

## REPORTE DE RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE Y AÑO COMPLETO 2018

Ciudad de México, 27 de febrero de 2019 – Terrafina® (BMV: TERRA13) (“TERRA” o “la Compañía”), fideicomiso de inversión líder en bienes raíces industriales (“FIBRA”), asesorado externamente por PGIM Real Estate y dedicado a adquirir, desarrollar, arrendar y administrar propiedades inmobiliarias industriales en México, anunció hoy sus resultados del cuarto trimestre 2018 (4T18) y del año completo 2018 (2018).

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

*Los estados financieros de Terrafina que se describen en el presente reporte son internos y aún no han sido auditados por nuestros Auditores Externos ni aprobados por la Asamblea Ordinaria Anual de Tenedores, por lo que las cifras mencionadas a lo largo de este reporte de resultados son preliminares y podrían presentar ajustes en el futuro. Una vez que se cuente con los estados financieros dictaminados para 2018 y hayan sido aprobados por la Asamblea Ordinaria Anual de Tenedores, los mismos se pondrán a disposición del público inversionista de conformidad con las disposiciones legales aplicables.*

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

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

#### Operativos

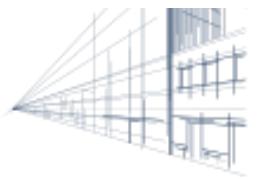
- La tasa de ocupación al 31 de diciembre de 2018 fue del 95.3%, una disminución de 20 puntos base comparado con el cuarto trimestre de 2017 (4T17). Adicionalmente, considerando las cartas de intención firmadas, la ocupación al cierre de 4T18 fue de 96.5%.
- La renta promedio anualizada del portafolio por pie cuadrado al cierre de 2018 fue US\$5.15, un incremento de US\$0.11 comparado con el 4T17.
- Al cierre de 2018, Terrafina registró un total de 41.1 millones de pies cuadrados (mpc) de Área Rentable Bruta (ARB) integrada por 287 propiedades y 295 inquilinos.
- El total de actividades por arrendamiento de 2018 fue de 9.0 mpc, de los cuales 11.7% corresponden a nuevos contratos, 46.1% a renovaciones y 42.2% a renovaciones anticipadas. Esta actividad se concentró principalmente en los mercados de Cuautitlán Izcalli, Chihuahua, Ciudad Juárez, San Luis Potosí, Ramos Arizpe, Saltillo, Monterrey, Guadalajara, Silao, Toluca, Irapuato, Reynosa, Querétario, Hermosillo y Tijuana.

#### Contactos en Ciudad de México:

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

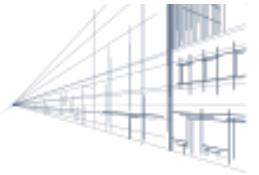
#### Contactos en Nueva York:

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



## Financieros

- Los ingresos por rentas de 2018 fueron US\$191.0 millones, de los cuales US\$48.0 millones corresponden al 4T18 y representan un incremento de 9.6% o US\$4.2 millones comparado con el 4T17.
- El ION de 2018 fue US\$190.0 millones, de los cuales US\$48.0 millones corresponden al 4T18 y representan un aumento de 9.1% o US\$4.0 millones comparado con el 4T17.
- El margen ION fue 92.3% en 2018 y 93.3% en el 4T18, un incremento de 32 puntos base comparado con el 4T17.
- La UAFIDA de 2018 alcanzó US\$170.9 millones, de los cuales US\$42.8 millones corresponden al 4T18, un incremento de 8.0% o US\$3.2 millones comparado con el 4T17.
- El margen UAFIDA de 2018 fue de 83.1% y 83.1% en el 4T18, una disminución de 53 puntos base comparado con el 4T17.
- Los fondos disponibles para la operación ajustados (AFFO) de 2018 alcanzaron US\$111.1 millones, de los cuales US\$26.4 millones corresponden al 4T18, un aumento de 2.9% o US\$0.7 millones comparado con el 4T17.
- El margen AFFO en 2018 fue de 54.0% y 51.2% para el 4T18, una disminución de 287 puntos base comparado con el 4T17.
- El monto total de las distribuciones para el 2018 fue de US\$111.1 millones; con distribuciones por CBFI de US\$0.1407. Tomando en cuenta el precio promedio de 2018 de US\$1.44 (Ps.27.71), se obtuvo un retorno por distribución (*dividend yield*) del 9.7%.
- El monto total de distribuciones para el 4T18 fue de US\$26.4 millones. Como resultado, se distribuirán Ps.0.6611 por CBFI (US\$0.0334 por CBFI) como pago de distribuciones correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de octubre y el 31 de diciembre de 2018; tomando en cuenta el precio promedio del 4T18 de US\$1.28 (Ps.25.39), se obtuvo un retorno por distribución (*dividend yield*) del 10.4%.

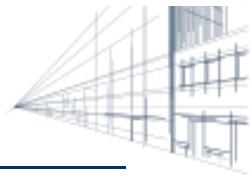


## Resultados Operativos y Financieros

<b>Operativos</b>	<b>Mar18</b>	<b>Jun18</b>	<b>Sep18</b>	<b>Dic18</b>	<b>Dic17</b>		<b>Mar18</b>	<b>Jun18</b>	<b>Sep18</b>	<b>Dic18</b>	<b>Dic17</b>	
Número de Propiedades Desarrolladas	284	286	287	287	284							
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc) <sup>1</sup>	40.6	40.9	41.0	41.1	40.6							
Reserva Territorial (mpc)	6.17	6.17	6.06	6.06	6.17							
Tasa de Ocupación <sup>2</sup>	95.2%	95.5%	95.2%	95.3%	95.5%							
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.06	5.07	5.13	5.15	5.04							
Plazo Promedio Remanente de Renta (años)	3.52	3.46	3.42	3.37	3.23							
Tasa de Renovación <sup>3</sup>	86.8%	90.4%	95.8%	90.1%	95.0%							
<b>Financieros Acumulados</b>	<b>Mar18</b>	<b>Jun18</b>	<b>Sep18</b>	<b>Dic18</b>	<b>Dic17</b>		<b>Mar18</b>	<b>Jun18</b>	<b>Sep18</b>	<b>Dic18</b>	<b>Dic17</b>	
						fx	18.7759	19.0933	19.0564	19.2420	18.6672	
	(millones de pesos excepto donde se indique)						(millones de dólares excepto donde se indique)					
Ingresos por Rentas <sup>4</sup>	889.8	1,811.6	2,723.6	3,674.9	3,157.7		47.4	95.0	143.0	191.0	166.9	
Otros Ingresos Operativos	101.7	152.7	208.4	295.6	303.3		5.4	8.1	11.0	15.4	15.8	
Ingresos Netos	997.0	1,978.2	2,951.7	3,996.9	3,491.6		53.1	103.8	155.0	207.8	184.4	
Ingreso Operativo Neto (ION)*	862.7	1,789.6	2,702.9	3,653.6	3,151.1		46.0	93.9	142.0	190.0	166.8	
Margen ION	87.3%	88.5%	89.5%	92.3%	92.0%		87.3%	88.5%	89.5%	92.3%	92.0%	
UAFIDA <sup>5</sup> *	774.4	1,616.3	2,438.4	3,284.7	2,843.3		41.3	84.8	128.1	170.9	150.3	
Margen UAFIDA	78.4%	79.2%	79.7%	83.1%	83.0%		78.4%	79.2%	79.7%	83.1%	83.0%	
Flujo de la Operación (FFO)*	557.2	1,161.3	1,753.7	2,352.9	1,986.4		29.7	61.0	92.2	122.5	105.0	
Margen FFO	56.4%	61.4%	62.2%	60.0%	58.4%		56.4%	61.4%	62.2%	60.0%	58.4%	
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)*	505.2	1,060.5	1,613.6	2,132.6	1,798.2		26.9	55.7	84.9	111.1	95.0	
Margen AFFO	50.7%	55.8%	54.6%	54.0%	52.4%		50.7%	55.8%	54.6%	54.0%	52.4%	
Distribuciones	505.2	1,060.5	1,613.6	2,132.6	1,798.2		26.9	55.7	84.9	111.1	95.0	
Distribuciones por CBF <sup>6</sup>	0.6386	1.3406	2.0399	2.7010	2.4455		0.0340	0.0704	0.1073	0.1407	0.1286	
<b>Financieros Trimestrales</b>	<b>1T18</b>	<b>2T18</b>	<b>3T18</b>	<b>4T18</b>	<b>4T17</b>		<b>1T18</b>	<b>2T18</b>	<b>3T18</b>	<b>4T18</b>	<b>4T17</b>	
						fx	18.7759	19.3911	18.9859	19.7877	18.9259	
	(millones de pesos excepto donde se indique)						(millones de dólares excepto donde se indique)					
Ingresos por Rentas <sup>4</sup>	889.8	921.8	912.0	951.3	828.6		47.4	47.6	48.0	48.0	43.8	
Otros Ingresos Operativos	101.7	50.9	55.8	76.1	70.8		5.4	2.6	2.9	3.9	3.8	
Ingresos Netos	997.0	981.1	973.5	1,034.1	915.0		53.1	50.6	51.3	52.2	48.3	
Ingreso Operativo Neto (ION)*	862.7	926.9	913.3	950.7	832.9		46.0	47.9	48.1	48.0	44.0	
Margen ION	87.3%	94.9%	94.0%	93.3%	93.0%		87.3%	94.9%	94.0%	93.3%	93.0%	
UAFIDA <sup>5</sup> *	774.4	842.0	822.1	846.4	749.2		41.3	43.6	43.3	42.8	39.6	
Margen UAFIDA	78.4%	86.4%	84.6%	83.1%	83.6%		78.4%	86.4%	84.6%	83.1%	83.6%	
Flujo de la Operación (FFO)*	557.2	604.2	592.4	598.9	520.5		29.7	31.3	31.2	30.3	27.5	
Margen FFO	56.4%	62.0%	61.0%	59.3%	58.6%		56.4%	62.0%	61.0%	59.3%	58.6%	
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)*	505.2	555.3	553.1	522.6	484.9		26.9	28.8	29.1	26.4	25.6	
Margen AFFO	50.7%	56.7%	56.6%	51.2%	54.1%		50.7%	56.7%	56.6%	51.2%	54.1%	
Distribuciones	505.2	555.3	553.1	522.6	484.9		26.9	28.8	29.1	26.4	25.6	
Distribuciones por CBF <sup>6</sup>	0.6386	0.7020	0.6993	0.6611	0.6130		0.0340	0.0364	0.0368	0.0334	0.0324	

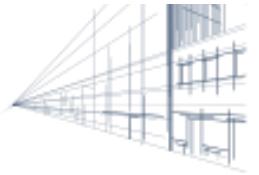
Los datos en dólares del Estado de Resultados fueron convertidos a pesos usando el tipo de cambio promedio del periodo. (1) Millones de pies cuadrados. (2) Ocupación al cierre del periodo. (3) Indica la tasa de renovaciones de los vencimientos de los contratos en el periodo. Incluye renovaciones anticipadas. (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 2018" y "Anexos" disponibles en el documento.

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management y Fund Accounting



<i><b>Balance General</b></i>	<i><b>Mar18</b></i>	<i><b>Jun18</b></i>	<i><b>Sep18</b></i>	<i><b>Dic18</b></i>	<i><b>Dic17</b></i>	<i><b>Mar18</b></i>	<i><b>Jun18</b></i>	<i><b>Sep18</b></i>	<i><b>Dic18</b></i>	<i><b>Dic17</b></i>
	<i><b>18.3445</b></i>	<i><b>19.8633</b></i>	<i><b>18.8120</b></i>	<i><b>19.6829</b></i>	<i><b>19.7354</b></i>					
<i>(millones de pesos excepto donde se indique)</i>										
<i>Efectivo y Equivalentes de Efectivo</i>	2,035.7	2,042.4	1,911.2	1,557.7	3,209.0	111.0	102.8	101.6	79.1	162.6
<i>Propiedades de Inversión</i>	42,165.3	46,176.3	43,467.5	45,880.2	45,959.6	2,298.5	2,324.7	2,310.6	2,331.0	2,328.8
<i>Reserva de Terrenos</i>	950.8	1,032.2	978.2	1,100.2	1,040.3	51.8	52.0	52.0	56.0	52.7
<i>Deuda Total</i>	18,623.4	19,826.6	19,115.9	19,544.5	20,900.8	1,015.2	998.2	1,016.2	993.0	1,059.1
<i>Deuda Neta</i>	16,587.7	17,784.2	17,204.7	17,986.9	17,691.8	904.2	895.3	914.6	913.8	896.5

*Los datos del Balance General en dólares fueron convertidos a pesos utilizando el tipo de cambio del cierre del periodo.*  
*Fuente: PGIM Real Estate – Fund Accounting*



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

A lo largo del 2018, las operaciones de Terrafina continuaron fortaleciéndose al alcanzar todos los objetivos establecidos, con niveles récord en ocupación y actividad de arrendamiento. Aún bajo un entorno macroeconómico complejo, el sector de bienes raíces industriales mantuvo su dinamismo de crecimiento gracias a la solidez del sector de manufactura para exportación así como de logística y distribución. Con un total de 9.0 millones de pies cuadrados en actividad de arrendamiento, Terrafina destaca como uno de los principales líderes apoyando el avance del sector industrial de bienes raíces de México. Al cierre de año, logramos un nivel de ocupación sólido (incluyendo cartas de intención firmadas) de 96.5%, este resultado fue impulsado por una alta tasa de renovación promedio de 90.7%, alcanzada durante el año 2018. Por su parte, la actividad de arrendamiento se concentró principalmente en los mercados de Cuautitlán Izcalli, Chihuahua, Ciudad Juárez, San Luis Potosí, Ramos Arizpe, Saltillo, Monterrey, Guadalajara, Silao, Toluca, Irapuato, Reynosa, Querétaro, Hermosillo y Tijuana. Como parte de los resultados del año, destaca el alto nivel de renovaciones alcanzado, el cual totalizó 8.0 millones de pies cuadrados, con lo cual se transmite un mensaje de confianza y apoyo por parte de nuestros inquilinos multinacionales, para quienes su actividad de manufactura en México es clave para el logro de sus objetivos en términos de calidad y costos de producción.

En cuanto a la renta promedio anual, cerramos el 2018 en US\$5.15 por pie cuadrado y en cuanto a las rentas promedio por región, se mantuvieron estables a lo largo de todo el año en donde la región Norte alcanzó un nivel de US\$5.08 por pie cuadrado; la región Bajío con una renta de US\$5.21 por pie cuadrado; y finalmente la región Centro con una renta de US\$5.34 por pie cuadrado.

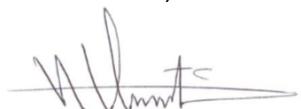
Por otro lado, destacó la consolidación de las adquisiciones concluidas a lo largo de 2017 e inicios de 2018 lo que contribuyó a la generación de mayores flujos para nuestros inversionistas y a la estabilidad de nuestras operaciones en el mediano y largo plazo. Hoy, con un total de 41.1 millones de pies cuadrados en propiedades industriales y un 97% de contratos denominados en dólares, estamos mejor posicionados para tomar ventaja de oportunidades que se presenten en el futuro. Con esta visión de negocio, mantenemos nuestro objetivo de preservar el nivel de ocupación mediante el trabajo cercano con nuestros inquilinos para satisfacer sus requerimientos de crecimiento.

En cuanto a nuestros objetivos financieros propuestos para el año 2018, estuvimos en línea en términos de generación de ingresos operativos netos alcanzando los US\$190.0 millones así como excedimos nuestra meta en la distribución por CBFI generando un total de US\$0.1407. Respecto a los principales resultados financieros del 2018, obtuvimos incrementos relevantes comparados con el 2017. Prueba de nuestro éxito está la generación de ingresos por rentas de US\$191.0 millones, UAFIDA de US\$170.9 millones con un margen del 83.1%, así como US\$111.1 millones en Fondos de la Operación Ajustados y un retorno por distribución (*dividend yield*) del 9.7% tomando en cuenta el precio promedio del CBFI durante el 2018.

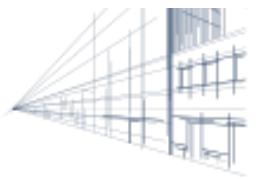
Finalmente, para el año 2019, creemos que la operación se mantendrá sólida al igual que para la industria, derivado de la certidumbre y confianza de las operaciones de manufactura para exportación en México. Este escenario representa oportunidades para el crecimiento del sector industrial y para Terrafina específicamente, mantendremos un enfoque en las operaciones de nuestros inquilinos, generando nuevos proyectos vía expansiones y edificios hechos a la medida.

Gracias por su interés en Terrafina.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Alberto Chretin".

Ing. Alberto Chretin  
Director General y Presidente del Comité Técnico



## Resumen Operativo

### Resumen por Región

(al 31 de diciembre 2018)	Norte	Bajío	Centro	Total
# Propiedades	201	56	30	287
# de Arrendatarios	200	57	38	295
ARB (mpc)	25.6	9.3	6.3	41.1
Reserva de Terrenos (mpc)	2.6	0.2	3.3	6.1
Tasa de Ocupación	97.5%	91.5%	91.8%	95.3%
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.08	5.21	5.34	5.15
% Renta Base Anualizada	62.8%	21.9%	15.2%	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

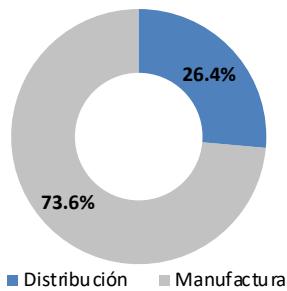
### CENTRO

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

Operaciones de Terrafina al 4T18

### Diversificación por Uso de Propiedad al 4T18

(como % del ARB arrendado)

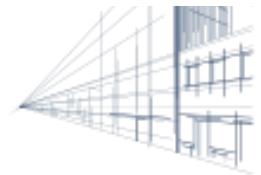


■ Distribución ■ Manufactura

### Actividades de Arrendamiento

	4Q18	4Q17	Var.
Portafolio Operativo (mpc):			
Renovaciones	0.6	0.9	-0.3
Renovaciones Anticipadas	1.4	0.4	0.9
Nuevos Arrendamientos	0.3	0.1	0.2
Pies Cuadrados Totales de Arrendamientos Firmados	2.2	1.4	0.8

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management



## Resumen Operativo (continuación)

### Ocupación y Rentas por Región

(al 31 de diciembre 2018)	Tasa de Ocupación	Renta Prom. / Pie Cuadrado (dólares)
<b>Norte</b>	<b>97.5%</b>	<b>5.08</b>
Baja California	89.8%	4.42
Tijuana	89.8%	4.42
Sonora	88.5%	4.57
Hermosillo	88.5%	4.57
Chihuahua	98.8%	5.05
Chihuahua	98.5%	5.44
Ciudad Juárez	99.2%	4.73
Delicias	100.0%	6.03
Gómez Farías	100.0%	3.34
Casas Grandes	100.0%	4.21
Coahuila	96.1%	5.28
Ciudad Acuña	100.0%	6.23
Monclova	100.0%	5.54
Ramos Arizpe	94.4%	5.18
Saltillo	100.0%	5.41
Derramadero	100.0%	6.88
San Pedro de las Colinas	89.3%	2.10
Torreón	100.0%	4.30
Nuevo León	96.2%	5.10
Apodaca	100.0%	5.60
Monterrey	94.9%	4.92
Tamaulipas	100.0%	4.67
Reynosa	100.0%	4.67
Durango	100.0%	4.79
Durango	100.0%	4.95
Gómez Palacio	100.0%	3.18
<b>Bajío</b>	<b>91.5%</b>	<b>5.21</b>
San Luis Potosí	89.6%	4.92
San Luis Potosí	89.6%	4.92
Jalisco	100.0%	6.58
Guadalajara	100.0%	6.58
Aguascalientes	100.0%	4.77
Aguascalientes	100.0%	4.77
Guanajuato	89.9%	4.87
Celaya	100.0%	5.29
Irapuato	93.9%	5.33
Silao	87.1%	4.60
Querétaro	85.8%	4.86
Querétaro	85.8%	4.86
<b>Centro</b>	<b>91.8%</b>	<b>5.34</b>
Estado de México	90.5%	5.56
Cuautitlán Izcalli	95.8%	5.59
Toluca	88.8%	5.39
Distrito Federal	100.0%	9.22
Azcapotzalco	100.0%	9.22
Puebla	100.0%	3.23
Puebla	100.0%	3.23
Tabasco	100.0%	4.23
Villahermosa	100.0%	4.23
<b>Total</b>	<b>95.3%</b>	<b>5.15</b>

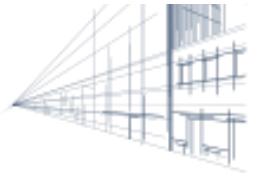
Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

### Vencimientos y Renovaciones por Región

(al 31 de diciembre 2018)	Consolidado			
	Vencimientos (número de contratos)	% Total de Vencimientos	Renovaciones (número de contratos)	% Total de Renovaciones
<b>Norte</b>	<b>12</b>	<b>75.0%</b>	<b>12</b>	<b>100.0%</b>
Baja California	0	0.0%	0	0.0%
Tijuana	0	0.0%	0	0.0%
Sonora	0	0.0%	0	0.0%
Hermosillo	0	0.0%	0	0.0%
Chihuahua	7	43.8%	7	100.0%
Chihuahua	3	18.8%	3	100.0%
Ciudad Juárez	4	25.0%	4	100.0%
Delicias	0	0.0%	0	0.0%
Gómez Farías	0	0.0%	0	0.0%
Casas Grandes	0	0.0%	0	0.0%
Coahuila	1	6.3%	1	100.0%
Ciudad Acuña	0	0.0%	0	0.0%
Monclova	0	0.0%	0	0.0%
Ramos Arizpe	0	0.0%	0	0.0%
Saltillo	1	6.3%	1	100.0%
Derramadero	0	0.0%	0	0.0%
San Pedro de las Colinas	0	0.0%	0	0.0%
Torreón	0	0.0%	0	0.0%
Nuevo León	2	12.5%	2	100.0%
Apodaca	1	6.3%	1	100.0%
Monterrey	1	6.3%	1	100.0%
Tamaulipas	2	12.5%	2	100.0%
Reynosa	2	12.5%	2	100.0%
Durango	0	0.0%	0	0.0%
Durango	0	0.0%	0	0.0%
Gómez Palacio	0	0.0%	0	0.0%
<b>Bajío</b>	<b>2</b>	<b>12.5%</b>	<b>2</b>	<b>100.0%</b>
San Luis Potosí	0	0.0%	0	0.0%
San Luis Potosí	0	0.0%	0	0.0%
Jalisco	1	6.3%	1	100.0%
Guadalajara	1	6.3%	1	6.7%
Aguascalientes	0	0.0%	0	0.0%
Aguascalientes	0	0.0%	0	0.0%
Guanajuato	1	6.3%	1	100.0%
Celaya	0	0.0%	0	0.0%
Irapuato	1	6.3%	1	100.0%
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>2</b>	<b>12.5%</b>	<b>1</b>	<b>50.0%</b>
Estado de México	2	12.5%	1	50.0%
Cuautitlán Izcalli	1	6.3%	0	0.0%
Toluca	1	6.3%	1	100.0%
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%
<b>Total</b>	<b>16</b>	<b>100.0%</b>	<b>15</b>	<b>93.8%</b>

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

\* Sobre el número de contratos vencidos en el trimestre



## Desempeño Operativo 2018

### Composición por Diversificación Geográfica

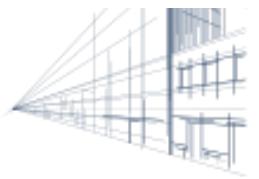
La diversificación geográfica de las propiedades de Terrafina al cierre de 2018 (con base en el ARB por pie cuadrado) se encuentra dividida de la siguiente manera: la región norte de México representa un 62.3% del ARB, mientras que las regiones Bajío y centro representan 22.5% y 15.2% del ARB, respectivamente.

**Diversificación Geográfica por Región y Estado**

	4T18	% del ARB Total al 4T18	4T17	% del ARB Total al 4T17
<b>Norte</b>	<b>25.61</b>	<b>62.3%</b>	<b>25.21</b>	<b>62.1%</b>
Baja California	0.91	2.2%	0.90	2.2%
Tijuana	0.91	2.2%	0.90	2.2%
Sonora	0.33	0.8%	0.33	0.8%
Hermosillo	0.33	0.8%	0.33	0.8%
Chihuahua	14.34	34.9%	14.29	35.2%
Chihuahua	5.83	14.2%	5.83	14.4%
Ciudad Juárez	7.81	19.0%	7.76	19.1%
Delicias	0.52	1.3%	0.52	1.3%
Gómez Farías	0.08	0.2%	0.08	0.2%
Camargo	0.02	0.1%	0.09	0.2%
Casas Grandes	0.09	0.2%	0.09	0.2%
Coahuila	6.84	16.6%	6.51	16.0%
Ciudad Acuña	0.24	0.6%	0.24	0.6%
Monclova	0.35	0.8%	0.35	0.9%
Ramos Arizpe	4.54	11.0%	4.54	11.2%
Saltillo	0.62	1.5%	0.62	1.5%
Derramadero	0.54	1.3%	0.21	0.5%
San Pedro de las Colinas	0.15	0.4%	0.15	0.4%
Torreón	0.39	0.9%	0.39	1.0%
Nuevo León	1.94	4.7%	1.94	4.8%
Apodaca	0.50	1.2%	0.50	1.2%
Monterrey	1.44	3.5%	1.44	3.6%
Tamaulipas	0.47	1.1%	0.47	1.1%
Reynosa	0.47	1.1%	0.47	1.1%
Durango	0.78	1.9%	0.78	1.9%
Durango	0.71	1.7%	0.71	1.7%
Gómez Palacio	0.07	0.2%	0.23	0.6%
<b>Bajío</b>	<b>9.27</b>	<b>22.5%</b>	<b>9.12</b>	<b>22.5%</b>
San Luis Potosí	3.32	8.1%	3.31	8.2%
San Luis Potosí	3.32	8.1%	3.31	8.2%
Jalisco	1.66	4.0%	1.66	4.1%
Guadalajara	1.66	4.0%	1.66	4.1%
Aguascalientes	0.75	1.8%	0.75	1.8%
Aguascalientes	0.75	1.8%	0.75	1.8%
Guanajuato	1.57	3.8%	1.42	3.5%
Celaya	0.12	0.3%	0.12	0.3%
Irapuato	0.44	1.1%	0.44	1.1%
Silao	1.01	2.5%	0.86	2.1%
Querétaro	1.98	4.8%	1.98	4.9%
Querétaro	1.98	4.8%	1.98	4.9%
<b>Centro</b>	<b>6.25</b>	<b>15.2%</b>	<b>6.25</b>	<b>15.4%</b>
Estado de México	5.40	13.1%	5.40	13.3%
Cuautitlán Izcalli	4.26	10.4%	4.26	10.5%
Toluca	0.91	2.2%	0.91	2.2%
Huehuetoca	0.23	0.6%	0.23	0.6%
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	1.6%
Villahermosa	0.65	1.6%	0.65	1.6%
<b>Total</b>	<b>41.13</b>	<b>100.0%</b>	<b>40.58</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



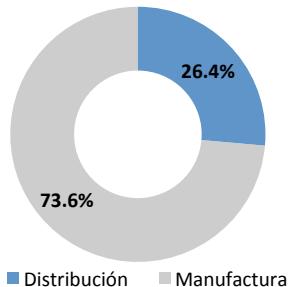
## Composición por Uso de la Propiedad

Al cierre de 2018, la participación de propiedades dedicadas a la manufactura fue de 73.6% y logística y distribución fue de 26.4%.

### Diversificación por Uso de Propiedad

al 4T18

(como % del ARB arrendado)



### Diversificación por Uso de Propiedad

	4T18	4T17	Var.
Distribución	26.4%	26.9%	-45 bps
Manufactura	73.6%	73.1%	45 bps

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

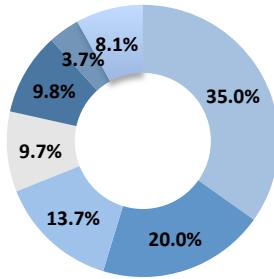
## Composición por Sectores

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

### Diversificación por Sector Industrial al 4T18

(como % del ARB arrendado)

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

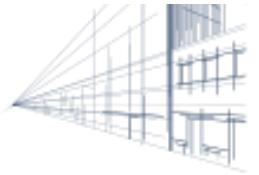


### Diversificación por Sector Industrial

	4T18	4T17	Var.
--	------	------	------

Automotriz	35.0%	34.3%	77 bps
Bienes industriales	20.0%	19.8%	15 bps
Bienes de consumo	13.7%	14.4%	-63 bps
Logística y Comercio	9.7%	10.0%	-32 bps
Aeroespacial	9.8%	9.9%	-11 bps
Bienes de Consumo No Duraderos	3.7%	4.0%	-25 bps
Electrónica	8.1%	7.7%	40 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 de 2018, 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 18.0% y 29.2%, respectivamente.

Clientes Principales	Pies Cuadrados en Arrendamiento (millones)	% del Total de ARB	% del Total de Ingresos
<i>(Al 31 de diciembre 2018)</i>			
Cliente Principal	1.24	3.0%	3.3%
<b>10 Clientes Principales</b>	7.02	17.1%	18.0%
<b>20 Clientes Principales</b>	11.40	27.7%	29.2%

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

## Ocupación

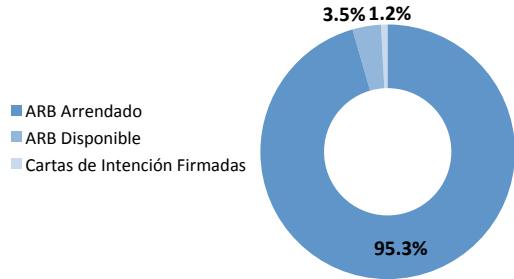
La ocupación al cierre de 2018 fue de 95.3% y considerando las cartas de intención firmadas, la ocupación del trimestre se ubicó en un 96.5%. Es importante mencionar que este indicador refleja el nivel de ocupación al cierre del trimestre.

Durante el cuarto trimestre de 2018, Terrafina tuvo actividad de arrendamiento por un total de 2.2 mpc, de los cuales el 12.9% corresponden a nuevos contratos de arrendamiento (incluyendo expansiones), 26.0% corresponden a renovaciones de contratos y 61.1% a renovaciones anticipadas.

La actividad de arrendamiento se realizó principalmente en los mercados de Cuautitlán Izcalli, San Luis Potosí, Ciudad Juárez, Monterrey, Irapuato, Reynosa, Guadalajara, Chihuahua, Saltillo y Toluca. Adicional a esta actividad de arrendamiento, se firmaron cartas de intención por un espacio adicional de 512,600 pies cuadrados.

### Ocupación al 4T18

(como % del ARB total)

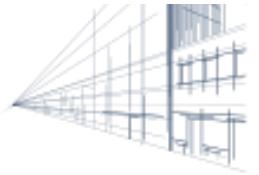


	4T18	4T17	Var.
ARB Arrendado	95.3%	95.5%	-20 bps
ARB Disponible	3.5%	4.4%	-90 bps
Cartas de Intención Firmadas	1.2%	0.2%	100 bps
<b>Total</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	

Fuente: PGIM Real Estate Asset Management

## Vencimientos de Contratos de Arrendamiento

Al cierre de 2018, Terrafina mantenía un total de 295 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 10% 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)	% del Total	Ocupación de Pies Cuadrados (millones)	% del Total
2019	28.0	13.9%	5.59	14.3%
2020	45.3	22.5%	8.86	22.6%
2021	38.6	19.1%	7.51	19.2%
2022	19.8	9.8%	3.96	10.1%
2023	24.5	12.1%	4.89	12.5%
Posterior	45.5	22.6%	8.39	21.4%

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:

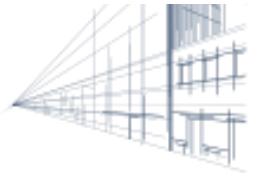
- 1) Recursos utilizados para las mejoras a las propiedades que arriendan los inquilinos, así como el CAPEX recurrente para el mantenimiento de propiedades.
- 2) Comisiones pagadas a los agentes inmobiliarios (*brokers*) y administradores.
- 3) CAPEX para nuevos desarrollos, que por su naturaleza generalmente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

En el 2018, el total de inversión en mejoras de los inquilinos y CAPEX recurrente de Terrafina fue de US\$7.1 millones. A continuación se muestra el desglose del CAPEX total en el 4T18 y 2018:

Gastos de Capital (CAPEX)				
	4T18 (millones de pesos)	4T18 (millones de dólares)	2018 (millones de pesos)	2018 (millones de dólares)
Mejoras de los Inquilinos y Capex Recurrente	48.1	2.4	118.7	6.1
Comisiones de Arrendamiento	21.0	1.1	77.1	4.0
Capex Nuevos Desarrollos <sup>1</sup>	70.1	3.5	118.7	6.0
<b>Gastos de Capital Totales</b>	<b>139.1</b>	<b>7.0</b>	<b>314.5</b>	<b>16.1</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



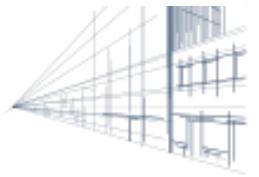
## Reservas Territoriales

Al 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2018 se integra de la siguiente manera:

	al 31 de diciembre del 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	2.6	509.5	25.9	660.5	33.6
Bajío	0.2	14.0	0.7	18.9	1.0
Centro	3.3	731.1	37.1	420.8	21.4
<b>Total Portafolio de Terrenos</b>	<b>6.1</b>	<b>1,254.6</b>	<b>63.7</b>	<b>1,100.2</b>	<b>56.0</b>

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management y Fund Accounting



## Desempeño Financiero al 2018

### Resultados y Cálculos Financieros

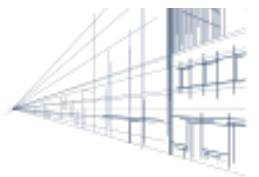
Los resultados financieros son presentados en pesos mexicanos y dólares estadounidenses. Los números del estado de resultados para cada periodo fueron convertidos a dólares utilizando el tipo de cambio promedio de 2018 mientras que en el balance general, se utiliza el tipo de cambio al cierre al 31 de diciembre 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 2018 y 4T18 así como el resultado consolidado:

	Mismas Propiedades <sup>1</sup> 4T18	Consolidado 4T18		Mismas Propiedades 2018	Consolidado 2018	Mismas Propiedades 2018	Consolidado 2018	Mismas Propiedades 4T18	Consolidado 4T18	Mismas Propiedades 4T18	Consolidado 4T18
Número de Propiedades	284	287									
Tasa de Ocupación	95.5%	95.3%									
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc)	40.7	41.1									
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.14	5.15									
(millones de pesos)		(millones de dólares)		(millones de pesos)		(millones de dólares)		(millones de pesos)		(millones de dólares)	
Ingresos por Rentas	3,130.3	3,674.9	162.5	191.0	867.7	951.3	43.8	48.0			
Ingresos Operativos Netos (ION)	3,124.5	3,653.6	162.3	190.0	868.7	950.7	43.9	48.0			
Margen ION	92.1%	92.3%	92.1%	92.3%	92.8%	93.3%	92.8%	93.3%			
UAFIDA	2,802.3	3,284.7	145.6	170.9	773.3	846.4	39.0	42.8			
Margen UAFIDA	83.0%	83.1%	83.0%	83.1%	82.6%	83.1%	82.6%	83.1%			
FFO	1,919.1	2,352.9	99.7	122.5	525.8	598.9	26.6	30.3			
Margen FFO	56.9%	60.0%	56.9%	60.0%	56.5%	59.3%	56.5%	59.3%			
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)	1,686.3	2,132.6	87.8	111.1	431.1	522.6	21.8	26.4			
Margen AFFO	49.8%	54.0%	49.8%	54.0%	46.2%	51.2%	46.2%	51.2%			

(1) La información sobre mismas propiedades analiza el desempeño de las propiedades industriales sin incluir las adquisiciones cerradas en los últimos doce meses del año.

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management y Fund Accounting

## Ingresos por Rentas

En el 2018, Terrafina registró US\$191.0 millones en ingresos por rentas. Durante el 4T18, Terrafina registró US\$48.0 millones en ingresos por rentas, un incremento de 9.6% o US\$4.2 millones comparado con el 4T17.

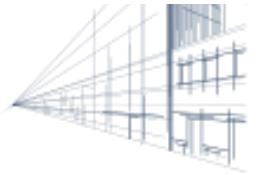
Los ingresos por rentas no incluyen los ingresos devengados ya que estos últimos son una partida no monetaria.

## Otros Ingresos Operativos

Al cierre de 2018, se registraron US\$15.4 millones de otros ingresos operativos En el 4T18, se registraron US\$3.9 millones de otros ingresos operativos, un incremento de 3.3%, o US\$0.1 millones comparado con el 4T17.

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 2018 alcanzaron US\$207.8 millones y para el 4T18 alcanzaron US\$52.2 millones, un incremento de US\$3.9 millones o 8.0%, respecto al 4T17.



## Ingresos

	2018	2017	Var. %	4T18	4T17	Var. %	2018	2017	Var. %	4T18	4T17	Var. %
	(millones de pesos)						(millones de dólares)					
<b>Ingresos por Rentas</b>	<b>3,674.9</b>	<b>3,157.7</b>	<b>16.4%</b>	<b>951.3</b>	<b>828.6</b>	<b>14.8%</b>	<b>191.0</b>	<b>166.9</b>	<b>14.4%</b>	<b>48.0</b>	<b>43.8</b>	<b>9.6%</b>
Ingresos Devengados <sup>1</sup>	26.3	30.6	-14.2%	6.7	15.6	-57.4%	1.4	1.7	-18.2%	0.3	0.8	-59.3%
<b>Otros Ingresos Operativos</b>	<b>295.6</b>	<b>303.3</b>	<b>-2.5%</b>	<b>76.1</b>	<b>70.8</b>	<b>7.6%</b>	<b>15.4</b>	<b>15.8</b>	<b>-2.2%</b>	<b>3.9</b>	<b>3.8</b>	<b>3.3%</b>
Gastos Reembolsables como Ingresos <sup>2</sup>	253.6	247.4	2.5%	60.2	60.4	-0.3%	13.3	12.9	3.0%	3.1	3.2	-4.0%
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	28.4	31.1	-8.9%	8.3	7.6	8.7%	1.5	1.7	-11.5%	0.4	0.4	4.4%
Otros Ingresos No Monetarios	13.6	24.8	-45.0%	7.7	2.8	172.2%	0.7	1.2	-44.1%	0.4	0.1	154.8%
<b>Ingresos Netos</b>	<b>3,996.9</b>	<b>3,491.6</b>	<b>14.5%</b>	<b>1034.1</b>	<b>915.0</b>	<b>13.0%</b>	<b>207.8</b>	<b>184.4</b>	<b>12.7%</b>	<b>52.2</b>	<b>48.3</b>	<b>8.0%</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

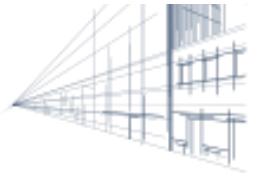
Los gastos de bienes raíces registrados en el 2018 fueron US\$34.4 millones. Estos gastos estuvieron relacionados principalmente con reparaciones y mantenimiento, gastos de impuestos y seguros.

Los gastos de bienes raíces registrados en el 4T18 ascendieron a US\$10.7 millones, un incremento de 51.0% o US\$3.6 millones comparado con el 4T17.

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

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

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



## Ingreso Operativo Neto (ION)

Al cierre de 2018, Terrafina registró US\$190.0 millones de ingreso operativo neto y un margen ION del 92.3%.

Durante el 4T18, Terrafina registró US\$48.0 millones de ION, el cual aumentó 9.1% o US\$4.0 millones, comparado con el 4T17. El margen ION aumentó 32 puntos base para ubicarse en 93.3% comparado con 93.0% del 4T17.

La siguiente tabla muestra el cálculo del ION para el cierre de 2018 y 4T18:

### Ingreso Operativo Neto

	2018	2017	Var. %	4T18	4T17	Var. %	2018	2017	Var. %	4T18	4T17	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)						(millones de dólares excepto donde se indique)					
Ingresos por Rentas <sup>1</sup>	3,674.9	3,157.7	16.4%	951.3	828.6	14.8%	191.0	166.9	14.4%	48.0	43.8	9.6%
Otros Ingresos Operativos <sup>2</sup>	282.5	272.4	3.7%	68.5	67.5	1.5%	14.8	14.3	3.5%	3.5	3.6	-2.5%
<b>Ingresos Netos para el Cálculo del ION</b>	<b>3,957.4</b>	<b>3,430.1</b>	<b>15.4%</b>	<b>1,019.8</b>	<b>896.1</b>	<b>13.8%</b>	<b>205.7</b>	<b>181.2</b>	<b>13.6%</b>	<b>51.5</b>	<b>47.3</b>	<b>8.7%</b>
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes	-32.1	-33.1	-3.3%	-9.5	-7.7	22.5%	-1.7	-1.8	-5.6%	-0.5	-0.4	16.5%
Impuestos Propiedad	-78.3	-66.4	18.0%	0.0	0.0	1929.5%	-4.1	-3.1	32.9%	0.0	0.0	1783.3%
Comisión por Administración de Propiedad	-74.2	-68.5	8.4%	-18.4	-18.5	-0.6%	-3.9	-3.6	6.3%	-0.9	-1.0	-5.0%
Electricidad	-58.9	-50.8	15.9%	-15.8	-13.1	20.4%	-3.0	-2.7	10.9%	-0.8	-0.7	13.8%
Seguros Propiedad	-24.4	-25.1	-3.0%	-16.2	-15.0	7.8%	-1.2	-1.3	-7.1%	-0.8	-0.8	1.1%
Seguridad	-18.3	-13.4	36.9%	-4.4	-3.0	45.0%	-1.0	-0.7	34.0%	-0.2	-0.2	39.8%
Otros Gastos Operativos	-17.7	-21.7	-18.3%	-5.0	-5.8	-14.8%	-0.9	-1.2	-20.9%	-0.2	-0.3	-18.7%
<b>Gastos Operativos de Bienes Raíces para el Cálculo del ION</b>	<b>-303.8</b>	<b>-279.0</b>	<b>8.9%</b>	<b>-69.1</b>	<b>-63.2</b>	<b>9.5%</b>	<b>-15.8</b>	<b>-14.4</b>	<b>9.4%</b>	<b>-3.5</b>	<b>-3.3</b>	<b>3.9%</b>
<b>Ingreso Operativo Neto<sup>3</sup></b>	<b>3,653.6</b>	<b>3,151.1</b>	<b>15.9%</b>	<b>950.7</b>	<b>832.9</b>	<b>14.1%</b>	<b>190.0</b>	<b>166.8</b>	<b>13.9%</b>	<b>48.0</b>	<b>44.0</b>	<b>9.1%</b>
<b>Margen ION</b>	<b>92.3%</b>	<b>92.0%</b>	<b>29 bps</b>	<b>93.3%</b>	<b>93.0%</b>	<b>32 bps</b>	<b>92.3%</b>	<b>92.0%</b>	<b>29 bps</b>	<b>93.3%</b>	<b>93.0%</b>	<b>32 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 2018 fueron US\$21.7 millones y para 4T18 fueron US\$6.0 millones, aumentando 15.0% o US\$0.8 millones comparado con el 4T17.

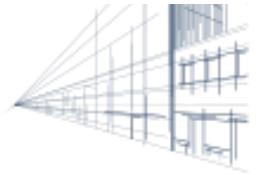
La integración de las comisiones y gastos de administración fue la siguiente:

### Comisiones y Gastos de Admon.

	2018	2017	Var. %	4T18	4T17	Var. %	2018	2017	Var. %	4T18	4T17	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)						(millones de dólares excepto donde se indique)					
Comisión por Asesoría <sup>1</sup>	-228.4	-198.2	15.2%	-59.8	-53.5	11.8%	-11.7	-10.6	9.8%	-3.0	-2.8	5.8%
Servicios Profesionales y de Consultoría	-37.1	-40.1	-7.4%	-9.3	-12.3	-24.6%	-2.0	-2.1	-4.4%	-0.5	-0.7	-22.0%
Sueldos, Honorarios de Admon. y Otros Gastos	-155.1	-175.7	-11.7%	-49.9	-32.5	53.6%	-8.0	-9.4	-15.0%	-2.5	-1.7	44.5%
<b>Total Comisiones y Gastos de Admon.</b>	<b>-420.7</b>	<b>-414.0</b>	<b>1.6%</b>	<b>-119.0</b>	<b>-98.3</b>	<b>21.1%</b>	<b>-21.7</b>	<b>-22.1</b>	<b>-2.1%</b>	<b>-6.0</b>	<b>-5.2</b>	<b>15.0%</b>

1) PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V., una sociedad mexicana afiliada de PREI, 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 2018, Terrafina registró una UAFIDA de US\$170.9 millones y un margen UAFIDA de 83.1%.

En el 4T18, la UAFIDA aumentó US\$3.2 millones o 8.0% comparado con 4T17 para alcanzar US\$42.8 millones. El margen UAFIDA fue de 83.1%, una disminución de 53 puntos base, comparado con el 4T17.

La siguiente tabla muestra el cálculo de la UAFIDA para el cierre del 2018 y 4T18:

### UAFIDA

	2018	2017	Var. %	4T18	4T17	Var. %	2018	2017	Var. %	4T18	4T17	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)						(millones de dólares excepto donde se indique)					
<b>Ingresos por Rentas<sup>1</sup></b>	3,674.9	3,157.7	16.4%	951.3	828.6	14.8%	191.0	166.9	14.4%	48.0	43.8	9.6%
Otros Ingresos Operativos <sup>2</sup>	282.5	272.4	3.7%	68.5	67.5	1.5%	14.8	14.3	3.5%	3.5	3.6	-2.5%
<b>Gastos de Bienes Raíces</b>	<b>-324.5</b>	<b>-295.1</b>	<b>10.0%</b>	<b>-78.8</b>	<b>-68.7</b>	<b>14.7%</b>	<b>-16.9</b>	<b>-15.3</b>	<b>10.4%</b>	<b>-3.9</b>	<b>-3.6</b>	<b>8.8%</b>
Gastos Operativos de Bienes Raíces para Cálculo del ION	-303.8	-279.0	8.9%	-69.1	-63.2	9.5%	-15.8	-14.4	9.4%	-3.5	-3.3	3.9%
Publicidad	-1.3	-0.5	143.7%	-0.2	0.0	-	-0.1	0.0	-	0.0	0.0	-
Gastos Admón. Seguros Propiedad	-3.0	-3.2	-7.4%	-0.8	-0.7	7.1%	-0.2	-0.2	0.0%	0.0	0.0	0.0%
Otros Gastos Admón. Bienes Raíces	-16.3	-12.4	32.3%	-8.7	-4.8	80.7%	-0.8	-0.7	29.3%	-0.4	-0.3	70.8%
<b>Comisiones y Gastos Admón.</b>	<b>-348.2</b>	<b>-291.7</b>	<b>19.4%</b>	<b>-94.7</b>	<b>-78.2</b>	<b>21.0%</b>	<b>-18.0</b>	<b>-15.6</b>	<b>15.4%</b>	<b>-4.8</b>	<b>-4.1</b>	<b>15.3%</b>
Comisión del Asesor Externo	-228.4	-198.2	15.2%	-59.8	-53.5	11.8%	-11.7	-10.6	9.8%	-3.0	-2.8	5.8%
Comisiones Legales, Admón. y Profesionales	-75.9	-52.1	45.7%	-23.1	-14.0	65.3%	-4.0	-2.7	47.2%	-1.2	-0.8	60.7%
Honorarios del Fiduciario	-4.7	-10.1	-53.7%	-1.3	-1.9	-32.2%	-0.2	-0.5	-55.1%	-0.1	-0.1	-40.7%
Sueldos	-26.3	-23.1	13.8%	-6.1	-6.3	-3.1%	-1.4	-1.2	11.2%	-0.3	-0.3	-9.9%
Otros Gastos	-12.9	-8.2	56.5%	-4.4	-2.6	70.8%	-0.7	-0.4	51.0%	-0.2	-0.1	63.6%
<b>UAFIDA<sup>3</sup></b>	<b>3,284.7</b>	<b>2,843.3</b>	<b>-9.2%</b>	<b>846.4</b>	<b>749.2</b>	<b>-19.4%</b>	<b>170.9</b>	<b>150.3</b>	<b>-7.9%</b>	<b>42.8</b>	<b>39.6</b>	<b>8.0%</b>
<b>Margen UAFIDA</b>	<b>83.1%</b>	<b>83.0%</b>	<b>9 bps</b>	<b>83.1%</b>	<b>83.6%</b>	<b>-53 bps</b>	<b>83.1%</b>	<b>83.0%</b>	<b>9 bps</b>	<b>83.1%</b>	<b>83.6%</b>	<b>-53 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.

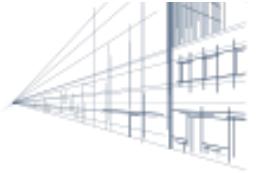
Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

**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

El costo financiero al cierre de 2018, fue de US\$52.2 millones.

En el 4T18, se registró un costo financiero de US\$12.8 millones, disminuyendo 14.3% o US\$2.1 millones comparado con el 4T17.



### Costo Financiero

	2018	2017	Var. %	4T18	4T17	Var. %	2018	2017	Var. %	4T18	4T17	Var. %
	(millones de pesos)						(millones de dólares)					
Intereses Financieros	-945.4	-861.7	9.7%	-249.2	-229.1	8.8%	-49.1	-45.6	7.7%	-12.6	-12.1	3.8%
Gastos de Deuda	-72.9	-105.6	-31.0%	-8.1	-56.5	-85.7%	-3.8	-5.5	-30.7%	-0.4	-3.0	-86.5%
Recurrente	-0.7	-3.8	-81.8%	-0.7	-1.4	-51.2%	0.0	-0.2	-81.6%	0.0	-0.1	-51.4%
No Recurrente	-72.2	-101.8	-29.1%	-7.4	-55.1	-86.6%	-3.7	-5.3	-28.8%	-0.4	-2.9	-87.4%
Productos Financieros	14.3	8.7	64.0%	2.4	1.8	31.2%	0.7	0.5	58.1%	0.1	0.1	24.2%
<b>Total</b>	<b>-1,004.1</b>	<b>-958.6</b>	<b>4.7%</b>	<b>-254.8</b>	<b>-283.8</b>	<b>-10.2%</b>	<b>-52.2</b>	<b>-50.6</b>	<b>3.1%</b>	<b>-12.8</b>	<b>-15.0</b>	<b>-14.3%</b>

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

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

En 2018, Terrafina registró FFO por US\$122.5 millones y un margen FFO de 60.0%. El AFFO para el 2018 fue de US\$111.1 millones y un margen AFFO del 54.0%.

Durante el 4T18, el FFO disminuyó US\$2.8 millones o 10.1%, comparado con el 4T17, para alcanzar US\$30.3 millones. El margen FFO fue de 59.3%, un incremento de 75 puntos base respecto al 4T17. Adicionalmente, el AFFO para el 4T18 fue de US\$26.4 millones, aumentando US\$0.7 millones o 24.0% comparado con el 4T17. El margen AFFO registrado fue de 51.2%, una disminución de 287 puntos base respecto al 4T17.

### Fondos de la Operación (FFO)

	2018	2017	Var. %	4T18	4T17	Var. %	2018	2017	Var. %	4T18	4T17	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)						(millones de dólares excepto donde se indique)					
UAFIDA	3,284.7	2,843.3	15.5%	846.4	749.2	13.0%	170.9	150.3	13.7%	42.8	39.6	8.0%
Costo Financiero <sup>1</sup>	-931.9	-856.8	8.8%	-247.5	-228.7	8.2%	-48.4	-45.3	6.8%	-12.5	-12.1	3.3%
<b>Fondos de la Operación (FFO)</b>	<b>2,352.9</b>	<b>1,986.4</b>	<b>18.4%</b>	<b>598.9</b>	<b>520.5</b>	<b>15.1%</b>	<b>122.5</b>	<b>105.0</b>	<b>16.7%</b>	<b>30.3</b>	<b>27.5</b>	<b>10.1%</b>
Margen FFO	60.0%	58.4%	157 bps	59.3%	58.6%	75 bps	60.0%	58.4%	157 bps	59.3%	58.6%	75 bps
Mejoras de los Inquilinos	-118.8	-105.3	12.8%	-48.2	-22.8	111.4%	-6.1	-5.5	10.0%	-2.4	-1.2	98.8%
Comisiones de Arrendamiento	-77.1	-66.0	16.8%	-21.0	-10.9	92.7%	-4.0	-3.5	15.2%	-1.1	-0.6	85.1%
Otros No Recurrentes <sup>2</sup>	-24.4	-16.8	44.9%	-7.1	-1.9	270.6%	-1.3	-0.9	39.8%	-0.4	-0.1	246.8%
<b>Fondos de la Operación Ajustado (AFFO)</b>	<b>2,132.6</b>	<b>1,798.2</b>	<b>18.6%</b>	<b>522.6</b>	<b>484.9</b>	<b>45.2%</b>	<b>111.1</b>	<b>95.0</b>	<b>1.4%</b>	<b>26.4</b>	<b>25.6</b>	<b>24.0%</b>
Margen AFFO	54.0%	52.4%	162 bps	51.2%	54.1%	-287 bps	54.0%	52.4%	162 bps	51.2%	54.1%	-287 bps

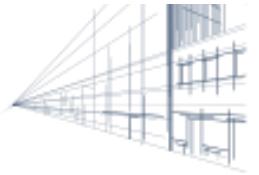
(1) Gastos Financieros Operativos Netos integrados por intereses financieros, gastos de deuda recurrente y productos financieros (2) Relacionados con adquisiciones, ventas, gastos legales y otros.

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

### Utilidad Integral

La utilidad integral de Terrafina para el 2018 fue de US\$90.1 millones. En el 4T18 se registró una utilidad de US\$114.6 millones comparado con la utilidad de US\$144.0 millones registrados en el 4T17.

La siguiente tabla muestra el cálculo de la utilidad integral para el cierre del 2018 y 4T18:



## Utilidad Integral

	2018	2017	Var. %	4T18	4T17	Var. %	2018	2017	Var. %	4T18	4T17	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)						(millones de dólares excepto donde se indique)					
Ingresos Netos	3,996.9	3,491.6	14.5%	1,034.1	915.0	13.0%	207.8	184.4	12.7%	52.2	48.3	8.0%
Gastos de Bienes Raíces e Impuestos	-666.0	-575.4	15.7%	-213.7	-134.0	59.5%	-34.4	-30.0	14.6%	-10.7	-7.1	51.0%
Honorarios y Gastos Diversos	-420.7	-414.0	1.6%	-119.0	-98.3	21.1%	-21.7	-22.1	-2.1%	-6.0	-5.2	15.0%
Utilidad (Pérdida) por Venta de Bienes Raíces	-20.7	-54.9	-62.3%	-2.9	-52.5	-94.5%	-1.1	-2.9	-63.0%	-0.1	-2.8	-94.8%
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	-682.9	62.6	-	168.5	72.3	133.1%	-35.5	3.3	-	8.5	3.8	122.9%
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	19.2	28.5	-32.8%	-39.9	19.4	-	1.0	1.5	-33.9%	-2.0	1.0	-
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	109.7	-589.0	-	-51.7	58.4	-	5.7	-31.1	-	-2.6	3.1	-
Ganancia (pérdida) neta realizada por los instrumentos financieros derivados	5.6	-	-	2.9	-	-	0.3	-	-	0.1	-	-
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	5.4	89.2	-94.0%	-13.3	-45.2	-70.5%	0.3	4.7	-94.1%	-0.7	-2.4	-71.8%
<b>Utilidad Operativa</b>	<b>2,346.4</b>	<b>2,038.5</b>	<b>15.1%</b>	<b>765.0</b>	<b>735.1</b>	<b>4.1%</b>	<b>122.4</b>	<b>107.7</b>	<b>13.7%</b>	<b>38.7</b>	<b>38.8</b>	<b>-0.2%</b>
Producto Financiero	14.3	8.7	64.0%	2.4	1.8	31.2%	0.7	0.5	58.1%	0.1	0.1	24.2%
Gastos Financieros	-1,018.3	-967.3	5.3%	-257.2	-285.6	-10.0%	-52.9	-51.1	3.6%	-13.0	-15.1	-14.0%
Gastos Financieros Netos	-1,004.1	-958.6	4.7%	-254.8	-283.8	-10.2%	-52.2	-50.6	3.1%	-12.8	-15.0	-14.3%
Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación	129.9	18.8	590.7%	109.5	7.1	1431.8%	6.8	1.0	579.1%	5.5	0.4	1365.1%
<b>Utilidad (Pérdida) Neta</b>	<b>1,472.3</b>	<b>1,098.7</b>	<b>34.0%</b>	<b>619.6</b>	<b>458.5</b>	<b>35.2%</b>	<b>77.0</b>	<b>58.1</b>	<b>32.5%</b>	<b>31.4</b>	<b>24.2</b>	<b>29.7%</b>
Reclasificación después Utilidad (Pérdida) Neta - Ajuste de Conversión Cambiaria	-134.8	-493.9	-72.7%	1,252.0	2,265.4	-44.7%	-7.0	-26.1	-73.2%	65.1	119.7	-45.7%
Cambios en el valor razonable de los préstamos a valor razonable a través de otros resultados integrales	396.4	-	-	396.4	-	-	20.6	-	-	20.6	-	-
<b>Utilidad Integral</b>	<b>1,733.9</b>	<b>604.8</b>	<b>186.7%</b>	<b>2,268.0</b>	<b>2,723.8</b>	<b>-16.7%</b>	<b>90.1</b>	<b>32.0</b>	<b>181.7%</b>	<b>114.6</b>	<b>144.0</b>	<b>-20.4%</b>

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

## Distribuciones por CBFIs

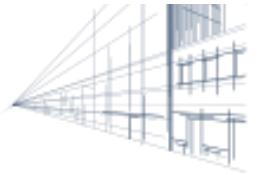
En 2018, Terrafina distribuyó un total de US\$111.1 millones, equivalente a US\$0.1407 por CBFIs. Para el 4T18, se distribuyeron US\$26.4 millones, equivalente a US\$0.0334 por CBFIs.

## Distribuciones

(millones de pesos excepto donde se indique)	1T18	2T18	3T18	4T18	2018 (promedio)	2017 (promedio)	Var. %
CBFIs en Circulación <sup>1</sup> (millones de CBFIs)	791.0	791.0	791.0	790.6	790.9	745.1	6.1%
Precio del CBFIs <sup>2</sup>	28.68	28.46	28.28	25.39	27.71	30.65	-9.6%
Distribuciones	505.2	555.3	553.1	522.6	2,132.6	1,798.2	18.6%
<b>Distribuciones por CBFIs</b>	<b>0.6386</b>	<b>0.7020</b>	<b>0.6993</b>	<b>0.6611</b>	<b>2.7010</b>	<b>2.4455</b>	<b>10.4%</b>
Tipo de Cambio USD/MXN (promedio cierre del periodo)	18.78	19.39	18.99	19.79	19.24	18.92	1.7%
Distribuciones (millones de dólares)	26.9	28.8	29.1	26.4	111.1	95.0	16.9%
<b>Distribución por CBFIs (dólares)</b>	<b>0.0340</b>	<b>0.0364</b>	<b>0.0368</b>	<b>0.0334</b>	<b>0.1407</b>	<b>0.1286</b>	<b>9.4%</b>
Rendimiento de la Distribución Anualizada <sup>3</sup>	8.9%	9.9%	9.9%	10.4%	9.7%	8.0%	177 bps

(1) Número de CBFIs al cierre del promedio al cierre del periodo. (2) Precio promedio. (3) Distribución por CBFIs anualizado dividido entre el precio de cierre del CBFIs.

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting



## Deuda

Al 31 de diciembre 2018, la deuda total de Terrafina fue de US\$993.0 millones. El costo promedio de la deuda de largo plazo fue de 5.02%. La totalidad de la deuda está denominada en dólares.

### Deuda

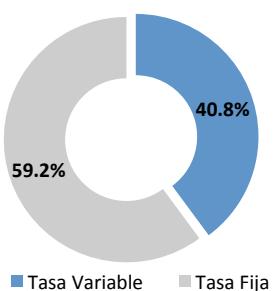
(Al 31 de diciembre 2018)	Denominación	Millones de pesos	Millones de dólares	Tasa de Interés	Términos	Plazo	Opción de Extender Plazo	Derivados
<b>Deuda Largo Plazo</b>								
Citibank <sup>1</sup>	Dólares	1,035.4	52.6	Libor + 2.45%	Interés	Ene 2023	-	US\$150M cap <sup>4</sup>
Metlife	Dólares	2,952.4	150.0	4.75%	Interés	Ene 2027	-	-
Banamex <sup>2</sup>	Dólares	6,940.0	352.6	Libor + 2.45%	Interés	Oct 2022	-	US\$105M swap <sup>5</sup>
Notas Quirografarias <sup>3</sup>	Dólares	8,313.3	422.4	5.25%	Interés	Nov 2022	-	-
New York Life	Dólares	303.4	15.4	5.19%	Interés y Principal	Feb 2020	-	-
<b>Deuda Total</b>		<b>19,544.5</b>	<b>993.0</b>					
<b>Efectivo Neto</b>		<b>1,557.7</b>	<b>79.1</b>					
<b>Deuda Neta</b>		<b>17,986.9</b>	<b>913.8</b>					

(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 31 de diciembre de 2018)



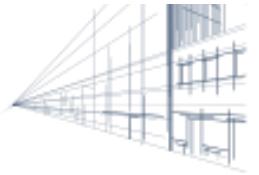
Las siguientes tablas muestran el nivel de apalancamiento e índice de cobertura con base en los resultados al 31 de diciembre de 2018 y las expectativas proyectadas por Terrafina para los próximos seis trimestres:

### Apalancamiento (LTV)

(al 31 de diciembre 2018)	(millones de pesos)	(millones de dólares)
Activos Totales	48,726.4	2,475.6
Deuda Total	19,544.5	993.0
<b>Apalancamiento (LTV)<sup>1</sup></b>		<b>40.1%</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 diciembre 2018	1,557.7	79.1
Impuestos por recuperar	Σ siguientes 6 trimestres	165.7	8.4
UAFI <sup>1</sup> después de distribuciones	Σ siguientes 6 trimestres	2,063.4	104.8
Línea Disponible de Crédito	31 de diciembre 2018	4,891.2	248.5
	periodo	(millones de pesos)	(millones de dólares)
Pago de Intereses	Σ siguientes 6 trimestres	1,850.6	94.0
Pago de Principal	Σ siguientes 6 trimestres	304.9	15.5
CAPEX Recurrente	Σ siguientes 6 trimestres	197.9	10.1
Gastos de Desarrollo	Σ siguientes 6 trimestres	384.3	19.5
<b>Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD)<sup>2</sup></b>			<b>3.2x</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 diciembre 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 diciembre 2018)	Terrafina	Obligaciones de Cumplimiento del Bono
Apalancamiento (LTV) <sup>1</sup>	40.1%	≤ 60%
Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD) <sup>2</sup>	3.5x	≥ 1.5x
Límite de Deuda Garantizada a Activos Totales	6.7%	≤ 40%
Límite de Activos no Gravados a Deuda No Garantizada	239%	≥ 150%

(1) Deuda Total entre Activos Totales. (2) (Utilidad/Pérdida Neta + Interés 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

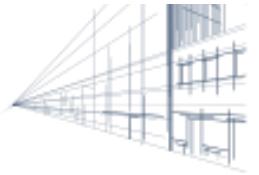
### Actividad Recompra de CBFIs

En el 4T18, Terrafina compró 411,832 CBFIs a un precio promedio ponderado de Ps. 24.41 para cerrar el cuarto trimestre con un total de 790,602,803 CBFIs en circulación.

### Fondo de Recompra CBFIs

**4T18**

CBFIs en circulación al inicio del trimestre	791,014,635
Actividad de recompra durante el trimestre	411,832
CBFIs en circulación al cierre del trimestre	790,602,803
Precio promedio ponderado a la compra (pesos)	24.41



## Guía 2019

Terrafina estima alcanzar los siguientes resultados (mismas propiedades) para el año completo 2019:

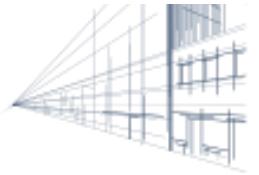
### Guia 2019

2019	
Ocupación al cierre de año	95% - 96%
Distribución anual por CBFI	\$0.13 centavos de dólar - \$0.14 centavos de dólar
CAPEX por pie cuadrado (Total ARB)	\$0.20 centavos de dólar - \$0.25 centavos de dólar

## 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
- 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 asesorado externamente por PGIM Real Estate®.

Terrafina tiene 299 propiedades, que incluyen 287 naves industriales, con un total aproximado de 41.1 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](http://www.terrafina.mx)

### Acerca de PGIM Real Estate

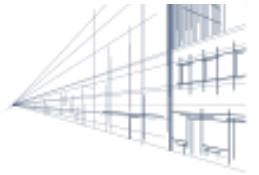
PGIM Real Estate es el negocio de inversión de bienes raíces de PGIM Inc., el negocio global de administración de inversión de bienes raíces de Prudential Financial, Inc. (NYSE: PRU). PGIM redefiniendo el panorama de inversión en bienes raíces desde 1970, integra equipos de profesionistas en 18 ciudades ubicadas en las Américas, Europa y Asia Pacífico con la experiencia y un profundo conocimiento local, y con US\$72.7 mil millones de activos brutos bajo administración (US\$50.8 mil millones netos), al 31 de diciembre 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](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 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](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.



## Conferencia telefónica

### Terrafina (BMV: TERRA13)

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

Jueves, 28 de febrero de 2019  
11:00 a.m. Horario del Este (ET)  
10:00 a.m. Horario Central (CT)

\*\*\*

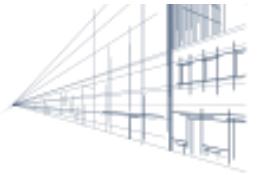
**Para participar en la llamada, por favor marcar:**

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/terrafinarep20190228>

**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: 71941678



## 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.

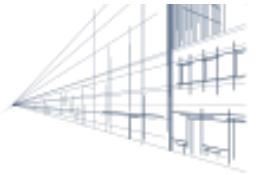
Adicionalmente, existen ingresos contables que deben registrarse con base en las NIIF; sin embargo, estos ingresos no son monetarios por lo que se excluyen en el cálculo de las principales métricas del reporte.

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							
		2018	2017	4T18	4T17	2018	2017	4T18	4T17
		(millones de pesos)				(millones de dólares)			
cálculo NOI	Ingresos por Rentas	3,674.9	3,157.7	951.3	828.6	191.0	166.9	48.0	43.8
No Monetario	Ingresos Devengados <sup>1</sup>	26.3	30.6	6.7	15.6	1.4	1.7	0.3	0.8
	Otros Ingresos Operativos	295.6	303.3	76.1	70.8	15.4	15.8	3.9	3.8
cálculo NOI	Gastos Reembolsables como Ingresos <sup>2</sup>	253.6	247.4	60.2	60.4	13.3	12.9	3.1	3.2
cálculo AFFO	Mejoras de Inquilinos Reembolsables	28.4	31.1	8.3	7.6	1.5	1.7	0.4	0.4
No Monetario	Otros Ingresos No Monetarios	13.6	24.8	7.7	2.8	0.7	1.2	0.4	0.1
	Ingresos Netos	3,996.9	3,491.6	1,034.1	915.0	207.8	184.4	52.2	48.3
cálculo NOI	Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación <sup>2</sup>	28.8	25.0	8.3	7.1	1.5	1.4	0.4	0.4

(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

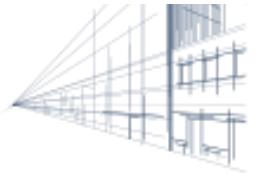
Los gastos de bienes raíces de Terrafina están agrupados por cuentas recurrentes a la operación (utilizados para el cálculo de los Ingresos Operativos Netos) y en aquellos no recurrentes los cuales están integrados en el cálculo de métricas como la Utilidad Antes de Gastos Financieros, Impuestos, Depreciación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

		2018	2017	4T18	4T17	2018	2017	4T18	4T17
		(millones de pesos)				(millones de dólares)			
	Reparaciones y Mantenimiento	-179.2	-169.6	-65.9	-38.1	-9.2	-9.0	-3.3	-2.0
cálculo ION	Recurrente	-32.1	-33.1	-9.5	-7.7	-1.7	-1.8	-0.5	-0.4
	No Recurrente	-147.1	-136.4	-56.4	-30.4	-7.6	-7.2	-2.8	-1.6
	Impuestos Propiedad	-88.5	-76.1	-1.1	-5.4	-4.7	-3.6	-0.1	-0.3
cálculo ION	Operativos	-78.3	-66.4	0.0	0.0	-4.1	-3.1	0.0	0.0
	No Operativos	-10.3	-9.7	-1.1	-5.4	-0.5	-0.5	-0.1	-0.3
cálculo ION	Comisión por Administración de Propiedad	-74.2	-68.5	-18.4	-18.5	-3.9	-3.6	-0.9	-1.0
	Electricidad	-58.9	-50.8	-15.8	-13.1	-3.0	-2.7	-0.8	-0.7
cálculo AFFO	Comisión Agentes	-77.1	-66.0	-21.0	-10.9	-4.0	-3.5	-1.1	-0.6
	Seguro de Cobertura de Propiedad	-27.4	-28.3	-16.9	-15.7	-1.4	-1.5	-0.8	-0.8
cálculo ION	Operativos	-24.4	-25.1	-16.2	-15.0	-1.2	-1.3	-0.8	-0.8
	Administrativos	-3.0	-3.2	-0.8	-0.7	-0.2	-0.2	0.0	0.0
cálculo ION	Seguridad	-18.3	-13.4	-4.4	-3.0	-1.0	-0.7	-0.2	-0.2
	Publicidad	-1.3	-0.5	-0.2	0.0	-0.1	0.0	0.0	0.0
cálculo UAFIDA	Otros Gastos	-86.0	-80.4	-47.2	-27.8	-4.3	-4.2	-2.3	-1.5
	Relacionados con la Operación	-17.7	-21.7	-5.0	-5.8	-0.9	-1.2	-0.2	-0.3
No Monetarios	No Relacionados con la Operación	-51.9	-46.3	-33.6	-17.2	-2.5	-2.4	-1.7	-0.9
	Administrativos	-16.3	-12.4	-8.7	-4.8	-0.8	-0.7	-0.4	-0.3
No Monetarios	Estimación Cuentas Cobro Dudoso	-55.1	-21.8	-22.8	-1.4	-2.9	-1.1	-1.1	-0.1
	<b>Gastos Bienes Raíces Totales</b>	<b>-666.0</b>	<b>-575.4</b>	<b>-213.7</b>	<b>-134.0</b>	<b>-34.4</b>	<b>-30.0</b>	<b>-10.7</b>	<b>-7.1</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).

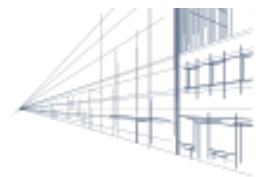
A continuación, se muestra el desglose de las comisiones y gastos de administración los cuales se utilizan para el cálculo de las diferentes métricas:

**Comisiones y Gastos de Administración**

		2018	2017	4T18	4T17	2018	2017	4T18	4T17
		(millones de pesos)				(millones de dólares)			
cálculo UAFIDA	Comisión del Asesor Externo	-228.4	-198.2	-59.8	-53.5	-11.7	-10.6	-3.0	-2.8
	Honorarios Legales	-17.3	-19.6	-4.6	-7.6	-0.9	-1.1	-0.2	-0.4
cálculo UAFIDA	Recurrentes	-1.6	-1.0	0.0	-0.1	-0.1	-0.1	0.0	0.0
	No Recurrentes	-15.7	-18.6	-4.6	-7.5	-0.8	-1.0	-0.2	-0.4
cálculo AFFO	Otros Honorarios Profesionales	-19.8	-20.5	-4.6	-4.7	-1.1	-1.1	-0.3	-0.3
	Recurrentes	-11.1	-13.1	-2.2	-3.0	-0.7	-0.7	-0.2	-0.2
cálculo AFFO	No Recurrentes	-8.7	-7.4	-2.5	-1.7	-0.5	-0.4	-0.1	-0.1
	Honorarios Administrativos	-111.3	-134.3	-38.1	-21.7	-5.7	-7.2	-1.9	-1.1
cálculo UAFIDA	Recurrentes	-63.2	-37.9	-20.9	-10.8	-3.3	-2.0	-1.0	-0.6
No Operativos	No Recurrentes <sup>1</sup>	-48.1	-96.3	-17.3	-10.9	-2.4	-5.2	-0.9	-0.6
cálculo UAFIDA	Sueldos	-26.3	-23.1	-6.1	-6.3	-1.4	-1.2	-0.3	-0.3
cálculo UAFIDA	Honorarios del Fiduciario	-4.7	-10.1	-1.3	-1.9	-0.2	-0.5	-0.1	-0.1
cálculo UAFIDA	Otros Gastos	-12.9	-8.2	-4.4	-2.6	-0.7	-0.4	-0.2	-0.1
<b>Comisiones y Gastos de Admón. Totales</b>		<b>-420.7</b>	<b>-414.0</b>	<b>-119.0</b>	<b>-98.3</b>	<b>-21.7</b>	<b>-22.1</b>	<b>-6.0</b>	<b>-5.2</b>

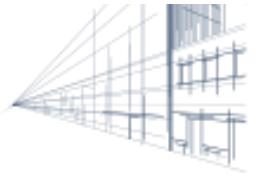
(1) Honorarios administrativos no operativos.

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting



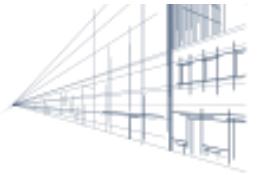
## Anexo 4 – Reconciliación

	2018 (millones de pesos)	4T18 (millones de pesos)	2018 (millones de dólares)	4T18 (millones de dólares)
<b>Reconciliación de Utilidad (Pérdida) a FFO, UAFIDA y ION</b>				
<b>Utilidad (Pérdida) Integral</b>	<b>1,733.9</b>	<b>2,268.0</b>	<b>90.1</b>	<b>114.6</b>
<i>Sumar (Restar) Ajustes de Conversión Cambiaria:</i>				
Ajuste de Conversión Cambiaria	134.8	-1252.0	7.0	-63.3
Cambios valor razonable de los préstamos de otros resultados integrales	-396.4	-396.4	-20.6	-20.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero:</i>				
Gastos de Deuda No Recurrente	72.2	7.4	3.8	0.4
<i>Sumar (Restar) Ajustes No Monetarios:</i>				
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	-5.4	13.3	-0.3	0.7
Ganancia (pérdida) por los Instrumentos Financieros Derivados	-5.6	-2.9	-0.3	-0.1
Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	-109.7	51.7	-5.7	2.6
Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	-19.2	39.9	-1.0	2.0
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	682.9	-168.5	35.5	-8.5
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión / Método de Participación	-109.8	-101.1	-5.7	-5.1
Ganancia (Pérdida) por Venta de Bienes Raíces	20.7	2.9	1.1	0.1
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Reparaciones y Mantenimiento No Recurrente	147.1	56.4	7.6	2.9
Impuestos Propiedad No Operativos	10.3	1.1	0.5	0.1
Comisiones Arrendamiento	77.1	21.0	4.0	1.1
Estimación Cuentas Cobro Dudosos	55.1	22.8	2.9	1.2
Otros Gastos No Relacionados con la Operación	51.9	33.6	2.7	1.7
Honorarios legales No Recurrentes	15.7	4.6	0.8	0.2
Otros Honorarios Profesionales No Recurrentes	8.7	2.5	0.5	0.1
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>				
Ingresos Devengados	-26.3	-6.7	-1.4	-0.3
Otros Ingresos No Monetarios	-13.6	-7.7	-0.7	-0.4
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	-28.4	-8.3	-1.5	-0.4
<i>Sumar (Restar) Honorarios Administrativos No Operativos</i>				
Honorarios Administrativos No Operativos	56.8	17.3	3.0	0.9
<b>Fondos de la Operación (FFO)</b>	<b>2,352.9</b>	<b>598.9</b>	<b>122.5</b>	<b>30.3</b>
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero</i>				
Intereses Financieros	945.4	249.1	49.1	12.5
Gastos de Deuda Recurrentes	0.7	0.7	0.0	0.1
Productos Financieros	-14.3	-2.4	-0.7	-0.2
<b>UAFIDA</b>	<b>3,284.8</b>	<b>846.2</b>	<b>170.9</b>	<b>42.8</b>
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Comisión del Asesor Externo	228.4	59.8	11.9	3.0
Honorarios Legales Recurrentes	1.6	0.0	0.1	0.0
Otros Honorarios Profesionales Recurrentes	11.1	2.2	0.6	0.1
Honorarios Administrativos	63.2	20.9	3.3	1.1
Sueldos	26.3	6.1	1.4	0.3
Honorarios del Fiduciario	4.7	1.3	0.2	0.1
Otros Gastos	12.9	4.4	0.7	0.2
Publicidad	1.3	0.2	0.1	0.0
Seguro de Cobertura de Propiedad Administrativos	3.0	0.8	0.1	0.0
Otros Gastos Administrativos	16.3	8.7	0.8	0.4
<b>ION</b>	<b>3,653.6</b>	<b>950.7</b>	<b>190.0</b>	<b>48.0</b>
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes	32.1	9.5	1.7	0.5
Impuestos Propiedad Recurrentes	78.3	0.0	4.1	0.0
Comisión por Administración de Propiedad	74.2	18.4	3.9	0.9
Electricidad	58.9	15.8	3.1	0.8
Seguro de Cobertura de Propiedad Operativos	24.4	16.2	1.3	0.8
Seguridad	18.3	4.4	1.0	0.2
Otros Gastos Relacionados con la Operación	17.7	5.0	0.9	0.3
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>				
Otros Ingresos No Monetarios	13.6	7.7	0.7	0.4
Ingresos Devengados	26.3	6.7	1.3	0.3
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	28.4	8.3	1.4	0.4
Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación	-28.8	-8.3	-1.5	-0.4
<b>Ingresos Netos</b>	<b>3,996.9</b>	<b>1,034.1</b>	<b>207.8</b>	<b>52.2</b>



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

	2018 (millones de pesos)	4T18 (millones de pesos)	2018 (millones de dólares)	4T18 (millones de dólares)
<b>Utilidad (Pérdida) Integral</b>	<b>1,733.9</b>	<b>2,268.0</b>	<b>90.1</b>	<b>114.6</b>
<i>Sumar (Restar) Ajustes de Conversión Cambiaria:</i>				
Ajuste de Conversión Cambiaria	134.8	-1,252.0	7.0	-63.3
Cambios valor razonable de los préstamos de otros resultados integrales	-396.4	-396.4	-20.6	-20.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero:</i>				
Gastos de Deuda No Recurrente	72.2	7.4	3.8	0.4
<i>Sumar (Restar) Ajustes No Monetarios:</i>				
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	-5.4	13.3	-0.3	0.7
Ganancia (pérdida) por los Instrumentos Financieros Derivados	-5.6	-2.9	-0.3	-0.1
Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	-109.7	51.7	-5.7	2.6
Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	-19.2	39.9	-1.0	2.1
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	682.9	-168.5	35.5	-8.5
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión / Método de Participación	-109.8	-101.1	-5.7	-5.1
Ganancia (Pérdida) por Venta de Bienes Raíces	20.7	2.9	1.1	0.1
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Impuestos Propiedad No Operativos	10.3	1.1	0.6	0.1
Estimación Cuentas Cobro Dudoso	55.1	22.8	2.9	1.2
Otros Gastos No Relacionados con la Operación	51.9	33.6	2.7	1.7
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>				
Ingresos Devengados	-26.3	-6.7	-1.3	-0.3
Otros Ingresos No Monetarios	-13.6	-7.7	-0.7	-0.4
<i>Sumar (Restar) Honorarios Administrativos No Operativos</i>				
Honorarios Administrativos No Operativos	56.8	17.3	3.0	0.9
<b>Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)</b>	<b>2,132.6</b>	<b>522.6</b>	<b>111.1</b>	<b>26.4</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 2018 (dólares) <sup>1</sup>	1.44
(x) CBFIs (millones de certificados)	790.6
(=) Capitalización del Mercado	1,138.5
(+) Deuda Total	993.0
(-) Efectivo	79.1
<b>(=) Valor de la Empresa</b>	<b>2,052.3</b>
(-) Reserva Territorial	56.0
<b>(=) Valor Implícito Operativo de los Bienes Raíces</b>	<b>1,996.3</b>
Ingreso Operativo Neto (ION) 2019e	192.0
<b>Tasa Cap Rate Implícita</b>	<b>9.6%</b>

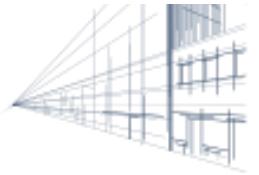
Datos expresados en millones de dólares excepto donde se indique.

(1) Precio promedio: Ps.27.71 y tipo de cambio promedio del 2018: Ps.19.2403

### Cálculo Cap Rate con NAV

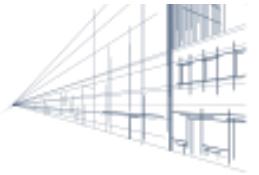
(+) Propiedades de Inversión (excluyendo reserva territorial)	2,331.0
(+) Reserva Territorial	56.0
(+) Efectivo	79.1
(-) Pasivos Totales	993.0
<b>(=) NAV<sup>1</sup></b>	<b>1,473.1</b>
(/) CBFIS (millones de certificados)	790.6
<b>(=) NAV por CBFI (dólares)</b>	<b>1.9</b>

Precio CBFI (cálculo por NAV)	1.9
(x) CBFIS (millones de acciones)	790.6
<b>(=) Valor de la Empresa</b>	<b>1,473.1</b>
(+) Deuda Total y Pasivos	993.0
(-) Efectivo	79.1
<b>(=) Valor de la Empresa</b>	<b>2,387.0</b>
(-) Reserva Territorial	56.0
<b>(=) Valor Implícito en la Operación</b>	<b>2,331.0</b>
Ingreso Operativo Neto (ION) 2019e	192.0
<b>Tasa Cap Rate Implícita</b>	<b>8.2%</b>



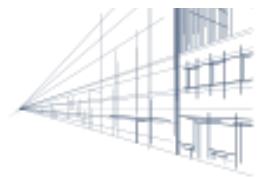
## Estados Financieros

Estado de Resultados	4T18	2018	4T18	2018
	(miles de pesos)		(miles de dólares)	
Ingresos por rentas	\$ 957,959	\$ 3,701,230	\$ 48,412	\$ 192,352
Otros ingresos operativos	76,137	295,639	3,848	15,364
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	(213,700)	(665,996)	(10,800)	(34,612)
Honorarios y gastos diversos	(119,013)	(420,661)	(6,014)	(21,862)
Ganancia (pérdida) realizada por venta de bienes raíces	(2,860)	(20,696)	(145)	(1,076)
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	168,522	(682,896)	8,517	(35,490)
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de los préstamos	(51,722)	109,669	(2,614)	5,699
Ganancia (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	(39,936)	19,153	(2,018)	995
Ganancia (pérdida) neta realizada por los instrumentos financieros derivados	2,894	5,630	146	293
Ganancia (pérdida) cambiaria	(13,326)	5,359	(673)	279
<b>Utilidad de operación</b>	<b>764,955</b>	<b>2,346,431</b>	<b>38,658</b>	<b>121,943</b>
Productos financieros	2,395	14,279	121	742
Gastos financieros	(257,219)	(1,018,336)	(12,999)	(52,923)
<b>Gastos financieros-neto</b>	<b>(254,824)</b>	<b>(1,004,057)</b>	<b>(12,878)</b>	<b>(52,181)</b>
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	109,495	129,895	5,533	6,751
<b>Utilidad Neta del periodo</b>	<b>619,626</b>	<b>1,472,269</b>	<b>31,314</b>	<b>76,513</b>
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	1,251,970	(134,775)	63,270	(7,004)
Cambios en el valor razonable de los préstamos a valor razonable a través de otros resultados integrales	396,357	396,357	20,030	20,599
<b>Utilidad integral del periodo</b>	<b>2,267,953</b>	<b>1,733,851</b>	<b>114,614</b>	<b>90,108</b>



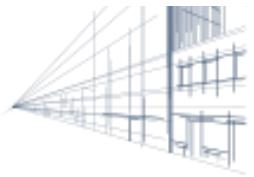
## Estados Financieros

<b>Balance General</b>	<b>31-dic-18</b>	<b>30-sep-18</b>	<b>31-dic-18</b>	<b>30-sep-18</b>
(miles de pesos)	(miles de pesos)	(miles de pesos)	(miles de dólares)	(miles de dólares)
<b>Activos</b>				
<b>Activo no circulante</b>				
Propiedades de inversión (Costo: 31/12/2018 - Ps.45,437,152, US\$2,308,458; 30/09/2018 - Ps.43,208,147, US\$2,275,802)	\$ 45,880,211	\$ 43,467,507	2,330,968	2,310,627
Inversiones a través del método de participación	547,708	427,862	27,827	22,744
Instrumentos financieros derivados	52,074	87,003	2,646	4,625
Rentas diferidas por cobrar	203,915	188,416	10,360	10,016
Préstamo por cobrar (Costo: 31/12/2018 - Ps.36,841, US\$1,872; 30/09/2018 - Ps.35,529, US\$1,871)	36,841	35,529	1,872	1,889
Efectivo restringido	36,599	34,979	1,859	1,859
<b>Activo circulante</b>				
Otros activos	59,612	57,749	3,029	3,070
Préstamo por cobrar (Costo: 31/12/2018 - Ps.1,421, US\$72; 30/09/2018 - Ps.1,345, US\$71)	1,421	1,345	72	71
Impuestos por recuperar	165,677	306,083	8,417	16,271
Pagos anticipados	10,227	3,785	520	201
Rentas diferidas por cobrar	19,624	19,624	997	1,043
Cuentas por cobrar (Reserva para cuentas incobrables: 31/12/2018 - Ps.84,059, US\$4,271; 30/09/2018 - Ps.60,595, US\$3,192)	154,849	142,592	7,867	7,580
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,557,651	1,911,178	79,137	101,594
<b>Total activos</b>	<b>48,726,409</b>	<b>46,683,652</b>	<b>2,475,571</b>	<b>2,481,589</b>
<b>Activos netos atribuible a los inversionistas (patrimonio neto)</b>				
Contribuciones netas	19,189,138	19,199,208	974,914	1,020,583
Utilidades acumuladas	301,783	-	15,332	0
Ajuste de conversión cambiaria	9,054,713	7,782,663	460,029	413,707
<b>Total activos netos</b>	<b>28,545,634</b>	<b>26,981,871</b>	<b>1,450,276</b>	<b>1,434,290</b>
<b>Pasivos</b>				
<b>Pasivo no circulante</b>				
Préstamos (Costo: 31/12/2018 - Ps.19,509,581, US\$991,194; 0/09/2018 - Ps.18,649,219, US\$982,267)	19,395,814	18,871,083	985,414	1,003,141
Depósitos de arrendatario	296,723	288,825	15,075	15,353
Proveedores y otras cuentas por pagar	4,921	4,756	250	253
<b>Pasivo circulante</b>				
Proveedores y otras cuentas por pagar	234,603	195,751	11,919	10,406
Préstamos (costo: 31/12/2018 - Ps.148,698, US\$7,555; 30/09/2018 - Ps.1244,771, US\$12,892)	148,698	244,771	7,555	13,011
Depósitos de arrendatarios	100,016	96,595	5,081	5,135
<b>Total pasivo (excluyendo activo neto atribuible a los Inversionistas)</b>	<b>20,180,775</b>	<b>19,701,781</b>	<b>1,025,295</b>	<b>1,047,299</b>
<b>Total pasivos y activos netos</b>	<b>48,726,409</b>	<b>46,683,652</b>	<b>2,475,571</b>	<b>2,481,589</b>



## Estados Financieros

<b>Estado de Flujo de Efectivo</b>	<b>Dic-18</b>	<b>Dic-18</b>
	(miles de pesos)	(miles de dólares)
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación:</b>		
Utilidad (pérdida) del período	\$ 1,472,269	\$ 74,799
Ajustes:		
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	682,896	34,695
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	(109,669)	(5,572)
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	(19,153)	(973)
Utilidad realizada por venta de propiedades de inversión	20,696	1,051
Estimación para cuentas de cobro dudoso	61,981	3,149
Intereses pagados por préstamos	945,449	48,034
Intereses devengados en cuentas bancarias	(12,160)	(618)
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	(129,895)	(6,599)
Disminución (aumento) rentas diferidas por cobrar	(25,361)	(1,288)
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar	(158,192)	(8,037)
Disminución (aumento) en impuestos por recuperar	1,127,388	57,278
Disminución (aumento) en impuesto al valor agregado reembolsado	(609,530)	(30,967)
Disminución (aumento) en pagos anticipados	1,545	78
Disminución (aumento) en otros activos	(33,780)	(1,716)
(Disminución) aumento en depósitos de arrendatarios	7,970	405
(Disminución) aumento en proveedores y otras cuentas por pagar	27,687	1,407
<b>Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de operación</b>	<b>3,250,141</b>	<b>165,125</b>
<b>Flujo de efectivo de actividades de inversión</b>		
Adquisiciones de propiedades de inversión	(714,626)	(36,307)
Mejoras de propiedades de inversión	(118,790)	(6,035)
Ingreso por disposición de propiedades de inversión	59,217	3,001
Anticipo de adquisición	-	-
Intereses devengados en cuentas bancarias	12,160	618
Inversiones a través del método de participación	10,694	543
Pagos de préstamo por cobrar	1,211	62
<b>Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de inversión</b>	<b>(750,134)</b>	<b>(38,111)</b>
<b>Flujo de efectivo de actividades de financiamiento</b>		
Préstamos recibidos	-	-
Pago de préstamos	(885,193)	(44,973)
Intereses pagados por préstamos	(933,182)	(47,411)
Distribuciones pagadas a accionistas	(2,239,707)	(113,789)
Efectivo restringido	61	3
Recompra de capital	(10,070)	(512)
<b>Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de financiamiento</b>	<b>(4,068,091)</b>	<b>(206,681)</b>
(Disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo	(1,568,084)	(79,667)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	3,209,041	163,037
Efectos cambiarios sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	(83,306)	(4,232)
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período</b>	<b>1,557,651</b>	<b>79,137</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	\$9,189,488	\$27,984	\$29,061,560
Contribución de capital	(644,880)	-	-	(2,239,707)
Distribuciones a tenedores	(10,070)	-	(1,594,827)	(10,070)
<b>Utilidad integral</b>				
Utilidad (pérdida) neta del período	-	-	1,472,269	1,472,269
<b>Otros resultados integrales</b>				
Ajuste por conversión de divisas	-	(134,775)	-	(134,775)
Ajuste por valor razonable de préstamos	-	-	396,357	396,357
<b>Total de utilidad (pérdida) utilidad integral</b>	<b>-</b>	<b>(134,775)</b>	<b>1,868,626</b>	<b>1,733,851</b>
<b>Activo neto (patrimonio neto) al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>\$ 19,189,138</b>	<b>\$9,054,713</b>	<b>\$301,783</b>	<b>\$28,545,634</b>
<i>(miles de dólares)</i>				
Balance al 1 de enero de 2018	\$1,002,850	\$464,404	\$ 1,414	\$1,468,668
Contribución de capital	(32,590)	-	-	(113,187)
Distribuciones a tenedores	(509)	-	(80,597)	(509)
<b>Utilidad integral</b>				
Utilidad (pérdida) neta del período	-	-	74,403	74,403
<b>Otros resultados integrales</b>				
Ajuste por conversión de divisas	-	(6,811)	-	(6,811)
<b>Total de utilidad (pérdida) utilidad integral</b>	<b>-</b>	<b>(6,811)</b>	<b>94,434</b>	<b>87,623</b>
<b>Activo neto (patrimonio neto) al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>\$969,751</b>	<b>\$457,593</b>	<b>\$ 15,251</b>	<b>\$1,442,595</b>