

## REPORTE DE RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2018

Ciudad de México, 26 de abril 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 primer trimestre 2018 (1T18).

*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 son preliminares y podrían presentar ajustes en el futuro.*

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

### Hechos Destacados Operativos y Financieros al 31 de marzo de 2018

#### Operativos

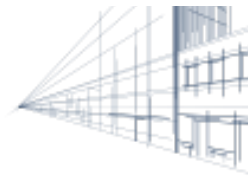
- La tasa de ocupación al 31 de marzo de 2018 fue del 95.2%, un incremento de 26 puntos base comparado con el primer trimestre de 2017 (1T17). Adicionalmente, considerando las cartas de intención firmadas, la ocupación al cierre de 1T18 fue de 95.6%.
- La renta promedio anualizada del portafolio por pie cuadrado al 1T18 fue US\$5.06, un incremento de US\$0.10 comparado con el 1T17.
- En el 1T18, Terrafina registró un total de 40.6 millones de pies cuadrados (mpc) de Área Rentable Bruta (ARB) integrada por 284 propiedades y 296 inquilinos.
- El total de actividades por arrendamiento en el 1T18 fue de 2.7 mpc, de los cuales 11.3% corresponden a nuevos contratos, 73.2% a renovaciones y 15.4% a renovaciones anticipadas. Esta actividad se concentró principalmente en los mercados de Chihuahua, Ciudad Juárez, Saltillo, Toluca, Monterrey, Puebla, Silao y Cuautitlán Izcalli.

#### Contactos en Ciudad de México:

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

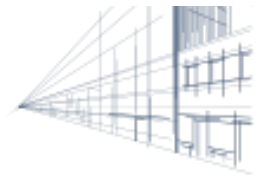
#### Contactos en Nueva York:

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



## Financieros

- Los ingresos por rentas del 1T18 fueron US\$47.4 millones, un incremento de 17.6% o US\$7.1 millones comparado con el 1T17.
- El ION del 1T18 fue US\$46.0 millones, aumentando 16.3% o US\$6.4 millones comparado con el 1T17.
- El margen ION del 1T18 fue 87.3%, una disminución de 54 puntos base comparado con el 1T17.
- La UAFIDA del 1T18 alcanzó US\$41.3 millones, un incremento de 15.7% o US\$5.6 millones comparado con el 1T17.
- El margen UAFIDA del 1T18 fue de 78.4%, una disminución de 86 puntos base comparado con el 1T17.
- Los fondos disponibles para la operación ajustados (AFFO) del 1T18 alcanzaron US\$26.9 millones, un aumento de 22.0% o US\$4.8 millones comparado con el 1T17.
- El margen AFFO del 1T18 fue de 50.7% un incremento de 198 puntos base comparado con el 1T17.
- El monto total de distribuciones para el 1T18 fue de US\$26.9 millones. Como resultado, se distribuirán Ps. 0.6386 por CBFI (US\$0.0340 por CBFI) como pago de distribuciones correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2018.
- El resultado de la distribución anualizada fue de US\$0.1362; tomando en cuenta el precio promedio del 1T18 de US\$1.53 (Ps.28.68), se obtuvo un retorno por distribución (*dividend yield*) del 8.9%.



## Resultados Operativos y Financieros

<b>Operativos</b>	<b>Mar18</b>	<b>Mar17</b>	<b>Var.</b>
Número de Propiedades Desarrolladas	284	260	24
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc) <sup>1</sup>	40.6	36.5	4.1
Reserva Territorial (mpc)	6.17	6.26	-0.09
Tasa de Ocupación <sup>2</sup>	95.2%	94.9%	26 bps
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.06	4.96	0.10
Plazo Promedio Remanente de Renta (años)	3.52	3.60	-0.08
Tasa de Renovación <sup>3</sup>	86.8%	70.5%	1,634 bps

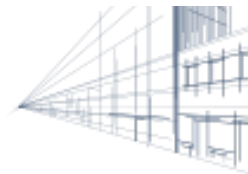
<b>Financieros Trimestrales</b>	<b>1T18</b>	<b>1T17</b>	<b>Var.</b>		<b>1T18</b>	<b>1T17</b>	<b>Var.</b>
				fx	18.7759	20.3873	
	(millones de pesos excepto donde se indique)				(millones de dólares excepto donde se indique)		
Ingresos por Rentas <sup>4</sup>	889.8	821.2	8.4%		47.4	40.3	17.6%
Otros Ingresos Operativos	101.7	119.7	-15.0%		5.4	5.8	-7.0%
Ingresos Netos	997.0	941.2	5.9%		53.1	46.2	15.1%
Ingreso Operativo Neto (ION)*	862.7	804.2	7.3%		46.0	39.6	16.2%
Margen ION	87.3%	87.9%	-54 bps		87.3%	87.9%	-54 bps
UAFIDA <sup>5</sup> *	774.4	727.2	6.5%		41.3	35.7	15.7%
Margen UAFIDA	78.4%	79.2%	-86 bps		78.4%	79.2%	-86 bps
Flujo de la Operación (FFO)*	557.2	508.3	9.6%		29.7	24.9	19.2%
Margen FFO	56.4%	55.3%	106 bps		56.4%	55.3%	106 bps
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)*	505.2	450.5	12.1%		26.9	22.1	22.0%
Margen AFFO	50.7%	48.8%	198 bps		50.7%	48.8%	198 bps
Distribuciones	505.2	450.5	12.1%		26.9	22.1	22.0%
Distribuciones por CBF <sup>6</sup>	0.6386	0.7417	-13.9%		0.0340	0.0364	-6.4%

<b>Balance General</b>	<b>Mar18</b>	<b>Dic17</b>	<b>Var.</b>		<b>Mar18</b>	<b>Dic17</b>	<b>Var.</b>
					18.3445	19.7354	
	(millones de pesos excepto donde se indique)				(millones de dólares excepto donde se indique)		
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	2,035.7	3,209.0	-36.6%		111.0	162.6	-31.8%
Propiedades de Inversión	42,165.3	45,959.6	-8.3%		2,298.5	2,328.8	-1.3%
Reserva de Terrenos	950.8	1,040.3	-8.6%		51.8	52.7	-1.7%
Deuda Total	18,623.4	20,900.8	-10.9%		1,015.2	1,059.1	-4.1%
Deuda Neta	16,587.7	17,691.8	-6.2%		904.2	896.5	0.9%

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 1T18" 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

Durante el primer trimestre de 2018 registramos resultados positivos en los principales indicadores operativos y financieros de Terrafina. Los niveles de ocupación se mantuvieron en el rango del 95% sobresaliendo la actividad de arrendamiento del trimestre por un total de 2.7 millones de pies cuadrados, lo que representa más del 40% del total de contratos que vencen en el 2018. Asimismo, renovamos un total de 2.4 millones de pies cuadrados principalmente en los mercados de Chihuahua, Ciudad Juárez, Saltillo, Toluca, Monterrey, Puebla, Silao y Cuautitlán Izcalli.

En cuanto al nivel de ocupación del primer trimestre 2018, se registró un 95.2% mientras que la ocupación mismas tiendas alcanzó un nivel de 95.0%. Adicionalmente, tomando en cuenta las cartas de intención firmadas, la ocupación del trimestre fue 95.6%. La tasa de ocupación por región se mantuvo estable en donde el Norte alcanzó un 96.7%, Bajío 91.9% y Centro 93.7%.

La renta promedio anual del primer trimestre 2018, cerró en US\$5.06 por pie cuadrado, incrementándose US\$0.10 comparado con el primer trimestre 2017 y US\$0.02 comparado con el cuarto trimestre de 2017. Las rentas promedio por región se mantuvieron en línea en donde la región Norte alcanzó un nivel de US\$4.97 por pie cuadrado; la región Bajío con una renta de US\$5.17 por pie cuadrado; y finalmente la región Centro con una renta de US\$5.29 por pie cuadrado.

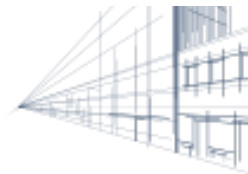
Respecto a los principales resultados financieros del primer trimestre 2018 se registró: ingresos por rentas de US\$47.4 millones, Ingreso Operativo Neto de US\$46.0 millones con un margen del 87.3%, así como US\$26.9 millones en Fondos de la Operación Ajustados. Finalmente, el nivel de distribución anualizada por CBFI fue de Ps.2.55, o US\$0.1362 y un retorno por distribución (*dividend yield*) del 8.9% tomando en cuenta el precio promedio del CBFI durante el primer trimestre de 2018.

Gracias por su interés en Terrafina.

Atentamente,



Ing. Alberto Chretin  
Director General y Presidente del Comité Técnico



## Resumen Operativo

### Resumen por Región

(al 31 de marzo 2018)

	Norte	Bajío	Centro	Total
# Propiedades	199	55	30	284
# de Arrendatarios	201	56	39	296
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	96.8%	91.9%	93.7%	95.2%
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	4.97	5.17	5.29	5.06
% Renta Base Anualizada	62.0%	22.2%	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

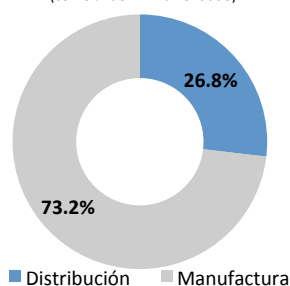
#### CENTRO

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

Operaciones de Terrafina al 1T18

### Diversificación por Uso de Propiedad al 1T18

(como % del ARB arrendado)

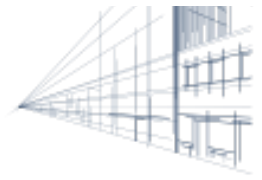


■ Distribución ■ Manufactura

### Actividades de Arrendamiento

	1T18	1T17	Var.
Portafolio Operativo (mpc):			
Renovaciones	2.0	0.9	1.1
Renovaciones Anticipadas	0.4	0.1	0.3
Nuevos Arrendamientos	0.3	0.5	-0.2
<b>Pies Cuadrados Totales de Arrendamientos Firmados</b>	<b>2.7</b>	<b>1.6</b>	<b>1.1</b>

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management



## Resumen Operativo (continuación)

### Ocupación y Rentas por Región

(al 31 de marzo 2018)	Tasa de Ocupación	Renta Prom. / Pie Cuadrado (dólares)
<b>Norte</b>	<b>96.8%</b>	<b>4.97</b>
Baja California	100.0%	4.32
Tijuana	100.0%	4.32
Sonora	88.5%	4.57
Hermosillo	88.5%	4.57
Chihuahua	96.9%	5.04
Chihuahua	95.6%	5.46
Ciudad Juárez	97.8%	4.69
Delicias	100.0%	5.94
Gómez Farías	100.0%	3.34
Casas Grandes	100.0%	4.21
Coahuila	96.7%	4.98
Ciudad Acuña	100.0%	6.11
Monclova	100.0%	5.46
Ramos Arizpe	95.7%	4.88
Saltillo	100.0%	5.39
Derramadero	100.0%	7.03
San Pedro de las Colinas	89.3%	2.10
Torreón	100.0%	4.26
Nuevo León	93.3%	4.99
Apodaca	100.0%	5.51
Monterrey	91.0%	4.79
Tamaulipas	100.0%	4.65
Reynosa	100.0%	4.65
Durango	100.0%	4.73
Durango	100.0%	4.89
Gomez Palacio	100.0%	3.09
<b>Bajío</b>	<b>91.9%</b>	<b>5.17</b>
San Luis Potosí	88.6%	4.87
San Luis Potosí	88.6%	4.87
Jalisco	100.0%	6.54
Guadalajara	100.0%	6.54
Aguascalientes	100.0%	4.76
Aguascalientes	100.0%	4.76
Guanajuato	94.4%	4.82
Celaya	100.0%	5.29
Irapuato	81.8%	5.32
Silao	100.0%	4.55
Querétaro	85.8%	4.83
Querétaro	85.8%	4.83
<b>Centro</b>	<b>93.7%</b>	<b>5.29</b>
Estado de México	92.7%	5.46
Cuautitlán Izcalli	100.0%	5.48
Toluca	81.6%	5.39
Distrito Federal	100.0%	8.97
Azcapotzalco	100.0%	8.97
Puebla	100.0%	3.46
Puebla	100.0%	3.46
Tabasco	100.0%	4.32
Villahermosa	100.0%	4.32
<b>Total</b>	<b>95.2%</b>	<b>5.06</b>

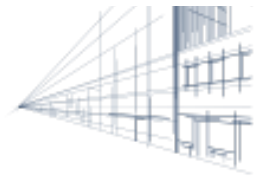
Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

### Vencimientos y Renovaciones por Región

	Consolidado			
(al 31 de marzo 2018)	Vencimientos (número de contratos)	% Total de Vencimientos	Renovaciones (número de contratos)	% Total de Renovaciones
<b>Norte</b>	<b>19</b>	<b>73.1%</b>	<b>15</b>	<b>78.9%</b>
Baja California	1	3.8%	1	100.0%
Tijuana	1	3.8%	1	100.0%
Sonora	0	0.0%	0	0.0%
Hermosillo	0	0.0%	0	0.0%
Chihuahua	11	42.3%	8	72.7%
Chihuahua	7	26.9%	5	71.4%
Ciudad Juárez	4	15.4%	3	75.0%
Delicias	0	0.0%	0	0.0%
Gómez Farías	0	0.0%	0	0.0%
Casas Grandes	0	0.0%	0	0.0%
Coahuila	2	7.7%	2	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	2	7.7%	2	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	3	11.5%	2	66.7%
Apodaca	0	0.0%	0	0.0%
Monterrey	3	11.5%	2	66.7%
Tamaulipas	0	0.0%	0	0.0%
Reynosa	0	0.0%	0	0.0%
Durango	2	7.7%	2	0.0%
Durango	1	3.8%	1	0.0%
Gomez Palacio	1	3.8%	1	0.0%
<b>Bajío</b>	<b>1</b>	<b>3.8%</b>	<b>0</b>	<b>0.0%</b>
San Luis Potosí	1	3.8%	0	0.0%
San Luis Potosí	1	3.8%	0	0.0%
Jalisco	0	0.0%	0	0.0%
Guadalajara	0	0.0%	0	0.0%
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	0	0.0%	0	0.0%
Querétaro	0	0.0%	0	0.0%
<b>Centro</b>	<b>6</b>	<b>23.1%</b>	<b>5</b>	<b>83.3%</b>
Estado de México	5	19.2%	4	80.0%
Cuautitlán Izcalli	2	7.7%	2	100.0%
Toluca	3	11.5%	2	66.7%
Distrito Federal	0	0.0%	0	0.0%
Azcapotzalco	0	0.0%	0	0.0%
Puebla	1	3.8%	1	0.0%
Puebla	1	3.8%	1	0.0%
Tabasco	0	0.0%	0	0.0%
Villahermosa	0	0.0%	0	0.0%
<b>Total</b>	<b>26</b>	<b>100.0%</b>	<b>20</b>	<b>76.9%</b>

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

\* Sobre el número de contratos vencidos en el trimestre



## Desempeño Operativo del Primer Trimestre 2018

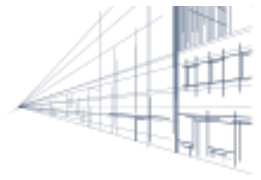
### Composición por Diversificación Geográfica

La diversificación geográfica de las propiedades de Terrafina del 1T18 (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

	1T18	% del ARB Total al 1T18	1T17	% del ARB Total al 1T17
<b>Norte</b>	<b>25.21</b>	<b>62.1%</b>	<b>21.01</b>	<b>57.6%</b>
Baja California	0.90	2.2%	0.90	2.5%
Tijuana	0.90	2.2%	0.90	2.5%
Sonora	0.33	0.8%	0.33	0.9%
Hermosillo	0.33	0.8%	0.29	0.8%
Chihuahua	14.29	35.2%	13.67	37.5%
Chihuahua	5.83	14.4%	5.37	14.7%
Ciudad Juárez	7.76	19.1%	7.50	20.5%
Delicias	0.52	1.3%	0.29	0.8%
Gómez Farías	0.08	0.2%	0.08	0.2%
Camargo	0.09	0.2%	0.02	0.1%
Casas Grandes	0.02	0.1%	0.09	0.2%
Coahuila	6.51	16.0%	3.49	9.6%
Ciudad Acuña	0.24	0.6%	0.24	0.7%
Monclova	0.35	0.9%	0.34	0.9%
Ramos Arizpe	4.54	11.2%	1.85	5.1%
Saltillo	0.62	1.5%	0.56	1.5%
Derramadero	0.21	0.5%	0.00	0.0%
San Pedro de las Colinas	0.15	0.4%	0.14	0.4%
Torreón	0.39	1.0%	0.13	0.4%
Nuevo León	1.94	4.8%	1.38	3.8%
Apodaca	0.50	1.2%	0.50	1.4%
Monterrey	1.44	3.6%	0.81	2.2%
Tamaulipas	0.47	1.1%	0.47	1.3%
Reynosa	0.47	1.1%	0.47	1.3%
Durango	0.78	1.9%	0.78	2.1%
Durango	0.71	1.7%	0.71	1.9%
Gómez Palacio	0.07	0.2%	0.07	0.2%
<b>Bajío</b>	<b>9.12</b>	<b>22.5%</b>	<b>9.23</b>	<b>25.3%</b>
San Luis Potosí	3.31	8.2%	3.27	9.0%
San Luis Potosí	3.31	8.2%	2.90	8.0%
Jalisco	1.66	4.1%	1.81	5.0%
Guadalajara	1.66	4.1%	1.81	5.0%
Aguascalientes	0.75	1.8%	0.75	2.1%
Aguascalientes	0.75	1.8%	0.75	2.1%
Guanajuato	1.42	3.5%	1.42	3.9%
Celaya	0.12	0.3%	0.12	0.3%
Irapuato	0.44	1.1%	0.37	1.0%
Silao	0.87	2.1%	0.73	2.0%
Querétaro	1.98	4.9%	1.98	5.4%
Querétaro	1.98	4.9%	0.00	0.0%
<b>Centro</b>	<b>6.25</b>	<b>15.4%</b>	<b>6.25</b>	<b>17.1%</b>
Estado de México	5.40	13.3%	5.40	14.8%
Cuautitlán Izcalli	4.26	10.5%	4.19	11.5%
Toluca	0.91	2.2%	0.23	0.6%
Huehuetoca	0.23	0.6%	0.80	2.2%
Ciudad de México	0.02	0.1%	0.02	0.1%
Azcapotzalco	0.02	0.1%	0.02	0.1%
Puebla	0.18	0.5%	0.18	0.5%
Puebla	0.18	0.5%	0.18	0.5%
Tabasco	0.65	1.6%	0.65	1.8%
Villahermosa	0.65	1.6%	0.65	1.8%
<b>Total</b>	<b>40.58</b>	<b>100.0%</b>	<b>36.49</b>	<b>100.0%</b>

Área rentable bruta total en millones de pies cuadrados. No incluye área rentable potencial de reservas de tierra  
Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

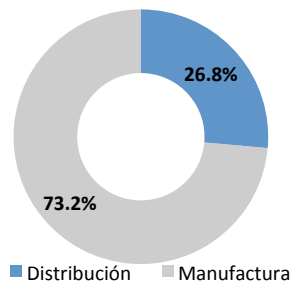


## Composición por Uso de la Propiedad

Al cierre del 1T18, la participación de propiedades dedicadas a la manufactura fue de 73.2% y logística y distribución fue de 26.8%.

### Diversificación por Uso de Propiedad al 1T18

(como % del ARB arrendado)



### Diversificación por Uso de Propiedad

	1T18	1T17	Var.
Distribución	26.8%	26.4%	-379 bps
Manufactura	73.2%	73.6%	379 bps

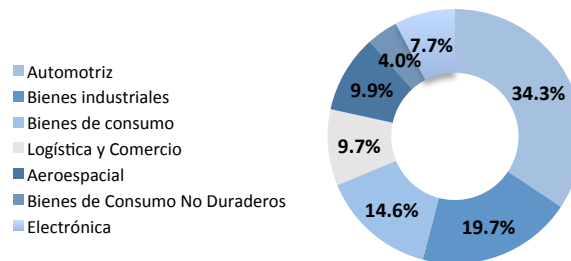
Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

## Composición por Sectores

Al 31 de marzo de 2018, la diversificación de arrendatarios por actividad industrial fue la siguiente:

### Diversificación por Sector Industrial al 1T18

(como % del ARB arrendado)

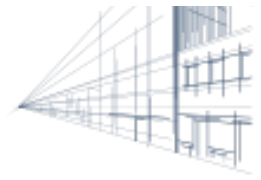


### Diversificación por Sector Industrial

	1T18	1T17	Var.
Automotriz	34.3%	31.9%	242 bps
Bienes industriales	19.7%	20.0%	-30 bps
Bienes de consumo	14.6%	15.2%	-51 bps
Logística y Comercio	9.7%	9.8%	-09 bps
Aeroespacial	9.9%	10.4%	-47 bps
Bienes de Consumo No Duraderos	4.0%	4.4%	-43 bps
Electrónica	7.7%	8.3%	-63 bps
<b>Total</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	

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 1T18, 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 17.3% y 27.2%, respectivamente.

### Clientes Principales

	Pies Cuadrados en Arrendamiento (millones)	% del Total de ARB	% del Total de Ingresos
<i>(Al 31 de marzo 2018)</i>			
<b>Cliente Principal</b>	1.24	3.2%	3.3%
<b>10 Clientes Principales</b>	6.75	17.5%	17.3%
<b>20 Clientes Principales</b>	10.54	27.3%	27.2%

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

## Ocupación

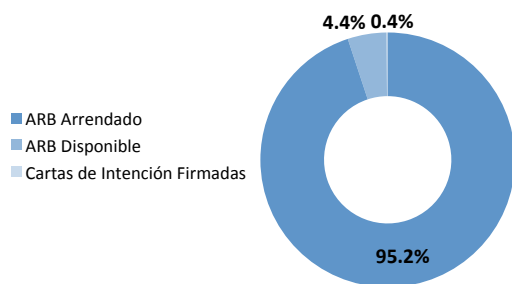
La ocupación al cierre del 1T18 fue de 95.2%, aumentando 26 puntos base respecto al 1T17. Considerando las cartas de intención firmadas, la ocupación del trimestre se ubicó en un 95.6%. Es importante mencionar que este indicador refleja el nivel de ocupación al cierre del trimestre.

Durante el primer trimestre de 2018, Terrafina tuvo actividad de arrendamiento por un total de 2.7 mpc, de los cuales el 11.3% corresponden a nuevos contratos de arrendamiento (incluyendo expansiones), 73.2% corresponden a renovaciones de contratos y 15.4% a renovaciones anticipadas.

La actividad de arrendamiento se realizó principalmente en los mercados de Chihuahua, Ciudad Juárez, Saltillo, Toluca, Monterrey, Puebla, Silao y Cuautitlán Izcalli. Adicional a esta actividad de arrendamiento, se firmaron cartas de intención por un espacio adicional de 171,000 pies cuadrados.

### Ocupación al 1T18

(como % del ARB total)

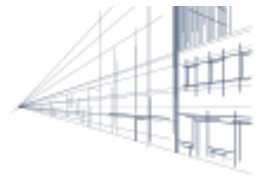


	1T18	1T17	Var.
ARB Arrendado	95.2%	94.9%	26 bps
ARB Disponible	4.4%	4.9%	-48 bps
Cartas de Intención Firmadas	0.4%	0.2%	25 bps
<b>Total</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	

Fuente: PGIM Real Estate Asset Management

## Vencimientos de Contratos de Arrendamiento

Al cierre del 1T18, Terrafina mantenía un total de 296 inquilinos bajo contratos de arrendamiento. Estos contratos se caracterizan por tener vencimientos promedio entre 3 a 5 años para actividades de logística y distribución y de 5 a 7 años para manufactura. En promedio, los vencimientos por año (como porcentaje del total de rentas anuales) se mantienen en niveles entre 8% al 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	14.6	7.5%	3.12	8.1%
2019	35.2	18.0%	7.17	18.6%
2020	43.7	22.3%	8.53	22.1%
2021	33.6	17.2%	6.52	16.9%
2022	17.4	8.9%	3.73	9.6%
Posterior	51.1	26.1%	9.55	24.7%

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

## Utilización del Capital

### 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 1T18, el total de inversión en mejoras de los inquilinos y CAPEX recurrente de Terrafina fue de US\$1.6 millones. A continuación se muestra el desglose del CAPEX total en el 1T18:

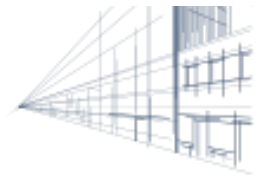
### Gastos de Capital (CAPEX)

	1T18 (millones de pesos)	1T18 (millones de dólares)
Mejoras de los Inquilinos y Capex Recurrente	29.7	1.6
Comisiones de Arrendamiento	17.9	1.0
Capex Nuevos Desarrollos <sup>1</sup>	15.9	0.8
<b>Gastos de Capital Totales</b>	<b>63.5</b>	<b>3.3</b>

Los gastos para el mantenimiento de propiedades vacantes son incluidos en la cuenta de Mejoras de los Inquilinos y Capex Recurrente.

(1) Gastos de capital para expansiones /nuevos desarrollos.

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management



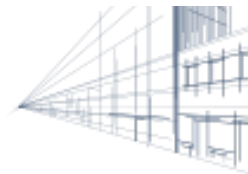
## Reservas Territoriales

Al 31 de marzo de 2018, 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 marzo de 2018 se integra de la siguiente manera:

Al 31 de marzo de 2018					
	Pies Cuadrados (millones)	Costo de Tierra (millones de pesos)	Costo de Tierra (millones de dólares)	Valor de Avalúo (millones de pesos)	Valor de Avalúo (millones de dólares)
Norte	3.0	472.5	25.8	545.0	29.7
Bajío	0.1	13.1	0.7	13.6	0.7
Centro	3.1	681.4	37.1	392.2	21.4
<b>Total Portafolio de Terrenos</b>	6.2	1,167.0	63.6	950.8	51.8

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management y Fund Accounting



## Desempeño Financiero al 1T18

---

### Resultados y Cálculos Financieros

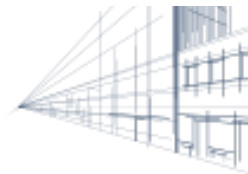
Los resultados financieros son presentados en pesos mexicanos y dólares estadounidenses. Los números del estado de resultados para cada periodo fueron convertidos a dólares utilizando el tipo de cambio promedio de 1T18 mientras que en el balance general, se utiliza el tipo de cambio al cierre al 31 de marzo de 2018.

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 1T18:

	Mismas Propiedades <sup>1</sup> 1T18	Consolidado <sup>2</sup> 1T18		
(Al 31 de marzo 2018)				
Número de Propiedades	206.0	284.0		
Tasa de Ocupación	95.0%	95.2%		
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc)	30.0	40.6		
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	4.98	5.06		
	Mismas Propiedades 1T18	Consolidado 1T18	Mismas Propiedades 1T18	Consolidado 1T18
	(millones de dólares)		(millones de pesos)	
Ingresos por Rentas	34.9	47.4	655.6	889.8
Ingresos Operativos Netos (ION)	33.9	46.0	635.8	862.7
Margen ION	87.5%	87.3%	87.5%	87.3%
UAFIDA	30.2	41.3	567.4	774.4
Margen UAFIDA	78.1%	78.4%	78.1%	78.4%
FFO	20.8	29.7	390.9	557.2
Margen FFO	53.8%	56.4%	53.8%	56.4%
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)	18.3	26.9	342.4	505.2
Margen AFFO	46.8%	50.7%	46.8%	50.7%

(1) La información sobre mismas propiedades analiza el desempeño de las propiedades industriales sin incluir las adquisiciones cerradas en enero, septiembre y diciembre 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 1T18, Terrafina registró US\$47.4 millones en ingresos por rentas, un incremento de 17.6% o US\$7.1 millones comparado con el 1T17.

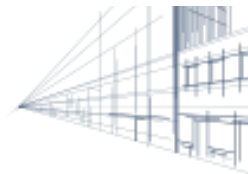
Los ingresos por rentas no incluyen los ingresos devengados ya que estos últimos son una partida no monetaria.

## Otros Ingresos Operativos

En el 1T18, se registraron US\$5.4 millones de otros ingresos operativos, una disminución de 7.0%, o US\$0.3 millones comparado con el 1T17.

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 1T18 alcanzaron US\$53.1 millones, un incremento de US\$7.0 millones o 15.1%, respecto al 1T17.



## Ingresos

	1T18	1T17	Var. %	1T18	1T17	Var. %
	(millones de pesos)			(millones de dólares)		
<b>Ingresos por Rentas</b>	<b>889.8</b>	<b>821.2</b>	<b>8.4%</b>	<b>47.4</b>	<b>40.3</b>	<b>17.6%</b>
Ingresos Devengados <sup>1</sup>	5.5	0.3	1637.3%	0.3	0.0	1608.7%
<b>Otros Ingresos Operativos</b>	<b>101.7</b>	<b>119.7</b>	<b>-15.0%</b>	<b>5.4</b>	<b>5.8</b>	<b>-7.0%</b>
Gastos Reembolsables como Ingresos <sup>2</sup>	93.1	96.7	-3.7%	5.0	4.7	4.8%
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	7.8	5.2	50.2%	0.4	0.3	62.9%
Otros Ingresos No Monetarios	0.8	17.8	-	0.0	0.8	-
<b>Ingresos Netos</b>	<b>997.0</b>	<b>941.2</b>	<b>5.9%</b>	<b>53.1</b>	<b>46.2</b>	<b>15.1%</b>

(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 1T18 ascendieron a US\$10.6 millones, un incremento de 5.8% o US\$0.6 millones comparado con el 1T17. Estos gastos estuvieron relacionados principalmente con gastos de impuestos, reparaciones y mantenimiento.

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 1T18, Terrafina registró US\$46.0 millones de ION, el cual aumentó 16.3% o US\$6.4 millones, comparado con el 1T17. El margen ION disminuyó 54 puntos base para ubicarse en 87.3% comparado con 87.9% del 1T17.

La siguiente tabla muestra el cálculo del ION para el 1T18:

### Ingreso Operativo Neto

	1T18	1T17	Var. %	1T18	1T17	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)			(millones de dólares excepto donde se indique)		
Ingresos por Rentas <sup>1</sup>	889.8	821.2	8.4%	47.4	40.3	17.6%
Otros Ingresos Operativos <sup>2</sup>	98.7	96.3	2.5%	5.3	4.7	11.5%
<b>Ingresos Netos para el Cálculo del ION</b>	<b>988.5</b>	<b>917.6</b>	<b>7.7%</b>	<b>52.7</b>	<b>45.0</b>	<b>16.9%</b>
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes	-8.5	-8.4	1.2%	-0.5	-0.4	9.4%
Impuestos Propiedad	-78.8	-65.9	19.6%	-4.2	-3.1	34.8%
Comisión por Administración de Propiedad	-17.9	-17.1	5.0%	-1.0	-0.8	13.1%
Electricidad	-8.3	-9.1	-8.3%	-0.4	-0.5	-3.2%
Seguros Propiedad	-2.7	-4.6	-40.7%	-0.1	-0.2	-37.5%
Seguridad	-4.6	-3.4	34.1%	-0.2	-0.2	43.8%
Otros Gastos Operativos	-5.0	-4.9	0.8%	-0.3	-0.2	6.3%
<b>Gastos Operativos de Bienes Raíces para el Cálculo del ION</b>	<b>-125.8</b>	<b>-113.4</b>	<b>10.9%</b>	<b>-6.7</b>	<b>-5.5</b>	<b>22.2%</b>
<b>Ingreso Operativo Neto<sup>3</sup></b>	<b>862.7</b>	<b>804.2</b>	<b>7.3%</b>	<b>46.0</b>	<b>39.6</b>	<b>16.2%</b>
<b>Margen ION</b>	<b>87.3%</b>	<b>87.9%</b>	<b>-54 bps</b>	<b>87.3%</b>	<b>87.9%</b>	<b>-54 bps</b>

(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 1T18 fueron US\$4.8 millones, disminuyendo 1.3% o US\$0.1 millones comparado con el 1T17.

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

### Comisiones y Gastos de Admon.

	1T18	1T17	Var. %	1T18	1T17	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)			(millones de dólares excepto donde se indique)		
Comisión por Asesoría <sup>1</sup>	-53.4	-49.1	8.7%	-2.9	-2.5	13.0%
Servicios Profesionales y de Consultoría	-8.2	-7.6	7.3%	-0.4	-0.4	16.7%
Sueldos, Honorarios de Admon. y Otros Gastos	-29.0	-41.1	-29.6%	-1.5	-2.0	-22.9%
<b>Total Comisiones y Gastos de Admon.</b>	<b>-90.5</b>	<b>-97.9</b>	<b>-7.5%</b>	<b>-4.8</b>	<b>-4.9</b>	<b>-1.3%</b>

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 el 1T18, la UAFIDA aumentó US\$5.6 millones o 15.7% comparado con 1T17 para alcanzar US\$41.3 millones. El margen UAFIDA fue de 78.4%, una disminución de 86 puntos base, comparado con el 1T17.

La siguiente tabla muestra el cálculo de la UAFIDA para el cierre del 1T18:

### UAFIDA

	1T18	1T17	Var. %	1T18	1T17	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)			(millones de dólares excepto donde se indique)		
Ingresos por Rentas <sup>1</sup>	889.8	821.2	8.4%	47.4	40.3	17.6%
Otros Ingresos Operativos <sup>2</sup>	98.7	96.3	2.5%	5.3	4.7	11.5%
<b>Gastos de Bienes Raíces</b>	<b>-131.9</b>	<b>-117.7</b>	<b>12.1%</b>	<b>-7.0</b>	<b>-5.7</b>	<b>23.5%</b>
Gastos Operativos de Bienes Raíces para Cálculo del ION	-125.8	-113.4	10.9%	-6.7	-5.5	22.2%
Publicidad	-0.3	-0.3	-5.1%	0.0	0.0	-
Gastos Admón. Seguros Propiedad	-0.7	-1.0	-26.2%	0.0	0.0	-19.9%
Otros Gastos Admón. Bienes Raíces	-5.1	-3.0	70.5%	-0.3	-0.1	87.8%
<b>Comisiones y Gastos Admón.</b>	<b>-82.3</b>	<b>-72.7</b>	<b>13.1%</b>	<b>-4.4</b>	<b>-3.7</b>	<b>19.2%</b>
Comisión del Asesor Externo	-53.4	-49.1	8.7%	-2.9	-2.5	13.0%
Comisiones Legales, Admón. y Profesionales	-18.1	-14.9	21.5%	-1.0	-0.7	31.8%
Honorarios del Fiduciario	-2.0	-2.0	1.5%	-0.1	-0.1	11.3%
Sueldos	-7.1	-5.0	42.9%	-0.4	-0.2	54.3%
Otros Gastos	-1.5	-1.7	-7.5%	-0.1	-0.1	-0.1%
<b>UAFIDA<sup>3</sup></b>	<b>774.4</b>	<b>727.2</b>	<b>-14.4%</b>	<b>41.3</b>	<b>35.7</b>	<b>15.7%</b>
<b>Margen UAFIDA</b>	<b>78.4%</b>	<b>79.2%</b>	<b>-86 bps</b>	<b>78.4%</b>	<b>79.2%</b>	<b>-86 bps</b>

(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 1T18, se registró un costo financiero de US\$13.4 millones, aumentando 6.3% o US\$0.8 millones comparado con el 1T17.

### Costo Financiero

	1T18	1T17	Var. %	1T18	1T17	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)			(millones de dólares excepto donde se indique)		
Intereses Financieros	-218.7	-218.8	0.0%	-11.7	-10.8	8.4%
Gastos de Deuda	-35.8	-39.5	-9.4%	-1.9	-2.0	-3.3%
Recurrente	-0.3	-1.4	-81.1%	0.0	-0.1	-78.9%
No Recurrente	-35.5	-38.1	-	-1.9	-1.9	-
Productos Financieros	1.8	1.2	45.0%	0.1	0.1	60.4%
<b>Total</b>	<b>-252.7</b>	<b>-257.0</b>	<b>-1.7%</b>	<b>-13.4</b>	<b>-12.6</b>	<b>6.3%</b>

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting



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

Durante el 1T18, el FFO aumentó US\$4.8 millones o 19.2%, comparado con el 1T17, para alcanzar US\$29.7 millones. El margen FFO fue de 56.4%, un incremento de 106 puntos base respecto al 1T17. Adicionalmente, el AFFO para el 1T18 fue de US\$26.9 millones, aumentando US\$4.8 millones o 22.0% comparado con el 1T17. El margen AFFO registrado fue de 50.7%, un incremento de 198 puntos base respecto al 1T17.

### Fondos de la Operación (FFO)

	1T18	1T17	Var. %	1T18	1T17	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)			(millones de dólares excepto donde se indique)		
UAFIDA	774.4	727.2	6.5%	41.3	35.7	15.7%
Costo Financiero <sup>1</sup>	-217.2	-218.9	-0.8%	-11.6	-10.8	7.6%
<b>Fondos de la Operación (FFO)</b>	<b>557.2</b>	<b>508.3</b>	<b>9.6%</b>	<b>29.7</b>	<b>24.9</b>	<b>19.2%</b>
<i>Margen FFO</i>	<i>56.4%</i>	<i>55.3%</i>	<i>106 bps</i>	<i>56.4%</i>	<i>55.3%</i>	<i>106 bps</i>
Mejoras de los Inquilinos	-29.7	-33.3	-10.7%	-1.6	-1.6	-3.6%
Comisiones de Arrendamiento	-17.9	-21.3	-15.6%	-1.0	-1.0	-8.3%
Otros Gastos No Recurrentes <sup>3</sup>	-4.4	-3.3	32.6%	-0.2	-0.2	48.0%
<b>Fondos de la Operación Ajustado (AFFO)</b>	<b>505.2</b>	<b>450.5</b>	<b>12.1%</b>	<b>26.9</b>	<b>22.1</b>	<b>22.0%</b>
<i>Margen AFFO</i>	<i>50.7%</i>	<i>48.8%</i>	<i>198 bps</i>	<i>50.7%</i>	<i>48.8%</i>	<i>198 bps</i>

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

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

## Utilidad Integral

En el 1T18 se registró una pérdida fiscal de US\$103.3 millones comparado con la pérdida fiscal de US\$101.5 millones registrados en el 1T17.

La siguiente tabla muestra el cálculo de la utilidad integral para el cierre del 1T18:

### Utilidad Integral

	1T18	1T17	Var. %	1T18	1T17	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)			(millones de dólares excepto donde se indique)		
Ingresos Netos	997.0	941.2	5.9%	53.1	46.2	15.1%
Gastos de Bienes Raíces e Impuestos	-199.7	-206.4	-3.3%	-10.6	-10.0	5.8%
Honorarios y Gastos Diversos	-90.5	-97.9	-7.5%	-4.8	-4.9	-1.3%
Utilidad (Pérdida) por Venta de Bienes Raíces	-17.8	1.3	-	-0.9	0.1	-
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	-562.9	-50.1	1023.3%	-30.0	-2.5	1119.7%
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	29.6	0.0	-	1.6	0.0	-
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	152.6	-322.5	-	8.1	-15.8	-
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	44.7	155.5	-71.3%	2.4	7.6	-68.8%
<b>Utilidad Operativa</b>	<b>352.9</b>	<b>421.1</b>	<b>-16.2%</b>	<b>18.8</b>	<b>20.7</b>	<b>-8.9%</b>
Producto Financiero	1.8	1.2	45.0%	0.1	0.1	-
Gastos Financieros	-254.5	-258.2	-1.4%	-13.5	-12.7	6.6%
Gastos Financieros Netos	-252.7	-257.0	-1.7%	-13.4	-12.6	6.3%
Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación	5.6	-0.3	-	0.3	0.0	-
<b>Utilidad (Pérdida) Neta</b>	<b>105.8</b>	<b>163.7</b>	<b>-35.4%</b>	<b>5.7</b>	<b>8.0</b>	<b>-29.0%</b>
Reclasificación después Utilidad (Pérdida) Neta - Ajuste de Conversión Cambiaria	-2,045.9	-2,233.3	-8.4%	-109.0	-109.5	-0.5%
<b>Utilidad Integral</b>	<b>-1,940.1</b>	<b>-2,069.6</b>	<b>-6.3%</b>	<b>-103.3</b>	<b>-101.5</b>	<b>1.7%</b>

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

## Distribuciones por CBFI

Para el 1T18, se distribuyeron US\$26.9 millones, equivalente a US\$0.0340 por CBFI.

### Distribuciones

(millones de pesos excepto donde se indique)	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	Var.% (1T18 vs. 1T17)
CBFIs en Circulación (millones de CBFIs)	607.5	791.0	791.0	791.0	791.0	30.2%
Precio del CBFI <sup>1</sup>	28.74	32.35	31.29	30.20	28.68	-0.2%
Distribuciones	450.5	452.4	410.4	484.9	505.2	12.1%
<b>Distribuciones por CBFI</b>	<b>0.7417</b>	<b>0.5720</b>	<b>0.5188</b>	<b>0.6130</b>	<b>0.6386</b>	<b>-13.9%</b>
Tipo de Cambio USD/MXN (promedio cierre del periodo)	20.39	18.57	17.83	18.93	18.78	-7.9%
Distribuciones (millones de dólares)	22.1	24.3	23.0	25.6	26.9	22.0%
<b>Distribución por CBFI (dólares)</b>	<b>0.0364</b>	<b>0.0308</b>	<b>0.0291</b>	<b>0.0324</b>	<b>0.0340</b>	<b>-6.4%</b>
<i>Rendimiento de la Distribución Anualizada<sup>2</sup></i>	<i>10.3%</i>	<i>7.1%</i>	<i>6.6%</i>	<i>8.1%</i>	<i>8.9%</i>	<i>-142 bps</i>

(1) Precio promedio del periodo. (2) Distribución por CBFI anualizado dividido entre el precio de cierre del CBFI. El cálculo del rendimiento de las distribuciones está anualizado.  
Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

## Deuda

Al 31 de marzo 2018, la deuda total de Terrafina fue de US\$1,015.2 millones. El costo promedio de la deuda de largo plazo fue de 4.66%. 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 marzo 2018)								
Deuda Largo Plazo								
Citibank <sup>1</sup>	Dólares	946.1	51.6	Libor + 2.45%	Interés	Ene 2023	-	US\$120M swap <sup>4</sup> / US\$100M cap <sup>5</sup>
Metlife	Dólares	2,751.7	150.0	4.75%	Interés	Ene 2027	-	-
Banamex <sup>2</sup>	Dólares	6,469.2	352.7	Libor + 2.45%	Interés	Oct 2022	-	US\$105M swap <sup>6</sup>
Notas Quirografarias <sup>3</sup>	Dólares	8,166.0	445.1	5.25%	Interés	Nov 2022	-	-
New York Life	Dólares	290.5	15.8	5.19%	Interés	Feb 2020	-	-
Deuda Total		18,623.4	1,015.2					
Efectivo Neto		2,035.7	111.0					
Deuda Neta		16,587.7	904.2					

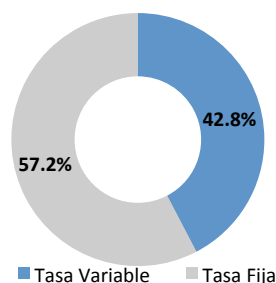
(1) Crédito sindicado revolvente sin garantía. (2) Crédito sindicado sin garantía; sólo intereses para los primeros tres años. (3) Valor del bono a costo: US\$425 millones / Ps. 7,977 millones.

(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 marzo de 2018)



Las siguientes tablas muestran el nivel de apalancamiento e índice de cobertura con base en los resultados al 31 de marzo de 2018 y las expectativas proyectadas por Terrafina para los próximos seis trimestres:

#### Apalancamiento (LTV)

(al 31 de marzo 2018)	(millones de pesos)	(millones de dólares)
Activos Totales	45,846.4	2,499.2
Deuda Total	18,623.4	1,015.2
<b>Apalancamiento (LTV)<sup>1</sup></b>	<b>40.6%</b>	

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

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting y Transactions

#### Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD)

	periodo	(millones de pesos)	(millones de dólares)
Efectivo y equivalentes de efectivo	31 de marzo 2018	2,035.7	111.0
Impuestos por recuperar	Σ siguientes 6 trimestres	698.4	38.1
UAFI <sup>1</sup> después de distribuciones	Σ siguientes 6 trimestres	1,621.7	88.4
Línea Disponible de Crédito	31 de marzo 2018	4,558.6	248.5
	periodo	(millones de pesos)	(millones de dólares)
Pago de Intereses	Σ siguientes 6 trimestres	1186.0	64.7
Pago de Principal	Σ siguientes 6 trimestres	16.1	0.9
CAPEX Recurrente	Σ siguientes 6 trimestres	196.3	10.7
Gastos de Desarrollo	Σ siguientes 6 trimestres	187.7	10.2
<b>Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD)<sup>2</sup></b>		<b>5.6x</b>	

(1) Utilidad Antes de Gastos Financieros e Impuestos (2) (Efectivo y Equivalentes de Efectivo + Impuestos por Recuperar + UAFI + Línea Disponible de Crédito) / (Pago de Intereses + Pago de Principal + CAPEX Recurrente + Gastos de Desarrollo)

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting y Transactions

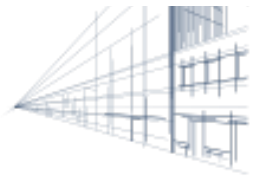
Adicionalmente, al 31 de marzo de 2018, Terrafina se encontraba en total cumplimiento con las obligaciones impuestas en la emisión del bono por US\$425 millones (noviembre 2015) como se muestra en la siguiente tabla:

#### Obligaciones de cumplimiento Bono Sin Garantía

(Al 31 de marzo 2018)	Terrafina	Obligaciones de Cumplimiento del Bono
Apalancamiento (LTV) <sup>1</sup>	40.6%	≤ 60%
Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD) <sup>2</sup>	2.7x	≥ 1.5x
Límite de Deuda Garantizada a Activos Totales	6.6%	≤ 40%
Límite de Activos no Gravados a Deuda No Garantizada	236%	≥ 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 - Capital Markets



### 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](http://www.terrafinamx)

### Acerca de PGIM Real Estate

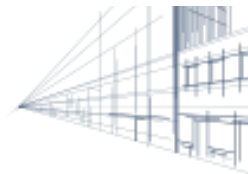
PGIM Real Estate es el negocio de inversión de bienes raíces de PGIM Inc., el negocio global de administración de inversión de bienes raíces de Prudential Financial, Inc. (NYSE: PRU). PGIM redefiniendo el panorama de inversión en bienes raíces desde 1970, integra equipos de profesionistas en 18 ciudades 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](http://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](http://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.



Terrafina  
(BMV: TERRA13)

Cordialmente lo invita a participar en la teleconferencia de Resultados del  
Primer Trimestre del 2018

Viernes, 27 de abril 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. 1-877-888-4312  
Internacional (marcación fuera de los E.E.U.U) 1-785-424-1876  
Código de acceso: Terrafina

Audio Webcast Link: <https://www.webcaster4.com/Webcast/Page/1111/25125>

**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: 11093158

## 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		1T18	1T17	1T18	1T17
		(millones de pesos)		(millones de dólares)	
cálculo NOI	<b>Ingresos por Rentas</b>	<b>889.8</b>	<b>821.2</b>	<b>47.4</b>	<b>40.3</b>
No Monetario	Ingresos Devengados <sup>1</sup>	5.5	0.3	0.3	0.0
	<b>Otros Ingresos Operativos</b>	<b>101.7</b>	<b>119.7</b>	<b>5.4</b>	<b>5.8</b>
cálculo NOI	Gastos Reembolsables como Ingresos <sup>2</sup>	93.1	96.7	5.0	4.7
cálculo AFFO	Mejoras de Inquilinos Reembolsables	7.8	5.2	0.4	0.3
No Monetario	Otros Ingresos No Monetarios	0.8	17.8	0.0	0.8
	<b>Ingresos Netos</b>	<b>997.0</b>	<b>941.2</b>	<b>53.1</b>	<b>46.2</b>
cálculo NOI	Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación <sup>2</sup>	5.6	-0.4	0.3	0.0

(1) Ajuste de las rentas por línea recta. (2) Corresponde al reembolso de los gastos de arrendamiento neto triple realizados a Terrafina por parte de los inquilinos. (2) Ingreso resultado de los desarrollos en JVs.

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

## Anexo 2 – Gastos de Bienes Raíces

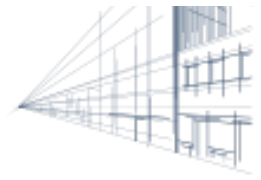
Los gastos de bienes raíces de Terrafina están agrupados por cuentas recurrentes a la operación (utilizados para el cálculo de los Ingresos Operativos Netos) y en aquellos no recurrentes los cuales están integrados en el cálculo de métricas como la Utilidad Antes de Gastos Financieros, Impuestos, Depreciación y Amortización (UAFIDA), Fondos de la Operación (FFO) y Fondos de la Operación Ajustado (AFFO).

A continuación, se muestra el desglose de los gastos de bienes raíces los cuales se utilizan para el cálculo de las diferentes métricas:

Gastos de Bienes Raíces		1T18	1T17	1T18	1T17
		(millones de pesos)		(millones de dólares)	
	Reparaciones y Mantenimiento	-46.0	-46.9	-2.4	-2.3
cálculo ION	Recurrente	-8.5	-8.4	-0.5	-0.4
cálculo AFFO	No Recurrente	-37.5	-38.5	-2.0	-1.9
	Impuestos Propiedad	-80.1	-73.5	-4.2	-3.5
cálculo ION	Operativos	-78.8	-65.9	-4.2	-3.1
No Monetarios	No Operativos	-1.3	-7.6	-0.1	-0.4
cálculo ION	Comisión por Administración de Propiedad	-17.9	-17.1	-1.0	-0.8
cálculo ION	Electricidad	-8.3	-9.1	-0.4	-0.5
cálculo AFFO	Comisión Agentes	-17.9	-21.3	-1.0	-1.0
	Seguro de Cobertura de Propiedad	-3.5	-5.7	-0.2	-0.3
cálculo ION	Operativos	-2.7	-4.7	-0.1	-0.2
cálculo UAFIDA	Administrativos	-0.7	-1.0	0.0	0.0
cálculo ION	Seguridad	-4.6	-3.4	-0.2	-0.2
cálculo UAFIDA	Publicidad	-0.3	-0.3	0.0	0.0
	Otros Gastos	-12.8	-15.4	-0.7	-0.7
cálculo ION	Relacionados con la Operación	-5.0	-5.0	-0.3	-0.2
No Monetarios	No Relacionados con la Operación	-2.8	-7.4	-0.1	-0.4
cálculo UAFIDA	Administrativos	-5.1	-3.0	-0.3	-0.1
No Monetarios	Estimación Cuentas Cobro Dudoso	-8.3	-13.9	-0.4	-0.7
<b>Gastos Bienes Raíces Totales</b>		<b>-199.7</b>	<b>-206.4</b>	<b>-10.6</b>	<b>-10.0</b>

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:

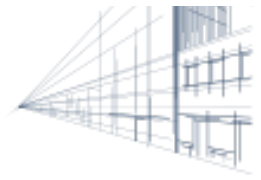
<b>Comisiones y Gastos de Administración</b>		<b>1T18</b>	<b>1T17</b>	<b>1T18</b>	<b>1T17</b>
		<i>(millones de pesos)</i>		<i>(millones de dólares)</i>	
cálculo UAFIDA	Comisión del Asesor Externo	-53.4	-49.1	-2.9	-2.5
	Honorarios Legales	-3.6	-2.0	-0.2	-0.1
cálculo UAFIDA	Recurrentes	-1.1	-0.3	-0.1	0.0
cálculo AFFO	No Recurrentes	-2.4	-1.7	-0.1	-0.1
	Otros Honorarios Profesionales	-4.6	-5.6	-0.2	-0.3
cálculo UAFIDA	Recurrentes	-2.7	-3.3	-0.1	-0.2
cálculo AFFO	No Recurrentes	-1.9	-2.3	-0.1	-0.1
	Honorarios Administrativos	-18.3	-32.5	-1.0	-1.6
cálculo UAFIDA	Recurrentes	-14.3	-11.3	-0.8	-0.6
No Operativos	No Recurrentes <sup>1</sup>	-3.9	-21.1	-0.2	-1.0
cálculo UAFIDA	Sueldos	-7.1	-5.0	-0.4	-0.2
cálculo UAFIDA	Honorarios del Fiduciario	-2.0	-2.0	-0.1	-0.1
cálculo UAFIDA	Otros Gastos	-1.5	-1.7	-0.1	-0.1
<b>Comisiones y Gastos de Admón. Totales</b>		<b>-90.5</b>	<b>-97.9</b>	<b>-4.8</b>	<b>-4.9</b>

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

## Anexo 4 – Reconciliación

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

	1T18 (millones de pesos)	1T17 (millones de pesos)	1T18 (millones de dólares)	1T17 (millones de dólares)
<b>Utilidad (Pérdida) Integral</b>	<b>-1,940.1</b>	<b>-2,069.6</b>	<b>-103.3</b>	<b>-101.5</b>
<i>Sumar (Restar) Ajustes de Conversión Cambiaria:</i>				
Ajuste de Conversión Cambiaria	2,045.9	2233.3	109.0	109.5
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero:</i>				
Gastos de Deuda No Recurrente	35.5	38.1	1.9	1.9
<i>Sumar (Restar) Ajustes No Monetarios:</i>				
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	-44.7	-155.5	-2.4	-7.6
Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	-152.6	322.5	-8.1	15.8
Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	-29.6	0.0	-1.6	0.0
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	562.9	50.1	30.0	2.5
Ganancia (Pérdida) por Venta de Bienes Raíces	17.8	-1.3	0.9	-0.1
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Reparaciones y Mantenimiento No Recurrentes	37.5	38.5	2.0	1.9
Impuestos Propiedad No Operativos	1.3	7.6	0.1	0.4
Comisiones Arrendamiento	17.9	21.3	1.0	1.0
Estimación Cuentas Cobro Dudoso	8.3	13.9	0.4	0.7
Otros Gastos No Relacionados con la Operación	2.8	7.4	0.2	0.4
Honorarios legales No Recurrentes	2.4	1.7	0.1	0.1
Otros Honorarios Profesionales No Recurrentes	1.9	2.3	0.1	0.1
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>				
Ingresos Devengados	-5.5	-0.3	-0.3	0.0
Otros Ingresos No Monetarios	-0.8	-17.8	0.0	-0.9
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	-7.8	-5.2	-0.4	-0.3
<i>Sumar (Restar) Honorarios Administrativos No Operativos</i>				
Honorarios Administrativos No Operativos	3.9	21.1	0.2	1.0
<b>Fondos de la Operación (FFO)</b>	<b>557.2</b>	<b>508.2</b>	<b>29.7</b>	<b>24.9</b>
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero</i>				
Intereses Financieros	218.7	218.8	11.6	10.7
Gastos de Deuda Recurrentes	0.2	1.4	0.0	0.1
Productos Financieros	-1.8	-1.2	-0.1	-0.1
<b>UAFIDA</b>	<b>774.3</b>	<b>727.1</b>	<b>41.3</b>	<b>35.7</b>
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Comisión del Asesor Externo	53.4	49.1	2.8	2.4
Honorarios Legales Recurrentes	1.1	0.3	0.1	0.0
Otros Honorarios Profesionales Recurrentes	2.7	3.3	0.1	0.2
Honorarios Administrativos	14.3	11.3	0.8	0.6
Sueldos	7.1	5.0	0.4	0.2
Honorarios del Fiduciario	2.0	2.0	0.1	0.1
Otros Gastos	1.5	1.7	0.1	0.1
Publicidad	0.3	0.3	0.0	0.0
Seguro de Cobertura de Propiedad Administrativos	0.7	1.0	0.0	0.0
Otros Gastos Administrativos	5.1	3.0	0.3	0.1
<b>ION</b>	<b>862.7</b>	<b>804.1</b>	<b>46.0</b>	<b>39.5</b>
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes	8.5	8.4	0.5	0.4
Impuestos Propiedad Recurrentes	78.8	65.9	4.2	3.2
Comisión por Administración de Propiedad	17.9	17.1	1.0	0.8
Electricidad	8.3	9.1	0.4	0.4
Seguro de Cobertura de Propiedad Operativos	2.7	4.7	0.1	0.2
Seguridad	4.6	3.4	0.2	0.2
Otros Gastos Relacionados con la Operación	5.0	5.0	0.3	0.2
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>				
Otros Ingresos No Monetarios	0.8	17.8	0.0	0.9
Ingresos Devengados	5.5	0.3	0.3	0.0
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	7.8	5.2	0.4	0.3
Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación	-5.6	0.4	-0.3	0.0
<b>Ingresos Netos</b>	<b>997.0</b>	<b>941.3</b>	<b>53.1</b>	<b>46.2</b>



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

	1T18 (millones de pesos)	1T17 (millones de pesos)	1T18 (millones de dólares)	1T17 (millones de dólares)
<b>Utilidad (Pérdida) Integral</b>	<b>-1,940.1</b>	<b>-2,069.6</b>	<b>-103.3</b>	<b>-101.5</b>
<i>Sumar (Restar) Ajustes de Conversión Cambiaria:</i>				
Ajuste de Conversión Cambiaria	2,045.9	2,233.3	109.0	109.5
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero:</i>				
Gastos de Deuda No Recurrente	35.5	38.1	1.9	1.9
<i>Sumar (Restar) Ajustes No Monetarios:</i>				
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	-44.7	-155.5	-2.4	-7.6
Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	-152.6	322.5	-8.1	15.8
Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	-29.6	0.0	-1.6	0.0
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	562.9	50.1	30.0	2.5
Ganancia (Pérdida) por Venta de Bienes Raíces	17.8	-1.3	0.9	-0.1
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Impuestos Propiedad No Operativos	1.3	7.6	0.1	0.4
Estimación Cuentas Cobro Dudoso	8.3	13.9	0.4	0.7
Otros Gastos No Relacionados con la Operación	2.8	7.4	0.1	0.4
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>				
Ingresos Devengados	-5.5	-0.3	-0.3	0.0
Otros Ingresos No Monetarios	-0.8	-17.8	0.0	-0.9
<i>Sumar (Restar) Honorarios Administrativos No Operativos</i>				
Honorarios Administrativos No Operativos	3.9	21.1	0.2	1.0
<b>Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)</b>	<b>505.2</b>	<b>449.7</b>	<b>26.9</b>	<b>22.0</b>

## 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 1T18 (dólares) <sup>1</sup>	1.53
(x) CBFIs (millones de acciones)	791.0
(=) Capitalización del Mercado	1,208.3
(+) Deuda Total	1,047.5
(-) Efectivo	111.0
<b>(=) Valor de la Empresa</b>	<b>2,144.8</b>
(-) Reserva Territorial	51.8
<b>(=) Valor Implícito Operativo de los Bienes Raíces</b>	<b>2,093.0</b>
Ingreso Operativo Neto (ION) 2018e	185.0
<b>Tasa Cap Rate Implícita</b>	<b>8.8%</b>

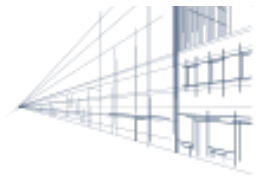
*Datos expresados en millones de dólares excepto donde se indique.*

*(1) Precio promedio trimestral: Ps.28.68 y tipo de cambio promedio del 1T18: Ps.18.7759*

### Cálculo Cap Rate con NAV

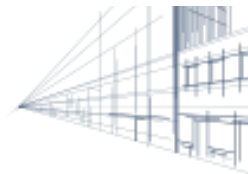
(+) Propiedades de Inversión (excluyendo reserva territorial)	2,234.9
(+) Reserva Territorial	51.8
(+) Efectivo	111.0
(-) Deuda Total	1,047.5
<b>(=) NAV<sup>1</sup></b>	<b>1,350.2</b>
(/) CBFIs (millones de acciones)	791.0
<b>(=) NAV por CBFi (dólares)</b>	<b>1.7</b>

Precio CBFi (cálculo por NAV)	1.7
(x) CBFIs (millones de acciones)	791.0
<b>(=) Valor de la Empresa</b>	<b>1,350.2</b>
(+) Deuda Total y Pasivos	1,047.5
(-) Efectivo	111.0
<b>(=) Valor de la Empresa</b>	<b>2,286.7</b>
(-) Reserva Territorial	51.8
<b>(=) Valor Implícito en la Operación</b>	<b>2,234.9</b>
Ingreso Operativo Neto (ION) 2018e	185.0
<b>Tasa Cap Rate Implícita</b>	<b>8.3%</b>



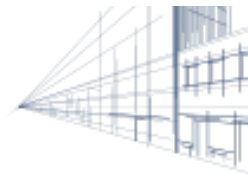
## Estados Financieros

Estado de Resultados	1T18	1T18
	(miles de pesos)	(miles de dólares)
Ingresos por rentas	\$895,287	\$47,683
Otros ingresos operativos	101,736	5,418
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	(199,730)	(10,638)
Honorarios y gastos diversos	(90,545)	(4,822)
Ganancia (pérdida) realizada por venta de bienes raíces	(17,836)	(950)
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	(562,907)	(29,980)
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de los préstamos	152,639	8,130
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	29,563	1,575
Ganancia (pérdida) cambiaria	44,685	2,380
<b>Utilidad de operación</b>	<b>352,892</b>	<b>18,795</b>
Productos financieros	1,808	96
Gastos financieros	(254,240)	(13,541)
<b>Gastos financieros-neto</b>	<b>(252,432)</b>	<b>(13,444)</b>
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	5,565	296
<b>Utilidad Neta del periodo</b>	<b>106,025</b>	<b>5,647</b>
Conceptos que serán reclasificados posteriormente a la utilidad o pérdida por ajuste de conversión cambiaria	(2,045,852)	(108,962)
<b>Utilidad integral del periodo</b>	<b>(1,939,827)</b>	<b>(103,315)</b>



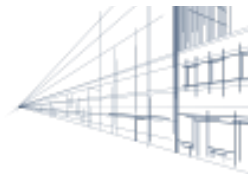
## Estados Financieros

<b>Balance General</b>	<b>31-mar-18</b>	<b>31-mar-18</b>
<i>(miles de pesos)</i>	<i>(miles de pesos)</i>	<i>(miles de dólares)</i>
<b>Activos</b>		
<b>Activo no circulante</b>		
Propiedades de inversión	\$42,165,317	2,298,526
(Costo: 31/03/2018 - Ps.41,634,186, US\$2,269,5735; 31/12/2017 - Ps.44,811,102, US\$2,270,595)		
Inversiones a través del método de participación	409,785	22,338
Instrumentos financieros derivados	56,952	3,105
Rentas diferidas por cobrar	184,091	10,035
Préstamo por cobrar	35,661	1,944
(Costo: 31/03/2018 - Ps.35,660, US\$1,944; 31/12/2017 - Ps.38,364, US\$1,944)		
Efectivo restringido	42,549	2,319
<b>Activo circulante</b>		
Otros activos	27,199	1,483
Préstamo por cobrar	866	47
(Costo: 31/03/2018 - Ps.1,244, US\$63; 31/12/2017 - Ps.1,244, US\$63)		
Impuestos por recuperar	698,424	38,073
Pagos anticipados	8,040	438
Rentas diferidas por cobrar	5,463	298
Cuentas por cobrar	176,311	9,611
(Reserva para cuentas incobrables: 31/03/2018 - Ps.36,454, US\$1,987; 31/12/2017 - Ps.30,728, US\$1,557)		
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,035,703	110,971
<b>Total activos</b>	<b>45,846,361</b>	<b>2,499,188</b>
<b>Activos netos atribuible a los inversionistas</b> <b>(patrimonio neto)</b>		
Contribuciones netas	19,507,234	1,063,383
Utilidades acumuladas	-	-
Ajuste de conversión cambiaria	7,123,557	388,321
<b>Total activos netos</b>	<b>26,630,791</b>	<b>1,451,704</b>
<b>Pasivos</b>		
<b>Pasivo no circulante</b>		
Préstamos	18,404,249	1,003,257
(Costo: 31/03/2018 - Ps.18,194,058, US\$991,799; 31/12/2017 - Ps.20,502,056, US\$1,038,847)		
Depósitos de arrendatario	276,272	15,060
Proveedores y otras cuentas por pagar	4,351	237
<b>Pasivo circulante</b>		
Proveedores y otras cuentas por pagar	224,290	12,227
Préstamos	219,194	11,949
(costo: 31/03/2018 - Ps.219,194, US\$11,949; 31/12/2017 - Ps.11,281, US\$572)		
Depósitos de arrendatarios	87,214	4,754
<b>Total pasivo (excluyendo activo neto atribuible</b> <b>a los Inversionistas)</b>	<b>19,215,571</b>	<b>1,047,484</b>
<b>Total pasivos y activos netos</b>	<b>45,846,362</b>	<b>2,499,188</b>



## Estados Financieros

Estado de Flujo de Efectivo	Mar-18	Mar-18
	(miles de pesos)	(miles de dólares)
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación:</b>		
Utilidad (pérdida) del período	\$106,025	\$5,647
Ajustes:		
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	562,907	29,980
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	(152,639)	(8,130)
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	(29,563)	(1,575)
Utilidad realizada por venta de propiedades de inversión	17,836	950
Estimación para cuentas de cobro dudoso	8,337	444
Intereses pagados por préstamos	218,733	11,650
Intereses devengados en cuentas bancarias	(1,292)	(69)
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	(5,565)	(296)
Disminución (aumento) rentas diferidas por cobrar	8,624	459
Disminución (aumento) en efectivo restringido	(126,011)	(6,711)
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar	(14,889)	(793)
Disminución (aumento) en impuestos por recuperar	-	-
Disminución (aumento) en pagos anticipados	3,732	199
Disminución (aumento) en otros activos	(1,367)	(73)
(Disminución) aumento en depósitos de arrendatarios	(25,283)	(1,347)
(Disminución) aumento en proveedores y otras cuentas por pagar	10,837	577
<b>Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de operación</b>	<b>580,422</b>	<b>30,913</b>
<b>Flujo de efectivo de actividades de inversión</b>		
Adquisiciones de propiedades de inversión	-	-
Mejoras de propiedades de inversión	(15,939)	(849)
Ingreso por disposición de propiedades de inversión	-	-
Anticipo de adquisición	-	-
Intereses devengados en cuentas bancarias	1,292	69
Inversiones a través del método de participación	(1,148)	(61)
Pagos de préstamo por cobrar	294	16
<b>Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de inversión</b>	<b>(15,501)</b>	<b>(826)</b>
<b>Flujo de efectivo de actividades de financiamiento</b>		
Préstamos recibidos	-	-
Pago de préstamos	(876,902)	(46,704)
Intereses pagados por préstamos	(131,870)	(7,023)
Distribuciones pagadas a accionistas	(484,870)	(25,824)
Efectivo restringido	(5,889)	(314)
<b>Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de financiamiento</b>	<b>(1,499,531)</b>	<b>(79,865)</b>
(Disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo	(934,610)	(49,777)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	3,209,041	170,913
Efectos cambiarios sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	(238,728)	(12,715)
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período</b>	<b>2,035,703</b>	<b>108,421</b>



## 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 2018	\$19,844,088	\$9,169,409	\$48,063	\$29,061,560
Contribución de capital	-	-	-	-
Distribuciones a tenedores	(330,782)	-	(154,088)	(484,870)
<b>Utilidad integral</b>				
Utilidad (pérdida) neta del período	-	-	106,025	106,025
<b>Otros resultados integrales</b>				
Ajuste por conversión de divisas	-	(2,045,957)	-	(2,045,957)
<b>Total de utilidad (pérdida) utilidad integral</b>	-	<b>(2,045,957)</b>	<b>106,025</b>	<b>(1,939,932)</b>
<b>Activo neto (patrimonio neto) al 31 de marzo de 2018</b>	<b>\$19,513,306</b>	<b>\$7,123,452</b>	<b>\$-</b>	<b>\$26,636,758</b>
<i>(miles de dólares)</i>				
Balance al 1 de enero de 2018	\$1,081,746	\$499,845	\$2,620	\$1,584,211
Contribución de capital	-	-	-	-
Distribuciones a tenedores	(18,032)	-	(8,400)	(26,431)
<b>Utilidad integral</b>				
Utilidad (pérdida) neta del período	-	-	5,780	5,780
<b>Otros resultados integrales</b>				
Ajuste por conversión de divisas	-	(111,530)	-	(108,144)
<b>Total de utilidad (pérdida) utilidad integral</b>	-	<b>(111,530)</b>	<b>5,780</b>	<b>(105,750)</b>
<b>Activo neto (patrimonio neto) al 31 de marzo de 2018</b>	<b>\$1,063,714</b>	<b>\$388,315</b>	<b>\$-</b>	<b>\$1,455,416</b>