



REPORTE DE RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2017

Ciudad de México, 27 de abril 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 primer trimestre 2017 (1T17).

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

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

Hechos Destacados Operativos y Financieros al 31 de marzo de 2017

Operativos

- La tasa de ocupación al 31 de marzo de 2017 fue del 94.9%, un incremento de 160 puntos base comparado con el primer trimestre de 2016 (1T16). Adicionalmente, considerando las cartas de intención firmadas, la ocupación al cierre de 1T17 fue de 95.1%.
- La renta promedio anualizada del portafolio por pie cuadrado al 1T17 fue US\$4.96, un incremento de US\$0.07 comparado con el 1T16.
- En el 1T17, Terrafina registró un total de 36.5 millones de pies cuadrados (mpc) de Área Rentable Bruta (ARB) integrada por 272 propiedades y 279 inquilinos.
- El total de actividades por arrendamiento en el 1T17 fue de 1.6 mpc, de los cuales 34.2% corresponden a nuevos contratos, 56.7% a renovaciones y 9.1% a renovaciones anticipadas. Esta actividad se concentró principalmente en los mercados de Guadalajara, Ciudad Juárez, Chihuahua, Ramos Arizpe, Monterrey, Querétaro y Puebla.

- Los ingresos por rentas del 1T17 fueron US\$40.3 millones, un incremento de 23.7% o US\$7.7 millones comparado con el 1T16.
- El ION del 1T17 fue US\$39.6 millones, aumentando 24.6% o US\$7.8 millones comparado con el 1T16.
- El margen ION del 1T17 fue 87.9%, un incremento de 85 puntos base comparado con el 1T16.
- La UAFIDA del 1T17 alcanzó US\$35.7 millones, un incremento de 25.1% o US\$7.2 millones comparado con el 1T16.
- El margen UAFIDA del 1T17 fue de 79.2%, un aumento de 107 puntos base comparado con el 1T16.
- Los fondos disponibles para la operación ajustados (AFFO) del 1T17 alcanzaron US\$22.1 millones, un aumento de 33.2% o US\$5.3 millones comparado con el 1T16.
- El margen AFFO del 1T17 fue de 48.7% un incremento de 363 puntos base comparado con el 1T16.
- El monto total de distribuciones para el 1T17 fue de US\$22.1 millones. Como resultado, se distribuirán Ps. 0.7417 por CBFI (US\$0.0364 por CBFI) como pago de distribuciones correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2017.
- El resultado de la distribución anualizada fue de US\$0.1454; tomando en cuenta el precio promedio del 1T17 de US\$1.41 (Ps.28.74), se obtuvo un retorno por distribución (*dividend yield*) del 10.3%.



Resultados Operativos y Financieros

Operativos	Mar17	Mar16	Var.
Número de Propiedades Desarrolladas	260	209	51
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc) ¹	36.5	30.1	6.4
Nuevos Desarrollos ² (mpc)	0.00	0.25	-0.25
Reserva Territorial (mpc)	6.26	6.40	-0.14
Tasa de Ocupación ³	94.9%	93.3%	160 bps
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	4.96	4.89	0.07
Plazo Promedio Remanente de Renta (años)	3.60	3.65	-0.05
Tasa de Renovación ⁴	70.5%	87.7%	-1,720 bps

Financieros Trimestrales	1T17	1T16	Var.		1T17	1T16	Var.
				fx	20.3873	18.0667	
	(millones de pesos excepto donde se indique)				(millones de dólares excepto donde se indique)		
Ingresos por Rentas ⁵	821.2	589.0	39.4%		40.3	32.6	23.7%
Otros Ingresos Operativos	119.7	75.0	59.5%		5.8	4.2	40.1%
Ingresos Netos	941.2	675.0	39.4%		46.2	37.4	23.6%
Ingreso Operativo Neto (ION)*	804.2	573.9	40.1%		39.6	31.8	24.6%
Margen ION	87.9%	87.0%	85 bps		87.9%	87.0%	85 bps
UAFIDA ^{6*}	727.2	516.1	40.9%		35.7	28.5	25.1%
Margen UAFIDA	79.2%	78.2%	107 bps		79.2%	78.2%	107 bps
Flujo de la Operación (FFO)*	508.3	355.7	42.9%		24.9	19.6	26.9%
Margen FFO	55.3%	53.8%	151 bps		55.3%	53.8%	151 bps
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)*	450.5	300.8	49.8%		22.1	16.6	33.2%
Margen AFFO	48.7%	45.1%	363 bps		48.7%	45.1%	363 bps
Distribuciones	450.5	300.8	49.8%		22.1	16.6	33.2%
Distribuciones por CBF ⁷	0.7417	0.4951	49.8%		0.0364	0.0273	33.2%

Balance General	Mar17	Dic16	Var.		Mar17	Dic16	Var.
					18.8092	20.5633	
	(millones de pesos excepto donde se indique)				(millones de dólares excepto donde se indique)		
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	1,038.2	4,297.1	-75.8%		55.2	209.0	-73.6%
Propiedades de Inversión	39,348.2	34,719.7	13.3%		2,092.0	1,688.4	23.9%
Reserva de Terrenos	997.5	1,041.5	-4.2%		53.0	50.6	4.7%
Deuda Total	19,273.3	14,561.5	32.4%		1,024.7	708.1	44.7%
Deuda Neta	18,235.1	10,264.4	77.7%		969.5	499.2	94.2%

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 1T17" 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 primer trimestre de 2017, concluimos dos exitosas adquisiciones por US\$422 millones, adicionando al portafolio de Terrafina 6.4 millones de pies cuadrados de propiedades industriales Clase A, con la totalidad de los contratos denominados en dólares. Mediante estas transacciones, incrementamos la ocupación y renta promedio manteniendo una amplia diversificación geográfica en los principales mercados industriales de México con una base sólida de inquilinos multinacionales. En cuanto a los beneficios financieros, esperamos incrementar el NOI en un rango del 22% al 24% y el AFFO del 27% al 29% para el cierre del 2017. Adicionalmente, es importante mencionar que el efecto completo en cuanto a la rentabilidad de estas adquisiciones se verá reflejado en los resultados del siguiente trimestre ya que el portafolio fue adquirido a mediados de enero.

En cuanto a los principales resultados operativos, la actividad de arrendamiento destacó en los mercados de Guadalajara, Ciudad Juárez, Chihuahua, Ramos Arizpe, Monterrey, Querétaro y Puebla cerrando un total de 1.6 millones de pies cuadrados en contratos de arrendamiento en el trimestre. El 34.2% corresponden a nuevos contratos, 56.7% a renovaciones y 9.1% a renovaciones anticipadas. Adicionalmente, la renta promedio anual fue de US\$4.96 por pie cuadrado incrementándose US\$0.07 comparado con el primer trimestre 2016 y US\$0.08 comparado con el cuarto trimestre de 2016. Las rentas promedio por región se mantuvieron estables en donde la región Norte alcanzó un nivel de US\$4.83 por pie cuadrado; la región Bajío con una renta de US\$5.12 por pie cuadrado; y finalmente la región Centro con una renta de US\$5.20 por pie cuadrado.

En cuanto al nivel de ocupación del primer trimestre 2017, se registró un 94.9% incluyendo las propiedades industriales adquiridas en enero 2017. La ocupación mismas tiendas alcanzó un nivel de 94.2%, incrementándose 90 puntos base comparado con el primer trimestre de 2016. Adicionalmente, tomando en cuenta las cartas de intención firmadas, la ocupación del trimestre fue 95.1%. La tasa de ocupación por región se mantuvo estable en donde el Norte alcanzó un 96.8%, Bajío 91.6% y Centro 93.6%.

Finalmente, en cuanto a los principales resultados financieros del primer trimestre, se obtuvo ingresos por rentas por US\$40.3 millones, un Ingreso Operativo Neto por US\$39.6 millones con un margen del 87.9%, así como US\$22.1 millones en Fondos de la Operación Ajustados. Asimismo, el nivel de distribución fue de Ps. 0.7417, o US\$0.0364 por CBFI, lo que equivalen a una distribución anualizada de Ps. 2.97, o US\$0.1454 por CBFI y un retorno por distribución (*dividend yield*) del 10.3% tomando en cuenta el precio promedio del CBFI durante el primer trimestre de 2017.

Gracias por su interés en Terrafina.

Atentamente,
Ing. Alberto Chretin



Director General y Presidente del Comité Técnico



Resumen Operativo

Resumen por Región

(al 31 de marzo 2017)

	Norte	Bajío	Centro	Total
# Propiedades	173	57	30	260
# de Arrendatarios	182	59	38	279
ARB (mpc)	21.0	9.2	6.3	36.5
Nuevos Desarrollos ¹ (mpc)	0.0	0.0	0.0	0.0
Reserva de Terrenos (mpc)	2.8	0.2	3.3	6.3
Tasa de Ocupación	96.8%	91.6%	93.6%	94.9%
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	4.83	5.12	5.20	4.96
% Renta Base Anualizada	57.6%	25.3%	17.1%	100.0%

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

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management



NORTE

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

BAJÍO

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

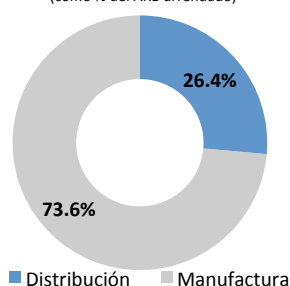
CENTRO

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

Operaciones de TerraFina al 1T17.

Diversificación por Uso de Propiedad al 1T17

(como % del ARB arrendado)



■ Distribución ■ Manufactura

Actividades de Arrendamiento

	1T17	1T16	Var.
Portafolio Operativo (mpc):			
Renovaciones	0.9	0.9	0.0
Renovaciones Anticipadas	0.1	0.5	-0.4
Nuevos Arrendamientos	0.5	0.4	0.1
Pies Cuadrados Totales de Arrendamientos Firmados	1.6	1.8	-0.3

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management



Resumen Operativo (continuación)

Ocupación y Rentas por Región

	Tasa de Ocupación	Renta Prom. / Pie Cuadrado (dólares)
(al 31 de marzo 2017)		
Norte	96.8%	4.83
Baja California	100.0%	4.22
Tijuana	100.0%	4.22
Sonora	88.5%	4.51
Hermosillo	88.5%	4.51
Chihuahua	97.5%	4.94
Chihuahua	98.5%	5.40
Ciudad Juárez	96.8%	4.61
Delicias	100.0%	5.59
Gómez Farías	100.0%	3.34
Camargo	0.0%	0.00
Casas Grandes	100.0%	4.15
Coahuila	93.9%	4.56
Ciudad Acuña	100.0%	5.99
Monclova	100.0%	5.37
Ramos Arizpe	92.9%	4.28
Saltillo	91.0%	5.39
San Pedro de las Colinas	89.3%	1.00
Torreón	100.0%	4.10
Nuevo León	94.7%	5.08
Apodaca	100.0%	5.39
Monterrey	91.7%	4.89
Tamaulipas	100.0%	4.41
Reynosa	100.0%	4.41
Durango	100.0%	4.66
Durango	100.0%	4.81
Gómez Palacio	100.0%	3.09
Bajío	91.6%	5.12
San Luis Potosí	88.9%	4.87
San Luis Potosí	88.9%	4.87
Jalisco	100.0%	6.27
Guadalajara	100.0%	6.27
Aguascalientes	100.0%	4.61
Aguascalientes	100.0%	4.61
Guanajuato	86.1%	4.90
Celaya	100.0%	5.18
Irapuato	84.7%	5.49
Silao	84.9%	4.55
Querétaro	89.1%	4.71
Querétaro	89.1%	4.71
Centro	93.6%	5.20
Estado de México	92.6%	5.42
Cuautitlán Izcalli	98.4%	5.40
Toluca	88.8%	5.47
Distrito Federal	100.0%	8.80
Azcapotzalco	100.0%	8.80
Puebla	100.0%	3.18
Puebla	100.0%	3.18
Tabasco	100.0%	3.98
Villahermosa	100.0%	3.98
Total	94.9%	4.96

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
(al 31 de marzo 2017)				
Norte	15	68.2%	12	80.0%
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	10	45.5%	8	80.0%
Chihuahua	4	18.2%	4	100.0%
Ciudad Juárez	4	18.2%	3	75.0%
Delicias	0	0.0%	0	0.0%
Gómez Farías	1	0.0%	1	0.0%
Camargo	1	0.0%	0	0.0%
Casas Grandes	0	0.0%	0	0.0%
Coahuila	3	13.6%	2	66.7%
Ciudad Acuña	0	0.0%	0	0.0%
Monclova	0	0.0%	0	0.0%
Ramos Arizpe	3	13.6%	2	66.7%
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	0.0%
Reynosa	1	0.0%	1	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	6	27.3%	3	50.0%
San Luis Potosí	1	0.0%	0	0.0%
San Luis Potosí	1	0.0%	0	0.0%
Jalisco	2	9.1%	1	50.0%
Guadalajara	2	9.1%	1	50.0%
Aguascalientes	0	0.0%	0	0.0%
Aguascalientes	0	0.0%	0	0.0%
Guanajuato	1	0.0%	0	0.0%
Celaya	0	0.0%	0	0.0%
Irapuato	1	0.0%	0	0.0%
Silao	0	0.0%	0	0.0%
Querétaro	2	9.1%	2	100.0%
Querétaro	2	9.1%	2	100.0%
Centro	1	4.5%	1	100.0%
Estado de México	0	0.0%	0	0.0%
Cuautitlán Izcalli	0	0.0%	0	0.0%
Toluca	0	0.0%	0	0.0%
Distrito Federal	0	0.0%	0	0.0%
Azcapotzalco	0	0.0%	0	0.0%
Puebla	1	0.0%	1	0.0%
Puebla	1	0.0%	1	0.0%
Tabasco	0	0.0%	0	0.0%
Villahermosa	0	0.0%	0	0.0%
Total	22	100.0%	16	72.7%

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

* Sobre el número de contratos vencidos en el trimestre



Desempeño Operativo del Primer Trimestre 2017

Composición por Diversificación Geográfica

La diversificación geográfica de las propiedades de TerraFina del 1T17 (en base al ARB por pie cuadrado) se encuentra dividida de la siguiente manera: la región norte de México representa un 57.6% del ARB, mientras que las regiones Bajío y centro representan 25.3% y 17.1% del ARB, respectivamente.

Diversificación Geográfica por Región y Estado

	1T17	% del ARB Total al 1T17	1T16	% del ARB Total al 1T16
Norte	21.01	57.6%	16.43	54.6%
Baja California	0.90	2.5%	1.13	3.8%
Tijuana	0.90	2.5%	1.13	3.8%
Sonora	0.33	0.9%	0.28	0.9%
Hermosillo	0.29	0.8%	0.28	0.9%
Chihuahua	13.67	37.5%	9.61	31.9%
Chihuahua	5.37	14.7%	4.13	13.7%
Ciudad Juárez	7.50	20.5%	5.00	16.6%
Delicias	0.29	0.8%	0.29	1.0%
Gómez Farías	0.08	0.2%	0.08	0.3%
Camargo	0.02	0.1%	0.02	0.1%
Casas Grandes	0.09	0.2%	0.09	0.3%
Coahuila	3.49	9.6%	3.43	11.4%
Ciudad Acuña	0.24	0.7%	0.24	0.8%
Monclova	0.34	0.9%	0.34	1.1%
Ramos Arizpe	1.85	5.1%	1.94	6.5%
Saltillo	0.56	1.5%	0.62	2.1%
San Pedro de las Colinas	0.14	0.4%	0.15	0.5%
Torreón	0.13	0.4%	0.13	0.4%
Nuevo León	1.38	3.8%	1.16	3.9%
Apodaca	0.50	1.4%	0.32	1.1%
Monterrey	0.81	2.2%	0.84	2.8%
Tamaulipas	0.47	1.3%	0.34	1.1%
Reynosa	0.47	1.3%	0.34	1.1%
Durango	0.78	2.1%	0.46	1.5%
Durango	0.71	1.9%	0.40	1.3%
Gómez Palacio	0.07	0.2%	0.07	0.2%
Bajío	9.23	25.3%	7.55	25.1%
San Luis Potosí	3.27	9.0%	2.75	9.1%
San Luis Potosí	2.90	8.0%	2.75	9.1%
Jalisco	1.81	5.0%	1.29	4.3%
Guadalajara	1.81	5.0%	1.29	4.3%
Aguascalientes	0.75	2.1%	0.75	2.5%
Aguascalientes	0.75	2.1%	0.75	2.5%
Guanajuato	1.42	3.9%	0.78	2.6%
Celaya	0.12	0.3%	0.12	0.4%
Irapuato	0.37	1.0%	0.24	0.8%
Silao	0.73	2.0%	0.42	1.4%
Querétaro	1.98	5.4%	1.98	6.6%
Querétaro	0.00	0.0%	1.98	6.6%
Centro	6.25	17.1%	6.12	20.3%
Estado de México	5.40	14.8%	5.26	17.5%
Cuautitlán Izcalli	4.19	11.5%	4.12	13.7%
Huehuetoca	0.80	2.2%	0.23	0.8%
Toluca	0.23	0.6%	0.91	3.0%
Distrito Federal	0.02	0.1%	0.02	0.1%
Azcapotzalco	0.02	0.1%	0.02	0.1%
Puebla	0.18	0.5%	0.18	0.6%
Puebla	0.18	0.5%	0.18	0.6%
Tabasco	0.65	1.8%	0.65	2.2%
Tabasco	0.65	1.8%	0.65	2.2%
Total	36.49	100.0%	30.09	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

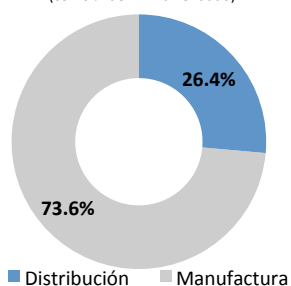


Composición por Uso de la Propiedad

Al cierre del 1T17, la participación de propiedades dedicadas a la manufactura fue de 73.6% y logística y distribución fue de 26.4%.

Diversificación por Uso de Propiedad al 1T17

(como % del ARB arrendado)



Diversificación por Uso de Propiedad

	1T17	1T16	Var.
Distribución	26.4%	30.2%	-379 bps
Manufactura	73.6%	69.8%	379 bps

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

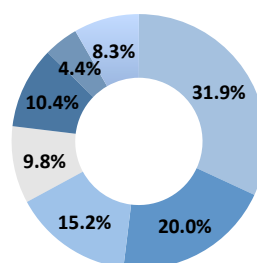
Composición por Sectores

Al 31 de marzo de 2017, la diversificación de arrendatarios por actividad industrial fue la siguiente:

Diversificación por Sector Industrial al 1T17

(como % del ARB arrendado)

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



Diversificación por Sector Industrial

	1T17	1T16	Var.
Automotriz	31.9%	30.4%	155 bps
Bienes industriales	20.0%	19.5%	58 bps
Bienes de consumo	15.2%	18.7%	-350 bps
Logística y Comercio	9.8%	9.8%	-01 bps
Aeroespacial	10.4%	9.4%	97 bps
Bienes de Consumo No Duraderos	4.4%	6.1%	-170 bps
Electrónica	8.3%	6.2%	210 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 1T17, el porcentaje de los ingresos de TerraFina que representa de sus ingresos su principal cliente fue de 3.7%, mientras que para los 10 y 20 clientes principales fue de 18.4% y 29.4%, respectivamente.

Clientes Principales

	Pies Cuadrados en Arrendamiento (millones)	% del Total de ARB	% del Total de Ingresos
<i>(Al 31 de marzo 2017)</i>			
Cliente Principal	1.24	3.6%	3.7%
10 Clientes Principales	6.28	18.1%	18.4%
20 Clientes Principales	10.02	28.9%	29.4%

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

Ocupación

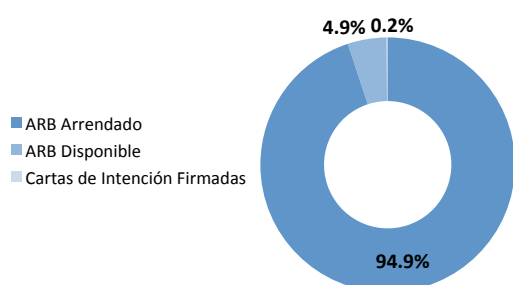
La ocupación al cierre del 1T17 fue de 94.9%, aumentando 160 puntos base respecto al 1T16. Considerando las cartas de intención firmadas, la ocupación del trimestre se ubicó en un 95.1%. Es importante mencionar que este indicador refleja el nivel de ocupación al cierre del trimestre.

Durante el primer trimestre de 2017, TerraFina tuvo actividad de arrendamiento por un total de 1.6 mpc, de los cuales el 34.2% corresponden a nuevos contratos de arrendamiento (incluyendo expansiones), 56.7% corresponden a renovaciones de contratos y 9.1% a renovaciones anticipadas.

La actividad de arrendamiento se realizó principalmente en los mercados de Guadalajara, Ciudad Juárez, Chihuahua, Ramos Arizpe, Monterrey, Querétaro y Puebla. Adicional a esta actividad de arrendamiento, se firmaron cartas de intención por un espacio adicional de 63,000 pies cuadrados.

Ocupación al 1T17

(como % del ARB total)



	1T17	1T16	Var.
ARB Arrendado	94.9%	93.3%	167 bps
ARB Disponible	4.9%	6.0%	-114 bps
Cartas de Intención Firmadas	0.2%	0.7%	-52 bps
Total	100.0%	100.0%	

Fuente: PGIM Real Estate Asset Management

Vencimientos de Contratos de Arrendamiento

Al cierre del 1T17, TerraFina mantenía un total de 279 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 8% al 21% para los próximos cinco años.



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

	Renta Base Anual (millones de dólares)	% del Total	Ocupación de Pies Cuadrados (millones)	% del Total
2017	13.4	7.8%	2.85	8.2%
2018	27.7	16.2%	5.73	16.5%
2019	29.5	17.3%	6.28	18.1%
2020	37.4	21.9%	7.33	21.2%
2021	23.9	14.0%	4.75	13.7%
Posterior	38.9	22.8%	7.70	22.2%

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management

Adquisiciones

A inicios del 2017, TerraFina cerró por US\$422 millones la adquisición de propiedades industriales Clase A representando un total de 6.3 millones de pies cuadrados con la totalidad de sus contratos de arrendamiento denominados en dólares. Adicionalmente, estas adquisiciones contribuyen en mantener la distribución geográfica en los principales mercados de las regiones Norte, Bajío y Centro con una base sólida de inquilinos multinacionales.

Con estas propiedades, se espera incrementar el ION para el año completo 2017 en un rango del 22% al 24% mientras que esperamos que el AFFO incremente en un rango del 27% al 29%.

	Mismas Propiedades¹ 1T17	Consolidado² 1T17
(Al 31 de marzo 2017)		
Número de Propiedades	209.0	260.0
Tasa de Ocupación	94.2%	94.9%
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc)	30.2	36.5
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	4.92	4.93

	Mismas Propiedades 1T17	Consolidado 1T17	Mismas Propiedades 1T17	Consolidado 1T17
	<i>(millones de dólares)</i>		<i>(millones de pesos)</i>	
Ingresos por Rentas	33.7	40.3	683.9	821.2
Ingresos Operativos Netos (ION)	33.1	39.6	671.9	804.2
Margen ION	87.3%	87.9%	87.3%	87.9%
UAFIDA	29.7	35.7	605.0	727.2
Margen UAFIDA	78.4%	79.2%	78.4%	79.2%
FFO	21.1	24.9	427.1	508.3
Margen FFO	55.7%	55.3%	55.7%	55.3%
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)	18.3	22.1	370.9	450.5
Margen AFFO	48.3%	48.7%	48.3%	48.7%

(1) La información sobre mismas propiedades analiza el desempeño de las propiedades industriales sin incluir las adquisiciones cerradas en enero 2017. (2) Resultados consolidados incluyen adquisiciones cerradas en enero 2017.

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management y Fund Accounting



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 1T17, el total de inversión en mejoras de los inquilinos y CAPEX recurrente de TerraFina fue de US\$1.6 millones. A continuación se muestra el desglose del CAPEX total en el 1T17:

Gastos de Capital (CAPEX)

	1T17 (millones de pesos)	1T17 (millones de dólares)
Mejoras de los Inquilinos y Capex Recurrente	33.3	1.6
Comisiones de Arrendamiento	21.3	1.0
Capex Nuevos Desarrollos ¹	110.4	5.4
Gastos de Capital Totales	164.9	8.1

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 marzo de 2017, TerraFina cuenta con 12 propiedades de reserva territorial que equivalen a 6.3 mpc de ARB para futuros desarrollos de propiedades industriales.

La distribución de las reservas territoriales al 31 de marzo de 2017 se integra de la siguiente manera:

Al 31 de marzo de 2017

	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	751.2	39.9	579.8	30.8
Bajío	0.1	13.4	0.7	13.9	0.7
Centro	3.3	698.7	37.1	403.8	21.5
Total Portafolio de Terrenos	6.4	1,463.3	77.7	997.5	53.0

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management y Fund Accounting



Desempeño Financiero al 1T17

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 1T17 mientras que en el balance general, se utiliza el tipo de cambio al cierre al 31 de marzo de 2017.

TerraFina se apeg a las mejores prácticas contables poniendo a disposición de la comunidad financiera el cálculo de información relevante para la medición del desempeño de los resultados de la FIBRA (REIT 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 1T17, TerraFina registró US\$40.3 millones en ingresos por rentas, un incremento de 23.7% o US\$7.7 millones comparado con el 1T16.

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

Otros Ingresos Operativos

En el 1T17, se registraron US\$5.8 millones de otros ingresos operativos, un incremento de 40.1%, o US\$1.7 millones comparado con el 1T16.

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 1T17 alcanzaron US\$46.2 millones, un incremento de US\$8.8 millones o 23.6%, respecto al 1T16.

Ingresos

	1T17	1T16	Var. %	1T17	1T16	Var. %
	(millones de pesos)			(millones de dólares)		
Ingresos por Rentas	821.2	589.0	39.4%	40.3	32.6	23.7%
Ingresos Devengados ¹	0.3	11.0	-97.1%	0.0	0.6	-97.2%
Otros Ingresos Operativos	119.7	75.0	59.5%	5.8	4.2	40.1%
Gastos Reembolsables como Ingresos ²	96.7	69.8	38.5%	4.7	3.9	21.4%
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	5.2	5.1	2.5%	0.3	0.3	-0.1%
Otros Ingresos No Monetarios	17.8	0.1	-	0.8	0.0	-
Ingresos Netos	941.2	675.0	39.4%	46.2	37.4	23.6%

(1) Ajuste de las rentas por línea recta; cuenta no monetaria.

(2) Corresponde al reembolso de los gastos de arrendamiento neto triple realizados a TerraFina por parte de los inquilinos.

Fuente: 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 1T17 ascendieron a US\$10.0 millones, una disminución de 1.2% o US\$0.1 millones comparado con el 1T16. Estos gastos estuvieron relacionados principalmente con reparaciones y mantenimiento, 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 1T17, TerraFina registró US\$39.6 millones de ION el cual aumentó 24.6% o US\$7.8 millones, comparado con el 1T16. El margen ION aumentó 85 puntos base para ubicarse en 87.9% comparado con 87.0% del 1T16.

La siguiente tabla muestra el cálculo del ION para el 1T17:

Ingreso Operativo Neto

	1T17	1T16	Var. %	1T17	1T16	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)			(millones de dólares excepto donde se indique)		
Ingresos por Rentas ¹	821.2	589.0	39.4%	40.3	32.6	23.7%
Otros Ingresos Operativos ²	96.3	69.8	38.0%	4.7	3.9	21.0%
Ingresos Netos para el Cálculo del ION	917.6	658.8	39.3%	45.0	36.5	23.4%
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes	-8.4	-7.7	9.1%	-0.4	-0.4	-2.8%
Impuestos Propiedad	-65.9	-49.2	33.9%	-3.1	-2.7	12.7%
Comisión por Administración de Propiedad	-17.1	-14.9	14.3%	-0.8	-0.8	2.9%
Electricidad	-9.1	-5.0	82.6%	-0.5	-0.3	67.2%
Seguros Propiedad	-4.6	-2.2	114.5%	-0.2	-0.1	113.1%
Seguridad	-3.4	-2.9	14.6%	-0.2	-0.2	5.8%
Otros Gastos Operativos	-4.9	-3.0	64.1%	-0.2	-0.2	22.4%
Gastos Operativos de Bienes Raíces para el Cálculo del ION	-113.4	-84.9	33.5%	-5.5	-4.7	15.3%
Ingreso Operativo Neto³	804.2	573.9	40.1%	39.6	31.8	24.6%
Margen ION	87.9%	87.0%	85 bps	87.9%	87.0%	85 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 triple netos 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 1T17 fueron US\$4.9 millones, aumentando 37.2% o US\$1.3 millones comparado con el 1T16.

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

Comisiones y Gastos de Admon.

	1T17	1T16	Var. %	1T17	1T16	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)			(millones de dólares excepto donde se indique)		
Comisión por Asesoría ¹	-49.1	-35.5	38.3%	-2.5	-2.0	26.3%
Servicios Profesionales y de Consultoría	-7.6	-6.6	15.8%	-0.4	-0.4	5.0%
Sueldos, Honorarios de Admon. y Otros Gastos	-41.1	-21.9	88.3%	-2.0	-1.2	64.6%
Total Comisiones y Gastos de Admon.	-97.9	-64.0	53.1%	-4.9	-3.6	37.2%

1) PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V., una sociedad mexicana afiliada de PGIM, 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 1T17, la UAFIDA aumentó US\$7.2 millones o 25.1% comparado con 1T16 para alcanzar US\$35.7 millones. El margen UAFIDA fue de 79.2%, un aumento de 107 puntos base, comparado con el 1T16.

La siguiente tabla muestra el cálculo de la UAFIDA para el cierre del 1T17:

UAFIDA

	1T17	1T16	Var. %	1T17	1T16	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)			(millones de dólares excepto donde se indique)		
Ingresos por Rentas ¹	821.2	589.0	39.4%	40.3	32.6	23.7%
Otros Ingresos Operativos ²	96.3	69.8	38.0%	4.7	3.9	21.0%
Gastos de Bienes Raíces	-117.6	-88.5	32.9%	-5.7	-4.9	15.1%
Gastos Operativos de Bienes Raíces para Cálculo del ION	-113.4	-84.9	33.5%	-5.5	-4.7	15.3%
Publicidad	-0.3	-0.8	-66.2%	0.0	0.0	-
Gastos Admón. Seguros Propiedad	-1.0	-0.9	6.5%	0.0	-0.1	-
Otros Gastos Admón. Bienes Raíces	-3.0	-1.8	-	-0.1	-0.1	44.7%
Comisiones y Gastos Admón.	-72.7	-54.3	34.0%	-3.7	-3.0	21.2%
Comisión del Asesor Externo	-49.1	-35.5	38.3%	-2.5	-2.0	26.3%
Comisiones Legales, Admón. y Profesionales	-14.9	-10.9	36.9%	-0.7	-0.6	21.4%
Honorarios del Fiduciario	-2.0	-1.5	30.8%	-0.1	-0.1	14.2%
Sueldos	-5.0	-5.6	-10.7%	-0.2	-0.3	-21.0%
Otros Gastos	-1.7	-0.7	135.4%	-0.1	0.0	110.6%
UAFIDA³	727.2	516.1	10.4%	35.7	28.5	25.1%
Margen UAFIDA	79.2%	78.2%	107 bps	79.2%	78.2%	107 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

En el 1T17, se registró un costo financiero de US\$12.6 millones, aumentando 30.0% o US\$2.9 millones comparado con el 1T16.

Costo Financiero

	1T17	1T16	Var. %	1T17	1T16	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)			(millones de dólares excepto donde se indique)		
Intereses Financieros	-218.8	-160.7	36.1%	-10.8	-8.9	20.8%
Gastos de Deuda	-39.5	-15.4	155.6%	-2.0	-0.9	125.2%
Recurrente	-1.4	-0.3	305.0%	-0.1	0.0	246.6%
No Recurrente	-38.1	-15.1	152.2%	-1.9	-0.8	122.5%
Productos Financieros	1.2	0.7	83.6%	0.1	0.0	60.7%
Total	-257.0	-175.4	46.5%	-12.6	-9.7	30.0%

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

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

Durante el 1T17, el FFO aumentó US\$5.3 millones o 26.9%, comparado con el 1T16, para alcanzar US\$24.9 millones. El margen FFO fue de 55.3%, un aumento de 151 puntos base respecto al 1T16. Adicionalmente, el AFFO para el 1T17 fue de US\$22.1 millones, aumentando US\$5.5 millones o 33.2% comparado con el 1T16. El margen AFFO registrado fue de 48.7%, una incremento de 363 puntos base respecto al 1T16.

Fondos de la Operación (FFO)

	1T17	1T16	Var. %	1T17	1T16	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)			(millones de dólares excepto donde se indique)		
UAFIDA	727.2	516.1	40.9%	35.7	28.5	25.1%
Costo Financiero ¹	-218.9	-160.3	36.5%	-10.8	-8.9	21.2%
Fondos de la Operación (FFO)	508.3	355.7	42.9%	24.9	19.6	26.9%
<i>Margen FFO</i>	<i>55.3%</i>	<i>53.8%</i>	<i>151 bps</i>	<i>55.3%</i>	<i>53.8%</i>	<i>151 bps</i>
Mejoras de los Inquilinos	-33.3	-30.2	10.1%	-1.6	-1.7	-3.8%
Comisiones de Arrendamiento	-21.3	-20.4	4.2%	-1.0	-1.1	-7.7%
Otros Gastos No Recurrentes ²	-3.3	-4.3	-23.8%	-0.2	-0.2	-31.7%
Fondos de la Operación Ajustado (AFFO)	450.5	300.8	49.8%	22.1	16.6	33.2%
<i>Margen AFFO</i>	<i>48.7%</i>	<i>45.1%</i>	<i>363 bps</i>	<i>48.7%</i>	<i>45.1%</i>	<i>363 bps</i>

(1) Gastos Financieros Operativos Netos integrados por intereses financieros, gastos de deuda recurrente y productos financieros. (2) Gastos relacionados con adquisiciones, ventas, legales y otros.

Fuente: PGIM Real Estate – Fund Accounting



Utilidad Integral

La utilidad integral de TerraFina para el 1T17 fue de US\$(101.5) millones comparado con US\$31.5 millones registrados en el 1T16.

La siguiente tabla muestra el cálculo de la utilidad integral para el cierre del 1T17:

Utilidad Integral

	1T17	1T16	Var. %	1T17	1T16	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)			(millones de dólares excepto donde se indique)		
Ingresos Netos	941.2	657.7	43.1%	46.2	36.4	26.8%
Gastos de Bienes Raíces e Impuestos	-206.4	-182.7	13.0%	-10.0	-10.1	-1.2%
Honorarios y Gastos Diversos	-97.9	-64.0	53.1%	-4.9	-3.6	37.2%
Utilidad (Pérdida) por Venta de Bienes Raíces	1.3	0.0	-	0.1	0.0	-
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	-50.1	9.8	-	-2.5	0.6	-
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	-322.5	76.9	-	-15.8	4.3	-
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	155.5	-3.4	-	7.6	-0.2	-
Utilidad Operativa	421.1	494.3	-14.8%	20.7	27.3	-24.4%
Producto Financiero	1.2	0.7	83.6%	0.1	0.0	-
Gastos Financieros	-258.2	-176.1	46.6%	-12.7	-9.8	30.1%
Gastos Financieros Netos	-257.0	-175.4	46.5%	-12.6	-9.7	30.0%
Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación	-0.3	17.3	-	0.0	0.8	-
Utilidad (Pérdida) Neta	163.7	336.2	-51.3%	8.0	18.6	-56.9%
Reclasificación después Utilidad (Pérdida) Neta - Ajuste de Conversión Cambiaria	-2,233.3	233.8	-	-109.5	12.9	-
Utilidad Integral	-2,069.6	569.9	-	-101.5	31.5	-

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Distribuciones por CBFIs

Para el 1T17, se distribuyeron US\$22.1 millones, equivalente a US\$0.0364 por CBFI.

Distribuciones

	1T16	2T16	3T16	4T16	1T17	Var.% (1T17 vs. 1T16)
(millones de pesos excepto donde se indique)						
CBFIs en Circulación ¹ (millones de CBFIs)	607.2	607.4	607.4	607.4	607.4	0.0%
Precio del CBFI ²	29.39	30.84	30.84	29.48	28.74	-2.2%
Distribuciones	300.8	343.3	346.4	400.4	450.5	49.8%
Distribuciones por CBFI	0.4951	0.5650	0.5703	0.6593	0.7417	49.8%
Tipo de Cambio USD/MXN (promedio cierre del periodo)	18.07	18.07	18.72	19.81	20.39	12.8%
Distribuciones (millones de dólares)	16.6	19.0	18.5	20.4	22.1	33.2%
Distribución por CBFI (dólares)	0.0273	0.0313	0.0305	0.0335	0.0364	33.3%
Rendimiento de la Distribución Anualizada ³	6.7%	7.3%	7.4%	8.9%	10.3%	359 bps

(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 del periodo.

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

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting



Deuda

Al 31 de marzo 2017, la deuda total de TerraFina fue de US\$1,024.7 millones. El costo promedio de la deuda de largo plazo fue de 4.13%. La totalidad de la deuda está denominada en dólares.

Deuda

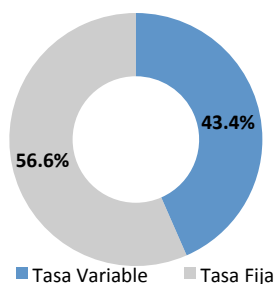
	Denominación	Millones de pesos	Millones de dólares	Tasa de Interés	Términos	Plazo	Opción de Extender Plazo
<i>(al 31 de marzo 2017)</i>							
Deuda Largo Plazo							
Citibank ¹	Dólares	5,548.7	295.0	Libor + 2.40%	Interés	Ago 2018	Ago 2019
Metlife ⁴	Dólares	2,821.4	150.0	4.75%	Interés	Ene 2027	-
BBVA / JP Morgan	Dólares	2,821.4	150.0	Libor + 2.00%	Interés + Principal	Sep 2021	-
Notas Quirografarias	Dólares	8,081.8	429.7	5.25%	Interés	Nov 2022	-
Deuda Total		19,273.3	1,024.7				
Efectivo Neto		1,038.2	55.2				
Deuda Neta		18,235.1	969.5				

(1) Crédito sindicado con siete bancos.

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting y Transactions

Clasificación por Tasa de Interés

(al 31 de marzo de 2017)



Las siguientes tablas muestran el nivel de apalancamiento e índice de cobertura con base en los resultados al 31 de marzo de 2017 y las expectativas proyectadas por TerraFina para los próximos seis trimestres:

Apalancamiento (LTV)

<i>(al 31 de marzo 2017)</i>	<i>(millones de pesos)</i>	<i>(millones de dólares)</i>
Activos Totales	42,298.6	2,248.8
Deuda Total	19,273.3	1024.7
Apalancamiento (LTV)¹		45.6%

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

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting y Transactions



Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD)

	periodo	(millones de pesos)	(millones de dólares)
Efectivo y equivalentes de efectivo	31 de marzo 2017	1,038.2	50.9
Impuestos por recuperar	Σ siguientes 6 trimestres	1,328.2	65.2
UAFI ¹ después de distribuciones	Σ siguientes 6 trimestres	1,390.6	68.2
Línea Disponible de Crédito	31 de marzo 2017	1,504.7	73.8
	periodo	(millones de pesos)	(millones de dólares)
Pago de Intereses	Σ siguientes 6 trimestres	1228.7	60.3
Pago de Principal	Σ siguientes 6 trimestres	0.0	0.0
CAPEX Recurrente	Σ siguientes 6 trimestres	202.9	10.0
Gastos de Desarrollo	Σ siguientes 6 trimestres	188.1	9.2
Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD)²			3.2x

(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 Transactions

Adicionalmente, al 31 de marzo de 2017, 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 marzo 2017)		
Apalancamiento (LTV) ¹	45.6%	≤ 60%
Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD) ²	2.6x	≥ 1.5x
Límite de Deuda Garantizada a Activos Totales	6.7%	≤ 40%
Límite de Activos no Gravados a Deuda No Garantizada	218%	≥ 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 | - Invex |
| - BBVA Bancomer | - Interacciones |
| - BofA ML | - Invex |
| - BTG Pactual | - Itaú BBA |
| - BX+ | - JPMorgan |
| - Citi Banamex | - Monex |
| - Credit Suisse | - Morgan Stanley |
| - GBM | - NAU Securities |
| - HSBC | - 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 272 propiedades, que incluyen 260 naves industriales, con un total aproximado de 36.5 millones de pies cuadrados de ARB y 12 reservas de tierra, diseñadas para preservar la capacidad de crecimiento orgánico del portafolio.

El objetivo de TerraFina es proveer retornos atractivos, ajustados por riesgo, a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs), a través de distribuciones estables y apreciación de capital. TerraFina espera alcanzar su objetivo por medio de un exitoso desempeño en la operación de sus propiedades (bienes raíces industriales y propiedades complementarias), adquisiciones estratégicas, acceso institucional, eficaz dirección estratégica y una óptima estructura de gobierno corporativo. Para mayor información, favor de visitar www.terrafinamx

Acerca de PGIM Real Estate

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
Primer Trimestre del 2017

Viernes 28 de abril de 2017
11:00 a.m. Horario del Este (ET)
10:00 a.m. Horario Central (CT)

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/1111/20331>

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: 80939560



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		1T17	1T16	1T17	1T16
		(millones de pesos)		(millones de dólares)	
<i>cálculo NOI</i>	Ingresos por Rentas	821.2	589.0	40.3	32.6
<i>No Monetario</i>	Ingresos Devengados ¹	0.3	11.0	0.0	0.6
	Otros Ingresos Operativos	119.7	75.0	5.8	4.2
<i>cálculo NOI</i>	Gastos Reembolsables como Ingresos ²	96.7	69.8	4.7	3.9
<i>cálculo AFFO</i>	Mejoras de Inquilinos Reembolsables	5.2	5.1	0.3	0.3
<i>No Monetario</i>	Otros Ingresos No Monetarios	17.8	0.1	0.8	0.0
	Ingresos Netos	941.2	675.0	46.2	37.4
<i>cálculo NOI</i>	Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación ²	-0.4	0.0	0.0	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.
(2) Ingreso resultado de los desarrollos en JVs.

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		1T17	1T16	1T17	1T16
		<i>(millones de pesos)</i>		<i>(millones de dólares)</i>	
	Reparaciones y Mantenimiento	-46.9	-43.0	-2.3	-2.4
cálculo ION	Recurrente	-8.4	-7.7	-0.4	-0.4
cálculo AFFO	No Recurrente	-38.5	-35.3	-1.9	-2.0
	Impuestos Propiedad	-73.5	-57.9	-3.5	-3.2
cálculo ION	Operativos	-65.9	-49.2	-3.1	-2.7
No Monetarios	No Operativos	-7.6	-8.6	-0.4	-0.5
cálculo ION	Comisión por Administración de Propiedad	-17.1	-14.9	-0.8	-0.8
cálculo ION	Electricidad	-9.1	-5.0	-0.5	-0.3
cálculo AFFO	Comisión Agentes	-21.3	-20.4	-1.0	-1.1
	Seguro de Cobertura de Propiedad	-5.7	-3.1	-0.3	-0.2
cálculo ION	Operativos	-4.7	-2.2	-0.2	-0.1
cálculo UAFIDA	Administrativos	-1.0	-0.9	0.0	-0.1
cálculo ION	Seguridad	-3.4	-2.9	-0.2	-0.2
cálculo UAFIDA	Publicidad	-0.3	-0.8	0.0	0.0
	Otros Gastos	-15.4	-18.6	-0.7	-1.1
cálculo ION	Relacionados con la Operación	-5.0	-3.0	-0.2	-0.2
No Monetarios	No Relacionados con la Operación	-7.4	-13.7	-0.4	-0.8
cálculo UAFIDA	Administrativos	-3.0	-1.8	-0.1	-0.1
No Monetarios	Estimación Cuentas Cobro Dudoso	-13.9	-16.1	-0.7	-0.9
Gastos Bienes Raíces Totales		-206.4	-182.7	-10.0	-10.1

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting



Anexo 3 – Comisiones y Gastos de Administración

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

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

Comisiones y Gastos de Administración		1T17	1T16	1T17	1T16
		(millones de pesos)		(millones de dólares)	
cálculo UAFIDA	Comisión del Asesor Externo	-49.1	-35.5	-2.5	-2.0
	Honorarios Legales	-2.0	-2.6	-0.1	-0.1
cálculo UAFIDA	Recurrentes	-0.3	-0.2	0.0	0.0
cálculo AFFO	No Recurrentes	-1.7	-2.4	-0.1	-0.1
	Otros Honorarios Profesionales	-5.6	-4.0	-0.3	-0.2
cálculo UAFIDA	Recurrentes	-3.3	-2.0	-0.2	-0.1
cálculo AFFO	No Recurrentes	-2.3	-1.9	-0.1	-0.1
	Honorarios Administrativos	-32.5	-14.0	-1.6	-0.8
cálculo UAFIDA	Recurrentes	-11.3	-8.6	-0.6	-0.5
No Operativos	No Recurrentes ¹	-21.1	-5.4	-1.0	-0.3
cálculo UAFIDA	Sueldos	-5.0	-5.6	-0.2	-0.3
cálculo UAFIDA	Honorarios del Fiduciario	-2.0	-1.5	-0.1	-0.1
cálculo UAFIDA	Otros Gastos	-1.7	-0.7	-0.1	0.0
Comisiones y Gastos de Admón. Totales		-97.9	-64.0	-4.9	-3.6

(1) Honorarios administrativos no operativos.
Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting



Anexo 4 – Reconciliación

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

	1T17 (millones de pesos)	1T16 (millones de pesos)	1T17 (millones de dólares)	1T16 (millones de dólares)
Utilidad (Pérdida) Integral	-2,069.6	569.9	-101.5	31.5
<i>Sumar (Restar) Ajustes de Conversión Cambiaria:</i>				
Ajuste de Conversión Cambiaria	2,233.3	-233.8	109.5	-12.9
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero:</i>				
Gastos de Deuda No Recurrente	38.1	15.1	1.9	0.8
<i>Sumar (Restar) Ajustes No Monetarios:</i>				
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	-155.5	3.4	-7.6	0.2
Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	322.5	-76.9	15.8	-4.3
Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	0.0	0.0	0.0	0.0
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	50.1	-9.8	2.5	-0.5
Ganancia (Pérdida) por Venta de Bienes Raíces	-1.3	0.0	-0.1	0.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Reparaciones y Mantenimiento No Recurrentes	38.5	35.3	1.9	2.0
Impuestos Propiedad No Operativos	7.6	8.6	0.4	0.5
Comisiones Arrendamiento	21.3	20.4	1.0	1.1
Estimación Cuentas Cobro Dudoso	13.9	16.1	0.7	0.9
Otros Gastos No Relacionados con la Operación	7.4	13.7	0.4	0.8
Honorarios legales No Recurrentes	1.7	2.4	0.1	0.1
Otros Honorarios Profesionales No Recurrentes	2.3	1.9	0.1	0.1
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>				
Ingresos Devengados	-0.3	-11.0	0.0	-0.6
Otros Ingresos No Monetarios	-17.8	-0.1	-0.9	0.0
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	-5.2	-5.1	-0.3	-0.3
<i>Sumar (Restar) Honorarios Administrativos No Operativos</i>				
Honorarios Administrativos No Operativos	21.1	5.4	1.0	0.3
Fondos de la Operación (FFO)	508.3	355.7	24.9	19.6
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero</i>				
Intereses Financieros	218.8	160.7	10.7	8.9
Gastos de Deuda Recurrentes	1.4	0.3	0.1	0.0
Productos Financieros	-1.2	-0.7	-0.1	0.0
UAFIDA	727.2	516.1	35.7	28.6
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Comisión del Asesor Externo	49.1	35.5	2.4	2.0
Honorarios Legales Recurrentes	0.3	0.2	0.0	0.0
Otros Honorarios Profesionales Recurrentes	3.3	2.0	0.2	0.1
Honorarios Administrativos	11.3	8.6	0.6	0.5
Sueldos	5.0	5.6	0.2	0.3
Honorarios del Fiduciario	3.3	1.5	0.2	0.1
Otros Gastos	2.0	0.7	0.1	0.0
Publicidad	0.3	0.8	0.0	0.0
Seguro de Cobertura de Propiedad Administrativos	1.0	0.9	0.0	0.1
Otros Gastos Administrativos	1.7	1.8	0.1	0.1
ION	804.2	573.9	39.6	31.8
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes	8.4	7.7	0.4	0.4
Impuestos Propiedad Recurrentes	65.9	49.2	3.2	2.7
Comisión por Administración de Propiedad	17.1	14.9	0.8	0.8
Electricidad	9.1	5.0	0.4	0.3
Seguro de Cobertura de Propiedad Operativos	4.7	2.2	0.2	0.1
Seguridad	3.4	2.9	0.2	0.2
Otros Gastos Relacionados con la Operación	5.0	3.0	0.2	0.2
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>				
Otros Ingresos No Monetarios	17.8	0.1	0.9	0.0
Ingresos Devengados	0.3	11.0	0.0	0.6
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	5.2	5.1	0.3	0.3
Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación	0.4	0.0	0.0	0.0
Ingresos Netos	941.2	675.0	46.2	37.4



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

	1T17	1T16	1T17	1T16
	(millones de pesos)		(millones de dólares)	
Utilidad (Pérdida) Integral	-2,069.5	569.9	-101.5	31.5
<i>Sumar (Restar) Ajustes de Conversión Cambiaria:</i>				
Ajuste de Conversión Cambiaria	2,233.3	-233.8	109.5	-12.9
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero:</i>				
Gastos de Deuda No Recurrente	38.1	15.1	1.9	0.8
<i>Sumar (Restar) Ajustes No Monetarios:</i>				
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	-155.5	3.4	-7.6	0.2
Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	322.5	-76.9	15.8	-4.3
Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	0.0	0.0	0.0	0.0
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	50.1	-9.8	2.5	-0.5
Ganancia (Pérdida) por Venta de Bienes Raíces	-0.6	0.0	0.0	0.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Impuestos Propiedad No Operativos	7.6	8.6	0.4	0.5
Estimación Cuentas Cobro Dudoso	13.9	16.1	0.7	0.9
Otros Gastos No Relacionados con la Operación	7.4	13.7	0.4	0.8
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>				
Ingresos Devengados	-0.3	-11.0	0.0	-0.6
Otros Ingresos No Monetarios	-17.8	-0.1	-0.9	0.0
<i>Sumar (Restar) Honorarios Administrativos No Operativos</i>				
Honorarios Administrativos No Operativos	21.1	5.4	1.0	0.3
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)	450.5	300.8	22.1	16.6



Anexo 5 - Cálculo Tasa Cap Rate Implícita

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

A continuación se muestra el cálculo de la tasa Cap Rate Implícita y mediante Valor Neto de los Activos (NAV por sus siglas en inglés).

Tasa Cap Rate Implícita

Precio Promedio Trimestral (dólares) ¹	1.41
(x) CBFIs (millones de acciones)	607.4
(=) Capitalización del Mercado	856.2
(+) Deuda Total	1024.7
(-) Efectivo	55.2
(=) Valor de la Empresa	1,825.7
(-) Reserva Territorial	77.7
(=) Valor Implícito Operativo de los Bienes Raíces	1,748.0
Ingreso Operativo Neto (ION) 2017e	160.8
Tasa Cap Rate Implícita	9.2%

Datos expresados en millones de dólares excepto donde se indique.

(1) Precio promedio de la acción del 1T17: Ps.28.74 y tipo de cambio promedio del 1T17: Ps.20.3873

Cálculo Cap Rate con NAV

(+) Propiedades de Inversión (excluyendo reserva territorial)	2,014.3
(+) Reserva Territorial	77.7
(+) Efectivo	55.2
(-) Deuda Total y Pasivos	1062.7
(=) NAV ¹	1,084.5
(/) CBFIs (millones de acciones)	607.4
(=) NAV por CBFI (dólares)	1.8
Precio CBFI (cálculo por NAV)	1.8
(x) CBFIs (millones de acciones)	607.4
(=) Valor de la Empresa	1,084.5
(+) Deuda Total y Pasivos	1062.7
(-) Efectivo	55.2
(=) Valor de la Empresa	2,092.0
(-) Reserva Territorial	77.7
(=) Valor Implícito en la Operación	2,014.3
Ingreso Operativo Neto (ION) 2017e	160.8
Tasa Cap Rate Implícita	8.0%



Estados Financieros

Estado de Resultados

(miles de pesos)

	1T17	1T16
Ingresos por rentas	\$821,547	\$599,934
Otros ingresos operativos	119,661	57,789
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	(206,440)	(182,732)
Honorarios y gastos diversos	(97,897)	(63,962)
Ganancia (pérdida) realizada por venta de bienes raíces	1,344	-
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	(50,114)	9,752
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de los préstamos	(322,491)	76,896
Ganancia (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	-	27
Ganancia (pérdida) cambiaria	155,481	(3,436)
Utilidad de operación	421,091	494,268
Productos financieros	1,247	679
Gastos financieros	(258,242)	(176,126)
Gastos financieros-neto	(256,995)	(175,447)
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	(358)	17,254
Utilidad Neta del periodo	163,738	336,075
Conceptos que serán reclasificados posteriormente a la utilidad o pérdida por ajuste de conversión cambiaria	(2,233,296)	233,762
Utilidad integral del periodo	(2,069,558)	569,837



Estados Financieros

Balance General	31-mar-17	31-dic-16
(miles de pesos)		
Activos		
Activo no circulante		
Propiedades de inversión	\$39,348,157	\$34,719,694
(Costo: 31/03/2017 - Ps.38,574,571; 31/12/2016 - Ps.33,817,311)		
Inversiones a través del método de participación	236,447	233,548
Préstamo por cobrar	37,452	41,472
(Costo: 31/03/2017 - Ps.37,452; 31/12/2016 - Ps.41,472)		
Activo circulante		
Otros activos	29,899	111,257
Préstamo por cobrar	1,136	1,232
(Costo: 31/03/2017 - Ps.1,136; 31/12/2016 - Ps.1,232)		
Impuestos por recuperar	1,328,234	149,782
Pagos anticipados	8,471	12,385
Anticipos de adquisición	-	9,809
Rentas diferidas por cobrar	158,120	173,361
Cuentas por cobrar	83,023	43,417
(Reserva para cuentas incobrables: 31/03/2017 - Ps.27,500; 31/12/2016 - Ps.167,619)		
Efectivo restringido	29,493	89,137
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,038,210	4,297,096
Total activos	42,298,642	39,882,190
Activos netos atribuible a los inversionistas (patrimonio neto)		
Contribuciones netas	14,782,859	14,782,859
Utilidades acumuladas	97,657	334,283
Ajuste de conversión cambiaria	7,429,991	9,663,287
Total activos netos	22,310,507	24,780,429
Pasivos		
Pasivo no circulante		
Préstamos	19,273,317	13,879,906
(Costo: 31/03/2017 - \$19,185,384; 31/12/2016 - \$14,126,686)		
Depósitos de arrendatario	215,842	198,002
Proveedores y otras cuentas por pagar	3,879	5,421
Pasivo circulante		
Proveedores y otras cuentas por pagar	427,650	295,138
Préstamos	-	681,609
(costo: 31/03/2017 - Ps.0, 31/12/2016 - Ps.681,609)		
Depósitos de arrendatarios	67,447	41,685
Total pasivo (excluyendo activo neto atribuible a los inversionistas)	19,988,135	15,101,761
Total pasivos y activos netos	42,298,642	39,882,190



Estados Financieros

Estado de Flujo de Efectivo

Mar-17

(miles de pesos)

Flujos de efectivo de actividades de operación:

Utilidad (pérdida) del período	\$163,738
Ajustes:	
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	50,114
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	322,491
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	-
Utilidad realizada por venta de propiedades de inversión	(1,344)
Estimación para cuentas de cobro dudoso	13,919
Intereses pagados por préstamos	218,756
Intereses devengados en cuentas bancarias	(670)
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	358
Disminución (aumento) rentas diferidas por cobrar	15,241
Disminución (aumento) en efectivo restringido	59,644
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar	(53,525)
Disminución (aumento) en impuestos por recuperar	(1,178,452)
Disminución (aumento) en pagos anticipados	3,914
Disminución (aumento) en otros activos	81,358
(Disminución) aumento en depósitos de arrendatarios	43,602
(Disminución) aumento en proveedores y otras cuentas por pagar	130,970

Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de operación **(129,886)**

Flujo de efectivo de actividades de inversión

Adquisiciones de propiedades de inversión	(8,851,348)
Mejoras de propiedades de inversión	(110,413)
Ingreso por disposición de propiedades de inversión	12,373
Anticipo de adquisición	9,809
Intereses devengados en cuentas bancarias	670
Inversiones a través del método de participación	(26,221)
Pagos de préstamo por cobrar	291

Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de inversión **(8,964,839)**

Flujo de efectivo de actividades de financiamiento

Préstamos recibidos	9,440,928
Pago de préstamos	(2,894,584)
Intereses pagados por préstamos	(218,756)
Distribuciones pagadas a accionistas	(400,364)

Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de financiamiento **5,927,224**

(Disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo	(3,167,501)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	4,297,096
Efectos cambiarios sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	(91,385)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	1,038,210



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 2017	\$14,782,859	\$9,663,287	\$334,283	\$24,780,429
Contribución de capital		-	-	
Distribuciones a tenedores	-	-	(400,364)	(400,364)
Utilidad integral				
Utilidad (pérdida) neta del período	-	-	163,738	163,738
Otros resultados integrales				
Ajuste por conversión de divisas	-	(2,233,296)	-	(2,233,296)
Total de utilidad (pérdida) utilidad integral	-	(2,233,296)	163,738	(2,069,558)
Activo neto (patrimonio neto) al 31 de marzo de 2017	\$14,782,859	\$7,429,991	\$97,657	\$22,310,507