



REPORTE DE RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE Y AÑO COMPLETO 2016

Ciudad de México, 23 de febrero de 2017 – Terrafina® (BMV: TERRA13) (“TERRA” o “la Compañía”), 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 cuarto trimestre 2016 (4T16) y año completo 2016.

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 estados financieros de Terrafina que se describen en el presente reporte son internos y aún no han sido auditados por nuestros Auditores Externos ni aprobados por la Asamblea Ordinaria Anual de Tenedores, por lo que las cifras mencionadas a lo largo de este reporte de resultados son preliminares y podrían presentar ajustes en el futuro. Una vez que se cuente con los estados financieros dictaminados para 2016 y hayan sido aprobados por la Asamblea Ordinaria Anual de Tenedores, los mismos se pondrán a disposición del público inversionista de conformidad con las disposiciones legales aplicables.

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

Hechos Destacados Operativos y Financieros al 31 de diciembre de 2016

Operativos

- **La tasa de ocupación al 31 de diciembre de 2016 fue del 94.8%, un incremento de 160 puntos base comparado con el cuarto trimestre de 2015 (4T15). Adicionalmente, considerando las cartas de intención firmadas, la ocupación al cierre de 4T16 fue de 95.2%.**
- **La renta promedio anualizada del portafolio por pie cuadrado al cierre de 2016 fue US\$4.88.**
- **Al cierre de 2016, Terrafina registró un total de 30.5 millones de pies cuadrados (mpc) de Área Rentable Bruta (ARB) integrada por 209 propiedades y 218 inquilinos.**
- **El total de actividades por arrendamiento de 2016 fue de 6.7 mpc, de los cuales 31.1% corresponden a nuevos contratos, 24.1% a renovaciones y 44.8% a renovaciones anticipadas.** Esta actividad se concentró principalmente en los mercados de Chihuahua, Ciudad Juárez, Querétaro, Ramos Arizpe, Cuautitlán Izcalli, San Luis Potosí, Monterrey, Tijuana, Toluca, Saltillo, Irapuato y Apodaca.
- **El total de desarrollos en 2016 fue de 620,000 pies cuadrados de ARB y se estima que contribuirán con US\$3.1 millones en la generación de Ingreso Operativo Neto (ION) para el 2017. La tasa de retorno esperada de los desarrollos realizados en 2016 es 10.5%*.**

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

Contactos en Ciudad de México:
Francisco Martínez
Director de Relación con Inversionistas
Tel: +52 (55) 5279-8107
E-mail: francisco.martinez@terrafinamx.com

Contactos en Nueva York:
Maria Barona / Rafael Borja
i-advize Corporate Communications, Inc.
Tel: +1 (212) 406-3691 / (212) 406-3693
E-mail: mbarona@i-advize.com / rborja@i-advize.com



Financieros

- Los ingresos por rentas de 2016 fueron US\$131.7 millones, de los cuales US\$33.4 millones corresponden al 4T16 y representa un incremento de 5.9% o US\$1.9 millones comparado con el 4T15.
- El ION de 2016 fue US\$131.8 millones, de los cuales US\$33.1 millones corresponden al 4T16 y representa un aumento de 7.5% o US\$2.3 millones comparado con el 4T15.
- El margen ION de 2016 fue 92.1% en 2016 y 92.9% en el 4T16, un incremento de 180 puntos base comparado con el 4T15.
- La UAFIDA de 2016 alcanzó US\$118.2 millones, de los cuales US\$29.6 millones corresponden al 4T16, un incremento de 9.7% o US\$2.6 millones comparado con el 4T15.
- El margen UAFIDA de 2016 fue de 82.5% y 82.9% en el 4T16, un aumento de 306 puntos base comparado con el 4T15.
- Los fondos disponibles para la operación ajustados (AFFO) de 2016 alcanzaron US\$74.5 millones, de los cuales US\$20.4 millones corresponden al 4T16, un aumento de 23.4% o US\$3.9 millones comparado con el 4T15.
- El margen AFFO de 2016 fue de 52.7% y 56.8% para el 4T16, un incremento de 877 puntos base comparado con el 4T15.
- El resultado de las distribuciones por CBFI correspondientes al resultado de 2016 fue de US\$0.1227; tomando en cuenta el precio promedio de 2016 de US\$1.62 (Ps.30.16), se obtuvo un retorno por distribución (*dividend yield*) del 7.6%.
- El monto total de distribuciones para el 4T16 fue de US\$20.4 millones. Como resultado, se distribuirán Ps.0.6593 por CBFI (US\$0.0335 por CBFI) como pago de distribuciones correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de octubre y el 31 de diciembre de 2016; tomando en cuenta el precio promedio del 4T16 de US\$1.62 (Ps. 29.48), se obtuvo un retorno por distribución (*dividend yield*) del 8.9%.



Resultados Operativos y Financieros

Operativos	Mar16	Jun16	Sep16	Dic16	Dic15
Número de Propiedades Desarrolladas	209	208	209	209	209
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc) ¹	30.1	30.0	30.1	30.1	29.9
Nuevos Desarrollos ² (mpc)	0.25	0.20	0.43	0.62	0.88
Reserva Territorial (mpc)	6.40	6.40	6.40	6.40	6.40
Tasa de Ocupación ³	93.3%	93.2%	92.8%	94.8%	93.2%
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	4.89	4.88	4.89	4.88	4.88
Plazo Promedio Remanente de Renta (años)	3.65	3.51	3.49	3.49	3.67
Tasa de Renovación ⁴	87.7%	87.7%	85.5%	85.0%	93.7%

Financieros Acumulados	Mar16	Jun16	Sep16	Dic16	Dic15
(millones de pesos excepto donde se indique)					
<i>Ingresos por Rentas</i> ⁵	589.0	1,183.9	1,799.4	2,460.2	2,032.5
Otros Ingresos Operativos	75.0	132.7	173.2	208.1	166.6
<i>Ingresos Netos</i>	675.0	1,336.4	2,000.0	2,703.0	2,197.2
<i>Ingreso Operativo Neto (ION)*</i>	573.9	1,170.6	1,805.3	2,459.7	1,957.8
Margen ION	87.0%	88.5%	89.5%	92.1%	89.9%
UAFIDA ⁶ *	516.1	1,049.2	1,620.0	2,204.4	1,734.7
Margen UAFIDA	78.2%	79.2%	79.7%	82.5%	79.8%
Flujo de la Operación (FFO)*	355.7	728.6	1,132.2	1,549.5	1,327.8
Margen FFO	53.8%	61.4%	62.2%	58.0%	61.1%
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)*	300.8	644.0	990.4	1,390.8	1,159.2
Margen AFFO	45.1%	55.8%	54.6%	52.7%	53.1%
Distribuciones	300.8	644.0	990.4	1,390.8	1,159.2
Distribuciones por CBF ⁷	0.4951	1.0601	1.6303	2.2904	1.9090

Financieros Trimestrales	1T16	2T16	3T16	4T16	4T15
(millones de pesos excepto donde se indique)					
<i>Ingresos por Rentas</i>	589.0	594.9	615.5	660.8	527.5
Otros Ingresos Operativos	75.0	57.7	40.5	52.1	43.5
<i>Ingresos Netos</i>	675.0	661.5	663.5	720.3	575.6
<i>Ingreso Operativo Neto (ION)*</i>	573.9	596.7	634.8	654.3	516.0
Margen ION	87.0%	94.3%	94.3%	92.9%	91.1%
UAFIDA*	516.1	533.2	570.7	584.4	451.9
Margen UAFIDA	78.2%	84.3%	84.8%	82.9%	79.9%
Flujo de la Operación (FFO)*	355.7	372.9	403.7	417.3	326.3
Margen FFO	53.8%	59.0%	60.0%	59.2%	57.7%
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)*	300.8	343.3	346.4	400.4	275.7
Margen AFFO	45.1%	53.9%	52.9%	56.8%	48.1%
Distribuciones	300.8	343.3	346.4	400.4	275.7
Distribuciones por CBF ⁵	0.4951	0.5650	0.5703	0.6593	0.4541

Mar16	Jun16	Sep16	Dic16	Dic15
fx 18.0667	18.0677	18.2853	18.6672	15.8469

(millones de dólares excepto donde se indique)					
32.6	65.5	98.4	131.7	128.3	
4.2	7.3	9.5	11.3	10.7	
37.4	74.0	109.4	145.0	138.9	
31.8	64.8	98.7	131.8	123.6	
87.0%	88.5%	89.5%	92.1%	89.9%	
28.5	58.1	88.6	118.2	109.7	
78.2%	79.2%	79.7%	82.5%	79.8%	
19.6	40.3	61.9	83.0	84.0	
53.8%	61.4%	62.2%	58.0%	61.1%	
16.6	35.6	54.1	74.5	73.4	
45.1%	55.8%	54.6%	52.7%	53.1%	
16.6	35.6	54.1	74.5	73.4	
0.0273	0.0586	0.0891	0.1227	0.1210	

1T16	2T16	3T16	4T16	4T15
fx 18.0667	18.0687	18.7204	19.8128	16.7515

(millones de dólares excepto donde se indique)					
32.6	32.9	32.9	33.4	31.5	
4.2	3.2	2.2	2.8	2.6	
37.4	36.6	35.5	36.5	34.4	
31.8	33.0	33.9	33.1	30.8	
87.0%	94.3%	94.3%	92.9%	91.1%	
28.5	29.6	30.5	29.6	27.0	
78.2%	84.3%	84.8%	82.9%	79.9%	
19.6	20.7	21.6	21.1	19.5	
53.8%	59.0%	60.0%	59.2%	57.7%	
16.6	19.0	18.5	20.4	16.4	
45.1%	53.9%	52.9%	56.8%	48.1%	
16.6	19.0	18.5	20.4	16.5	
0.0273	0.0313	0.0305	0.0335	0.0271	

Los datos en dólares del Estado de Resultados fueron convertidos usando el tipo de cambio promedio 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 2016" y "Anexos" disponibles en el documento.

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management y Fund Accounting



Resultados Relevantes (continuación)

Balance General	Mar16	Jun16	Sep16	Dic16	Dic15	Mar16	Jun16	Sep16	Dic16	Dic15
	17.4015	18.9113	19.5002	20.6640	17.2065	(millones de dólares excepto donde se indique)	(millones de pesos excepto donde se indique)	(millones de dólares excepto donde se indique)	(millones de pesos excepto donde se indique)	(millones de dólares excepto donde se indique)
<i>Efectivo y Equivalentes de Efectivo</i>										
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	4,454.8	4,661.8	4,838.8	4,297.1	4,467.9	256.0	246.5	248.1	208.0	259.7
Propiedades de Inversión	28,906.1	31,423.9	32,316.6	34,719.7	28,678.7	1,661.1	1,661.6	1,657.2	1,680.2	1,666.7
Reserva de Terrenos	827.2	924.4	955.7	1,041.5	827.2	47.5	48.9	49.0	50.4	48.1
Deuda Total	12,276.7	13,616.1	14,146.4	14,561.5	12,215.6	705.5	720.0	725.5	704.7	709.9
Deuda Neta	7,821.8	8,954.4	9,307.6	10,264.4	7,747.8	449.5	473.5	477.3	496.7	450.3

Los datos del Balance General en dólares fueron convertidos utilizando el tipo de cambio del cierre del periodo.
Fuente: PGIM Real Estate – Fund Accounting



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

Estimados Inversionistas,

TerraFina alcanzó sólidos resultados operativos y financieros alineados con los objetivos de crecimiento planteados para el 2016. Por una parte, cerramos con un nivel histórico de ocupación de 94.8% manteniendo un promedio de renta estable en US\$4.88 por pie cuadrado. La actividad de arrendamiento para 2016 fue de 6.7 millones de pies cuadrados resultado de la dedicación de nuestro equipo de administradores de propiedades enfocados en prestar los mejores servicios a nuestros inquilinos. Asimismo, la fortaleza de nuestras operaciones se vio reflejada en un alto volumen de renovaciones representando por un total de 4.6 millones de pies cuadrados con una tasa promedio de renovaciones de 86.5% para el año. Por otro lado, aún bajo el entorno macroeconómico desafiante, TerraFina ha prevalecido exitosamente. La Compañía ha demostrado contar con una amplia capacidad de ejecución cerrando nuevos arrendamientos y renovaciones anticipadas con empresas multinacionales en los principales sectores de negocios vinculados a la manufactura para la exportación, tales como la aviación, automotriz e industrial así como en el sector de logística y distribución.

Para la ocupación y renta promedio por mercado del año 2016 encontramos a la región Norte alcanzando un nivel de 96.0% y US\$4.78 por pie cuadrado destacando la actividad en los mercados de Chihuahua, Ciudad Juárez, Ramos Arizpe, Monterrey, Tijuana, Saltillo y Apodaca. En la región Bajío, la ocupación fue 92.3% con una renta por pie cuadrado de US\$4.94 con actividad en los mercados de Querétaro, San Luis Potosí e Irapuato. Finalmente, en la región Centro la ocupación fue 94.6% y la renta de US\$5.08 destacando el mercado de Cuautitlán Izcalli y Toluca.

Dentro de las principales métricas financieras de 2016, destacaron los ingresos por rentas por US\$131.7 millones, un Ingreso Operativo Neto por US\$131.8 millones con un margen del 92.1%, una Utilidad antes de Gastos Financieros, Intereses, Depreciación y Amortización por US\$118.2 millones con un margen del 82.5%, así como US\$74.5 millones en Fondos de la Operación Ajustados. Asimismo, el nivel de distribución por CBFI para el 2016 fue de 2.2904 centavos de peso por certificado o 0.1227 centavos de dólar y un retorno por distribución (*dividend yield*) del 7.6%, tomando en cuenta el precio promedio del CBFI en el 2016.

En cuanto a las adquisiciones, en el 2016 concluimos con los procesos administrativos para el cierre de la adquisición anunciada en enero del 2017 por US\$422 millones. Esta transacción incluyó 51 propiedades industriales Clase A donde la totalidad de los contratos están denominados en dólares y estructurados como triple neto. Estas propiedades mejorarán la posición de TerraFina incrementando la ocupación y renta promedio así como las distribuciones. Hacia adelante, continuaremos evaluando adquisiciones potenciales para los siguientes años con la finalidad de consolidar nuestra posición líder en el mercado de bienes raíces industrial de México.

Como parte de la estrategia financiera, en el cuarto trimestre de 2016 concluimos con la primera fase de refinanciamiento por US\$150 millones de una línea de crédito sin garantía la cual generará ahorros al contar con una tasa de interés más competitiva. Por otro lado, logramos cerrar la segunda fase de refinanciamiento por US\$150 millones adicionales en febrero de 2017 cuyas negociaciones se llevaron a cabo durante la última parte del año 2016; demostrando así la confianza que existe por parte de las instituciones financieras en las operaciones de TerraFina.

Finalmente comentarles que continuaremos trabajando en 2017, conservando una visión positiva en cuanto a oportunidades en materia de adquisiciones así como en fortalecer las relaciones con los inquilinos existentes brindando opciones de crecimiento para sus operaciones. Con esto me gustaría confirmarles nuestro compromiso en la generación de una mayor rentabilidad en la Compañía manteniendo la estabilidad de las operaciones en el largo plazo.

En nombre de TerraFina, les agradecemos por su confianza y apoyo continuo.

Atentamente,
Ing. Alberto Chretin



Director General y Presidente del Comité Técnico



Resumen Operativo

Resumen por Región

(al 31 de diciembre 2016)	Norte	Bajío	Centro	Total
# Propiedades	133	47	29	209
# de Arrendatarios	133	48	38	218
ARB (mpc)	16.5	7.5	6.1	30.1
Nuevos Desarrollos ¹ (mpc)	0.3	0.3	0.0	0.6
Reserva de Terrenos (mpc)	3.0	0.1	3.3	6.4
Tasa de Ocupación	96.0%	92.3%	94.6%	94.8%
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	4.78	4.94	5.08	4.88
% Renta Base Anualizada	54.2%	24.7%	21.1%	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

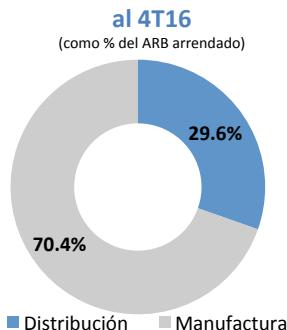
- San Luis Potosí
- Jalisco
- Aguascalientes
- Guanajuato
- Querétaro

CENTRO

- Estado de México
- Ciudad de México
- Puebla
- Tabasco

Operaciones de TerraFina al 4T16.

Diversificación por Uso de Propiedad al 4T16



Actividades de Arrendamiento

	4T16	4T15	Var.
Portafolio Operativo (mpc):			
Renovaciones	0.6	1.1	-0.5
Renovaciones Anticipadas	1.1	1.9	-0.8
Nuevos Arrendamientos	0.7	0.3	0.4
Pies Cuadrados Totales de Arrendamientos Firmados	2.4	3.3	-0.9

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management



Resumen Operativo (continuación)

Ocupación y Rentas por Región

	Tasa de Ocupación (al 31 de diciembre 2016)	Renta Prom. / Pie Cuadrado (dólares)
Norte	96.0%	4.78
Baja California	100.0%	4.69
Tijuana	100.0%	4.69
Sonora	86.3%	4.19
Hermosillo	86.3%	4.19
Chihuahua	96.7%	4.94
Chihuahua	96.7%	5.47
Ciudad Juárez	96.4%	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%	4.46
Ciudad Acuña	100.0%	5.99
Monclova	100.0%	5.33
Ramos Arizpe	96.6%	4.13
Saltillo	91.0%	5.30
San Pedro de las Colinas	89.3%	1.00
Torreón	100.0%	4.10
Nuevo León	90.0%	5.11
Apodaca	86.8%	5.95
Monterrey	91.2%	4.80
Tamaulipas	88.6%	4.45
Reynosa	88.6%	4.45
Durango	100.0%	3.90
Durango	100.0%	4.04
Gómez Palacio	100.0%	3.09
Bajío	92.3%	4.94
San Luis Potosí	89.5%	4.93
San Luis Potosí	89.5%	4.93
Jalisco	100.0%	5.52
Guadalajara	100.0%	5.52
Aguascalientes	100.0%	4.61
Aguascalientes	100.0%	4.61
Guanajuato	95.9%	5.06
Celaya	100.0%	5.07
Irapuato	86.5%	5.59
Silao	100.0%	4.81
Querétaro	87.0%	4.63
Querétaro	87.0%	4.63
Centro	94.6%	5.08
Estado de México	93.7%	5.36
Cuautitlán Izcalli	100.0%	5.35
Toluca	88.8%	5.40
Ciudad de México	100.0%	8.80
Azcapotzalco	100.0%	8.80
Puebla	100.0%	2.89
Puebla	100.0%	2.89
Tabasco	100.0%	3.50
Villahermosa	100.0%	3.50
Total	94.8%	4.88

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

Vencimientos y Renovaciones por Región

	Consolidado			
	Vencimientos (número de contratos)	% Total de Vencimientos	Renovaciones (número de contratos)	% Total de Renovaciones
Norte	15	78.9%	11	73.3%
Baja California	1	0.0%	1	100.0%
Tijuana	1	0.0%	1	100.0%
Sonora	1	0.0%	1	100.0%
Hermosillo	1	0.0%	1	100.0%
Chihuahua	9	47.4%	6	66.7%
Chihuahua	5	26.3%	3	60.0%
Ciudad Juárez	3	15.8%	3	100.0%
Delicias	0	0.0%	0	0.0%
Gómez Farías	0	0.0%	0	0.0%
Camargo	1	0.0%	0	0.0%
Casas Grandes	0	0.0%	0	0.0%
Coahuila	2	10.5%	1	50.0%
Ciudad Acuña	0	0.0%	0	0.0%
Monclova	0	0.0%	0	0.0%
Ramos Arizpe	2	10.5%	1	50.0%
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	2	10.5%	2	100.0%
Apodaca	1	0.0%	1	100.0%
Monterrey	1	5.3%	1	100.0%
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	3	15.8%	2	66.7%
San Luis Potosí	0	0.0%	0	0.0%
San Luis Potosí	0	0.0%	0	0.0%
Jalisco	2	10.5%	1	50.0%
Guadalajara	2	10.5%	1	50.0%
Aguascalientes	0	0.0%	0	0.0%
Aguascalientes	0	0.0%	0	0.0%
Guanajuato	0	0.0%	0	0.0%
Celaya	0	0.0%	0	0.0%
Irapuato	0	0.0%	0	0.0%
Silao	0	0.0%	0	0.0%
Querétaro	1	5.3%	1	100.0%
Querétaro	1	5.3%	1	100.0%
Centro	1	5.3%	1	100.0%
Estado de México	1	5.3%	1	100.0%
Cuautitlán Izcalli	0	0.0%	0	0.0%
Toluca	1	5.3%	1	100.0%
Ciudad de México	0	0.0%	0	0.0%
Azcapotzalco	0	0.0%	0	0.0%
Puebla	0	0.0%	0	0.0%
Puebla	0	0.0%	0	0.0%
Tabasco	0	0.0%	0	0.0%
Villahermosa	0	0.0%	0	0.0%
Total	19	100.0%	14	73.7%

Fuente: PGIM Real Estate - Portfolio Management.

* Sobre número de contratos vencidos en el trimestre



Desempeño Operativo 2016

Composición por Diversificación Geográfica

La diversificación geográfica de las propiedades de TerraFina al cierre de 2016 (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

	4T16	% del ARB Total al 4T16	4T15	% del ARB Total al 4T15
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	0.91	3.0%	0.23	0.8%
Toluca	0.23	0.8%	0.91	3.2%
Ciudad de México	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



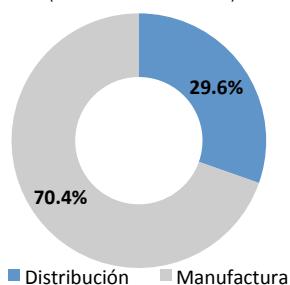
Composición por Uso de la Propiedad

Al cierre de 2016, la participación de propiedades dedicadas a la manufactura fue de 70.4% y logística y distribución fue de 29.6%.

Diversificación por Uso de Propiedad

al 4T16

(como % del ARB arrendado)



Diversificación por Uso de Propiedad

	4T16	4T15	Var.
Distribución	29.6%	30.2%	-65 bps
Manufactura	70.4%	69.8%	65 bps

Fuente: PGIM Real Estate - Portfolio Management

Composición por Sectores

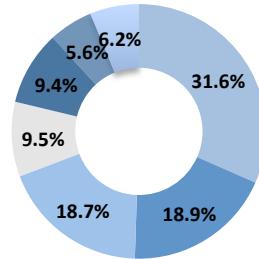
Al 31 de diciembre de 2016, la diversificación de arrendatarios por actividad industrial fue la siguiente:

Diversificación por Sector Industrial al

4T16

(como % del ARB arrendado)

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



Diversificación por Sector Industrial

	4T16	4T15	Var.
--	------	------	------

	4T16	4T15	Var.
Automotriz	31.6%	30.2%	139 bps
Bienes industriales	18.9%	20.1%	-117 bps
Bienes de consumo	18.7%	18.3%	39 bps
Logística y Comercio	9.5%	9.9%	-38 bps
Aeroespacial	9.4%	9.5%	-3 bps
Bienes de Consumo No Duraderos	5.6%	6.4%	-85 bps
Electrónica	6.2%	5.6%	65 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 de 2016, el porcentaje de los ingresos de Terrafina que representa de sus ingresos su principal cliente fue de 4.4%, mientras que para los 10 y 20 clientes principales fue de 21.9% y 33.3%, respectivamente.

Clientes Principales		Pies Cuadrados en Arrendamiento (millones)	% del Total de ARB	% del Total de Ingresos
	(Al 31 de diciembre 2016)			
Cliente Principal		1.24	4.3%	4.4%
10 Clientes Principales		6.19	21.7%	21.9%
20 Clientes Principales		9.54	33.4%	33.3%

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

Ocupación

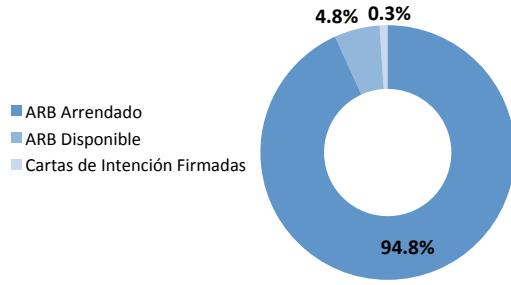
La ocupación al cierre del año 2016 fue de 94.8%, aumentando 160 puntos base respecto al 4T15. Considerando las cartas de intención firmadas, la ocupación del trimestre se ubicó en un 95.2%. Es importante mencionar que este indicador refleja el nivel de ocupación al cierre del trimestre.

Durante el cuarto trimestre de 2016, Terrafina tuvo actividad de arrendamiento por un total de 2.4 mpc, de los cuales el 30.3% corresponden a nuevos contratos de arrendamiento (incluyendo expansiones), 23.0% corresponden a renovaciones de contratos y 46.7% a renovaciones anticipadas.

La actividad de arrendamiento se realizó principalmente en los mercados de Chihuahua, Cuautitlán Izcalli, Querétaro, San Luis Potosí, Saltillo, Ciudad Juárez, Tijuana, Toluca, Monterrey, Ramos Arizpe, Apodaca, Guadalajara y Hermosillo. Adicional a esta actividad de arrendamiento, se firmaron cartas de intención por un espacio adicional de 101,000 pies cuadrados.

Ocupación al 4T16

(como % del ARB total)



	4T16	4T15	Var.
ARB Arrendado	94.8%	93.2%	162 bps
ARB Disponible	4.8%	6.1%	-128 bps
Cartas de Intención Firmadas	0.3%	0.7%	-34 bps
Total	100.0%	100.0%	

Fuente: PGIM Real Estate Asset Management

Vencimientos de Contratos de Arrendamiento

Al cierre de 2016, Terrafina mantenía un total de 218 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 11% al 20% para los próximos cinco años.



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

	Renta Base Anual (millones de dólares)	% del Total	Ocupación de Pies Cuadrados (millones)	% del Total
2017	14.2	10.3%	3.25	11.5%
2018	20.5	14.8%	4.12	14.6%
2019	26.4	19.1%	5.59	19.7%
2020	29.6	21.4%	5.86	20.7%
2021	20.0	14.5%	3.99	14.1%
Posterior	27.5	19.9%	5.49	19.4%

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management

Utilización del Capital

Nuevos Desarrollos

Al 31 de diciembre de 2016, Terrafina ha desarrollado un total de 620,000 pies cuadrados. Estos nuevos desarrollos de propiedades estuvieron distribuidos de la siguiente manera: 51.0% en la región norte y 49.0% en la región Bajío.

Es importante mencionar que estos desarrollos contribuirán con US\$3.1 millones al ION en 2017, teniendo un retorno estimado del 10.5% tomando en cuenta la inversión total esperada de US\$29.4 millones.

	enero - diciembre 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	0.32	323.9	15.7	49.61	0.0%
Bajío	0.30	283.5	13.7	45.25	0.0%
Centro	0.00	0.0	0.0	0.00	0.0%
Total	0.62	607.4	29.4	47.47	0.0%

ION Proforma¹ (millones de dólares)	3.1
Retorno Estabilizado Estimado²	10.5%

(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

	4T16	4T15
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 2016, el total de inversión en mejoras de los inquilinos y CAPEX recurrente de TerraFina fue de US\$6.2 millones. A continuación se muestra el desglose del CAPEX total en el 2016:

Gastos de Capital (CAPEX)

	4T16 (millones de pesos)	4T16 (millones de dólares)	2016 (millones de pesos)	2016 (millones de dólares)
Mejoras de los Inquilinos y Capex Recurrente	33.6	1.7	116.0	6.2
Comisiones de Arrendamiento	15.6	0.8	64.3	3.5
Capex Nuevos Desarrollos ¹	73.8	3.7	286.0	15.3
Gastos de Capital Totales	123.0	6.2	466.4	25.0

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

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

	al 31 de diciembre 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	570.7	27.6	582.5	28.2
Bajío	0.1	14.7	0.7	15.3	0.7
Centro	3.3	767.5	37.1	443.7	21.5
Total Portafolio de Terrenos	6.4	1,352.9	65.4	1,041.5	50.4

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management y Fund Accounting



Desempeño Financiero al 2016

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 del 2016 mientras que en el balance general, se utiliza el tipo de cambio al cierre al 31 de diciembre 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 2016, TerraFina registró US\$131.7 millones en ingresos por rentas. Durante el 4T16, se registraron US\$33.4 millones en ingresos por rentas, un incremento de 5.9% o US\$1.9 millones comparado con el 4T15.

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

Otros Ingresos Operativos

Al cierre de 2016, se registraron US\$11.3 millones de otros ingresos operativos. En el 4T16, se registraron US\$2.8 millones de otros ingresos operativos, un incremento de 6.3%, o US\$0.2 millones comparado con el 4T15.

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 año alcanzaron US\$145.0 millones y para el 4T16 US\$36.5 millones, un incremento de US\$2.1 millones o 6.2%, respecto al 4T15.

Ingresos

	2016	2015	Var. %	4T16	4T15	Var. %	2016	2015	Var. %	4T16	4T15	Var. %
	(millones de pesos)						(millones de dólares)					
Ingresos por Rentas	2,460.2	2,032.5	21.0%	660.8	527.5	25.3%	131.7	128.3	2.7%	33.4	31.5	5.9%
Ingresos Devengados ¹	34.7	-1.9	-	7.4	4.6	60.6%	1.9	-0.2	-	0.4	0.3	34.3%
Otros Ingresos Operativos	208.1	166.6	24.9%	52.1	43.5	19.7%	11.3	10.7	5.7%	2.8	2.6	6.3%
Gastos Reembolsables como Ingresos ²	154.4	143.6	7.5%	39.6	39.1	1.2%	8.4	9.2	-8.1%	2.1	2.3	-11.1%
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	23.5	14.9	58.1%	7.4	4.4	69.5%	1.3	0.9	34.1%	0.4	0.3	45.2%
Otros Ingresos No Monetarios	30.1	8.1	270.1%	5.1	0.0	-	1.7	0.6	166.8%	0.3	0.0	-
Ingresos Netos	2,703.0	2,197.2	23.0%	720.3	575.6	25.1%	145.0	138.9	4.4%	36.5	34.4	6.2%

(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 2016 fueron US\$29.8 millones. Estos gastos estuvieron relacionados principalmente con reparaciones y mantenimiento, gastos de impuestos y seguros.

Durante el 4T16, se registraron US\$7.7 millones, un incremento de 24.9% o US\$1.5 millones comparado con el 4T15.



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)

Al cierre de 2016, TerraFina registró US\$131.8 millones de ingreso operativo neto y un margen ION del 92.1%.

Durante el 4T16, TerraFina registró US\$33.1 millones de ION el cual aumentó 7.5% o US\$2.3 millones, comparado con el 4T15. El margen ION aumentó 180 puntos base para ubicarse en 92.9% comparado con 91.1% del 4T15.

La siguiente tabla muestra el cálculo del ION para el cierre 2016 y 4T16:

Ingreso Operativo Neto

	2016	2015	Var. %	4T16	4T15	Var. %	2016	2015	Var. %	4T16	4T15	Var. %
(millones de pesos excepto donde se indique)												
Ingresos por Rentas ¹	2,460.2	2,032.5	21.0%	660.8	527.5	25.3%	131.7	128.3	2.7%	33.4	31.5	5.9%
Otros Ingresos Operativos ²	209.8	143.6	46.1%	44.0	39.1	12.4%	11.4	9.2	24.3%	2.3	2.3	-1.9%
Ingresos Netos para el Cálculo del ION	2,670.0	2,176.1	22.7%	704.8	566.6	24.4%	143.1	137.5	4.1%	35.6	33.8	5.4%
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes	-27.3	-45.3	-39.6%	-6.6	-6.2	6.5%	-1.5	-2.9	-49.8%	-0.3	-0.4	-9.9%
Impuestos Propiedad	-50.2	-50.3	-0.2%	-0.2	-5.7	-96.1%	-2.8	-3.3	-15.9%	0.0	-0.3	-96.6%
Comisión por Administración de Propiedad	-56.7	-54.2	4.8%	-14.7	-14.0	4.7%	-3.0	-3.4	-10.7%	-0.7	-0.8	-11.5%
Electricidad	-27.0	-27.5	-1.7%	-8.4	-7.1	18.3%	-1.4	-1.7	-17.3%	-0.4	-0.4	-1.8%
Seguros Propiedad	-20.9	-17.3	20.3%	-13.4	-11.3	18.6%	-1.1	-1.1	2.6%	-0.7	-0.7	1.3%
Seguridad	-12.3	-11.0	11.8%	-3.0	-3.1	-3.1%	-0.7	-0.7	-5.0%	-0.2	-0.2	-18.6%
Otros Gastos Operativos	-15.8	-12.7	24.3%	-4.3	-3.2	31.3%	-0.8	-0.8	4.8%	-0.2	-0.2	9.7%
Gastos Operativos de Bienes Raíces para el Cálculo del ION	-210.3	-218.3	-3.6%	-50.4	-50.6	-0.3%	-11.3	-13.9	-18.8%	-2.5	-3.0	-15.9%
Ingreso Operativo Neto³	2,459.7	1,957.8	25.6%	654.3	516.0	26.8%	131.8	123.6	6.7%	33.1	30.8	7.5%
Margen ION	92.1%	89.9%	223 bps	92.9%	91.1%	180 bps	92.1%	89.9%	223 bps	92.9%	91.1%	180 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 Raíces (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 2016 fueron US\$17.6 millones y para el 4T16, se registraron US\$5.4 millones, disminuyendo 7.7% o US\$0.5 millones comparado con el 4T15.

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

Comisiones y Gastos de Admon.

	2016	2015	Var. %	4T16	4T15	Var. %	2016	2015	Var. %	4T16	4T15	Var. %
(millones de pesos excepto donde se indique)						(millones de dólares excepto donde se indique)						
Comisión por Asesoría ¹	-157.4	-121.8	29.2%	-43.2	-31.8	36.0%	-8.3	-7.5	9.6%	-2.1	-1.9	12.8%
Servicios Profesionales y de Consultoría	-35.6	-41.0	-13.2%	-12.2	-11.2	8.7%	-2.1	-2.7	-23.4%	-0.7	-0.7	1.0%
Sueldos, Honorarios de Admon. y Otros Gastos	-136.2	-275.4	-50.5%	-50.7	-55.5	-8.8%	-7.3	-17.6	-58.8%	-2.6	-3.3	-21.4%
Total Comisiones y Gastos de Admon.	-329.3	-438.2	-24.9%	-106.1	-98.6	7.7%	-17.6	-27.8	-36.8%	-5.4	-5.8	-7.7%

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

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

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

En 2016, Terrafina registró una UAFIDA de US\$118.2 millones y un margen UAFIDA de 82.5%.

En el 4T16, la UAFIDA aumentó US\$2.6 millones o 9.7% comparado con 4T15 para alcanzar US\$29.6 millones. El margen UAFIDA fue de 82.9%, un aumento de 306 puntos base, comparado con el 4T15.

La siguiente tabla muestra el cálculo de la UAFIDA para el cierre del 2016 y 4T16:

UAFIDA

	2016	2015	Var. %	4T16	4T15	Var. %	2016	2015	Var. %	4T16	4T15	Var. %
(millones de pesos excepto donde se indique)						(millones de dólares excepto donde se indique)						
Ingresos por Rentas ¹	2,460.2	2,032.5	21.0%	660.8	527.5	25.3%	131.7	128.3	2.7%	33.4	31.5	5.9%
Otros Ingresos Operativos ²	209.8	143.6	46.1%	44.0	39.1	12.4%	11.4	9.2	24.3%	2.3	2.3	-1.9%
Gastos de Bienes Raíces	-224.5	-233.5	-3.9%	-55.3	-56.1	-1.4%	-12.1	-14.9	-18.9%	-2.8	-3.3	-16.1%
Gastos Operativos de Bienes Raíces para Cálculo del ION	-210.3	-218.3	-3.6%	-50.4	-50.6	-0.3%	-11.3	-13.9	-18.8%	-2.5	-3.0	-15.9%
Publicidad	-1.6	-1.8	-12.3%	-0.3	-0.2	21.3%	-0.1	-0.1	-	0.0	0.0	-
Gastos Admón. Seguros Propiedad	-3.7	-3.1	20.8%	-1.0	-0.7	28.0%	-0.2	-0.2	2.0%	0.0	0.0	-
Otros Gastos Admón. Bienes Raíces	-8.8	-10.3	-	-3.6	-4.5	-	-0.5	-0.6	-	-0.2	-0.3	-33.5%
Comisiones y Gastos Admón.	-241.1	-207.9	16.0%	-65.1	-58.6	11.0%	-12.9	-13.0	-0.2%	-3.3	-3.5	-4.6%
Comisión del Asesor Externo	-157.4	-121.8	29.2%	-43.2	-31.8	36.0%	-8.3	-7.5	9.6%	-2.1	-1.9	12.8%
Comisiones Legales, Admón. y Profesionales	-48.1	-54.6	-11.8%	-12.5	-16.1	-22.2%	-2.8	-3.5	-20.1%	-0.7	-1.0	-23.7%
Honorarios del Fiduciario	-6.5	-4.9	32.7%	-2.2	-1.4	56.6%	-0.3	-0.3	11.7%	-0.1	-0.1	30.8%
Sueldos	-22.5	-20.5	9.9%	-4.5	-7.2	-37.4%	-1.2	-1.3	-4.3%	-0.2	-0.4	-46.4%
Otros Gastos	-6.5	-6.1	6.6%	-2.6	-2.1	23.4%	-0.3	-0.4	-10.0%	-0.1	-0.1	3.2%
UAFIDA³	2,204.4	1,734.7	55.0%	584.4	451.9	28.1%	118.2	109.7	46.0%	29.6	27.0	9.7%
Margen UAFIDA	82.5%	79.8%	278 bps	82.9%	79.9%	306 bps	82.5%	79.8%	278 bps	82.9%	79.9%	306 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 cierre de 2016, fue de US\$38.8 millones.

En el 4T16, se registró un costo financiero de US\$10.0 millones, disminuyendo 22.4% o US\$2.9 millones comparado con el 4T15.

Costo Financiero

	2016	2015	Var. %	4T16	4T15	Var. %	2016	2015	Var. %	4T16	4T15	Var. %
	(millones de pesos)						(millones de dólares)					
Intereses Financieros	-658.7	-436.6	50.9%	-169.1	-125.8	34.4%	-35.3	-27.6	28.1%	-8.5	-7.5	13.9%
Gastos de Deuda	-71.4	-169.3	-57.8%	-29.7	-89.5	-66.8%	-3.8	-10.3	-63.0%	-1.5	-5.4	-71.6%
Recurrente	-1.9	-3.0	-37.3%	-0.2	-0.5	-58.6%	-0.1	-0.2	-50.5%	0.0	0.0	-50.7%
No Recurrente	-69.5	-166.4	-58.2%	-29.5	-89.0	-	-3.7	-10.0	-63.3%	-1.5	-5.3	-
Productos Financieros	5.6	32.7	-82.8%	2.2	0.7	220.0%	0.3	2.1	-86.0%	0.1	0.0	175.0%
Total	-724.4	-573.2	26.4%	-196.7	-214.6	-8.4%	-38.8	-35.7	8.8%	-10.0	-12.8	-22.4%

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

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

En 2016, TerraFina registró FFO por US\$83.0 millones y un margen FFO de 58.0%. El AFFO para el 2016 fue de US\$74.5 millones y un margen AFFO del 52.7%.

Durante el 4T16, el FFO aumentó US\$1.7 millones o 8.5%, comparado con el 4T15, para alcanzar US\$21.1 millones. El margen FFO fue de 59.2%, un aumento de 150 puntos base respecto al 4T15. Adicionalmente, el AFFO para el 4T16 fue de US\$20.4 millones, aumentando US\$3.9 millones o 24.0% comparado con el 4T15. El margen AFFO registrado fue de 56.8%, una incremento de 877 puntos base respecto al 4T15.

Fondos de la Operación (FFO)

	2016	2015	Var. %	4T16	4T15	Var. %	2016	2015	Var. %	4T16	4T15	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)						(millones de dólares excepto donde se indique)					
UAFIDA	2,204.4	1,734.7	27.1%	584.4	451.9	29.3%	118.2	109.7	7.7%	29.6	27.0	9.7%
Costo Financiero ¹	-654.9	-406.8	61.0%	-167.2	-125.6	33.1%	-35.1	-25.7	36.9%	-8.4	-7.5	12.8%
Fondos de la Operación (FFO)	1,549.5	1,327.8	16.7%	417.3	326.3	27.9%	83.0	84.0	-1.2%	21.1	19.5	8.5%
Margen FFO	58.0%	61.1%	-311 bps	59.2%	57.7%	153 bps	58.0%	61.1%	-311 bps	59.2%	57.7%	150 bps
Mejoras de los Inquilinos	-116.0	-95.6	21.4%	-33.6	-26.2	28.1%	-6.2	-5.9	5.2%	-1.7	-1.6	9.2%
Comisiones de Arrendamiento	-64.3	-52.3	23.1%	-15.6	-18.1	-13.6%	-3.5	-3.3	6.1%	-0.8	-1.1	-26.7%
Otros No Recurrentes ³	21.6	-20.7	-	32.3	-6.3	-	1.2	-1.4	-	1.7	-0.4	-
Fondos de la Operación Ajustado (AFFO)	1,390.8	1,159.2	20.0%	400.4	275.7	45.2%	74.5	73.4	1.4%	20.4	16.4	24.0%
Margen AFFO	52.7%	53.1%	-38 bps	56.8%	48.1%	877 bps	52.7%	53.1%	-38 bps	56.8%	48.1%	877 bps

(1) Gastos Financieros Operativos Netos integrados por intereses financieros, gastos de deuda recurrente y productos financieros. (2) Reserva de Capex para actividades de mantenimiento. (3) Relacionados con adquisiciones, ventas, gastos legales y otros.

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting



Utilidad Integral

La utilidad integral de TerraFina para el 2016 fue de US\$272.8 millones. Para el 4T16, se generó una utilidad integral de US\$103.6 millones comparado con US\$43.4 millones registrados en el 4T15.

La siguiente tabla muestra el cálculo de la utilidad integral para el cierre del 2016 y 4T16:

Utilidad Integral

	2016	2015	Var. %	4T16	4T15	Var. %	2016	2015	Var. %	4T16	4T15	Var. %
(millones de pesos excepto donde se indique)												
Ingresos Netos	2,703.0	2,197.2	23.0%	720.3	575.6	25.1%	145.0	138.9	4.4%	36.5	34.4	6.2%
Gastos de Bienes Raíces e Impuestos	-555.7	-477.6	16.4%	-152.2	-104.2	46.0%	-29.8	-30.2	-1.2%	-7.7	-6.2	24.9%
Honorarios y Gastos Diversos	-329.3	-438.2	-24.9%	-106.1	-98.6	7.7%	-17.6	-27.8	-36.7%	-5.4	-5.8	-7.7%
Utilidad (Pérdida) por Venta de Bienes Raíces	56.5	-0.3	-	47.1	0.0	-	3.0	0.0	-	2.4	0.0	-
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	-235.9	162.0	-245.6%	-44.9	154.4	-129.1%	-12.6	10.2	-223.9%	-2.3	9.2	-124.6%
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	0.0	-0.5	-96.4%	0.0	-0.9	-	0.0	0.0	-	0.0	-0.1	-
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	55.2	66.4	-	409.0	180.6	126.4%	3.0	4.2	-	20.6	10.8	91.2%
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de Inversiones Bancarias	0.0	19.5	-	0.0	0.0	-	0.0	1.2	-	0.0	0.0	-
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	-67.8	-217.3	-68.8%	-0.1	-5.0	-97.2%	-3.6	-13.7	-73.5%	0.0	-0.3	-97.6%
Utilidad Operativa	1,626.1	1,311.3	24.0%	873.1	702.0	-	87.3	82.7	0.1	44.2	42.0%	-
Producto Financiero	5.6	32.7	-82.8%	2.2	0.7	220.0%	0.3	2.1	-85.8%	0.1	0.0	-
Gastos Financieros	-730.1	-606.0	20.5%	-198.9	-215.3	-7.6%	-39.1	-38.2	2.4%	-10.1	-12.9	-21.8%
Gastos Financieros Netos	-724.4	-573.2	26.4%	-196.7	-214.6	-8.4%	-38.8	-36.2	7.2%	-10.0	-12.8	-22.4%
Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación	47.6	0.0	-	4.2	0.0	-	2.5	0.0	-	1.2	0.0	-
Utilidad (Pérdida) Neta	949.2	738.0	28.6%	680.7	487.4	39.7%	51.0	46.6	0.1	35.4	29.2	0.2
Reclasificación después Utilidad (Pérdida) Neta - Ajuste de Conversión Cambiaria	4,143.8	3,017.6	37.3%	1,371.2	237.0	478.4%	222.0	190.4	16.6%	73.5	14.2	417.3%
Utilidad Integral	5,093.1	3,755.6	35.6%	2,051.8	724.4	183.2%	272.8	237.0	0.2	103.6	43.4	138.6%

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Distribuciones por CBFIs

En 2016, TerraFina distribuyó un total de US\$74.5 millones, equivalente a US\$0.1227 por CBFIs. Para el 4T16, se distribuyeron US\$20.4 millones, equivalente a US\$0.0335 por CBFIs.

Asimismo, es importante mencionar que el resultado fiscal del período corresponde a una pérdida; por lo que para efectos fiscales las distribuciones son consideradas como un reembolso de capital.



Distribuciones

(millones de pesos excepto donde se indique)	1T16	2T16	3T16	4T16	2016	2015	Var.%
CBFIs en Circulación ¹ (millones de CBFIs)	607.2	607.4	607.4	607.2	607.2	607.2	0.0%
Precio del CBFIs ²	29.39	30.84	30.84	29.48	30.16	30.72	-1.8%
Distribuciones	300.8	343.3	346.4	400.4	1,390.8	1,159.2	20.0%
Distribuciones por CBFIs	0.4951	0.5650	0.5703	0.6593	2.2904	1.9090	20.0%
Tipo de Cambio USD/MXN (promedio cierre del periodo)	18.07	18.07	18.72	19.81	18.67	15.85	17.8%
Distribuciones (millones de dólares)	16.6	19.0	18.5	20.4	74.5	73.5	1.4%
Distribución por CBFIs (dólares)	0.0273	0.0313	0.0305	0.0335	0.1227	0.1210	1.4%
<i>Rendimiento de la Distribución Anualizada³</i>	<i>6.7%</i>	<i>7.3%</i>	<i>7.4%</i>	<i>8.9%</i>	<i>7.6%</i>	<i>6.2%</i>	<i>138 bps</i>

(1) En 2T16, se incluyeron 167,094 CBFIs como parte del plan de compensación de TerraFina. Número de CBFIs al cierre del promedio al cierre del periodo. (2) Precio promedio del periodo.

(3) Distribución por CBFIs anualizado dividido entre el precio de cierre del CBFIs. El cálculo del rendimiento de las distribuciones está anualizado.

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Deuda

Al 31 de diciembre 2016, la deuda total de TerraFina fue de US\$704.7 millones. El costo promedio de la deuda de largo plazo fue de 4.63%. 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.

Deuda

(al 31 de diciembre 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	2,472.8	119.7	Libor + 3.75%	Interés + Principal	Sep 2018	Sep 2020
Metlife ⁴	Dólares	453.7	22.0	5.09%	Interés + Principal	Nov 2016	-
Bancomer BBVA	Dólares	3,099.6	150.0	Libor + 2.00%	Interés	Sep 2021	-
Notas Quirografarias	Dólares	8,535.4	413.1	5.25%	Interés	Nov 2022	-
Deuda Total		14,561.5	704.7				
Efectivo Neto		4,297.1	208.0				
Deuda Neta		10,264.4	496.7				

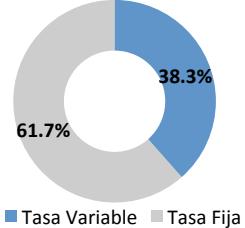
(1) Crédito sindicado con siete bancos. (2) Crédito sindicado con cuatro bancos. (3) Período de un año de gracia, sólo pago de intereses. (4) Deuda asumida del portafolio adquirido en noviembre 2015.

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting y Capital Markets

Clasificación Deuda por Tipo

de Tasa

(al 31 de diciembre de 2016)





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

Apalancamiento (LTV)

	(millones de pesos)	(millones de dólares)
(al 31 de diciembre 2016)		
Activos Totales	39,882.2	1,930.0
Deuda Total	14,561.5	704.7
Apalancamiento (LTV)¹		36.5%

(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	31 de diciembre 2016	4,297.1	208.0
Impuestos por recuperar	Σ siguientes 6 trimestres	149.8	7.2
UAFI ¹ después de distribuciones	Σ siguientes 6 trimestres	1,535.5	74.3
Línea Disponible de Crédito	31 de diciembre 2016	7,749.0	375.0
	periodo	(millones de pesos)	(millones de dólares)
Pago de Intereses	Σ siguientes 6 trimestres	1051.8	50.9
Pago de Principal	Σ siguientes 6 trimestres	800.7	38.8
CAPEX Recurrente	Σ siguientes 6 trimestres	345.1	16.7
Gastos de Desarrollo	Σ siguientes 6 trimestres	206.6	10.0
Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD)²		5.7x	

(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 31 de diciembre 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:

Obligaciones de cumplimiento Bono Sin Garantía

	TerraFina	Obligaciones de Cumplimiento del Bono
(al 31 de diciembre 2016)		
Apalancamiento (LTV) ¹	36.5%	≤ 60%
Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD) ²	2.4x	≥ 1.5x
Límite de Deuda Garantizada a Activos Totales	7.3%	≤ 40%
Límite de Activos no Gravados a Deuda No Garantizada	240%	≥ 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 - Transactions



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
- UBS
- Invex
- Interacciones
- Invex
- Itaú BBA
- JPMorgan
- Monex
- Morgan Stanley
- NAU Securities
- Scotiabank
- Vector



Acerca de TerraFina

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

TerraFina tiene 271 propiedades, que incluyen 260 naves industriales, con un total aproximado de 36.4 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\$66.0 mil millones de activos brutos bajo administración (US\$47.6 mil millones netos), al 31 de diciembre 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 diciembre 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 Cuarto Trimestre del 2016

Viernes 24 de febrero de 2017
11:00 a.m. Horario del Este (ET)
10:00 a.m. Horario Central (CT)

Presentado por:

**Alberto Chretin, Director General
Enrique Lavin, Director de Finanzas Interino**

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/1111/19319>

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: 85873057



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		2016	2015	4T16	4T15	2016	2015	4T16	4T15
		(millones de pesos)				(millones de dólares)			
cálculo NOI	Ingresos por Rentas	2,460.2	2,032.5	660.8	527.5	131.7	128.3	33.4	31.5
No Monetario	Ingresos Devengados ¹	34.7	-1.9	7.4	4.6	1.9	-0.2	0.4	0.3
	Otros Ingresos Operativos	208.1	166.6	52.1	43.5	11.3	10.7	2.8	2.6
cálculo NOI	Gastos Reembolsables como Ingresos ²	154.4	143.6	39.6	39.1	8.4	9.2	2.1	2.3
cálculo AFFO	Mejoras de Inquilinos Reembolsables	23.5	14.9	7.4	4.4	1.3	0.9	0.4	0.3
No Monetario	Otros Ingresos No Monetarios	30.1	8.1	5.1	0.0	1.7	0.6	0.3	0.0
	Ingresos Netos	2,703.0	2,197.2	720.3	575.6	145.0	138.9	36.5	34.4
cálculo NOI	Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación	55.4	0.0	4.4	0.0	3.0	0.0	0.2	0.0

(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

		2016	2015	4T16	4T15	2016	2015	4T16	4T15
		(millones de pesos)				(millones de dólares)			
cálculo ION	Reparaciones y Mantenimiento	-166.9	-155.7	-47.5	-36.7	-8.9	-9.8	-2.4	-2.2
	Recurrente	-27.3	-45.3	-6.6	-6.2	-1.5	-2.9	-0.3	-0.4
cálculo AFFO	No Recurrente	-139.6	-110.5	-41.0	-30.6	-7.5	-6.9	-2.1	-1.8
	Impuestos Propiedad	-107.8	-82.1	-29.0	-6.9	-5.9	-5.4	-1.5	-0.4
cálculo ION	Operativos	-50.2	-50.3	-0.2	-5.7	-2.8	-3.3	0.0	-0.3
	No Operativos	-57.6	-31.7	-28.7	-1.1	-3.1	-2.1	-1.5	-0.1
cálculo ION	Comisión por Administración de Propiedad	-56.7	-54.2	-14.7	-14.0	-3.0	-3.4	-0.7	-0.8
	Electricidad	-27.0	-27.5	-8.4	-7.1	-1.4	-1.7	-0.4	-0.4
cálculo AFFO	Comisión Agentes	-64.3	-52.3	-15.6	-18.1	-3.5	-3.3	-0.8	-1.1
	Seguro de Cobertura de Propiedad	-24.6	-20.4	-14.3	-12.0	-1.3	-1.3	-0.7	-0.7
cálculo ION	Operativos	-20.9	-17.3	-13.4	-11.3	-1.1	-1.1	-0.7	-0.7
	Administrativos	-3.7	-3.1	-1.0	-0.7	-0.2	-0.2	0.0	0.0
cálculo ION	Seguridad	-12.3	-11.0	-3.0	-3.1	-0.7	-0.7	-0.2	-0.2
	Publicidad	-1.6	-1.8	-0.3	-0.2	-0.1	-0.1	0.0	0.0
cálculo UAFIDA	Otros Gastos	-59.0	-22.9	-10.3	-7.7	-3.2	-1.4	-0.5	-0.5
	Relacionados con la Operación	-15.8	-12.7	-4.3	-3.2	-0.8	-0.8	-0.2	-0.2
No Monetarios	No Relacionados con la Operación	-34.4	0.0	-2.5	0.0	-1.9	0.0	-0.1	0.0
	Administrativos	-8.8	-10.3	-3.6	-4.5	-0.5	-0.6	-0.2	-0.3
No Monetarios	Estimación Cuentas Cobro Dudosos	-35.3	-48.7	-9.1	1.6	-1.9	-3.1	-0.5	0.1
	Costo de Transacción	0.0	-0.9	0.0	0.0	0.0	-0.1	0.0	0.0
Gastos Bienes Raíces Totales		-555.7	-477.6	-152.2	-104.2	-29.8	-30.2	-7.7	-6.2

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

		2016	2015	4T16	4T15	2016	2015	4T16	4T15
		(millones de pesos)				(millones de dólares)			
<i>cálculo UAFIDA</i>	Comisión del Asesor Externo	-157.4	-121.8	-43.2	-31.8	-8.3	-7.5	-2.1	-1.9
	Honorarios Legales	-19.5	-18.8	-8.6	-4.9	-1.0	-1.3	-0.4	-0.3
<i>cálculo UAFIDA</i>	Recurrentes	-2.7	-8.5	-0.5	-1.5	-0.1	-0.5	0.0	-0.1
	No Recurrentes	-16.8	-10.3	-8.2	-3.4	-0.9	-0.7	-0.4	-0.2
<i>cálculo AFFO</i>	Otros Honorarios Profesionales	-16.1	-22.3	-3.6	-6.4	-1.0	-1.4	-0.3	-0.4
	Recurrentes	-8.4	-11.8	-1.6	-3.5	-0.6	-0.8	-0.2	-0.2
<i>cálculo AFFO</i>	No Recurrentes	-7.7	-10.5	-2.0	-2.9	-0.4	-0.7	-0.1	-0.2
	Honorarios Administrativos	-100.7	-243.8	-41.3	-44.8	-5.4	-15.6	-2.1	-2.6
<i>cálculo UAFIDA</i>	Recurrentes	-37.0	-34.3	-10.5	-11.1	-2.0	-2.2	-0.5	-0.7
	No Recurrentes ¹	-63.7	-209.6	-30.9	-33.7	-3.4	-13.5	-1.6	-2.0
<i>cálculo UAFIDA</i>	Sueldos	-22.5	-20.5	-4.5	-7.2	-1.2	-1.3	-0.2	-0.4
	Honorarios del Fiduciario	-6.5	-4.9	-2.2	-1.4	-0.3	-0.3	-0.1	-0.1
<i>cálculo UAFIDA</i>	Otros Gastos	-6.5	-6.1	-2.6	-2.1	-0.3	-0.4	-0.1	-0.1
	Comisiones y Gastos de Admón. Totales	-329.3	-438.2	-106.1	-98.6	-17.6	-27.8	-5.4	-5.8

(1) Honorarios administrativos no operativos.

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting


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

	2016 (millones de pesos)	4T16	2016 (millones de dólares)	4T16
Utilidad (Pérdida) Integral	5,093.0	2,051.8	272.8	103.6
<i>Sumar (Restar) Ajustes de Conversión Cambiaria:</i>				
Ajuste de Conversión Cambiaria	-4,143.8	-1371.2	-222.0	-69.2
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero:</i>				
Gastos de Deuda No Recurrente	69.5	29.5	3.7	1.5
<i>Sumar (Restar) Ajustes No Monetarios:</i>				
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	67.8	0.1	3.6	0.0
Ajuste a Valor Razonable de las Inversiones Bancarias	0.0	0.0	0.0	0.0
Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	-55.2	-409.0	-3.0	-20.6
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	0.0	0.0	0.0	0.0
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	235.9	44.9	12.6	2.3
Ganancia (Pérdida) por Venta de Bienes Raíces	-56.5	-47.1	-3.0	-2.4
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Reparaciones y Mantenimiento No Recurrente	139.6	41.0	7.5	2.1
Impuestos Propiedad No Operativos	57.6	28.7	3.1	1.5
Comisiones Arrendamiento	64.3	15.6	3.4	0.8
Estimación Cuentas Cobro Dudosos	35.3	9.1	1.9	0.5
Costo de Transacción	34.4	2.5	1.8	0.1
Honorarios legales No Recurrentes	16.8	8.2	0.9	0.4
Otros Honorarios Profesionales No Recurrentes	7.7	2.0	0.4	0.1
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>				
Ingresos Devengados	-34.7	-7.4	-1.9	-0.4
Otros Ingresos No Monetarios	-30.1	-5.1	-1.6	-0.3
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	-23.5	-7.4	-1.3	-0.4
<i>Sumar (Restar) Honorarios Administrativos No Operativos</i>				
Honorarios Administrativos No Operativos	71.4	30.9	3.8	1.6
Fondos de la Operación (FFO)	1,549.5	417.3	83.0	21.1
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero</i>				
Intereses Financieros	658.7	169.1	35.3	8.5
Gastos de Deuda Recurrentes	1.9	0.2	0.1	0.0
Productos Financieros	-5.6	-2.2	-0.3	-0.1
UAFIDA	2,204.4	584.4	118.1	29.6
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Comisión del Asesor Externo	157.4	43.2	8.4	2.2
Honorarios Legales Recurrentes	2.7	0.5	0.1	0.0
Otros Honorarios Profesionales Recurrentes	8.4	1.6	0.4	0.1
Honorarios Administrativos	37.0	10.5	2.0	0.5
Sueldos	22.5	4.5	1.2	0.2
Honorarios del Fiduciario	6.5	2.2	0.4	0.1
Otros Gastos	6.5	2.6	0.3	0.1
Publicidad	1.6	0.3	0.1	0.0
Seguro de Cobertura de Propiedad Administrativos	3.7	1.0	0.2	0.0
Otros Gastos Administrativos	8.8	3.6	0.5	0.2
ION	2,459.7	654.3	131.8	33.1
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes	27.3	6.6	1.5	0.3
Impuestos Propiedad Recurrentes	50.2	0.2	2.7	0.0
Comisión por Administración de Propiedad	56.7	14.7	3.0	0.7
Electricidad	27.0	8.4	1.4	0.4
Seguro de Cobertura de Propiedad Operativos	20.9	13.4	1.1	0.7
Seguridad	12.3	3.0	0.7	0.2
Otros Gastos Relacionados con la Operación	15.8	4.3	0.8	0.2
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>				
Otros Ingresos No Monetarios	30.1	5.1	1.6	0.3
Ingresos Devengados	34.7	7.4	1.9	0.4
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	23.5	7.4	1.3	0.4
Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación	-55.4	-4.4	-3.0	-0.2
Ingresos Netos	2,703.0	720.3	145.0	36.5



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

	2016 (millones de pesos)	4T16	2016 (millones de dólares)	4T16
Utilidad (Pérdida) Integral	5,093.1	2,051.8	272.8	103.6
<i>Sumar (Restar) Ajustes de Conversión Cambiaria:</i>				
Ajuste de Conversión Cambiaria	-4,143.8	-1,371.2	-222.0	-69.2
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero:</i>				
Gastos de Deuda No Recurrente	69.5	29.5	3.7	1.5
<i>Sumar (Restar) Ajustes No Monetarios:</i>				
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	67.8	0.1	3.6	0.0
Ajuste a Valor Razonable de las Inversiones Bancarias	0.0	0.0	0.0	0.0
Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	-55.2	-409.0	-3.0	-20.6
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	0.0	0.0	0.0	0.0
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	235.9	44.9	12.6	2.3
Ganancia (Pérdida) por Venta de Bienes Raíces	-10.4	-4.6	1.9	1.9
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Impuestos Propiedad No Operativos	57.6	28.7	3.1	1.4
Estimación Cuentas Cobro Dudosos	35.3	9.1	1.9	0.5
Otros Gastos No Relacionados con la Operación	34.4	2.5	1.8	0.1
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>				
Ingresos Devengados	-34.7	-7.4	-1.9	-0.4
Otros Ingresos No Monetarios	-30.1	-5.1	-1.6	-0.3
<i>Sumar (Restar) Honorarios Administrativos No Operativos</i>				
Honorarios Administrativos No Operativos	71.4	30.9	3.8	1.6
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)	1,390.8	400.4	77.0	22.5



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 2016 (dólares) ¹	1.62
(x) CBFIS (millones de acciones)	607.4
(=) Capitalización del Mercado	981.3
(+) Deuda Total	704.7
(-) Efectivo	208.0
(=) Valor de la Empresa	1,478.0
(-) Reserva Territorial	65.4
(=) Valor Implícito Operativo de los Bienes Raíces	1,412.6
Ingreso Operativo Neto (ION) 2017e	134.0
Tasa Cap Rate Implícita	9.5%

Datos expresados en millones de dólares excepto donde se indique.

(1) Precio promedio de la acción del 2016: Ps.30.16 y tipo de cambio promedio del 2016: Ps.18.6672

Cálculo Cap Rate utilizando NAV

(+) Propiedades de Inversión (excluyendo reserva territorial)	1,614.8
(+) Reserva Territorial	65.4
(+) Efectivo	208.0
(-) Deuda Total y Pasivos	730.8
(=) NAV¹	1,157.3
(/) CBFIS (millones de acciones)	607.4
(=) NAV por CBFIS (dólares)	1.9

Precio CBFIS (cálculo por NAV)	1.9
(x) CBFIS (millones de acciones)	607.4
(=) Valor de la Empresa	1,157.3
(+) Deuda Total y Pasivos	730.8
(-) Efectivo	208.0
(=) Valor de la Empresa	1,680.2
(-) Reserva Territorial	65.4
(=) Valor Implícito en la Operación	1,614.8
Ingreso Operativo Neto (ION) 2017e	134.0
Tasa Cap Rate Implícita	8.3%

Datos expresados en millones de dólares excepto donde se indique.



Estados Financieros

Estado de Resultados

(miles de pesos)

	4T16	2016
Ingresos por rentas	\$668,187	\$2,494,950
Otros ingresos operativos	52,115	208,059
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	(152,188)	(555,595)
Honorarios y gastos diversos	(106,130)	(329,282)
Ganancia (pérdida) realizada por venta de bienes raíces	47,130	56,491
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	(44,857)	(235,901)
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de los préstamos	409,025	55,234
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de préstamos por cobrar	-	(44)
Ganancia (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	-	(18)
Utilidad (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de inversiones bancarias	-	-
Ganancia (pérdida) cambiaria	(140)	(67,787)
Utilidad de operación	873,142	1,626,007
Productos financieros	2,171	5,626
Gastos financieros	(198,852)	(730,064)
Gastos financieros-neto	(196,681)	(724,438)
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	4,179	47,643
Utilidad Neta del periodo	680,640	949,212
Conceptos que serán reclasificados posteriormente a la utilidad o pérdida por ajuste de conversión cambiaria	1,371,156	4,143,839
Utilidad integral del periodo	2,051,796	5,093,051



Estados Financieros

Balance General (miles de pesos)	31-dic-16	30-sep-16
Activos		
<i>Activo no circulante</i>		
Propiedades de inversión (Costo: 31/12/2016 - Ps.31,427,063; 30/09/2016 - Ps.31,427,063)	\$34,719,694	\$32,316,560
Inversiones a través del método de participación	233,548	198,113
Instrumentos financieros derivados	-	-
Préstamo por cobrar (Costo: 30/09/2016 - Ps.38,108; 30/09/2016 - Ps.38,108)	41,472	38,108
<i>Activo circulante</i>		
Otros activos	111,257	81,468
Préstamo por cobrar (Costo: 31/12/2016 - Ps.2,473; 30/09/2016 - Ps.2,473)	1,232	2,473
Impuestos por recuperar	149,782	100,541
Pagos anticipados	12,385	4,557
Anticipos de adquisición	9,809	16,700
Rentas diferidas por cobrar	173,361	156,441
Cuentas por cobrar (Reserva para cuentas incobrables: 31/12/2016 - Ps.149,154; 30/09/2016 - Ps.149,154)	43,417	63,221
Efectivo restringido	89,137	97,896
Efectivo y equivalentes de efectivo	4,297,096	4,838,822
Total activos	39,882,190	37,914,900
<i>Activos netos atribuible a los inversionistas (patrimonio neto)</i>		
Contribuciones netas	14,782,859	14,782,859
Utilidades acumuladas	334,283	-
Ajuste de conversión cambiaria	9,663,287	8,292,131
Total activos netos	24,780,429	23,074,990
Pasivos		
<i>Pasivo no circulante</i>		
Préstamos (Costo: 31/12/2016 - \$13,347,897; 30/09/2016 - \$13,347,897)	13,879,906	13,503,704
Depósitos de arrendatario	198,002	178,732
Proveedores y otras cuentas por pagar	5,421	4,981
<i>Pasivo circulante</i>		
Proveedores y otras cuentas por pagar	295,138	461,586
Préstamos (costo: 31/12/2016 - Ps.642,743, 30/09/2016 - Ps.642,743)	681,609	642,743
Depósitos de arrendamiento	41,685	48,164
Total pasivo (excluyendo activo neto atribuible a los Inversionistas)	15,101,761	14,839,910
Total pasivos y activos netos	39,882,190	37,914,900



Estados Financieros

Estado de Flujo de Efectivo		Dic-16
<i>(miles de pesos)</i>		
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad (pérdida) del período		\$949,212
Ajustes:		
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión		235,901
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos		(55,234)
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		(56,491)
Estimación para cuentas de cobro dudosas		35,284
Intereses pagados por préstamos		658,678
Intereses devengados en cuentas bancarias		(4,208)
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación		(47,643)
Disminución (aumento) rentas diferidas por cobrar		(61,467)
Disminución (aumento) en efectivo restringido		(31,094)
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar		(12,229)
Disminución (aumento) en impuestos por recuperar		179,922
Disminución (aumento) en pagos anticipados		(2,473)
Disminución (aumento) en otros activos		(18,497)
(Disminución) aumento en depósitos de arrendatarios		40,395
(Disminución) aumento en proveedores y otras cuentas por pagar		(54,578)
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de operación		1,755,540
Flujo de efectivo de actividades de inversión		
Adquisiciones de propiedades de inversión		(524,148)
Mejoras de propiedades de inversión		(286,028)
Ingreso por disposición de propiedades de inversión		129,188
Anticipo de adquisición		(5,632)
Intereses devengados en cuentas bancarias		4,208
Inversiones a través del método de participación		(55,203)
Prestamo por cobrar recibido		(37,705)
Pagos de préstamo por cobrar		637
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de inversión		(774,683)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento		
Préstamos recibidos		2,894,910
Pago de préstamos		(2,918,819)
Intereses pagados por préstamos		(658,678)
Distribuciones pagadas a accionistas		(1,266,206)
Producto de la emisión de CBF		5,013
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de financiamiento		(1,943,780)
(Disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo		(962,923)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período		4,467,863
Efectos cambiarios sobre el efectivo y equivalentes de efectivo		792,156
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período		4,297,096



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
Contribución de capital	5,013	-	-	5,013
Distribuciones a tenedores	(450,065)	-	(816,141)	(1,266,206)
Utilidad integral				
Utilidad (pérdida) neta del período	-	-	949,212	949,212
Otros resultados integrales				
Ajuste por conversión de divisas	-	4,143,839	-	4,143,839
Total de utilidad (pérdida) utilidad integral	-	4,143,839	949,212	5,093,051
Activo neto (patrimonio neto) al 31 de diciembre de 2016	\$14,782,859	\$9,663,287	\$334,283	\$24,780,429