



REPORTE DE RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2016

Ciudad de México, 21 de abril de 2016 – Terrafina® (BMV: TERRA13), fideicomiso de inversión líder en bienes raíces industriales ("FIBRA"), asesorado externamente por Prudential Real Estate Investors y dedicado a adquirir, poseer, desarrollar y administrar propiedades inmobiliarias industriales en México, anunció hoy sus resultados del primer trimestre 2016 (1T16).

Las cifras presentadas en este reporte han sido preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, "IFRS" por su acrónimo en inglés). Las cifras presentadas en este reporte están expresadas en millones de pesos mexicanos y millones de dólares, salvo que se indique lo contrario. Adicionalmente, las cifras pueden variar por redondeo. Los resultados financieros de Terrafina que se describen en el presente reporte no han sido auditados, por lo que las cifras mencionadas a lo largo de este reporte podrían presentar ajustes en el futuro.

*Este documento puede incluir proyecciones o declaraciones a futuro que implican riesgos e incertidumbres. Palabras como "estima", "proyecta", "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.***

Hechos Destacados Operativos y Financieros al 31 de marzo de 2016

Operativos

- La tasa de ocupación al 31 de marzo de 2016 fue del 93.3%, un incremento de 6 puntos base comparado con el cuarto trimestre de 2015 (4T15) y una disminución de 40 puntos base comparado con el primer trimestre de 2015 (1T15). Adicionalmente, considerando las cartas de intención firmadas, la ocupación al cierre de 1T16 fue de 94.0%.
- La renta promedio anualizada del portafolio por pie cuadrado al 1T16 fue US\$4.89, un incremento de US\$0.02 comparado con el 1T15.
- En el 1T16, Terrafina registró un total de 30.1 millones de pies cuadrados (mpc) de Área Rentable Bruta (ARB) integrada por 209 propiedades y 217 inquilinos.
- El total de actividades por arrendamiento en el 1T16 fue de 1.8 mpc, de los cuales 22.9% corresponden a nuevos contratos, 48.2% a renovaciones y 28.9% a renovaciones anticipadas. Esta actividad se concentró principalmente en los mercados de Ciudad Juárez, Ramos Arizpe, Chihuahua, Monterrey, San Luis Potosí y Toluca.
- En el 1T16, el total de desarrollos fue de 202,000 pies cuadrados de ARB y se estima que contribuirán con US\$0.9 millones en la generación de Ingreso Operativo Neto (ION) para el 2017. La tasa de retorno esperada de los desarrollos realizados en el 1T16 es 9.3%*.

*Retorno estimado y no garantizado. Resultados finales pueden variar.

Contactos en Ciudad de México:
Francisco Martínez/ Ángel Bernal
Director de Relación con Inversionistas / Director de Finanzas
Tel: +52 (55) 5279-8107 / +52 (55) 5279-8109
E-mail: francisco.martinez@terrafinamx.mx / angel.bernal@terrafinamx.mx

Contactos en Nueva York:
Maria Barona / Juan Carlos Gomez Stolk
i-advize Corporate Communications, Inc.
Tel: +1 (212) 406-3691 / (646) 462-4517
E-mail: mbarona@i-advize.com / jcgomezstolk@i-advize.com



Financieros



- Los ingresos por rentas del 1T16 fueron US\$32.6 millones, disminuyendo 2.5% o US\$0.8 millones comparado con el 1T15. Es importante mencionar que como resultado de la venta de activos registrada en el 1T15, los ingresos por rentas en dólares disminuyen en el 1T16.
- El ION del 1T16 fue US\$31.8 millones, disminuyendo 0.5% o US\$0.1 millones comparado con el 1T15. Asimismo, tomando en cuenta los US\$133 millones de ION esperado para el 2016 y el precio promedio del 1T16 de US\$1.63 (Ps. 29.39), la tasa de capitalización (*cap rate*) es de 9.7%.
- El margen ION del 1T16 fue 87.0%, un incremento de 89 puntos base comparado con el 1T15.
- La UAFIDA del 1T16 alcanzó US\$28.5 millones, un incremento de 0.2% o US\$0.1 millones comparado con el 1T15.
- El margen UAFIDA del 1T16 fue de 78.2%, un aumento de 134 puntos base comparado con el 1T15.
- Los fondos disponibles para la operación ajustados (AFFO) del 1T16 alcanzaron US\$16.6 millones, una disminución de US\$1.8 millones comparado con el 1T15.
- El margen AFFO del 1T16 fue de 45.1%, una disminución de 819 puntos base comparado con el 1T15.
- El monto **total de distribuciones** para el 1T16 fue de US\$16.6 millones. Como resultado de las operaciones del 1T16, se distribuirán Ps.0.4951 por CBFI (US\$0.0273 por CBFI) como pago de distribuciones correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2016.
- El resultado de la distribución anualizada fue de US\$0.1092; tomando en cuenta el precio promedio del 1T16 de US\$1.63 (Ps.29.39), se obtuvo un retorno por distribución (*dividend yield*) del 6.7%.



Resultados Relevantes

Operativos	Mar16	Mar15	Var.
Número de Propiedades Desarrolladas	209	196	13
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc) ¹	30.1	28.2	1.9
Nuevos Desarrollos ² (mpc)	0.25	0.49	-0.24
Reserva Territorial (mpc)	6.40	5.90	0.50
Tasa de Ocupación ³	93.3%	93.7%	-40 bps
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	4.89	4.87	0.02
Plazo Promedio Remanente de Renta (años)	3.65	3.66	-0.01
Tasa de Renovación ⁴	87.7%	97.4%	-968 bps

Financieros Trimestrales	1T16	1T15	Var.		1T16	1T15	Var.
				fx	18.0667	14.9314	
	(millones de pesos excepto donde se indique)				(millones de dólares excepto donde se indique)		
Ingresos por Rentas ⁵	589.0	499.0	18.0%		32.6	33.4	-2.5%
Otros Ingresos Operativos	75.0	70.3	6.8%		4.2	4.7	-12.2%
Ingresos Netos	675.0	553.7	21.9%		37.4	37.1	0.6%
Ingreso Operativo Neto (ION)*	573.9	476.3	20.5%		31.8	31.9	-0.5%
Margen ION	87.0%	86.1%	89 bps		87.0%	86.1%	89 bps
UAFIDA ^{6*}	516.1	424.1	21.7%		28.5	28.5	0.2%
Margen UAFIDA	78.2%	76.8%	134 bps		78.2%	76.8%	134 bps
Flujo de la Operación (FFO)*	355.7	319.6	11.3%		19.6	21.4	-8.5%
Margen FFO	53.8%	57.9%	-409 bps		53.8%	57.9%	-409 bps
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)*	300.8	296.3	1.5%		16.6	19.9	-16.6%
Margen AFFO	45.1%	53.3%	-819 bps		45.1%	53.3%	-819 bps
Distribuciones	300.8	296.3	1.5%		16.6	19.9	-16.6%
Distribuciones por CBF ⁷	0.4951	0.4880	1.4%		0.0273	0.0327	-16.7%

Balance General	Mar16	Dic15	Var.		Mar16	Dic15	Var.
					17.4015	17.2065	
	(millones de pesos excepto donde se indique)				(millones de dólares excepto donde se indique)		
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	4,454.8	4,467.9	-0.3%		256.0	259.7	-1.4%
Propiedades de Inversión	28,906.1	28,678.7	0.8%		1,661.1	1,666.7	-0.3%
Reserva de Terrenos	876.6	827.2	6.0%		50.4	48.1	4.8%
Deuda Total	12,276.7	12,215.6	0.5%		705.5	709.9	-0.6%
Deuda Neta	7,821.8	7,747.8	1.0%		449.5	450.3	-0.2%

Los datos en dólares del Estado de Resultados fueron convertidos usando el tipo de cambio promedio del periodo; en el Balance General se utilizó el cierre del periodo. (1) Millones de pies cuadrados. (2) Incluye expansiones y edificios a la medida (BTS). (3) Ocupación al cierre del periodo. (4) Indica la tasa de renovaciones de los vencimientos de los contratos en el periodo. Incluye renovaciones anticipadas. (5) No incluye ingresos devengados ya que es una cuenta no monetaria. (6) Utilidad antes de gastos financieros, impuestos, depreciación y amortización. (7) Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios. (*) Se realiza un ajuste a nivel ingresos y gastos para el cálculo de dichas métricas. Los datos del Estado de Resultados en dólares fueron convertidos utilizando el tipo de cambio del promedio del periodo. Para mayor información sobre la integración de estos cálculos, favor de referirse a la sección "Desempeño Financiero 1T16" y "Anexos" disponibles en el documento.

Fuente: PREI – Portfolio Management y Fund Accounting



Comentario de Alberto Chretin, Director General y Presidente del Comité Técnico

En el primer trimestre de 2016, Terrafina obtuvo sólidos resultados operativos y financieros con niveles estables en la ocupación y renta promedio. La actividad de arrendamiento destacó en los mercados de Ciudad Juárez, Ramos Arizpe, Chihuahua, Monterrey, San Luis Potosí y Toluca resultado de una creciente actividad de manufactura para la exportación dado el atractivo que representa México para la operación de empresas multinacionales.

En el primer trimestre de 2016, se cerraron un total de 1.8 millones de pies cuadrados en contratos de arrendamiento, de los cuales 22.9% corresponden a nuevos contratos, 48.2% a renovaciones y 28.9% a renovaciones anticipadas. Adicionalmente, la renta promedio anual fue de US\$4.89 por pie cuadrado incrementándose US\$0.02 comparado con el primer trimestre 2015 y US\$0.01 comparado con el cuarto trimestre de 2015. Las rentas promedio por región se mantuvieron estables en donde la región Norte alcanzó un nivel de US\$4.77 por pie cuadrado; la región Bajío con una renta de US\$4.92 por pie cuadrado; y finalmente la región Centro con una renta de US\$5.18 por pie cuadrado.

En cuanto al nivel de ocupación del primer trimestre 2016, se registró un 93.3% incrementándose 6 puntos base comparado con el trimestre anterior. Adicionalmente, tomando en cuenta las cartas de intención firmadas, la ocupación del trimestre fue 94.0%. La tasa de ocupación por región se mantuvo estable en donde el Norte alcanzó un 95.4%, Bajío 86.8% y Centro 95.4%.

Finalmente, también destacaron los resultados financieros en donde se obtuvo ingresos por rentas por US\$32.6 millones, un Ingreso Operativo Neto por US\$31.8 millones con un margen del 87.0%, así como US\$16.6 millones en Fondos de la Operación Ajustados. Asimismo, el nivel de distribución por CBFI fue de Ps. 0.4951 o US\$0.0273 por certificado, lo que equivalen a una distribución anualizada de Ps. 1.98 por CBFI o US\$0.1092 y un retorno por distribución (*dividend yield*) del 6.7% tomando en cuenta el precio promedio del CBFI en el primer trimestre de 2016.

Atentamente,
Ing. Alberto Chretin

Director General y Presidente del Comité Técnico



Resumen Operativo

Resumen por Región

(al 31 de marzo 2016)

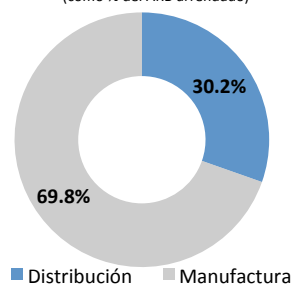
	Norte	Bajío	Centro	Total
# Propiedades	133	47	29	209
# de Arrendatarios	134	46	37	217
ARB (mpc)	16.4	7.5	6.1	30.1
Nuevos Desarrollos (mpc)	0.1	0.2	0.0	0.2
Reserva de Terrenos (mpc)	3.0	0.1	3.3	6.4
Tasa de Ocupación	95.4%	86.8%	95.4%	93.3%
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	4.77	4.92	5.18	4.89
% Renta Base Anualizada	54.5%	23.5%	22.0%	100.0%

(1) Incluye expansiones y edificios hecho a la medida (BTS).
Fuente: PREI - Portfolio Management



Diversificación por Uso de Propiedad al 1T16

(como % del ARB arrendado)



Actividades de Arrendamiento

	1T16	1T15	Var.
Portafolio Operativo (mpc):			
Renovaciones	0.9	1.4	-0.5
Renovaciones Anticipadas	0.5	0.2	0.4
Nuevos Arrendamientos	0.4	0.1	0.3
Pies Cuadrados Totales de Arrendamientos Firmados	1.8	1.7	0.1

Fuente: PREI - Portfolio Management



Resumen Operativo (continuación)

Ocupación y Rentas por Región

(al 31 de marzo 2016)	Tasa de Ocupación	Renta Prom. / Pie Cuadrado (dólares)
Norte	95.4%	4.77
Baja California	90.1%	4.67
Tijuana	90.1%	4.67
Sonora	86.3%	4.19
Hermosillo	86.3%	4.19
Chihuahua	96.3%	4.94
Chihuahua	96.6%	5.39
Ciudad Juárez	95.7%	4.57
Delicias	100.0%	5.52
Gómez Farías	100.0%	3.34
Camargo	100.0%	3.78
Casas Grandes	100.0%	4.09
Coahuila	95.4%	4.44
Ciudad Acuña	100.0%	5.87
Monclova	100.0%	5.26
Ramos Arizpe	95.6%	4.12
Saltillo	91.0%	5.30
San Pedro de las Colinas	89.3%	1.00
Torreón	100.0%	4.10
Nuevo León	96.2%	5.00
Apodaca	86.8%	5.79
Monterrey	99.8%	4.74
Tamaulipas	88.6%	4.52
Reynosa	88.6%	4.52
Durango	100.0%	3.89
Durango	100.0%	4.04
Gómez Palacio	100.0%	3.05
Bajío	86.8%	4.92
San Luis Potosí	87.4%	4.77
San Luis Potosí	87.4%	4.77
Jalisco	100.0%	5.45
Guadalajara	100.0%	5.45
Aguascalientes	100.0%	4.55
Aguascalientes	100.0%	4.55
Guanajuato	91.5%	4.94
Celaya	100.0%	5.07
Irapuato	86.5%	5.07
Silao	92.0%	4.83
Querétaro	70.4%	4.89
Querétaro	70.4%	4.89
Centro	95.4%	5.18
Estado de México	94.6%	5.35
Cuautitlán Izcalli	98.7%	5.36
Toluca	100.0%	5.28
Distrito Federal	100.0%	10.53
Azcapotzalco	100.0%	10.53
Puebla	100.0%	3.36
Puebla	100.0%	3.36
Tabasco	100.0%	4.19
Villahermosa	100.0%	4.19
Total	93.3%	4.89

Fuente: PREI - Portfolio Management



Vencimientos y Renovaciones por Región

	Consolidado			
(al 31 de marzo 2016)	Vencimientos (número de contratos)	% Total de Vencimientos	Renovaciones (número de contratos)	% Total de Renovaciones
Norte	21	80.8%	18	85.7%
Baja California	2	7.7%	0	0.0%
Tijuana	2	7.7%	0	0.0%
Sonora	0	0.0%	0	0.0%
Hermosillo	0	0.0%	0	0.0%
Chihuahua	14	53.8%	13	92.9%
Chihuahua	8	30.8%	8	100.0%
Ciudad Juárez	6	23.1%	5	83.3%
Delicias	0	0.0%	0	0.0%
Gómez Farías	0	0.0%	0	0.0%
Camargo	0	0.0%	0	0.0%
Casas Grandes	0	0.0%	0	0.0%
Coahuila	3	11.5%	3	100.0%
Ciudad Acuña	0	0.0%	0	0.0%
Monclova	0	0.0%	0	0.0%
Ramos Arizpe	2	7.7%	2	100.0%
Saltillo	1	3.8%	1	100.0%
San Pedro de las Colinas	0	0.0%	0	0.0%
Torreón	0	0.0%	0	0.0%
Nuevo León	2	7.7%	2	100.0%
Apodaca	2	7.7%	1	50.0%
Monterrey	0	0.0%	0	0.0%
Tamaulipas	0	0.0%	0	0.0%
Reynosa	0	0.0%	0	0.0%
Durango	0	0.0%	0	0.0%
Durango	0	0.0%	0	0.0%
Gómez Palacio	0	0.0%	0	0.0%
Bajío	2	7.7%	1	50.0%
San Luis Potosí	1	3.8%	0	0.0%
San Luis Potosí	1	3.8%	0	0.0%
Jalisco	0	0.0%	0	0.0%
Guadalajara	0	0.0%	0	0.0%
Aguascalientes	0	0.0%	0	0.0%
Aguascalientes	0	0.0%	0	0.0%
Guanajuato	0	0.0%	0	0.0%
Celaya	0	0.0%	0	0.0%
Irapuato	0	0.0%	0	0.0%
Silao	0	0.0%	0	0.0%
Querétaro	1	3.8%	1	100.0%
Querétaro	1	3.8%	1	100.0%
Centro	3	11.5%	3	100.0%
Estado de México	3	11.5%	3	100.0%
Cuautitlán Izcalli	1	3.8%	1	100.0%
Toluca	2	7.7%	2	100.0%
Distrito Federal	0	0.0%	0	0.0%
Azcapotzalco	0	0.0%	0	0.0%
Puebla	0	0.0%	0	0.0%
Puebla	0	0.0%	0	0.0%
Tabasco	0	0.0%	0	0.0%
Villahermosa	0	0.0%	0	0.0%
Total	26	100.0%	22	84.6%

Fuente: PREI - Portfolio Management.

* Sobre número de contratos vencidos en el trimestre



Desempeño Operativo del Primer Trimestre 2016

Composición por Diversificación Geográfica

La diversificación geográfica de las propiedades de TerraFina del 1T16 (en base al ARB por pie cuadrado) se encontraban principalmente ubicadas en la región norte de México representando un 54.6% de ARB, mientras que para las regiones Bajío y Centro representaba 25.1% y 20.3%, respectivamente.

Diversificación Geográfica por Región y Estado

	1T16	% del ARB Total al 1T16	1T15	% del ARB Total al 1T15
Norte	16.43	54.6%	15.79	55.9%
Baja California	1.13	3.8%	1.13	4.0%
Tijuana	1.13	3.8%	1.13	4.0%
Sonora	0.28	0.9%	0.28	1.0%
Hermosillo	0.28	0.9%	0.28	1.0%
Chihuahua	9.61	31.9%	9.41	33.3%
Chihuahua	4.13	13.7%	4.13	14.6%
Ciudad Juárez	5.00	16.6%	4.80	17.0%
Delicias	0.29	1.0%	0.29	1.0%
Gómez Farías	0.08	0.3%	0.08	0.3%
Camargo	0.02	0.1%	0.02	0.1%
Casas Grandes	0.09	0.3%	0.09	0.3%
Coahuila	3.43	11.4%	3.38	12.0%
Ciudad Acuña	0.24	0.8%	0.24	0.9%
Monclova	0.34	1.1%	0.34	1.2%
Ramos Arizpe	1.94	6.5%	1.89	6.7%
Saltillo	0.62	2.1%	0.62	2.2%
San Pedro de las Colinas	0.15	0.5%	0.15	0.5%
Torreón	0.13	0.4%	0.13	0.5%
Nuevo León	1.16	3.9%	0.77	2.7%
Apodaca	0.32	1.1%	0.00	0.0%
Ciénega de Flores	0.00	0.0%	0.00	0.0%
Monterrey	0.84	2.8%	0.77	2.7%
Tamaulipas	0.34	1.1%	0.34	1.2%
Reynosa	0.34	1.1%	0.34	1.2%
Durango	0.46	1.5%	0.46	1.6%
Durango	0.40	1.3%	0.40	1.4%
Gómez Palacio	0.07	0.2%	0.07	0.2%
Bajío	7.55	25.1%	6.45	22.9%
San Luis Potosí	2.75	9.1%	1.89	6.7%
San Luis Potosí	2.75	9.1%	1.89	6.7%
Jalisco	1.29	4.3%	1.29	4.6%
Guadalajara	1.29	4.3%	1.29	4.6%
Aguascalientes	0.75	2.5%	0.75	2.6%
Aguascalientes	0.75	2.5%	0.75	2.6%
Guanajuato	0.78	2.6%	0.54	1.9%
Celaya	0.12	0.4%	0.12	0.4%
Irapuato	0.24	0.8%	0.00	0.0%
Silao	0.42	1.4%	0.42	1.5%
Querétaro	1.98	6.6%	1.98	7.0%
Querétaro	1.98	6.6%	1.98	7.0%
Centro	6.12	20.3%	6.00	21.2%
Estado de México	5.26	17.5%	5.14	18.2%
Cuautitlán Izcalli	4.12	13.7%	4.00	14.2%
Huehuetoca	0.23	0.8%	0.23	0.8%
Lerma	0.00	0.0%	0.00	0.0%
Toluca	0.91	3.0%	0.91	3.2%
Distrito Federal	0.02	0.1%	0.02	0.1%
Azcapotzalco	0.02	0.1%	0.02	0.1%
Puebla	0.18	0.6%	0.18	0.7%
Puebla	0.18	0.6%	0.18	0.7%
Tabasco	0.65	2.2%	0.65	2.3%
Tabasco	0.65	2.2%	0.65	2.3%
Total	30.09	100.0%	28.24	100.0%

Área rentable bruta total en millones de pies cuadrados. No incluye área rentable potencial de reservas de tierra. Fuente: PREI - Portfolio Management

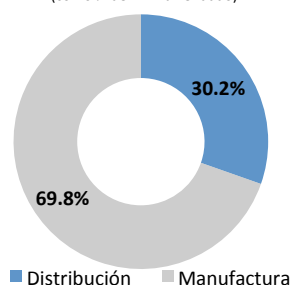


Composición por Uso de la Propiedad

Al cierre del 1T16, la participación de propiedades dedicadas a la distribución y logística fue de 30.2% y 69.8% a la manufactura.

Diversificación por Uso de Propiedad al 1T16

(como % del ARB arrendado)



Diversificación por Uso de Propiedad

	1T16	1T15	Var.
Distribución	30.2%	30.3%	-6 bps
Manufactura	69.8%	69.7%	6 bps

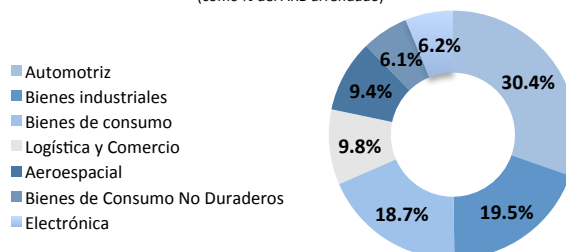
Fuente: PREI - Portfolio Management

Composición por Sectores

Al 31 de marzo de 2016, la diversificación de arrendatarios por actividad industrial fue la siguiente:

Diversificación por Sector Industrial al 1T16

(como % del ARB arrendado)



Diversificación por Sector Industrial

	1T16	1T15	Var.
Automotriz	30.4%	27.2%	312 bps
Bienes industriales	19.5%	20.4%	-92 bps
Bienes de consumo	18.7%	17.4%	123 bps
Logística y Comercio	9.8%	10.9%	-112 bps
Aeroespacial	9.4%	10.1%	-74 bps
Bienes de Consumo No Duraderos	6.1%	6.6%	-48 bps
Electrónica	6.2%	7.3%	-107 bps
Total	100.0%	100.0%	

Fuente: PREI - Portfolio Management



Composición por Clientes Principales

Terrafina mantiene una amplia diversificación de clientes que arriendan propiedades industriales en las principales ciudades de México. Al cierre del 1T16, el porcentaje de los ingresos de Terrafina que representa de sus ingresos su principal cliente fue de 4.5%, mientras que para los 10 y 20 clientes principales fue de 22.5% y 34.4%, respectivamente.

Clientes Principales

	Pies Cuadrados en Arrendamiento (millones)	% del Total de ARB	% del Total de Ingresos
<i>(Al 31 de marzo 2016)</i>			
Cliente Principal	1.24	4.4%	4.5%
10 Clientes Principales	6.19	22.1%	22.5%
20 Clientes Principales	9.56	34.1%	34.4%

Fuente: PREI - Portfolio Management

Ocupación

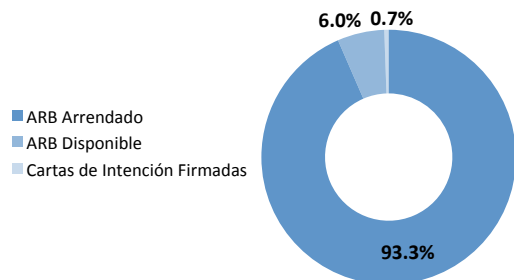
La ocupación al cierre del 1T16 fue de 93.3%, aumentando 6 puntos base respecto al 4T15. Considerando las cartas de intención firmadas, la ocupación del trimestre se ubicó en un 94.0%. Es importante mencionar que este indicador refleja el nivel de ocupación al cierre del trimestre.

Durante el primer trimestre de 2016, Terrafina tuvo actividad de arrendamiento por un total de 1.8 mpc, de los cuales el 22.9% corresponden a nuevos contratos de arrendamiento (incluyendo expansiones), 48.2% corresponden a renovaciones de contratos y 28.9% a renovaciones anticipadas.

La actividad de arrendamiento se realizó principalmente en los mercados de Ciudad Juárez, Ramos Arizpe, Chihuahua, Monterrey, San Luis Potosí y Toluca. Adicional a esta actividad de arrendamiento, se firmaron cartas de intención por un espacio adicional de 210,000 pies cuadrados.

Ocupación al 1T16

(como % del ARB total)



	1T16	1T15	Var.
ARB Arrendado	93.3%	93.7%	-40 bps
ARB Disponible	6.0%	6.3%	-29 bps
Cartas de Intención Firmadas	0.7%	0.8%	-6 bps
Total	100.0%	100.0%	

Fuente: PREI - Portfolio Management

Vencimientos de Contratos de Arrendamiento

Al cierre del 1T16, Terrafina mantenía un total de 217 inquilinos bajo contratos de arrendamiento. Estos contratos se caracterizan por tener vencimientos promedio entre 3 a 5 años para actividades de logística y distribución y de 5 a 7 años para manufactura. En promedio, los vencimientos por año (como porcentaje del total de rentas anuales) se mantienen en niveles entre 9% al 20% para los próximos cinco años.



A continuación se muestra el desglose de vencimientos de TerraFina para los siguientes años:

	Renta Base Anual (millones de dólares)	% del Total	Ocupación de Pies Cuadrados (millones)	% del Total
2016	12.2	8.9%	2.70	9.6%
2017	18.4	13.4%	3.81	13.6%
2018	17.9	13.1%	3.66	13.0%
2019	27.2	19.9%	5.65	20.1%
2020	27.5	20.0%	5.46	19.4%
Posterior	34.0	24.8%	6.79	24.2%

Fuente: PREI – Portfolio Management

Utilización del Capital

Nuevos Desarrollos

Durante el 1T16, TerraFina firmó 202,000 pies cuadrados en contratos nuevos. Estos nuevos desarrollos de propiedades estuvieron distribuidos de la siguiente manera: 21.4% en la región norte y 78.6% en la región Bajío.

Es importante mencionar que estos desarrollos contribuirán con US\$0.9 millones al ION en 2017, teniendo un retorno estimado del 9.3% tomando en cuenta la inversión total esperada de US\$10.2 millones.

enero - marzo 2016					
	Pies Cuadrados (millones)	Inversión Total Esperada (millones de pesos)	Inversión Total Esperada (millones de dólares)	Costo por Pie Cuadrado (dólares)	% Pagando Renta al Cierre del Periodo
Norte	0.04	26.2	1.5	35.11	0.0%
Bajío	0.16	149.0	8.6	54.31	0.0%
Centro	0.00	0.0	0.0	0.00	0.0%
Total	0.20	175.3	10.2	50.20	0.0%

ION Proforma¹ (millones de dólares)

0.9

Retorno Estabilizado Estimado³

9.3%

(1) Ingreso Operativo Neto para los próximos doce meses

(2) ION Proforma dividido entre la inversión total esperada.

Fuente: PREI – Portfolio Management

Proyectos en Desarrollo

	1T16	1T15
Propiedades Desarrolladas	99.2%	97.8%
Propiedades en Desarrollo	0.8%	2.2%
Total	100.0%	100.0%

Fuente: PREI – Portfolio Management



Gastos de Capital (CAPEX)

El CAPEX de Terrafina está clasificado en gastos que son recurrentes y se materializan con base en los vencimientos próximos de contratos y a las mejoras requeridas en las propiedades. Estos gastos tienen como finalidad renovar contratos, así como mejorar las condiciones de las propiedades, considerando los requerimientos de los inquilinos. Terrafina estima CAPEX por aplicarse en las propiedades vacantes y en el desarrollo de nueva área rentable mediante expansiones y/o nuevos desarrollos.

Asimismo, es importante considerar que el CAPEX destinado a expansiones y nuevos desarrollos no es financiado con el flujo de la operación y por lo tanto no se refleja en el estado de resultados.

Las cuentas del CAPEX están integradas por:

- 1) Recursos utilizados para las mejoras a las propiedades que arriendan los inquilinos, así como el CAPEX recurrente para el mantenimiento de propiedades.
- 2) Comisiones pagadas a los agentes inmobiliarios (*brokers*) y administradores.
- 3) CAPEX para nuevos desarrollos, que por su naturaleza generalmente se capitalizan.

En el 1T16, el total de inversión de CAPEX de Terrafina fue de US\$8.9 millones. A continuación se muestra el desglose de los gastos de capital en el 1T16:

Gastos de Capital (CAPEX)

	1T16 (millones de pesos)	1T16 (millones de dólares)
Mejoras de los Inquilinos y CAPEX Recurrente	40.4	2.2
Comisiones de Arrendamiento	20.4	1.1
CAPEX Nuevos Desarrollos ¹	100.5	5.6
Gastos de Capital Totales	161.3	8.9

Los gastos para el mantenimiento de propiedades vacantes son incluidos en la cuenta de Mejoras de los Inquilinos y CAPEX Recurrente. (1) Gastos de capital para expansiones/nuevos desarrollos.

Fuente: PREI - Portfolio Management

Reservas Territoriales

Al 31 de marzo de 2016, Terrafina cuenta con 11 propiedades de reserva territorial que equivalen a 6.4 mpc de ARB para futuros desarrollos de propiedades industriales.

La distribución de las reservas territoriales al 31 de marzo de 2016 se integra de la siguiente manera:

al 31 de marzo de 2016					
	Pies Cuadrados (millones)	Costo de Tierra (millones de pesos)	Costo de Tierra (millones de dólares)	Valor de Avalúo (millones de pesos)	Valor de Avalúo (millones de dólares)
Norte	3.0	474.6	27.6	441.6	25.7
Bajío	0.1	12.3	0.7	11.0	0.6
Centro	3.3	639.1	37.1	374.6	21.8
Total Portafolio de Terrenos	6.4	1,126.0	65.4	827.2	48.1

Fuente: PREI - Portfolio Management y Fund Accounting



Desempeño Financiero al 1T16

Resultados y Cálculos Financieros

Los resultados financieros son presentados en pesos mexicanos y dólares estadounidenses. Los números del estado de resultados para cada periodo fueron convertidos a dólares utilizando el tipo de cambio promedio de 1T16 mientras que en el balance general, se utiliza el tipo de cambio al cierre al 31 de marzo de 2016.

TerraFina se apeg a las mejores prácticas contables poniendo a disposición de la comunidad financiera el cálculo de información relevante para la medición del desempeño de los resultados de la FIBRA (REIT en inglés). A lo largo de la siguiente sección financiera del reporte de resultados se ponen a disposición estos cálculos adicionales. Es importante considerar que estas métricas no deben ser consideradas de manera aislada para la medición de resultados y se recomienda analizar en conjunto con las métricas reconocidas por las NIIF.

Dentro de estos cálculos adicionales que se presentan en el reporte de resultados de TerraFina se encuentra el ION, Utilidad Antes de Gastos Financieros, Impuestos, Depreciación y Amortización (UAFIDA), Fondos de la Operación (FFO) y Fondos de la Operación Ajustados (AFFO). El desglose de dichos cálculos está disponible a lo largo de este documento.

Se recomienda revisar los diferentes *Anexos* como referencia de la integración de diversas cuentas de los estados de resultados de TerraFina. Esta información está disponible en la sección final del reporte de resultados.

El desempeño pasado no garantiza ni es un indicador seguro del desempeño futuro.



Ingresos por Rentas

En el 1T16, se registraron US\$32.6 millones en ingresos por rentas, una disminución de 2.5% o US\$0.8 millones comparado con el 1T15. Es importante mencionar que como resultado de la venta de activos registrada en el 1T15, los ingresos por rentas en dólares disminuyen en el 1T16.

Los ingresos por rentas no incluyen los ingresos devengados, ya que son una partida no monetaria.

Otros Ingresos Operativos

En el 1T16, se registraron US\$4.2 millones de otros ingresos operativos, una disminución de 12.2%, o US\$0.6 millones comparado con el 1T15.

Estos ingresos provienen principalmente de los reembolsos de los inquilinos derivados de los contratos de arrendamiento triple neto. Los gastos que son reembolsables a TerraFina incluyen principalmente: electricidad, impuestos relacionados con la propiedad, seguros y mantenimiento.

Los ingresos netos del 1T16 alcanzaron US\$37.4 millones, un aumento de US\$0.2 millones o 0.6%, respecto al 1T15.

Ingresos

	1T16	1T15	Var. %	1T16	1T15	Var. %
	(millones de pesos)			(millones de dólares)		
Ingresos por Rentas	589.0	499.0	18.0%	32.6	33.4	-2.5%
Ingresos Devengados ¹	11.0	-15.5	-	0.6	-1.0	-
Otros Ingresos Operativos	75.0	70.3	6.8%	4.2	4.7	-12.2%
Gastos Reembolsables como Ingresos ²	69.8	53.6	30.3%	3.9	3.6	7.5%
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	5.1	3.8	33.7%	0.3	0.3	0.0%
Otros Ingresos No Monetarios	0.1	12.9	-99.0%	0.0	0.9	-99.1%
Ingresos Netos	675.0	553.7	21.9%	37.4	37.1	0.6%

(1) Ajuste de las rentas por línea recta; cuenta no monetaria. (2) Corresponde al reembolso de los gastos de arrendamiento neto triple realizados a TerraFina por parte de los inquilinos.

Fuente: PREI - Fund Accounting

Para mayor información sobre la integración del ingreso que se utiliza para cálculo de otros indicadores presentados en el reporte de resultados, favor de consultar el Anexo 1 al final del documento.

Gastos de Bienes Raíces

Los gastos de bienes raíces registrados en el 1T16 ascendieron a US\$10.1 millones, un incremento de 26.9% o US\$2.2 millones comparado con el 1T15. Estos gastos estuvieron relacionados principalmente con reparaciones y mantenimiento, gastos de electricidad, comisiones y gastos de impuestos y seguros.



Asimismo, es importante diferenciar aquellos gastos que están directamente relacionados con la operación y mantenimiento del portafolio industrial, siendo estos últimos los que se utilizan para el cálculo del Ingreso Operativo Neto (ION).

Las cuentas restantes que se encuentran integradas en los gastos de bienes raíces, son consideradas como gastos no recurrentes y son utilizadas para el cálculo de la Utilidad Antes de Intereses, Impuestos, Depreciación y Amortización (UAFIDA) y Fondos de la Operación Ajustados (AFFO).

Para mayor información sobre el desglose de los gastos de bienes raíces, favor de consultar el Anexo 2 al final del documento.

Ingreso Operativo Neto (ION)

Durante el 1T16, TerraFina registró US\$31.8 millones de ION el cual disminuyó 0.5% o US\$0.1 millones, comparado con el 1T15. El margen ION aumentó 89 puntos base para ubicarse en 87.0% comparado con 86.1% del 1T15.

La siguiente tabla muestra el cálculo del ION para el 1T16:

	1T16	1T15	Var. %	1T16	1T15	Var. %
	(millones de pesos)			(millones de dólares)		
Ingresos por Rentas ¹	589.0	499.0	18.0%	32.6	33.4	-2.5%
Otros Ingresos Operativos ²	69.8	53.6	30.3%	3.9	3.6	7.5%
Ingresos Netos para el Cálculo del ION	658.8	552.6	19.2%	36.5	37.0	-1.5%
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes	-7.7	-16.6	-53.8%	-0.4	-1.1	-62.0%
Impuestos Propiedad	-49.2	-33.8	45.5%	-2.7	-2.3	19.2%
Comisión por Administración de Propiedad	-14.9	-10.9	36.8%	-0.8	-0.7	12.2%
Electricidad	-5.0	-6.9	-27.9%	-0.3	-0.5	-39.5%
Seguros Propiedad	-2.2	-2.7	-20.1%	-0.1	-0.2	-39.0%
Seguridad	-2.9	-2.2	34.1%	-0.2	-0.1	9.8%
Otros Gastos Operativos	-3.0	-3.1	-1.9%	-0.2	-0.2	0.0%
Gastos Operativos de Bienes Raíces para el Cálculo del ION	-84.9	-76.2	11.4%	-4.7	-5.1	-7.8%
Ingreso Operativo Neto³	573.9	476.3	20.5%	31.8	31.9	-0.5%
Margen ION	87.0%	86.1%	89 bps	87.0%	86.1%	89 bps

(1) Excluye el ingreso devengado resultado de los ajustes de las rentas en línea recta siendo una cuenta no monetaria. (2) Excluye los reembolsos provenientes de mejoras a inquilinos incluyéndose en el cálculo del AFFO. (3) Ingreso generado por la operación del portafolio de propiedades, independiente de factores externos como financiamiento e impuestos a la utilidad. El ION es resultado de Ingresos por rentas y los reembolsos de gastos provenientes de los contratos netos triple de arrendamiento) menos Gastos Operativos Bienes (costos incurridos en la operación y mantenimiento del portafolio industrial).

Fuente: PREI - Fund Accounting



Comisiones y Gastos de Administración

Las comisiones y gastos de administración del 1T16 fueron US\$3.7 millones, disminuyendo 73.6% o US\$10.2 millones comparado con el 1T15.

La integración de las comisiones y gastos de administración fue la siguiente:

	1T16	1T15	Var. %	1T16	1T15	Var. %
	(millones de pesos)			(millones de dólares)		
Comisión por Asesoría ¹	-35.5	-28.8	23.4%	-2.0	-1.9	6.1%
Servicios Profesionales y de Consultoría	-6.6	-11.5	-42.6%	-0.4	-0.8	-42.7%
Sueldos, Honorarios de Admon. y Otros Gastos	-21.9	-169.3	-87.1%	-1.2	-11.2	-89.1%
Total Comisiones y Gastos de Admon.	-64.0	-209.5	-69.5%	-3.7	-13.8	-73.6%

1) PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V., una sociedad mexicana afiliada de PREI, en su carácter de asesor de conformidad con el Contrato de Asesoría

Fuente: PREI - Fund Accounting

Utilidad Antes de Gastos Financieros, Impuestos, Depreciación y Amortización (UAFIDA)

En el 1T16, la UAFIDA aumento US\$0.1 millones o 0.2% comparado con 1T15 para alcanzar US\$28.5 millones. El margen UAFIDA fue de 78.2%, un aumento de 134 puntos base, comparado con el 1T15.

La siguiente tabla muestra el cálculo de la UAFIDA para el 1T16:

	1T16	1T15	Var. %	1T16	1T15	Var. %
	(millones de pesos)			(millones de dólares)		
Ingresos por Rentas ¹	589.0	499.0	18.0%	32.6	33.4	-2.5%
Otros Ingresos Operativos ²	69.8	53.6	30.3%	3.9	3.6	7.5%
Gastos de Bienes Raíces	-88.5	-80.7	9.6%	-4.9	-5.4	-9.3%
Gastos Operativos de Bienes Raíces para Cálculo del ION	-84.9	-76.2	11.4%	-4.7	-5.1	-7.8%
Publicidad	-0.8	-0.5	61.8%	0.0	0.0	16.8%
Gastos Admón. Seguros Propiedad	-0.9	-0.8	9.2%	-0.1	-0.1	-11.6%
Otros Gastos Admón. Bienes Raíces	-1.8	-3.1	-41.3%	-0.1	-0.2	-51.4%
Comisiones y Gastos Admón.	-54.3	-47.8	13.6%	-3.0	-3.2	-3.4%
Comisión del Asesor Externo	-35.5	-28.8	23.4%	-2.0	-1.9	6.1%
Comisiones Legales, Admón. y Profesionales	-10.9	-12.6	-13.4%	-0.6	-0.8	-28.4%
Honorarios del Fiduciario	-1.5	-1.4	8.0%	-0.1	-0.1	-9.6%
Sueldos	-5.6	-4.0	39.0%	-0.3	-0.3	17.4%
Otros Gastos	-0.7	-0.9	-24.5%	0.0	-0.1	-34.3%
UAFIDA³	516.1	424.1	25.0%	28.5	28.5	0.2%
Margen UAFIDA	78.2%	76.8%	134 bps	78.2%	76.8%	134 bps

(1) Excluye el ingreso devengado resultado de los ajustes de las rentas en línea recta siendo una cuenta no monetaria. (2) Excluye los reembolsos provenientes de mejoras a inquilinos incluyéndose en el cálculo del AFFO. (3) Utilidad antes de gastos financieros, impuestos, depreciación y amortización.

Fuente: PREI - Fund Accounting



Para mayor información sobre el desglose de las comisiones y gastos de administración utilizados para el cálculo de la UAFIDA y AFFO, favor de consultar el *Anexo 4* al final del documento.

Costo Financiero

El costo financiero al 1T16, fue de US\$9.7 millones, aumentando 39.0% o US\$2.7 millones comparado con el 1T15.

	1T16	1T15	Var. %	1T16	1T15	Var. %
	(millones de pesos)			(millones de dólares)		
Intereses Financieros	-160.7	-107.4	49.6%	-8.9	-7.2	23.6%
Gastos de Deuda	-15.4	-1.6	865.4%	-0.9	-0.1	766.4%
Recurrente	-0.3	-1.6	-	0.0	-0.1	-
No Recurrente	-15.1	0.0	-	-0.8	0.0	-
Productos Financieros	0.7	4.5	-84.9%	0.0	0.3	-87.5%
Total	-175.4	-104.5	67.9%	-9.7	-7.0	39.0%

Fuente: PREI - Fund Accounting

Fondos de la Operación (FFO) y Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)

Durante el 1T16, el FFO disminuyó US\$1.8 millones o 8.5%, comparado con el 1T15, para alcanzar US\$19.6 millones. El margen FFO fue de 53.8%, una disminución de 410 puntos base respecto al 1T15. Adicionalmente, el AFFO para el 1T16 fue de US\$16.6 millones, disminuyendo US\$3.3 millones o 16.6% comparado con el 1T15. El margen AFFO registrado fue de 45.1%, una disminución de 819 puntos base respecto al 1T15.

	1T16	1T15	Var. %	1T16	1T15	Var. %
	(millones de pesos)			(millones de dólares)		
UAFIDA	516.1	424.1	21.7%	28.5	28.5	0.2%
Costo Financiero ¹	-160.3	-104.5	53.4%	-8.9	-7.0	26.9%
Fondos de la Operación (FFO)	355.7	319.6	11.3%	19.6	21.5	-8.5%
Margen FFO	53.8%	57.9%	-410 bps	53.8%	57.9%	-410 bps
Mejoras de los Inquilinos	-30.2	-10.4	190.0%	-1.7	-0.7	146.0%
Comisiones de Arrendamiento	-20.4	-8.0	154.3%	-1.1	-0.6	104.3%
Otros Gastos No Recurrentes ³	-4.3	-4.9	-11.0%	-0.2	-0.3	-30.0%
Fondos de la Operación Ajustado (AFFO)	300.8	296.3	1.5%	16.6	19.9	-16.6%
Margen AFFO	45.1%	53.3%	-819 bps	45.1%	53.3%	-819 bps

(1) Gastos Financieros Operativos Netos integrados por intereses financieros, gastos de deuda recurrente y productos financieros. (2) Gastos relacionados con adquisiciones, legales y otros
Fuente: PREI - Fund Accounting

Utilidad Integral

La utilidad integral de TerraFina para el 1T16 fue de US\$31.5 millones comparado con US\$40.7 millones registrados en el 1T15.



La siguiente tabla muestra el cálculo de la utilidad integral para el cierre del 1T16:

	1T16	1T15	Var. %	1T16	1T15	Var. %
	(millones de pesos)			(millones de dólares)		
Ingresos Netos	657.7	553.7	18.8%	36.4	37.1	-1.8%
Gastos de Bienes Raíces e Impuestos	-182.7	-118.9	53.7%	-10.1	-8.0	27.4%
Honorarios y Gastos Diversos	-64.0	-209.5	-69.5%	-3.6	-13.8	-74.1%
Utilidad (Pérdida) por Venta de Bienes Raíces	0.0	-0.3	-	0.0	0.0	-
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	9.8	-29.8	-	0.6	-2.0	-
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	0.0	-0.5	-	0.0	0.0	-
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	76.9	54.1	42.1%	4.3	3.6	18.7%
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de Inversiones Bancarias	0.0	8.9	-	0.0	0.6	-
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	-3.4	-98.7	-96.6%	-0.2	-6.6	-97.0%
Utilidad Operativa	494.3	159.1	210.8%	27.3	10.9	150.8%
Producto Financiero	0.7	4.5	-84.9%	0.0	0.3	-87.6%
Gastos Financieros	-176.1	-109.0	61.6%	-9.8	-7.3	33.8%
Gastos Financieros Netos	-175.4	-104.5	67.9%	-9.7	-7.0	39.0%
Inversiones Contabilizadas a través del Metodo de Participación	17.3	0.0	-	1.0	0.0	-
Utilidad (Pérdida) Neta	336.2	54.6	516.2%	18.6	4.2	342.1%
Reclasificación después Utilidad (Pérdida) Neta - Ajuste de Conversión Cambiaria	233.8	545.5	-57.1%	12.9	36.5	-64.6%
Utilidad Integral	569.9	600.1	-5.0%	31.5	40.7	-22.6%

Fuente: PREI - Fund Accounting

Distribuciones por CBFIs

En el 1T16, Terrafina distribuyó un total de US\$16.6 millones, equivalente a US\$0.0273 por CBFI.

A continuación se muestran las distribuciones para el 1T16, 4T15 y 1T15:

(millones de pesos excepto donde se indique)	1T16	4T15	1T15	Var. ⁴
CBFIs en Circulación ¹ (millones de CBFIs)	607.5	607.2	607.2	0.1%
Precio del CBFI ²	29.39	29.56	31.52	-6.8%
Distribuciones	300.8	275.7	296.3	1.5%
Distribuciones por CBFI	0.4951	0.4541	0.4880	1.4%
Tipo de Cambio USD/MXN (promedio cierre del periodo)	18.07	16.75	14.93	21.0%
Distribuciones (millones de dólares)	16.6	16.5	19.9	-16.7%
Distribución por CBFI (dólares)	0.0273	0.0271	0.0327	-16.6%
Rendimiento de la Distribución Anualizada³	6.7%	6.1%	6.2%	54 bps

(1) Se pagaron 4,723,291 CBFIs al asesor externo resultado de una comisión por desempeño. Número de CBFIs al cierre del promedio al cierre del periodo. Se incluyeron 334,187 CBFIs como parte del plan de compensación de Terrafina. (2) Precio periodo. (3) Distribución por CBFI anualizado dividido entre el precio de cierre del CBFI. El cálculo del rendimiento de las distribuciones está anualizado. (4) Comparativo 1T16 con 1T15.

Fuente: PREI - Fund Accounting



Deuda

Al 31 de marzo 2016, la deuda total de TerraFina fue de US\$705.5 millones. El costo promedio de la deuda de largo plazo, que está denominada en dólares, fue de 4.98%.

Los préstamos contratados a tasa variable cuentan con contratos CAP de cobertura de tasas de interés y opciones de tasa fija.

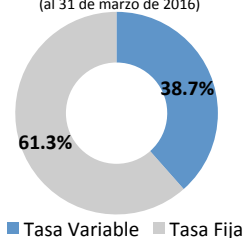
	Denominación	millones de pesos	millones de dólares	Tasa de Interés	Términos	Plazo	Opción de Extender Plazo
(al 31 de marzo 2016)							
Deuda Largo Plazo							
Citibank ¹	Dólares	0.0	0.0	Libor + 2.40%	Interés	Ago 2018	Ago 2019
GEREM ^{2,3}	Dólares	4,753.2	273.2	Libor + 3.75%	Interés + Principal	Sep 2018	Sep 2020
MetLife ⁴	Dólares	388.1	22.3	5.09%	Interés + Principal	Nov 2016	-
Notas Quirografarias	Dólares	7,135.3	410.0	5.3%	Interés	Nov 2022	-
Deuda Total		12,276.7	705.5				
Efectivo Neto		4,454.8	256.0				
Deuda Neta		7,821.8	449.5				

(1) Crédito sindicado con siete bancos. (2) Crédito sindicado con cuatro bancos. (3) Periodo de un año de gracia, sólo pago de intereses. (4) Deuda asumida del portafolio adquirido en noviembre 2015.

Fuente: PREI - Fund Accounting y Capital Markets

Clasificación Deuda por Tipo de Tasa

(al 31 de marzo de 2016)



Las siguientes tablas muestran el nivel de apalancamiento e índice de cobertura con base en los resultados al 31 de marzo de 2016 y las expectativas proyectadas por TerraFina para los próximos seis trimestres:

Apalancamiento (LTV)

<i>(al 31 de marzo 2016)</i>	<i>(millones de pesos)</i>	<i>(millones de dólares)</i>
Activos Totales	34,176.4	1,964.0
Deuda Total	12,276.7	705.5

Apalancamiento (LTV)¹

35.9%

(1) Definido por la Comisión Nacional Bancaria de Valores (CNBV) como Deuda Total entre Activos Totales

Fuente: PREI - Fund Accounting y Capital Markets



Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD)

	periodo	(millones de pesos)	(millones de dólares)
Efectivo y equivalentes de efectivo	31 de marzo 2016	4,454.8	259.7
Impuestos por recuperar	Σ siguientes 6 trimestres	353.2	20.5
UAFI ¹ después de distribuciones	Σ siguientes 6 trimestres	1,154.2	67.1
Línea Disponible de Crédito	31 de marzo 2016	6,525.6	379.2

	periodo	(millones de pesos)	(millones de dólares)
Pago de Intereses	Σ siguientes 6 trimestres	935.1	54.3
Pago de Principal	Σ siguientes 6 trimestres	577.6	33.6
CAPEX Recurrente	Σ siguientes 6 trimestres	278.2	16.2
Gastos de Desarrollo	Σ siguientes 6 trimestres	95.5	5.6

Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD)²

6.6x

(1) Utilidad Antes de Gastos Financieros e Impuestos (2) (Efectivo y Equivalentes de Efectivo + Impuestos por Recuperar + UAFI + Línea Disponible de Crédito) / (Pago de Intereses + Pago de Principal + CAPEX Recurrente + Gastos de Desarrollo)

Fuente: PREI - Fund Accounting y Capital Markets

Adicionalmente, al 31 de marzo de 2016, TerraFina se encontraba en total cumplimiento con las obligaciones impuestas en la emisión del bono por US\$425 millones como se muestra en la siguiente tabla:

	TerraFina	Obligaciones de Cumplimiento del Bono
(al 31 de marzo 2016)		
Apalancamiento (LTV) ¹	37.8%	≤ 60%
Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD) ²	2.2x	≥ 1.5x
Límite de Deuda Garantizada a Activos Totales	15.0%	≤ 40%
Límite de Activos no Gravados a Deuda No Garantizada	448%	≥ 150%

(1) Deuda Total entre Activos Totales. (2) (Utilidad/Pérdida Neta + Intereses sobre la Deuda + Cambios en Ganancia/Pérdida Neta No Realizada por Ajuste a Valor Razonable) / (Total de pagos sobre Intereses y Principal de la Deuda)

Fuente: PREI - Capital Markets



Cobertura de Analistas

La siguiente lista menciona los bancos e instituciones que regularmente publican reportes sobre Terrafina:

- Barclays
- BBVA Bancomer
- BofA ML
- BTG Pactual
- BX+
- Citi Banamex
- Credit Suisse
- GBM
- HSBC
- Interacciones
- Invex
- Itaú BBA
- JPMorgan
- Monex
- Morgan Stanley
- NAU Securities
- Scotiabank
- Vector



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 PREI®.

TerraFina tiene 220 propiedades, que incluyen 209 naves industriales, con un total aproximado de 30.1 millones de pies cuadrados de ARB y 11 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.com

Acerca de Prudential Real Estate Investors

Prudential Real Estate Investors es el negocio de administración de bienes raíces de Prudential Financial, Inc. (NYSE:PRU) y opera como Pramerica Real Estate Investors fuera de los mercados de las Américas, Corea y Japón. PREI redefiniendo el panorama de inversión en bienes raíces desde 1970, integra equipos de profesionistas en 18 ciudades ubicadas en las Américas, Europa y Asia Pacífico con la experiencia y un profundo conocimiento local, y con US\$63.7 mil millones de activos brutos bajo administración (US\$47.1 mil millones netos), al 31 de diciembre de 2015. PREI ofrece a sus clientes globales, una amplia variedad de instrumentos de inversión en bienes raíces, a través de una variada gama de exposición de riesgo, geografía y portafolios (core, core plus, value-add), deuda y valores, así como estrategias de inversión especializadas. Para mayor información favor de visitar www.prei.com

Acerca de Prudential Financial, Inc.

Prudential Financial Inc. (NYSE: PRU) es una empresa líder en servicios financieros que al 31 de diciembre de 2015 cuenta con más de US\$1 mil billones de activos administrados con operaciones en Estados Unidos, Asia, Europa y Latinoamérica. La diversidad y talento de los empleados de Prudential está comprometido en ayudar a clientes individuales e institucionales a crecer y proteger su patrimonio mediante una oferta diversa de productos y servicios incluyendo seguros, anualidades, servicios relacionados con jubilaciones, fondos mutualistas y administración de inversiones. El icónico símbolo de la roca de Prudential en Estados Unidos en el último siglo se ha distinguido por la fortaleza, estabilidad, experiencia e innovación que representa. Para mayor información, favor de visitar www.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.



Conferencia Telefónica

(BMV: TERRA13)

Cordialmente lo invita a participar en la teleconferencia de Resultados del
Primer Trimestre del 2016

Viernes 22 de abril de 2016
11:00 a.m. Horario del Este (ET)
10:00 a.m. Horario Central (CT)

Presentado por:

Alberto Chretin, Director General
Angel Bernal, Director de Finanzas

Para participar en la llamada, por favor marcar:

E.E.U.U. 1-800-311-9404
Internacional (marcación fuera de los E.E.U.U) 1-334-323-7224
Código de acceso: 34974

Audio Webcast Link: <https://www.webcaster4.com/Webcast/Page/1111/14286>

Para acceder a la repetición, por favor marcar:

E.E.U.U. 1-877-919-4059
Internacional (marcación fuera de los E.E.U.U) 1-334-323-0140
Código de acceso: 83277357



Anexos

Anexo 1 – Ingresos

Los ingresos de TerraFina están clasificados en aquellos que provienen de las rentas de las propiedades, así como otros ingresos que principalmente se generan por los reembolsos de los inquilinos.

Adicionalmente, existen ingresos contables que deben de registrarse en base a las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS); sin embargo, estos ingresos no son monetarios por lo que se excluyen en el cálculo de las principales métricas del reporte.

Las mejoras de los inquilinos que son reembolsables se están neteando contra los gastos de mejoras de los inquilinos que se encuentran agrupados en el AFFO.

Ingresos		1T16	1T15	1T16	1T15
		(millones de pesos)		(millones de dólares)	
<i>cálculo NOI</i>	Ingresos por Rentas	589.0	499.0	32.6	33.4
<i>No Monetario</i>	Ingresos Devengados ¹	11.0	-15.5	0.6	-1.0
	Otros Ingresos Operativos	75.0	70.3	4.2	4.7
<i>cálculo NOI</i>	Gastos Reembolsables como Ingresos ²	69.8	53.6	3.9	3.6
<i>cálculo AFFO</i>	Mejoras de Inquilinos Reembolsables	5.1	3.8	0.3	0.3
<i>No Monetario</i>	Otros Ingresos No Monetarios	0.1	12.9	0.0	0.9
	Ingresos Netos	675.0	553.7	37.4	37.1

(1) Ajuste de las rentas por línea recta. (2) Corresponde al reembolso de los gastos de arrendamiento neto triple realizados a TerraFina por parte de los inquilinos.

Fuente: PREI - Fund Accounting



Anexo 2 – Gastos de Bienes Raíces

Los gastos de bienes raíces de TerraFina están agrupados por cuentas recurrentes a la operación (utilizados para el cálculo de los Ingresos Operativos Netos) así como no recurrentes, integrados en el cálculo de métricas como la Utilidad Antes de Gastos Financieros, Impuestos, Depreciación y Amortización (UAFIDA), Fondos de la Operación (FFO) y Fondos de la Operación Ajustado (AFFO).

A continuación, se muestra el desglose de los gastos de bienes raíces los cuales se utilizan para el cálculo de las diferentes métricas:

Gastos de Bienes Raíces		1T16	1T15	1T16	1T15
		(millones de pesos)		(millones de dólares)	
	Reparaciones y Mantenimiento	-43.0	-30.8	-2.4	-2.1
cálculo ION	Recurrente	-7.7	-16.6	-0.4	-1.1
cálculo AFFO	No Recurrente	-35.3	-14.2	-2.0	-0.9
	Impuestos Propiedad	-57.9	-36.3	-3.2	-2.5
cálculo ION	Operativos	-49.2	-33.8	-2.7	-2.3
No Monetarios	No Operativos	-8.6	-2.5	-0.5	-0.2
cálculo ION	Comisión por Administración de Propiedad	-14.9	-10.9	-0.8	-0.7
cálculo ION	Electricidad	-5.0	-6.9	-0.3	-0.5
cálculo AFFO	Comisión Agentes	-20.4	-8.0	-1.1	-0.6
	Seguro de Cobertura de Propiedad	-3.1	-3.5	-0.2	-0.2
cálculo ION	Operativos	-2.2	-2.7	-0.1	-0.2
cálculo UAFIDA	Administrativos	-0.9	-0.8	-0.1	-0.1
cálculo ION	Seguridad	-2.9	-2.2	-0.2	-0.1
cálculo UAFIDA	Publicidad	-0.8	-0.5	0.0	0.0
	Otros Gastos	-18.6	-6.2	-1.1	-0.4
cálculo ION	Relacionados con la Operación	-3.0	-3.1	-0.2	-0.2
No Monetarios	No Relacionados con la Operación	-13.7	0.0	-0.8	0.0
cálculo UAFIDA	Administrativos	-1.8	-3.1	-0.1	-0.2
No Monetarios	Estimación Cuentas Cobro Dudoso	-16.1	-13.4	-0.9	-0.9
Gastos Bienes Raíces Totales		-182.7	-118.9	-10.1	-8.0

Fuente: PREI - Fund Accounting



Anexo 3 – Comisiones y Gastos de Administración

Las comisiones y gastos de administración de TerraFina se integran por cuentas utilizadas para el cálculo de la Utilidad Antes de Gastos Financieros, Impuestos, Depreciación y Amortización (UAFIDA) y métricas como Fondos de la Operación (FFO) y Fondos de la Operación Ajustado (AFFO).

A continuación, se muestra el desglose de las comisiones y gastos de administración los cuales se utilizan para el cálculo de las diferentes métricas:

Comisiones y Gastos de Administración		1T16	1T15	1T16	1T15
		<i>(millones de pesos)</i>		<i>(millones de dólares)</i>	
<i>cálculo UAFIDA</i>	Comisión del Asesor Externo	-35.5	-28.8	-2.0	-1.9
	Honorarios Legales	-2.6	-6.9	-0.1	-0.5
<i>cálculo UAFIDA</i>	Recurrentes	-0.2	-3.2	0.0	-0.2
<i>cálculo AFFO</i>	No Recurrentes	-2.4	-3.6	-0.1	-0.2
	Otros Honorarios Profesionales	-4.0	-3.2	-0.2	-0.2
<i>cálculo UAFIDA</i>	Recurrentes	-2.0	-2.0	-0.1	-0.1
<i>cálculo AFFO</i>	No Recurrentes	-1.9	-1.3	-0.1	-0.1
	Honorarios Administrativos	-14.0	-19.0	-0.8	-1.3
<i>cálculo UAFIDA</i>	Recurrentes	-8.6	-7.4	-0.5	-0.5
<i>No Operativos</i>	No Recurrentes ¹	-5.4	-11.6	-0.3	-0.8
<i>cálculo UAFIDA</i>	Sueldos	-5.6	-4.0	-0.3	-0.3
<i>cálculo UAFIDA</i>	Honorarios del Fiduciario	-1.5	-1.4	-0.1	-0.1
<i>cálculo UAFIDA</i>	Otros Gastos	-0.7	-0.9	0.0	-0.1
<i>No Monetario</i>	Comisión por Desempeño	0.0	-145.4	0.0	-9.6
	Comisiones y Gastos de Admón.	-64.0	-209.5	-3.6	-13.8
	Totales	-64.0	-209.5	-3.6	-13.8

(1) Honorarios administrativos no operativos: gastos del 1T15 relacionados con la transacción de la venta de activos.

Fuente: PREI - Fund Accounting



Anexo 4 – Reconciliación

Reconciliación de Utilidad (Pérdida) a FFO, UAFIDA y ION

	1T16	1T15	1T16	1T15
	(millones de pesos)		(millones de dólares)	
Utilidad (Pérdida) Integral	569.9	600.1	31.5	40.2
<i>Sumar (Restar) Ajustes de Conversión Cambiaria:</i>				
Ajuste de Conversión Cambiaria	-233.8	-545.5	-12.9	-36.5
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero:</i>				
Gastos de Deuda No Recurrente	15.1	0.0	0.8	0.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes No Monetarios:</i>				
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	3.4	98.7	0.2	6.6
Ajuste a Valor Razonable de las Inversiones Bancarias	0.0	-8.9	0.0	-0.6
Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	-76.9	-54.1	-4.3	-3.6
Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	0.0	0.5	0.0	0.0
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	-9.8	29.8	-0.5	2.0
Ajuste a Venta de Propiedades de Inversión	0.0	0.3	0.0	0.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Reparaciones y Mantenimiento No Recurrente	35.3	14.2	2.0	1.0
Impuestos Propiedad No Operativos	8.6	2.5	0.5	0.2
Comisiones Arrendamiento	20.4	8.0	1.1	0.5
Estimación Cuentas Cobro Dudoso	16.1	13.4	0.9	0.9
Otros Gastos No Relacionados con la Operación	13.7	0.0	0.8	0.0
Honorarios legales No Recurrentes	2.4	3.6	0.1	0.2
Otros Honorarios Profesionales No Recurrentes	1.9	1.3	0.1	0.1
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>				
Ingresos Devengados	-11.0	15.5	-0.6	1.0
Otros Ingresos No Monetarios	-0.1	-12.9	0.0	-0.9
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	-5.1	-3.8	-0.3	-0.3
<i>Sumar (Restar) Honorarios Administrativos No Operativos</i>				
Honorarios Administrativos No Operativos	5.4	11.6	0.3	0.8
Comisión por Desempeño	0.0	145.4	0.0	9.7
Fondos de la Operación (FFO)	355.7	319.6	19.6	21.4
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero</i>				
Intereses Financieros	160.7	107.4	8.9	7.2
Gastos de Deuda Recurrentes	0.3	1.6	0.0	0.1
Productos Financieros	-0.7	-4.5	0.0	-0.3
UAFIDA	516.1	424.1	28.5	28.5
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Comisión del Asesor Externo	35.5	28.8	2.0	1.9
Honorarios Legales Recurrentes	0.2	3.2	0.0	0.2
Otros Honorarios Profesionales Recurrentes	2.0	2.0	0.1	0.1
Honorarios Administrativos	8.6	7.4	0.5	0.5
Sueldos	5.6	4.0	0.3	0.3
Honorarios del Fiduciario	1.5	1.4	0.1	0.1
Otros Gastos	0.7	0.9	0.0	0.1
Publicidad	0.8	0.5	0.0	0.0
Seguro de Cobertura de Propiedad Administrativos	0.9	0.8	0.1	0.1
Otros Gastos Administrativos	1.8	3.1	0.1	0.2
ION	573.9	476.3	31.8	31.9
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes	7.7	16.6	0.4	1.1
Impuestos Propiedad Recurrentes	49.2	33.8	2.7	2.3
Comisión por Administración de Propiedad	14.9	10.9	0.8	0.7
Electricidad	5.0	6.9	0.3	0.5
Seguro de Cobertura de Propiedad Operativos	2.2	2.7	0.1	0.2
Seguridad	2.9	2.2	0.2	0.1
Otros Gastos Relacionados con la Operación	3.0	3.1	0.2	0.2
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>				
Otros Ingresos No Monetarios	0.1	12.9	0.0	0.9
Ingresos Devengados	11.0	-15.5	0.6	-1.0
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	5.1	3.8	0.3	0.3
Ingresos Netos	675.0	553.7	37.4	37.1



Reconciliación de Utilidad (Pérdida) Neta a Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)

	1T16	1T15	1T16	1T15
	(millones de pesos)		(millones de dólares)	
Utilidad (Pérdida) Integral	569.9	600.1	31.5	40.2
<i>Sumar (Restar) Ajustes de Conversión Cambiaria:</i>				
Ajuste de Conversión Cambiaria	-233.8	-545.5	-12.9	-36.5
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero:</i>				
Gastos de Deuda No Recurrente	15.1	0.0	0.8	0.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes No Monetarios:</i>				
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	3.4	98.7	0.2	6.6
Ajuste a Valor Razonable de las Inversiones Bancarias	0.0	-8.9	0.0	-0.6
Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	-76.9	-54.1	-4.3	-3.6
Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	0.0	0.5	0.0	0.0
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	-9.8	29.8	-0.5	2.0
Ajuste a Venta de Propiedades de Inversión	0.0	0.3	0.0	0.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Impuestos Propiedad No Operativos	8.6	2.5	0.5	0.2
Estimación Cuentas Cobro Dudoso	16.1	13.4	0.9	0.9
Otros Gastos No Relacionados con la Operación	13.7	0.0	0.8	0.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>				
Ingresos Devengados	-11.0	15.5	-0.6	1.0
Otros Ingresos No Monetarios	-0.1	-12.9	0.0	-0.9
<i>Sumar (Restar) Honorarios Administrativos No Operativos</i>				
Honorarios Administrativos No Operativos	5.4	11.6	0.3	0.8
Comisión por Desempeño	0.0	145.4	0.0	9.7
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)	300.6	296.3	16.6	19.9



Anexo 5 - Cálculo Tasa Cap Rate Implícita

En el cálculo de la tasa Cap Rate, TerraFina descuenta del valor de las propiedades, las cuentas de efectivo así como las reservas territoriales a su costo histórico.

A continuación, se muestra el cálculo de la tasa Cap Rate, tomando el precio promedio del trimestre de Ps. 29.39, así como el tipo de cambio promedio del 1T16 de Ps. 18.0667.

Tasa Cap Rate Implícita

Precio Promedio Trimestral (dólares) ¹	1.63
(x) CBFIs (millones de acciones)	607.5
(=) Capitalización del Mercado	988.3
(+) Deuda Total	705.5
(-) Efectivo	256.0
(=) Valor de la Empresa	1,437.8
(-) Reserva Territorial	65.4
(=) Valor Implícito Operativo de los Bienes Raíces	1,372.4
Ingreso Operativo Neto (ION) 2016e	133.0
Tasa Cap Rate Implícita	9.7%

Datos expresados en millones de dólares excepto donde se indique.

(1) Precio promedio de la acción del 1T16: Ps.29.39 y tipo de cambio promedio del 1T16: Ps.18.0667



Estados Financieros

Estado de Resultados

(miles de pesos)

	1T16	1T15
Ingresos por rentas	\$599,934	\$483,476
Otros ingresos operativos	57,789	70,269
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	(182,732)	(118,853)
Honorarios y gastos diversos	(63,962)	(209,538)
Ganancia (pérdida) realizada por venta de bienes raíces	-	(272)
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	9,752	(29,811)
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de los préstamos	76,896	54,108
Ganancia (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	27	(468)
Utilidad (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de inversiones bancarias	-	8,901
Ganancia (pérdida) cambiaria	(3,436)	(98,732)
Utilidad de operación	494,268	159,080
Productos financieros	679	4,489
Gastos financieros	(176,126)	(108,988)
Gastos financieros-neto	(175,447)	(104,499)
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	17,254	-
Utilidad Neta del periodo	336,075	54,581
Conceptos que serán reclasificados posteriormente a la utilidad o pérdida por ajuste de conversión cambiaria	233,762	545,494
Utilidad integral del periodo	569,837	600,075



Estados Financieros

Balance General	31-mar-16	30-dic-15
<i>(miles de pesos)</i>		
Activos		
Activo no circulante		
Propiedades de inversión	\$28,906,052	\$28,476,842
(Costo: 31/03/2016 - Ps.27,934,385; 31/12/2015 - Ps.27,727,490)		
Inversiones a través del método de participación	119,200	100,945
Instrumentos financieros derivados	42	15
Activo circulante		
Otros activos	75,051	92,760
Impuestos por recuperar	353,179	329,704
Pagos anticipados	7,430	9,912
Anticipos de adquisición	4,224	4,177
Rentas diferidas por cobrar	123,846	111,894
Cuentas por cobrar	72,831	66,472
(Reserva para cuentas incobrables: 31/03/2016 - Ps.124,089; 31/12/2015 - Ps.107,294)		
Efectivo restringido	59,705	58,043
Efectivo y equivalentes de efectivo	4,454,832	4,467,863
Total activos	34,176,392	33,718,627
Activos netos atribuible a los inversionistas (patrimonio neto)		
Contribuciones netas	15,227,911	15,227,911
Utilidades acumuladas	261,556	201,212
Ajuste de conversión cambiaria	5,753,210	5,519,448
Total activos netos	21,242,677	20,948,571
Pasivos		
Pasivo no circulante		
Préstamos	11,793,832	11,783,091
(Costo: 31/03/2016 - \$12,054,158; 31/12/2015 - \$12,012,740)		
Depósitos de arrendatario	136,070	139,562
Proveedores y otras cuentas por pagar	49,783	31,654
Pasivo circulante		
Proveedores y otras cuentas por pagar	393,253	323,483
Préstamos	482,840	432,536
(costo: 31/03/2016 - Ps.482,840, 30/09/2015 - Ps.385,706)		
Depósitos de arrendamiento	77,937	59,730
Total pasivo (excluyendo activo neto atribuible a los Inversionistas)	12,933,715	12,770,056
Total pasivos y activos netos	34,176,392	33,718,627



Estados Financieros

Estado de Flujo de Efectivo	Mar-16
<i>(miles de pesos)</i>	
Flujos de efectivo de actividades de operación:	
Utilidad (pérdida) del período	\$336,075
Ajustes:	
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	-9,752
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	(76,896)
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	(27)
Utilidad realizada por venta de propiedades de inversión	-
Estimación para cuentas de cobro dudoso	16,149
Intereses pagados por préstamos	160,681
Intereses devengados en cuentas bancarias	(679)
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	(17,254)
Disminución (aumento) rentas diferidas por cobrar	(11,952)
Disminución (aumento) en efectivo restringido	(1,662)
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar	(22,508)
Disminución (aumento) en impuestos por recuperar	(23,475)
Disminución (aumento) en pagos anticipados	2,482
Disminución (aumento) en otros activos	17,709
(Disminución) aumento en depósitos de arrendatarios	14,715
(Disminución) aumento en proveedores y otras cuentas por pagar	87,899
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de operación	471,505
Flujo de efectivo de actividades de inversión	
Mejoras de propiedades de inversión	(100,541)
Ingreso por disposición de propiedades de inversión	-
Intereses devengados en cuentas bancarias	679
Inversiones a través del método de participación	(193)
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de inversión	(100,055)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento	
Pago de préstamos	(2,033)
Intereses pagados por préstamos	-160,681
Distribuciones pagadas a accionistas	(275,731)
Producto de la emisión de CBFi, neto de costos de emisión	-
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de financiamiento	(438,445)
(Disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo	(67,042)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	4,467,863
Efectos cambiarios sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	54,011
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	4,454,832

Resultados del período 01 de enero 2016 al 31 de marzo 2016.



Estados Financieros

Estado de Variaciones en el Capital Contable	Atribuible a los Inversionistas			
	Contribuciones netas	Reserva para ajuste de conversión cambiaria	Utilidades (pérdidas) acumuladas	Total activos netos
<i>(miles de pesos)</i>				
Balance al 1 de enero de 2016	\$15,227,911	\$5,519,448	\$201,212	\$20,948,571
Distribuciones a tenedores	-	-	(275,731)	(275,731)
Utilidad integral				
Utilidad (pérdida) neta del período	-	-	336,075	336,075
Otros resultados integrales				
Ajuste por conversión de divisas	-	3,017,572	-	3,017,572
Total de utilidad (pérdida) utilidad integral	-	233,762	336,075	569,837
Activo neto (patrimonio neto) al 31 de marzo de 2016	\$15,227,911	\$5,753,210	\$261,556	\$21,242,677