



REPORTE DE RESULTADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE 2017

Ciudad de México, 27 de julio 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 segundo trimestre 2017 (2T17).

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

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

Hechos Destacados Operativos y Financieros al 30 de junio de 2017

Operativos

- La tasa de ocupación al 30 de junio de 2017 fue del 94.9%, un incremento de 165 puntos base comparado con el segundo trimestre de 2016 (2T16). Adicionalmente, considerando las cartas de intención firmadas, la ocupación al cierre de 2T17 fue de 96.3%.
- La renta promedio anualizada del portafolio por pie cuadrado al 2T17 fue US\$4.99, un incremento de US\$0.11 comparado con el 2T16.
- En el 2T17, Terrafina registró un total de 36.5 millones de pies cuadrados (mpc) de Área Rentable Bruta (ARB) integrada por 272 propiedades y 277 inquilinos.
- El total de actividades por arrendamiento en el 2T17 fue de 1.7 mpc, de los cuales 19.2% corresponden a nuevos contratos, 36.3% a renovaciones y 44.6% a renovaciones anticipadas. Esta actividad se concentró principalmente en los mercados de Cuautitlán Izcalli, Ramos Arizpe, Ciudad Juárez, Chihuahua, Guadalajara, Toluca, Reynosa y San Luis Potosí.

- Los ingresos por rentas del 2T17 fueron US\$41.6 millones, un incremento de 26.4% o US\$8.7 millones comparado con el 2T16.
- El ION del 2T17 fue US\$ 41.8 millones, aumentando 26.4% o US\$8.7 millones comparado con el 2T16.
- El margen ION del 2T17 fue 94.1%, una disminución de 22 puntos base comparado con el 2T16.
- La UAFIDA del 2T17 alcanzó US\$37.9 millones, un incremento de 28.1% o US\$7.2 millones comparado con el 2T16.
- El margen UAFIDA del 2T17 fue de 85.3%, un aumento de 94 puntos base comparado con el 2T16.
- Los fondos disponibles para la operación ajustados (AFFO) del 2T17 alcanzaron US\$24.3 millones, un aumento de 28.1% o US\$5.3 millones comparado con el 2T16.
- El margen AFFO del 2T17 fue de 55.4% un incremento de 144 puntos base comparado con el 2T16.
- El monto total de distribuciones para el 2T17 fue de US\$24.3 millones. Como resultado, se distribuirán Ps. 0.5720 por CBFI (US\$0.0308 por CBFI) como pago de distribuciones correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de abril y el 30 de junio de 2017.
- El resultado de la distribución anualizada fue de US\$0.1231; tomando en cuenta el precio promedio del 2T17 de US\$1.74 (Ps.32.35), se obtuvo un retorno por distribución (*dividend yield*) del 7.1%.



Resultados Operativos y Financieros

<i>Operativos</i>	Jun17	Jun16	Var.
Número de Propiedades Desarrolladas	260	208	52
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc) ¹	36.5	30.0	6.5
Nuevos Desarrollos ² (mpc)	0.00	0.20	-0.20
Reserva Territorial (mpc)	6.26	6.40	-0.14
Tasa de Ocupación ³	94.9%	93.2%	165 bps
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	4.99	4.88	0.11
Plazo Promedio Remanente de Renta (años)	3.49	3.51	-0.02
Tasa de Renovación ⁴	87.9%	87.7%	22 bps

<i>Financieros Trimestrales</i>	2T17	2T16	Var.		2T17	2T16	Var.
				fx	18.5666	18.0687	
	(millones de pesos excepto donde se indique)				(millones de dólares excepto donde se indique)		
Ingresos por Rentas ⁵	773.6	594.9	30.0%		41.6	32.9	26.4%
Otros Ingresos Operativos	45.8	57.7	-20.6%		2.5	3.2	-23.0%
Ingresos Netos	825.1	661.5	24.7%		44.4	36.6	21.2%
Ingreso Operativo Neto (ION)*	776.3	596.7	30.1%		41.8	33.0	26.4%
Margen ION	94.1%	94.3%	-22 bps		94.1%	94.3%	-22 bps
UAFIDA ^{6*}	704.5	533.2	32.1%		37.9	29.6	28.1%
Margen UAFIDA	85.3%	84.3%	94 bps		85.3%	84.3%	94 bps
Flujo de la Operación (FFO)*	500.8	373.0	34.3%		26.9	20.7	30.1%
Margen FFO	60.6%	59.0%	159 bps		60.6%	59.0%	159 bps
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)*	452.4	343.4	31.7%		24.3	19.0	28.0%
Margen AFFO	55.4%	53.9%	144 bps		55.4%	53.9%	144 bps
Distribuciones	452.4	343.3	31.8%		24.3	19.0	28.0%
Distribuciones por CBF ⁷	0.5720	0.5650	1.2%		0.0308	0.0313	-1.7%

<i>Balance General</i>	Jun17	Mar17	Var.		Jun17	Mar17	Var.
					17.8973	18.8092	
	(millones de pesos excepto donde se indique)				(millones de dólares excepto donde se indique)		
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	884.0	1,038.2	-14.8%		49.4	55.2	-10.5%
Propiedades de Inversión	37,393.9	39,348.2	-5.0%		2,089.4	2,092.0	-0.1%
Reserva de Terrenos	934.8	997.5	-6.3%		52.2	53.0	-1.5%
Deuda Total	18,526.0	19,273.3	-3.9%		1,035.1	1,024.7	1.0%
Deuda Neta	17,642.0	18,235.1	-3.3%		985.7	969.5	1.7%

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 2T17" 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

Como parte de los principales eventos previos a la publicación del reporte de resultados del segundo trimestre de 2017, nos enorgullece mencionar la reciente y exitosa emisión de capital por más de 183 millones de CBFIs – incluyendo la opción de sobreasignación, siendo un acontecimiento clave para apoyar la estrategia de crecimiento de Terrafina. Aproximadamente, el 40% de los CBFIs se colocaron a través de la oferta pública en México y el 60% remanente se colocó a través de la oferta privada internacional. La oferta tuvo una sobreasignación de más de 2.5 veces.

Este logro no hubiera sido posible sin contar con la fuerte y estable trayectoria de Terrafina, obteniendo resultados positivos a lo largo de cada trimestre. Adicionalmente, quisiera agradecer a cada uno de nuestros inversionistas por su confianza año tras año. Reiteramos nuestro compromiso por continuar desplegando recursos, en tiempo y forma, para asegurar que Terrafina permanezca un líder en el sector industrial de bienes raíces en México.

En el segundo trimestre de 2017, los resultados operativos y financieros fueron positivos, en donde se muestra el efecto completo de la rentabilidad del portafolio adquirido en enero 2017. La actividad de arrendamiento se mantiene en línea con nuestras expectativas cerrando con un total de 1.7 millones de pies cuadrados en los principales mercados de Cuautitlán Izcalli, Ramos Arizpe, Ciudad Juárez, Chihuahua, Guadalajara, Toluca, Reynosa y San Luis Potosí. El 19.2% fueron nuevos contratos de arrendamiento, 36.3% renovaciones y 44.6% renovaciones anticipadas.

En cuanto a la renta promedio anual, cerramos el segundo trimestre en US\$4.99 por pie cuadrado incrementándose US\$0.11 comparado con el segundo trimestre 2016 y US\$0.03 comparado con el primer trimestre de 2017. Las rentas promedio por región se mantuvieron estables: la región Norte alcanzó un nivel de US\$4.85 por pie cuadrado; la región Bajío con una renta de US\$5.15 por pie cuadrado; y finalmente la región Centro con una renta de US\$5.24 por pie cuadrado.

El nivel de ocupación del segundo trimestre 2017 fue 94.9%, y 96.3% tomando en cuenta las cartas de intención firmadas. Adicionalmente, la tasa de ocupación por región se mantuvo en línea con nuestras expectativas en donde el Norte alcanzó un 97.1%, Bajío 90.9% y Centro 93.2%.

Finalmente, en cuanto a los principales resultados financieros del segundo trimestre, se obtuvo ingresos por rentas por US\$41.6 millones, un Ingreso Operativo Neto por US\$41.8 millones con un margen del 94.1%, así como US\$24.3 millones en Fondos de la Operación Ajustados. Asimismo, el nivel de distribución fue de Ps. 0.5720, o US\$0.0308 por CBFI, lo que equivale a una distribución anualizada de Ps. 2.29, o US\$0.1231 por CBFI y un retorno por distribución (*dividend yield*) del 7.1% tomando en cuenta el precio promedio del CBFI durante el segundo 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 30 de junio 2017)

	Norte	Bajío	Centro	Total
# Propiedades	173	57	30	260
# de Arrendatarios	178	59	40	277
ARB (mpc)	21.0	9.3	6.3	36.5
Reserva de Terrenos (mpc)	2.8	0.2	3.3	6.3
Tasa de Ocupación	97.1%	90.9%	93.2%	94.9%
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	4.9	5.2	5.2	5.0
% Renta Base Anualizada	57.2%	25.1%	17.6%	100.0%

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management



NORTE

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

BAJÍO

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

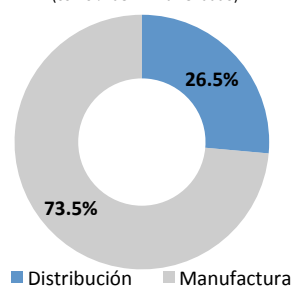
CENTRO

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

Operaciones de TerraFina al 2T17

Diversificación por Uso de Propiedad al 2T17

(como % del ARB arrendado)



■ Distribución ■ Manufactura

Actividades de Arrendamiento

	2T17	2T16	Var.
Portafolio Operativo (mpc):			
Renovaciones	0.6	0.9	-0.3
Renovaciones Anticipadas	0.8	0.5	0.3
Nuevos Arrendamientos	0.3	0.4	-0.1
Pies Cuadrados Totales de Arrendamientos Firmados	1.7	1.8	-0.1

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management



Resumen Operativo (continuación)

Ocupación y Rentas por Región

	Tasa de Ocupación	Renta Prom. / Pie Cuadrado (dólares)
(al 30 de junio 2017)		
Norte	97.1%	4.85
Baja California	100.0%	4.24
Tijuana	100.0%	4.24
Sonora	88.5%	4.53
Hermosillo	88.5%	4.53
Chihuahua	97.9%	4.95
Chihuahua	98.6%	5.41
Ciudad Juárez	97.6%	4.62
Delicias	100.0%	5.67
Gómez Farías	100.0%	3.34
Camargo	0.0%	0.00
Casas Grandes	100.0%	4.15
Coahuila	93.9%	4.64
Ciudad Acuña	100.0%	5.99
Monclova	100.0%	5.37
Ramos Arizpe	92.9%	4.33
Saltillo	91.0%	5.39
San Pedro de las Colinas	89.3%	2.10
Torreón	100.0%	4.10
Nuevo León	94.7%	5.08
Apodaca	100.0%	5.39
Monterrey	91.7%	4.89
Tamaulipas	100.0%	4.54
Reynosa	100.0%	4.54
Durango	100.0%	4.71
Durango	100.0%	4.86
Gómez Palacio	100.0%	3.09
Bajío	90.9%	5.15
San Luis Potosí	89.0%	4.89
San Luis Potosí	89.0%	4.89
Jalisco	100.0%	6.30
Guadalajara	100.0%	6.30
Aguascalientes	100.0%	4.61
Aguascalientes	100.0%	4.61
Guanajuato	86.1%	4.92
Celaya	100.0%	5.18
Irapuato	84.7%	5.52
Silao	84.9%	4.57
Querétaro	85.8%	4.80
Querétaro	85.8%	4.80
Centro	93.2%	5.24
Estado de México	92.1%	5.44
Cuautitlán Izcalli	100.0%	5.41
Toluca	78.2%	5.59
Distrito Federal	100.0%	8.80
Azcapotzalco	100.0%	8.80
Puebla	100.0%	3.30
Puebla	100.0%	3.30
Tabasco	100.0%	4.14
Villahermosa	100.0%	4.14
Total	94.9%	4.99

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 30 de junio 2017)				
Norte	8	61.5%	7	87.5%
Baja California	1	7.7%	1	100.0%
Tijuana	1	7.7%	1	100.0%
Sonora	0	0.0%	0	0.0%
Hermosillo	0	0.0%	0	0.0%
Chihuahua	4	30.8%	3	75.0%
Chihuahua	1	7.7%	1	100.0%
Ciudad Juárez	3	23.1%	2	66.7%
Delicias	0	0.0%	0	0.0%
Gómez Farías	0	0.0%	0	0.0%
Camargo	0	0.0%	0	0.0%
Casas Grandes	0	0.0%	0	0.0%
Coahuila	3	23.1%	3	100.0%
Ciudad Acuña	0	0.0%	0	0.0%
Monclova	0	0.0%	0	0.0%
Ramos Arizpe	3	23.1%	3	100.0%
Saltillo	0	0.0%	0	0.0%
San Pedro de las Colinas	0	0.0%	0	0.0%
Torreón	0	0.0%	0	0.0%
Nuevo León	0	0.0%	0	0.0%
Apodaca	0	0.0%	0	0.0%
Monterrey	0	0.0%	0	0.0%
Tamaulipas	0	0.0%	0	0.0%
Reynosa	0	0.0%	0	0.0%
Durango	0	0.0%	0	0.0%
Durango	0	0.0%	0	0.0%
Gómez Palacio	0	0.0%	0	0.0%
Bajío	3	23.1%	2	66.7%
San Luis Potosí	0	0.0%	0	0.0%
San Luis Potosí	0	0.0%	0	0.0%
Jalisco	2	15.4%	2	100.0%
Guadalajara	2	15.4%	2	100.0%
Aguascalientes	0	0.0%	0	0.0%
Aguascalientes	0	0.0%	0	0.0%
Guanajuato	0	0.0%	0	0.0%
Celaya	0	0.0%	0	0.0%
Irapuato	0	0.0%	0	0.0%
Silao	0	0.0%	0	0.0%
Querétaro	1	7.7%	0	0.0%
Querétaro	1	7.7%	0	0.0%
Centro	2	15.4%	1	50.0%
Estado de México	2	15.4%	1	50.0%
Cuautitlán Izcalli	1	7.7%	1	100.0%
Toluca	1	7.7%	0	0.0%
Distrito Federal	0	0.0%	0	0.0%
Azcapotzalco	0	0.0%	0	0.0%
Puebla	0	0.0%	0	0.0%
Puebla	0	0.0%	0	0.0%
Tabasco	0	0.0%	0	0.0%
Villahermosa	0	0.0%	0	0.0%
Total	13	100.0%	10	76.9%

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

* Sobre el número de contratos vencidos en el trimestre



Desempeño Operativo del Segundo Trimestre 2017

Composición por Diversificación Geográfica

La diversificación geográfica de las propiedades de TerraFina del 2T17 (en base al ARB por pie cuadrado) se encuentra dividida de la siguiente manera: la región norte de México representa un 57.5% del ARB, mientras que las regiones Bajío y centro representan 25.4% y 17.1% del ARB, respectivamente.

Diversificación Geográfica por Región y Estado

	2T17	% del ARB Total al 2T17	2T16	% del ARB Total al 2T16
Norte	21.01	57.5%	16.36	54.5%
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	0.33	0.9%	0.28	0.9%
Chihuahua	13.66	37.4%	9.55	31.8%
Chihuahua	5.44	14.9%	4.07	13.6%
Ciudad Juárez	7.74	21.2%	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	9.5%	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	2.00	5.5%	1.94	6.5%
Saltillo	0.62	1.7%	0.62	2.1%
San Pedro de las Colinas	0.15	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	0.89	2.4%	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	9.26	25.4%	7.55	25.1%
San Luis Potosí	3.30	9.0%	2.75	9.1%
San Luis Potosí	3.30	9.0%	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	0.44	1.2%	0.24	0.8%
Silao	0.86	2.4%	0.42	1.4%
Querétaro	1.98	5.4%	1.98	6.6%
Querétaro	1.98	5.4%	1.98	6.6%
Centro	6.25	17.1%	6.12	20.4%
Estado de México	5.40	14.8%	5.26	17.5%
Cuautitlán Izcalli	4.26	11.7%	4.12	13.7%
Huehuetoca	0.91	2.5%	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	36.52	100.0%	30.03	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

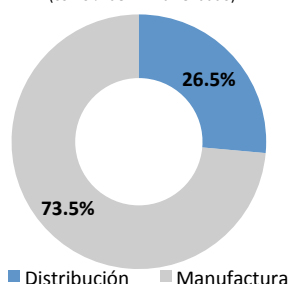


Composición por Uso de la Propiedad

Al cierre del 2T17, la participación de propiedades dedicadas a la manufactura fue de 73.5% y logística y distribución fue de 26.5%.

Diversificación por Uso de Propiedad al 2T17

(como % del ARB arrendado)



Diversificación por Uso de Propiedad

	2T17	2T16	Var.
Distribución	26.5%	30.2%	-379 bps
Manufactura	73.5%	69.8%	379 bps

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

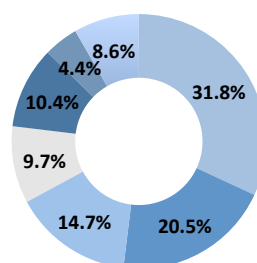
Composición por Sectores

Al 30 de junio de 2017, la diversificación de arrendatarios por actividad industrial fue la siguiente:

Diversificación por Sector Industrial al 2T17

(como % del ARB arrendado)

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



Diversificación por Sector Industrial

	2T17	2T16	Var.
Automotriz	31.8%	30.8%	106 bps
Bienes industriales	20.5%	19.1%	140 bps
Bienes de consumo	14.7%	18.4%	-377 bps
Logística y Comercio	9.7%	10.0%	-33 bps
Aeroespacial	10.4%	9.4%	94 bps
Bienes de Consumo No Duraderos	4.4%	6.0%	-155 bps
Electrónica	8.6%	6.4%	225 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 2T17, 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 19.3% y 30.1%, respectivamente.

Clientes Principales

	Pies Cuadrados en Arrendamiento (millones)	% del Total de ARB	% del Total de Ingresos
<i>(Al 30 de junio 2017)</i>			
Cliente Principal	1.24	3.6%	3.7%
10 Clientes Principales	6.61	19.1%	19.3%
20 Clientes Principales	10.40	30.0%	30.1%

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

Ocupación

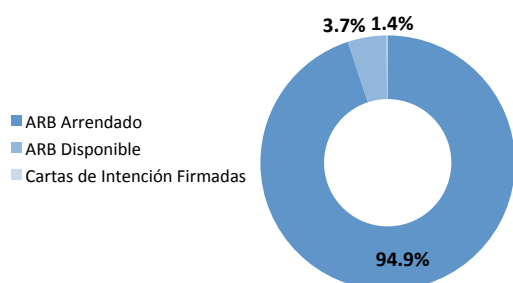
La ocupación al cierre del 2T17 fue de 94.9%, aumentando 165 puntos base respecto al 2T16. Considerando las cartas de intención firmadas, la ocupación del trimestre se ubicó en un 96.3%. Es importante mencionar que este indicador refleja el nivel de ocupación al cierre del trimestre.

Durante el segundo trimestre de 2017, TerraFina tuvo actividad de arrendamiento por un total de 1.7mpc, de los cuales el 19.2% corresponden a nuevos contratos de arrendamiento (incluyendo expansiones), 36.3% corresponden a renovaciones de contratos y 44.6% a renovaciones anticipadas.

La actividad de arrendamiento se realizó principalmente en los mercados de Cuautitlán Izcalli, Ramos Arizpe, Ciudad Juárez, Chihuahua, Guadalajara, Toluca, Reynosa y San Luis Potosí. Adicional a esta actividad de arrendamiento, se firmaron cartas de intención por un espacio adicional de 529,000 pies cuadrados.

Ocupación al 2T17

(como % del ARB total)



	2T17	2T16	Var.
ARB Arrendado	94.9%	93.3%	165 bps
ARB Disponible	3.6%	6.0%	-236 bps
Cartas de Intención Firmadas	1.4%	0.7%	75 bps
Total	100.0%	100.0%	

Fuente: PGIM Real Estate Asset Management

Vencimientos de Contratos de Arrendamiento

Al cierre del 2T17, TerraFina mantenía un total de 277 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 6% al 22% 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	10.7	6.2%	2.26	6.5%
2018	26.2	15.1%	5.42	15.6%
2019	30.9	17.9%	6.28	18.1%
2020	38.7	22.4%	7.60	21.9%
2021	24.0	13.9%	4.77	13.8%
Posterior	42.4	24.5%	8.32	24.0%

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management

Gastos de Capital (CAPEX)

El CAPEX de TerraFina está clasificado en gastos que son recurrentes y se materializan con base en los vencimientos próximos de contratos y a las mejoras requeridas en las propiedades. Estos gastos tienen como finalidad renovar contratos, así como mejorar las condiciones de las propiedades, considerando los requerimientos de los inquilinos. TerraFina estima CAPEX por aplicarse en las propiedades vacantes y en el desarrollo de nueva área rentable mediante expansiones y/o nuevos desarrollos.

Asimismo, es importante considerar que el CAPEX destinado a expansiones y nuevos desarrollos no es financiado con el flujo de la operación y por lo tanto no se refleja en el estado de resultados.

Las cuentas del CAPEX están integradas por:

- 1) Recursos utilizados para las mejoras a las propiedades que arriendan los inquilinos, así como el CAPEX recurrente para el mantenimiento de propiedades.
- 2) Comisiones pagadas a los agentes inmobiliarios (*brokers*) y administradores.
- 3) CAPEX para nuevos desarrollos, que por su naturaleza generalmente se capitalizan.

En el 2T17, el total de inversión en mejoras de los inquilinos y CAPEX recurrente de TerraFina fue de US\$1.7 millones. A continuación se muestra el desglose del CAPEX total en el 2T17:

Gastos de Capital (CAPEX)

	2T17 (millones de pesos)	2T17 (millones de dólares)
Mejoras de los Inquilinos y Capex Recurrente	31.1	1.7
Comisiones de Arrendamiento	13.2	0.7
Capex Nuevos Desarrollos ⁽¹⁾	30.8	1.7
Gastos de Capital Totales	75.1	4.1

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 30 de junio 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 30 de junio de 2017 se integra de la siguiente manera:

Al 30 de junio 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	2.8	699.6	39.1	537.3	30.0
Bajío	0.2	12.8	0.7	13.2	0.7
Centro	3.3	664.8	37.1	384.3	21.5
Total Portafolio de Terrenos	6.3	1,377.2	76.9	934.8	52.2

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management y Fund Accounting



Desempeño Financiero al 2T17

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 2T17 mientras que en el balance general, se utiliza el tipo de cambio al cierre al 30 de junio 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.



Mismas Propiedades

La siguiente tabla muestra la información mismas propiedades para el 2T17 así como el resultado consolidado:

	Mismas Propiedades ¹ 2T17	Consolidado ² 2T17
(Al 30 de junio 2017)		
Número de Propiedades	209.0	260.0
Tasa de Ocupación	93.9%	94.9%
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc)	30.2	36.5
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	4.95	4.99

	Mismas Propiedades 2T17	Consolidado 2T17	Mismas Propiedades 2T17	Consolidado 2T17
	(millones de dólares)		(millones de pesos)	
Ingresos por Rentas	34.1	41.6	633.1	773.6
Ingresos Operativos Netos (ION)	34.4	41.8	638.7	776.3
Margen ION	94.0%	94.1%	94.0%	94.1%
UAFIDA	31.1	37.9	577.4	704.5
Margen UAFIDA	85.0%	85.3%	85.0%	85.3%
FFO	22.7	26.9	421.5	500.8
Margen FFO	62.2%	60.6%	62.2%	60.6%
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)	20.2	24.3	375.0	452.4
Margen AFFO	55.2%	55.4%	55.2%	55.4%

(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

Ingresos por Rentas

En el 2T17, TerraFina registró US\$41.6 millones en ingresos por rentas, un incremento de 26.4% o US\$8.7 millones comparado con el 2T16.

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

Otros Ingresos Operativos

En el 2T17, se registraron US\$2.5 millones de otros ingresos operativos, una disminución de 23.0%, o US\$0.7 millones comparado con el 2T16.

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 2T17 alcanzaron US\$44.4 millones, un incremento de US\$7.8 millones o 21.2%, respecto al 2T16.



Ingresos

	2T17	2T16	Var. %	2T17	2T16	Var. %
	(millones de pesos)			(millones de dólares)		
Ingresos por Rentas	773.6	594.9	30.0%	41.6	32.9	26.4%
Ingresos Devengados ¹	5.8	8.9	-35.1%	0.3	0.5	-38.7%
Otros Ingresos Operativos	45.8	57.7	-20.6%	2.5	3.2	-23.0%
Gastos Reembolsables como Ingresos ²	36.0	35.6	1.2%	1.9	2.0	-3.2%
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	7.5	6.3	18.5%	0.4	0.3	15.8%
Otros Ingresos No Monetarios	2.3	15.8	-	0.1	0.8	-
Ingresos Netos	825.1	661.5	24.7%	44.4	36.6	21.2%

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

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

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Para mayor información sobre la integración del ingreso que se utiliza para cálculo de otros indicadores presentados en el reporte de resultados, favor de consultar el Anexo 1 al final del documento.

Gastos de Bienes Raíces

Los gastos de bienes raíces registrados en el 2T17 ascendieron a US\$6.5 millones, un incremento de 12.0% o US\$0.7 millones comparado con el 2T16. 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 2T17, TerraFina registró US\$41.8 millones de ION el cual aumentó 26.4% o US\$8.7 millones, comparado con el 2T16. El margen ION disminuyó 22 puntos base para ubicarse en 94.1% comparado con 94.3% del 2T16.

La siguiente tabla muestra el cálculo del ION para el 2T17:

Ingreso Operativo Neto

	2T17	2T16	Var. %	2T17	2T16	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)			(millones de dólares excepto donde se indique)		
Ingresos por Rentas ¹	773.6	594.9	30.0%	41.6	32.9	26.4%
Otros Ingresos Operativos ²	51.7	38.2	35.5%	2.8	2.1	31.0%
Ingresos Netos para el Cálculo del ION	825.2	633.1	30.4%	44.4	35.1	26.7%
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes	-8.2	-6.5	26.7%	-0.4	-0.4	23.3%
Impuestos Propiedad	-0.4	-0.2	54.2%	0.0	0.0	52.7%
Comisión por Administración de Propiedad	-16.6	-13.6	21.9%	-0.9	-0.8	18.4%
Electricidad	-12.7	-6.6	91.8%	-0.7	-0.4	91.0%
Seguros Propiedad	-2.8	-2.3	24.6%	-0.2	-0.1	21.3%
Seguridad	-3.8	-3.2	19.0%	-0.2	-0.2	16.6%
Otros Gastos Operativos	-4.6	-4.1	11.6%	-0.2	-0.2	10.6%
Gastos Operativos de Bienes Raíces para el Cálculo del ION	-48.9	-36.4	34.4%	-2.6	-2.0	31.7%
Ingreso Operativo Neto³	776.3	596.7	30.1%	41.8	33.0	26.4%
Margen ION	94.1%	94.3%	-22 bps	94.1%	94.3%	-22 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 2T17 fueron US\$4.9 millones, aumentando 8.6% o US\$0.4 millones comparado con el 2T16.

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

Comisiones y Gastos de Admon.

	2T17	2T16	Var. %	2T17	2T16	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)			(millones de dólares excepto donde se indique)		
Comisión por Asesoría ¹	-47.7	-38.7	23.4%	-2.6	-2.1	26.5%
Servicios Profesionales y de Consultoría	-8.9	-8.7	2.4%	-0.5	-0.5	-11.9%
Sueldos, Honorarios de Admon. y Otros Gastos	-34.4	-35.1	-2.1%	-1.9	-2.0	-4.9%
Total Comisiones y Gastos de Admon.	-91.0	-82.5	10.3%	-4.9	-4.5	8.6%

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 2T17, la UAFIDA aumentó US\$8.3 millones o 28.1% comparado con 2T16 para alcanzar US\$37.9 millones. El margen UAFIDA fue de 85.3%, un aumento de 94 puntos base, comparado con el 2T16.

La siguiente tabla muestra el cálculo de la UAFIDA para el cierre del 2T17:

UAFIDA						
	2T17	2T16	Var. %	2T17	2T16	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)			(millones de dólares excepto donde se indique)		
Ingresos por Rentas ¹	773.6	594.9	30.0%	41.6	32.9	26.4%
Otros Ingresos Operativos ²	51.7	38.2	35.5%	2.8	2.1	31.0%
Gastos de Bienes Raíces	-51.1	-39.4	29.8%	-2.8	-2.2	27.2%
Gastos Operativos de Bienes Raíces para Cálculo del ION	-48.9	-36.4	34.4%	-2.6	-2.0	31.7%
Publicidad	-0.2	-0.4	-43.4%	0.0	0.0	-
Gastos Admón. Seguros Propiedad	-0.8	-0.9	-8.6%	0.0	-0.1	-
Otros Gastos Admón. Bienes Raíces	-1.1	-1.6	-	-0.1	-0.1	-34.3%
Comisiones y Gastos Admón.	-69.6	-60.5	15.0%	-3.8	-3.3	13.9%
Comisión del Asesor Externo	-47.7	-38.7	23.4%	-2.6	-2.1	26.5%
Comisiones Legales, Admón. y Profesionales	-12.3	-12.0	2.3%	-0.6	-0.7	-8.8%
Honorarios del Fiduciario	-2.2	-1.4	59.3%	-0.1	-0.1	54.3%
Sueldos	-5.8	-6.7	-14.3%	-0.3	-0.4	-16.1%
Otros Gastos	-1.7	-1.8	-5.2%	-0.1	-0.1	-6.7%
UAFIDA³	704.5	533.2	20.7%	37.9	29.6	28.1%
Margen UAFIDA	85.3%	84.3%	94 bps	85.3%	84.3%	94 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 3 al final del documento.

Costo Financiero

En el 2T17, se registró un costo financiero de US\$11.2 millones, aumentando 16.3% o US\$1.6 millones comparado con el 2T16.

Costo Financiero

	2T17	2T16	Var. %	2T17	2T16	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)			(millones de dólares excepto donde se indique)		
Intereses Financieros	-205.4	-160.4	28.1%	-11.1	-8.9	24.5%
Gastos de Deuda	-3.8	-14.1	-73.3%	-0.2	-0.8	-73.2%
Recurrente	-0.3	-1.1	-68.1%	0.0	-0.1	-69.6%
No Recurrente	-3.4	-13.1	-73.8%	-0.2	-0.7	-73.5%
Productos Financieros	2.0	1.2	75.3%	0.1	0.1	71.3%
Total	-207.1	-173.4	19.5%	-11.2	-9.6	16.3%

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting



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

Durante el 2T17, el FFO aumentó US\$6.2 millones o 30.1%, comparado con el 2T16, para alcanzar US\$26.9 millones. El margen FFO fue de 60.6%, un aumento de 159 puntos base respecto al 2T16. Adicionalmente, el AFFO para el 2T17 fue de US\$24.3 millones, aumentando US\$5.3 millones o 28.0% comparado con el 2T16. El margen AFFO registrado fue de 55.4%, una incremento de 144 puntos base respecto al 2T16.

Fondos de la Operación (FFO)

	2T17	2T16	Var. %	2T17	2T16	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)			(millones de dólares excepto donde se indique)		
UAFIDA	704.5	533.2	32.1%	37.9	29.6	28.1%
Costo Financiero ¹	-203.7	-160.3	27.1%	-11.0	-8.9	23.5%
Fondos de la Operación (FFO)	500.8	373.0	34.3%	26.9	20.7	30.1%
<i>Margen FFO</i>	<i>60.6%</i>	<i>59.0%</i>	<i>159 bps</i>	<i>60.6%</i>	<i>59.0%</i>	<i>159 bps</i>
Mejoras de los Inquilinos	-31.1	-20.1	54.4%	-1.7	-1.1	48.8%
Comisiones de Arrendamiento	-13.2	-7.9	67.4%	-0.7	-0.4	59.6%
Otros Gastos No Recurrentes ³	-4.1	-1.6	158.0%	-0.2	-0.1	103.7%
Fondos de la Operación Ajustado (AFFO)	452.4	343.4	31.7%	24.3	19.0	28.0%
<i>Margen AFFO</i>	<i>55.4%</i>	<i>53.9%</i>	<i>144 bps</i>	<i>55.4%</i>	<i>53.9%</i>	<i>144 bps</i>

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

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Utilidad Integral

La utilidad integral de TerraFina para el 2T17 fue de US\$(45.3) millones comparado con US\$97.6 millones registrados en el 2T16.

La siguiente tabla muestra el cálculo de la utilidad integral para el cierre del 2T17:

Utilidad Integral

	2T17	2T16	Var. %	2T17	2T16	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)			(millones de dólares excepto donde se indique)		
Ingresos Netos	825.1	661.5	24.7%	44.4	36.6	21.2%
Gastos de Bienes Raíces e Impuestos	-120.3	-104.3	15.4%	-6.5	-5.8	12.0%
Honorarios y Gastos Diversos	-91.0	-82.5	10.3%	-4.9	-4.5	8.6%
Utilidad (Pérdida) por Venta de Bienes Raíces	1.9	9.4	-79.4%	0.1	0.5	-79.3%
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	-62.7	-24.9	151.6%	-3.4	-1.3	151.8%
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	4.4	0.0	-	0.2	0.0	-
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	-190.2	-324.1	-41.3%	-10.2	-17.4	-41.1%
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable en Préstamos por Cobrar	0.0	1.7	-	0.0	0.1	-
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	50.8	-50.1	-	2.7	-2.6	-
Utilidad Operativa	418.1	86.5	383.2%	22.4	5.5	305.6%
Producto Financiero	2.0	1.2	75.3%	0.1	0.1	-
Gastos Financieros	-209.1	-174.5	19.8%	-11.3	-9.6	16.7%
Gastos Financieros Netos	-207.1	-173.4	19.5%	-11.2	-9.6	16.3%
Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación	15.7	2.6	513.2%	0.8	0.1	515.8%
Utilidad (Pérdida) Neta	226.6	-84.3	-368.8%	12.1	-3.9	-410.0%
Reclasificación después Utilidad (Pérdida) Neta - Ajuste de Conversión Cambiaria	-1,066.9	1,833.8	-	-57.5	101.5	-
Utilidad Integral	-840.3	1,749.5	-	-45.3	97.6	-

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting



Distribuciones por CBFIs

Para el 2T17, se distribuyeron US\$24.3 millones, equivalente a US\$0.0308 por CBFi.

Distribuciones

(millones de pesos excepto donde se indique)	2T16	3T16	4T16	1T17	2T17 ³	Var.% (2T17 vs. 2T16)
CBFIs en Circulación ¹ (millones de CBFIs)	607.4	607.4	607.5	607.5	791.0	30.2%
Precio del CBFi ²	30.84	29.48	28.74	28.74	32.35	4.9%
Distribuciones	346.4	400.4	450.5	450.5	452.4	31.8%
Distribuciones por CBFi	0.5703	0.6593	0.7417	0.7416	0.5720	1.2%
Tipo de Cambio USD/MXN (promedio cierre del periodo)	18.72	19.81	20.39	20.39	18.57	2.8%
Distribuciones (millones de dólares)	18.5	20.4	22.1	22.1	24.3	28.0%
Distribución por CBFi (dólares)	0.0305	0.0335	0.0364	0.0364	0.0308	-1.7%
Rendimiento de la Distribución Anualizada ⁴	7.4%	8.9%	10.3%	10.3%	7.1%	-26 bps

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

(3) En el 2T17, TerraFina concluyó la emisión de capital por 183,546,039 CBFIs. (4) Distribución por CBFi anualizado dividido entre el precio de cierre del CBFi.

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Deuda

Al 30 de junio 2017, la deuda total de TerraFina fue de US\$1,035.1 millones. El costo promedio de la deuda de largo plazo fue de 4.26%. La totalidad de la deuda está denominada en dólares.

Deuda

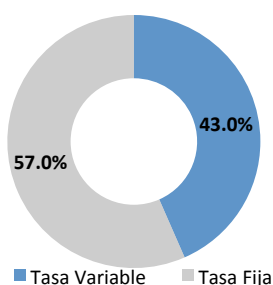
(al 30 de junio 2017)	Denominación	Millones de pesos	Millones de dólares	Tasa de Interés	Términos	Plazo	Opción de Extender Plazo	Derivados
Deuda Largo Plazo								
Citibank ¹	Dólares	5,279.7	295.0	Libor + 2.40%	Interés	Ago 2018	Ago 2019	US\$120M swap ² / US\$100M cap ³
Metlife ⁴	Dólares	2,684.6	150.0	4.75%	Interés	Ene 2027	-	-
BBVA / JP Morgan	Dólares	2,684.6	150.0	Libor + 2.00%	Interés + Principal	Sep 2021	-	US\$100M swap ⁴
Notas Quirografarias	Dólares	7,877.1	440.1	5.25%	Interés	Nov 2022	-	-
Deuda Total		18,526.0	1,035.1					
Efectivo Neto		884.0	49.4					
Deuda Neta		17,642.0	985.7					

(1) Crédito sindicado con siete bancos. (2) Swap tasa fija: 1.286%. (3) Cap strike price: 1.75% (4) Swap tasa fija: 1.768%.

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting y Transactions

Clasificación por Tasa de Interés

(al 30 de junio de 2017)





Las siguientes tablas muestran el nivel de apalancamiento e índice de cobertura con base en los resultados al 30 de junio de 2017 y las expectativas proyectadas por TerraFina para los próximos seis trimestres:

Apalancamiento (LTV)

(al 30 de junio 2017)	(millones de pesos)	(millones de dólares)
Activos Totales	40,162.2	2,244.0
Deuda Total	18,526.0	1,035.1

Apalancamiento (LTV)¹ 46.1%

(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	30 de junio 2017	884.0	49.4
Impuestos por recuperar	Σ siguientes 6 trimestres	1,290.3	72.1
UAFI ¹ después de distribuciones	Σ siguientes 6 trimestres	1,561.6	87.3
Línea Disponible de Crédito	30 de junio 2017	1,431.8	80.0
	periodo	(millones de pesos)	(millones de dólares)
Pago de Intereses	Σ siguientes 6 trimestres	1,201.9	67.2
Pago de Principal	Σ siguientes 6 trimestres	0.0	0.0
CAPEX Recurrente	Σ siguientes 6 trimestres	193.0	10.8
Gastos de Desarrollo	Σ siguientes 6 trimestres	179.0	10.0
Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD)²			3.3x

(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 30 de junio 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

(al 30 de junio 2017)	TerraFina	Obligaciones de Cumplimiento del Bono
Apalancamiento (LTV) ¹	46.1%	≤ 60%
Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD) ²	2.7x	≥ 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 |
| - Santander | |



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\$65.9 mil millones de activos brutos bajo administración (US\$47.7 mil millones netos), al 31 de marzo de 2017. PGIM Real Estate ofrece a sus clientes globales, una amplia variedad de instrumentos de inversión en bienes raíces, a través de una variada gama de exposición de riesgo, geografía y portafolios (core, core plus, value-add), deuda y valores, así como estrategias de inversión especializadas. Para mayor información favor de visitar www.pgimrealestate.com

Acerca de Prudential Financial, Inc.

Prudential Financial Inc. (NYSE: PRU) es una empresa líder en servicios financieros que al 31 de marzo de 2017 cuenta con más de US\$1.1 mil billones de activos administrados con operaciones en Estados Unidos, Asia, Europa y Latinoamérica. La diversidad y talento de los empleados de Prudential está comprometido en ayudar a clientes individuales e institucionales a crecer y proteger su patrimonio mediante una oferta diversa de productos y servicios incluyendo seguros, anualidades, servicios relacionados con jubilaciones, fondos mutualistas y administración de inversiones. El icónico símbolo de la roca de Prudential en Estados Unidos en el último siglo se ha distinguido por la fortaleza, estabilidad, experiencia e innovación que representa. Para mayor información, favor de visitar www.news.prudential.com.

Declaraciones sobre eventos futuros

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



Conferencia Telefónica

(BMV: TERRA13)

Cordialmente lo invita a participar en la teleconferencia de Resultados del
Segundo Trimestre del 2017

Viernes 28 de junio de 2017
12:00 p.m. Horario del Este (ET)
11:00 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/1111/21608>

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: 17588397



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		2T17	2T16	2T17	2T16
		(millones de pesos)		(millones de dólares)	
<i>cálculo NOI</i>	Ingresos por Rentas	773.6	594.9	41.6	32.9
<i>No Monetario</i>	Ingresos Devengados ¹	5.8	8.9	0.3	0.5
	Otros Ingresos Operativos	45.8	57.7	2.5	3.2
<i>cálculo NOI</i>	Gastos Reembolsables como Ingresos ²	36.0	35.6	1.9	2.0
<i>cálculo AFFO</i>	Mejoras de Inquilinos Reembolsables	7.5	6.3	0.4	0.3
<i>No Monetario</i>	Otros Ingresos No Monetarios	2.3	15.8	0.1	0.8
	Ingresos Netos	825.1	661.5	44.4	36.6
<i>cálculo NOI</i>	Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación ²	15.7	2.6	0.9	0.1

(1) Ajuste de las rentas por línea recta. (2) Corresponde al reembolso de los gastos de arrendamiento neto triple realizados a TerraFina por parte de los inquilinos.
(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		2T17	2T16	2T17	2T16
		<i>(millones de pesos)</i>		<i>(millones de dólares)</i>	
	Reparaciones y Mantenimiento	-46.8	-32.9	-2.5	-1.8
cálculo ION	Recurrente	-8.2	-6.5	-0.4	-0.4
cálculo AFFO	No Recurrente	-38.6	-26.5	-2.1	-1.5
	Impuestos Propiedad	-12.7	-19.7	-0.7	-1.1
cálculo ION	Operativos	-0.4	-0.2	0.0	0.0
No Monetarios	No Operativos	-12.4	-19.5	-0.7	-1.1
cálculo ION	Comisión por Administración de Propiedad	-16.6	-13.6	-0.9	-0.8
cálculo ION	Electricidad	-12.7	-6.6	-0.7	-0.4
cálculo AFFO	Comisión Agentes	-13.2	-7.9	-0.7	-0.4
	Seguro de Cobertura de Propiedad	-3.7	-3.2	-0.2	-0.2
cálculo ION	Operativos	-2.8	-2.3	-0.2	-0.1
cálculo UAFIDA	Administrativos	-0.8	-0.9	0.0	-0.1
cálculo ION	Seguridad	-3.8	-3.2	-0.2	-0.2
cálculo UAFIDA	Publicidad	-0.2	-0.4	0.0	0.0
	Otros Gastos	-6.1	-20.3	-0.3	-1.1
cálculo ION	Relacionados con la Operación	-4.6	-4.1	-0.2	-0.2
No Monetarios	No Relacionados con la Operación	-0.5	-14.6	0.0	-0.8
cálculo UAFIDA	Administrativos	-1.1	-1.6	-0.1	-0.1
No Monetarios	Estimación Cuentas Cobro Dudoso	-4.7	3.5	-0.2	0.2
Gastos Bienes Raíces Totales		-120.3	-104.3	-6.5	-5.8

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		2T17	2T16	2T17	2T16
		(millones de pesos)		(millones de dólares)	
cálculo UAFIDA	Comisión del Asesor Externo	-47.7	-38.7	-2.6	-2.1
	Honorarios Legales	-3.8	-4.9	-0.2	-0.3
cálculo UAFIDA	Recurrentes	-0.3	-1.4	0.0	-0.1
cálculo AFFO	No Recurrentes	-3.5	-3.5	-0.2	-0.2
	Otros Honorarios Profesionales	-5.1	-3.8	-0.3	-0.3
cálculo UAFIDA	Recurrentes	-3.3	-2.1	-0.2	-0.2
cálculo AFFO	No Recurrentes	-1.7	-1.7	-0.1	-0.1
	Honorarios Administrativos	-24.8	-25.3	-1.3	-1.4
cálculo UAFIDA	Recurrentes	-8.6	-8.5	-0.5	-0.5
No Operativos	No Recurrentes ¹	-16.2	-16.7	-0.9	-0.9
cálculo UAFIDA	Sueldos	-5.8	-6.7	-0.3	-0.4
cálculo UAFIDA	Honorarios del Fiduciario	-2.2	-1.4	-0.1	-0.1
cálculo UAFIDA	Otros Gastos	-1.7	-1.8	-0.1	-0.1
Comisiones y Gastos de Admin. Totales		-91.0	-82.5	-4.9	-4.5

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



Anexo 4 – Reconciliación

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

	2T17	2T16	2T17	2T16
	(millones de pesos)	(millones de pesos)	(millones de dólares)	(millones de dólares)
Utilidad (Pérdida) Integral	-840.3	1,749.5	-45.3	97.6
<i>Sumar (Restar) Ajustes de Conversión Cambiaria:</i>				
Ajuste de Conversión Cambiaria	1,066.9	-1833.8	57.5	-101.5
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero:</i>				
Gastos de Deuda No Recurrente	3.4	13.1	0.2	0.7
<i>Sumar (Restar) Ajustes No Monetarios:</i>				
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	-50.8	50.1	-2.7	2.8
Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	190.2	324.1	10.2	17.9
Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	-4.4	0.0	-0.2	0.0
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	62.7	24.9	3.4	1.4
Ganancia (Pérdida) por Venta de Bienes Raíces	-1.9	-9.4	-0.1	-0.5
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Reparaciones y Mantenimiento No Recurrentes	38.6	26.5	2.1	1.5
Impuestos Propiedad No Operativos	12.4	19.5	0.7	1.1
Comisiones Arrendamiento	13.2	7.9	0.7	0.4
Estimación Cuentas Cobro Dudosos	4.7	-3.5	0.3	-0.2
Otros Gastos No Relacionados con la Operación	0.5	14.6	0.0	0.8
Honorarios legales No Recurrentes	3.5	3.5	0.2	0.2
Otros Honorarios Profesionales No Recurrentes	1.7	1.7	0.1	0.1
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>				
Ingresos Devengados	-5.8	-8.9	-0.3	-0.5
Otros Ingresos No Monetarios	-2.3	-15.8	-0.1	-0.9
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	-7.5	-6.3	-0.4	-0.3
<i>Sumar (Restar) Honorarios Administrativos No Operativos</i>				
Honorarios Administrativos No Operativos	16.2	16.7	0.9	0.9
Fondos de la Operación (FFO)	500.8	374.4	26.9	20.7
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero</i>				
Intereses Financieros	205.4	160.4	11.1	8.9
Gastos de Deuda Recurrentes	0.3	1.1	0.0	0.1
Productos Financieros	-2.0	-1.2	-0.1	-0.1
UAFIDA	704.5	534.7	37.9	29.6
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Comisión del Asesor Externo	47.7	38.7	2.6	2.1
Honorarios Legales Recurrentes	0.3	1.4	0.0	0.1
Otros Honorarios Profesionales Recurrentes	3.3	2.1	0.2	0.1
Honorarios Administrativos	8.6	8.5	0.5	0.5
Sueldos	5.8	6.7	0.3	0.4
Honorarios del Fiduciario	3.3	1.4	0.2	0.1
Otros Gastos	2.2	1.8	0.1	0.1
Publicidad	0.2	0.4	0.0	0.0
Seguro de Cobertura de Propiedad Administrativos	0.8	0.9	0.0	0.1
Otros Gastos Administrativos	1.7	1.6	0.1	0.1
ION	776.3	598.2	41.8	33.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes	8.2	6.5	0.4	0.4
Impuestos Propiedad Recurrentes	0.4	0.2	0.0	0.0
Comisión por Administración de Propiedad	16.6	13.6	0.9	0.8
Electricidad	12.7	6.6	0.7	0.4
Seguro de Cobertura de Propiedad Operativos	2.8	2.3	0.2	0.1
Seguridad	3.8	3.2	0.2	0.2
Otros Gastos Relacionados con la Operación	4.6	4.1	0.2	0.2
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>				
Otros Ingresos No Monetarios	2.3	15.8	0.1	0.9
Ingresos Devengados	5.8	8.9	0.3	0.5
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	7.5	6.3	0.4	0.3
Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación	-15.7	-2.6	-0.9	-0.1
Ingresos Netos	825.1	663.0	44.3	36.6



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

	2T17	2T16	2T17	2T16
	(millones de pesos)		(millones de dólares)	
Utilidad (Pérdida) Integral	-840.3	1,749.5	-45.3	97.6
<i>Sumar (Restar) Ajustes de Conversión Cambiaria:</i>				
Ajuste de Conversión Cambiaria	1,066.9	-1,833.8	57.5	-101.5
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero:</i>				
Gastos de Deuda No Recurrente	3.4	13.1	0.2	0.7
<i>Sumar (Restar) Ajustes No Monetarios:</i>				
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	-50.8	50.1	-2.7	2.8
Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	190.2	324.1	10.2	17.9
Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	-4.4	0.0	-0.2	0.0
Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos por Cobrar	0.0	-1.7	0.0	-0.1
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	62.7	24.9	3.4	1.4
Ganancia (Pérdida) por Venta de Bienes Raíces	-0.8	-9.4	0.0	-0.5
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Impuestos Propiedad No Operativos	12.4	19.5	0.7	1.1
Estimación Cuentas Cobro Dudoso	4.7	-3.5	0.3	-0.2
Otros Gastos No Relacionados con la Operación	0.5	14.6	0.0	0.8
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>				
Ingresos Devengados	-5.8	-8.9	-0.3	-0.5
Otros Ingresos No Monetarios	-2.3	-15.8	-0.1	-0.9
<i>Sumar (Restar) Honorarios Administrativos No Operativos</i>				
Honorarios Administrativos No Operativos	16.2	16.7	0.9	0.9
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)	452.5	339.6	24.3	19.0



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	1.81
(x) CBFIs (millones de acciones)	607.4
(=) Capitalización del Mercado	1,097.9
(+) Deuda Total	1035.1
(-) Efectivo	49.4
(=) Valor de la Empresa	2,083.6
(-) Reserva Territorial	52.2
(=) Valor Implícito Operativo de los Bienes Raíces	2,031.4
Ingreso Operativo Neto (ION) 2017e	160.8
Tasa Cap Rate Implícita	7.9%

Datos expresados en millones de dólares excepto donde se indique.

(1) Precio promedio de la acción del 2T17: Ps.32.35 y tipo de cambio del 2T17: Ps.17.8973

Cálculo Cap Rate con NAV

(+) Propiedades de Inversión (excluyendo reserva territorial)	2,012.5
(+) Reserva Territorial	76.9
(+) Efectivo	49.4
(-) Deuda Total y Pasivos	1,069.4
(=) NAV ¹	1,069.3
(/) CBFIs (millones de acciones)	607.4
(=) NAV por CBFI (dólares)	1.8

Precio CBFI (cálculo por NAV)	1.76
(x) CBFIs (millones de acciones)	607.4
(=) Valor de la Empresa	1,069.3
(+) Deuda Total y Pasivos	1,069.4
(-) Efectivo	49.4
(=) Valor de la Empresa	2,089.4
(-) Reserva Territorial	76.9
(=) Valor Implícito en la Operación	2,012.5
Ingreso Operativo Neto (ION) 2017e	160.8
Tasa Cap Rate Implícita	8.0%



Estados Financieros

Estado de Resultados

(miles de pesos)

	2T17	2T16
Ingresos por rentas	\$779,309	\$603,782
Otros ingresos operativos	45,801	57,673
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	(120,349)	(104,266)
Honorarios y gastos diversos	(91,018)	(82,494)
Ganancia (pérdida) realizada por venta de bienes raíces	1,932	9,361
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	(62,688)	(24,917)
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de los préstamos	(190,177)	(324,133)
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de préstamos por cobrar	-	1,669
Ganancia (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	4,405	(17)
Ganancia (pérdida) cambiaria	50,849	(50,143)
Utilidad de operación	418,064	86,515
Productos financieros	2,023	1,154
Gastos financieros	(209,150)	(174,514)
Gastos financieros-neto	(207,127)	(173,360)
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	15,677	2,557
Utilidad Neta del periodo	226,614	(84,288)
Conceptos que serán reclasificados posteriormente a la utilidad o pérdida por ajuste de conversión cambiaria	(1,066,852)	1,833,812
Utilidad integral del periodo	(840,238)	1,749,524



Estados Financieros

Balance General	30-jun-17	31-mar-17
(miles de pesos)		
Activos		
Activo no circulante		
Propiedades de inversión	\$37,393,865	\$39,348,157
(Costo: 30/06/2017 - Ps.36,718,602; 31/03/2017 - Ps.38,574,571)		
Inversiones a través del método de participación	258,429	236,447
Préstamo por cobrar	35,360	37,452
(Costo: 30/06/2017 - Ps.35,360; 31/03/2017 - Ps.37,452)		
Instrumentos financieros derivados	4,334	-
Activo circulante		
Otros activos	28,337	29,899
Préstamo por cobrar	1,097	1,136
(Costo: 30/06/2017 - Ps.1,097; 31/03/2017 - Ps.1,136)		
Impuestos por recuperar	1,290,268	1,328,234
Pagos anticipados	4,956	8,471
Anticipos de adquisición	-	-
Rentas diferidas por cobrar	156,037	158,120
Cuentas por cobrar	77,400	83,023
(Reserva para cuentas incobrables: 30/06/2017 - Ps.27,775; 31/03/2017 - Ps.27,500)		
Efectivo restringido	28,063	29,493
Efectivo y equivalentes de efectivo	884,045	1,038,210
Total activos	40,162,191	42,298,642
Activos netos atribuible a los inversionistas (patrimonio neto)		
Contribuciones netas	14,785,745	14,782,859
Utilidades acumuladas	(126,214)	97,657
Ajuste de conversión cambiaria	6,363,139	7,429,991
Total activos netos	21,022,670	22,310,507
Pasivos		
Pasivo no circulante		
Préstamos	18,526,032	19,273,317
(Costo: 30/06/2017 - \$18,255,246; 31/03/2017 - \$19,185,384)		
Depósitos de arrendatario	197,970	215,842
Proveedores y otras cuentas por pagar	3,798	3,879
Pasivo circulante		
Proveedores y otras cuentas por pagar	343,437	427,650
Préstamos	-	-
(costo: 30/06/2017 - Ps.0, 31/03/2017 - Ps.0)		
Depósitos de arrendatarios	68,284	67,447
Total pasivo (excluyendo activo neto atribuible a los Inversionistas)	19,139,521	19,988,135
Total pasivos y activos netos	40,162,191	42,298,642



Estados Financieros

Estado de Flujo de Efectivo

Jun-17

(miles de pesos)

Flujos de efectivo de actividades de operación:

Utilidad (pérdida) del período \$390,351

Ajustes:

Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión 112,802

Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos 512,668

Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados (4,405)

Utilidad realizada por venta de propiedades de inversión (3,276)

Estimación para cuentas de cobro dudoso 18,572

Intereses pagados por préstamos 424,138

Intereses devengados en cuentas bancarias (2,165)

Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación (15,319)

Disminución (aumento) rentas diferidas por cobrar 17,324

Disminución (aumento) en efectivo restringido 61,074

Disminución (aumento) en cuentas por cobrar (52,555)

Disminución (aumento) en impuestos por recuperar (1,140,486)

Disminución (aumento) en pagos anticipados 7,429

Disminución (aumento) en otros activos 82,920

(Disminución) aumento en depósitos de arrendatarios 26,567

(Disminución) aumento en proveedores y otras cuentas por pagar 46,676

Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de operación 482,315

Flujo de efectivo de actividades de inversión

Adquisiciones de propiedades de inversión (8,851,348)

Mejoras de propiedades de inversión (141,250)

Ingreso por disposición de propiedades de inversión 29,667

Anticipo de adquisición 9,809

Intereses devengados en cuentas bancarias 2,165

Inversiones a través del método de participación (45,105)

Pagos de préstamo por cobrar 565

Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de inversión (8,995,497)

Flujo de efectivo de actividades de financiamiento

Préstamos recibidos 9,440,928

Pago de préstamos (2,894,584)

Intereses pagados por préstamos (424,138)

Distribuciones pagadas a accionistas (850,848)

Emisión CBFIs 2,886

Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de financiamiento 5,274,244

(Disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo (3,238,938)

Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período 4,297,096

Efectos cambiarios sobre el efectivo y equivalentes de efectivo (174,113)

Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período 884,045



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	2,886	-	-	2,886
Distribuciones a tenedores	(126,214)	-	(724,634)	(850,848)
Utilidad integral				
Utilidad (pérdida) neta del período	-	-	390,351	390,351
Otros resultados integrales				
Ajuste por conversión de divisas	-	(3,300,148)	-	(3,300,148)
Total de utilidad (pérdida) utilidad integral	-	(3,300,148)	390,351	(2,909,797)
Activo neto (patrimonio neto) al 30 de junio de 2017	\$14,659,531	\$6,363,139	-	\$21,022,670