



REPORTE DE RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2016

Ciudad de México, 20 de octubre de 2016 – Terrafina® (BMV: TERRA13), fideicomiso de inversión líder en bienes raíces industriales (“FIBRA”), asesorado externamente por PGIM Real Estate y dedicado a adquirir, desarrollar, arrendar y administrar propiedades inmobiliarias industriales en México, anunció hoy sus resultados del tercer trimestre 2016 (3T16).

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 septiembre de 2016

Operativos

- La tasa de ocupación al 30 de septiembre de 2016 fue del 92.8%, una disminución de 70 puntos base comparado con el tercer trimestre de 2015 (3T15). Adicionalmente, considerando las cartas de intención firmadas, la ocupación al cierre de 3T16 fue de 94.8%.
- La renta promedio anualizada del portafolio por pie cuadrado al 3T16 fue US\$4.89, una disminución de US\$0.01 comparado con el 3T15.
- En el 3T16, Terrafina registró un total de 30.1 millones de pies cuadrados (mpc) de Área Rentable Bruta (ARB) integrada por 209 propiedades y 211 inquilinos.
- El total de actividades por arrendamiento en el 3T16 fue de 1.3 mpc, de los cuales 18.1% corresponden a nuevos contratos, 60.1% a renovaciones y 21.8% a renovaciones anticipadas. Esta actividad se concentró principalmente en los mercados de Cuautitlán Izcalli, Ciudad Juárez, Reynosa, Chihuahua, Querétaro, San Luis Potosí, Monterrey, Guanajuato y Guadalajara.
- Al 30 de septiembre de 2016, el total de desarrollos fue de 432,000 pies cuadrados de ARB y se estima que contribuirán con US\$2.2 millones en la generación de Ingreso Operativo Neto (ION) para el 2017. La tasa de retorno esperada de los desarrollos realizados en el 3T16 es 9.9%*.

*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



Financieros

- Los ingresos por rentas del 3T16 fueron US\$32.9 millones, aumentando 3.5% o US\$1.1 millones comparado con el 3T15.
- El ION del 3T16 fue US\$33.9 millones, aumentando 10.9% o US\$3.3 millones comparado con el 3T15. Asimismo, tomando en cuenta los US\$133 millones de ION esperado para el 2016 y el precio promedio del CBFI durante el 3T16 de US\$1.65 (Ps.30.84), la tasa de capitalización (*cap rate*) es de 9.4%.
- El margen ION del 3T16 fue 94.3%, un incremento de 278 puntos base comparado con el 3T15.
- La UAFIDA del 3T16 alcanzó US\$30.5 millones, un incremento de 12.9% o US\$3.5 millones comparado con el 3T15.
- El margen UAFIDA del 3T16 fue de 84.8%, un aumento de 399 puntos base comparado con el 3T15.
- Los fondos disponibles para la operación ajustados (AFFO) del 3T16 alcanzaron US\$18.5 millones, una aumento de US\$1.0 millón comparado con el 3T15.
- El margen AFFO del 3T16 fue de 52.9%, un aumento de 92 puntos base comparado con el 3T15.
- El monto total de distribuciones para el 3T16 fue de US\$18.5 millones. Como resultado de las operaciones del 3T16, se distribuirán Ps.0.5703 por CBFI (US\$0.0305 por CBFI) como pago de distribuciones correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de julio y el 30 de septiembre de 2016.
- El resultado de la distribución anualizada fue de US\$0.1219; tomando en cuenta el precio promedio del CBFI durante 3T16 de US\$1.65 (Ps.30.84), se obtuvo un retorno por distribución (*dividend yield*) del 7.4%.



Resultados Operativos y Financieros

Operativos	Sep16	Sep15	Var.	3T16	3T15	Var.
Número de Propiedades Desarrolladas	209	196	13			
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc) ¹	30.1	28.3	1.8			
Nuevos Desarrollos ² (mpc)	0.43	0.58	-0.15			
Reserva Territorial (mpc)	6.40	5.74	0.66			
Tasa de Ocupación ³	92.8%	93.5%	-70 bps			
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	4.89	4.90	-0.01			
Plazo Promedio Remanente de Renta (años)	3.49	3.58	-0.09			
Tasa de Renovación ⁴	85.5%	90.7%	-518 bps			
Financieros Trimestrales	3T16	3T15	Var.	3T16	3T15	Var.
(millones de pesos excepto donde se indique)						
Ingresos por Rentas ⁵	615.5	521.2	18.1%			
Otros Ingresos Operativos	40.5	30.8	31.6%			
Ingresos Netos	663.5	560.1	18.5%			
Ingreso Operativo Neto (ION)*	634.8	501.8	26.5%			
Margen ION	94.3%	91.5%	278 bps			
UAFIDA ⁶ *	570.7	442.6	28.9%			
Margen UAFIDA	84.8%	80.8%	399 bps			
Flujo de la Operación (FFO)*	403.7	350.5	15.2%			
Margen FFO	60.0%	64.0%	-397 bps			
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)*	346.4	286.2	21.0%			
Margen AFFO	52.9%	52.0%	92 bps			
Distribuciones	346.4	286.2	21.0%			
Distribuciones por CBFI ⁷	0.5703	0.4713	21.0%			
Balance General	Sep16	Jun16	Var.	Sep16	Jun16	Var.
(millones de pesos excepto donde se indique)						
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	4,838.8	4,661.8	3.8%			
Propiedades de Inversión	32,316.6	31,423.9	2.8%			
Reserva de Terrenos	955.7	924.4	3.4%			
Deuda Total	14,146.4	13,616.1	3.9%			
Deuda Neta	9,307.6	8,954.4	3.9%			
(millones de dólares excepto donde se indique)						
fx	18.7204	16.3886				

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 3T16" 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

En el tercer trimestre de 2016, TerraFina mantuvo sólidos resultados operativos y financieros alineados con las metas planteadas para el año. En cuanto a los resultados operativos, la actividad de arrendamiento para el trimestre fue de 1.3 millones de pies cuadrados concentrándose en los mercados de Cuautitlán Izcalli, Ciudad Juárez, Reynosa, Chihuahua, Querétaro, San Luis Potosí, Monterrey, Guanajuato y Guadalajara. El 18.1% corresponden a nuevos contratos, 60.1% a renovaciones y 18.1% a renovaciones anticipadas. Asimismo, La renta promedio anual se mantuvo estable en US\$4.89 por pie cuadrado, alcanzando en la región Norte un nivel de US\$4.76 por pie cuadrado; la región Bajío con US\$5.00 por pie cuadrado; y en la región Centro US\$5.13 por pie cuadrado.

La ocupación alcanzó un nivel de 92.8%, disminuyendo 70 puntos base comparado con el tercer trimestre de 2015. Tomando en cuenta las cartas de intención firmadas, la ocupación del trimestre fue 94.8%. Adicionalmente la ocupación por región alcanzó un 95.1% en la región Norte, un 86.4% en el Bajío y 94.6% en la región Centro.

Finalmente en cuanto a los principales resultados financieros del tercer trimestre, los ingresos por rentas fueron por US\$32.9 millones, un Ingreso Operativo Neto por US\$33.9 millones con un margen del 94.3% así como la generación de US\$18.5 millones en Fondos de la Operación Ajustados. La distribución por CBFI fue de Ps. 0.5703 o US\$0.0305 por certificado, lo que equivalen a una distribución anualizada de Ps. 2.28 o US\$0.1219 por CBFI y un retorno por distribución (*dividend yield*) del 7.4% tomando en cuenta el precio promedio del CBFI en el tercer trimestre de 2016.

Ing. Alberto Chretin
Director General y Presidente del Comité Técnico



Resumen Operativo

Resumen por Región

(al 30 de septiembre 2016)	Norte	Bajío	Centro	Total
# Propiedades	133	47	29	209
# de Arrendatarios	131	45	35	211
ARB (mpc)	16.5	7.5	6.1	30.1
Nuevos Desarrollos (mpc)	0.3	0.2	0.0	0.4
Reserva de Terrenos (mpc)	3.0	0.1	3.3	6.4
Tasa de Ocupación	95.1%	86.4%	94.6%	92.8%
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	4.76	5.00	5.13	4.89
% 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

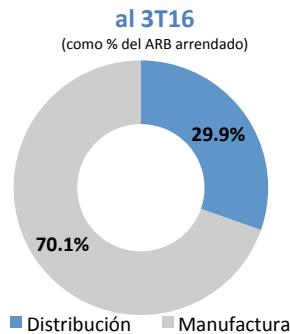
- San Luis Potosí
- Jalisco
- Aguascalientes
- Guanajuato
- Querétaro

CENTRO

- Estado de México
- Distrito Federal
- Puebla
- Tabasco

Operaciones de TerraFina al 3T16.

Diversificación por Uso de Propiedad



Actividades de Arrendamiento

	3T16	3T15	Var.
Portafolio Operativo (mpc):			
Renovaciones	0.8	0.7	0.1
Renovaciones Anticipadas	0.3	0.6	-0.3
Nuevos Arrendamientos	0.2	0.4	-0.1
Pies Cuadrados Totales de Arrendamientos Firmados	1.3	1.6	-0.4

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management



Resumen Operativo (continuación)

Ocupación y Rentas por Región

	Tasa de Ocupación (al 30 de septiembre 2016)	Renta Prom. / Pie Cuadrado (dólares)
Norte	95.1%	4.76
Baja California	95.5%	4.72
Tijuana	95.5%	4.72
Sonora	86.3%	4.19
Hermosillo	86.3%	4.19
Chihuahua	95.6%	4.92
Chihuahua	95.1%	5.45
Ciudad Juárez	95.7%	4.50
Delicias	100.0%	5.59
Gómez Farías	100.0%	3.34
Camargo	100.0%	3.78
Casas Grandes	100.0%	4.09
Coahuila	96.0%	4.41
Ciudad Acuña	100.0%	5.99
Monclova	100.0%	5.26
Ramos Arizpe	96.6%	4.06
Saltillo	91.0%	5.30
San Pedro de las Colinas	89.3%	1.00
Torreón	100.0%	4.10
Nuevo León	90.0%	5.06
Apodaca	86.8%	5.87
Monterrey	91.2%	4.77
Tamaulipas	88.6%	4.45
Reynosa	88.6%	4.45
Durango	100.0%	3.89
Durango	100.0%	4.04
Gómez Palacio	100.0%	3.05
Bajío	86.4%	5.00
San Luis Potosí	85.1%	4.87
San Luis Potosí	85.1%	4.87
Jalisco	100.0%	5.51
Guadalajara	100.0%	5.51
Aguascalientes	100.0%	4.84
Aguascalientes	100.0%	4.84
Guanajuato	95.9%	4.92
Celaya	100.0%	5.07
Irapuato	86.5%	5.59
Silao	100.0%	4.56
Querétaro	70.4%	4.87
Querétaro	70.4%	4.87
Centro	94.6%	5.13
Estado de México	93.7%	5.38
Cuautitlán Izcalli	100.0%	5.37
Toluca	88.8%	5.40
Distrito Federal	100.0%	8.80
Azcapotzalco	100.0%	8.80
Puebla	100.0%	3.07
Puebla	100.0%	3.07
Tabasco	100.0%	3.72
Villahermosa	100.0%	3.72
Total	92.8%	4.89

Vencimientos y Renovaciones por Región

		Consolidado			
	(al 30 de septiembre 2016)	Vencimientos (número de contratos)	% Total de Vencimientos	Renovaciones (número de contratos)	% Total de Renovaciones
Norte	14	63.6%	12	85.7%	
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	12	54.5%	10	83.3%	
Chihuahua	10	45.5%	8	80.0%	
Ciudad Juárez	2	9.1%	2	100.0%	
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	4.5%	1	100.0%	
Apodaca	0	0.0%	0	0.0%	
Monterrey	1	4.5%	1	100.0%	
Tamaulipas	1	0.0%	1	100.0%	
Reynosa	1	0.0%	1	100.0%	
Durango	0	0.0%	0	0.0%	
Durango	0	0.0%	0	0.0%	
Gómez Palacio	0	0.0%	0	0.0%	
Bajío	4	18.2%	3	75.0%	
San Luis Potosí	1	0.0%	0	0.0%	
San Luis Potosí	1	0.0%	0	0.0%	
Jalisco	1	4.5%	1	100.0%	
Guadalajara	1	4.5%	1	100.0%	
Aguascalientes	0	0.0%	0	0.0%	
Aguascalientes	0	0.0%	0	0.0%	
Guanajuato	1	0.0%	1	100.0%	
Celaya	0	0.0%	0	0.0%	
Irapuato	0	0.0%	0	0.0%	
Silao	1	0.0%	1	100.0%	
Querétaro	1	4.5%	1	100.0%	
Querétaro	1	4.5%	1	100.0%	
Centro	4	18.2%	3	75.0%	
Estado de México	4	18.2%	3	75.0%	
Cuautitlán Izcalli	4	0.0%	3	75.0%	
Toluca	0	0.0%	0	0.0%	
Distrito Federal	0	0.0%	0	100.0%	
Azcapotzalco	0	0.0%	0	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	22	100.0%	18	81.8%	

Fuente: PGIM Real Estate - Portfolio Management.

* Sobre número de contratos vencidos en el trimestre



Desempeño Operativo del Tercer Trimestre 2016

Composición por Diversificación Geográfica

La diversificación geográfica de las propiedades de TerraFina del 3T16 (en base al ARB por pie cuadrado) se encuentra dividida de la siguiente manera: la región norte de México representa un 54.7% del ARB, mientras que las regiones Bajío y centro representan 25.0% y 20.3% del ARB, respectivamente.

Diversificación Geográfica por Región y Estado

	3T16	% del ARB Total al 3T16	3T15	% del ARB Total al 3T15
Norte	16.47	54.7%	15.79	55.9%
Baja California	1.13	3.7%	1.13	4.0%
Tijuana	1.13	3.7%	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	3.49	11.6%	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	2.00	6.6%	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	25.0%	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%
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	30.14	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

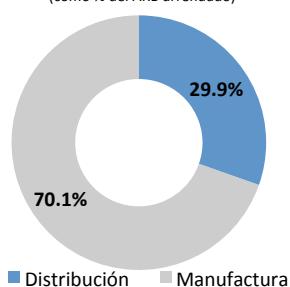


Composición por Uso de la Propiedad

Al cierre del 3T16, la participación de propiedades dedicadas a la distribución y logística fue de 29.9% y 70.1% a la manufactura.

Diversificación por Uso de Propiedad al 3T16

(como % del ARB arrendado)



Diversificación por Uso de Propiedad

	3T16	3T15	Var.
Distribución	29.9%	29.5%	45 bps
Manufactura	70.1%	70.5%	-45 bps

Fuente: PGIM Real Estate - Portfolio Management

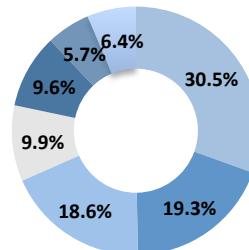
Composición por Sectores

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

Diversificación por Sector Industrial al 3T16

(como % del ARB arrendado)

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



Diversificación por Sector Industrial

	3T16	3T15	Var.
Automotriz	30.5%	28.4%	206 bps
Bienes industriales	19.3%	20.5%	-120 bps
Bienes de consumo	18.6%	17.8%	87 bps
Logística y Comercio	9.9%	10.5%	-55 bps
Aeroespacial	9.6%	10.0%	-33 bps
Bienes de Consumo No Duraderos	5.7%	6.6%	-87 bps
Electrónica	6.4%	6.3%	3 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 3T16, 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 34.0%, respectivamente.

Clientes Principales			
	Pies Cuadrados en Arrendamiento (millones)	% del Total de ARB	% del Total de Ingresos
(Al 30 septiembre 2016)			
Cliente Principal	1.24	4.4%	4.5%
10 Clientes Principales	6.19	22.1%	22.5%
20 Clientes Principales	9.57	34.2%	34.0%

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

Ocupación

La ocupación al cierre del 3T16 fue de 92.8%, disminuyendo 70 puntos base respecto al 3T15. Considerando las cartas de intención firmadas, la ocupación del trimestre se ubicó en un 94.8%. Es importante mencionar que este indicador refleja el nivel de ocupación al cierre del trimestre.

Durante el tercer trimestre de 2016, Terrafina tuvo actividad de arrendamiento por un total de 1.3 mpc, de los cuales el 18.1% corresponden a nuevos contratos de arrendamiento (incluyendo expansiones), 60.1% corresponden a renovaciones de contratos y 21.8% a renovaciones anticipadas.

La actividad de arrendamiento se realizó principalmente en los mercados de Cuautitlán Izcalli, Ciudad Juárez, Reynosa, Chihuahua, Querétaro, San Luis Potosí, Monterrey, Guanajuato y Guadalajara. Adicional a esta actividad de arrendamiento, se firmaron cartas de intención por un espacio adicional de 587,000 pies cuadrados.



	3T16	3T15	Var.
ARB Arrendado	92.8%	93.5%	-70 bps
ARB Disponible	5.2%	6.0%	-73 bps
Cartas de Intención Firmadas	1.9%	0.6%	139 bps
Total	100.0%	100.0%	

Fuente: PGIM Real Estate Asset Management

Vencimientos de Contratos de Arrendamiento

Al cierre del 3T16, Terrafina mantenía un total de 211 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 3% al 21% para los próximos cinco años.



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

	Renta Base		Ocupación	
	Anual (millones de dólares)	% del Total	de Pies Cuadrados (millones)	% del Total
2016	3.6	2.6%	0.85	3.0%
2017	17.9	13.1%	3.75	13.4%
2018	19.6	14.3%	3.98	14.2%
2019	26.7	19.5%	5.62	20.1%
2020	29.0	21.2%	5.76	20.6%
Posterior	40.0	29.3%	8.01	28.6%

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management

Utilización del Capital

Nuevos Desarrollos

Al 30 de septiembre de 2016, TerraFina ha desarrollado un total de 432,000 pies cuadrados. Estos nuevos desarrollos de propiedades estuvieron distribuidos de la siguiente manera: 63.1% en la región norte y 36.9% en la región Bajío.

Es importante mencionar que estos desarrollos contribuirán con US\$2.2 millones al ION en 2017, teniendo un retorno estimado del 9.9% tomando en cuenta la inversión total esperada de US\$22.2 millones.

enero - septiembre 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	0.27	263.1	13.6	49.76	0.0%
Bajío	0.16	167.7	8.6	54.31	0.0%
Centro	0.00	0.0	0.0	0.00	0.0%
Total	0.43	430.8	22.2	51.44	0.0%

ION Proforma¹ (millones de dólares)

2.2

Retorno Estabilizado Estimado³

9.9%

(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

	3T16	3T15
Propiedades Desarrolladas	99.1%	97.8%
Propiedades en Desarrollo	0.9%	2.2%
Total	100.0%	100.0%

Fuente: PGIM Real Estate – Asset 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 3T16, el total de inversión en CAPEX de TerraFina fue de US\$7.6 millones. A continuación se muestra el desglose del CAPEX en el 3T16:

Gastos de Capital (CAPEX)		
	3T16 (millones de pesos)	3T16 (millones de dólares)
Mejoras de los Inquilinos y CAPEX Recurrente	41.5	2.2
Comisiones de Arrendamiento	20.4	1.1
CAPEX Nuevos Desarrollos ¹	80.2	4.3
Gastos de Capital Totales	142.1	7.6

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 septiembre 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 septiembre de 2016 se integra de la siguiente manera:

	al 30 de septiembre 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	563.0	28.9	518.7	26.6
Bajío	0.1	13.9	0.7	12.5	0.6
Centro	3.3	724.3	37.1	424.5	21.8
Total Portafolio de Terrenos	6.4	1,301.2	66.7	955.7	49.0

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management y Fund Accounting



Desempeño Financiero al 3T16

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 3T16 mientras que en el balance general, se utiliza el tipo de cambio al cierre al 30 de septiembre 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 por sus siglas 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 3T16, se registraron US\$32.9 millones en ingresos por rentas, un incremento de 3.5% o US\$1.1 millones comparado con el 3T15.

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

Otros Ingresos Operativos

En el 3T16, se registraron US\$2.2 millones de otros ingresos operativos, un incremento de 17.2%, o US\$0.3 millones comparado con el 3T15.

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 3T16 alcanzaron US\$35.5 millones, un aumento de US\$1.3 millones o 3.9%, respecto al 3T15.

Ingresos

	3T16 (millones de pesos)	3T15 (millones de pesos)	Var. %	3T16 (millones de dólares)	3T15 (millones de dólares)	Var. %
Ingresos por Rentas	615.5	521.2	18.1%	32.9	31.8	3.5%
Ingresos Devengados ¹	7.5	8.1	-7.1%	0.4	0.5	-17.6%
Otros Ingresos Operativos	40.5	30.8	31.6%	2.2	1.9	17.2%
Gastos Reembolsables como Ingresos ²	34.2	27.0	26.5%	1.8	1.7	11.6%
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	4.7	3.4	36.8%	0.3	0.2	19.8%
Otros Ingresos No Monetarios	1.6	0.3	400.8%	0.1	0.0	-
Ingresos Netos	663.5	560.1	18.5%	35.5	34.1	3.9%

(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 3T16 fueron US\$6.2 millones, una disminución de 21.5% o US\$1.7 millones comparado con el 3T15. 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 3T16, TerraFina registró US\$33.9 millones de ION el cual aumentó 10.9% o US\$3.3 millones, comparado con el 3T15. El margen ION aumentó 278 puntos base para ubicarse en 94.3% comparado con 91.5% en el 3T15.

La siguiente tabla muestra el cálculo del ION para el 3T16:

	3T16	3T15	Var. %	3T16	3T15	Var. %
(millones de pesos)						
Ingresos por Rentas ¹	615.5	521.2	18.1%	32.9	31.8	3.5%
Otros Ingresos Operativos ²	57.8	27.0	114.0%	3.1	1.7	86.3%
Ingresos Netos para el Cálculo del ION	673.4	548.2	22.8%	36.0	33.4	7.6%
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes	-6.6	-7.9	-16.3%	-0.4	-0.5	-26.7%
Impuestos Propiedad	-0.6	-5.6	-89.9%	0.0	-0.3	-91.2%
Comisión por Administración de Propiedad	-13.5	-18.5	-27.0%	-0.7	-1.1	-36.7%
Electricidad	-7.1	-6.7	5.2%	-0.4	-0.4	-7.1%
Seguros Propiedad	-3.1	-2.1	49.8%	-0.2	-0.1	31.6%
Seguridad	-3.3	-3.1	4.8%	-0.2	-0.2	-9.4%
Otros Gastos Operativos	-4.4	-2.5	77.7%	-0.2	-0.2	54.2%
Gastos Operativos de Bienes Raíces para el Cálculo del ION	-38.6	-46.4	-17.0%	-2.1	-2.8	-27.7%
Ingreso Operativo Neto³	634.8	501.8	26.5%	33.9	30.6	10.9%
Margen ION	94.3%	91.5%	278 bps	94.3%	91.5%	278 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 3T16 fueron US\$4.1 millones, disminuyendo 3.2% o US\$0.1 millones comparado con el 3T15.



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

	3T16	3T15	Var. %	3T16	3T15	Var. %
	(millones de pesos)			(millones de dólares)		
Comisión por Asesoría ¹	-40.0	-32.2	24.3%	-2.1	-1.9	9.3%
Servicios Profesionales y de Consultoría	-8.1	-15.0	-45.6%	-0.5	-0.9	-40.3%
Sueldos, Honorarios de Admon. y Otros Gastos	-28.6	-23.0	24.0%	-1.4	-1.4	3.9%
Total Comisiones y Gastos de Admon.	-76.7	-70.2	9.3%	-4.1	-4.2	-3.2%

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 3T16, la UAFIDA aumentó US\$3.5 millones o 12.9% comparado con 3T15 para alcanzar US\$30.5 millones. El margen UAFIDA fue de 84.8%, un aumento de 399 puntos base, comparado con el 3T15.

La siguiente tabla muestra el cálculo de la UAFIDA para el 3T16:

	3T16	3T15	Var. %	3T16	3T15	Var. %
	(millones de pesos)			(millones de dólares)		
Ingresos por Rentas ¹	615.5	521.2	18.1%	32.9	31.8	3.5%
Otros Ingresos Operativos ²	57.8	27.0	114.0%	3.1	1.7	86.3%
Gastos de Bienes Raíces	-41.4	-49.4	-16.3%	-2.2	-3.0	-27.1%
Gastos Operativos de Bienes Raíces para Cálculo del ION	-38.6	-46.4	-17.0%	-2.1	-2.8	-27.7%
Publicidad	-0.1	-0.3	-51.0%	0.0	0.0	-56.2%
Gastos Admón. Seguros Propiedad	-0.9	-0.7	24.0%	0.0	0.0	8.1%
Otros Gastos Admón. Bienes Raíces	-1.8	-2.0	-11.1%	-0.1	-0.1	-22.8%
Comisiones y Gastos Admón.	-61.2	-56.1	9.2%	-3.3	-3.4	-3.9%
Comisión del Asesor Externo	-40.0	-32.2	24.3%	-2.1	-1.9	9.3%
Comisiones Legales, Admón. y Profesionales	-12.7	-15.2	-16.4%	-0.7	-0.9	-24.4%
Honorarios del Fiduciario	-1.5	-1.1	32.9%	-0.1	-0.1	15.5%
Sueldos	-5.7	-6.0	-5.3%	-0.3	-0.4	-15.8%
Otros Gastos	-1.3	-1.7	-23.5%	-0.1	-0.1	-31.8%
UAFIDA³	570.7	442.6	139.2%	30.5	27.0	12.9%
Margen UAFIDA	84.8%	80.8%	403 bps	84.8%	80.8%	399 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 3T16, fue de US\$9.5 millones, disminuyendo 7.6% o US\$0.8 millones comparado con el 3T15.

	3T16	3T15	Var. %	3T16	3T15	Var. %
(millones de pesos)						
Intereses Financieros	-168.5	-94.8	77.8%	-9.0	-5.8	55.9%
Gastos de Deuda	-12.1	-78.2	-84.5%	-0.6	-4.8	-86.7%
Recurrente	-0.2	-0.7	-69.8%	0.0	-0.1	-83.7%
No Recurrente	-11.9	-77.4	-	-0.6	-4.7	-
Productos Financieros	1.6	3.4	-52.8%	0.1	0.2	-59.5%
Total	-178.9	-169.5	5.6%	-9.5	-10.3	-7.6%

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

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

Durante el 3T16, el FFO aumentó US\$0.2 millones o 0.9%, comparado con el 3T15, para alcanzar US\$21.6 millones. El margen FFO fue de 60.0%, una disminución de 397 puntos base respecto al 3T15. Adicionalmente, el AFFO para el 3T16 fue de US\$18.5 millones, aumentando US\$1.0 millón o 5.8% comparado con el 3T15. El margen AFFO registrado fue de 52.9%, un incremento de 92 puntos base respecto al 3T15.

	3T16	3T15	Var. %	3T16	3T15	Var. %
(millones de pesos)						
UAFIDA	570.7	442.6	29.0%	30.5	27.0	12.9%
Costo Financiero ¹	-167.1	-92.1	81.5%	-8.9	-5.6	58.4%
Fondos de la Operación (FFO)	403.7	350.6	15.2%	21.6	21.4	0.9%
Margen FFO	60.0%	64.0%	-397 bps	60.0%	64.0%	-397 bps
Mejoras de los Inquilinos	-32.1	-41.6	-22.7%	-1.7	-2.5	-32.1%
Comisiones de Arrendamiento	-20.4	-16.9	20.5%	-1.1	-1.0	6.6%
Otros Gastos No Recurrentes ²	-4.8	-5.8	-17.3%	-0.3	-0.3	-24.9%
Fondos de la Operación Ajustado (AFFO)	346.4	286.2	21.0%	18.5	17.5	5.8%
Margen AFFO	52.9%	52.0%	92 bps	52.9%	52.0%	92 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 3T16 fue de US\$99.3 millones comparado con US\$124.8 millones registrados en el 3T15.



La siguiente tabla muestra el cálculo de la utilidad integral para el cierre del 3T16:

	3T16 (millones de pesos)	3T15 (millones de pesos)	Var. %	3T16 (millones de dólares)	3T15 (millones de dólares)	Var. %
Ingresos Netos	663.5	560.1	18.5%	35.5	34.1	3.9%
Gastos de Bienes Raíces e Impuestos	-116.5	-130.2	-10.5%	-6.2	-7.9	-21.5%
Honorarios y Gastos Diversos	-76.7	-70.2	9.2%	-4.1	-4.2	-3.2%
Utilidad (Pérdida) por Venta de Bienes Raíces	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	-175.9	116.0	-	-9.2	7.1	-
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	0.0	0.9	-	0.0	0.1	-
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	-106.6	47.5	-324.6%	-5.6	2.9	-292.3%
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	3.2	-	0.0	0.2	-
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	-14.1	-44.3	-68.3%	-0.7	-2.7	-75.2%
Utilidad Operativa	172.1	482.7	-64.4%	9.6	29.5	-67.3%
Producto Financiero	1.6	3.4	-52.8%	0.1	0.2	-59.5%
Gastos Financieros	-180.6	-172.9	4.4%	-9.6	-10.5	-8.6%
Gastos Financieros Netos	-178.9	-169.5	5.6%	-9.5	-10.3	-7.6%
Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación	23.7	-	-	1.2	-	-
Utilidad (Pérdida) Neta	16.8	313.3	-94.6%	1.3	19.2	-93.1%
Reclasificación después Utilidad (Pérdida) Neta - Ajuste de Conversión Cambiaria	705.1	1,731.2	-59.3%	37.7	105.6	-64.3%
Utilidad Integral	721.9	2,044.4	-64.7%	39.0	124.8	-68.8%

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Distribuciones por CBFIs

En el 3T16, TerraFina distribuyó un total de US\$18.5 millones, equivalente a US\$0.0305 por CBFI.

A continuación se muestran las distribuciones para el 3T16, 2T16 y 3T15:

(millones de pesos excepto donde se indique)	3T16	2T16	3T15	Var. ⁴
CBFIs en Circulación ¹ (millones de CBFIs)	607.4	607.4	607.2	0.0%
Precio del CBFI ²	30.84	30.84	31.27	-1.4%
Distribuciones	346.4	343.3	286.2	21.0%
Distribuciones por CBFI	0.5703	0.5650	0.4713	21.0%
Tipo de Cambio USD/MXN (promedio cierre del periodo)	18.72	18.07	16.39	14.2%
Distribuciones (millones de dólares)	18.5	19.0	17.5	5.8%
Distribución por CBFI (dólares)	0.0305	0.0313	0.0288	5.8%
<i>Rendimiento de la Distribución Anualizada³</i>	7.4%	7.3%	6.0%	137 bps

(1) En 2T16, 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 3T16 con 3T15.

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

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting



Deuda

Al 30 de septiembre 2016, la deuda total de TerraFina fue de US\$725.5 millones. El costo promedio de la deuda de largo plazo fue de 4.98%. La totalidad de la deuda está denominada en dólares.

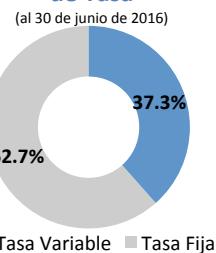
Los préstamos contratados a tasa variable cuentan con contratos CAP de cobertura de tasas de interés y opciones de tasa fija.

Denominación (al 30 de septiembre 2016)	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 5,272.6	270.4	Libor + 3.75%	Interés + Principal	Sep 2018	Sep 2020
MetLife ⁴	Dólares 430.5	22.1	5.09%	Interés + Principal	Nov 2016	-
Notas Quirografarias	Dólares 8,443.4	433.0	5.25%	Interés	Nov 2022	-
Deuda Total	14,146.4	725.5				
Efectivo Neto	4,838.8	248.1				
Deuda Neta	9,307.6	477.3				

(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: PGIM Real Estate - Fund Accounting y Capital Markets

Clasificación Deuda por Tipo de Tasa



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

Apalancamiento (LTV)

(al 30 de septiembre 2016)	(millones de pesos)	(millones de dólares)
Activos Totales	37,914.9	1,944.3
Deuda Total	14,146.4	725.5

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 septiembre 2016	4,838.8	248.1
Impuestos por recuperar	Σ siguientes 6 trimestres	100.5	5.2
UAFI ¹ después de distribuciones	Σ siguientes 6 trimestres	1,452.8	74.5
Línea Disponible de Crédito	30 de septiembre 2016	7,312.6	375.0

	periodo	(millones de pesos)	(millones de dólares)
Pago de Intereses	Σ siguientes 6 trimestres	968.7	49.7
Pago de Principal	Σ siguientes 6 trimestres	754.4	38.7
CAPEX Recurrente	Σ siguientes 6 trimestres	312.0	16.0
Gastos de Desarrollo	Σ siguientes 6 trimestres	261.3	13.4

Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD)² 6.0x

(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 septiembre 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 septiembre 2016)		
Apalancamiento (LTV) ¹	37.3%	≤ 60%
Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD) ²	2.3x	≥ 1.5x
Límite de Deuda Garantizada a Activos Totales	15.0%	≤ 40%
Límite de Activos no Gravados a Deuda No Garantizada	482%	≥ 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 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.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\$66.5 mil millones de activos brutos bajo administración (US\$49.0 mil millones netos), al 30 de junio 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 30 de junio de 2016 cuenta con más de US\$1.0 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
Tercer Trimestre del 2016

Viernes 21 de octubre de 2016
11:00 a.m. Horario del Este (ET)
10:00 a.m. Horario Central (CT)

Presentado por:

**Alberto Chretin, Director General
Ángel 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/1111/17311>

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: 17022640



Anexos

Anexo 1 – Ingresos

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

Adicionalmente, existen ingresos contables que deben registrarse con base en las NIIF; sin embargo, estos ingresos no son monetarios por lo que se excluyen en el cálculo de las principales métricas del reporte.

Las mejoras a las propiedades llevadas a cabo por los inquilinos que son reembolsables se netean contra los gastos de mejoras que se encuentran agrupados en el AFFO.

		Ingresos			
		3T16	3T15	3T16	3T15
		<i>(millones de pesos)</i>		<i>(millones de dólares)</i>	
<i>cálculo NOI</i>	Ingresos por Rentas	615.5		521.2	32.9
<i>No Monetario</i>	Ingresos Devengados ¹	7.5		8.1	0.4
	Otros Ingresos Operativos	40.5		30.8	2.2
<i>cálculo NOI</i>	Gastos Reembolsables como Ingresos ²	34.2		27.0	1.8
<i>cálculo AFFO</i>	Mejoras de Inquilinos Reembolsables	4.7		3.4	0.3
<i>No Monetario</i>	Otros Ingresos No Monetarios	1.6		0.3	0.1
	Ingresos Netos	663.5		560.1	35.5
<i>cálculo NOI</i>	Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación	23.7		-	1.2

(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) y en aquellos no recurrentes los cuales están 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			
		3T16	3T15	3T16	3T15
		<i>(millones de pesos)</i>		<i>(millones de dólares)</i>	
	Reparaciones y Mantenimiento	-43.5	-52.9	-2.3	-3.2
<i>cálculo ION</i>	Recurrente	-6.6	-7.9	-0.4	-0.5
	No Recurrente	-36.8	-45.0	-2.0	-2.7
<i>cálculo AFFO</i>	Impuestos Propiedad	-0.6	-6.0	0.0	-0.4
	Operativos	-0.6	-5.6	0.0	-0.3
<i>No Monetarios</i>	No Operativos	-0.1	-0.4	0.0	0.0
<i>cálculo ION</i>	Comisión por Administración de Propiedad	-13.5	-18.5	-0.7	-1.1
<i>cálculo ION</i>	Electricidad	-7.1	-6.7	-0.4	-0.4
<i>cálculo AFFO</i>	Comisión Agentes	-20.4	-16.9	-1.1	-1.0
	Seguro de Cobertura de Propiedad	-4.0	-2.8	-0.2	-0.2
<i>cálculo ION</i>	Operativos	-3.1	-2.1	-0.2	-0.1
<i>cálculo UAFIDA</i>	Administrativos	-0.9	-0.7	0.0	0.0
<i>cálculo ION</i>	Seguridad	-3.3	-3.1	-0.2	-0.2
<i>cálculo UAFIDA</i>	Publicidad	-0.1	-0.3	0.0	0.0
	Otros Gastos	-10.4	-4.5	-0.6	-0.3
<i>cálculo ION</i>	Relacionados con la Operación	-4.4	-2.5	-0.2	-0.2
<i>No Monetarios</i>	No Relacionados con la Operación	-4.3	0.0	-0.2	0.0
<i>cálculo UAFIDA</i>	Administrativos	-1.8	-2.0	-0.1	-0.1
<i>No Monetarios</i>	Estimación Cuentas Cobro Dudoso	-13.6	-18.5	-0.7	-1.1
<i>No Monetarios</i>	Costos de Transacción	-116.5	-124.3	-6.2	-7.9
	Gastos Bienes Raíces Totales	-43.5	-52.9	-2.3	-3.2

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

		3T16 (millones de pesos)	3T15 (millones de pesos)	3T16 (millones de dólares)	3T15 (millones de dólares)
<i>cálculo UAFIDA</i>	Comisión del Asesor Externo	-40.0	-32.2	-2.1	-1.9
	Honorarios Legales	-3.4	-4.5	-0.2	-0.3
<i>cálculo UAFIDA</i>	Recurrentes	-0.7	-3.1	0.0	-0.2
<i>cálculo AFFO</i>	No Recurrentes	-2.7	-1.4	-0.1	-0.1
	Otros Honorarios Profesionales	-4.7	-9.4	-0.3	-0.6
<i>cálculo UAFIDA</i>	Recurrentes	-2.7	-5.0	-0.2	-0.3
<i>cálculo AFFO</i>	No Recurrentes	-2.1	-4.4	-0.1	-0.3
	Honorarios Administrativos	-20.1	-15.4	-1.1	-0.9
<i>cálculo UAFIDA</i>	Recurrentes	-9.4	-7.2	-0.5	-0.4
<i>No Operativos</i>	No Recurrentes	-10.7	-8.2	-0.6	-0.5
<i>cálculo UAFIDA</i>	Sueldos	-5.7	-6.0	-0.3	-0.4
<i>cálculo UAFIDA</i>	Honorarios del Fiduciario	-1.5	-1.1	-0.1	-0.1
<i>cálculo UAFIDA</i>	Otros Gastos	-1.3	-1.7	-0.1	-0.1
Comisiones y Gastos de Admón. Totales		-76.7	-70.2	-4.1	-4.2

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting


Anexo 4 – Reconciliación
Reconciliación de Utilidad (Pérdida) a FFO, UAFIDA y ION

	3Q16 (millones de pesos)	3Q15 (millones de pesos)	3Q16 (millones de dólares)	3Q15 (millones de dólares)
Utilidad (Pérdida) Integral	721.9	2,044.4	38.6	124.7
<i>Sumar (Restar) Ajustes de Conversión Cambiaria:</i>				
Ajuste de Conversión Cambiaria	-705.1	-1731.2	-37.7	-105.6
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero:</i>				
Gastos de Deuda No Recurrente	11.9	77.4	0.6	4.7
<i>Sumar (Restar) Ajustes No Monetarios:</i>				
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	14.1	44.3	0.8	2.7
Ajuste a Valor Razonable de las Inversiones Bancarias	0.0	-3.2	0.0	-0.2
Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	106.6	-47.5	5.7	-2.9
Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	0.0	-0.9	0.0	-0.1
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	175.9	-116.0	9.4	-7.1
Ganancia (Pérdida) por Venta de Bienes Raíces	0.0	0.0	0.0	0.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Reparaciones y Mantenimiento No Recurrente	36.8	45.0	2.0	2.7
Impuestos Propiedad No Operativos	0.1	0.4	0.0	0.0
Comisiones Arrendamiento	20.4	16.9	1.1	1.0
Estimación Cuentas Cobro Dudoso	13.6	18.5	0.7	1.1
Otros Gastos No Relacionados con la Operación	4.3	0.0	0.2	0.0
Honorarios legales No Recurrentes	2.7	1.4	0.1	0.1
Otros Honorarios Profesionales No Recurrentes	2.1	4.4	0.1	0.3
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>				
Ingresos Devengados	-7.5	-8.1	-0.4	-0.5
Otros Ingresos No Monetarios	-1.6	-0.3	-0.1	0.0
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	-4.7	-3.4	-0.3	-0.2
<i>Sumar (Restar) Honorarios Administrativos No Operativos</i>				
Honorarios Administrativos No Operativos	10.7	8.2	0.6	0.5
Fondos de la Operación (FFO)	403.7	350.5	21.6	21.5
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero</i>				
Intereses Financieros	168.5	94.8	9.0	5.8
Gastos de Deuda Recurrentes	0.2	0.7	0.0	0.0
Productos Financieros	-1.6	-3.4	-0.1	-0.2
UAFIDA	570.7	442.5	30.5	27.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Comisión del Asesor Externo	40.0	32.2	2.1	2.0
Honorarios Legales Recurrentes	0.7	3.1	0.0	0.2
Otros Honorarios Profesionales Recurrentes	2.7	5.0	0.1	0.3
Honorarios Administrativos	9.4	7.2	0.5	0.4
Sueldos	5.7	6.0	0.3	0.4
Honorarios del Fiduciario	1.5	1.1	0.1	0.1
Otros Gastos	1.3	1.7	0.1	0.1
Publicidad	0.1	0.3	0.0	0.0
Seguro de Cobertura de Propiedad Administrativos	0.9	0.7	0.0	0.0
Otros Gastos Administrativos	1.8	2.0	0.1	0.1
ION	634.8	501.7	33.9	30.6
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes	6.6	8.0	0.4	0.5
Impuestos Propiedad Recurrentes	0.6	5.7	0.0	0.3
Comisión por Administración de Propiedad	13.5	18.6	0.7	1.1
Electricidad	7.1	6.8	0.4	0.4
Seguro de Cobertura de Propiedad Operativos	3.1	2.1	0.2	0.1
Seguridad	3.3	3.2	0.2	0.2
Otros Gastos Relacionados con la Operación	4.4	2.6	0.2	0.2
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>				
Otros Ingresos No Monetarios	1.6	-0.3	0.1	0.0
Ingresos Devengados	7.5	8.1	0.4	0.5
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	4.7	3.5	0.3	0.2
Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación	-23.7	0.0	-1.3	0.0
Ingresos Netos	663.5	560.1	35.5	34.3



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

	3Q16 (millones de pesos)	3Q15	3Q16 (millones de dólares)	3Q15
Utilidad (Pérdida) Integral	721.9	2,044.4	38.6	124.7
<i>Sumar (Restar) Ajustes de Conversión Cambiaria:</i>				
Ajuste de Conversión Cambiaria	-705.1	-1731.2	-37.7	-105.6
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero:</i>				
Gastos de Deuda No Recurrente	11.9	77.4	0.6	4.7
<i>Sumar (Restar) Ajustes No Monetarios:</i>				
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	14.1	44.3	0.8	2.7
Ajuste a Valor Razonable de las Inversiones Bancarias	0.0	-3.2	0.0	-0.2
Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	106.6	-47.5	5.7	-2.9
Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	0.0	-0.9	0.0	-0.1
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	175.9	-116.0	9.4	-7.1
Ganancia (Pérdida) por Venta de Bienes Raíces	0.0	0.0	0.0	0.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Impuestos Propiedad No Operativos	0.1	0.4	0.0	0.0
Estimación Cuentas Cobro Dudosos	13.6	18.5	0.7	1.1
Otros Gastos No Relacionados con la Operación	4.3	0.0	0.2	0.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>				
Ingresos Devengados	-7.5	-8.1	-0.4	-0.5
Otros Ingresos No Monetarios	-1.6	-0.3	-0.1	-0.1
<i>Sumar (Restar) Honorarios Administrativos No Operativos</i>				
Honorarios Administrativos No Operativos	10.7	8.2	0.6	0.5
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)	346.4	286.2	18.5	17.5



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 por sus siglas en inglés).

Tasa Cap Rate Implícita	
Precio Promedio Trimestral (dólares) ¹	1.65
(x) CBFIs (millones de acciones)	607.4
(=) Capitalización del Mercado	1,000.6
(+) Deuda Total	725.5
(-) Efectivo	248.1
(=) Valor de la Empresa	1,477.9
(-) Reserva Territorial	66.5
(=) Valor Implícito Operativo de los Bienes Raíces	1,411.4
Ingreso Operativo Neto (ION) 2016e	133.0
Tasa Cap Rate Implícita	9.4%

Datos expresados en millones de dólares excepto donde se indique.

(1) Precio promedio de la acción del 3T16: Ps.30.84 y tipo de cambio promedio del 3T16: Ps.18.7204

Cálculo Cap Rate utilizando NAV	
(+) Propiedades de Inversión (excluyendo reserva territorial)	1,590.7
(+) Reserva Territorial	66.5
(+) Efectivo	248.1
(-) Deuda Total y Pasivos	761.0
(=) NAV¹	1,144.4
(/) CBFIS (millones de acciones)	607.4
(=) NAV por CBFIs (dólares)	1.9
Precio CBFIs (cálculo por NAV)	1.88
(x) CBFIS (millones de acciones)	607.4
(=) Valor de la Empresa	1,144.4
(+) Deuda Total y Pasivos	761.0
(-) Efectivo	248.1
(=) Valor de la Empresa	1,657.2
(-) Reserva Territorial	66.5
(=) Valor Implícito en la Operación	1,590.7
Ingreso Operativo Neto (ION) 2016e	133.0
Tasa Cap Rate Implícita	8.4%

Datos expresados en millones de dólares excepto donde se indique.



Estados Financieros

Estado de Resultados <i>(miles de pesos)</i>	3T16	3T15
Ingresos por rentas	\$623,047	\$529,283
Otros ingresos operativos	40,482	30,768
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	(116,509)	(130,243)
Honorarios y gastos diversos	(76,696)	(70,214)
Ganancia (pérdida) realizada por venta de bienes raíces	-	-
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	(175,879)	115,988
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de los préstamos	(106,554)	47,450
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de préstamos por cobrar	(1,713)	-
Ganancia (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	(28)	870
Utilidad (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de inversiones bancarias	-	3,194
Ganancia (pérdida) cambiaria	(14,068)	(44,342)
Utilidad de operación	172,082	482,755
Productos financieros	1,622	3,440
Gastos financieros	(180,572)	(172,908)
Gastos financieros-neto	(178,950)	(169,468)
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	23,653	-
Utilidad Neta del periodo	16,785	313,287
Conceptos que serán reclasificados posteriormente a la utilidad o pérdida por ajuste de conversión cambiaria	705,109	1,731,153
Utilidad integral del periodo	721,894	2,044,440



Estados Financieros

Balance General (miles de pesos)		30-sep-16	30-jun-16
Activos			
Activo no circulante			
Propiedades de inversión	\$32,316,560	\$31,423,870	
(Costo: 30/09/2016 - Ps.31,427,063; 30/06/2016 - Ps.30,387,451)			
Inversiones a través del método de participación	198,113	128,484	
Instrumentos financieros derivados	-	28	
Préstamo por cobrar	38,108	2,399	
(Costo: 30/09/2016 - Ps.38,108; 30/06/2016 - Ps.38,524)			
Activo circulante			
Otros activos	81,468	74,340	
Préstamo por cobrar	2,473	38,913	
(Costo: 30/09/2016 - Ps.2,473; 30/06/2016 - Ps.1,096)			
Impuestos por recuperar	100,541	278,570	
Pagos anticipados	4,557	5,039	
Anticipos de adquisición	16,700	-	
Rentas diferidas por cobrar	156,441	144,214	
Cuentas por cobrar	63,221	56,001	
(Reserva para cuentas incobrables: 30/09/2016 - Ps.149,154; 30/06/2016 - Ps.131,032)			
Efectivo restringido	97,896	66,162	
Efectivo y equivalentes de efectivo	4,838,822	4,661,752	
Total activos	37,914,900	36,879,772	
Activos netos atribuible a los inversionistas (patrimonio neto)			
Contribuciones netas	14,782,859	15,109,335	
Utilidades acumuladas	-	-	
Ajuste de conversión cambiaria	8,292,131	7,587,022	
Total activos netos	23,074,990	22,696,357	
Pasivos			
Pasivo no circulante			
Préstamos	13,503,704	13,042,077	
(Costo: 30/09/2016 - \$13,347,897; 30/06/2016 - \$12,996,264)			
Depósitos de arrendatario	178,732	157,887	
Proveedores y otras cuentas por pagar	4,981	40,142	
Pasivo circulante			
Proveedores y otras cuentas por pagar	461,586	307,515	
Préstamos	642,743	574,046	
(costo: 30/09/2016 - Ps.642,743, 30/06/2016 - Ps.574,046)			
Depósitos de arrendamiento	48,164	61,748	
Total pasivo (excluyendo activo neto atribuible a los Inversionistas)	14,839,910	14,183,415	
Total pasivos y activos netos	37,914,900	36,879,772	



Estados Financieros

Estado de Flujo de Efectivo		Sep-16
<i>(miles de pesos)</i>		
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad (pérdida) del período		\$268,572
Ajustes:		
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión		191,044
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos		353,791
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos por cobrar		44
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados		18
Utilidad realizada por venta de propiedades de inversión		(9,361)
Estimación para cuentas de cobro dudosas		27,127
Intereses pagados por préstamos		489,536
Intereses devengados en cuentas bancarias		(2,614)
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación		(43,464)
Disminución (aumento) rentas diferidas por cobrar		(44,547)
Disminución (aumento) en efectivo restringido		(39,853)
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar		(23,876)
Disminución (aumento) en impuestos por recuperar		229,163
Disminución (aumento) en pagos anticipados		5,355
Disminución (aumento) en otros activos		11,292
(Disminución) aumento en depósitos de arrendatarios		27,604
(Disminución) aumento en proveedores y otras cuentas por pagar		111,430
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de operación		1,551,261
Flujo de efectivo de actividades de inversión		
Adquisiciones de propiedades de inversión		(26,970)
Mejoras de propiedades de inversión		(246,770)
Ingreso por disposición de propiedades de inversión		60,046
Anticipo de adquisición		(12,523)
Intereses devengados en cuentas bancarias		2,614
Inversiones a través del método de participación		(35,985)
Préstamo por cobrar recibido		(37,705)
Pagos de préstamo por cobrar		353
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de inversión		(296,940)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento		
Pago de préstamos		(56,635)
Intereses pagados por préstamos		(489,536)
Distribuciones pagadas a accionistas		(919,849)
Producto de la emisión de CBFI, neto de costos de emisión		5,013
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de financiamiento		(1,461,007)
(Disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo		(206,686)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período		4,467,863
Efectos cambiarios sobre el efectivo y equivalentes de efectivo		577,645
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período		4,838,822



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
Contribuciones de capital, neto de costos de emisión	5,013	-	-	\$5,013
Distribuciones a tenedores	(450,065)	-	(469,784)	(919,849)
Utilidad integral				
Utilidad (pérdida) neta del periodo	-	-	268,572	268,572
Otros resultados integrales				
Ajuste por conversión de divisas	-	2,772,683	-	2,772,683
Total de utilidad (pérdida) utilidad integral	-	2,772,683	268,572	3,041,255
Activo neto (patrimonio neto) al 30 de septiembre de 2016	\$14,782,859	\$8,292,131	\$-	\$23,074,990