



REPORTE DE RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2018

Ciudad de México, 25 de octubre 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 tercer trimestre 2018 (3T18).

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 30 de septiembre de 2018

Operativos

- **La tasa de ocupación al 30 de septiembre de 2018 fue del 95.2%, un incremento de cinco puntos base comparado con el tercer trimestre de 2017 (3T17). Adicionalmente, considerando las cartas de intención firmadas, la ocupación al cierre de 3T18 fue de 95.3%.**
- **La renta promedio anualizada del portafolio por pie cuadrado al 3T18 fue US\$5.13, un incremento de US\$0.13 comparado con el 3T17.**
- **En el 3T18, Terrafina registró un total de 41.0 millones de pies cuadrados (mpc) de Área Rentable Bruta (ARB) integrada por 287 propiedades y 293 inquilinos.**
- **El total de actividades por arrendamiento en el 3T18 fue de 2.7 mpc, de los cuales 7.7% corresponden a nuevos contratos, 39.2% a renovaciones y 53.2% a renovaciones anticipadas.** Esta actividad se concentró principalmente en los mercados de Ramos Arizpe, Ciudad Juárez, Chihuahua, San Luis Potosí, Saltillo, Cuautitlán Izcalli, Apodaca, Irapuato, Tijuana, Querétaro y Hermosillo.

Contactos en Ciudad de México:

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

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 fueron US\$48.0 millones, un incremento de 16.6% o US\$6.8 millones comparado con el 3T17.
- El ION fue US\$48.1 millones, aumentando 16.2% o US\$6.7 millones comparado con el 3T17.
- El margen ION fue 94.0%, un incremento de 76 puntos base comparado con el 3T17.
- La UAFIDA alcanzó US\$43.3 millones, un incremento de 16.5% o US\$6.1 millones comparado con el 3T17.
- El margen UAFIDA fue de 84.6%, un incremento de 90 puntos base comparado con el 3T17.
- Los fondos disponibles para la operación ajustados (AFFO) alcanzaron US\$29.1 millones, un aumento de 26.5% o US\$6.1 millones comparado con el 3T17.
- El margen AFFO fue de 56.6% un incremento de 520 puntos base comparado con el 3T17.
- El monto total de distribuciones fue de US\$29.1 millones. Como resultado, se distribuirán Ps. 0.6993 por CBFI (US\$0.0368 por CBFI) como pago de distribuciones correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de julio y el 30 de septiembre de 2018.
- El resultado de la distribución anualizada fue de US\$0.1473; tomando en cuenta el precio promedio del 3T18 de US\$1.49 (Ps.28.28), se obtuvo un retorno por distribución (*dividend yield*) del 9.9%.

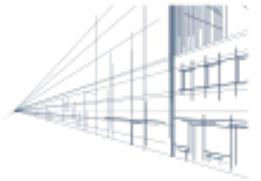


Resultados Operativos y Financieros

Operativos	Sep18	Sep17	Var.	3T18	3T17	Var.
Número de Propiedades Desarrolladas	287	268	19	18.9859	17.8255	fx
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc) ¹	41.0	37.8	3.2			
Reserva Territorial (mpc)	6.06	6.17	-0.11			
Tasa de Ocupación ²	95.2%	95.1%	5 bps			
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.13	5.00	0.13			
Plazo Promedio Remanente de Renta (años)	3.42	3.57	-0.15			
Tasa de Renovación ³	95.8%	89.3%	653 bps			
Financieros Trimestrales	3T18	3T17	Var.	3T18	3T17	Var.
	(millones de pesos excepto donde se indique)			(millones de dólares excepto donde se indique)		
Ingresos por Rentas ⁴	912.0	734.3	24.2%	48.0	41.2	16.6%
Otros Ingresos Operativos	55.8	67.0	-16.8%	2.9	3.8	-22.0%
Ingresos Netos	973.5	810.3	20.1%	51.3	45.5	12.8%
Ingreso Operativo Neto (ION)*	913.3	737.7	23.8%	48.1	41.4	16.2%
Margen ION	94.0%	93.3%	76 bps	94.0%	93.3%	76 bps
UAFIDA ⁵ *	822.1	662.3	24.1%	43.3	37.2	16.5%
Margen UAFIDA	84.6%	83.7%	90 bps	84.6%	83.7%	90 bps
Flujo de la Operación (FFO)*	592.4	456.8	29.7%	31.2	25.6	21.7%
Margen FFO	61.0%	57.8%	324 bps	61.0%	57.8%	324 bps
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)*	553.1	410.4	34.8%	29.1	23.0	26.5%
Margen AFFO	56.6%	51.4%	520 bps	56.6%	51.4%	520 bps
Distribuciones	553.1	410.4	34.8%	29.1	23.0	26.5%
Distribuciones por CBF ⁶	0.6993	0.5188	34.8%	0.0368	0.0291	26.5%
Balance General	Sep18	Jun18	Var.	Sep18	Jun18	Var.
	(millones de pesos excepto donde se indique)			(millones de dólares excepto donde se indique)		
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	1,911.2	2,042.4	-6.4%	101.6	102.8	-1.2%
Propiedades de Inversión	43,467.5	46,176.3	-5.9%	2,310.6	2,324.7	-0.6%
Reserva de Terrenos	1,032.2	1,032.2	0.0%	54.9	52.0	5.6%
Deuda Total	19,115.9	19,826.6	-3.6%	1,016.2	998.2	1.8%
Deuda Neta	17,204.7	17,784.2	-3.3%	914.6	895.3	2.1%

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 3T18" y "Anexos" disponibles en el documento.

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management y Fund Accounting



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

En el tercer trimestre de 2018, los principales indicadores operativos y financieros de Terrafina se mantuvieron en línea con nuestras expectativas, avanzando con resultados sólidos para el cumplimiento de la guía 2018. La actividad económica de nuestros inquilinos continúa fortaleciendo al sector de manufactura para la exportación y logística de México siendo prueba los más de 6.8 millones de pies cuadrados en arrendamiento generados por Terrafina durante los últimos nueve meses.

Por otro lado, nos complace compartirles que Terrafina firmó un acuerdo vinculante para la construcción de una propiedad industrial para un inquilino existente en el mercado de Ciudad Juárez. Con este desarrollo, se incrementará el área rentable bruta (ARB) entre 260 mil pies cuadrados y 365 mil pies cuadrados y contará con plazo de arrendamiento de diez años. Finalmente, la inversión total de esta propiedad se estima en US\$13.8 millones (excluyendo impuestos) generando una tasa de retorno esperada sobre ingresos operativos netos mayor al 12%.

La principal actividad de arrendamiento del tercer trimestre estuvo enfocada en los mercados de Ramos Arizpe, Ciudad Juárez, Chihuahua, San Luis Potosí, Saltillo, Cuautitlán Izcalli, Apodaca, Irapuato, Tijuana, Querétaro y Hermosillo. Alcanzamos un total de 2.5 millones de pies cuadrados en renovaciones y 0.2 millones en nuevos contratos. Como resultado de una exitosa actividad de arrendamiento, el porcentaje de vencimientos de contratos restantes para el año disminuyó de un 14.5% a inicios del año a 2.0% para el cuarto trimestre de 2018.

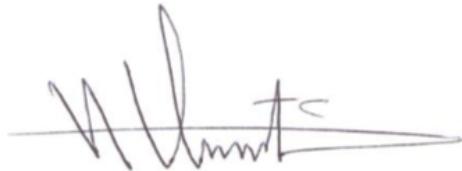
La ocupación del tercer trimestre 2018, registró un 95.2% mientras que la ocupación misma tiendas alcanzó un nivel de 94.8%. Tomando en cuenta las cartas de intención firmadas, la ocupación del trimestre fue 95.3%. En cuanto a la tasa de ocupación por región se mantuvo estable en donde el Norte alcanzó un 96.7%, Bajío 91.9% y Centro 93.7%.

La renta promedio anual del tercer trimestre 2018, cerró en US\$5.13 por pie cuadrado, incrementándose US\$0.13 comparado con el tercer trimestre 2017 y US\$0.06 comparado con el segundo trimestre de 2018. Las rentas promedio por región se mantuvieron estables en un nivel de renta de US\$5.06 por pie cuadrado en la región Norte; US\$5.22 por pie cuadrado en la región Bajío; y US\$5.31 por pie cuadrado en la región Centro.

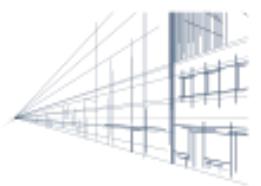
Finalmente, los indicadores financieros tuvieron un desempeño positivo en donde los ingresos por rentas alcanzaron los US\$48.0 millones, el Ingreso Operativo Neto incrementándose a US\$48.1 millones con un margen del 94.0%, así como un sólido resultado en los Fondos de la Operación Ajustados alcanzando los US\$29.1 millones con un margen del 56.6%. En cuanto a la distribución anualizada por CBFI, fue de Ps.2.80, o US\$0.1473 con la cual se obtuvo un retorno por distribución (*dividend yield*) del 9.9% tomando en cuenta el precio promedio del CBFI durante el tercer 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 30 de septiembre 2018)	Norte	Bajío	Centro	Total
# Propiedades	202	55	30	287
# de Arrendatarios	198	56	39	293
ARB (mpc)	25.7	9.1	6.3	41.0
Reserva de Terrenos (mpc)	2.6	0.2	3.3	6.1
Tasa de Ocupación	96.7%	91.9%	93.7%	95.2%
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.06	5.22	5.31	5.13
% Renta Base Anualizada	62.7%	21.8%	15.5%	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

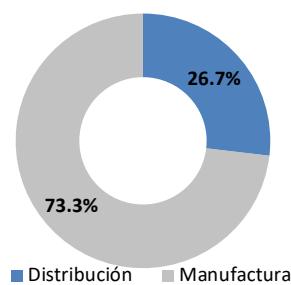
CENTRO

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

Operaciones de Terrafina al 3T18

Diversificación por Uso de Propiedad al 3T18

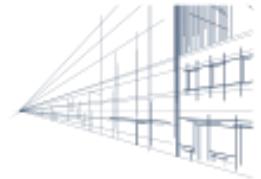
(como % del ARB arrendado)



Actividades de Arrendamiento

	3T18	3T17	Var.
Portafolio Operativo (mpc):			
Renovaciones	1.1	0.7	0.4
Renovaciones Anticipadas	1.4	0.5	0.9
Nuevos Arrendamientos	0.2	0.5	-0.3
Pies Cuadrados Totales de Arrendamientos Firmados	2.7	1.7	1.0

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management



Resumen Operativo (continuación)

Ocupación y Rentas por Región

(al 30 de septiembre 2018)	Tasa de Ocupación	Renta Prom. / Pie Cuadrado (dólares)
Norte	96.7%	5.06
Baja California	89.8%	4.41
Tijuana	89.8%	4.41
Sonora	88.5%	4.57
Hermosillo	88.5%	4.57
Chihuahua	97.9%	5.04
Chihuahua	98.5%	5.43
Ciudad Juárez	97.5%	4.72
Delicias	100.0%	5.98
Gómez Farías	100.0%	3.34
Casas Grandes	100.0%	4.21
Coahuila	96.1%	5.26
Ciudad Acuña	100.0%	6.23
Monclova	100.0%	5.46
Ramos Arizpe	94.4%	5.16
Saltillo	100.0%	5.38
Derramadero	100.0%	6.88
San Pedro de las Colinas	89.3%	2.10
Torreón	100.0%	4.26
Nuevo León	93.3%	5.07
Apodaca	100.0%	5.59
Monterrey	91.0%	4.88
Tamaulipas	100.0%	4.65
Reynosa	100.0%	4.65
Durango	100.0%	4.79
Durango	100.0%	4.95
Gómez Palacio	100.0%	3.14
Bajío	91.9%	5.22
San Luis Potosí	89.6%	4.91
San Luis Potosí	89.6%	4.91
Jalisco	100.0%	6.59
Guadalajara	100.0%	6.59
Aguascalientes	100.0%	4.76
Aguascalientes	100.0%	4.76
Guanajuato	91.9%	4.92
Celaya	100.0%	5.29
Irapuato	81.8%	5.32
Silao	95.9%	4.69
Querétaro	85.8%	4.85
Querétaro	85.8%	4.85
Centro	93.7%	5.31
Estado de México	92.7%	5.50
Cuautitlán Izcalli	100.0%	5.52
Toluca	81.6%	5.40
Distrito Federal	100.0%	9.22
Azcapotzalco	100.0%	9.22
Puebla	100.0%	3.38
Puebla	100.0%	3.38
Tabasco	100.0%	4.20
Villahermosa	100.0%	4.20
Total	95.2%	5.13

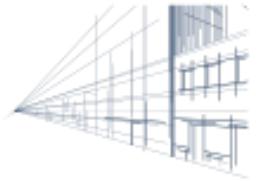
Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

Vencimientos y Renovaciones por Región

(al 30 de septiembre 2018)	Consolidado			
	Vencimientos (número de contratos)	% Total de Vencimientos	Renovaciones (número de contratos)	% Total de Renovaciones
Norte	14	77.8%	12	85.7%
Baja California	0	0.0%	0	0.0%
Tijuana	0	0.0%	0	0.0%
Sonora	1	5.6%	1	100.0%
Hermosillo	1	5.6%	1	100.0%
Chihuahua	11	61.1%	10	90.9%
Chihuahua	5	27.8%	5	100.0%
Ciudad Juárez	6	33.3%	5	83.3%
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	11.1%	1	50.0%
Ciudad Acuña	0	0.0%	0	0.0%
Monclova	0	0.0%	0	0.0%
Ramos Arizpe	2	11.1%	1	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	0	0.0%	0	0.0%
Apodaca	0	0.0%	0	0.0%
Monterrey	0	0.0%	0	0.0%
Tamaulipas	0	0.0%	0	0.0%
Reynosa	0	0.0%	0	0.0%
Durango	0	0.0%	0	0.0%
Durango	0	0.0%	0	0.0%
Gómez Palacio	0	0.0%	0	0.0%
Bajío	3	16.7%	3	100.0%
San Luis Potosí	1	5.6%	1	0.0%
San Luis Potosí	1	5.6%	1	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	1	5.6%	1	100.0%
Celaya	0	0.0%	0	0.0%
Irapuato	1	5.6%	1	100.0%
Silao	0	0.0%	0	0.0%
Querétaro	1	5.6%	1	100.0%
Querétaro	1	5.6%	1	100.0%
Centro	1	5.6%	1	100.0%
Estado de México	1	5.6%	1	100.0%
Cuautitlán Izcalli	1	5.6%	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	18	100.0%	16	88.9%

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

* Sobre el número de contratos vencidos en el trimestre



Desempeño Operativo del Tercer Trimestre 2018

Composición por Diversificación Geográfica

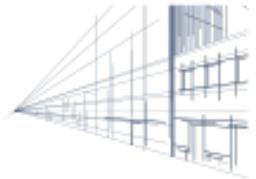
La diversificación geográfica de las propiedades de Terrafina del 3T18 (con base en el ARB por pie cuadrado) se encuentra dividida de la siguiente manera: la región norte de México representa un 62.5% del ARB, mientras que las regiones Bajío y centro representan 22.2% y 15.2% del ARB, respectivamente.

Diversificación Geográfica por Región y Estado

	3T18	% del ARB Total al 3T18	3T17	% del ARB Total al 3T17
Norte	25.66	62.5%	22.42	59.2%
Baja California	0.91	2.2%	0.90	2.4%
Tijuana	0.91	2.2%	0.90	2.4%
Sonora	0.33	0.8%	0.33	0.9%
Hermosillo	0.33	0.8%	0.33	0.9%
Chihuahua	14.40	35.1%	14.27	37.7%
Chihuahua	5.83	14.2%	5.83	15.4%
Ciudad Juárez	7.87	19.2%	7.74	20.4%
Delicias	0.52	1.3%	0.52	1.4%
Gómez Farías	0.08	0.2%	0.08	0.2%
Camargo	0.02	0.1%	0.02	0.1%
Casas Grandes	0.09	0.2%	0.09	0.2%
Coahuila	6.84	16.7%	3.74	9.9%
Ciudad Acuña	0.24	0.6%	0.24	0.6%
Monclova	0.35	0.8%	0.34	0.9%
Ramos Arizpe	4.54	11.1%	2.00	5.3%
Saltillo	0.62	1.5%	0.62	1.6%
Derramadero	0.54	1.3%	0.00	0.0%
San Pedro de las Colinas	0.15	0.4%	0.15	0.4%
Torreón	0.39	1.0%	0.39	1.0%
Nuevo León	1.94	4.7%	1.94	5.1%
Apodaca	0.50	1.2%	0.50	1.3%
Monterrey	1.44	3.5%	1.44	3.8%
Tamaulipas	0.47	1.1%	0.47	1.2%
Reynosa	0.47	1.1%	0.47	1.2%
Durango	0.78	1.9%	0.78	2.0%
Durango	0.71	1.7%	0.71	1.9%
Gómez Palacio	0.07	0.2%	0.07	0.2%
Bajío	9.13	22.2%	9.17	24.2%
San Luis Potosí	3.32	8.1%	3.37	8.9%
San Luis Potosí	3.32	8.1%	3.37	8.9%
Jalisco	1.66	4.0%	1.66	4.4%
Guadalajara	1.66	4.0%	1.66	4.4%
Aguascalientes	0.75	1.8%	0.75	2.0%
Aguascalientes	0.75	1.8%	0.75	2.0%
Guanajuato	1.42	3.5%	1.42	3.7%
Celaya	0.12	0.3%	0.12	0.3%
Irapuato	0.44	1.1%	0.44	1.2%
Silao	0.87	2.1%	0.86	2.3%
Querétaro	1.98	4.8%	1.98	5.2%
Querétaro	1.98	4.8%	1.98	5.2%
Centro	6.25	15.2%	6.25	16.5%
Estado de México	5.40	13.1%	5.40	14.3%
Cuautitlán Izcalli	4.26	10.4%	4.26	11.3%
Toluca	0.91	2.2%	0.91	2.4%
Huehuetoca	0.23	0.6%	0.00	0.0%
Ciudad de México	0.02	0.1%	0.02	0.1%
Azcapotzalco	0.02	0.1%	0.02	0.1%
Puebla	0.18	0.4%	0.18	0.5%
Puebla	0.18	0.4%	0.18	0.5%
Tabasco	0.65	1.6%	0.65	1.7%
Villahermosa	0.65	1.6%	0.65	1.7%
Total	41.05	100.0%	37.85	100.0%

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

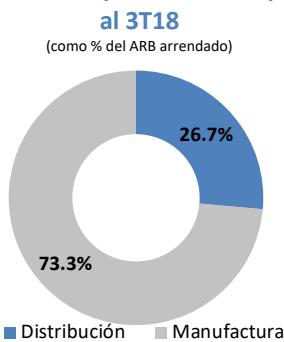
Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management



Composición por Uso de la Propiedad

Al cierre del 3T18, la participación de propiedades dedicadas a la manufactura fue de 73.3% y logística y distribución fue de 26.7%.

Diversificación por Uso de Propiedad



Diversificación por Uso de Propiedad

	3T18	3T17	Var.
Distribución	26.7%	27.3%	-60 bps
Manufactura	73.3%	72.7%	60 bps

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

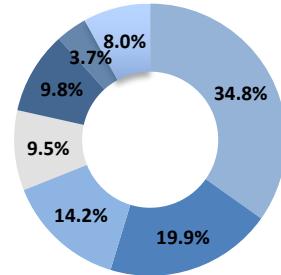
Composición por Sectores

Al 30 de septiembre de 2018, la diversificación de arrendatarios por actividad industrial fue la siguiente:

Diversificación por Sector Industrial al 3T18

(como % del ARB arrendado)

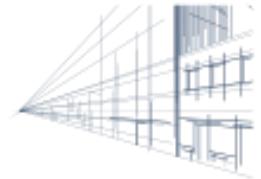
- Automotriz
- Bienes industriales
- Bienes de consumo
- Logística y Comercio
- Aeroespacial
- Bienes de Consumo No Duraderos
- Electrónica



Diversificación por Sector Industrial

	3T18	3T17	Var.
Automotriz	34.8%	31.6%	320 bps
Bienes industriales	19.9%	20.1%	-16 bps
Bienes de consumo	14.2%	15.7%	-142 bps
Logística y Comercio	9.5%	9.5%	04 bps
Aeroespacial	9.8%	10.6%	-83 bps
Bienes de Consumo No Duraderos	3.7%	4.3%	-54 bps
Electrónica	8.0%	8.3%	-28 bps
Total	100.0%	100.0%	

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management



Composición por Clientes Principales

Terrafina mantiene una amplia diversificación de clientes que arriendan propiedades industriales en las principales ciudades de México. Al cierre del 3T18, el porcentaje de los ingresos de Terrafina que representa de sus ingresos su principal cliente fue de 3.2%, mientras que para los 10 y 20 clientes principales fue de 18.1% y 29.0%, respectivamente.

Clientes Principales		Pies Cuadrados en Arrendamiento (millones)	% del Total de ARB	% del Total de Ingresos
(Al 30 de septiembre 2018)				
Cliente Principal	1.24	3.2%	3.2%	
10 Clientes Principales	6.92	17.7%	18.1%	
20 Clientes Principales	11.19	28.7%	29.0%	

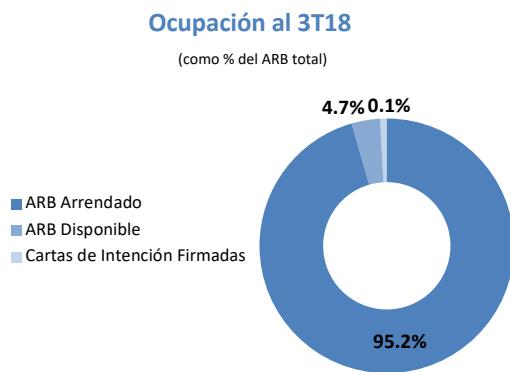
Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

Ocupación

La ocupación al cierre del 3T18 fue de 95.2%, aumentando cinco puntos base respecto al 3T17. Considerando las cartas de intención firmadas, la ocupación del trimestre se ubicó en un 95.3%. Es importante mencionar que este indicador refleja el nivel de ocupación al cierre del trimestre.

Durante el tercer trimestre de 2018, Terrafina tuvo actividad de arrendamiento por un total de 2.7 mpc, de los cuales el 7.7% corresponden a nuevos contratos de arrendamiento (incluyendo expansiones), 39.2% corresponden a renovaciones de contratos y 53.2% a renovaciones anticipadas.

La actividad de arrendamiento se realizó principalmente en los mercados de Ramos Arizpe, Ciudad Juárez, Chihuahua, San Luis Potosí, Saltillo, Cuautitlán Izcalli, Apodaca, Irapuato, Tijuana, Querétaro y Hermosillo. Adicional a esta actividad de arrendamiento, se firmaron cartas de intención por un espacio adicional de 53,500 pies cuadrados.

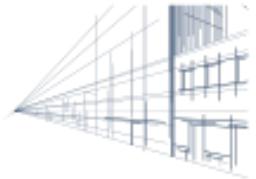


	3T18	3T17	Var.
ARB Arrendado	95.2%	95.1%	26 bps
ARB Disponible	4.7%	4.6%	7 bps
Cartas de Intención Firmadas	0.1%	0.3%	-12 bps
Total	100.0%	100.0%	

Fuente: PGIM Real Estate Asset Management

Vencimientos de Contratos de Arrendamiento

Al cierre del 3T18, Terrafina mantenía un total de 293 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 2% al 23% 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)	Ocupación de Pies Cuadrados (millones)	% del Total	% del Total
2018	3.9	0.79	1.9%	2.0%
2019	31.9	6.31	15.9%	16.1%
2020	44.9	8.81	22.4%	22.6%
2021	38.0	7.39	19.0%	18.9%
2022	19.7	3.95	9.8%	10.1%
Posterior	62.0	11.81	30.9%	30.2%

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:

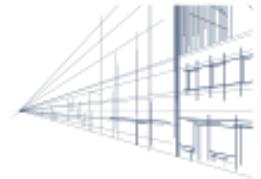
- 1) Recursos utilizados para las mejoras a las propiedades que arriendan los inquilinos, así como el CAPEX recurrente para el mantenimiento de propiedades.
- 2) Comisiones pagadas a los agentes inmobiliarios (*brokers*) y administradores.
- 3) CAPEX para nuevos desarrollos, que por su naturaleza generalmente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

En el 3T18, el total de inversión en mejoras de los inquilinos y CAPEX recurrente de Terrafina fue de US\$0.8 millones. A continuación se muestra el desglose del CAPEX total en el 3T18:

Gastos de Capital (CAPEX)		
	3T18 (millones de pesos)	3T18 (millones de dólares)
Mejoras de los Inquilinos y CAPEX Recurrente	15.7	0.8
Comisiones de Arrendamiento	18.2	1.0
CAPEX Nuevos Desarrollos ¹	24.5	1.3
Gastos de Capital Totales	58.4	3.1

Los gastos para el mantenimiento de propiedades vacantes son incluidos en la cuenta de Mejoras de los Inquilinos CAPEX Recurrente. (1) Gastos de capital para expansiones/nuevos desarrollos.

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management



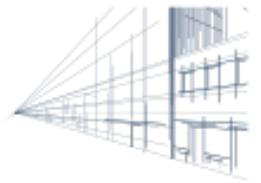
Reservas Territoriales

Al 30 de septiembre de 2018, Terrafina cuenta con 12 propiedades de reserva territorial que equivalen a 6.1 mpc de ARB para futuros desarrollos de propiedades industriales.

La distribución de las reservas territoriales al 30 de septiembre de 2018 se integra de la siguiente manera:

	Al 30 de septiembre 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	487.2	25.9	562.5	29.9
Bajío	0.1	13.2	0.7	13.2	0.7
Centro	3.1	697.9	37.1	402.6	21.4
Total Portafolio de Terrenos	6.2	1,198.3	63.7	978.2	52.0

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management y Fund Accounting



Desempeño Financiero al 3T18

Resultados y Cálculos Financieros

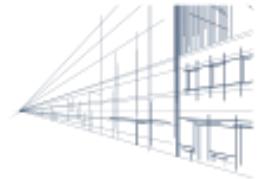
Los resultados financieros son presentados en pesos mexicanos y dólares estadounidenses. Los números del estado de resultados para cada periodo fueron convertidos a dólares utilizando el tipo de cambio promedio de 3T18 mientras que en el balance general, se utiliza el tipo de cambio al cierre al 30 de septiembre de 2018.

Terrafina se apega a las mejores prácticas contables poniendo a disposición de la comunidad financiera el cálculo de información relevante para la medición del desempeño de los resultados de la FIBRA (REIT por sus siglas en inglés). A lo largo de la siguiente sección financiera del reporte de resultados se ponen a disposición estos cálculos adicionales. Es importante considerar que estas métricas no deben ser consideradas de manera aislada para la medición de resultados y se recomienda analizar en conjunto con las métricas reconocidas por las NIIF.

Dentro de estos cálculos adicionales que se presentan en el reporte de resultados de Terrafina se encuentra el ION, Utilidad Antes de Gastos Financieros, Impuestos, Depreciación y Amortización (UAFIDA), Fondos de la Operación (FFO) y Fondos de la Operación Ajustados (AFFO). El desglose de dichos cálculos está disponible a lo largo de este documento.

Se recomienda revisar los diferentes *Anexos* como referencia de la integración de diversas cuentas de los estados de resultados de Terrafina. Esta información está disponible en la sección final del reporte de resultados.

El desempeño pasado no garantiza ni es un indicador seguro del desempeño futuro.



Mismas Propiedades

La siguiente tabla muestra la información destacada mismas propiedades para el 3T18:

	Mismas Propiedades ¹ 3T18	Consolidado ² 3T18		
(Al 30 de septiembre 2018)				
Número de Propiedades	261.0	287.0		
Tasa de Ocupación	94.8%	95.2%		
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc)	37.0	41.0		
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.06	5.13		
	Mismas Propiedades 3T18	Consolidado 3T18	Mismas Propiedades 3T18	Consolidado 3T18
(millones de pesos)				
Ingresos por Rentas	808.2	912.0	42.6	48.0
Ingresos Operativos Netos (ION)	813.3	913.3	42.8	48.1
Margen ION	93.8%	94.0%	93.8%	94.0%
UAFIDA	730.8	822.1	38.5	43.3
Margen UAFIDA	84.2%	84.6%	84.2%	84.6%
FFO	530.7	592.4	26.6	31.2
Margen FFO	58.2%	61.0%	58.2%	61.0%
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)	479.8	553.1	24.6	29.1
Margen AFFO	53.9%	56.6%	53.9%	56.6%

(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 3T18, Terrafina registró US\$48.0 millones en ingresos por rentas, un incremento de 16.6% o US\$6.8 millones comparado con el 3T17.

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

Otros Ingresos Operativos

En el 3T18, se registraron US\$2.9 millones de otros ingresos operativos, una disminución de 22.0%, o US\$0.8 millones comparado con el 3T17.

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 3T18 alcanzaron US\$51.3 millones, un incremento de US\$5.8 millones o 12.8%, respecto al 3T17.



Ingresos

	3T18	3T17	Var. %	3T18	3T17	Var. %
	(millones de pesos)			(millones de dólares)		
Ingresos por Rentas	912.0	734.3	24.2%	48.0	41.2	16.6%
Ingresos Devengados ¹	5.7	8.9	-35.8%	0.3	0.5	-40.4%
Otros Ingresos Operativos	55.8	67.0	-16.8%	2.9	3.8	-22.0%
Gastos Reembolsables como Ingresos ²	48.5	54.2	-10.5%	2.6	3.0	-16.0%
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	6.7	10.8	-37.8%	0.4	0.6	-41.7%
Otros Ingresos No Monetarios	0.5	2.0	-75.6%	0.0	0.1	-77.1%
Ingresos Netos	973.5	810.3	20.1%	51.3	45.5	12.8%

(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.

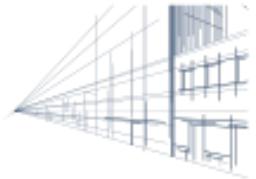
Gastos de Bienes Raíces

Los gastos de bienes raíces registrados en el 3T18 ascendieron a US\$6.1 millones, una disminución de 5.9% o US\$0.4 millones comparado con el 3T17.

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 3T18, Terrafina registró US\$48.1 millones de ION, el cual aumentó 16.2% o US\$6.7 millones, comparado con el 3T17. El margen ION aumentó 76 puntos base para ubicarse en 94.0% comparado con 93.3% del 3T17.

La siguiente tabla muestra el cálculo del ION para el 3T18:

Ingreso Operativo Neto		3T18	3T17	Var. %	3T18	3T17	Var. %
		(millones de pesos excepto donde se indique)		(millones de dólares excepto donde se indique)			
Ingresos por Rentas ¹		912.0	734.3	24.2%	48.0	41.2	16.6%
Otros Ingresos Operativos ²		59.5	56.8	4.7%	3.1	3.2	-1.7%
Ingresos Netos para el Cálculo del ION		971.5	791.1	22.8%	51.2	44.4	15.3%
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes		-8.1	-8.8	-8.6%	-0.4	-0.5	-14.3%
Impuestos Propiedad		-0.1	-0.1	-19.3%	0.0	0.0	-24.8%
Comisión por Administración de Propiedad		-17.4	-16.3	7.2%	-0.9	-0.9	0.7%
Electricidad		-21.7	-15.9	36.4%	-1.1	-0.9	28.1%
Seguros Propiedad		-2.6	-2.6	-3.3%	-0.1	-0.1	-9.2%
Seguridad		-4.4	-3.2	35.9%	-0.2	-0.2	27.4%
Otros Gastos Operativos		-3.9	-6.4	-38.7%	-0.2	-0.4	-42.5%
Gastos Operativos de Bienes Raíces para el Cálculo del ION		-58.1	-53.4	9.0%	-3.1	-3.0	2.3%
Ingresa Operativo Neto³		913.3	737.7	23.8%	48.1	41.4	16.2%
Margen ION		94.0%	93.3%	76 bps	94.0%	93.3%	76 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

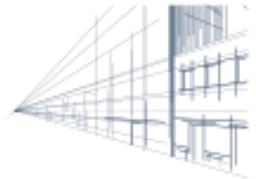
Las comisiones y gastos de administración del 3T18 fueron US\$5.3 millones, disminuyendo 26.0% o US\$1.8 millones comparado con el 3T17.

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

Comisiones y Gastos de Admon.		3T18	3T17	Var. %	3T18	3T17	Var. %
		(millones de pesos excepto donde se indique)		(millones de dólares excepto donde se indique)			
Comisión por Asesoría ¹		-56.0	-47.9	17.0%	-2.9	-2.7	9.5%
Servicios Profesionales y de Consultoría		-9.6	-11.3	-14.8%	-0.5	-0.6	-20.1%
Sueldos, Honorarios de Admon. y Otros Gastos		-34.6	-67.7	-48.9%	-1.8	-3.8	-52.1%
Total Comisiones y Gastos de Admon.		-100.2	-126.8	-21.0%	-5.3	-7.1	-26.0%

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 3T18, la UAFIDA aumentó US\$6.1 millones o 16.5% comparado con 3T17 para alcanzar US\$43.3 millones. El margen UAFIDA fue de 84.6%, un incremento de 90 puntos base, comparado con el 3T17.

La siguiente tabla muestra el cálculo de la UAFIDA para el cierre del 3T18:

UAFIDA		3T18	3T17	Var. %	3T18	3T17	Var. %
		(millones de pesos excepto donde se indique)			(millones de dólares excepto donde se indique)		
Ingresos por Rentas ¹		912.0	734.3	24.2%	48.0	41.2	16.6%
Otros Ingresos Operativos ²		59.5	56.8	4.7%	3.1	3.2	-1.7%
Gastos de Bienes Raíces		-62.5	-57.6	8.5%	-3.3	-3.2	2.2%
Gastos Operativos de Bienes Raíces para Cálculo del ION		-58.1	-53.4	9.0%	-3.1	-3.0	2.3%
Publicidad		-0.4	0.0	835.2%	0.0	0.0	-
Gastos Admón. Seguros Propiedad		-0.8	-0.7	13.1%	0.0	0.0	36.0%
Otros Gastos Admón. Bienes Raíces		-3.2	-3.5	-8.9%	-0.2	-0.2	-14.7%
Comisiones y Gastos Admón.		-86.9	-71.1	22.2%	-4.6	-4.0	14.4%
Comisión del Asesor Externo		-56.0	-47.9	17.0%	-2.9	-2.7	9.5%
Comisiones Legales, Admón. y Profesionales		-19.7	-10.9	80.4%	-1.0	-0.6	69.2%
Honorarios del Fiduciario		-1.0	-4.0	-74.5%	-0.1	-0.2	-76.0%
Sueldos		-6.3	-6.1	3.0%	-0.3	-0.3	-3.3%
Otros Gastos		-3.9	-2.3	72.6%	-0.2	-0.1	61.3%
UAFIDA³		822.1	662.3	-1.8%	43.3	37.2	16.5%
Margen UAFIDA		84.6%	83.7%	90 bps	84.6%	83.7%	90 bps

(1) Excluye el ingreso devengado resultado de los ajustes de las rentas en línea recta siendo una cuenta no monetaria. (2) Excluye los reembolsos provenientes de mejoras a inquilinos incluyéndose en el cálculo del AFFO. (3) Utilidad antes de gastos financieros, impuestos, depreciación y amortización.

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Para mayor información sobre el desglose de las comisiones y gastos de administración utilizados para el cálculo de la UAFIDA y AFFO, favor de consultar el Anexo 3 al final del documento.

Costo Financiero

En el 3T18, se registró un costo financiero de US\$13.2 millones, incrementándose 11.5% o US\$1.4 millones comparado con el 3T17.

Costo Financiero		3T18	3T17	Var. %	3T18	3T17	Var. %
		(millones de pesos excepto donde se indique)			(millones de dólares excepto donde se indique)		
Intereses Financieros		-237.3	-208.5	13.8%	-12.5	-11.7	6.9%
Gastos de Deuda		-20.8	-5.8	256.5%	-1.1	-0.3	232.6%
Recurrente		0.0	-0.7	-	0.0	0.0	-
No Recurrente		-20.8	-5.2	303.0%	-1.1	-0.3	276.0%
Productos Financieros		7.7	3.6	111.9%	0.4	0.2	98.7%
Total		-250.4	-210.7	18.9%	-13.2	-11.8	11.5%

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting



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

Durante el 3T18, el FFO aumentó US\$5.6 millones o 21.7%, comparado con el 3T17, para alcanzar US\$31.2 millones. El margen FFO fue de 61.0%, un incremento de 324 puntos base respecto al 3T17. Adicionalmente, el AFFO para el 3T18 fue de US\$29.1 millones, aumentando US\$6.0 millones o 26.0% comparado con el 3T17. El margen AFFO registrado fue de 56.6%, un incremento de 514 puntos base respecto al 3T17.

Fondos de la Operación (FFO)

	3T18	3T17	Var. %	3T18	3T17	Var. %					
(millones de pesos excepto donde se indique)						(millones de dólares excepto donde se indique)					
UAFIDA	822.1	662.3	24.1%	43.3	37.2	16.5%					
Costo Financiero ¹	-229.7	-205.5	11.7%	-12.1	-11.5	4.9%					
Fondos de la Operación (FFO)	592.4	456.8	29.7%	31.2	25.6	21.7%					
<i>Margen FFO</i>	<i>61.0%</i>	<i>57.8%</i>	<i>324 bps</i>	<i>61.0%</i>	<i>57.8%</i>	<i>324 bps</i>					
Mejoras de los Inquilinos	-15.7	-18.2	-13.8%	-0.8	-1.0	-19.0%					
Comisiones de Arrendamiento	-18.2	-20.7	-12.0%	-1.0	-1.2	-17.2%					
Otros Gastos No Recurrentes ²	-5.4	-6.4	-16.3%	-0.3	-0.3	-12.0%					
Fondos de la Operación Ajustado (AFFO)	553.1	411.5	34.4%	29.1	23.1	26.0%					
<i>Margen AFFO</i>	<i>56.6%</i>	<i>51.4%</i>	<i>514 bps</i>	<i>56.6%</i>	<i>51.4%</i>	<i>514 bps</i>					

(1) Gastos Financieros Operativos Netos integrados por intereses financieros, gastos de deuda recurrente y productos financieros.

(2) Gastos relacionados con adquisiciones, ventas, legales y otros.

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Utilidad Integral

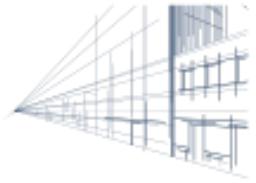
En el 3T18 se registró una pérdida de US\$78.6 millones comparado con la utilidad de US\$44.3 millones registrados en el 3T17.

La siguiente tabla muestra el cálculo de la utilidad integral para el cierre del 3T18:

Utilidad Integral

	3T18	3T17	Var. %	3T18	3T17	Var. %					
(millones de pesos excepto donde se indique)						(millones de dólares excepto donde se indique)					
Ingresos Netos	976.9	810.3	20.6%	51.5	45.5	13.2%					
Gastos de Bienes Raíces e Impuestos	-115.2	-114.6	0.5%	-6.1	-6.4	-5.9%					
Honorarios y Gastos Diversos	-100.2	-126.8	-21.0%	-5.3	-7.1	-25.8%					
Utilidad (Pérdida) por Venta de Bienes Raíces	0.0	-5.8	-	0.0	-0.3	-					
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	-292.6	103.1	-	-15.4	5.8	-					
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	20.2	4.7	330.5%	1.1	0.3	304.2%					
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	-237.5	-134.8	76.2%	-12.5	-7.6	65.5%					
Ganancia (pérdida) neta realizada por los instrumentos financieros derivados	2.9	-	-	0.2	-	-					
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	43.0	-71.9	-	2.3	-4.0	-					
Utilidad Operativa	297.5	464.2	-35.9%	15.7	26.0	-39.8%					
Producto Financiero	7.7	3.6	111.9%	0.4	0.2	-					
Gastos Financieros	-258.1	-214.3	20.4%	-13.6	-12.0	13.1%					
Gastos Financieros Netos	-250.4	-210.7	18.9%	-13.2	-11.8	11.6%					
Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación	7.5	-3.7	-	0.4	-0.2	-					
Utilidad (Pérdida) Neta	54.5	249.8	-78.2%	2.9	14.0	-79.5%					
Reclasificación después Utilidad (Pérdida) Neta - Ajuste de Conversión Cambiaria	-1,546.3	540.9	-	-81.4	30.3	-					
Utilidad Integral	-1,491.7	790.7	-	-78.6	44.3	-					

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting



Distribuciones por CBFIs

En el 3T18 Terrafina generó US\$29.1 millones de AFFO, por lo que distribuirá el equivalente a US\$0.0368 por CBFIs.

Distribuciones

(millones de pesos excepto donde se indique)	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18	Var.% (3T18 vs. 3T17)
CBFIs en Circulación (millones de CBFIs)	791.0	791.0	791.0	791.0	791.0	0.0%
Precio del CBFIs ¹	31.29	30.20	28.68	28.46	28.28	-9.6%
Distribuciones	410.4	484.9	505.2	555.3	553.1	34.8%
Distribuciones por CBFIs	0.5188	0.6130	0.6386	0.7020	0.6993	34.8%
Tipo de Cambio USD/MXN (promedio cierre del periodo)	17.83	18.93	18.78	19.39	18.99	6.5%
Distribuciones (millones de dólares)	23.0	25.6	26.9	28.8	29.1	26.5%
Distribución por CBFIs (dólares)	0.0291	0.0324	0.0340	0.0364	0.0368	26.5%
<i>Rendimiento de la Distribución Anualizada²</i>	<i>6.6%</i>	<i>8.1%</i>	<i>8.9%</i>	<i>9.9%</i>	<i>9.9%</i>	<i>326 bps</i>

(1) Precio promedio del periodo. (2) Distribución por CBFIs anualizado dividido entre el precio de cierre del CBFIs. El cálculo del rendimiento de las distribuciones está anualizado.

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Deuda

Al 30 de septiembre 2018, la deuda total de Terrafina fue de US\$1,016.2 millones. El costo promedio de la deuda de largo plazo fue de 4.99%. La totalidad de la deuda está denominada en dólares.

Deuda

(Al 30 de septiembre 2018)	Denominación	Millones de pesos	Millones de dólares	Tasa de Interés	Términos	Plazo	Opción de Extender Plazo	Derivados
Deuda Largo Plazo								
Citibank ¹	Dollars	977.5	52.0	Libor + 2.45%	Interest Only	Jan 2023	-	US\$150M cap ⁴
Metlife	Dollars	2,821.8	150.0	4.75%	Interest Only	Jan 2027	-	-
Banamex ²	Dollars	6,643.8	353.2	Libor + 2.45%	Interest Only	Oct 2022	-	US\$105M swap ⁵
Notas Quirografarias ³	Dollars	8,380.1	445.5	5.25%	Interest Only	Nov 2022	-	-
New York Life	Dollars	292.7	15.6	5.19%	Interest + Principal	Feb 2020	-	-
Deuda Total		19,115.9	1,016.2					
Efectivo Neto		1,911.2	101.6					
Deuda Neta		17,204.7	914.6					

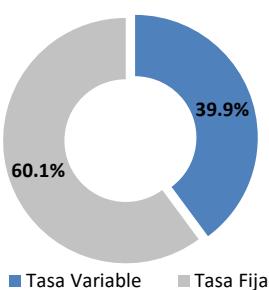
(1) Crédito sindicado revolvente sin garantía. (2) Crédito sindicado sin garantía; sólo intereses para los primeros tres años. (3) Valor del bono a costo: US\$425 millones / Ps. 8,069 millones.

(4) Cap strike price: 2.75% (5) Swap tasa fija: 1.768%.

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting y Capital Markets

Clasificación por Tasa de Interés

(al 30 de septiembre de 2018)





Las siguientes tablas muestran el nivel de apalancamiento e índice de cobertura con base en los resultados al 30 de septiembre de 2018 y las expectativas proyectadas por Terrafina para los próximos seis trimestres:

Apalancamiento (LTV)

	(millones de pesos)	(millones de dólares)
<i>(al 30 de septiembre 2018)</i>		
Activos Totales	46,683.7	2,481.6
Deuda Total	19,115.9	1,016.2

Apalancamiento (LTV)¹

40.9%

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

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting y Transactions

Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD)

	periodo	(millones de pesos)	(millones de dólares)
Efectivo y equivalentes de efectivo	30 de septiembre 2018	1,911.2	101.6
Impuestos por recuperar	Σ siguientes 6 trimestres	306.1	16.3
UAFI ¹ después de distribuciones	Σ siguientes 6 trimestres	1,613.6	85.8
Línea Disponible de Crédito	30 de septiembre 2018	4,674.8	248.5
	periodo	(millones de pesos)	(millones de dólares)
Pago de Intereses	Σ siguientes 6 trimestres	1,424.0	75.7
Pago de Principal	Σ siguientes 6 trimestres	292.7	15.6
CAPEX Recurrente	Σ siguientes 6 trimestres	188.1	10.0
Gastos de Desarrollo	Σ siguientes 6 trimestres	225.7	12.0
Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD)²			4.0x

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

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting y Transactions

Adicionalmente, al 30 de septiembre 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:

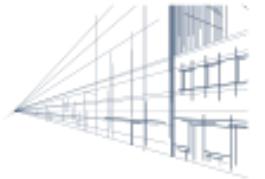
Obligaciones de cumplimiento Bono Sin Garantía

	Terrafina	Obligaciones de Cumplimiento del Bono
<i>(Al 30 de septiembre 2018)</i>		
Apalancamiento (LTV) ¹	40.9%	≤ 60%
Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD) ²	3.3x	≥ 1.5x
Límite de Deuda Garantizada a Activos Totales	6.7%	≤ 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)

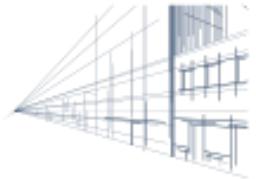
Fuente: PGIM Real Estate - Capital Markets



Cobertura de Analistas

La siguiente lista menciona los bancos e instituciones que regularmente publican reportes sobre Terrafina:

- Barclays
- BBVA Bancomer
- Bradesco
- BofA ML
- BTG Pactual
- BX+
- Citi Banamex
- Credit Suisse
- GBM
- HSBC
- Interacciones
- Invex
- Itaú BBA
- JPMorgan
- Monex
- Morgan Stanley
- NAU Securities
- Scotiabank
- Vector
- Santander
- UBS



Acerca de TerraFina

TerraFina (BMV:TERRA13) es un fideicomiso de inversión en bienes raíces constituido principalmente para adquirir, poseer, desarrollar y administrar propiedades inmobiliarias industriales en México. El portafolio de TerraFina consiste en atractivas naves industriales, ubicadas estratégicamente, y otras propiedades para manufactura ligera a lo largo del Centro, Bajío y Norte de México. TerraFina es administrada por especialistas en la industria altamente capacitados y es asesorada externamente por PGIM Real Estate®.

TerraFina tiene 299 propiedades, que incluyen 287 naves industriales, con un total aproximado de 41.0 millones de pies cuadrados de ARB y 12 reservas de tierra, diseñadas para preservar la capacidad de crecimiento orgánico del portafolio.

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

Acerca de PGIM Real Estate

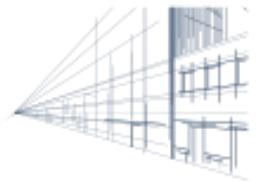
PGIM Real Estate es el negocio de inversión de bienes raíces de PGIM Inc., el negocio global de administración de inversión de bienes raíces de Prudential Financial, Inc. (NYSE: PRU). PGIM redefiniendo el panorama de inversión en bienes raíces desde 1970, integra equipos de profesionistas en 18 ciudades ubicadas en las Américas, Europa y Asia Pacífico con la experiencia y un profundo conocimiento local, y con US\$69.2 mil millones de activos brutos bajo administración (US\$49.5 mil millones netos), al 30 de junio de 2018. 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 30 de junio de 2018 cuenta con más de US\$1.4 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

Terrafina (BMV: TERRA13)

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

Viernes, 26 de octubre de 2018
11:00 a.m. Horario del Este (ET)
10:00 a.m. Horario Central (CT)

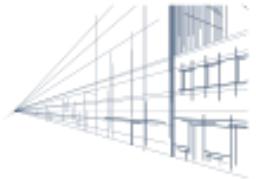
Para participar en la llamada, por favor marcar:

E.E.U.U. 1-877-830-2576
Internacional (marcación fuera de los E.E.U.U) 1-785-424-1726
Código de acceso: Terrafina

Audio Webcast Link: <https://webcasts.eqs.com/register/terrafinat20181026>

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: 92909191



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.

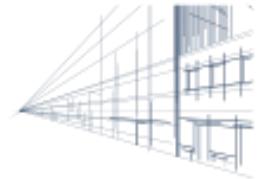
Adicionalmente, existen ingresos contables que deben registrarse con base en las NIIF; sin embargo, estos ingresos no son monetarios por lo que se excluyen en el cálculo de las principales métricas del reporte.

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			
		3T18	3T17	3T18	3T17
		<i>(millones de pesos)</i>		<i>(millones de dólares)</i>	
<i>cálculo NOI</i>	Ingresos por Rentas	912.0	734.3	48.0	41.2
<i>No Monetario</i>	Ingresos Devengados ¹	5.7	8.9	0.3	0.5
	Otros Ingresos Operativos	55.8	67.0	2.9	3.8
<i>cálculo NOI</i>	Gastos Reembolsables como Ingresos ²	48.5	54.2	2.6	3.0
<i>cálculo AFFO</i>	Mejoras de Inquilinos Reembolsables	6.7	10.8	0.4	0.6
<i>No Monetario</i>	Otros Ingresos No Monetarios	0.5	2.0	0.0	0.1
	Ingresos Netos	973.5	810.3	51.3	45.5
<i>cálculo NOI</i>	Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación ²	10.9	2.6	0.6	0.1

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

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting



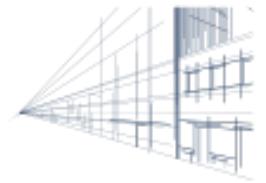
Anexo 2 – Gastos de Bienes Raíces

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

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

		Gastos de Bienes Raíces			
		3T18	3T17	3T18	3T17
		(millones de pesos)		(millones de dólares)	
	Reparaciones y Mantenimiento	-30.5	-37.8	-1.6	-2.1
cálculo ION	Recurrente	-8.1	-8.8	-0.4	-0.5
cálculo AFFO	No Recurrente	-22.4	-29.0	-1.2	-1.6
	Impuestos Propiedad	-2.5	-5.5	-0.1	-0.3
cálculo ION	Operativos	-0.1	-0.1	0.0	0.0
No Monetarios	No Operativos	-2.5	-5.5	-0.1	-0.3
cálculo ION	Comisión por Administración de Propiedad	-17.4	-16.3	-0.9	-0.9
cálculo ION	Electricidad	-21.7	-15.9	-1.1	-0.9
cálculo AFFO	Comisión Agentes	-18.2	-20.7	-1.0	-1.2
	Seguro de Cobertura de Propiedad	-3.3	-3.3	-0.2	-0.2
cálculo ION	Operativos	-2.6	-2.6	-0.1	-0.1
cálculo UAFIDA	Administrativos	-0.8	-0.7	0.0	0.0
cálculo ION	Seguridad	-4.4	-3.2	-0.2	-0.2
cálculo UAFIDA	Publicidad	-0.4	0.0	0.0	0.0
	Otros Gastos	-7.4	-9.9	-0.4	-0.6
cálculo ION	Relacionados con la Operación	-3.9	-6.4	-0.2	-0.4
No Monetarios	No Relacionados con la Operación	-0.3	0.0	0.0	0.0
cálculo UAFIDA	Administrativos	-3.2	-3.5	-0.2	-0.2
No Monetarios	Estimación Cuentas Cobro Dudosos	-9.3	-1.8	-0.5	-0.1
	Gastos Bienes Raíces Totales	-115.2	-114.6	-6.1	-6.4

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).

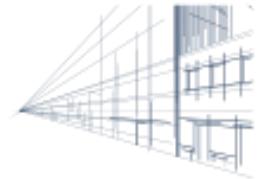
A continuación, se muestra el desglose de las comisiones y gastos de administración los cuales se utilizan para el cálculo de las diferentes métricas:

Comisiones y Gastos de Administración

		3T18 (millones de pesos)	3T17 (millones de pesos)	3T18 (millones de dólares)	3T17 (millones de dólares)
<i>cálculo UAFIDA</i>	Comisión del Asesor Externo	-56.0	-47.9	-2.9	-2.7
	Honorarios Legales	-3.8	-6.2	-0.2	-0.3
<i>cálculo UAFIDA</i>	Recurrentes	-0.4	-0.3	0.0	0.0
<i>cálculo AFFO</i>	No Recurrentes	-3.4	-5.9	-0.2	-0.3
	Otros Honorarios Profesionales	-5.8	-5.1	-0.3	-0.3
<i>cálculo UAFIDA</i>	Recurrentes	-3.8	-3.5	-0.2	-0.2
<i>cálculo AFFO</i>	No Recurrentes	-2.0	-1.6	-0.1	-0.1
	Honorarios Administrativos	-23.4	-55.3	-1.2	-3.1
<i>cálculo UAFIDA</i>	Recurrentes	-15.5	-7.2	-0.8	-0.4
<i>No Operativos</i>	No Recurrentes ¹	-7.9	-48.2	-0.4	-2.7
<i>cálculo UAFIDA</i>	Sueldos	-6.3	-6.1	-0.3	-0.3
<i>cálculo UAFIDA</i>	Honorarios del Fiduciario	-1.0	-4.0	-0.1	-0.2
<i>cálculo UAFIDA</i>	Otros Gastos	-3.9	-2.3	-0.2	-0.1
Comisiones y Gastos de Admón. Totales		-100.2	-126.8	-5.3	-7.1

(1) Honorarios administrativos no operativos.

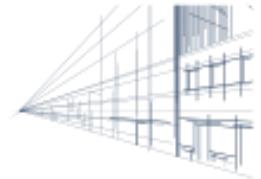
Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting



Anexo 4 – Reconciliación

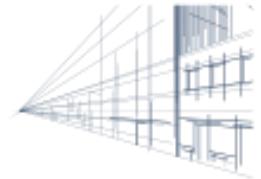
Reconciliación de Utilidad (Pérdida) a FFO, UAFIDA y ION

	3T18 (millones de pesos)	3T17 (millones de pesos)	3T18 (millones de dólares)	3T17 (millones de dólares)
Utilidad (Pérdida) Integral	-1,491.7	790.7	-78.6	44.3
<i>Sumar (Restar) Ajustes de Conversión Cambiaria:</i>				
Ajuste de Conversión Cambiaria	1,546.3	-540.9	81.4	-30.3
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero:</i>				
Gastos de Deuda No Recurrente	20.8	5.2	1.1	0.3
<i>Sumar (Restar) Ajustes No Monetarios:</i>				
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	-43.0	71.9	-2.3	4.0
Ganancia (pérdida) por los Instrumentos Financieros Derivados	-2.9	-	-0.2	-
Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	237.5	134.8	12.5	7.6
Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	-20.2	-4.7	-1.1	-0.3
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	292.6	-96.9	15.4	-5.4
Ganancia (Pérdida) por Venta de Bienes Raíces	0.0	5.8	0.0	0.3
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Reparaciones y Mantenimiento No Recurrentes	22.4	29.0	1.2	1.6
Impuestos Propiedad No Operativos	2.5	5.5	0.1	0.3
Comisiones Arrendamiento	18.2	20.7	1.0	1.2
Estimación Cuentas Cobro Dudosos	9.3	1.8	0.5	0.1
Otros Gastos No Relacionados con la Operación	0.3	0.0	0.0	0.0
Honorarios legales No Recurrentes	3.4	5.9	0.2	0.3
Otros Honorarios Profesionales No Recurrentes	2.0	1.6	0.1	0.1
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>				
Ingresos Devengados	-5.7	-8.9	-0.3	-0.5
Otros Ingresos No Monetarios	-0.5	-2.0	0.0	-0.1
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	-6.7	-10.8	-0.4	-0.6
<i>Sumar (Restar) Honorarios Administrativos No Operativos</i>				
Honorarios Administrativos No Operativos	7.9	48.2	0.4	2.7
Fondos de la Operación (FFO)	592.4	456.8	31.2	25.6
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero</i>				
Intereses Financieros	237.3	208.5	12.5	11.7
Gastos de Deuda Recurrentes	0.0	0.7	0.0	0.0
Productos Financieros	-7.7	-3.6	-0.4	-0.2
UAFIDA	822.1	662.3	43.3	37.2
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Comisión del Asesor Externo	56.0	47.9	2.9	2.7
Honorarios Legales Recurrentes	0.4	0.3	0.0	0.0
Otros Honorarios Profesionales Recurrentes	3.8	3.5	0.2	0.2
Honorarios Administrativos	15.5	7.2	0.8	0.4
Sueldos	6.3	6.1	0.3	0.3
Honorarios del Fiduciario	1.0	4.0	0.1	0.2
Otros Gastos	3.9	2.3	0.2	0.1
Publicidad	0.4	0.0	0.0	0.0
Seguro de Cobertura de Propiedad Administrativos	0.8	0.7	0.0	0.0
Otros Gastos Administrativos	3.2	3.5	0.2	0.2
ION	913.3	737.6	48.1	41.5
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes	8.1	8.8	0.4	0.5
Impuestos Propiedad Recurrentes	0.1	0.1	0.0	0.0
Comisión por Administración de Propiedad	17.4	16.3	0.9	0.9
Electricidad	21.7	15.9	1.1	0.9
Seguro de Cobertura de Propiedad Operativos	2.6	2.6	0.1	0.1
Seguridad	4.4	3.2	0.2	0.2
Otros Gastos Relacionados con la Operación	3.9	6.4	0.2	0.4
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>				
Otros Ingresos No Monetarios	0.5	2.0	0.0	0.1
Ingresos Devengados	5.7	8.9	0.3	0.5
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	6.7	10.8	0.4	0.6
Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación	-10.9	-2.6	-0.6	-0.1
Ingresos Netos	973.5	810.3	51.3	45.4



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

	3T18 (millones de pesos)	3T17 (millones de pesos)	3T18 (millones de dólares)	3T17 (millones de dólares)
Utilidad (Pérdida) Integral	-1,491.7	790.7	-78.6	44.3
<i>Sumar (Restar) Ajustes de Conversión Cambiaria:</i>				
Ajuste de Conversión Cambiaria	1,546.3	-540.9	81.4	-30.3
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero:</i>				
Gastos de Deuda No Recurrente	20.8	5.2	1.1	0.3
<i>Sumar (Restar) Ajustes No Monetarios:</i>				
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	-43.0	71.9	-2.3	4.0
Ganancia (pérdida) por los Instrumentos Financieros Derivados	-2.9	-	-0.2	-
Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	237.5	134.8	12.5	7.6
Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	-20.2	-4.7	-1.1	-0.3
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	292.6	-96.9	15.4	-5.4
Ganancia (Pérdida) por Venta de Bienes Raíces	0.0	5.8	0.0	0.3
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Impuestos Propiedad No Operativos	2.5	5.5	0.1	0.3
Estimación Cuentas Cobro Dudosos	9.3	1.8	0.5	0.1
Otros Gastos No Relacionados con la Operación	0.3	0.0	0.0	0.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>				
Ingresos Devengados	-5.7	-8.9	-0.3	-0.5
Otros Ingresos No Monetarios	-0.5	-2.0	0.0	-0.1
<i>Sumar (Restar) Honorarios Administrativos No Operativos</i>				
Honorarios Administrativos No Operativos	7.9	48.2	0.4	2.7
<i>Sumar (Restar) Ajustes de Capex:</i>				
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)	553.1	410.4	29.1	23.0



Anexo 5 - Cálculo Tasa Cap Rate Implícita

En el cálculo de la tasa Cap Rate, Terrafina descuenta del valor de las propiedades, las cuentas de efectivo así como las reservas territoriales.

A 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 3T18 (dólares) ¹	1.49
(x) CBFIs (millones de acciones)	791.0
(=) Capitalización del Mercado	1,178.2
(+) Deuda Total	1,047.3
(-) Efectivo	101.6
(=) Valor de la Empresa	2,123.9
(-) Reserva Territorial	52.0
(=) Valor Implícito Operativo de los Bienes Raíces	2,071.9
Ingreso Operativo Neto (ION) 2018e	185.0
Tasa Cap Rate Implícita	8.9%

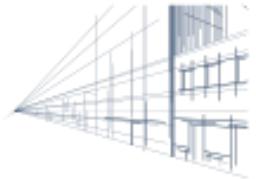
Datos expresados en millones de dólares excepto donde se indique.

(1) Precio promedio trimestral: Ps.28.28 y tipo de cambio promedio del 3T18: Ps.18.9859

Cálculo Cap Rate con NAV

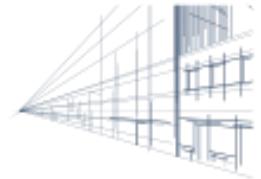
(+) Propiedades de Inversión (excluyendo reserva territorial)	2,246.9
(+) Reserva Territorial	52.0
(+) Efectivo	101.6
(-) Pasivos Totales	1,047.3
(=) NAV¹	1,353.2
(/) CBFIS (millones de acciones)	791.0
(=) NAV por CBFIs (dólares)	1.71

Precio CBFIs (cálculo por NAV)	1.71
(x) CBFIS (millones de acciones)	791.0
(=) Valor de la Empresa	1,353.2
(+) Deuda Total y Pasivos	1,047.3
(-) Efectivo	101.6
(=) Valor de la Empresa	2,298.9
(-) Reserva Territorial	52.0
(=) Valor Implícito en la Operación	2,246.9
Ingreso Operativo Neto (ION) 2018e	185.0
Tasa Cap Rate Implícita	8.2%



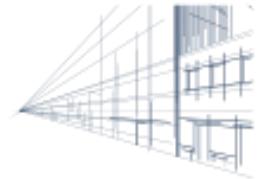
Estados Financieros

Estado de Resultados	3T18 (miles de pesos)	3T18 (miles de dólares)
Ingresos por rentas	\$917,752	\$48,339
Otros ingresos operativos	59,131	3,114
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	(115,158)	(6,065)
Honorarios y gastos diversos	(100,183)	(5,277)
Ganancia (pérdida) realizada por venta de bienes raíces	-	-
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	(292,620)	(15,412)
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de los préstamos	(237,530)	(12,511)
Ganancia (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	20,168	1,062
Ganancia (pérdida) neta realizada por los instrumentos financieros derivados	2,943	155
Ganancia (pérdida) cambiaria	43,004	2,265
Utilidad de operación	297,507	15,670
Productos financieros	7,654	403
Gastos financieros	(258,089)	(13,594)
Gastos financieros-neto	(250,435)	(13,191)
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	7,457	393
Utilidad Neta del periodo	54,529	2,872
Conceptos que serán reclasificados posteriormente a la utilidad o pérdida por ajuste de conversión cambiaria	(1,546,259)	(81,442)
Utilidad integral del periodo	(1,491,730)	(78,570)



Estados Financieros

Balance General	30-sep-18	30-sep-18
	(miles de pesos)	(miles de pesos)
Activos		
Activo no circulante		
Propiedades de inversión (Costo: 30/09/2018 - Ps.43,208,147, US\$2,275,802; 30/06/2018 - Ps.45,597,200, US\$2,351,450)	\$ 43,467,507	2,310,627
Inversiones a través del método de participación	427,862	22,744
Instrumentos financieros derivados	87,003	4,625
Rentas diferidas por cobrar	188,416	10,016
Préstamo por cobrar (Costo: 30/09/2018 - Ps.35,529, US\$1,871; 30/06/2018 - Ps.38,613, US\$1,991)	35,529	1,889
Efectivo restringido	34,979	1,859
Activo circulante		
Otros activos	57,749	3,070
Préstamo por cobrar (Costo: 30/09/2018 - Ps.1,345, US\$71; 30/06/2018 - Ps.632, US\$33)	1,345	71
Impuestos por recuperar	306,083	16,271
Pagos anticipados	3,785	201
Rentas diferidas por cobrar	19,624	1,043
Cuentas por cobrar (Reserva para cuentas incobrables: 30/09/2018 - Ps.60,595, US\$3,192; 30/06/2018 - Ps.54,084, US\$2,789)	142,592	7,580
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,911,178	101,594
Total activos	46,683,652	2,481,589
Activos netos atribuible a los inversionistas (patrimonio neto)		
Contribuciones netas	19,199,208	1,020,583
Utilidades acumuladas	-	-
Ajuste de conversión cambiaria	7,782,663	413,707
Total activos netos	26,981,871	1,434,290
Pasivos		
Pasivo no circulante		
Préstamos (Costo: 30/09/2018 - Ps.18,649,219, US\$982,267; 30/06/2018 - Ps.19,700,401, US\$1,015,951)	18,871,083	1,003,141
Depósitos de arrendatario	288,825	15,353
Proveedores y otras cuentas por pagar	4,756	253
Pasivo circulante		
Proveedores y otras cuentas por pagar	195,751	10,406
Préstamos (costo: 30/09/2018 - Ps.1244,771, US\$12,892; 30/06/2018 - Ps.139,748, US\$7,207)	244,771	13,011
Depósitos de arrendatarios	96,595	5,135
Total pasivo (excluyendo activo neto atribuible a los Inversionistas)	19,701,781	1,047,299
Total pasivos y activos netos	46,683,652	2,481,589



Estados Financieros

Estado de Flujo de Efectivo	Sep-18 (miles de pesos)	Sep-18 (miles de dólares)
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad (pérdida) del período	\$852,643	\$45,324
Ajustes:		
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	851,418	45,259
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	(161,391)	(8,579)
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	(59,089)	(3,141)
Utilidad realizada por venta de propiedades de inversión	17,836	948
Estimación para cuentas de cobro dudoso	39,131	2,080
Intereses pagados por préstamos	696,292	37,013
Intereses devengados en cuentas bancarias	(10,309)	(548)
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	(20,400)	(1,084)
Disminución (aumento) rentas diferidas por cobrar	(9,862)	(524)
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar	(123,085)	(6,543)
Disminución (aumento) en impuestos por recuperar	843,689	44,848
Disminución (aumento) en impuesto al valor agregado reembolsado	(466,237)	(24,784)
Disminución (aumento) en pagos anticipados	7,987	425
Disminución (aumento) en otros activos	(31,917)	(1,697)
(Disminución) aumento en depósitos de arrendatarios	(3,349)	(178)
(Disminución) aumento en proveedores y otras cuentas por pagar	(11,330)	(602)
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de operación	2,412,027	128,217
Flujo de efectivo de actividades de inversión		
Adquisiciones de propiedades de inversión	(481,977)	(25,621)
Mejoras de propiedades de inversión	(48,665)	(2,587)
Ingreso por disposición de propiedades de inversión	-	-
Anticipo de adquisición	-	-
Intereses devengados en cuentas bancarias	10,309	548
Inversiones a través del método de participación	4,346	231
Pagos de préstamo por cobrar	888	47
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de inversión	(515,099)	(27,381)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento		
Préstamos recibidos	-	-
Pago de préstamos	(882,301)	(46,901)
Intereses pagados por préstamos	(587,265)	(31,218)
Distribuciones pagadas a accionistas	(1,545,586)	(82,160)
Efectivo restringido	1,681	89
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de financiamiento	(3,013,471)	(160,189)
(Disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo	(1,116,543)	(59,353)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	3,209,041	170,585
Efectos cambiarios sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	(181,320)	(9,639)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	1,911,178	101,594



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	(644,880)	-	(900,706)	(1,545,586)
Utilidad integral				
Utilidad (pérdida) neta del período	-	-	852,643	852,643
Otros resultados integrales				
Ajuste por conversión de divisas	-	(1,386,746)	-	(1,386,746)
Total de utilidad (pérdida) utilidad integral	-	(1,386,746)	852,643	(534,103)
Activo neto (patrimonio neto) al 30 de septiembre de 2018	\$19,199,208	\$7,782,663		\$ 26,981,871
<i>(miles de dólares)</i>				
Balance al 1 de enero de 2018	\$1,054,863	\$487,423	\$2,555	\$1,544,842
Contribución de capital	-	-	-	-
Distribuciones a tenedores	(34,280)	-	(47,879)	(82,160)
Utilidad integral				
Utilidad (pérdida) neta del período	-	-	45,324	45,324
Otros resultados integrales				
Ajuste por conversión de divisas	-	(73,716)	-	(73,300)
Total de utilidad (pérdida) utilidad integral	-	(73,716)	45,324	(28,392)
Activo neto (patrimonio neto) al 30 de septiembre de 2018	\$1,020,583	\$ 413,707		\$1,434,707