

REPORTE DE RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE Y AÑO COMPLETO 2017

Ciudad de México, 27 de febrero de 2018 – Terrafina® (BMV: TERRA13) ("TERRA" o "la Compañía"), fideicomiso de inversión líder en bienes raíces industriales ("FIBRA"), asesorado externamente por PGIM Real Estate y dedicado a adquirir, desarrollar, arrendar y administrar propiedades inmobiliarias industriales en México, anunció hoy sus resultados del cuarto trimestre 2017 (4T17) y del año completo 2017.

Las cifras presentadas en este reporte han sido preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, "IFRS" por su acrónimo en inglés). Las cifras presentadas en este reporte están expresadas en millones de pesos mexicanos y millones de dólares, salvo que se indique lo contrario. Adicionalmente, las cifras pueden variar por redondeo.

Los estados financieros de Terrafina que se describen en el presente reporte son internos y aún no han sido auditados por nuestros Auditores Externos ni aprobados por la Asamblea Ordinaria Anual de Tenedores, por lo que las cifras mencionadas a lo largo de este reporte de resultados son preliminares y podrían presentar ajustes en el futuro. Una vez que se cuente con los estados financieros dictaminados para 2017 y hayan sido aprobados por la Asamblea Ordinaria Anual de Tenedores, los mismos se pondrán a disposición del público inversionista de conformidad con las disposiciones legales aplicables.

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

Hechos Destacados Operativos y Financieros al 31 de diciembre de 2017

Operativos

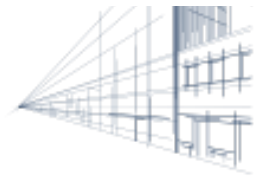
- La tasa de ocupación al 31 de diciembre de 2017 fue del 95.5%, un incremento de 64 puntos base comparado con el cuarto trimestre de 2016 (4T16). Adicionalmente, considerando las cartas de intención firmadas, la ocupación al cierre de 4T17 fue de 95.6%.
- La renta promedio anualizada del portafolio por pie cuadrado al cierre de 2017 fue US\$5.04, un incremento de US\$0.16 comparado con el 4T16.
- Al cierre de 2017, Terrafina registró un total de 40.6 millones de pies cuadrados (mpc) de Área Rentable Bruta (ARB) integrada por 284 propiedades y 299 inquilinos.
- El total de actividades por arrendamiento de 2017 fue de 6.3 mpc, de los cuales 24.1% corresponden a nuevos contratos, 47.6% a renovaciones y 28.3% a renovaciones anticipadas. Esta actividad se concentró principalmente en los mercados de Chihuahua, Ciudad Juárez, Cuautitlán Izcalli, Ramos Arizpe, Reynosa, Monterrey, Querétaro, San Luis Potosí, Toluca, Tijuana, Apodaca, Irapuato, Puebla y Monclova.

Contactos en Ciudad de México:

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

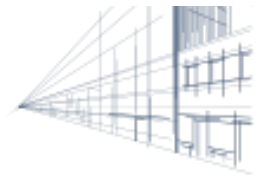
Contactos en Nueva York:

Maria Barona
i-advize Corporate Communications, Inc.
Tel: +(212) 406-3691
E-mail: mbarona@i-advize.com



Financieros

- Los ingresos por rentas de 2017 fueron US\$166.9 millones, de los cuales US\$43.8 millones corresponden al 4T17 y representan un incremento de 31.2% o US\$10.4 millones comparado con el 4T16.
- El ION de 2017 fue US\$166.8 millones, de los cuales US\$44.0 millones corresponden al 4T17 y representan un aumento de 32.9% o US\$10.9 millones comparado con el 4T16.
- El margen ION fue 92.0% en 2017 y 93.0% en el 4T17, un incremento de 7 puntos base comparado con el 4T16.
- La UAFIDA de 2017 alcanzó US\$150.3 millones, de los cuales US\$39.6 millones corresponden al 4T17, un incremento de 33.9% o US\$10.0 millones comparado con el 4T16.
- El margen UAFIDA de 2017 fue de 83.0% y 83.6% en el 4T17, un aumento de 67 puntos base comparado con el 4T16.
- Los fondos disponibles para la operación ajustados (AFFO) de 2017 alcanzaron US\$95.0 millones, de los cuales US\$25.6 millones corresponden al 4T17, un aumento de 25.8% o US\$5.3 millones comparado con el 4T16.
- El margen AFFO fue de 52.4% en 2017 y 54.1% para el 4T17, una disminución de 276 puntos base comparado con el 4T16.
- El monto total de las distribuciones para el año 2017 fue de US\$95.0 millones; con distribuciones por CBFI de US\$0.1286. Tomando en cuenta el precio promedio de 2017 de US\$1.62 (Ps.30.65), se obtuvo un retorno por distribución (*dividend yield*) del 8.0%.
- El monto total de distribuciones para el 4T17 fue de US\$25.6 millones. Como resultado, se distribuirán Ps.0.6130 por CBFI (US\$0.0324 por CBFI) como pago de distribuciones correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de octubre y el 31 de diciembre de 2017; tomando en cuenta el precio promedio del 4T17 de US\$1.59 (Ps.30.20), se obtuvo un retorno por distribución (*dividend yield*) del 8.1%.



Resultados Operativos y Financieros

Operativos	Mar17	Jun17	Sep17	Dic17	Dic16
Número de Propiedades Desarrolladas	260	260	268	284	209
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc) ¹	36.5	36.5	37.8	40.6	30.1
Reserva Territorial (mpc)	6.26	6.26	6.17	6.17	6.40
Tasa de Ocupación ²	94.9%	94.9%	95.1%	95.5%	94.8%
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	4.96	4.99	5.00	5.04	4.88
Plazo Promedio Remanente de Renta (años)	3.60	3.49	3.57	3.23	3.49
Tasa de Renovación ³	70.5%	87.9%	89.3%	95.0%	85.0%

Financieros Acumulados	Mar17	Jun17	Sep17	Dic17	Dic16
(millones de pesos excepto donde se indique)					
Ingresos por Rentas ⁴	589.0	1,594.8	2,329.1	3,157.7	2,460.2
Otros Ingresos Operativos	75.0	165.5	232.5	303.3	208.1
Ingresos Netos	675.0	1,766.3	2,576.6	3,491.6	2,197.2
Ingreso Operativo Neto (ION)*	573.9	1,580.5	2,318.2	3,151.1	2,459.7
Margen ION	87.0%	88.5%	89.5%	92.0%	92.1%
UAFIDA ^{5*}	516.1	1,431.8	2,094.1	2,843.3	2,204.4
Margen UAFIDA	78.2%	79.2%	79.7%	83.0%	82.5%
Flujo de la Operación (FFO)*	355.7	1,009.2	1,466.0	1,986.4	1,549.5
Margen FFO	53.8%	61.4%	62.2%	58.4%	58.0%
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)*	300.8	902.9	1,313.3	1,798.2	1,390.8
Margen AFFO	45.1%	55.8%	54.6%	52.4%	52.7%
Distribuciones	300.8	902.9	1,313.3	1,798.2	1,390.8
Distribuciones por CBF ⁶	0.7417	1.3137	1.8325	2.4455	2.2897

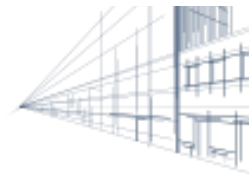
Financieros Trimestrales	1T17	2T17	3T17	4T17	4T16
(millones de pesos excepto donde se indique)					
Ingresos por Rentas	821.2	773.6	734.3	828.6	660.8
Otros Ingresos Operativos	119.7	45.8	67.0	70.8	52.1
Ingresos Netos	941.2	825.1	810.3	915.0	720.3
Ingreso Operativo Neto (ION)*	804.2	776.3	737.7	832.9	654.3
Margen ION	87.9%	94.1%	93.3%	93.0%	92.9%
UAFIDA*	727.2	704.5	662.3	749.2	584.4
Margen UAFIDA	79.2%	85.3%	83.7%	83.6%	82.9%
Flujo de la Operación (FFO)*	508.3	500.8	456.8	520.5	417.3
Margen FFO	55.3%	60.6%	57.8%	58.6%	59.2%
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)*	450.5	452.4	410.4	484.9	400.4
Margen AFFO	48.7%	55.4%	51.4%	54.1%	56.8%
Distribuciones	450.5	452.4	410.4	484.9	400.4
Distribuciones por CBF ⁵	0.7417	0.5720	0.5188	0.6130	0.6593

	Mar17	Jun17	Sep17	Dic17	Dic16
fx	20.3873	19.4842	18.9166	18.9189	18.6672
(millones de dólares excepto donde se indique)					
	32.6	74.2	115.4	166.9	131.7
	4.2	6.6	10.4	15.8	11.3
	37.4	81.8	127.2	184.4	145.0
	31.8	73.5	114.9	166.8	131.8
	87.0%	88.5%	89.5%	92.0%	92.1%
	28.5	66.4	103.6	150.3	118.2
	78.2%	79.2%	79.7%	83.0%	82.5%
	19.6	46.6	72.2	105.0	83.0
	53.8%	61.4%	62.2%	58.4%	58.0%
	16.6	40.9	64.0	95.0	74.5
	45.1%	55.8%	54.6%	52.4%	52.7%
	16.6	40.9	64.0	95.0	74.5
	0.0364	0.0671	0.0963	0.1286	0.1226

	1T17	2T17	3T17	4T17	4T16
fx	20.3873	18.5666	17.8251	18.9259	19.8128
(millones de dólares excepto donde se indique)					
	40.3	41.6	41.2	43.8	33.4
	5.8	2.5	3.8	3.8	2.8
	46.2	44.4	45.5	48.3	36.5
	39.6	41.8	41.4	44.0	33.1
	87.9%	94.1%	93.3%	93.0%	92.9%
	35.7	37.9	37.2	39.6	29.6
	79.2%	85.3%	83.7%	83.6%	82.9%
	24.9	26.9	25.6	27.5	21.1
	55.3%	60.6%	57.8%	58.6%	59.2%
	22.1	24.3	23.0	25.6	20.4
	48.7%	55.4%	51.4%	54.1%	56.8%
	22.1	24.3	23.0	25.6	20.4
	0.0364	0.0308	0.0291	0.0324	0.0335

Los datos en dólares del Estado de Resultados fueron convertidos a pesos usando el tipo de cambio promedio del periodo. (1) Millones de pies cuadrados. (2) Ocupación al cierre del periodo. (3) Indica la tasa de renovaciones de los vencimientos de los contratos en el periodo. Incluye renovaciones anticipadas. (4) No incluye ingresos devengados ya que es una cuenta no monetaria. (5) Utilidad antes de gastos financieros, impuestos, depreciación y amortización. (6) 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 2017" y "Anexos" disponibles en el documento.

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management y Fund Accounting



Balance General

Mar17	Jun17	Sep17	Dic17	Dic16
-------	-------	-------	-------	-------

(millones de pesos excepto donde se indique)

Efectivo y Equivalentes de Efectivo	1,038.2	884.0	6,658.7	3,209.0	4,297.1
Propiedades de Inversión	39,348.2	37,393.9	39,048.5	45,959.6	34,719.7
Reserva de Terrenos	997.5	934.8	962.9	1,040.3	1,041.5
Deuda Total	19,273.3	18,526.0	19,267.1	20,900.8	14,561.5
Deuda Neta	18,235.1	17,642.0	12,608.4	17,691.8	10,264.4

Mar17	Jun17	Sep17	Dic17	Dic16
-------	-------	-------	-------	-------

(millones de dólares excepto donde se indique)

18.8092	17.8973	18.1979	19.7354	20.6640
55.2	49.4	365.9	162.6	259.7
2,092.0	2,089.4	2,145.8	2,328.8	1,666.7
53.0	52.2	52.9	52.7	48.1
1,024.7	1,035.1	1,058.8	1,059.1	709.9
969.5	985.7	692.8	896.5	450.3

Los datos del Balance General en dólares fueron convertidos a pesos utilizando el tipo de cambio del cierre del periodo.

Fuente: PGIM Real Estate – Fund Accounting

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

El 2017 se caracterizó por ser un año de grandes logros para Terrafina. Alcanzamos niveles históricos en la ocupación con un 95.5% y una actividad de arrendamiento de 6.3 millones de pies cuadrados, apoyados por una tasa de renovación promedio del año de 87%. La actividad de arrendamiento se concentró principalmente en los mercados de Chihuahua, Ciudad Juárez, Cuautitlán Izcalli, Ramos Arizpe, Reynosa, Monterrey, Querétaro, San Luis Potosí, Toluca, Tijuana, Apodaca, Irapuato, Puebla y Monclova. Por otro lado, el alto nivel de renovaciones por un total de 4.8 millones de pies cuadrados confirma la importancia del sector de manufactura para la exportación del país, en donde destaca la solidez de las operaciones de nuestros inquilinos multinacionales. Este resultado es apoyado por nuestro exitoso modelo de negocio integrando el talento y la experiencia de nuestros administradores de propiedades quienes están enfocados en prestar un servicio de excelencia a los clientes.

En cuanto a la renta promedio anual, cerramos el 2017 en US\$5.04 por pie cuadrado, incrementándose US\$0.14 comparado con el cuarto trimestre 2016 y US\$0.04 comparado con el tercer trimestre de 2017. Las rentas promedio por región se mantuvieron estables a lo largo de todo el año en donde la región Norte alcanzó un nivel de US\$4.96 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\$5.23 por pie cuadrado.

Asimismo, la actividad de adquisiciones fue muy dinámica en el año, cerrando con un total de US\$661 millones en portafolios industriales Clase A, con lo que incrementamos nuestra exposición a sectores industriales clave como el aeroespacial, automotriz y electrónico. Las características de estas propiedades contribuyeron a la estabilidad de los flujos al contar con propiedades con niveles de ocupación al cien por ciento y plazos de vencimiento promedio de largo plazo. Asimismo contribuyeron a mantener nuestra alta exposición a ingresos denominados en dólares; hoy contamos con el 97% de los contratos denominados en esta moneda. Con estas adquisiciones, hemos alcanzado un total de 40.6 millones de pies cuadrados de Área Rentable Bruta, lo que nos permite continuar consolidando la posición de liderazgo de Terrafina en el sector industrial de México.

En cuanto a los objetivos alcanzados sobre nuestra estrategia financiera, refinanciamos un total de US\$500 millones - lo que representa la mitad de la deuda de la Compañía- mejorando los términos de tasa e incrementando el plazo de vencimiento promedio. Con estos logros, finalizamos el año con un balance sólido que nos permite solventar las obligaciones crediticias con un menor costo promedio.

Respecto a los principales resultados financieros del 2017, obtuvimos incrementos relevantes comparados con el 2016, por ejemplo: ingresos por rentas de US\$166.9 millones, Ingreso Operativo Neto fue de US\$166.8 millones con un margen del 93.0%, así como US\$95.0 millones en Fondos de la Operación Ajustados. Finalmente, el nivel de distribución anualizada fue de Ps.2.45, o US\$0.1286 y un retorno por distribución (*dividend yield*) del 8.0% tomando en cuenta el precio promedio del CBFÍ durante el 2017.

Para el 2018 mantenemos una visión positiva tanto para Terrafina como para la industria. Asimismo continuaremos fortaleciendo el plan de negocio con un enfoque disciplinado en materializar aquellas oportunidades de crecimiento que contribuyan al crecimiento de la operación. Con esto me gustaría confirmarles nuestro compromiso en la generación de una mayor rentabilidad en la Compañía conservando la estabilidad de las operaciones en el largo plazo.

Gracias por su interés en Terrafina.

Atentamente,



Ing. Alberto Chretin

Resumen Operativo

Resumen por Región

(al 31 de diciembre 2017)

	Norte	Bajío	Centro	Total
# Propiedades	199	55	30	284
# de Arrendatarios	203	56	40	299
ARB (mpc)	25.2	9.1	6.3	40.6
Reserva de Terrenos (mpc)	2.7	0.2	3.3	6.2
Tasa de Ocupación	97.1%	91.6%	94.4%	95.5%
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	4.96	5.12	5.23	5.04
% Renta Base Anualizada	62.3%	21.9%	15.8%	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

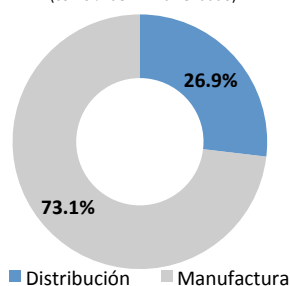
CENTRO

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

Operaciones de Terrafina al 4T17

Diversificación por Uso de Propiedad al 4T17

(como % del ARB arrendado)

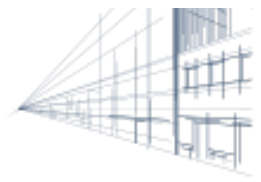


■ Distribución ■ Manufactura

Actividades de Arrendamiento

	4T17	4T16	Var.
Portafolio Operativo (mpc):			
Renovaciones	0.9	0.6	0.3
Renovaciones Anticipadas	0.4	1.1	-0.7
Nuevos Arrendamientos	0.1	0.7	-0.6
Pies Cuadrados Totales de Arrendamientos Firmados	1.4	2.4	-1.0

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management



Resumen Operativo (continuación)

Ocupación y Rentas por Región

(al 31 de diciembre 2017)	Tasa de Ocupación	Renta Prom. / Pie Cuadrado (dólares)
Norte	97.1%	4.96
Baja California	100.0%	4.32
Tijuana	100.0%	4.32
Sonora	88.5%	4.53
Hermosillo	88.5%	4.53
Chihuahua	97.8%	5.00
Chihuahua	97.6%	5.43
Ciudad Juárez	98.0%	4.65
Delicias	100.0%	5.88
Gómez Farías	100.0%	3.34
Casas Grandes	100.0%	4.15
Coahuila	95.4%	5.03
Ciudad Acuña	100.0%	6.11
Monclova	100.0%	5.39
Ramos Arizpe	93.8%	4.96
Saltillo	100.0%	5.35
Derramadero	100.0%	7.03
San Pedro de las Colinas	89.3%	2.10
Torreón	100.0%	4.21
Nuevo León	96.2%	5.02
Apodaca	100.0%	5.49
Monterrey	94.9%	4.85
Tamaulipas	100.0%	4.55
Reynosa	100.0%	4.55
Durango	100.0%	4.71
Durango	100.0%	4.86
Gomez Palacio	100.0%	3.09
Bajío	91.6%	5.12
San Luis Potosí	91.7%	4.84
San Luis Potosí	91.7%	4.84
Jalisco	100.0%	6.41
Guadalajara	100.0%	6.41
Aguascalientes	100.0%	4.76
Aguascalientes	100.0%	4.76
Guanajuato	85.1%	4.89
Celaya	100.0%	5.18
Irapuato	81.8%	5.32
Silao	84.9%	4.63
Querétaro	85.8%	4.69
Querétaro	85.8%	4.69
Centro	94.4%	5.23
Estado de México	93.5%	5.45
Cuautitlán Izcalli	100.0%	5.42
Toluca	86.6%	5.56
Distrito Federal	100.0%	8.97
Azcapotzalco	100.0%	8.97
Puebla	100.0%	3.02
Puebla	100.0%	3.02
Tabasco	100.0%	4.02
Villahermosa	100.0%	4.02
Total	95.5%	5.04

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

Vencimientos y Renovaciones por Región

	Consolidado			
(al 31 de diciembre 2017)	Vencimientos (número de contratos)	% Total de Vencimientos	Renovaciones (número de contratos)	% Total de Renovaciones
Norte	11	73.3%	11	100.0%
Baja California	1	6.7%	1	100.0%
Tijuana	1	6.7%	1	100.0%
Sonora	0	0.0%	0	0.0%
Hermosillo	0	0.0%	0	0.0%
Chihuahua	6	40.0%	6	100.0%
Chihuahua	2	13.3%	2	100.0%
Ciudad Juárez	3	20.0%	3	100.0%
Delicias	1	6.7%	1	100.0%
Gómez Farías	0	0.0%	0	0.0%
Casas Grandes	0	0.0%	0	0.0%
Coahuila	0	0.0%	0	0.0%
Ciudad Acuña	0	0.0%	0	0.0%
Monclova	0	0.0%	0	0.0%
Ramos Arizpe	0	0.0%	0	0.0%
Saltillo	0	0.0%	0	0.0%
Derramadero	0	0.0%	0	0.0%
San Pedro de las Colinas	0	0.0%	0	0.0%
Torreón	0	0.0%	0	0.0%
Nuevo León	2	13.3%	2	100.0%
Apodaca	2	13.3%	2	100.0%
Monterrey	0	0.0%	0	0.0%
Tamaulipas	2	13.3%	2	100.0%
Reynosa	2	13.3%	2	100.0%
Durango	0	0.0%	0	0.0%
Durango	0	0.0%	0	0.0%
Gomez Palacio	0	0.0%	0	0.0%
Bajío	3	20.0%	1	33.3%
San Luis Potosí	0	0.0%	0	0.0%
San Luis Potosí	0	0.0%	0	0.0%
Jalisco	0	0.0%	0	0.0%
Guadalajara	0	0.0%	0	0.0%
Aguascalientes	1	6.7%	1	100.0%
Aguascalientes	1	6.7%	1	100.0%
Guanajuato	1	6.7%	0	0.0%
Celaya	0	0.0%	0	0.0%
Irapuato	1	6.7%	0	0.0%
Silao	0	0.0%	0	0.0%
Querétaro	1	6.7%	0	0.0%
Querétaro	1	6.7%	0	0.0%
Centro	1	6.7%	1	100.0%
Estado de México	1	6.7%	1	100.0%
Cuautitlán Izcalli	1	6.7%	1	100.0%
Toluca	0	0.0%	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	15	100.0%	13	86.7%

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

* Sobre el número de contratos vencidos en el trimestre

Desempeño Operativo 2017

Composición por Diversificación Geográfica

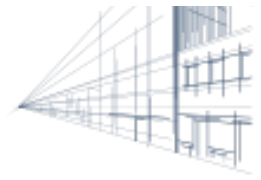
La diversificación geográfica de las propiedades de Terrafina al cierre de 2017 (con base en el ARB por pie cuadrado) se encuentra dividida de la siguiente manera: la región norte de México representa un 62.1% del ARB, mientras que las regiones Bajío y centro representan 22.5% y 15.4% del ARB, respectivamente.

Diversificación Geográfica por Región y Estado

	4T17	% del ARB Total al 4T17	4T16	% del ARB Total al 4T16
Norte	25.21	62.1%	16.47	54.7%
Baja California	0.90	2.2%	1.13	3.7%
Tijuana	0.90	2.2%	1.13	3.7%
Sonora	0.33	0.8%	0.28	0.9%
Hermosillo	0.33	0.8%	0.28	0.9%
Chihuahua	14.29	35.2%	9.61	31.9%
Chihuahua	5.83	14.4%	4.13	13.7%
Ciudad Juárez	7.76	19.1%	5.00	16.6%
Delicias	0.52	1.3%	0.29	1.0%
Gómez Farías	0.08	0.2%	0.08	0.3%
Camargo	0.09	0.2%	0.09	0.3%
Casas Grandes	0.09	0.2%	0.02	0.1%
Coahuila	6.51	16.0%	3.49	11.6%
Ciudad Acuña	0.24	0.6%	0.24	0.8%
Monclova	0.35	0.9%	0.34	1.1%
Ramos Arizpe	4.54	11.2%	2.00	6.6%
Saltillo	0.62	1.5%	0.62	2.1%
Derramadero	0.21	0.5%	0.00	0.0%
San Pedro de las Colinas	0.15	0.4%	0.15	0.5%
Torreón	0.39	1.0%	0.13	0.4%
Nuevo León	1.94	4.8%	1.16	3.9%
Apodaca	0.50	1.2%	0.32	1.1%
Monterrey	1.44	3.6%	0.84	2.8%
Tamaulipas	0.47	1.1%	0.34	1.1%
Reynosa	0.47	1.1%	0.34	1.1%
Durango	0.78	1.9%	0.46	1.5%
Durango	0.71	1.7%	0.40	1.3%
Gómez Palacio	0.23	0.6%	0.07	0.2%
Bajío	9.12	22.5%	7.55	25.0%
San Luis Potosí	3.31	8.2%	2.75	9.1%
San Luis Potosí	3.31	8.2%	2.75	9.1%
Jalisco	1.66	4.1%	1.29	4.3%
Guadalajara	1.66	4.1%	1.29	4.3%
Aguascalientes	0.75	1.8%	0.75	2.5%
Aguascalientes	0.75	1.8%	0.75	2.5%
Guanajuato	1.42	3.5%	0.78	2.6%
Celaya	0.12	0.3%	0.12	0.4%
Irapuato	0.44	1.1%	0.24	0.8%
Silao	0.86	2.1%	0.42	1.4%
Querétaro	1.98	4.9%	1.98	6.6%
Querétaro	1.98	4.9%	1.98	6.6%
Centro	6.25	15.4%	6.12	20.3%
Estado de México	5.40	13.3%	5.26	17.5%
Cuautitlán Izcalli	4.26	10.5%	4.12	13.7%
Toluca	0.91	2.2%	0.23	0.8%
Huehuetoca	0.23	0.6%	0.91	3.0%
Ciudad de México	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	1.6%	0.65	2.2%
Villahermosa	0.65	1.6%	0.65	2.2%
Total	40.58	100.0%	30.14	100.0%

Área rentable bruta total en millones de pies cuadrados. No incluye área rentable potencial de reservas de tierra

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

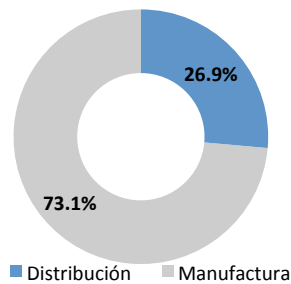


Composición por Uso de la Propiedad

Al cierre de 2017, la participación de propiedades dedicadas a la manufactura fue de 73.1% y logística y distribución fue de 26.9%.

Diversificación por Uso de Propiedad al 4T17

(como % del ARB arrendado)



Diversificación por Uso de Propiedad

	4T17	4T16	Var.
Distribución	26.9%	29.6%	-270 bps
Manufactura	73.1%	70.4%	270 bps

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

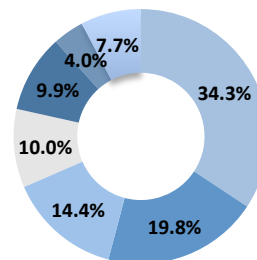
Composición por Sectores

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

Diversificación por Sector Industrial al 4T17

(como % del ARB arrendado)

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



Diversificación por Sector Industrial

	4T17	4T16	Var.
Automotriz	34.3%	31.6%	268 bps
Bienes industriales	19.8%	18.9%	92 bps
Bienes de consumo	14.4%	18.7%	-436 bps
Logística y Comercio	10.0%	9.5%	48 bps
Aeroespacial	9.9%	9.4%	44 bps
Bienes de Consumo No Duraderos	4.0%	5.6%	-163 bps
Electrónica	7.7%	6.2%	147 bps
Total	100.0%	100.0%	

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

Composición por Clientes Principales

Terrafina mantiene una amplia diversificación de clientes que arriendan propiedades industriales en las principales ciudades de México. Al cierre de 2017, el porcentaje de los ingresos de Terrafina que representa de sus ingresos su principal cliente fue de 3.3%, mientras que para los 10 y 20 clientes principales fue de 17.2% y 27.1%, respectivamente.

Clientes Principales

	Pies Cuadrados en Arrendamiento (millones)	% del Total de ARB	% del Total de Ingresos
<i>(Al 31 de diciembre 2017)</i>			
Cliente Principal	1.24	3.2%	3.3%
10 Clientes Principales	6.75	17.4%	17.2%
20 Clientes Principales	52.92	27.2%	27.1%

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

Ocupación

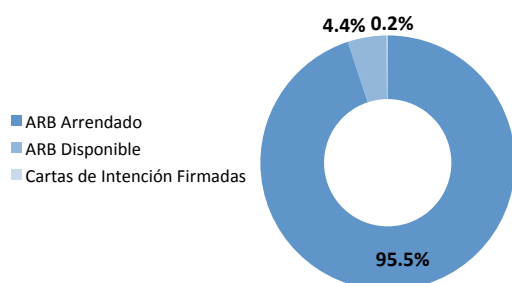
La ocupación al cierre del año 2017 fue de 95.5%, aumentando 64 puntos base respecto al 4T16. Considerando las cartas de intención firmadas, la ocupación del trimestre se ubicó en un 95.6%. Es importante mencionar que este indicador refleja el nivel de ocupación al cierre del trimestre.

Durante el cuarto trimestre de 2017, Terrafina tuvo actividad de arrendamiento por un total de 1.4 mpc, de los cuales el 9.6% corresponden a nuevos contratos de arrendamiento (incluyendo expansiones), 61.2% corresponden a renovaciones de contratos y 29.2% a renovaciones anticipadas.

La actividad de arrendamiento se realizó principalmente en los mercados de Chihuahua, Ciudad Juárez, Cuautitlán Izcalli, Querétaro, Apodaca, Reynosa y Monclova. Adicional a esta actividad de arrendamiento, se firmaron cartas de intención por un espacio adicional de 64,000 pies cuadrados.

Ocupación al 4T17

(como % del ARB total)

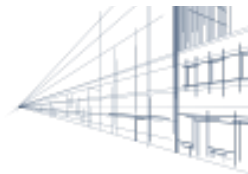


	4T17	4T16	Var.
ARB Arrendado	95.5%	94.8%	64 bps
ARB Disponible	4.4%	4.8%	-46 bps
Cartas de Intención Firmadas	0.2%	0.3%	-18 bps
Total	100.0%	100.0%	

Fuente: PGIM Real Estate Asset Management

Vencimientos de Contratos de Arrendamiento

Al cierre de 2017, Terrafina mantenía un total de 299 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 14% 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
2018	27.1	13.9%	5.62	14.5%
2019	32.3	16.5%	6.57	17.0%
2020	43.0	22.0%	8.48	21.9%
2021	29.6	15.2%	5.79	15.0%
2022	17.0	8.7%	3.66	9.4%
Posterior	46.2	23.7%	8.62	22.3%

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

Utilización del Capital

Adquisiciones

La actividad de adquisiciones en el 2017 representó un total de US\$661 millones – excluyendo impuestos y costos de transacción – un incremento de 10.1 millones de pies cuadrados o 33.5% al Área Rentable Bruta (ARB) de la Compañía.

A continuación se muestra la tabla de las adquisiciones cerradas en el 2017:

	Ene 17	Sep 17	Dic 17
Monto de la Adquisición (millones de dólares)	\$422	\$59	\$180
Área Rentable Bruta (millones de pies cuadrados)	6.3	1.1	2.7
Precio por Pie Cuadrado (dólares)	\$67.00	\$53.60	\$65.60
Cap Rate (próximos 12 meses)	7.60%	8.80%	8.50%
Tasa de Ocupación	99%	100%	100%
Renta Promedio Anualizada (dólares)	5.06	5.08	\$5.31
Contratos Denominados en Dólares	100%	100%	100%
Edad Promedio de las Propiedades (años)	8.4	4.0	4.7
Plazo Promedio de los Contratos (años)	4.0	8.1	4.7

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 2017, el total de inversión en mejoras de los inquilinos y CAPEX recurrente de Terrafina fue de US\$5.5 millones. A continuación se muestra el desglose del CAPEX total en el 4T17 y 2017:

Gastos de Capital (CAPEX)

	4T17 (millones de pesos)	4T17 (millones de dólares)	2017 (millones de pesos)	2017 (millones de dólares)
Mejoras de los Inquilinos y Capex Recurrente	22.8	1.2	105.3	5.5
Comisiones de Arrendamiento	10.9	0.6	66.0	3.5
Capex Nuevos Desarrollos ¹	24.5	1.3	204.9	10.6
Gastos de Capital Totales	58.2	3.1	376.3	19.6

Los gastos para el mantenimiento de propiedades vacantes son incluidos en la cuenta de Mejoras de los Inquilinos y Capex Recurrente. (1) Gastos de capital para expansiones/nuevos desarrollos.
Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

Reservas Territoriales

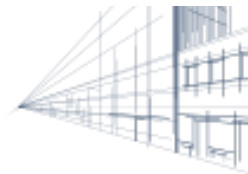
Al 31 de diciembre de 2017, Terrafina cuenta con 12 propiedades de reserva territorial que equivalen a 6.2 mpc de ARB para futuros desarrollos de propiedades industriales.

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

Al 31 de diciembre 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	2.7	543.9	27.6	603.8	30.6
Bajío	0.2	14.1	0.7	14.6	0.7
Centro	3.3	733.1	37.1	421.9	21.4
Total Portafolio de Terrenos	6.2	1,291.1	65.4	1,040.3	52.7

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management y Fund Accounting



Desempeño Financiero al 2017

Resultados y Cálculos Financieros

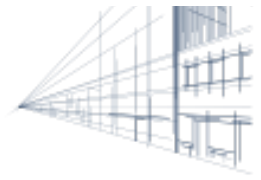
Los resultados financieros son presentados en pesos mexicanos y dólares estadounidenses. Los números del estado de resultados para cada periodo fueron convertidos a dólares utilizando el tipo de cambio promedio del 2017 mientras que en el balance general, se utiliza el tipo de cambio al cierre al 31 de diciembre 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 destacada mismas propiedades para el 2017 y 4T17 así como el resultado consolidado:

	Mismas Propiedades ¹ 4T17	Consolidado ² 4T17
Número de Propiedades	206	284
Tasa de Ocupación	94.6%	95.5%
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc)	30.0	40.6
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	4.96	5.04

	Mismas Propiedades 2017	Consolidado 2017	Mismas Propiedades 2017	Consolidado 2017	Mismas Propiedades 4T17	Consolidado 4T17	Mismas Propiedades 4T17	Consolidado 4T17
	(millones de dólares)		(millones de pesos)		(millones de dólares)		(millones de pesos)	
Ingresos por Rentas	135.0	166.9	2,552.7	3,157.7	34.0	43.8	643.9	828.6
Ingresos Operativos Netos (ION)	135.7	166.8	2,565.1	3,151.1	34.6	44.0	653.9	832.9
Margen ION	91.6%	92.0%	91.6%	92.0%	93.0%	93.0%	93.0%	93.0%
UAFIDA	121.8	150.3	2,298.3	2,843.3	30.9	39.6	584.7	749.2
Margen UAFIDA	83.0%	83.0%	83.0%	83.0%	83.0%	83.6%	83.0%	83.6%
FFO	87.1	105.0	1,645.2	1,986.4	22.0	27.5	417.0	520.5
Margen FFO	59.3%	58.4%	59.3%	58.4%	59.1%	58.6%	59.1%	58.6%
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)	77.6	95.0	1,465.1	1,798.2	20.2	25.6	382.3	484.9
Margen AFFO	52.1%	52.4%	52.1%	52.4%	53.7%	54.1%	53.7%	54.1%

(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, septiembre y diciembre 2017..

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management y Fund Accounting

Ingresos por Rentas

En el 2017, Terrafina registró US\$166.9 millones en ingresos por rentas. Durante el 4T17, se registraron US\$43.8 millones en ingresos por rentas, un incremento de 31.2% o US\$10.4 millones comparado con el 4T16.

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

Otros Ingresos Operativos

Al cierre de 2017, se registraron US\$15.8 millones de otros ingresos operativos. En el 4T17, se registraron US\$3.8 millones de otros ingresos operativos, un incremento de 36.1%, o US\$1.0 millones comparado con el 4T16.

Estos ingresos provienen principalmente de los reembolsos de los inquilinos derivados de los contratos de arrendamiento triple neto. Los gastos que son reembolsables a Terrafina incluyen principalmente: electricidad, impuestos relacionados con la propiedad, seguros y mantenimiento.

Los ingresos netos del año alcanzaron US\$184.4 millones y para 4T17 US\$48.3 millones, un incremento de US\$11.8 millones o 32.4%, respecto al 4T16.

Ingresos

	2017	2016	Var. %	4T17	4T16	Var. %	2017	2016	Var. %	4T17	4T16	Var. %
	(millones de pesos)						(millones de dólares)					
Ingresos por Rentas	3,157.7	2,460.2	28.3%	828.6	660.8	25.4%	166.9	131.7	26.7%	43.8	33.4	31.2%
Ingresos Devengados ¹	30.6	34.7	-11.8%	15.6	7.4	111.3%	1.7	1.9	-12.4%	0.8	0.4	124.0%
Otros Ingresos Operativos	303.3	208.1	45.8%	70.8	52.1	35.8%	15.8	11.3	39.2%	3.8	2.8	36.1%
Gastos Reembolsables como Ingresos ²	247.4	154.4	60.2%	60.4	39.6	52.4%	12.9	8.4	53.1%	3.2	2.1	54.4%
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	31.1	23.5	32.3%	7.6	7.4	2.4%	1.7	1.3	32.2%	0.4	0.4	5.8%
Otros Ingresos No Monetarios	24.8	30.1	-17.8%	2.8	5.1	-44.4%	1.2	1.7	-26.1%	0.1	0.3	-50.9%
Ingresos Netos	3,491.6	2,197.2	58.9%	915.0	575.6	59.0%	184.4	145.0	27.1%	48.3	36.5	32.4%

(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 2017 fueron US\$30.0 millones. Estos gastos estuvieron relacionados principalmente con reparaciones y mantenimiento, gastos de impuestos y seguros.

Durante el 4T17, se registraron US\$7.1 millones, un decremento de 8.1% o US\$0.6 millones comparado con el 4T16.

Asimismo, es importante diferenciar aquellos gastos que están directamente relacionados con la operación y mantenimiento del portafolio industrial, siendo estos últimos los que se utilizan para el cálculo del Ingreso Operativo Neto (ION).

Las cuentas restantes que se encuentran integradas en los gastos de bienes raíces, son consideradas como gastos no recurrentes y son utilizadas para el cálculo de la Utilidad Antes de Intereses, Impuestos, Depreciación y Amortización (UAFIDA) y Fondos de la Operación Ajustados (AFFO).

Para mayor información sobre el desglose de los gastos de bienes raíces, favor de consultar el Anexo 2 al final del documento.

Ingreso Operativo Neto (ION)

Al cierre de 2017, Terrafina registró US\$166.8 millones de ingreso operativo neto y un margen ION del 92.0%.

Durante el 4T17, Terrafina registró US\$44.0 millones de ION, el cual aumentó 32.9% o US\$10.9 millones, comparado con el 4T16. El margen ION aumentó 7 puntos base para ubicarse en 93.0% comparado con 92.9% del 4T16.

La siguiente tabla muestra el cálculo del ION para el cierre 2017 y 4T17:

Ingreso Operativo Neto

	2017	2016	Var. %	4T17	4T16	Var. %	2017	2016	Var. %	4T17	4T16	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)						(millones de dólares excepto donde se indique)					
Ingresos por Rentas ¹	3,157.7	2,460.2	28.3%	828.6	660.8	25.4%	166.9	131.7	26.7%	43.8	33.4	31.2%
Otros Ingresos Operativos ²	272.4	209.8	29.9%	67.5	44.0	53.4%	14.3	11.4	25.2%	3.6	2.3	56.3%
Ingresos Netos para el Cálculo del ION	3,430.1	2,670.0	28.5%	896.1	704.8	27.1%	181.2	143.1	26.6%	47.3	35.6	32.8%
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes	-33.1	-27.3	21.2%	-7.7	-6.6	17.9%	-1.8	-1.5	19.7%	-0.4	-0.3	22.9%
Impuestos Propiedad	-66.4	-50.2	32.1%	0.0	-0.2	-99.7%	-3.1	-2.8	11.4%	0.0	0.0	-99.7%
Comisión por Administración de Propiedad	-68.5	-56.7	20.6%	-18.5	-14.7	26.3%	-3.6	-3.0	19.2%	-1.0	-0.7	32.0%
Electricidad	-50.8	-27.0	88.0%	-13.1	-8.4	56.7%	-2.7	-1.4	92.1%	-0.7	-0.4	67.0%
Seguros Propiedad	-25.1	-20.9	20.3%	-15.0	-13.4	12.0%	-1.3	-1.1	22.4%	-0.8	-0.7	17.5%
Seguridad	-13.4	-12.3	8.6%	-3.0	-3.0	0.2%	-0.7	-0.7	7.8%	-0.2	-0.2	5.1%
Otros Gastos Operativos	-21.7	-15.8	37.7%	-5.8	-4.3	36.7%	-1.2	-0.8	38.7%	-0.3	-0.2	44.8%
Gastos Operativos de Bienes Raíces para el Cálculo del ION	-279.0	-210.3	32.6%	-63.2	-50.4	25.2%	-14.4	-11.3	27.6%	-3.3	-2.5	31.5%
Ingreso Operativo Neto³	3,151.1	2,459.7	28.1%	832.9	654.3	27.3%	166.8	131.8	26.5%	44.0	33.1	32.9%
Margen ION	92.0%	92.1%	-6 bps	93.0%	92.9%	7 bps	92.0%	92.1%	-6 bps	93.0%	92.9%	7 bps

(1) Excluye el ingreso devengado resultado de los ajustes de las rentas en línea recta siendo una cuenta no monetaria. (2) Excluye los reembolsos provenientes de mejoras a inquilinos incluyéndose en el cálculo del AFFO. (3) Ingreso generado por la operación del portafolio de propiedades, independiente de factores externos como financiamiento e impuestos a la utilidad. El ION es resultado de Ingresos por rentas y los reembolsos de gastos provenientes de los contratos netos triple de arrendamiento) menos Gastos Operativos Bienes Raíces (costos incurridos en la operación y mantenimiento del portafolio industrial).

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Comisiones y Gastos de Administración

Las comisiones y gastos de administración del 2017 fueron US\$22.1 millones y para el 4T17, se registraron US\$5.2 millones, disminuyendo 3.5% o US\$0.2 millones comparado con el 4T16.

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

Comisiones y Gastos de Admon.

	2017	2016	Var. %	4T17	4T16	Var. %	2017	2016	Var. %	4T17	4T16	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)						(millones de dólares excepto donde se indique)					
Comisión por Asesoría ¹	-198.2	-157.4	25.9%	-53.5	-43.2	23.7%	-10.6	-8.3	28.6%	-2.8	-2.1	32.9%
Servicios Profesionales y de Consultoría	-40.1	-35.6	12.6%	-12.3	-12.2	0.8%	-2.1	-2.1	3.9%	-0.7	-0.7	-5.5%
Sueldos, Honorarios de Admon. y Otros Gastos	-175.7	-136.2	29.0%	-32.5	-50.7	-35.9%	-9.4	-7.3	29.0%	-1.7	-2.6	-32.8%
Total Comisiones y Gastos de Admon.	-414.0	-329.3	25.7%	-98.3	-106.1	-7.4%	-22.1	-17.6	25.9%	-5.2	-5.4	-3.5%

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

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

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

En 2017, Terrafina registró una UAFIDA de US\$150.3 millones y un margen UAFIDA de 83.0%.

En el 4T17, la UAFIDA aumentó US\$10.0 millones o 33.9% comparado con 4T16 para alcanzar US\$39.6 millones. El margen UAFIDA fue de 83.6%, un incremento de 67 puntos base, comparado con el 4T16.

La siguiente tabla muestra el cálculo de la UAFIDA para el cierre del 2017 y 4T17:

UAFIDA

	2017	2016	Var. %	4T17	4T16	Var. %	2017	2016	Var. %	4T17	4T16	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)						(millones de dólares excepto donde se indique)					
Ingresos por Rentas ¹	3,157.7	2,460.2	28.3%	828.6	660.8	25.4%	166.9	131.7	26.7%	43.8	33.4	31.2%
Otros Ingresos Operativos ²	272.4	209.8	29.9%	67.5	44.0	53.4%	14.3	11.4	25.2%	3.6	2.3	56.3%
Gastos de Bienes Raíces	-295.1	-224.5	31.5%	-68.7	-55.3	24.3%	-15.3	-12.1	26.7%	-3.6	-2.8	30.7%
Gastos Operativos de Bienes Raíces para Cálculo del ION	-279.0	-210.3	32.6%	-63.2	-50.4	25.2%	-14.4	-11.3	27.6%	-3.3	-2.5	31.5%
Publicidad	-0.5	-1.6	-66.5%	0.0	-0.3	-	0.0	-0.1	-	0.0	0.0	-
Gastos Admón. Seguros Propiedad	-3.2	-3.7	-13.4%	-0.7	-1.0	-24.8%	-0.2	-0.2	-14.6%	0.0	0.0	-
Otros Gastos Admón. Bienes Raíces	-12.4	-8.8	-	-4.8	-3.6	-	-0.7	-0.5	-	-0.3	-0.2	44.0%
Comisiones y Gastos Admón.	-291.7	-241.1	21.0%	-78.2	-65.1	20.2%	-15.6	-12.9	20.6%	-4.1	-3.3	24.9%
Comisión del Asesor Externo	-198.2	-157.4	25.9%	-53.5	-43.2	23.7%	-10.6	-8.3	28.6%	-2.8	-2.1	32.9%
Comisiones Legales, Admón. y Profesionales	-52.1	-48.1	8.2%	-14.0	-12.5	11.7%	-2.7	-2.8	-0.4%	-0.8	-0.7	3.1%
Honorarios del Fiduciario	-10.1	-6.5	53.8%	-1.9	-2.2	-12.9%	-0.5	-0.3	54.9%	-0.1	-0.1	0.0%
Sueldos	-23.1	-22.5	2.7%	-6.3	-4.5	39.9%	-1.2	-1.2	1.2%	-0.3	-0.2	45.0%
Otros Gastos	-8.2	-6.5	27.2%	-2.6	-2.6	-2.4%	-0.4	-0.3	28.8%	-0.1	-0.1	3.1%
UAFIDA³	2,843.3	2,204.4	5.8%	749.2	584.4	34.3%	150.3	118.2	4.6%	39.6	29.6	33.9%
Margen UAFIDA	83.0%	82.5%	42 bps	83.6%	82.9%	67 bps	83.0%	82.5%	42 bps	83.6%	82.9%	67 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

El costo financiero al cierre de 2017, fue de US\$50.6 millones.

En el 4T17, se registró un costo financiero de US\$15.0 millones, aumentando 50.4% o US\$5.0 millones comparado con el 4T16.

Costo Financiero

	2017	2016	Var. %	4T17	4T16	Var. %	2017	2016	Var. %	4T17	4T16	Var. %
	(millones de pesos)						(millones de dólares)					
Intereses Financieros	-861.7	-658.7	30.8%	-229.1	-169.1	35.4%	-45.6	-35.3	29.1%	-12.1	-8.5	41.6%
Gastos de Deuda	-105.6	-71.4	48.0%	-56.5	-29.7	90.3%	-5.5	-3.8	43.9%	-3.0	-1.5	94.8%
Recurrente	-3.8	-1.9	107.6%	-1.4	-0.2	608.0%	-0.2	-0.1	86.6%	-0.1	0.0	429.3%
No Recurrente	-101.8	-69.5	46.4%	-55.1	-29.5	86.8%	-5.3	-3.7	42.7%	-2.9	-1.5	91.7%
Productos Financieros	8.7	5.6	54.7%	1.8	2.2	-15.9%	0.5	0.3	57.0%	0.1	0.1	-13.6%
Total	-958.6	-724.4	32.3%	-283.8	-196.7	44.3%	-50.6	-38.8	30.3%	-15.0	-10.0	50.4%

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

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

En 2017, Terrafina registró FFO por US\$105.0 millones y un margen FFO de 58.4%. El AFFO para el 2017 fue de US\$95.0 millones y un margen AFFO del 52.4%.

Durante el 4T17, el FFO aumentó US\$6.4 millones o 30.2%, comparado con el 4T16, para alcanzar US\$27.5 millones. El margen FFO fue de 58.6%, una disminución de 68 puntos base respecto al 4T16. Adicionalmente, el AFFO para el 4T17 fue de US\$25.6 millones, aumentando US\$5.3 millones o 24.0% comparado con el 4T16. El margen AFFO registrado fue de 54.1%, una disminución de 277 puntos base respecto al 4T16.

Fondos de la Operación (FFO)

	2017	2016	Var. %	4T17	4T16	Var. %	2017	2016	Var. %	4T17	4T16	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)						(millones de dólares excepto donde se indique)					
UAFIDA	2,843.3	2,204.4	29.0%	749.2	584.4	28.2%	150.3	118.2	27.2%	39.6	29.6	33.9%
Costo Financiero ¹	-856.8	-654.9	30.8%	-228.7	-167.2	36.8%	-45.3	-35.1	29.0%	-12.1	-8.4	43.0%
Fondos de la Operación (FFO)	1,986.4	1,549.5	28.2%	520.5	417.3	24.7%	105.0	83.0	26.4%	27.5	21.1	30.2%
Margen FFO	58.4%	58.0%	38 bps	58.6%	59.2%	-68 bps	58.4%	58.0%	38 bps	58.6%	59.2%	-68 bps
Mejoras de los Inquilinos	-105.3	-116.0	-9.3%	-22.8	-33.6	-32.1%	-5.5	-6.2	-11.0%	-1.2	-1.7	-29.3%
Comisiones de Arrendamiento	-66.0	-64.3	2.7%	-10.9	-15.6	-30.3%	-3.5	-3.5	1.0%	-0.6	-0.8	-26.7%
Otros No Recurrentes ²	-16.8	21.6	-	-1.9	32.3	-	-0.9	1.2	-	-0.1	1.7	-
Fondos de la Operación Ajustado (AFFO)	1,798.2	1,390.8	29.3%	484.9	400.4	45.2%	95.0	74.5	1.4%	25.6	20.4	24.0%
Margen AFFO	52.4%	52.7%	-30 bps	54.1%	56.8%	-277 bps	52.4%	52.7%	-30 bps	54.1%	56.8%	-277 bps

(1) Gastos Financieros Operativos Netos integrados por intereses financieros, gastos de deuda recurrente y productos financieros (2) Relacionados con con adquisiciones, ventas, gastos legales y otros. Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Utilidad Integral

La utilidad integral de Terrafina para el 2017 fue de US\$32.0 millones. Para el 4T17, se generó una utilidad integral de US\$143.9 millones comparado con US\$43.4 millones registrados en el 4T16.

La siguiente tabla muestra el cálculo de la utilidad integral para el cierre del 2017 y 4T17:

Utilidad Integral

	2017	2016	Var. %	4Q17	4Q16	Var. %	2017	2016	Var. %	4Q17	4Q16	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)						(millones de dólares excepto donde se indique)					
Ingresos Netos	3,491.6	2,703.0	29.2%	915.0	720.3	27.0%	184.4	145.0	27.2%	48.3	36.5	32.5%
Gastos de Bienes Raíces e Impuestos	-575.4	-555.7	3.5%	-134.0	-152.2	-12.0%	-30.0	-29.8	0.5%	-7.1	-7.7	-8.1%
Honorarios y Gastos Diversos	-414.0	-329.3	25.7%	-98.3	-106.1	-7.4%	-22.1	-17.6	25.9%	-5.2	-5.4	-3.5%
Utilidad (Pérdida) por Venta de Bienes Raíces	-54.9	56.5	-	-52.5	47.1	-	-2.9	3.0	-	-2.8	2.4	-
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	62.6	-235.9	-	72.3	-44.9	-	3.3	-12.6	-	3.8	-2.3	-
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	28.5	0.0	-	19.4	0.0	-	1.5	0.0	-	1.0	0.0	-
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	-589.0	55.2	-	58.4	409.0	-85.7%	-31.1	3.0	-	3.1	20.6	-85.0%
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable en Préstamos por Cobrar	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	89.2	-67.8	-	-45.2	-0.1	-	4.7	-3.6	-	-2.4	0.0	-
Utilidad Operativa	2,038.5	1,626.1	25.4%	735.1	873.1	-15.8%	107.7	87.3	23.4%	38.8	44.2	-12.1%
Producto Financiero	8.7	5.6	54.7%	1.8	2.2	-15.9%	0.5	0.3	57.0%	0.1	0.1	-13.6%
Gastos Financieros	-967.3	-730.1	32.5%	-285.6	-198.9	43.6%	-51.1	-39.1	30.5%	-15.1	-10.1	49.7%
Gastos Financieros Netos	-958.6	-724.4	32.3%	-283.8	-196.7	44.3%	-50.6	-38.8	30.3%	-15.0	-10.0	50.4%
Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación	18.8	47.6	-60.5%	7.1	4.2	70.2%	1.0	2.5	-61.0%	0.4	1.2	-68.5%
Utilidad (Pérdida) Neta	1,098.7	949.2	15.7%	458.5	680.7	-32.6%	58.1	51.0	14.0%	24.2	35.4	-31.5%
Reclasificación después Utilidad (Pérdida) Neta - Ajuste de Conversión Cambiaria	-493.9	4,143.8	-	2,265.4	1,371.2	65.2%	-26.1	222.0	-	119.7	73.5	63.0%
Utilidad Integral	604.8	5,093.1	-88.1%	2,723.8	2,051.8	32.8%	32.0	272.8	-88.3%	143.9	103.6	39.0%

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Distribuciones por CBFIs

En 2017, Terrafina distribuyó un total de US\$95.0 millones, equivalente a US\$0.1286 por CBFI. Para el 4T17, se distribuyeron US\$25.6 millones, equivalente a US\$0.0324 por CBFI.

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

Distribuciones

(millones de pesos excepto donde se indique)	1T17	2T17	3T17	4T17	2017	2016	Var.%
CBFIs en Circulación ¹ (millones de CBFIs)	607.5	791.0	791.0	791.0	745.1	607.3	22.7%
Precio del CBFI ²	28.74	32.35	31.29	30.20	30.65	30.16	1.6%
Distribuciones	450.5	452.4	410.4	484.9	1,798.2	1,390.8	29.3%
Distribuciones por CBFI	0.7417	0.5720	0.5188	0.6130	2.4455	2.2897	6.8%
Tipo de Cambio USD/MXN (promedio cierre del periodo)	20.39	18.57	17.83	18.93	18.92	18.67	1.3%
Distribuciones (millones de dólares)	22.1	24.3	23.0	25.6	95.0	74.5	27.6%
Distribución por CBFI (dólares)	0.0364	0.0308	0.0291	0.0324	0.1286	0.1226	4.9%
Rendimiento de la Distribución Anualizada ³	10.3%	7.1%	6.6%	8.1%	8.0%	7.6%	39 bps

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

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

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Deuda

Al 31 de diciembre 2017, la deuda total de Terrafina fue de US\$1,059.1 millones. El costo promedio de la deuda de largo plazo fue de 4.41%. La totalidad de la deuda está denominada en dólares.

Deuda

	Denominación	Millones de pesos	Millones de dólares	Tasa de Interés	Términos	Plazo	Opción de Extender Plazo	Derivados
(al 31 de diciembre 2017)								
Deuda Largo Plazo								
Citibank ¹	Dólares	1,943.9	98.5	Libor + 2.65%	Interés	Ago 2019	-	US\$120M swap ⁴ / US\$100M cap ⁵
Metlife	Dólares	2,960.3	150.0	4.75%	Interés	Ene 2027	-	-
Banamex ²	Dólares	6,907.4	350.0	Libor + 2.45%	Interés	Oct 2022	-	US\$100M swap ⁶
Notas Quirografarias ³	Dólares	8,775.1	444.6	5.25%	Interés	Nov 2022	-	-
New York Life	Dólares	314.2	15.9	5.19%	Interés	Feb 2020	-	-
Deuda Total		20,900.8	1,059.1					
Efectivo Neto		3,209.0	162.6					
Deuda Neta		17,691.8	896.5					

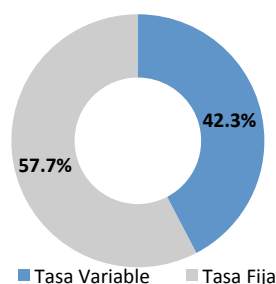
(1) Crédito sindicado revolvente sin garantía. (2) Crédito sindicado sin garantía; sólo intereses para los primeros tres años. (3) Valor del bono a costo: US\$425 millones / Ps. 8,388 millones.

(4) Swap tasa fija: 1.286%. (5) Cap strike price: 1.75% (6) Swap tasa fija: 1.768%.

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting y Capital Markets

Clasificación por Tasa de Interés

(al 31 de diciembre de 2017)



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

Apalancamiento (LTV)

(al 31 de diciembre 2017)	(millones de pesos)	(millones de dólares)
Activos Totales	50,686.6	2,568.3
Deuda Total	20,900.8	1,059.1
Apalancamiento (LTV)¹	41.2%	

(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 diciembre 2017	3,209.0	162.6
Impuestos por recuperar	Σ siguientes 6 trimestres	683.5	34.6
UAFI ¹ después de distribuciones	Σ siguientes 6 trimestres	4,881.3	247.3
Línea Disponible de Crédito	31 de diciembre 2017	3,976.7	201.5
	periodo	(millones de pesos)	(millones de dólares)
Pago de Intereses	Σ siguientes 6 trimestres	1494.8	75.7
Pago de Principal	Σ siguientes 6 trimestres	17.2	0.9
CAPEX Recurrente	Σ siguientes 6 trimestres	276.6	14.0
Gastos de Desarrollo	Σ siguientes 6 trimestres	189.3	9.6
Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD)²		6.4x	

(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 diciembre 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:

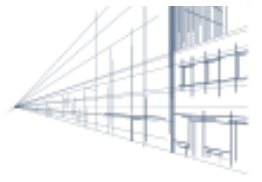
Obligaciones de cumplimiento Bono Sin Garantía

(al 31 de diciembre 2017)	Terrafina	Obligaciones de Cumplimiento del Bono
Apalancamiento (LTV) ¹	41.2%	≤ 60%
Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD) ²	2.8x	≥ 1.5x
Límite de Deuda Garantizada a Activos Totales	6.5%	≤ 40%
Límite de Activos no Gravados a Deuda No Garantizada	223%	≥ 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 | - Itaú BBA |
| - Bradesco | - JPMorgan |
| - BofA ML | - Monex |
| - BTG Pactual | - Morgan Stanley |
| - BX+ | - NAU Securities |
| - Citi Banamex | - Scotiabank |
| - Credit Suisse | - Vector |
| - GBM | - Santander |
| - HSBC | - UBS |
| - Interacciones | |

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 296 propiedades, que incluyen 284 naves industriales, con un total aproximado de 40.6 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

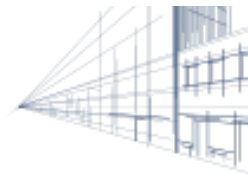
PGIM Real Estate es el negocio de inversión de bienes raíces de PGIM Inc., el negocio global de administración de inversión de bienes raíces de Prudential Financial, Inc. (NYSE: PRU). PGIM redefiniendo el panorama de inversión en bienes raíces desde 1970, integra equipos de profesionistas en 18 ciudades ubicadas en las Américas, Europa y Asia Pacífico con la experiencia y un profundo conocimiento local, y con US\$69.6 mil millones de activos brutos bajo administración (US\$49.9 mil millones netos), al 31 de diciembre 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 diciembre de 2017 cuenta con más de US\$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
Cuarto Trimestre del 2017

Miércoles 28 de febrero de 2018
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. 1-877-888-4291
Internacional (marcación fuera de los E.E.U.U) 1-785-424-1878
Código de acceso: Terrafina

Audio Webcast Link: <https://www.webcaster4.com/Webcast/Page/1111/24202>

Para acceder a la repetición, por favor marcar:

E.E.U.U. 1-844-488-7474
Internacional (marcación fuera de los E.E.U.U) 1-862-902-0129
Código de acceso: 19181332

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

		2017	2016	4T17	4T16	2017	2016	4T17	4T16
		(millones de pesos)				(millones de dólares)			
<i>cálculo NOI</i>	Ingresos por Rentas	3,157.7	2,460.2	828.6	660.8	166.9	131.7	43.8	33.4
<i>No Monetario</i>	Ingresos Devengados ¹	30.6	34.7	15.6	7.4	1.7	1.9	0.8	0.4
	Otros Ingresos Operativos	303.3	208.1	70.8	52.1	15.8	11.3	3.8	2.8
<i>cálculo NOI</i>	Gastos Reembolsables como Ingresos ²	247.4	154.4	60.4	39.6	12.9	8.4	3.2	2.1
<i>cálculo AFFO</i>	Mejoras de Inquilinos Reembolsables	31.1	23.5	7.6	7.4	1.7	1.3	0.4	0.4
<i>No Monetario</i>	Otros Ingresos No Monetarios	24.8	30.1	2.8	5.1	1.2	1.7	0.1	0.3
	Ingresos Netos	3,491.6	2,703.0	915.0	720.3	184.4	145.0	48.3	36.5
<i>cálculo NOI</i>	Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación ²	25.0	55.4	7.1	4.4	1.4	3.0	0.4	0.2

(1) Ajuste de las rentas por línea recta. (2) Corresponde al reembolso de los gastos de arrendamiento neto triple realizados a Terrafina por parte de los inquilinos. (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		2017	2016	4T17	4T16	2017	2016	4T17	4T16
		(millones de pesos)				(millones de dólares)			
	Reparaciones y Mantenimiento	-169.6	-166.9	-38.1	-47.5	-9.0	-8.9	-2.0	-2.4
cálculo ION	Recurrente	-33.1	-27.3	-7.7	-6.6	-1.8	-1.5	-0.4	-0.3
cálculo AFFO	No Recurrente	-136.4	-139.6	-30.4	-41.0	-7.2	-7.5	-1.6	-2.1
	Impuestos Propiedad	-76.1	-107.8	-5.4	-29.0	-3.6	-5.9	-0.3	-1.5
cálculo ION	Operativos	-66.4	-50.2	0.0	-0.2	-3.1	-2.8	0.0	0.0
No Monetarios	No Operativos	-9.7	-57.6	-5.4	-28.7	-0.5	-3.1	-0.3	-1.5
cálculo ION	Comisión por Administración de Propiedad	-68.5	-56.7	-18.5	-14.7	-3.6	-3.0	-1.0	-0.7
cálculo ION	Electricidad	-50.8	-27.0	-13.1	-8.4	-2.7	-1.4	-0.7	-0.4
cálculo AFFO	Comisión Agentes	-66.0	-64.3	-10.9	-15.6	-3.5	-3.5	-0.6	-0.8
	Seguro de Cobertura de Propiedad	-28.3	-24.6	-15.7	-14.3	-1.5	-1.3	-0.8	-0.7
cálculo ION	Operativos	-25.1	-20.9	-15.0	-13.4	-1.3	-1.1	-0.8	-0.7
cálculo UAFIDA	Administrativos	-3.2	-3.7	-0.7	-1.0	-0.2	-0.2	0.0	0.0
cálculo ION	Seguridad	-13.4	-12.3	-3.0	-3.0	-0.7	-0.7	-0.2	-0.2
cálculo UAFIDA	Publicidad	-0.5	-1.6	0.0	-0.3	0.0	-0.1	0.0	0.0
	Otros Gastos	-80.4	-59.0	-27.8	-10.3	-4.2	-3.2	-1.5	-0.5
cálculo ION	Relacionados con la Operación	-21.7	-15.8	-5.8	-4.3	-1.2	-0.8	-0.3	-0.2
No Monetarios	No Relacionados con la Operación	-46.3	-34.4	-17.2	-2.5	-2.4	-1.9	-0.9	-0.1
cálculo UAFIDA	Administrativos	-12.4	-8.8	-4.8	-3.6	-0.7	-0.5	-0.3	-0.2
No Monetarios	Estimación Cuentas Cobro Dudoso	-21.8	-35.3	-1.4	-9.1	-1.1	-1.9	-0.1	-0.5
Gastos Bienes Raíces Totales		-575.4	-555.7	-134.0	-152.2	-30.0	-29.8	-7.1	-7.7

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

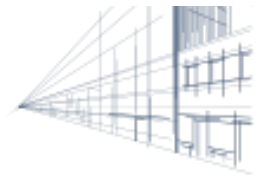
Anexo 3 – Comisiones y Gastos de Administración

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		2017	2016	4T17	4T16	2017	2016	4T17	4T16
		<i>(millones de pesos)</i>				<i>(millones de dólares)</i>			
<i>cálculo UAFIDA</i>	Comisión del Asesor Externo	-198.2	-157.4	-53.5	-43.2	-10.6	-8.3	-2.8	-2.1
	Honorarios Legales	-19.6	-19.5	-7.6	-8.6	-1.1	-1.0	-0.4	-0.4
<i>cálculo UAFIDA</i>	Recurrentes	-1.0	-2.7	-0.1	-0.5	-0.1	-0.1	0.0	0.0
<i>cálculo AFFO</i>	No Recurrentes	-18.6	-16.8	-7.5	-8.2	-1.0	-0.9	-0.4	-0.4
	Otros Honorarios Profesionales	-20.5	-16.1	-4.7	-3.6	-1.1	-1.0	-0.3	-0.3
<i>cálculo UAFIDA</i>	Recurrentes	-13.1	-8.4	-3.0	-1.6	-0.7	-0.6	-0.2	-0.2
<i>cálculo AFFO</i>	No Recurrentes	-7.4	-7.7	-1.7	-2.0	-0.4	-0.4	-0.1	-0.1
	Honorarios Administrativos	-134.3	-100.7	-21.7	-41.3	-7.2	-5.4	-1.1	-2.1
<i>cálculo UAFIDA</i>	Recurrentes	-37.9	-37.0	-10.8	-10.5	-2.0	-2.0	-0.6	-0.5
<i>No Operativos</i>	No Recurrentes ¹	-96.3	-63.7	-10.9	-30.9	-5.2	-3.4	-0.6	-1.6
<i>cálculo UAFIDA</i>	Sueldos	-23.1	-22.5	-6.3	-4.5	-1.2	-1.2	-0.3	-0.2
<i>cálculo UAFIDA</i>	Honorarios del Fiduciario	-10.1	-6.5	-1.9	-2.2	-0.5	-0.3	-0.1	-0.1
<i>cálculo UAFIDA</i>	Otros Gastos	-8.2	-6.5	-2.6	-2.6	-0.4	-0.3	-0.1	-0.1
Comisiones y Gastos de Admón. Totales		-414.0	-329.3	-98.3	-106.1	-22.1	-17.6	-5.2	-5.4

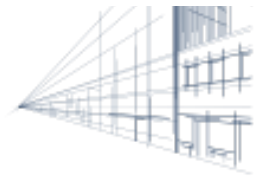
*(1) Honorarios administrativos no operativos.
Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting*



Anexo 4 – Reconciliación

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

	2017	4T17	2017	4T17
	(millones de pesos)		(millones de dólares)	
Utilidad (Pérdida) Integral	604.8	2,723.8	32.0	143.9
<i>Sumar (Restar) Ajustes de Conversión Cambiaria:</i>				
Ajuste de Conversión Cambiaria	493.9	-2265.4	26.1	-119.7
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero:</i>				
Gastos de Deuda No Recurrente	101.8	55.1	5.4	2.9
<i>Sumar (Restar) Ajustes No Monetarios:</i>				
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	-89.2	45.2	-4.7	2.4
Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	589.0	-58.4	31.1	-3.1
Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	-28.5	-19.4	-1.5	-1.0
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	-62.6	-72.3	-3.3	-3.8
Ganancia (Pérdida) por Venta de Bienes Raíces	54.9	52.5	2.9	2.8
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Reparaciones y Mantenimiento No Recurrente	136.4	30.4	7.2	1.6
Impuestos Propiedad No Operativos	9.6	5.4	0.5	0.3
Comisiones Arrendamiento	66.0	10.9	3.5	0.6
Estimación Cuentas Cobro Dudoso	21.7	1.4	1.1	0.1
Costo de Transacción	46.2	17.2	2.4	0.9
Honorarios legales No Recurrentes	18.5	7.5	1.0	0.4
Otros Honorarios Profesionales No Recurrentes	7.3	1.7	0.4	0.1
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>				
Ingresos Devengados	-30.7	-15.6	-1.6	-0.8
Otros Ingresos No Monetarios	-24.9	-2.8	-1.3	-0.1
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	-31.1	-7.6	-1.6	-0.4
<i>Sumar (Restar) Honorarios Administrativos No Operativos</i>				
Honorarios Administrativos No Operativos	103.6	10.9	5.5	0.6
Fondos de la Operación (FFO)	1,986.4	520.5	105.0	27.5
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero</i>				
Intereses Financieros	861.7	229.1	45.5	12.1
Gastos de Deuda Recurrentes	3.8	1.4	0.2	0.1
Productos Financieros	-8.7	-1.8	-0.5	-0.1
UAFIDA	2,843.3	749.2	150.3	39.7
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Comisión del Asesor Externo	198.2	53.5	10.5	2.8
Honorarios Legales Recurrentes	1.0	0.1	0.1	0.0
Otros Honorarios Profesionales Recurrentes	13.1	3.0	0.7	0.2
Honorarios Administrativos	37.9	10.8	2.0	0.6
Sueldos	23.1	6.3	1.2	0.3
Honorarios del Fiduciario	10.1	1.9	0.5	0.1
Otros Gastos	8.2	2.6	0.4	0.1
Publicidad	0.5	0.0	0.0	0.0
Seguro de Cobertura de Propiedad Administrativos	3.2	0.7	0.2	0.0
Otros Gastos Administrativos	12.4	4.8	0.7	0.3
ION	3,151.1	832.9	166.6	44.1
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes	33.1	7.7	1.8	0.4
Impuestos Propiedad Recurrentes	66.4	0.0	3.5	0.0
Comisión por Administración de Propiedad	68.5	18.5	3.6	1.0
Electricidad	50.8	13.1	2.7	0.7
Seguro de Cobertura de Propiedad Operativos	25.1	15.0	1.3	0.8
Seguridad	13.4	3.0	0.7	0.2
Otros Gastos Relacionados con la Operación	21.7	5.8	1.1	0.3
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>				
Otros Ingresos No Monetarios	24.8	2.8	1.3	0.1
Ingresos Devengados	30.6	15.6	1.6	0.8
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	31.1	7.6	1.6	0.4
Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación	-25.0	-7.1	-1.3	-0.4
Ingresos Netos	3,491.6	915.0	184.4	48.3



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

	2017	4T17	2017	4T17
	(millones de pesos)		(millones de dólares)	
Utilidad (Pérdida) Integral	604.8	2,723.8	32.0	143.9
<i>Sumar (Restar) Ajustes de Conversión Cambiaria:</i>				
Ajuste de Conversión Cambiaria	493.9	-2,265.4	26.1	-119.7
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero:</i>				
Gastos de Deuda No Recurrente	101.8	55.1	5.4	2.9
<i>Sumar (Restar) Ajustes No Monetarios:</i>				
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	-89.2	45.2	-4.7	2.4
Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	589.0	-58.4	31.1	-3.1
Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	-28.5	-19.4	-1.5	-1.0
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	-62.6	-72.3	-3.3	-3.8
Ganancia (Pérdida) por Venta de Bienes Raíces	63.4	59.8	3.4	3.2
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Impuestos Propiedad No Operativos	9.7	5.4	0.5	0.3
Estimación Cuentas Cobro Dudoso	21.8	1.4	1.1	0.1
Otros Gastos No Relacionados con la Operación	46.3	17.2	2.4	0.9
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>				
Ingresos Devengados	-30.6	-15.6	-1.6	-0.8
Otros Ingresos No Monetarios	-24.8	-2.8	-1.3	-0.1
<i>Sumar (Restar) Honorarios Administrativos No Operativos</i>				
Honorarios Administrativos No Operativos	103.7	10.9	5.5	0.6
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)	1,798.2	484.9	95.0	25.6

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 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 2017 (dólares) ¹	1.62
(x) CBFIs (millones de acciones)	791.0
(=) Capitalización del Mercado	1,281.4
(+) Deuda Total	1,059.1
(-) Efectivo	162.6
(=) Valor de la Empresa	2,177.9
(-) Reserva Territorial	52.7
(=) Valor Implícito Operativo de los Bienes Raíces	2,125.2
Ingreso Operativo Neto (ION) 2018e	185.0
Tasa Cap Rate Implícita	8.7%

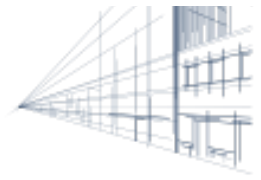
Datos expresados en millones de dólares excepto donde se indique.

(1) Precio promedio del 2017: Ps.30.65 y tipo de cambio promedio del 2017: Ps.18.9189

Cálculo Cap Rate con NAV

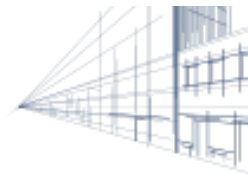
(+) Propiedades de Inversión (excluyendo reserva territorial)	2,328.8
(+) Reserva Territorial	52.7
(+) Efectivo	162.6
(-) Deuda Total y Pasivos	1,059.1
(=) NAV¹	1,485.0
(/) CBFIs (millones de acciones)	791.0
(=) NAV por CBFi (dólares)	1.9

Precio CBFi (cálculo por NAV)	1.9
(x) CBFIs (millones de acciones)	791.0
(=) Valor de la Empresa	1,485.0
(+) Deuda Total y Pasivos	1,059.1
(-) Efectivo	162.6
(=) Valor de la Empresa	2,381.5
(-) Reserva Territorial	52.7
(=) Valor Implícito en la Operación	2,328.8
Ingreso Operativo Neto (ION) 2018e	185.0
Tasa Cap Rate Implícita	7.9%



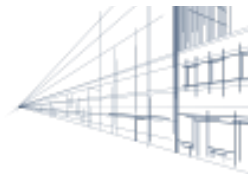
Estados Financieros

Estado de Resultados	4T17	2017	4T17	2017
	(miles de pesos)		(miles de dólares)	
Ingresos por rentas	\$844,218	\$3,188,286	\$44,606	\$168,524
Otros ingresos operativos	70,791	303,300	3,740	16,032
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	(135,056)	(576,439)	(7,136)	(30,469)
Honorarios y gastos diversos	(98,306)	(414,024)	(5,194)	(21,884)
Ganancia (pérdida) realizada por venta de bienes raíces	(52,466)	(54,942)	(2,772)	(2,904)
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	72,303	62,557	3,820	3,307
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de los préstamos	58,434	(589,022)	3,088	(31,134)
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de préstamos por cobrar	-	-	-	-
Ganancia (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	19,397	28,487	1,025	1,506
Ganancia (pérdida) cambiaria	(45,248)	89,202	(2,391)	4,715
Utilidad de operación	734,067	2,037,405	38,786.39	107,692
Productos financieros	1,826	8,707	96	460
Gastos financieros	(284,581)	(966,268)	(15,037)	(51,074)
Gastos financieros-neto	(282,755)	(957,561)	(14,940)	(50,614)
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	7,148	18,807	378	994
Utilidad Neta del periodo	458,460	1,098,651	24,224	58,072
Conceptos que serán reclasificados posteriormente a la utilidad o pérdida por ajuste de conversión cambiaria	2,265,352	(493,878)	119,696	(26,105)
Utilidad integral del periodo	2,723,812	604,773	143,920	31,967



Estados Financieros

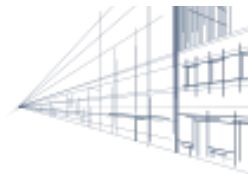
Balance General	31-dic-17	30-sep-17	31-dic-17	30-sep-17
<i>(miles de pesos)</i>	<i>(miles de pesos)</i>		<i>(miles de dólares)</i>	
Activos				
Activo no circulante				
Propiedades de inversión	\$45,959,558	\$39,048,450	2,328,788	2,145,767
(Costo: 31/12/2017 - Ps.44,811,102, US\$2,270,595; 30/09/2017 - Ps.38,231,624, US\$2,100,881)				
Inversiones a través del método de participación	433,762	379,146	21,979	20,835
Instrumentos financieros derivados	30,015	9,192	1,521	505
Rentas diferidas por cobrar	167,548	-	8,490	-
Préstamo por cobrar	38,364	35,670	1,944	1,960
(Costo: 31/12/2017 - Ps.38,364, US\$1,944; 30/09/2017 - Ps.35,360, US\$1,943)				
Activo circulante				
Otros activos	25,832	59,258	1,309	3,256
Préstamo por cobrar	1,244	1,131	63	62
(Costo: 31/12/2017 - Ps.1,244, US\$63; 30/09/2017 - Ps.1,131, US\$62)				
Impuestos por recuperar	683,535	279,736	34,635	15,372
Pagos anticipados	11,772	3,584	596	197
Anticipos de adquisición	-	614	-	34
Rentas diferidas por cobrar	30,630	167,781	1,552	9,220
Cuentas por cobrar	58,638	76,634	2,971	4,211
(Reserva para cuentas incobrables: 31/12/2017 - Ps.30,728, US\$1,557; 30/09/2017 - Ps.28,055, US\$1,542)				
Efectivo restringido	36,660	33,766	1,858	1,855
Efectivo y equivalentes de efectivo	3,209,041	6,658,691	162,603	365,904
Total activos	50,686,599	46,753,653	2,568,309	2,569,178
Activos netos atribuible a los inversionistas (patrimonio neto)				
Contribuciones netas	19,844,088	19,844,088	1,005,507	1,090,460
Utilidades acumuladas	48,063	-	2,435	
Ajuste de conversión cambiaria	9,169,409	6,904,057	464,617	379,388
Total activos netos	29,061,560	26,748,145	1,472,560	1,469,848
Pasivos				
Pasivo no circulante				
Préstamos	20,889,561	19,256,799	1,058,482	1,058,188
(Costo: 31/12/2017 - Ps.20,502,056, US\$1,038,847; 30/09/2017 - Ps.18,843,797, US\$1,035,493)				
Depósitos de arrendatario	332,077	242,213	16,826	13,310
Proveedores y otras cuentas por pagar	4,527	3,971	229	218
Pasivo circulante				
Proveedores y otras cuentas por pagar	330,901	449,837	16,767	24,719
Préstamos	11,281	10,269	572	564
(costo: 31/12/2017 - Ps.11,281, US\$572; 30/09/2017 - Ps.10,269, US\$564)				
Depósitos de arrendatarios	56,692	42,419	2,873	2,331
Total pasivo (excluyendo activo neto atribuible a los Inversionistas)	21,625,039	20,005,508	1,095,749	1,099,331
Total pasivos y activos netos	50,686,599	46,753,653	2,568,309	2,569,178



Estados Financieros

Estado de Flujo de Efectivo

	Dic-17	Dic-17
	(miles de pesos)	(miles de dólares)
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad (pérdida) del período	\$1,098,651	\$55,669
Ajustes:		
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	(62,557)	-3,170
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	589,022	29,846
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	(28,487)	(1,443)
Utilidad realizada por venta de propiedades de inversión	54,942	2,784
Estimación para cuentas de cobro dudoso	31,581	1,600
Intereses pagados por préstamos	861,708	43,663
Intereses devengados en cuentas bancarias	(6,557)	(332)
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	(18,807)	(953)
Disminución (aumento) rentas diferidas por cobrar	(24,817)	(1,257)
Disminución (aumento) en efectivo restringido	52,477	2,659
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar	(46,803)	(2,372)
Disminución (aumento) en impuestos por recuperar	(533,753)	(27,045)
Disminución (aumento) en pagos anticipados	613	31
Disminución (aumento) en otros activos	85,425	4,329
(Disminución) aumento en depósitos de arrendatarios	149,082	7,554
(Disminución) aumento en proveedores y otras cuentas por pagar	34,869	1,767
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de operación	2,236,589	113,329
Flujo de efectivo de actividades de inversión		
Adquisiciones de propiedades de inversión	(13,270,159)	(672,404)
Mejoras de propiedades de inversión	(204,944)	(10,385)
Ingreso por disposición de propiedades de inversión	197,677	10,016
Anticipo de adquisición	9,809	497
Intereses devengados en cuentas bancarias	6,557	332
Inversiones a través del método de participación	(155,656)	(7,887)
Pagos de préstamo por cobrar	1,113	56
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de inversión	(13,415,603)	(679,774)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento		
Préstamos recibidos	16,454,874	833,775
Pago de préstamos	(9,557,278)	(484,271)
Intereses pagados por préstamos	(861,708)	(43,663)
Distribuciones pagadas a accionistas	(1,713,691)	(86,833)
Emisión CBFIs	5,390,049	273,116
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de financiamiento	9,712,246	492,123
(Disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo	(1,466,768)	(74,322)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	4,297,096	217,735
Efectos cambiarios sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	378,713	19,190
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	3,209,041	162,603



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	5,390,049	-	-	5,390,049
Distribuciones a tenedores	(328,820)	-	(1,384,871)	(1,713,691)
Utilidad integral				
Utilidad (pérdida) neta del período	-	-	1,098,651	1,098,651
Otros resultados integrales				
Ajuste por conversión de divisas	-	(493,878)	-	(493,878)
Total de utilidad (pérdida) utilidad integral	-	(493,878)	1,098,651	604,773
Activo neto (patrimonio neto) al 31 de diciembre de 2017	\$19,844,088	\$9,169,409	\$48,063	\$29,061,560
<i>(miles de dólares)</i>				
Balance al 1 de enero de 2017	\$781,380	\$510,774	\$17,669	\$1,309,824
Contribución de capital	284,903	-	-	284,903
Distribuciones a tenedores	(17,381)	-	(73,200)	(90,581)
Utilidad integral				
Utilidad (pérdida) neta del período	-	-	58,072	58,072
Otros resultados integrales				
Ajuste por conversión de divisas	-	(26,105)	-	(26,105)
Total de utilidad (pérdida) utilidad integral	-	(26,105)	58,072	31,967
Activo neto (patrimonio neto) al 31 de diciembre de 2017	\$1,048,903	\$484,669	\$2,540	\$1,536,113