



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.



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

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

- 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

| <i>Operativos</i> | Mar17 | Mar16 | Var. | | 1T17 | 1T16 | Var. | |
|--|--|--------------|-------------|----|--|--------------|-------------|--|
| Número de Propiedades Desarrolladas | 260 | 209 | 51 | | 20.3873 | 18.0667 | | |
| 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 | | | | | |
| <i>Financieros Trimestrales</i> | 1T17 | 1T16 | Var. | | 1T17 | 1T16 | Var. | |
| | | | | fx | | | | |
| | (millones de pesos excepto donde se indique) | | | | (millones de dólares excepto donde se indique) | | | |
| <i>Ingresos por Rentas⁵</i> | 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% | |
| <i>Balance General</i> | 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

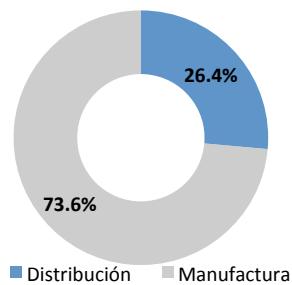
CENTRO

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

Operaciones de TerraFina al 1T17.

Diversificación por Uso de Propiedad al 1T17

(como % del ARB arrendado)



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

| (al 31 de marzo 2017) | Tasa de Ocupación | Renta Prom. / Pie Cuadrado (dólares) |
|--------------------------|-------------------|--------------------------------------|
| 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

| (al 31 de marzo 2017) | Consolidado | | | |
|--------------------------|------------------------------------|-------------------------|------------------------------------|-------------------------|
| | Vencimientos (número de contratos) | % Total de Vencimientos | Renovaciones (número de contratos) | % Total de Renovaciones |
| 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

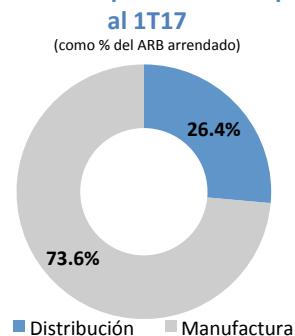
Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management



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



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

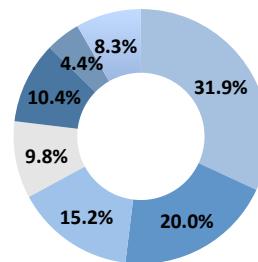
Composición por Sectores

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 <i>(Al 31 de marzo 2017)</i> | Pies Cuadrados en Arrendamiento (millones) | % del Total de ARB | % del Total de Ingresos |
|--|--|--------------------|-------------------------|
| 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

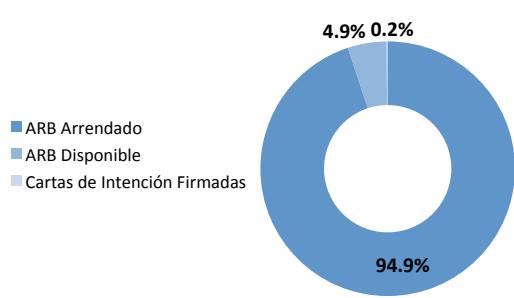
La ocupación al cierre del 1T17 fue de 94.9%, aumentando 160 puntos base respecto al 1T16. Considerando las cartas de intención firmadas, la ocupación del trimestre se ubicó en un 95.1%. Es importante mencionar que este indicador refleja el nivel de ocupación al cierre del trimestre.

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%.

| (Al 31 de marzo 2017) | Mismas Propiedades¹ 1T17 | Consolidado² 1T17 |
|---|--|---|
| 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 |
| | (millones de dólares) | |
| Ingresos por Rentas | 33.7 | 40.3 |
| Ingresos Operativos Netos (ION) | 33.1 | 39.6 |
| Margen ION | 87.3% | 87.9% |
| UAFIDA | 29.7 | 35.7 |
| Margen UAFIDA | 78.4% | 79.2% |
| FFO | 21.1 | 24.9 |
| Margen FFO | 55.7% | 55.3% |
| Fondos de la Operación Ajustados (AFFO) | 18.3 | 22.1 |
| Margen AFFO | 48.3% | 48.7% |
| | Mismas Propiedades 1T17 | Consolidado 1T17 |
| | (millones de pesos) | |

(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 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 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 | | 0.0 | 0.6 | | 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 | | 4.7 | 3.9 | | 4.7 | 3.9 | | 21.4% |
| Mejoras de Inquilinos Reembolsables | 5.2 | 5.1 | | 2.5% | 0.3 | 0.3 | | 0.3 | 0.3 | | 0.3 | 0.3 | | -0.1% |
| Otros Ingresos No Monetarios | 17.8 | 0.1 | | - | 0.8 | 0.0 | | 0.8 | 0.0 | | 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 Rentas¹ | 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) | | | | | | |
| 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 1T17 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) | | | | | | |
| 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. % |
|---|---------------|---------------|--------------|--------------|-------------|--------------|
| <i>(millones de pesos excepto donde se indique)</i> | | | | | | |
| 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. % |
|---|--------------|--------------|--------------|-------------|-------------|--------------|
| <i>(millones de pesos excepto donde se indique)</i> | | | | | | |
| 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% |
| Margen FFO | 55.3% | 53.8% | 151 bps | 55.3% | 53.8% | 151 bps |
| 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% |
| Margen AFFO | 48.7% | 45.1% | 363 bps | 48.7% | 45.1% | 363 bps |

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

Distribuciones

| (millones de pesos excepto donde se indique) | 1T16 | 2T16 | 3T16 | 4T16 | 1T17 | Var. % (1T17 vs. 1T16) |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|------------------------|
| CBFIs en Circulación ¹ (millones de CBFIs) | 607.2 | 607.4 | 607.4 | 607.4 | 607.4 | 0.0% |
| Precio del CBFIs 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 CBFIs | 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 CBFIs (dólares) | 0.0273 | 0.0313 | 0.0305 | 0.0335 | 0.0364 | 33.3% |
| <i>Rendimiento de la Distribución Anualizada³</i> | <i>6.7%</i> | <i>7.3%</i> | <i>7.4%</i> | <i>8.9%</i> | <i>10.3%</i> | <i>359 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 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 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

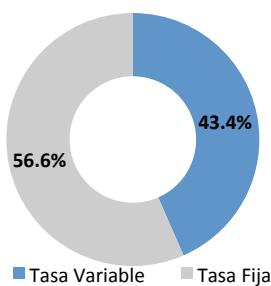
| (al 31 de marzo 2017) | Denominación | Millones de pesos | Millones de dólares | Tasa de Interés | Términos | Plazo | Opción de Extender Plazo |
|--------------------------|--------------|-------------------|---------------------|-----------------|---------------------|----------|--------------------------|
| 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)

| (al 31 de marzo 2017) | (millones de pesos) | (millones de dólares) |
|---|---------------------|-----------------------|
| 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 |
|--|-----------|---------------------------------------|
| <i>(al 31 de marzo 2017)</i> | | |
| 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
- 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 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.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
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 |
| | | <i>(millones de pesos)</i> | | <i>(millones de dólares)</i> | |
| <i>cálculo NOI</i> | Ingresos por Rentas | 821.2 | 589.0 | 40.3 | 32.6 |
| No Monetario | 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 |
| No Monetario | 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 |
| <i>cálculo ION</i> | Recurrente | -8.4 | -7.7 | -0.4 | -0.4 |
| | No Recurrente | -38.5 | -35.3 | -1.9 | -2.0 |
| <i>cálculo AFFO</i> | Impuestos Propiedad | -73.5 | -57.9 | -3.5 | -3.2 |
| | Operativos | -65.9 | -49.2 | -3.1 | -2.7 |
| <i>No Monetarios</i> | No Operativos | -7.6 | -8.6 | -0.4 | -0.5 |
| <i>cálculo ION</i> | Comisión por Administración de Propiedad | -17.1 | -14.9 | -0.8 | -0.8 |
| <i>cálculo ION</i> | Electricidad | -9.1 | -5.0 | -0.5 | -0.3 |
| <i>cálculo AFFO</i> | Comisión Agentes | -21.3 | -20.4 | -1.0 | -1.1 |
| | Seguro de Cobertura de Propiedad | -5.7 | -3.1 | -0.3 | -0.2 |
| <i>cálculo ION</i> | Operativos | -4.7 | -2.2 | -0.2 | -0.1 |
| <i>cálculo UAFIDA</i> | Administrativos | -1.0 | -0.9 | 0.0 | -0.1 |
| <i>cálculo ION</i> | Seguridad | -3.4 | -2.9 | -0.2 | -0.2 |
| <i>cálculo UAFIDA</i> | Publicidad | -0.3 | -0.8 | 0.0 | 0.0 |
| | Otros Gastos | -15.4 | -18.6 | -0.7 | -1.1 |
| <i>cálculo ION</i> | Relacionados con la Operación | -5.0 | -3.0 | -0.2 | -0.2 |
| <i>No Monetarios</i> | No Relacionados con la Operación | -7.4 | -13.7 | -0.4 | -0.8 |
| <i>cálculo UAFIDA</i> | Administrativos | -3.0 | -1.8 | -0.1 | -0.1 |
| <i>No Monetarios</i> | 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 (millones de pesos) | 1T16 (millones de pesos) | 1T17 (millones de dólares) | 1T16 (millones de dólares) |
|--|--------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <i>cálculo UAFIDA</i> | Comisión del Asesor Externo | -49.1 | -35.5 | -2.5 | -2.0 |
| | Honorarios Legales | -2.0 | -2.6 | -0.1 | -0.1 |
| <i>cálculo UAFIDA</i> | Recurrentes | -0.3 | -0.2 | 0.0 | 0.0 |
| <i>cálculo AFFO</i> | No Recurrentes | -1.7 | -2.4 | -0.1 | -0.1 |
| | Otros Honorarios Profesionales | -5.6 | -4.0 | -0.3 | -0.2 |
| <i>cálculo UAFIDA</i> | Recurrentes | -3.3 | -2.0 | -0.2 | -0.1 |
| <i>cálculo AFFO</i> | No Recurrentes | -2.3 | -1.9 | -0.1 | -0.1 |
| | Honorarios Administrativos | -32.5 | -14.0 | -1.6 | -0.8 |
| <i>cálculo UAFIDA</i> | Recurrentes | -11.3 | -8.6 | -0.6 | -0.5 |
| <i>No Operativos</i> | No Recurrentes ¹ | -21.1 | -5.4 | -1.0 | -0.3 |
| <i>cálculo UAFIDA</i> | Sueldos | -5.0 | -5.6 | -0.2 | -0.3 |
| <i>cálculo UAFIDA</i> | Honorarios del Fiduciario | -2.0 | -1.5 | -0.1 | -0.1 |
| <i>cálculo UAFIDA</i> | 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



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 Dudosos | 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 (millones de pesos) | 1T16 (millones de pesos) | 1T17 (millones de dólares) | 1T16 (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 |
| (=) NAV¹ | 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 | 1T17 | 1T16 |
|--|--------------------|------------------|
| <i>(miles de pesos)</i> | | |
| 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 (miles de pesos) | 31-mar-17 | 31-dic-16 |
|---|-------------------|-------------------|
| Activos | | |
| <i>Activo no circulante</i> | | |
| Propiedades de inversión (Costo: 31/03/2017 - Ps.38,574,571; 31/12/2016 - Ps.33,817,311) | \$39,348,157 | \$34,719,694 |
| Inversiones a través del método de participación | 236,447 | 233,548 |
| Préstamo por cobrar (Costo: 31/03/2017 - Ps.37,452; 31/12/2016 - Ps.41,472) | 37,452 | 41,472 |
| <i>Activo circulante</i> | | |
| Otros activos | 29,899 | 111,257 |
| Préstamo por cobrar (Costo: 31/03/2017 - Ps.1,136; 31/12/2016 - Ps.1,232) | 1,136 | 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 (Reserva para cuentas incobrables: 31/03/2017 - Ps.27,500; 31/12/2016 - Ps.167,619) | 83,023 | 43,417 |
| 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 |
| <i>Activos netos atribuible a los inversionistas (patrimonio neto)</i> | | |
| 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 | | |
| <i>Pasivo no circulante</i> | | |
| Préstamos (Costo: 31/03/2017 - \$19,185,384; 31/12/2016 - \$14,126,686) | 19,273,317 | 13,879,906 |
| Depósitos de arrendatario | 215,842 | 198,002 |
| Proveedores y otras cuentas por pagar | 3,879 | 5,421 |
| <i>Pasivo circulante</i> | | |
| Proveedores y otras cuentas por pagar | 427,650 | 295,138 |
| Préstamos (costo: 31/03/2017 - Ps.0, 31/12/2016 - Ps.681,609) | - | 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 dudosas | 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) de 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 |