

REPORTE DE RESULTADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE 2016

Ciudad de México, 21 de julio de 2016 – Terrafina® (BMV: TERRA13), fideicomiso de inversión líder en bienes raíces industriales (“FIBRA”), asesorado externamente por PGIM Real Estate y dedicado a adquirir, poseer, desarrollar y administrar propiedades inmobiliarias industriales en México, anunció hoy sus resultados del segundo trimestre 2016 (2T16).

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 30 de junio de 2016

Operativos

- La tasa de ocupación al 30 de junio de 2016 fue del 93.2%, un incremento de 11 puntos base comparado con el segundo trimestre de 2015 (2T15). Adicionalmente, considerando las cartas de intención firmadas, la ocupación al cierre de 2T16 fue de 94.2%.
- La renta promedio anualizada del portafolio por pie cuadrado al 2T16 fue US\$4.88, una disminución de US\$0.01 comparado con el 2T15.
- En el 2T16, Terrafina registró un total de 30.0 millones de pies cuadrados (mpc) de Área Rentable Bruta (ARB) integrada por 208 propiedades y 215 inquilinos.
- El total de actividades por arrendamiento en el 2T16 fue de 1.2 mpc, de los cuales **19.9% corresponden a nuevos contratos, 67.0% a renovaciones y 13.1% a renovaciones anticipadas**. Esta actividad se concentró principalmente en los mercados de Chihuahua, Ciudad Juárez, Ramos Arizpe, Tijuana, Monterrey, Silao, Cuautitlán Izcalli y Querétaro.
- Al 30 de junio de 2016, el total de desarrollos fue de 260,000 pies cuadrados de ARB y se estima que contribuirán con US\$1.3 millones en la generación de Ingreso Operativo Neto (ION) para el 2017. La tasa de retorno esperada de los desarrollos realizados en el 2T16 es 9.4%*.

*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.com / angel.bernal@terrafinamx.com

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 / joaomezstolk@i-advize.com

- Los ingresos por rentas del 2T16 fueron US\$32.9 millones, aumentando 4.0% o US\$1.3 millones comparado con el 2T15.
- El ION del 2T16 fue US\$33.0 millones, aumentando 9.1% o US\$2.8 millones comparado con el 2T15. Asimismo, tomando en cuenta los US\$133 millones de ION esperado para el 2016 y el precio promedio del 2T16 de US\$1.71 (Ps. 30.84), la tasa de capitalización (*cap rate*) es de 9.2%.
- El margen ION del 2T16 fue 94.3%, un incremento de 312 puntos base comparado con el 2T15.
- La UAFIDA del 2T16 alcanzó US\$29.6 millones, un incremento de 8.7% o US\$2.4 millones comparado con el 2T15.
- El margen UAFIDA del 2T16 fue de 84.3%, un aumento de 250 puntos base comparado con el 2T15.
- Los fondos disponibles para la operación ajustados (AFFO) del 2T16 alcanzaron US\$19.0 millones, una disminución de US\$0.6 millones comparado con el 2T15.
- El margen AFFO del 2T16 fue de 53.9%, una disminución de 469 puntos base comparado con el 2T15.
- El monto total de distribuciones para el 2T16 fue de US\$19.0 millones. Como resultado de las operaciones del 2T16, se distribuirán Ps.0.5650 por CBFI (US\$0.0313 por CBFI) como pago de distribuciones correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2016.
- El resultado de la distribución anualizada fue de US\$0.1252; tomando en cuenta el precio promedio del 2T16 de US\$1.71 (Ps.30.84), se obtuvo un retorno por distribución (*dividend yield*) del 7.3%.



Resultados Operativos y Financieros

Operativos	Jun16	Jun15	Var.		2T16	2T15	Var.	
Número de Propiedades Desarrolladas	208	196	12		32.9	31.7	4.0%	
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc) ¹	30.0	28.3	1.7		3.2	1.5	110.4%	
Nuevos Desarrollos ² (mpc)	0.20	0.61	-0.40		36.6	33.2	10.2%	
Reserva Territorial (mpc)	6.40	5.74	0.66		33.0	30.3	9.1%	
Tasa de Ocupación ³	93.2%	93.1%	11 bps		94.3%	91.2%	312 bps	
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	4.88	4.89	-0.01		29.6	27.2	8.7%	
Plazo Promedio Remanente de Renta (años)	3.51	3.61	-0.10		84.3%	81.8%	250 bps	
Tasa de Renovación ⁴	87.7%	86.2%	150 bps		20.7	21.7	-4.5%	
(millones de pesos excepto donde se indique)								
Financieros Trimestrales	2T16	2T15	Var.	fx	2T16	2T15	Var.	
					18.0687	15.3162		
(millones de dólares excepto donde se indique)								
<i>Ingresos por Rentas⁵</i>	594.9	484.8	22.7%		32.9	31.7	4.0%	
Otros Ingresos Operativos	57.7	22.0	162.5%		3.2	1.5	110.4%	
Ingresos Netos	661.5	507.8	30.3%		36.6	33.2	10.2%	
Ingreso Operativo Neto (ION)*	596.7	463.7	28.7%		33.0	30.3	9.1%	
Margen ION	94.3%	91.2%	312 bps		94.3%	91.2%	312 bps	
UAFIDA ^{6*}	533.2	416.0	28.2%		29.6	27.2	8.7%	
Margen UAFIDA	84.3%	81.8%	250 bps		84.3%	81.8%	250 bps	
Flujo de la Operación (FFO)*	372.9	331.4	12.5%		20.7	21.7	-4.5%	
Margen FFO	59.0%	65.2%	-619 bps		59.0%	65.2%	-619 bps	
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)*	343.3	300.9	14.1%		19.0	19.6	-3.0%	
Margen AFFO	53.9%	58.6%	-469 bps		53.9%	58.6%	-469 bps	
Distribuciones	343.3	300.9	14.1%		19.0	19.6	-3.0%	
Distribuciones por CBFI ⁷	0.5650	0.4956	14.0%		0.0313	0.0323	-3.0%	
(millones de pesos excepto donde se indique)								
Balance General	Jun16	Mar16	Var.		Jun16	Mar16	Var.	
					18.9113	17.4015		
(millones de dólares excepto donde se indique)								
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	4,661.8	4,454.8	4.6%		246.5	256.0	-3.7%	
Propiedades de Inversión	31,423.9	28,906.1	8.7%		1,661.6	1,661.1	0.0%	
Reserva de Terrenos	827.2	827.2	0.0%		43.7	47.5	-8.0%	
Deuda Total	13,616.1	12,276.7	10.9%		720.0	705.5	2.1%	
Deuda Neta	8,954.4	7,821.8	14.5%		473.5	449.5	5.3%	

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 2T16" y "Anexos" disponibles en el documento.

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management y Fund Accounting



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

Los resultados de Terrafina se mantuvieron estables durante el segundo trimestre de 2016; la principal actividad de arrendamiento se concentró en los mercados de Chihuahua, Ciudad Juárez, Ramos Arizpe, Tijuana, Monterrey, Silao, Cuautitlán Izcalli y Querétaro. En total, Terrafina cerró 1.2 millones de pies cuadrados en contratos de arrendamiento, de los cuales 19.9% corresponden a nuevos contratos, 67.0% a renovaciones y 13.1% a renovaciones anticipadas. La renta promedio anual fue de US\$4.88 por pie cuadrado, alcanzando en la región Norte un nivel de US\$4.76 por pie cuadrado; la región Bajío con US\$4.93 por pie cuadrado; y en la región Centro US\$5.14 por pie cuadrado.

El nivel de ocupación alcanzó un 93.2%, un incremento de 11 puntos base comparado con el segundo trimestre de 2015. Adicionalmente, tomando en cuenta las cartas de intención firmadas, la ocupación del trimestre fue 94.2%. Desglosado por región, la tasa de ocupación alcanzó un 95.6% en la región Norte, un 87.2% en el Bajío y 94.2% en la región Centro.

Para concluir y en cuanto a los principales resultados financieros para el segundo trimestre, se obtuvieron ingresos por rentas por US\$32.9 millones, un Ingreso Operativo Neto por US\$33.0 millones con un margen del 94.3% --- generando US\$19.0 millones en Fondos de la Operación Ajustados. Distribución por CBFI fue de Ps. 0.5650 o US\$0.0313 por certificado, lo que equivalen a una distribución anualizada de Ps. 2.26 por CBFI o US\$0.1252 y un retorno por distribución (*dividend yield*) del 7.3% tomando en cuenta el precio promedio del CBFI en el segundo trimestre de 2016.

Ing. Alberto Chretin
Director General y Presidente del Comité Técnico



Resumen Operativo

Resumen por Región

(al 30 de junio 2016)	Norte	Bajío	Centro	Total
# Propiedades	132	47	29	208
# de Arrendatarios	133	46	36	215
ARB (mpc)	16.4	7.5	6.1	30.0
Nuevos Desarrollos (mpc)	0.0	0.2	0.0	0.2
Reserva de Terrenos (mpc)	3.0	0.1	3.3	6.4
Tasa de Ocupación	95.6%	87.2%	94.2%	93.2%
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	4.76	4.93	5.14	4.88
% Renta Base Anualizada	54.5%	23.8%	21.7%	100.0%

(1) Incluye expansiones y edificios hecho a la medida (BTS).

Fuente: PGIM Real Estate - Portfolio Management



NORTE

- Baja California
- Sonora
- Chihuahua
- Coahuila
- Nuevo León
- Tamaulipas
- Durango

BAJÍO

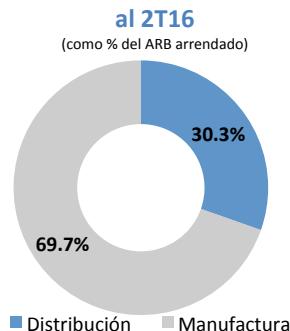
- San Luis Potosí
- Jalisco
- Aguascalientes
- Guanajuato
- Querétaro

CENTRO

- Estado de México
- Distrito Federal
- Puebla
- Tabasco

Operaciones de TerraFina al 2T16.

Diversificación por Uso de Propiedad



Actividades de Arrendamiento

	2T16	2T15	Var.
Portafolio Operativo (mpc):			
Renovaciones	0.8	1.2	-0.3
Renovaciones Anticipadas	0.2	0.4	-0.3
Nuevos Arrendamientos	0.2	0.3	0.0
Pies Cuadrados Totales de Arrendamientos Firmados	1.2	1.9	-0.7

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management



Resumen Operativo (continuación)

Ocupación y Rentas por Región

	Tasa de Ocupación (al 30 de junio 2016)	Renta Prom. / Pie Cuadrado (dólares)
Norte	95.6%	4.76
Baja California	95.5%	4.72
Tijuana	95.5%	4.72
Sonora	86.3%	4.19
Hermosillo	86.3%	4.19
Chihuahua	95.8%	4.92
Chihuahua	95.4%	5.41
Ciudad Juárez	95.7%	4.52
Delicias	100.0%	5.59
Gómez Farías	100.0%	3.34
Camargo	100.0%	3.78
Casas Grandes	100.0%	4.09
Coahuila	97.9%	4.43
Ciudad Acuña	100.0%	5.87
Monclova	100.0%	5.26
Ramos Arizpe	100.0%	4.11
Saltillo	91.0%	5.30
San Pedro de las Colinas	89.3%	1.00
Torreón	100.0%	4.10
Nuevo León	90.0%	5.04
Apodaca	86.8%	5.79
Monterrey	91.2%	4.77
Tamaulipas	88.6%	4.54
Reynosa	88.6%	4.54
Durango	100.0%	3.89
Durango	100.0%	4.04
Gómez Palacio	100.0%	3.05
Bajío	87.2%	4.93
San Luis Potosí	87.4%	4.80
San Luis Potosí	87.4%	4.80
Jalisco	100.0%	5.49
Guadalajara	100.0%	5.49
Aguascalientes	100.0%	4.55
Aguascalientes	100.0%	4.55
Guanajuato	95.9%	4.91
Celaya	100.0%	5.07
Irapuato	86.5%	5.07
Silao	100.0%	4.78
Querétaro	70.4%	4.87
Querétaro	70.4%	4.87
Centro	94.2%	5.14
Estado de México	93.2%	5.37
Cuautitlán Izcalli	99.4%	5.37
Toluca	88.8%	5.39
Distrito Federal	100.0%	8.80
Azcapotzalco	100.0%	8.80
Puebla	100.0%	3.07
Puebla	100.0%	3.07
Tabasco	100.0%	3.82
Villahermosa	100.0%	3.82
Total	93.2%	4.88

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

Vencimientos y Renovaciones por Región

		Consolidado			
	(al 30 de junio 2016)	Vencimientos (número de contratos)	% Total de Vencimientos	Renovaciones (número de contratos)	% Total de Renovaciones
Norte	18	75.0%	15	83.3%	
Baja California	0	0.0%	0	0.0%	
Tijuana	0	0.0%	0	0.0%	
Sonora	0	0.0%	0	0.0%	
Hermosillo	0	0.0%	0	0.0%	
Chihuahua	17	70.8%	15	88.2%	
Chihuahua	15	62.5%	14	93.3%	
Ciudad Juárez	2	8.3%	1	50.0%	
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	0	0.0%	0	0.0%	
Ciudad Acuña	0	0.0%	0	0.0%	
Monclova	0	0.0%	0	0.0%	
Ramos Arizpe	0	0.0%	0	0.0%	
Saltillo	0	0.0%	0	0.0%	
San Pedro de las Colinas	0	0.0%	0	0.0%	
Torreón	0	0.0%	0	0.0%	
Nuevo León	1	4.2%	0	0.0%	
Apodaca	0	0.0%	0	0.0%	
Monterrey	1	4.2%	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	4	16.7%	4	100.0%	
San Luis Potosí	0	0.0%	0	0.0%	
San Luis Potosí	0	0.0%	0	0.0%	
Jalisco	1	4.2%	1	100.0%	
Guadalajara	1	4.2%	1	100.0%	
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	3	12.5%	3	100.0%	
Querétaro	3	12.5%	3	100.0%	
Centro	2	8.3%	1	50.0%	
Estado de México	1	4.2%	0	0.0%	
Cuautitlán Izcalli	0	0.0%	0	0.0%	
Toluca	1	4.2%	0	0.0%	
Distrito Federal	1	4.2%	1	100.0%	
Azcapotzalco	1	4.2%	1	100.0%	
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	24	100.0%	20	83.3%	

Fuente: PGIM Real Estate - Portfolio Management.

* Sobre número de contratos vencidos en el trimestre



Desempeño Operativo del Segundo Trimestre 2016

Composición por Diversificación Geográfica

La diversificación geográfica de las propiedades de TerraFina del 2T16 (en base al ARB por pie cuadrado) se encontraban principalmente ubicadas en la región norte de México representando un 54.5% de ARB, mientras que para las regiones Bajío y Centro representaba 25.1% y 20.4%, respectivamente.

Diversificación Geográfica por Región y Estado

	2T16	% del ARB Total al 2T16	2T15	% del ARB Total al 2T15
Norte	16.36	54.5%	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	9.55	31.8%	9.41	33.3%
Chihuahua	4.07	13.6%	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%
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%
Querétaro	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%
Centro	6.12	20.4%	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%
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%
Tabasco	0.65	2.2%	0.65	2.3%
Total	30.03	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: PGIM Real Estate - Asset Management

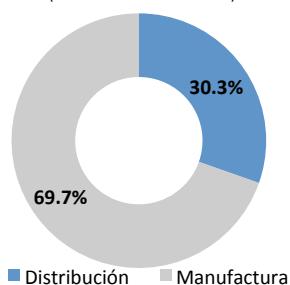


Composición por Uso de la Propiedad

Al cierre del 2T16, la participación de propiedades dedicadas a la distribución y logística fue de 30.3% y 69.7% a la manufactura.

Diversificación por Uso de Propiedad al 2T16

(como % del ARB arrendado)



Diversificación por Uso de Propiedad

	2T16	2T15	Var.
Distribución	30.3%	29.0%	128 bps
Manufactura	69.7%	71.0%	-128 bps

Fuente: PGIM Real Estate - Portfolio Management

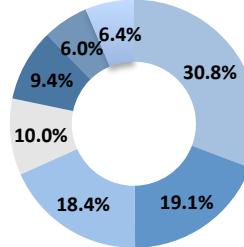
Composición por Sectores

Al 30 de junio de 2016, la diversificación de arrendatarios por actividad industrial fue la siguiente:

Diversificación por Sector Industrial al 2T16

(como % del ARB arrendado)

- Automotriz
- Bienes industriales
- Bienes de consumo
- Logística y Comercio
- Aeroespacial
- Bienes de Consumo No Duraderos
- Electrónica



Diversificación por Sector Industrial

	2T16	2T15	Var.
Automotriz	30.8%	28.0%	276 bps
Bienes industriales	19.1%	20.7%	-165 bps
Bienes de consumo	18.4%	16.4%	201 bps
Logística y Comercio	10.0%	11.3%	-130 bps
Aeroespacial	9.4%	10.2%	-73 bps
Bienes de Consumo No Duraderos	6.0%	7.3%	-136 bps
Electrónica	6.4%	6.1%	27 bps
Total	100.0%	100.0%	

Fuente: PGIM Real Estate – Asset 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 2T16, 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 22.4% y 34.4%, respectivamente.

Clientes Principales		Pies Cuadrados en Arrendamiento (millones)	% del Total de ARB	% del Total de Ingresos
(Al 30 junio 2016)				
Cliente Principal	1.24	4.4%	4.5%	
10 Clientes Principales	6.19	22.1%	22.4%	
20 Clientes Principales	9.56	34.1%	34.4%	

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

Ocupación

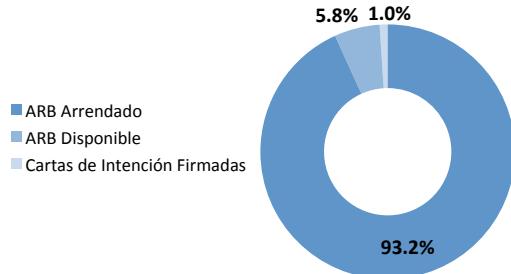
La ocupación al cierre del 2T16 fue de 93.2%, aumentando 11 puntos base respecto al 2T15. Considerando las cartas de intención firmadas, la ocupación del trimestre se ubicó en un 94.2%. Es importante mencionar que este indicador refleja el nivel de ocupación al cierre del trimestre.

Durante el segundo trimestre de 2016, Terrafina tuvo actividad de arrendamiento por un total de 1.2 mpc, de los cuales el 19.9% corresponden a nuevos contratos de arrendamiento (incluyendo expansiones), 67.0% corresponden a renovaciones de contratos y 13.1% a renovaciones anticipadas.

La actividad de arrendamiento se realizó principalmente en los mercados de Chihuahua, Ciudad Juárez, Ramos Arizpe, Tijuana, Monterrey, Silao, Cuautitlán Izcalli y Querétaro. Adicional a esta actividad de arrendamiento, se firmaron cartas de intención por un espacio adicional de 306,000 pies cuadrados.

Ocupación al 2T16

(como % del ARB total)



	2T16	2T15	Var.
ARB Arrendado	93.2%	93.1%	11 bps
ARB Disponible	5.8%	6.2%	-43 bps
Cartas de Intención Firmadas	1.0%	0.7%	32 bps
Total	100.0%	100.0%	

Fuente: PGIM Real Estate Asset Management

Vencimientos de Contratos de Arrendamiento

Al cierre del 2T16, Terrafina mantenía un total de 215 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 21% 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	8.8	6.5%	2.01	7.2%
2017	18.4	13.5%	3.85	13.8%
2018	18.7	13.7%	3.81	13.6%
2019	27.1	19.8%	5.67	20.2%
2020	28.2	20.6%	5.59	20.0%
Posterior	35.4	25.9%	7.06	25.2%

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management

Utilización del Capital

Nuevos Desarrollos

En el 2T16, TerraFina firmó un total de 260,000 pies cuadrados en contratos nuevos. Estos nuevos desarrollos de propiedades estuvieron distribuidos de la siguiente manera: 38.8% en la región norte y 61.2% en la región Bajío.

Es importante mencionar que estos desarrollos contribuirán con US\$1.3 millones al ION en 2017, teniendo un retorno estimado del 9.4% tomando en cuenta la inversión total esperada de US\$13.5 millones.

	enero - junio 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	0.10	88.5	4.9	48.50	0.0%
Bajío	0.16	156.1	8.6	54.31	0.0%
Centro	0.00	0.0	0.0	0.00	0.0%
Total	0.26	244.6	13.5	102.82	0.0%

ION Proforma¹ (millones de dólares)

1.3

Retorno Estabilizado Estimado³

9.4%

(1) Ingreso Operativo Neto para los próximos doce meses

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

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

Proyectos en Desarrollo

	2T16	2T15
Propiedades Desarrolladas	99.3%	97.8%
Propiedades en Desarrollo	0.7%	2.2%
Total	100.0%	100.0%

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management



Venta de Activos

En el 2T16, se realizó la venta de una propiedad por US\$3.3 millones, representando 64,000 pies cuadrados. Esta transacción fue resultado de la ejecución de opción de compra que se mantenía en el contrato de arrendamiento con el inquilino. Los recursos obtenidos de la venta fueron utilizados para el pago parcial de la línea de crédito a la que estaba sujeto en garantía la propiedad. Por otro lado, el remanente de los recursos obtenidos de la venta, se utilizarán para el pago adicional de distribuciones del 2T16 por un total de US\$0.2 millones.

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 2T16, el total de inversión en CAPEX de TerraFina fue de US\$5.9 millones. A continuación se muestra el desglose del CAPEX en el 2T16:

Gastos de Capital (CAPEX)		
	2T16 (millones de pesos)	2T16 (millones de dólares)
Mejoras de los Inquilinos y CAPEX Recurrente	32.8	1.8
Comisiones de Arrendamiento	7.9	0.4
CAPEX Nuevos Desarrollos ¹	66.0	3.7
Gastos de Capital Totales	106.7	5.9

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: PGIM Real Estate - Asset Management

Reservas Territoriales

Al 30 de junio 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 30 de junio de 2016 se integra de la siguiente manera:

	al 30 de junio 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	543.5	28.7	500.6	26.5
Bajío	0.1	13.5	0.7	12.1	0.6
Centro	3.3	702.4	37.1	411.7	21.8
Total Portafolio de Terrenos	6.4	1,259.4	66.5	924.4	48.9

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management y Fund Accounting



Desempeño Financiero al 2T16

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 2T16 mientras que en el balance general, se utiliza el tipo de cambio al cierre al 30 de junio de 2016.

Terrafina se apega 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 2T16, se registraron US\$32.9 millones en ingresos por rentas, un incremento de 4.0% o US\$1.3 millones comparado con el 2T15.

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

Otros Ingresos Operativos

En el 2T16, se registraron US\$3.2 millones de otros ingresos operativos, un incremento de 110.4%, o US\$1.7 millones comparado con el 2T15.

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 2T16 alcanzaron US\$36.6 millones, un aumento de US\$3.4 millones o 10.2%, respecto al 2T15.

Ingresos

	2T16 (millones de pesos)	2T15 (millones de pesos)	Var. %	2T16 (millones de dólares)	2T15 (millones de dólares)	Var. %
Ingresos por Rentas	594.9	484.8	22.7%	32.9	31.7	4.0%
Ingresos Devengados ¹	8.9	0.9	843.4%	0.5	0.1	727.5%
Otros Ingresos Operativos	57.7	22.0	162.5%	3.2	1.5	110.4%
Gastos Reembolsables como Ingresos ²	35.6	23.8	49.3%	2.0	1.6	27.7%
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	6.3	3.2	99.1%	0.3	0.2	62.8%
Otros Ingresos No Monetarios	15.8	-5.1	-411.7%	0.8	-0.3	-428.0%
Ingresos Netos	661.5	507.8	30.3%	36.6	33.2	10.2%

(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: PGIM Real Estate - 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 2T16 fueron US\$5.8 millones, una disminución de 28.8% o US\$2.3 millones comparado con el 2T15. 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 2T16, TerraFina registró US\$33.0 millones de ION el cual aumentó 9.1% o US\$2.8 millones, comparado con el 2T15. El margen ION aumentó 312 puntos base para ubicarse en 94.3% comparado con 91.2% del 2T15.

La siguiente tabla muestra el cálculo del ION para el 2T16:

	2T16	2T15	Var. %	2T16	2T15	Var. %
	(millones de pesos)			(millones de dólares)		
Ingresos por Rentas ¹	594.9	484.8	22.7%	32.9	31.7	4.0%
Otros Ingresos Operativos ²	38.2	23.8	60.0%	2.1	1.6	36.5%
Ingresos Netos para el Cálculo del ION	633.1	508.7	24.4%	35.1	33.2	5.5%
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes	-6.5	-14.6	-55.7%	-0.4	-1.0	-62.5%
Impuestos Propiedad	-0.2	-5.1	-95.6%	0.0	-0.3	-96.2%
Comisión por Administración de Propiedad	-13.6	-10.7	27.2%	-0.8	-0.7	7.8%
Electricidad	-6.6	-6.8	-2.7%	-0.4	-0.4	-18.5%
Seguros Propiedad	-2.3	-1.3	73.0%	-0.1	-0.1	46.9%
Seguridad	-3.2	-2.6	19.1%	-0.2	-0.2	0.8%
Otros Gastos Operativos	-4.1	-3.8	6.6%	-0.2	-0.2	-10.4%
Gastos Operativos de Bienes Raíces para el Cálculo del ION	-36.4	-45.0	-19.1%	-2.0	-2.9	-31.7%
Ingreso Operativo Neto³	596.7	463.7	28.7%	33.0	30.3	9.1%
Margen ION	94.3%	91.2%	312 bps	94.3%	91.2%	312 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: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Comisiones y Gastos de Administración

Las comisiones y gastos de administración del 2T16 fueron US\$4.6 millones, aumentando 16.3% o US\$0.6 millones comparado con el 2T15.



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

	2T16 (millones de pesos)	2T15 (millones de pesos)	Var. %	2T16 (millones de dólares)	2T15 (millones de dólares)	Var. %
Comisión por Asesoría ¹	-38.7	-29.1	33.0%	-2.1	-1.9	10.3%
Servicios Profesionales y de Consultoría	-8.7	-6.9	26.2%	-0.6	-0.5	13.1%
Sueldos, Honorarios de Admon. y Otros Gastos	-35.1	-24.0	46.7%	-2.0	-1.6	24.6%
Total Comisiones y Gastos de Admon.	-82.5	-59.9	37.7%	-4.6	-4.0	16.3%

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

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

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

En el 2T16, la UAFIDA aumento US\$2.4 millones o 8.7% comparado con 2T15 para alcanzar US\$29.6 millones. El margen UAFIDA fue de 84.3%, un aumento de 250 puntos base, comparado con el 2T15.

La siguiente tabla muestra el cálculo de la UAFIDA para el 2T16:

	2T16 (millones de pesos)	2T15 (millones de pesos)	Var. %	2T16 (millones de dólares)	2T15 (millones de dólares)	Var. %
Ingresos por Rentas ¹	594.9	484.8	22.7%	32.9	31.7	4.0%
Otros Ingresos Operativos ²	38.2	23.8	60.0%	2.1	1.6	36.5%
Gastos de Bienes Raíces	-39.4	-47.3	-16.8%	-2.2	-3.1	-29.7%
Gastos Operativos de Bienes Raíces para Cálculo del ION	-36.4	-45.0	-19.1%	-2.0	-2.9	-31.7%
Publicidad	-0.4	-0.8	-53.2%	0.0	-0.1	-59.8%
Gastos Admón. Seguros Propiedad	-0.9	-0.8	23.3%	-0.1	0.0	4.4%
Otros Gastos Admón. Bienes Raíces	-1.6	-0.7	136.3%	-0.1	0.0	100.5%
Comisiones y Gastos Admón.	-60.5	-45.4	33.3%	-3.3	-3.0	12.7%
Comisión del Asesor Externo	-38.7	-29.1	33.0%	-2.1	-1.9	10.3%
Comisiones Legales, Admón. y Profesionales	-12.0	-10.6	13.0%	-0.7	-0.7	0.9%
Honorarios del Fiduciario	-1.4	-1.0	34.3%	-0.1	-0.1	13.9%
Sueldos	-6.7	-3.3	100.5%	-0.4	-0.2	71.5%
Otros Gastos	-1.8	-1.4	29.3%	-0.1	-0.1	12.7%
UAFIDA³	533.2	416.0	28.2%	29.6	27.2	8.7%
Margen UAFIDA	84.3%	81.8%	250 bps	84.3%	81.8%	250 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: PGIM Real Estate - 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 2T16, fue de US\$9.6 millones, aumentando 73.4% o US\$4.1 millones comparado con el 2T15.

	2T16	2T15	Var. %	2T16	2T15	Var. %
(millones de pesos)						
Intereses Financieros	-160.4	-108.6	47.7%	-8.9	-7.1	25.2%
Gastos de Deuda	-14.1	-0.2	8336.6%	-0.8	0.0	6908.9%
Recurrente	-1.1	-0.2	544.4%	-0.1	0.0	460.5%
No Recurrente	-13.1	0.0	-	-0.7	0.0	-
Productos Financieros	1.2	24.1	-95.2%	0.1	1.6	-96.0%
Total	-173.4	-84.6	104.8%	-9.6	-5.5	73.4%

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

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

Durante el 2T16, el FFO disminuyó US\$1.0 millón o 4.5%, comparado con el 2T15, para alcanzar US\$20.7 millones. El margen FFO fue de 59.0%, una disminución de 619 puntos base respecto al 2T15. Adicionalmente, el AFFO para el 2T16 fue de US\$19.0 millones, disminuyendo US\$0.6 millones o 3.0% comparado con el 2T15. El margen AFFO registrado fue de 53.9%, una disminución de 469 puntos base respecto al 2T15.

	2T16	2T15	Var. %	2T16	2T15	Var. %
(millones de pesos)						
UAFIDA	533.2	416.0	28.2%	29.6	27.2	8.7%
Costo Financiero ¹	-160.3	-84.6	89.4%	-8.9	-5.5	60.7%
Fondos de la Operación (FFO)	372.9	331.3	12.5%	20.7	21.7	-4.5%
Margen FFO	59.0%	65.2%	-619 bps	59.0%	65.2%	-619 bps
Mejoras de los Inquilinos	-20.1	-17.4	15.6%	-1.1	-1.1	-0.5%
Comisiones de Arrendamiento	-7.9	-9.2	-14.6%	-0.4	-0.6	-26.5%
Otros Gastos No Recurrentes ²	-5.2	-3.8	36.8%	-0.3	-0.3	-10.6%
Utilidad Neta por Venta de Activo	3.6	0.0	-	0.2	0.0	-
Fondos de la Operación Ajustado (AFFO)	343.3	300.9	14.1%	19.0	19.6	-3.0%
Margen AFFO	53.9%	58.6%	-469 bps	53.9%	58.6%	-469 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: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Utilidad Integral

La utilidad integral de TerraFina para el 2T16 fue de US\$97.6 millones comparado con US\$25.3 millones registrados en el 2T15.



La siguiente tabla muestra el cálculo de la utilidad integral para el cierre del 2T16:

	2T16	2T15	Var. %	2T16	2T15	Var. %
	(millones de pesos)			(millones de dólares)		
Ingresos Netos	661.5	507.8	30.3%	36.6	33.2	10.2%
Gastos de Bienes Raíces e Impuestos	-104.3	-124.3	-16.1%	-5.8	-8.1	-28.8%
Honorarios y Gastos Diversos	-82.5	-59.9	37.7%	-4.5	-4.0	14.4%
Utilidad (Pérdida) por Venta de Bienes Raíces	9.4	0.0	-	0.5	0.0	-
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	-24.9	-78.6	-	-1.3	-5.1	-
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	-324.1	-215.8	50.2%	-17.4	-14.1	23.4%
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable en Préstamos por Cobrar	1.7	-	-	0.1	-	-
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de Inversiones Bancarias	0.0	7.4	-	0.0	0.5	-
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	-50.1	-69.3	-27.6%	-2.6	-4.5	-42.0%
Utilidad Operativa	86.5	-32.6	-365.0%	5.5	-2.1	-361.2%
Producto Financiero	1.2	24.1	-95.2%	0.1	1.6	-96.0%
Gastos Financieros	-174.5	-108.7	60.5%	-9.6	-7.1	35.8%
Gastos Financieros Netos	-173.4	-84.6	104.8%	-9.6	-5.5	73.4%
Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación	2.6	-	-	0.1	-	-
Utilidad (Pérdida) Neta	-84.3	-117.3	-28.1%	-3.9	-7.6	-48.8%
Reclasificación después Utilidad (Pérdida) Neta - Ajuste de Conversión Cambiaria	1,833.8	503.9	263.9%	101.5	32.9	208.5%
Utilidad Integral	1,749.5	386.6	352.5%	97.6	25.3	286.4%

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Distribuciones por CBFIs

En el 2T16, TerraFina distribuyó un total de US\$19.0 millones, equivalente a US\$0.0313 por CBFIs.

A continuación se muestran las distribuciones para el 2T16, 1T16 y 2T15:

(millones de pesos excepto donde se indique)	2T16	1T16	2T15	Var. ⁴
CBFIs en Circulación ¹ (millones de CBFIs)	607.5	607.5	607.2	0.1%
Precio del CBFIs ²	30.84	29.39	30.53	1.0%
Distribuciones	343.3	300.8	300.9	14.1%
Distribuciones por CBFIs	0.5650	0.4951	0.4956	14.0%
Tipo de Cambio USD/MXN (promedio cierre del periodo)	18.07	18.07	15.32	18.0%
Distribuciones (millones de dólares)	19.0	16.6	19.6	-3.0%
Distribución por CBFIs (dólares)	0.0313	0.0273	0.0323	-3.0%
Rendimiento de la Distribución Anualizada³	7.3%	6.7%	6.5%	83 bps

(1) En 2T16, se incluyeron 334,187 CBFIs como parte del plan de compensación de TerraFina. (2) Precio periodo. (3) Distribución por CBFIs anualizado dividido entre el precio de cierre del CBFIs. El cálculo del rendimiento de las distribuciones está anualizado. (4) Comparativo 2T16 con 2T15.

(1) Se incluyeron 334,187 CBFIs como parte del plan de compensación de TerraFina. (2) Precio periodo. (3) Distribución por CBFIs anualizado

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting



Deuda

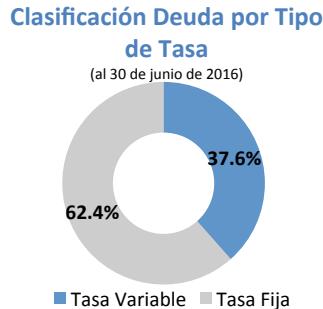
Al 30 de junio 2016, la deuda total de Terrafina fue de US\$720.0 millones. El costo promedio de la deuda de largo plazo, que está denominada en dólares, fue de 4.94%.

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

(al 30 de junio 2016)	Denominación	millones de pesos	millones de dólares	Tasa de Interés	Términos	Plazo	Opción de Extender Plazo
Deuda Largo Plazo							
Citibank ¹	Dólares	0.0	0.0	Libor + 2.40%	Interés	Ago 2018	Ago 2019
BRE ^{2,3}	Dólares	5,113.4	270.4	Libor + 3.75%	Interés + Principal	Sep 2018	Sep 2020
MetLife ⁴	Dólares	419.6	22.2	5.09%	Interés + Principal	Nov 2016	-
Notas Quirografarias	Dólares	8,083.1	427.4	5.25%	Interés	Nov 2022	-
Deuda Total		13,616.1	720.0				
Efectivo Neto		4,661.8	246.5				
Deuda Neta		8,954.4	473.5				

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

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting y Capital Markets



Las siguientes tablas muestran el nivel de apalancamiento e índice de cobertura con base en los resultados al 30 de junio de 2016 y las expectativas proyectadas por Terrafina para los próximos seis trimestres:

Apalancamiento (LTV)

(al 30 de junio 2016)	(millones de pesos)	(millones de dólares)
Activos Totales	36,879.8	1,950.1
Deuda Total	13,616.1	720.0

Apalancamiento (LTV)¹

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

Fuente: PGIM Real Estate - 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	30 de junio 2016	4,661.8	246.5
Impuestos por recuperar	Σ siguientes 6 trimestres	278.6	14.7
UAFI ¹ después de distribuciones	Σ siguientes 6 trimestres	1,147.5	60.7
Línea Disponible de Crédito	30 de junio 2016	7,091.7	375.0
	periodo	(millones de pesos)	(millones de dólares)
Pago de Intereses	Σ siguientes 6 trimestres	987.4	52.2
Pago de Principal	Σ siguientes 6 trimestres	679.7	35.9
CAPEX Recurrente	Σ siguientes 6 trimestres	283.7	15.0
Gastos de Desarrollo	Σ siguientes 6 trimestres	52.3	2.8

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: PGIM Real Estate - Fund Accounting y Capital Markets

Adicionalmente, al 30 de junio 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 30 de junio 2016)		
Apalancamiento (LTV) ¹	36.9%	≤ 60%
Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD) ²	2.4x	≥ 1.5x
Límite de Deuda Garantizada a Activos Totales	15.0%	≤ 40%
Límite de Activos no Gravados a Deuda No Garantizada	479%	≥ 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: PGIM Real Estate - 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
- UBS
- 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 PGIM Real Estate®.

TerraFina tiene 219 propiedades, que incluyen 208 naves industriales, con un total aproximado de 30.0 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.terrafina.mx

Acerca de PGIM Real Estate

PGIM Real Estate es el negocio de inversión de bienes raíces de PGIM Inc., el negocio global de administración de inversión de bienes raíces de Prudential Financial, Inc (NYSE: PRU). PGIM 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\$65.4 mil millones de activos brutos bajo administración (US\$48.3 mil millones netos), al 31 de marzo de 2016. PGIM Real Estate 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.pgimrealestate.com

Acerca de Prudential Financial, Inc.

Prudential Financial Inc. (NYSE: PRU) es una empresa líder en servicios financieros que al 31 de marzo de 2016 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 Segundo Trimestre del 2016

Viernes 22 de julio 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/1111/15701>

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: 81881298



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			
		2T16	2T15	2T16	2T15
		(millones de pesos)	(millones de dólares)		
cálculo NOI	Ingresos por Rentas	594.9	484.8	32.9	31.7
No Monetario	Ingresos Devengados ¹	8.9	0.9	0.5	0.1
	Otros Ingresos Operativos	57.7	22.0	3.2	1.5
cálculo NOI	Gastos Reembolsables como Ingresos ²	35.6	23.8	2.0	1.6
cálculo AFFO	Mejoras de Inquilinos Reembolsables	6.3	3.2	0.3	0.2
No Monetario	Otros Ingresos No Monetarios	15.8	-5.1	0.8	-0.3
	Ingresos Netos	661.5	507.8	36.6	33.2
cálculo NOI	Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación	2.6	-	0.1	-

(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: PGIM Real Estate - 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					
		2T16	2T15	2T16	2T15
		(millones de pesos)		(millones de dólares)	
	Reparaciones y Mantenimiento	-32.9	-35.2	-1.8	-2.3
cálculo ION	Recurrente	-6.5	-14.6	-0.4	-1.0
cálculo AFFO	No Recurrente	-26.5	-20.6	-1.5	-1.3
	Impuestos Propiedad	-19.7	-32.9	-1.1	-2.2
cálculo ION	Operativos	-0.2	-5.1	0.0	-0.3
No Monetarios	No Operativos	-19.5	-27.8	-1.1	-1.8
cálculo ION	Comisión por Administración de Propiedad	-13.6	-10.7	-0.8	-0.7
cálculo ION	Electricidad	-6.6	-6.8	-0.4	-0.4
cálculo AFFO	Comisión Agentes	-7.9	-9.2	-0.4	-0.6
	Seguro de Cobertura de Propiedad	-3.2	-2.1	-0.2	-0.1
cálculo ION	Operativos	-2.3	-1.3	-0.1	-0.1
cálculo UAFIDA	Administrativos	-0.9	-0.8	-0.1	0.0
cálculo ION	Seguridad	-3.2	-2.6	-0.2	-0.2
cálculo UAFIDA	Publicidad	-0.4	-0.8	0.0	-0.1
	Otros Gastos	-20.3	-4.5	-1.1	-0.3
cálculo ION	Relacionados con la Operación	-4.1	-3.8	-0.2	-0.2
No Monetarios	No Relacionados con la Operación	-14.6	0.0	-0.8	0.0
cálculo UAFIDA	Administrativos	-1.6	-0.7	-0.1	-1.2
No Monetarios	Estimación Cuentas Cobro Dudoso	3.5	-18.4	0.2	-0.1
No Monetarios	Costos de Transacción	-	-0.9	-	-0.1
Gastos Bienes Raíces Totales		-104.3	-124.3	-5.8	-8.1

Fuente: PGIM Real Estate - 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

		2T16 (millones de pesos)	2T15 (millones de pesos)	2T16 (millones de dólares)	2T15 (millones de dólares)
cálculo UAFIDA	Comisión del Asesor Externo	-38.7	-29.1	-2.1	-1.9
	Honorarios Legales	-4.9	-2.6	-0.3	-0.2
cálculo UAFIDA	Recurrentes	-1.4	-0.6	-0.1	0.0
cálculo AFFO	No Recurrentes	-3.5	-1.9	-0.2	-0.2
	Otros Honorarios Profesionales	-3.8	-3.3	-0.3	-0.2
cálculo UAFIDA	Recurrentes	-2.1	-1.4	-0.2	-0.1
cálculo AFFO	No Recurrentes	-1.7	-1.9	-0.1	-0.1
	Honorarios Administrativos	-25.3	-19.3	-1.4	-1.3
cálculo UAFIDA	Recurrentes	-8.5	-8.5	-0.5	-0.6
No Operativos	No Recurrentes	-16.7	-10.7	-0.9	-0.7
cálculo UAFIDA	Sueldos	-6.7	-3.3	-0.4	-0.2
cálculo UAFIDA	Honorarios del Fiduciario	-1.4	-1.0	-0.1	-0.1
cálculo UAFIDA	Otros Gastos	-1.8	-1.4	-0.1	-0.1
Comisiones y Gastos de Admón. Totales		-82.5	-59.9	-4.5	-4.0

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting



Anexo 4 – Reconciliación

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

	2T16 (millones de pesos)	2T15 (millones de pesos)	2T16 (millones de dólares)	2T15 (millones de dólares)
Utilidad (Pérdida) Integral	1,749.5	386.6	96.8	25.2
<i>Sumar (Restar) Ajustes de Conversión Cambiaria:</i>				
Ajuste de Conversión Cambiaria	-1,833.8	-503.9	-101.5	-32.9
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero:</i>				
Gastos de Deuda No Recurrente	13.1	0.0	0.7	0.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes No Monetarios:</i>				
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	50.1	69.3	2.8	4.5
Ajuste a Valor Razonable de las Inversiones Bancarias	0.0	-7.4	0.0	-0.5
Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	324.1	215.8	17.9	14.1
Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	0.0	0.0	0.0	0.0
Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos por Cobrar	-1.7	0.0	-0.1	0.0
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	24.9	78.6	1.4	5.1
Ganancia (Pérdida) por Venta de Bienes Raíces	-9.4	0.0	-0.5	0.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Reparaciones y Mantenimiento No Recurrente	26.5	20.6	1.5	1.3
Impuestos Propiedad No Operativos	19.5	27.8	1.1	1.8
Comisiones Arrendamiento	7.9	9.2	0.4	0.6
Estimación Cuentas Cobro Dudoso	-3.5	18.4	-0.2	1.2
Otros Gastos No Relacionados con la Operación	14.6	0.0	0.8	0.0
Costos de Transacción	0.0	0.9	0.0	0.1
Honorarios legales No Recurrentes	3.5	1.9	0.2	0.1
Otros Honorarios Profesionales No Recurrentes	1.7	1.9	0.1	0.1
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>				
Ingresos Devengados	-8.9	-0.9	-0.5	-0.1
Otros Ingresos No Monetarios	-15.8	5.1	-0.9	0.3
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	-6.3	-3.2	-0.3	-0.2
<i>Sumar (Restar) Honorarios Administrativos No Operativos</i>				
Honorarios Administrativos No Operativos	16.7	10.7	0.9	0.7
Fondos de la Operación (FFO)	372.9	331.4	20.7	21.7
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero</i>				
Intereses Financieros	160.4	108.6	8.9	7.1
Gastos de Deuda Recurrentes	1.1	0.2	0.1	0.0
Productos Financieros	-1.2	-24.1	-0.1	-1.6
UAFIDA	533.2	416.0	29.6	27.2
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Comisión del Asesor Externo	38.7	29.1	2.1	1.9
Honorarios Legales Recurrentes	1.4	0.6	0.0	0.0
Otros Honorarios Profesionales Recurrentes	2.1	1.4	0.1	0.1
Honorarios Administrativos	8.5	8.5	0.5	0.6
Sueldos	6.7	3.3	0.4	0.2
Honorarios del Fiduciario	1.4	1.0	0.1	0.1
Otros Gastos	1.8	1.4	0.1	0.1
Publicidad	0.4	0.8	0.0	0.1
Seguro de Cobertura de Propiedad Administrativos	0.9	0.8	0.1	0.0
Otros Gastos Administrativos	1.6	0.7	0.1	0.0
ION	596.7	463.7	33.0	30.3
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes	6.5	14.6	0.4	1.0
Impuestos Propiedad Recurrentes	0.2	5.1	0.0	0.3
Comisión por Administración de Propiedad	13.6	10.7	0.8	0.7
Electricidad	6.6	6.8	0.4	0.4
Seguro de Cobertura de Propiedad Operativos	2.3	1.3	0.1	0.1
Seguridad	3.2	2.6	0.2	0.2
Otros Gastos Relacionados con la Operación	4.1	3.8	0.2	0.2
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>				
Otros Ingresos No Monetarios	15.8	-5.1	0.9	-0.3
Ingresos Devengados	8.9	0.9	0.5	0.1
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	6.3	3.2	0.3	0.2
Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación	-2.6	0.0	-0.1	0.0
Ingresos Netos	661.5	507.8	36.6	33.2



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

	2T16 (millones de pesos)	2T15 (millones de pesos)	2T16 (millones de dólares)	2T15 (millones de dólares)
Utilidad (Pérdida) Integral	1,749.5	386.6	96.8	25.2
<i>Sumar (Restar) Ajustes de Conversión Cambiaria:</i>				
Ajuste de Conversión Cambiaria	- 1,833.8	-503.9	-101.5	-32.9
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero:</i>				
Gastos de Deuda No Recurrente	13.1	0.0	0.7	0.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes No Monetarios:</i>				
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	50.1	69.3	2.8	4.5
Ajuste a Valor Razonable de las Inversiones Bancarias	0.0	-7.4	0.0	-0.5
Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	324.1	215.8	17.9	14.1
Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	0.0	0.0	0.0	0.0
Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos por Cobrar	-1.7	0.0	-0.1	0.0
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	24.9	78.6	1.4	5.1
Ganancia (Pérdida) por Venta de Bienes Raíces	-9.4	0.0	-0.5	0.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Impuestos Propiedad No Operativos	19.5	27.8	1.1	1.8
Estimación Cuentas Cobro Dudosos	-3.5	18.4	-0.2	1.2
Otros Gastos No Relacionados con la Operación	14.6	0.0	0.8	0.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>				
Ingresos Devengados	-8.9	-0.9	-0.5	-0.1
Otros Ingresos No Monetarios	-15.8	5.1	-0.9	0.3
Utilidad Neta por Venta de Activo	3.6	0.0	0.2	0.0
<i>Sumar (Restar) Honorarios Administrativos No Operativos</i>				
Honorarios Administrativos No Operativos	16.7	10.7	0.9	0.7
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)	343.3	300.9	19.0	19.6



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 Implícita y mediante Valor Neto de los Activos (NAV).

Tasa Cap Rate Implícita	
Precio Promedio Trimestral (dólares) ¹	1.71
(x) CBFIS (millones de acciones)	607.5
(=) Capitalización del Mercado	1,037.0
(+) Deuda Total	720.0
(-) Efectivo	246.5
(=) Valor de la Empresa	1,510.5
(-) Reserva Territorial	66.5
(=) Valor Implícito Operativo de los Bienes Raíces	1,445.1
Ingreso Operativo Neto (ION) 2016e	133.0
Tasa Cap Rate Implícita	9.2%

Datos expresados en millones de dólares excepto donde se indique.

(1) Precio promedio de la acción del 2T16: Ps.30.84 y tipo de cambio promedio del 2T16: Ps.18.0687

Cálculo Cap Rate utilizando NAV

(+) Propiedades de Inversión (excluyendo reserva territorial)	1,595.1
(+) Reserva Territorial	66.5
(+) Efectivo	246.5
(-) Deuda Total y Pasivos	750.0
(=) NAV ¹	1,158.2
(/) CBFIS (millones de acciones)	607.5
(=) NAV por CBFI (dólares)	1.9

Precio CBFI (cálculo por NAV)	1.91
(x) CBFIS (millones de acciones)	607.5
(=) Valor de la Empresa	1158.2
(+) Deuda Total y Pasivos	750.0
(-) Efectivo	246.5
(=) Valor de la Empresa	1,661.6
(-) Reserva Territorial	66.5
(=) Valor Implícito en la Operación	1,595.1
Ingreso Operativo Neto (ION) 2016e	133.0
Tasa Cap Rate Implícita	8.3%

Datos expresados en millones de dólares excepto donde se indique.



Estados Financieros

Estado de Resultados <i>(miles de pesos)</i>	2T16	2T15
Ingresos por rentas	\$603,782	\$485,754
Otros ingresos operativos	57,673	22,040
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	(104,266)	(124,307)
Honorarios y gastos diversos	(82,494)	(59,900)
Ganancia (pérdida) realizada por venta de bienes raíces	9,361	-
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	(24,917)	(215,798)
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de los préstamos	(324,133)	7,383
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de préstamos por cobrar	1,669	-
Ganancia (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	(17)	(78,550)
Utilidad (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de inversiones bancarias	-	(2)
Ganancia (pérdida) cambiaria	(50,143)	(69,263)
Utilidad de operación	86,515	(32,643)
Productos financieros	1,154	24,118
Gastos financieros	(174,514)	(108,747)
Gastos financieros-neto	(173,360)	(84,629)
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	2,557	-
Utilidad Neta del periodo	(84,288)	(117,272)
Conceptos que serán reclasificados posteriormente a la utilidad o pérdida por ajuste de conversión cambiaria	1,833,812	503,884
Utilidad integral del periodo	1,749,524	386,612



Estados Financieros

Balance General <i>(miles de pesos)</i>		30-jun-16	31-mar-16
Activos			
Activo no circulante			
Propiedades de inversión		\$31,423,870	\$28,906,052
(Costo: 30/06/2016 - Ps.30,387,451; 31/03/2016 - Ps.27,934,385)			
Inversiones a través del método de participación	128,484	119,200	
Instrumentos financieros derivados	28	42	
Préstamo por cobrar	2,399	-	
(Costo: 30/06/2016 - Ps.38,524; 31/03/2016 - Ps.-)			
Activo circulante			
Otros activos	74,340	75,051	
Préstamo por cobrar	38,913	-	
(Costo: 30/06/2016 - Ps.1,096; 31/03/2016 - Ps.-)			
Impuestos por recuperar	278,570	353,179	
Pagos anticipados	5,039	7,430	
Anticipos de adquisición	-	4,224	
Rentas diferidas por cobrar	144,214	123,846	
Cuentas por cobrar	56,001	72,831	
(Reserva para cuentas incobrables: 30/06/2016 - Ps.131,032; 31/03/2016 - Ps.124,089)			
Efectivo restringido	66,162	59,705	
Efectivo y equivalentes de efectivo	4,661,752	4,454,832	
Total activos	36,879,772	34,176,392	
Activos netos atribuible a los inversionistas			
(patrimonio neto)			
Contribuciones netas	15,109,335	15,227,911	
Utilidades acumuladas	-	261,556	
Ajuste de conversión cambiaria	7,587,022	5,753,210	
Total activos netos	22,696,357	21,242,677	
Pasivos			
Pasivo no circulante			
Préstamos	13,042,077	11,793,832	
(Costo: 30/06/2016 - \$12,996,264; 31/03/2016 - \$12,054,158)			
Depósitos de arrendatario	157,887	136,070	
Proveedores y otras cuentas por pagar	40,142	49,783	
Pasivo circulante			
Proveedores y otras cuentas por pagar	307,515	393,253	
Préstamos	574,046	482,840	
(costo: 30/06/2016 - Ps.574,046, 31/03/2016 - Ps.482,840)			
Depósitos de arrendamiento	61,748	77,937	
Total pasivo (excluyendo activo neto atribuible a los Inversionistas)	14,183,415	12,933,715	
Total pasivos y activos netos	36,879,772	34,176,392	



Estados Financieros

Estado de Flujo de Efectivo		Jun-16
<i>(miles de pesos)</i>		
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad (pérdida) del período		\$251,787
Ajustes:		
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión		15,165
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos		247,237
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos por cobrar		(1,669)
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados		(10)
Utilidad realizada por venta de propiedades de inversión		(9,361)
Estimación para cuentas de cobro dudosas		12,614
Intereses pagados por préstamos		321,055
Intereses devengados en cuentas bancarias		(1,541)
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación		(19,811)
Disminución (aumento) rentas diferidas por cobrar		(32,320)
Disminución (aumento) en efectivo restringido		(8,119)
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar		(2,143)
Disminución (aumento) en impuestos por recuperar		51,134
Disminución (aumento) en pagos anticipados		4,873
Disminución (aumento) en otros activos		18,420
(Disminución) aumento en depósitos de arrendatarios		20,343
(Disminución) aumento en proveedores y otras cuentas por pagar		(7,480)
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de operación		860,174
Flujo de efectivo de actividades de inversión		
Adquisiciones de propiedades de inversión		(17,707)
Mejoras de propiedades de inversión		(166,560)
Ingreso por disposición de propiedades de inversión		60,046
Anticipo de adquisición		4,177
Intereses devengados en cuentas bancarias		1,541
Inversiones a través del método de participación		3,292
Prestamo por cobrar recibido		(37,705)
Pagos de préstamo por cobrar		93
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de inversión		(152,823)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento		
Pago de préstamos		(55,189)
Intereses pagados por préstamos		(321,055)
Distribuciones pagadas a accionistas		(576,588)
Producto de la emisión de CBFI, neto de costos de emisión		5,013
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de financiamiento		(947,819)
(Disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo		(240,468)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período		4,467,863
Efectos cambiarios sobre el efectivo y equivalentes de efectivo		434,357
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período		4,661,752



Estados Financieros

Estado de Variaciones en el Capital Contable <i>(miles de pesos)</i>	Atribuible a los Inversionistas			
	Contribuciones netas	Reserva para ajuste de conversión cambiaria	Utilidades (pérdidas) acumuladas	Total activos netos
Balance al 1 de enero de 2016	\$15,227,911	\$5,519,448	\$201,212	\$20,948,571
Contribuciones de capital, neto de costos de emisión	5,013	-	-	\$5,013
Distribuciones a tenedores	(123,589)	-	(452,999)	(576,588)
Utilidad integral				
Utilidad (pérdida) neta del periodo	-	-	251,787	251,787
Otros resultados integrales				
Ajuste por conversión de divisas	-	2,067,574	-	2,067,574
Total de utilidad (pérdida) utilidad integral	-	2,067,574	251,787	2,319,361
Activo neto (patrimonio neto) al 30 de junio de 2016	\$15,227,911	\$7,587,022	\$261,556	\$22,696,357