes no asumen ninguna responsabilidad por dicha traducción o por la exactitud de la misma y la versión en inglés del resumen de los análisis financieros en relación con la opinión firmada el 19 de julio de 2024 prevalecerá para todos los propósitos, incluyendo en relación con cualquier inconsistencia (incluyendo el significado y la comprensión de cualquier palabra traducida).

ANEXO: RESUMEN DE LOS ANÁLISIS FINANCIEROS EFECTUADOS POR GOLDMAN SACHS & CO LLC EN RELACIÓN CON SU INADEQUACY OPINION DEL 19 DE JULIO DE 2024

Opinión del Asesor Financiero de Terrafina

Goldman Sachs & Co. LLC (“Goldman Sachs”) entregó su opinión al Comité Técnico de CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple, actuando exclusivamente en su calidad de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/00939, de fecha del 29 de enero de 2013 (según haya sido enmendado y está vigente a la fecha de este documento) y el fideicomiso creado bajo dicho contrato (“Terrafina”), de que, al 19 de julio de 2024 y basado en, y sujeto a, los factores y supuestos establecidos en ella, los 1.125 certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (el “Factor de Intercambio”) de CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple, actuando exclusivamente en su calidad de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/1622, de fecha 14 de noviembre de 2012 (según haya sido enmendado y está vigente a la fecha de este documento) y el fideicomiso creado bajo dicho contrato, conocido como Fibra Macquarie México (“FMQ” y dichos certificados, los “Certificados FMQ”), propuestos para ser pagados por cada certificado bursátil fiduciario inmobiliario emitido por Terrafina (los “Certificados Terrafina”) en la oferta de intercambio (la “Oferta de Intercambio”) iniciada por FMQ de conformidad con los materiales de la oferta de intercambio y el folleto informativo de fecha 8 de julio de 2024, autorizado para su publicación por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores de México mediante oficio número 153/3569/2024 de fecha 8 de julio de 2024 (los “Documentos de la Oferta”), era *inadequate from a financial point of view* para los tenedores de los Certificados Terrafina (excepto FMQ y sus afiliadas).

El texto completo de la opinión escrita de Goldman Sachs, de fecha 19 de julio de 2024, que establece los supuestos hechos, los procedimientos seguidos, las cuestiones consideradas y las limitaciones en el análisis efectuado con relación a la opinión, se encuentra adjunto al comunicado presentado ante la Bolsa Mexicana de Valores como un evento relevante el 19 de julio de 2024 detallando la opinión del Comité Técnico de Terrafina sobre el Factor de Intercambio (la “Opinión del Comité Técnico”). Goldman Sachs proporcionó servicios de asesoramiento y su opinión únicamente a fin de informar y asistir al Comité Técnico de Terrafina en relación con su consideración de la Oferta de Intercambio, y dichos servicios de asesoramiento y dicha opinión no otorgan ningún derecho o recurso a, y no debería ser considerada para basarse en ella por, ningún tenedor de Certificados Terrafina, acreedores u otras partes interesadas de Terrafina o cualquier otra persona (incluyendo a FMQ o cualquier parte interesada en celebrar una Transacción Alternativa (según se define abajo)), o de otro modo con el propósito de determinar si la Oferta de Intercambio o cualquier Transacción Alternativa es una oferta competitiva con mejores condiciones de conformidad con el Artículo 17-Bis, inciso (IV), de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. La opinión de Goldman Sachs no constituye una recomendación sobre si algún tenedor de Certificados Terrafina debería o no intercambiar dichos Certificados Terrafina en relación con la Oferta de Intercambio, si algún tenedor de Certificados Terrafina debería o no vender o intercambiar dichos Certificados Terrafina en relación con cualquier Transacción Alternativa, o sobre cómo cualquier tenedor de Certificados Terrafina debería votar con respecto a cualquier Transacción Alternativa o cualquier otro asunto.

En relación con la emisión de la opinión antes descrita y la realización de los análisis financieros relacionados, Goldman Sachs revisó, entre otras cosas:

- los Documentos de la Oferta;
- el borrador de la Opinión del Comité Técnico, en la forma aprobada por el Comité Técnico de Terrafina el 17 de julio de 2024;
- informes anuales a los tenedores de certificados de Terrafina y FMQ respecto a los cinco años que finalizaron el 31 de diciembre de 2023;
- ciertos reportes interinos a los tenedores de certificados de Terrafina y FMQ;
- ciertos reportes de analistas de investigación disponibles públicamente respecto a Terrafina y FMQ;
- ciertas otras comunicaciones de Terrafina y FMQ a sus respectivos tenedores de certificados; y
- ciertos análisis y proyecciones financieras internas individuales respecto a Terrafina y respecto a FMQ *standalone* preparadas por la administración de Terrafina, y ciertos análisis y proyecciones financieras respecto a FMQ pro forma para la transacción contemplada por los Documentos de la Oferta (la “Transacción”) preparadas por la administración de Terrafina en cada caso, aprobadas para el uso de Goldman Sachs por el Comité Técnico de Terrafina, las cuales son referidas como las “Proyecciones”, incluidas ciertas sinergias y sinergias negativas (*dis-synergies*) operativas proyectadas por la administración de Terrafina como resultado de la Transacción, aprobadas para el uso de Goldman Sachs por el Comité Técnico de Terrafina, las cuales son referidas como las “Sinergias”.

Goldman Sachs también mantuvo conversaciones con miembros de la alta dirección de Terrafina en relación con su evaluación de los fundamentos estratégicos y los beneficios potenciales de la Transacción, así como de las operaciones de negocios pasadas y presentes, la condición financiera y las perspectivas futuras de Terrafina y FMQ; revisó el precio reportado y la actividad bursátil de los Certificados Terrafina y de los Certificados FMQ; comparó cierta información financiera y bursátil de Terrafina y FMQ con información similar de otras compañías cuyos títulos cotizan en bolsa; revisó los términos financieros de ciertas combinaciones de negocios recientes en México; y realizó otros estudios y análisis, y consideró otros factores, según lo consideró apropiado.

Para emitir esta opinión, con el consentimiento del Comité Técnico de Terrafina, Goldman Sachs se basó en, y asumió la exactitud y exhaustividad de toda la información financiera, legal, regulatoria, fiscal, contable y de otra naturaleza proporcionada, discutida o revisada por Goldman Sachs, sin asumir ninguna responsabilidad por la verificación independiente de la misma. En ese sentido, con el consentimiento del Comité Técnico de Terrafina, Goldman Sachs asumió que las Proyecciones, incluidas las Sinergias, han sido preparadas razonablemente sobre la base que refleja las mejores estimaciones y juicios actualmente disponibles del Comité Técnico de Terrafina. Goldman Sachs no ha realizado una evaluación o valuación independiente de los activos y pasivos (incluidos los activos y pasivos contingentes, derivados u otros activos y pasivos fuera del balance) de Terrafina o FMQ o cualquiera de sus respectivas subsidiarias ni ha recibido ninguna evaluación o valuación de este tipo.

La opinión de Goldman Sachs no aborda los méritos relativos o el valor de la Oferta de Intercambio en comparación con cualquier alternativa estratégica que pueda estar disponible para Terrafina o los tenedores de los Certificados Terrafina, incluyendo (i) la oferta de intercambio iniciada por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, actuando exclusivamente en su calidad de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable número 1721, de fecha 13 de agosto de 2013 (según haya sido enmendado y está vigente a la fecha de este documento) y el fideicomiso creado bajo dicho contrato (“Prologis”) el 17 de mayo de 2024, según ha sido suplementada por los avisos de oferta pública publicados por Prologis de tiempo en tiempo; y (ii) la oferta pública de adquisición iniciada por CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, actuando exclusivamente en su calidad de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable número CIB/4338, de fecha 29 de mayo de 2024 (según haya sido enmendado y está vigente a la fecha de este documento) y el fideicomiso creado bajo dicho contrato (“BX/MRP”) el 10 de junio de 2024, según ha sido suplementada por los avisos de oferta pública publicados por BX/MRP de tiempo en tiempo, o cualquier otra oferta pública de adquisición o de intercambio, de Certificados Terrafina, o adquisición de, u otra combinación de negocios con, Terrafina, propuesta o potencialmente futura (una “Transacción Alternativa”), ciertas de las cuales podrían generar un mayor valor por Certificado Terrafina para los tenedores de Certificados Terrafina o podrían resultar en un precio de oferta más alto o generar un mayor valor por Certificado Terrafina para los tenedores de los Certificados Terrafina que en la Oferta de Intercambio. La opinión de Goldman Sachs no aborda cuestiones legales, regulatorias, fiscales o contables. La opinión de Goldman Sachs aborda únicamente la *adequacy from a financial point of view* para los tenedores (excepto FMQ y sus afiliadas) de Certificados Terrafina, a la fecha de este documento, del Factor de Intercambio de conformidad con los Documentos de la Oferta. La opinión de Goldman Sachs no expresa ningún punto de vista sobre, ni se refiere a, la *fairness, from a financial point of view*, del Factor de Intercambio o ningún otro término o aspecto de la Transacción. Goldman Sachs no expresa ningún punto de vista sobre, ni su opinión se refiere a, la *adequacy* o *fairness* del Factor de Intercambio o cualquier otro término o aspecto de la Transacción para, o cualquier contraprestación (*consideration*) recibida en relación con ella por, FMQ y cualquiera de sus afiliadas, los tenedores de cualquier otra clase de valores, acreedores u otras partes interesadas de Terrafina; ni en cuanto a la *adequacy* o *fairness* de la cantidad o naturaleza de cualquier compensación que deba pagarse o sea pagadera a cualquiera de los funcionarios, directores o empleados de Terrafina, o grupo de dichas personas, en relación con la Oferta de Intercambio, ya sea en relación con el Factor de Intercambio de conformidad con los Documentos de la Oferta o de otra manera. La opinión de Goldman Sachs se basa necesariamente en condiciones económicas, monetarias, de mercado, entre otras, vigentes en, y en la información puesta a disposición de Goldman Sachs a, la fecha de este documento, y Goldman Sachs no asume responsabilidad alguna de actualizar, revisar, reafirmar o retirar su opinión en función de circunstancias, acontecimientos o eventos posteriores a la fecha de este documento. Adicionalmente, Goldman Sachs no está expresando ninguna opinión sobre los precios a los que los Certificados Terrafina o los Certificados FMQ cotizarán en cualquier momento o sobre los posibles efectos de la volatilidad en los mercados de crédito, financieros y bursátiles en Terrafina, FMQ o la Transacción. Con el consentimiento del Comité Técnico de Terrafina, Goldman Sachs no expresa ninguna opinión sobre, ni asume ninguna responsabilidad de determinar, si una o más Transacciones Alternativas deberían o serán consideradas por Terrafina, reveladas públicamente por Terrafina o presentadas por Terrafina para consideración de los tenedores de Certificados Terrafina. A Goldman Sachs no se le encargó solicitar, y no ha solicitado, el interés de otras partes con respecto a ninguna Transacción Alternativa. La opinión de Goldman Sachs fue aprobada por un comité de *fairness* de Goldman Sachs.

Resumen de los Análisis Financieros

A continuación, se presenta un resumen de los análisis financieros más importantes presentados por Goldman Sachs al Comité Técnico de Terrafina en relación con la emisión de la opinión descrita anteriormente. Sin embargo, este resumen no pretende ser una descripción completa de los análisis financieros realizados por Goldman Sachs, ni pretende que el orden de los análisis descritos represente la importancia relativa o el peso otorgado a dichos análisis por Goldman Sachs. Salvo que se indique lo contrario, la información cuantitativa presentada, en la medida en que se encuentre basada en información de mercado, dicha información se considerará basada en información de mercado tal como existía en o antes de la fecha de la opinión descrita anteriormente, y no necesariamente es indicativa de las condiciones actuales del mercado.

Análisis histórico de operaciones bursátiles. Goldman Sachs revisó los precios y volúmenes de operaciones históricas de los Certificados Terrafina y los Certificados FMQ durante el período de tres años que finalizó el 18 de julio de 2024, cuyos precios de cotización a esa fecha fueron MX\$ 40.05 y MX\$ 31.87, respectivamente. Además, Goldman Sachs analizó el valor implícito de la contraprestación (*consideration*) a pagar a los tenedores de los Certificados de Terrafina de acuerdo con los Documentos de la Oferta, de MX\$ 35.85, en relación con los precios de mercado más altos, más bajos y promedio de los últimos doce meses de los Certificados Terrafina. Para fines de sus análisis, Goldman Sachs calculó una consideración implícita por Certificado Terrafina que se pagará a los tenedores de los Certificados Terrafina de acuerdo con los Documentos de Oferta, basada en el precio de cierre por Certificado FMQ de MX\$ 31.87 el 18 de julio de 2024 (determinado multiplicando 1.125 por el precio de cierre del Certificado FMQ el 18 de julio de 2024) para obtener una consideración implícita por Certificado Terrafina en la Transacción de MX\$ 35.85.

Este análisis indicó que el precio por Certificado Terrafina a pagar a los tenedores de los certificados de Terrafina de conformidad con los Documentos de la Oferta representaba:

- un descuento del 20.9% basado en el precio de mercado más alto de los últimos doce meses de MX\$ 45.34 por Certificado Terrafina;
- una prima del 22.8% basada en el precio de mercado más bajo de los últimos doce meses de MX\$ 29.19 por Certificado Terrafina; y
- un descuento del 1.6% basada en el precio de mercado promedio de los últimos doce meses de MX\$ 36.44 por Certificado Terrafina.

Análisis Ilustrativo de Flujo de Efectivo Descontado. Utilizando las Proyecciones correspondientes a Terrafina (*standalone*), Goldman Sachs realizó un análisis ilustrativo de flujo de efectivo descontado sobre Terrafina para establecer un rango de valores presentes ilustrativos por Certificado Terrafina. Empleando la convención de mitad de año para descontar los flujos de efectivo y tasas de descuento que varían desde el 9.25% hasta el 10.75%, reflejando estimaciones del costo promedio ponderado de capital de Terrafina (“WACC”), Goldman Sachs descontó al valor presente al 18 de julio de 2024 (i) estimaciones de flujo de efectivo libre no apalancado para Terrafina para los ejercicios sociales del 2024 al 2028 como se refleja en las Proyecciones y (ii) un rango de valores terminales ilustrativos para Terrafina, que fueron calculados aplicando múltiplos de salida del año terminal de valor de empresa (“EV”) para los siguientes doce meses (“NTM”) EBITDA (“EV/NTM EBITDA”) que varían desde 11.0x hasta 14.0x, a una estimación del año terminal del NTM EBITDA a generarse por Terrafina, como se refleja en las Proyecciones (lo cual implicó tasas de crecimiento a perpetuidad que varían desde el 1.3% hasta el 4.3%). El rango de múltiplos de salida EV/NTM EBITDA del año terminal fue estimado por Goldman Sachs utilizando

su juicio profesional y experiencia, tomando en cuenta los múltiplos históricos de cotización bursátil de Terrafina. Goldman Sachs derivó dichas tasas de descuento mediante la aplicación del Modelo de Fijación de Precios de Activos de Capital (*Capital Asset Pricing Model*) (“CAPM”), el cual requiere cierta información específica de parte de la compañía, incluyendo la ponderación de la estructura de capital objetivo de Terrafina, el costo de la deuda a largo plazo, el rendimiento después de impuestos sobre el exceso de efectivo permanente, si lo hubiera, la tasa impositiva marginal aplicable en el futuro y un beta para Terrafina, así como ciertas métricas financieras para los mercados financieros de Estados Unidos en general añadiendo la prima de riesgo de país apropiada para México.

Goldman Sachs obtuvo rangos de valores de empresa (*enterprise value*) ilustrativos para Terrafina al sumar los rangos de valores presentes que calculó conforme se señaló anteriormente. Posteriormente, Goldman Sachs restó del rango de valores de empresa ilustrativos que había obtenido para Terrafina el monto total de la deuda de Terrafina y sumó el monto de efectivo y equivalentes de efectivo de Terrafina, en cada caso, según lo proporcionado y aprobado para el uso de Goldman Sachs por la administración de Terrafina, para obtener un rango de valores de capital ilustrativos para Terrafina. Luego, Goldman Sachs dividió el rango de valores de capital ilustrativos que había derivado por el número de Certificados Terrafina totalmente diluidos y en circulación, según lo proporcionado y aprobado para el uso de Goldman Sachs por la administración de Terrafina, utilizando el método de acciones en tesorería, para obtener un rango de valores presentes ilustrativos por Certificado Terrafina que van desde MX\$ 30.46 hasta MX\$ 45.24.

Análisis Ilustrativo del Valor Presente del Precio Futuro de la Acción. Utilizando las Proyecciones, Goldman Sachs realizó un análisis ilustrativo del valor presente implícito de un valor futuro ilustrativo por Certificado Terrafina. Para este análisis, Goldman Sachs primero calculó el valor de empresa (*enterprise value*) implícito para Terrafina al 31 de diciembre para cada uno de los ejercicios sociales 2024 a 2026, aplicando un rango de múltiplos ilustrativos de EV/NTM EBITDA de 11.0x a 14.0x a las estimaciones del EBITDA de Terrafina para cada uno de los ejercicios sociales 2024 a 2026. Este rango ilustrativo de estimaciones de múltiplos de EBITDA fue derivado por Goldman Sachs utilizando su juicio profesional y experiencia, tomando en cuenta los múltiplos de EBITDA actuales e históricos para Terrafina.

Goldman Sachs luego restó la cantidad total de la deuda y elementos similares a la deuda de Terrafina y sumó la cantidad de efectivo y equivalentes de efectivo de Terrafina para cada uno de los ejercicios sociales del 2024 al 2026, cada uno proporcionado y aprobado para el uso de Goldman Sachs por la administración de Terrafina, de los respectivos valores de empresa (*enterprise value*) implícitos con el fin de derivar un rango de valores de capital ilustrativos al 31 de diciembre para Terrafina para cada uno de los ejercicios sociales del 2024 al 2026. Goldman Sachs luego dividió estos valores de capital implícitos por el número proyectado de Certificados Terrafina totalmente diluidos y en circulación al final del año para cada uno de los ejercicios sociales del 2024 al 2026, calculado utilizando información proporcionada y aprobada para el uso de Goldman Sachs por la administración de Terrafina, para derivar un rango de valores futuros implícitos por Certificado Terrafina. Goldman Sachs luego descontó al 31 de marzo de 2024, los valores futuros implícitos sin convención de mitad de año y utilizando una tasa de descuento ilustrativa del 12.0%, reflejando una estimación del costo de capital propio de Terrafina. Goldman Sachs derivó esta tasa de descuento mediante la aplicación del CAPM, que requiere ciertos datos específicos de la compañía, incluido un beta para Terrafina, así como ciertas métricas financieras para los mercados financieros de Estados Unidos en general añadiendo la prima de riesgo de país apropiada para México.

Posteriormente, Goldman Sachs agregó los dividendos acumulados por Certificado Terrafina que se espera sean pagados a los tenedores de Certificados Terrafina hasta el final de cada uno de los ejercicios sociales del 2024 al 2026, utilizando las Proyecciones. Goldman Sachs después descontó estos valores futuros implícitos por Certificado Terrafina al 31 de marzo de 2024, utilizando la convención de mitad de año y una tasa de descuento ilustrativa del 12.0%, reflejando una estimación del costo de capital propio de Terrafina. Goldman Sachs derivó esta tasa de descuento mediante la aplicación del CAPM, que requiere ciertos datos específicos de la compañía, incluido un beta para Terrafina, así como ciertas métricas financieras para los mercados financieros de Estados Unidos en general añadiendo la prima de riesgo de país apropiada para México. Este análisis resultó en un rango de valores presentes implícitos de MX\$ 27.10 a MX\$ 42.48 por Certificado Terrafina.

Análisis Ilustrativo Pro Forma de Flujo de Efectivo Descontado. Utilizando las Proyecciones correspondientes a la combinación pro forma de Terrafina y FMQ (dicha combinación pro forma, la “Fibra Combinada”), Goldman Sachs realizó un análisis ilustrativo de flujo de efectivo descontado sobre la Fibra Combinada para derivar un rango de valores presentes ilustrativos por certificado bursátil fiduciario inmobiliario (“Certificado”) de la Fibra Combinada, el cual fue ajustado por el Factor de Intercambio para reflejar el valor real recibido por los tenedores de Certificados Terrafina. Utilizando la convención de mitad de año para descontar los flujos de efectivo y tasas de descuento que varían del 9.25% al 10.75%, reflejando estimaciones del WACC de la Fibra Combinada, Goldman Sachs descontó al valor presente al 31 de marzo de 2024 (i) estimaciones de flujo de efectivo libre no apalancado para la Fibra Combinada para los ejercicios sociales 2024 a 2028 como se refleja en las Proyecciones correspondientes a la Fibra Combinada y (ii) un rango de valores terminales ilustrativos para la Fibra Combinada, los cuales fueron calculados aplicando múltiplos de salida EV/NTM EBITDA del año terminal que varían de 10.25x a 12.75x, a una estimación del año terminal del NTM EBITDA que será generado por la Fibra Combinada, como se refleja en las Proyecciones correspondientes a la Fibra Combinada (el análisis implicó tasas de crecimiento a perpetuidad que varían del 1.1% al 4.0%). El rango de múltiplos de salida EV/NTM EBITDA del año terminal fue estimado por Goldman Sachs utilizando su juicio profesional y experiencia, tomando en cuenta los múltiplos históricos de operaciones de Terrafina y FMQ. Goldman Sachs derivó esta tasa de descuento mediante la aplicación del CAPM, que requiere ciertos datos específicos de la compañía, incluyendo la ponderación de la estructura de capital objetivo de la Fibra Combinada, el costo de la deuda a largo plazo, el rendimiento después de impuestos sobre el exceso de efectivo permanente, si lo hubiera, la tasa impositiva marginal aplicable en el futuro y un beta para la Fibra Combinada, así como ciertas métricas financieras para los mercados financieros de Estados Unidos en general añadiendo la prima de riesgo de país apropiada para México.

Goldman Sachs obtuvo rangos de valores de empresa (*enterprise value*) ilustrativos para la Fibra Combinada sumando los rangos de valores presentes obtenidos conforme se señaló más arriba. Posteriormente, Goldman Sachs restó del rango de valores de empresa (*enterprise value*) ilustrativos que había obtenido para la Fibra Combinada la cantidad total de deuda de la Fibra Combinada y sumó la cantidad de efectivo y equivalentes de efectivo de la Fibra Combinada, en cada caso, según lo proporcionado y aprobado para el uso de Goldman Sachs por la administración de Terrafina, para derivar un rango de valores de capital ilustrativos para la Fibra Combinada. Goldman Sachs luego dividió el rango de valores de capital ilustrativos que había derivado por el número de Certificados implícitos en circulación de la Fibra Combinada, según lo proporcionado y aprobado para el uso de Goldman Sachs por la administración de Terrafina, utilizando el método de acciones en tesorería, para derivar un rango de valores presentes ilustrativos de la contraprestación a ser pagada a los tenedores de Certificados Terrafina oscilando entre MX\$ 31.01 y MX\$ 44.53 por Certificado Terrafina.

Análisis Ilustrativo Pro Forma del Valor Presente del Precio de la Acción. Utilizando las Proyecciones, Goldman Sachs realizó un análisis ilustrativo del valor presente implícito de un valor futuro ilustrativo por Certificado de la Fibra Combinada. Para este análisis, Goldman Sachs primero calculó el valor de empresa (*enterprise value*) implícito para la Fibra Combinada al 31 de diciembre para cada uno de los ejercicios sociales del 2024 al 2026, aplicando un rango de múltiplos ilustrativos de EV/NTM EBITDA de 10.25x a 12.75x a las estimaciones del EBITDA de la Fibra Combinada para cada uno de los ejercicios sociales del 2024 al 2026. Este rango ilustrativo de estimaciones de múltiplos de EBITDA fue obtenido por Goldman Sachs utilizando su juicio profesional y experiencia, tomando en cuenta los múltiplos de EBITDA actuales e históricos para Terrafina y FMQ.

Posteriormente Goldman Sachs restó la cantidad de la deuda total y elementos similares a la deuda de la Fibra Combinada y agregó la cantidad de efectivo y equivalentes de efectivo de la Fibra Combinada para cada uno de los ejercicios sociales del 2024 al 2026, cada uno proporcionado y aprobado para su uso por Goldman Sachs por la administración de Terrafina, de los respectivos valores de empresa (*enterprise value*) implícitos con el fin de derivar un rango de valores de capital ilustrativos al 31 de diciembre para la Fibra Combinada para cada uno de los ejercicios sociales del 2024 al 2026. Goldman Sachs luego dividió estos valores de capital implícitos por el número proyectado de Certificados implícitos en circulación de la Fibra Combinada al final del año para cada uno de los ejercicios sociales del 2024 al 2026, calculado utilizando información proporcionada y aprobada para su uso por Goldman Sachs por la administración de Terrafina, para derivar un rango de valores futuros implícitos por Certificado de la Fibra Combinada. Goldman Sachs después descontó al 31 de marzo de 2024, los valores futuros implícitos sin convención de mitad de año y utilizando una tasa de descuento ilustrativa del 12.0%, reflejando una estimación del costo de capital de la Fibra Combinada. Goldman Sachs derivó esta tasa de descuento mediante la aplicación del CAPM, que requiere ciertos datos específicos de la compañía, incluido un beta para la Fibra Combinada, así como ciertas métricas financieras para los mercados financieros de Estados Unidos en general añadiendo la prima de riesgo de país apropiada para México.

Después, Goldman Sachs agregó los dividendos acumulados por Certificado de la Fibra Combinada que se espera sean pagados a los tenedores de Certificados de la Fibra Combinada hasta el final de cada uno de los ejercicios sociales del 2024 al 2026, utilizando las Proyecciones correspondientes a la Fibra Combinada. Goldman Sachs posteriormente descontó estos valores futuros implícitos de capital por Certificado de la Fibra Combinada al 31 de marzo de 2024, utilizando la convención de mitad de año y una tasa de descuento ilustrativa del 12.0%, reflejando una estimación del costo de capital de la Fibra Combinada. Goldman Sachs derivó esta tasa de descuento mediante la aplicación del CAPM, que requiere ciertos datos específicos de la compañía, incluido un beta para Terrafina, así como ciertas métricas financieras para los mercados financieros de Estados Unidos en general añadiendo la prima de riesgo de país apropiada para México. Este análisis resultó en un rango de valores presentes implícitos de la contraprestación a ser pagada a los tenedores de Certificados Terrafina de MX\$ 27.60 a MX\$ 41.64 por Certificado Terrafina.

Análisis de Primas Pagadas. Goldman Sachs revisó y analizó, utilizando información pública disponible, las primas de adquisición para transacciones de ofertas públicas de adquisición y ofertas de intercambio anunciadas entre 2011 y 2024 que involucraban a una empresa pública basada en México como objetivo (*target*), donde los valores de empresa (*enterprise value*) divulgados para la transacción superaban los US\$ 250 millones. Para todo el período, utilizando información pública disponible, Goldman Sachs calculó la prima mediana, el percentil 10 y el percentil 90 de las primas del precio pagado en las transacciones de adquisición en relación con el último precio de cierre no perturbado de las acciones del objetivo (*target*) antes del anuncio de

la transacción. Este análisis indicó una prima mediana del 14.3% a lo largo del período. Este análisis también indicó una prima del percentil 10 del 2.7% y una prima del percentil 90 del 37.2% a lo largo del período. Utilizando este análisis, Goldman Sachs aplicó un rango de referencia de primas ilustrativas del 2.7% al 37.2% al precio de cierre no perturbado por Certificado Terrafina de MX\$ 30.62 al 26 de octubre de 2023 y calculó un rango de valores de capital implícitos por Certificado Terrafina de MX\$ 31.46 a MX\$ 42.02.

General

La preparación de una *inadequacy opinion* es un proceso complejo y no necesariamente susceptible a análisis parciales o descripciones resumidas. Seleccionar partes de los análisis o del resumen presentado arriba, sin considerar la totalidad de los análisis, podría crear una visión incompleta de los procesos que subyacen a la opinión de Goldman Sachs. Al llegar a su determinación de *inadequacy*, Goldman Sachs consideró los resultados de todos sus análisis y no atribuyó un peso particular a ningún factor o análisis considerado por Goldman Sachs. Más bien, Goldman Sachs hizo su determinación sobre la *inadequacy* con base en su experiencia y juicio profesional después de considerar los resultados de todos sus análisis. Ninguna empresa o transacción utilizada en los análisis anteriores como comparación es directamente comparable con Terrafina o FMQ o la Transacción.

Goldman Sachs preparó estos análisis con el propósito de proporcionar su opinión al Comité Técnico de Terrafina sobre la *inadequacy from a financial point of view* para los tenedores (excepto FMQ y sus afiliadas) de Certificados Terrafina, del Factor de Intercambio. Estos análisis no pretenden ser valuaciones ni necesariamente reflejan los precios a los cuales negocios o valores pueden ser realmente vendidos. Los análisis basados en pronósticos de resultados futuros no son necesariamente indicativos de los resultados futuros reales, los cuales pueden ser significativamente más o menos favorables de lo sugerido por estos análisis. Debido a que estos análisis están inherentemente sujetos a incertidumbre, al estar basados en numerosos factores o eventos más allá del control de las partes o sus respectivos asesores, ninguno de Terrafina, FMQ, Goldman Sachs o cualquier otra persona asume responsabilidad si los resultados futuros son materialmente diferentes de los pronosticados.

Goldman Sachs no recomendó ningún factor de intercambio específico a Terrafina, su Comité Técnico o a los tenedores de Certificados Terrafina, ni indicó que algún factor de intercambio específico constituyera el único factor de intercambio apropiado para la Oferta de Intercambio.

Como se describe en la Opinión del Comité Técnico, la opinión de Goldman Sachs al Comité Técnico de Terrafina fue uno de los factores que el Comité Técnico de Terrafina tomó en consideración al emitir su opinión sobre el Factor de Intercambio. El resumen presentado anteriormente no pretende ser una descripción completa de los análisis realizados por Goldman Sachs en relación con la opinión de *inadequacy* y está calificado en su totalidad por referencia a la opinión escrita de Goldman Sachs, presentada ante la Bolsa Mexicana de Valores junto con este evento relevante.

Goldman Sachs y sus afiliadas se dedican al asesoramiento, suscripción, préstamo, y financiamiento, inversión por cuenta propia, venta y comercialización, investigación, gestión de inversiones y a otras actividades y servicios financieros y no financieros para diversas personas y entidades. Goldman Sachs y sus afiliadas, empleados, fondos, u otras entidades gestionadas por ellos o en las cuales ellos invierten o tienen algún otro tipo de interés económico o con las cuales co-invierten, pueden en cualquier momento comprar, vender, mantener o votar posiciones largas o cortas e inversiones en valores, derivados, préstamos, *commodities*, divisas, swaps de

incumplimiento crediticio y otros instrumentos financieros de Terrafina, FMQ, cualquiera de sus respectivas afiliadas y de terceros, incluido Macquarie Group Limited (“Macquarie”), una afiliada del fideicomitente y administrador de FMQ, o cualquiera de las afiliadas de Macquarie y, según sea aplicable, compañías de cartera (*portfolio companies*) de Macquarie, o cualquier divisa o *commodity* que pueda estar involucrada en la Oferta de Intercambio y otros asuntos de conformidad con su contratación por el Comité Técnico de Terrafina. Goldman Sachs actuó como asesor financiero de Terrafina en relación con la Transacción. Durante los dos años anteriores a la fecha de la opinión descrita anteriormente, Goldman Sachs Investment Banking no ha sido contratado por Terrafina o sus afiliadas para prestar servicios de asesoramiento financiero o de suscripción por los cuales a Goldman Sachs se le haya reconocido una compensación. Goldman Sachs ha proporcionado, de tiempo en tiempo, ciertos servicios de asesoramiento financiero y/o servicios de suscripción a Macquarie, y/o sus afiliadas y sus compañías de cartera (*portfolio companies*), por los cuales Goldman Sachs Investment Banking ha recibido, y puede recibir, compensación, incluyendo haber actuado como *bookrunner* con respecto a las notas con vencimiento en 2025 emitidas por Macquarie, en agosto de 2022; como asesor de Macquarie Infrastructure and Real Assets Limited (Europe), una afiliada de Macquarie, con respecto a la adquisición de una participación minoritaria en VIRTUS Data Centres, en enero de 2023; como *bookrunner* con respecto a los bonos subordinados emitidos por Macquarie, en enero de 2023; como *bookrunner* con respecto a los bonos senior no garantizados emitidos por Macquarie Bank Limited, una afiliada de Macquarie, y los bonos senior no garantizados emitidos por Macquarie, en cada caso, en junio de 2023; como asesor de Ceres Terminals, una compañía de cartera (*portfolio company*) de fondos asociados con Macquarie, con respecto a su venta, en septiembre de 2023; como *bookrunner* con respecto a las notas senior de plazo medio (*medium-term*) emitidas por Macquarie, en noviembre de 2023; y como *bookrunner* con respecto a las notas no garantizadas emitidas por Macquarie Bank Limited, una afiliada de Macquarie, en junio de 2024. Durante el periodo de los dos años anteriores que terminó en la fecha de la opinión descrita anteriormente, Goldman Sachs ha reconocido compensación por servicios de asesoramiento financiero y/o de suscripción prestados por Goldman Sachs Investment Banking a Macquarie y/o sus afiliadas por menos de \$25 millones. Goldman Sachs también puede proporcionar en el futuro servicios de asesoramiento financiero y/o servicios de suscripción a Terrafina, FMQ, Macquarie y sus respectivas afiliadas y, según sea aplicable, compañías de cartera (*portfolio companies*), por los cuales Goldman Sachs Investment Banking puede recibir compensación. Afiliadas de Afiliadas de Goldman Sachs también pueden haber co-invertido con Macquarie y sus respectivas afiliadas de tiempo en tiempo y pueden haber invertido en unidades de sociedades limitadas (*limited partnerships*) de afiliadas de Macquarie de tiempo en tiempo y pueden hacerlo en el futuro. Goldman Sachs no afirma cumplir con ningún requisito de independencia bajo ninguna regulación, incluyendo el Artículo 343 de la Ley del Mercado de Valores de México.

El Comité Técnico de Terrafina seleccionó a Goldman Sachs como su asesor financiero debido a que es una firma de banca de inversión reconocida internacionalmente que cuenta con una amplia experiencia en transacciones similares a la Transacción. Conforme a una carta convenio (*letter agreement*) de fecha 25 de enero de 2024, Terrafina contrató a Goldman Sachs para actuar como su asesor financiero en relación con la evaluación de alternativas estratégicas que podrían resultar en la posible venta de todo o una parte de Terrafina. La carta convenio entre Terrafina y Goldman Sachs estipula un honorario por transacción que se estima, con base en la información disponible a la fecha del anuncio, en aproximadamente \$16 millones (asumiendo una aceptación del 100% de la Oferta de Intercambio por parte de los tenedores de los Certificados Terrafina), todo lo cual está condicionado a la consumación de la Transacción u a otras ciertas transacciones. Además, Terrafina ha acordado rembolsar a Goldman Sachs por ciertos gastos en los que incurra, incluyendo honorarios de abogados y desembolsos, y a indemnizar a Goldman

Sachs y personas relacionadas contra diversas responsabilidades, incluyendo ciertas responsabilidades bajo las leyes federales de valores.