

REPORTE DE RESULTADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE 2019

Ciudad de México, 25 de julio 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 segundo trimestre de 2019 (2T19).

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), y 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 junio de 2019

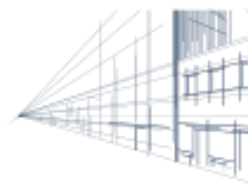
Operativos

- La tasa de ocupación al 30 de junio de 2019 fue del 95.5%, manteniéndose sin cambios comparado con el segundo trimestre de 2018 (2T18). Adicionalmente, considerando las cartas de intención firmadas, la ocupación al cierre de 2T19 fue de 96.3%.
- La renta promedio anualizada del portafolio por pie cuadrado al 2T19 fue US\$5.18, un incremento de 2.0% o US\$0.11 comparado con el 2T18.
- En el 2T19, Terrafina registró un total de 41.7 millones de pies cuadrados (mpc) de Área Rentable Bruta (ARB) integrada por 288 propiedades y 293 inquilinos.
- El total de actividades por arrendamiento en el 2T19 fue de 3.2 mpc, de los cuales 29.4% corresponden a nuevos contratos, 18.8% a renovaciones y 51.9% a renovaciones anticipadas. Esta actividad se concentró principalmente en los mercados de Aguascalientes, San Luis Potosí, Ramos Arizpe, Chihuahua, Monterrey, Silao, Ciudad Juárez, Huehuetoca, Apodaca, Toluca, Cuautitlán Izcalli, Tijuana y Hermosillo.

Contacto:

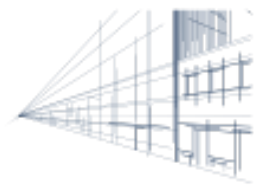
Francisco Martínez
Director de Relación con Inversionistas
Tel: +52 (55) 5279-8107
E-mail: francisco.martinez@terrafinamx

Ana María Ybarra
Miranda IR
Tel: +52 (55) 3660-4037
E-mail: ana.ybarra@miranda-ir.com



Financieros

- Los ingresos por rentas del 2T19 fueron US\$47.3 millones, una disminución de 0.5% o US\$0.2 millones comparado con el 2T18.
- El Ingreso Operativo Neto (ION) del 2T19 fue US\$47.2 millones, disminuyendo 1.4% o US\$0.6 millones comparado con el 2T18. El margen ION del 2T19 fue 94.1%, una disminución de 76 puntos base comparado con el 2T18.
- La UAFIDA del 2T19 alcanzó US\$42.2 millones, una disminución de 3.1% o US\$1.4 millones comparado con el 2T18. El margen UAFIDA del 2T19 fue de 84.2%, una disminución de 222 puntos base comparado con el 2T18.
- Los fondos disponibles para la operación ajustados (AFFO) del 2T19 alcanzaron US\$25.1 millones, una disminución de 12.7% o US\$3.7 millones comparado con el 2T18. El margen AFFO del 2T19 fue de 50.2% una disminución de 655 puntos base comparado con el 2T18.
- El monto total de distribuciones para el 2T19 fue de US\$25.1 millones. Como resultado, se distribuirán Ps. 0.6083 por CBFI (US\$0.0318 por CBFI) como pago de distribuciones correspondientes al período comprendido entre el 1 de abril y el 30 de junio de 2019.
- El resultado de la distribución anualizada fue de US\$0.1271. Tomando en cuenta el precio promedio del 2T19 de US\$1.59 (Ps.30.46), se obtuvo un retorno por distribución (*dividend yield*) del 8.0%.



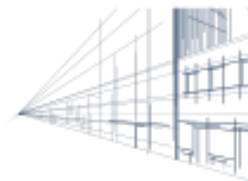
Resultados Operativos y Financieros

Operativos	Jun19	Jun18	Var.
Número de Propiedades Desarrolladas	288	286	2
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc) ¹	41.7	40.9	0.8
Reserva Territorial (mpc)	5.66	6.17	-0.51
Tasa de Ocupación ²	95.5%	95.5%	-4 bps
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.18	5.07	0.11
Plazo Promedio Remanente de Renta (años)	3.54	3.46	0.08
Tasa de Renovación ³	80.0%	90.4%	-1,036 bps

Financieros Trimestrales	2T19	2T18	Var.	fx	2T19	2T18	Var.
					19.1333	19.3911	
	(millones de pesos excepto donde se indique)				(millones de dólares excepto donde se indique)		
Ingresos por Rentas ⁴	905.7	921.8	-1.7%		47.3	47.6	-0.5%
Otros Ingresos Operativos	53.9	50.9	5.9%		2.8	2.6	6.7%
Ingresos Netos	982.0	981.1	0.1%		51.3	50.6	1.4%
Ingreso Operativo Neto (ION)*	903.4	926.9	-2.5%		47.2	47.9	-1.4%
Margen ION	94.1%	94.9%	-76 bps		94.1%	94.9%	-76 bps
UAFIDA ^{5*}	807.5	842.0	-4.1%		42.2	43.6	-3.1%
Margen UAFIDA	84.2%	86.4%	-222 bps		84.2%	86.4%	-222 bps
Flujo de la Operación (FFO)*	564.9	604.2	-6.5%		29.5	31.3	-5.7%
Margen FFO	59.4%	62.0%	-261 bps		59.4%	62.0%	-261 bps
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)*	480.9	555.3	-13.4%		25.1	28.8	-12.7%
Margen AFFO	50.2%	56.7%	-655 bps		50.2%	56.7%	-655 bps
Distribuciones	480.9	555.3	-13.4%		25.1	28.8	-12.7%
Distribuciones por CBF ⁶	0.6083	0.7020	-13.4%		0.0318	0.0364	-12.7%

Balance General	Jun19	Mar19	Var.	Jun19	Mar19	Var.
				19.1685	19.3793	
	(millones de pesos excepto donde se indique)			(millones de dólares excepto donde se indique)		
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	1,126.8	1,342.2	-16.0%	58.8	69.3	-15.1%
Propiedades de Inversión	44,728.3	45,060.9	-0.7%	2,333.4	2,325.2	0.4%
Reserva de Terrenos	958.8	962.4	-0.4%	50.0	49.7	0.7%
Deuda Total	19,428.1	19,650.4	-1.1%	1,013.5	1,014.0	0.0%
Deuda Neta	18,301.3	18,308.2	0.0%	954.8	944.7	1.1%

Los datos en dólares del Estado de Resultados fueron convertidos a pesos usando el tipo de cambio promedio del período. (1) Millones de pies cuadrados. (2) Ocupación al cierre del período. (3) Indica la tasa de renovaciones de los vencimientos de los contratos en el período. 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 período. Para mayor información sobre la integración de estos cálculos, favor de referirse a la sección "Desempeño Financiero 2T19" y "Anexos" disponibles en el documento. Los datos del Balance General en dólares fueron convertidos a pesos utilizando el tipo de cambio del cierre del período.



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

En el segundo trimestre de 2019, Terrafina reportó resultados positivos, en donde sobresalió la actividad de arrendamiento por 3.2 millones de pies cuadrados. Las renovaciones representaron 2.2 millones de pies cuadrados mientras que los nuevos contratos alcanzaron 0.9 millones de pies cuadrados. La mayor actividad de arrendamiento se vio en la región norte, destacando Chihuahua, Ramos Arizpe, Monterrey y Ciudad Juárez, mientras que en el Bajío los mercados más activos fueron Aguascalientes, San Luis Potosí y Silao, y continuó sólido el mercado de Cuautitlán Izcalli en la región Centro.

En cuanto a la ocupación de Terrafina del segundo trimestre de 2019, se registró un 95.5%, manteniéndose estable comparado con el segundo trimestre de 2018 y disminuyendo 38 puntos base comparado con el primer trimestre de 2019. Adicionalmente, incluyendo las cartas de intención firmadas, la ocupación alcanzó un nivel de 96.3%. Finalmente, la tasa de ocupación por región se incrementó en el Norte, alcanzando un 97.9%, en el Bajío disminuyó marginalmente a 87.8%, sin embargo, esperamos recuperar los niveles de ocupación previamente vistos como resultado de las cartas de intención que se han firmado para propiedades ubicadas en dicha región; por último, en la región Centro la ocupación se incrementó a un nivel de 97.5%.

La renta promedio anual del segundo trimestre de 2019, cerró en US\$5.18 por pie cuadrado, incrementándose US\$0.11 comparado con el segundo trimestre de 2018. Las rentas promedio por región se mantienen estables: en la región Norte alcanzó un nivel de US\$5.11 por pie cuadrado; la región Bajío con una renta de US\$5.27 por pie cuadrado; y la región Centro con una renta de US\$5.36 por pie cuadrado.

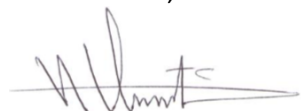
En cuanto a los acontecimientos clave del segundo trimestre, anunciamos una expansión de 248,000 pies cuadrados que se espera concluir en los próximos siete meses. Esta expansión se realizará para un inquilino clave en el sector electrónico, quien ha sumado en los últimos seis años un total de aproximadamente un millón de pies cuadrados a sus operaciones. Estas expansiones reafirman la importancia de la actividad de desarrollo de los clientes existentes para impulsar el crecimiento de Terrafina. Se estima una inversión total de US\$11.2 millones (excluyendo impuestos), lo cual genera una tasa de retorno esperada sobre ingresos operativos netos (NOI) de aproximadamente 10%. Adicionalmente, se logró extender el plazo del contrato de arrendamiento a 11 años, firmado en dólares.

Por otro lado, en cuanto a la estrategia financiera de Terrafina, concluimos con la oferta de compra del 79.01% de los títulos quirografarios en circulación denominados *Senior Notes* con un cupón de 5.250%, con vencimiento en 2022, los cuales fueron refinanciados con la exitosa emisión de US\$500 millones con un cupón de 4.962% con vencimiento en 2029. Dicha emisión fue sobresuscrita por más de 4.5 veces, reafirmando el interés de los inversionistas en Terrafina.

Con respecto a los principales indicadores financieros de Terrafina del segundo trimestre de 2019, los ingresos por rentas alcanzaron los US\$47.3 millones, un Ingreso Operativo Neto de US\$47.2 millones con un margen del 94.1%, así como US\$25.1 millones en Fondos de la Operación Ajustados. Finalmente, el nivel de distribución anualizada por CBFI fue de Ps. 2.43, o US\$0.1271 y un retorno por distribución (*dividend yield*) del 8.0%, tomando en cuenta el precio promedio del CBFI durante el segundo trimestre de 2019.

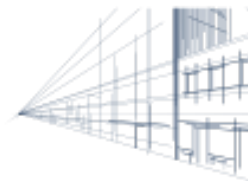
Gracias por su interés en Terrafina.

Atentamente,



Ing. Alberto Chretin

Director General y Presidente del Comité Técnico



Resumen Operativo

Resumen por Región

(al 30 de junio 2019)

	Norte	Bajío	Centro	Total
# Propiedades	202	56	30	288
# de Arrendatarios	197	55	41	293
ARB (mpc)	25.9	9.5	6.2	41.7
Reserva de Terrenos (mpc)	2.7	0.2	2.7	5.7
Tasa de Ocupación	97.9%	87.8%	97.5%	95.5%
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.11	5.27	5.36	5.18
% Renta Base Anualizada	62.8%	21.4%	15.8%	100.0%

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management



NORTE

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

BAJÍO

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

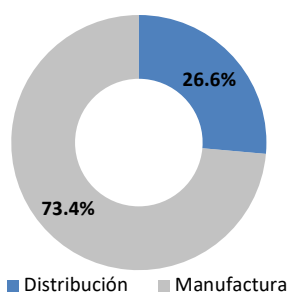
CENTRO

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

Operaciones de Terrafina al 2T19

Diversificación por Uso de Propiedad al 2T19

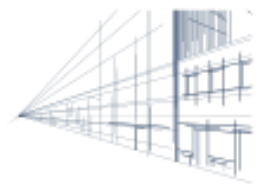
(como % del ARB arrendado)



Actividades de Arrendamiento

	2T19	2T18	Var.
Portafolio Operativo (mpc):			
Renovaciones	0.6	0.6	0.0
Renovaciones Anticipadas	1.9	0.6	1.0
Nuevos Arrendamientos	1.1	0.3	0.7
Pies Cuadrados Totales de Arrendamientos Firmados	3.2	1.4	1.8

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management



Resumen Operativo (continuación)

Ocupación y Rentas por Región

(al 30 de junio 2019)	Tasa de Ocupación	Renta Prom. / Pie Cuadrado (dólares)
Norte	97.9%	5.11
Baja California	87.1%	4.57
Tijuana	87.1%	4.57
Sonora	88.5%	4.57
Hermosillo	88.5%	4.57
Chihuahua	99.0%	5.09
Chihuahua	98.9%	5.47
Ciudad Juárez	99.0%	4.78
Delicias	100.0%	6.08
Gómez Farías	100.0%	3.34
Casas Grandes	100.0%	4.28
Coahuila	97.1%	5.28
Ciudad Acuña	100.0%	6.23
Monclova	100.0%	5.54
Ramos Arizpe	96.9%	5.17
Saltillo	93.8%	5.47
Derramadero	100.0%	6.91
San Pedro de las Colinas	89.3%	2.10
Torreón	100.0%	4.30
Nuevo León	97.2%	5.07
Apodaca	100.0%	5.82
Monterrey	96.2%	4.80
Tamaulipas	100.0%	4.90
Reynosa	100.0%	4.90
Durango	100.0%	4.87
Durango	100.0%	5.03
Gomez Palacio	100.0%	3.18
Bajío	87.8%	5.27
San Luis Potosí	82.9%	4.95
San Luis Potosí	82.9%	4.95
Jalisco	89.1%	6.95
Guadalajara	89.1%	6.95
Aguascalientes	100.0%	4.57
Aguascalientes	100.0%	4.57
Guanajuato	91.5%	4.93
Celaya	100.0%	5.39
Irapuato	93.9%	5.39
Silao	89.5%	4.67
Querétaro	85.8%	5.01
Querétaro	85.8%	5.01
Centro	97.5%	5.36
Estado de México	97.2%	5.54
Cuautitlán Izcalli	100.0%	5.61
Toluca	97.0%	5.37
Distrito Federal	100.0%	9.38
Azcapotzalco	100.0%	9.38
Puebla	100.0%	3.31
Puebla	100.0%	3.31
Tabasco	100.0%	4.33
Villahermosa	100.0%	4.33
Total	95.5%	5.18

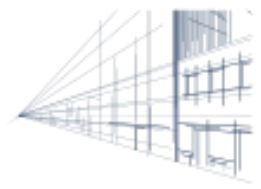
Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

Vencimientos y Renovaciones por Región

	Consolidado			
(al 30 de junio 2019)	Vencimientos (número de contratos)	% Total de Vencimientos	Renovaciones (número de contratos)	% Total de Renovaciones
Norte	9	60.0%	5	55.6%
Baja California	2	13.3%	1	50.0%
Tijuana	2	13.3%	1	50.0%
Sonora	1	6.7%	1	100.0%
Hermosillo	1	6.7%	1	100.0%
Chihuahua	3	20.0%	2	66.7%
Chihuahua	1	6.7%	0	0.0%
Ciudad Juárez	2	13.3%	2	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	2	13.3%	1	50.0%
Ciudad Acuña	0	0.0%	0	0.0%
Monclova	0	0.0%	0	0.0%
Ramos Arizpe	1	6.7%	1	100.0%
Saltillo	1	6.7%	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	1	6.7%	0	0.0%
Apodaca	0	0.0%	0	0.0%
Monterrey	1	6.7%	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%
Gomez Palacio	0	0.0%	0	0.0%
Bajío	5	33.3%	3	60.0%
San Luis Potosí	2	13.3%	1	50.0%
San Luis Potosí	2	13.3%	1	50.0%
Jalisco	1	6.7%	0	0.0%
Guadalajara	1	6.7%	0	0.0%
Aguascalientes	0	0.0%	0	0.0%
Aguascalientes	0	0.0%	0	0.0%
Guanajuato	1	6.7%	1	100.0%
Celaya	0	0.0%	0	0.0%
Irapuato	0	0.0%	0	0.0%
Silao	1	6.7%	1	100.0%
Querétaro	1	6.7%	1	100.0%
Querétaro	1	6.7%	1	100.0%
Centro	1	6.7%	1	100.0%
Estado de México	1	6.7%	1	100.0%
Cuautitlán Izcalli	1	6.7%	1	100.0%
Toluca	0	0.0%	0	0.0%
Distrito Federal	0	0.0%	0	0.0%
Azcapotzalco	0	0.0%	0	0.0%
Puebla	0	0.0%	0	0.0%
Puebla	0	0.0%	0	0.0%
Tabasco	0	0.0%	0	0.0%
Villahermosa	0	0.0%	0	0.0%
Total	15	100.0%	9	60.0%

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

* Sobre el número de contratos vencidos en el trimestre



Desempeño Operativo 2T19

Composición por Diversificación Geográfica

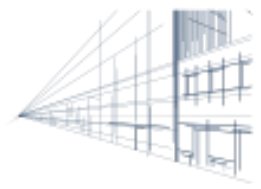
La diversificación geográfica de las propiedades de Terrafina del 2T19 (con base en el ARB por pie cuadrado) se encuentra dividida de la siguiente manera: la región norte de México representa un 62.2% del ARB, mientras que las regiones Bajío y Centro representan 22.8% y 15.0% del ARB, respectivamente.

Diversificación Geográfica por Región y Estado

	2T19	% del ARB Total al 2T19	2T18	% del ARB Total al 2T18
Norte	25.91	62.2%	25.55	62.4%
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	14.54	34.9%	14.29	34.9%
Chihuahua	5.83	14.0%	5.83	14.2%
Ciudad Juárez	8.00	19.2%	7.76	19.0%
Delicias	0.52	1.2%	0.52	1.3%
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	16.4%	6.84	16.7%
Ciudad Acuña	0.24	0.6%	0.24	0.6%
Monclova	0.35	0.8%	0.35	0.8%
Ramos Arizpe	4.55	10.9%	4.54	11.1%
Saltillo	0.62	1.5%	0.62	1.5%
Derramadero	0.54	1.3%	0.54	1.3%
San Pedro de las Colinas	0.15	0.4%	0.15	0.4%
Torreón	0.39	0.9%	0.39	1.0%
Nuevo León	2.05	4.9%	1.94	4.7%
Apodaca	0.52	1.2%	0.50	1.2%
Monterrey	1.53	3.7%	1.44	3.5%
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%	0.07	0.2%
Bajío	9.52	22.8%	9.12	22.3%
San Luis Potosí	3.32	8.0%	3.31	8.1%
San Luis Potosí	3.32	8.0%	3.31	8.1%
Jalisco	1.66	4.0%	1.66	4.0%
Guadalajara	1.66	4.0%	1.66	4.0%
Aguascalientes	1.00	2.4%	0.75	1.8%
Aguascalientes	1.00	2.4%	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	2.4%	0.87	2.1%
Querétaro	1.98	4.8%	1.98	4.8%
Querétaro	1.98	4.8%	1.98	4.8%
Centro	6.25	15.0%	6.25	15.3%
Estado de México	5.39	12.9%	5.40	13.2%
Cuautitlán Izcalli	4.26	10.2%	4.26	10.4%
Toluca	0.90	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%
Total	41.68	100.0%	40.92	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



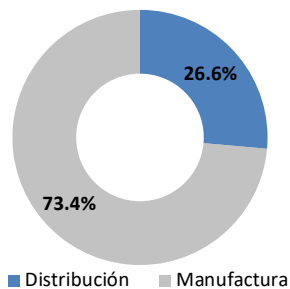
Composición por Uso de la Propiedad

Al cierre del 2T19, la participación de propiedades dedicadas a la manufactura fue de 73.4%, mientras que logística y distribución fue de 26.6%.

Diversificación por Uso de Propiedad

al 2T19

(como % del ARB arrendado)



Diversificación por Uso de Propiedad

	2T19	2T18	Var.
Distribución	26.6%	26.5%	4 bps
Manufactura	73.4%	73.5%	-4 bps

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

Composición por Sectores

Al 30 de junio de 2019, la diversificación de arrendatarios por actividad industrial fue la siguiente:

Diversificación por Sector Industrial

	2T19	2T18	Var.
Automotriz	34.6%	34.5%	12 bps
Bienes industriales	19.6%	19.8%	-18 bps
Bienes de consumo	14.3%	14.5%	-21 bps
Logística y Comercio	10.1%	9.6%	52 bps
Aeroespacial	9.7%	9.8%	-10 bps
Bienes de Consumo No Duraderos	3.6%	3.9%	-33 bps
Electrónica	8.1%	8.0%	17 bps
Total	100.0%	100.0%	

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

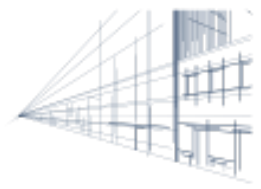
Composición por Clientes Principales

Terrafina mantiene una amplia diversificación de clientes que arriendan propiedades industriales en las principales ciudades de México. Al cierre del 2T19, el porcentaje de los ingresos de Terrafina que representa su principal cliente fue de 3.3%, mientras que para los 10 y 20 clientes principales fue de 17.5% y 28.5%, respectivamente.

Clientes Principales

	Pies Cuadrados en Arrendamiento (millones)	% del Total de ARB	% del Total de Ingresos
(Al 30 de junio 2019)			
Cliente Principal	1.24	3.1%	3.3%
10 Clientes Principales	7.07	17.8%	17.5%
20 Clientes Principales	11.45	28.8%	28.5%

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management



Ocupación

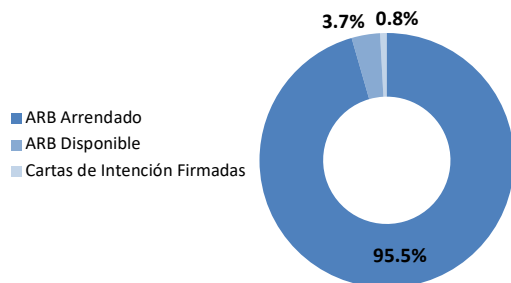
La ocupación al cierre del 2T19 fue de 95.5% y, considerando las cartas de intención firmadas, la ocupación del trimestre se ubicó en un 96.3%. Es importante mencionar que este indicador refleja el nivel de ocupación al cierre del trimestre.

Durante el segundo trimestre de 2019, Terrafina tuvo actividad de arrendamiento por un total de 3.2 mpc, de los cuales el 29.4% corresponden a nuevos contratos de arrendamiento (incluyendo expansiones), 18.8% corresponden a renovaciones de contratos y 51.9% a renovaciones anticipadas.

La actividad de arrendamiento se realizó principalmente en los mercados de Aguascalientes, San Luis Potosí, Ramos Arizpe, Chihuahua, Monterrey, Silao, Ciudad Juárez, Huehuetoca, Apodaca, Toluca, Cuautitlán Izcalli, Tijuana y Hermosillo. Adicional a esta actividad de arrendamiento, se firmaron cartas de intención por un espacio adicional de 318,000 pies cuadrados.

Ocupación al 2T19

(como % del ARB total)



	2T19	2T18	Var.
ARB Arrendado	95.5%	95.5%	-4 bps
ARB Disponible	3.7%	3.6%	13 bps
Cartas de Intención Firmadas	0.8%	0.9%	-9 bps
Total	100.0%	100.0%	

Fuente: PGIM Real Estate Asset Management

Vencimientos de Contratos de Arrendamiento

Al cierre del 2T19, Terrafina mantenía un total de 293 inquilinos bajo contratos de arrendamiento. Estos contratos se caracterizan por tener vencimientos promedio de entre 3 y 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 7% 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	13.2	6.4%	2.66	6.7%
2020	46.4	22.5%	9.08	22.8%
2021	36.9	17.9%	7.19	18.0%
2022	22.5	10.9%	4.34	10.9%
2023	27.0	13.1%	5.30	13.3%
Posterior	60.1	29.2%	11.24	28.2%

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.

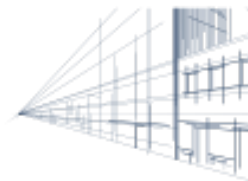
En el 2T19, el total de inversión en mejoras de los inquilinos y CAPEX recurrente de Terrafina fue de US\$1.5 millones. A continuación se muestra el desglose del CAPEX total en el 2T19:

Gastos de Capital (CAPEX)

	2T19 (millones de pesos)	2T19 (millones de dólares)
Mejoras de los Inquilinos y Capex Recurrente	29.1	1.5
Comisiones de Arrendamiento	48.4	2.5
Capex Nuevos Desarrollos ¹	68.9	3.6
Gastos de Capital Totales	146.4	7.6

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

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management



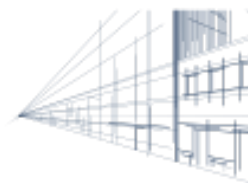
Reservas Territoriales

Al 30 de junio de 2019, Terrafina cuenta con 11 propiedades de reserva territorial que equivalen a 5.7 mpc de ARB para futuros desarrollos de propiedades industriales.

La distribución de las reservas territoriales al 30 de junio de 2019 se integra de la siguiente manera:

	Pies Cuadrados (millones)	Costo de Tierra (millones de pesos)	Costo de Tierra (millones de dólares)	Valor de Avalúo (millones de pesos)	Valor de Avalúo (millones de dólares)
Norte	2.7	513.4	26.8	660.3	34.4
Bajío	0.2	13.7	0.7	18.4	1.0
Centro	2.7	561.5	29.3	280.1	14.6
Total Portafolio de Terrenos	5.7	1,088.6	56.8	958.8	50.0

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management y Fund Accounting



Desempeño Financiero al 2T19

Resultados y Cálculos Financieros

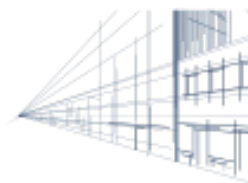
Los resultados financieros son presentados en pesos mexicanos y dólares estadounidenses. Los números del estado de resultados para cada período fueron convertidos a dólares utilizando el tipo de cambio promedio del 2T19 (Ps. 19.1333/dólar) mientras que en el balance general, se utiliza el tipo de cambio al cierre al 30 de junio de 2019 (Ps. 19.1685/dólar).

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

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

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

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



Mismas Propiedades

La siguiente tabla muestra la información destacada mismas propiedades para 2T19:

	Mismas Propiedades ¹ 2T19	Consolidado ² 2T19		
(al 30 de junio 2019)				
Número de Propiedades	286.0	288.0		
Tasa de Ocupación	95.5%	95.5%		
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc)	41.5	41.7		
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.17	5.18		

	Mismas Propiedades 2T19	Consolidado 2T19	Mismas Propiedades 2T19	Consolidado 2T19
	(millones de pesos)		(millones de dólares)	
Ingresos por Rentas	895.5	905.7	46.8	47.3
Ingresos Operativos Netos (ION)	893.1	903.4	46.7	47.2
Margen ION	94.0%	94.1%	94.0%	94.1%
UAFIDA	797.9	807.5	41.7	42.2
Margen UAFIDA	84.1%	84.2%	84.1%	84.2%
FFO	555.2	564.9	29.0	29.5
Margen FFO	58.5%	59.4%	58.5%	59.4%
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)	471.3	480.9	24.7	25.1
Margen AFFO	49.3%	50.2%	49.3%	50.2%

(1) La información sobre mismas propiedades analiza el desempeño de las propiedades industriales sin incluir las adquisiciones cerradas en los últimos 12 meses. (2) Resultados consolidados incluyen adquisiciones cerradas en los últimos 12 meses.

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management y Fund Accounting

Ingresos por Rentas

En el 2T19, Terrafina registró US\$47.3 millones en ingresos por rentas, una disminución de 0.5% o US\$0.2 millones comparado con el 2T18.

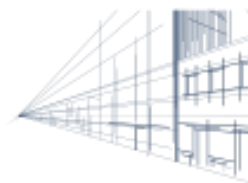
Los ingresos por rentas no incluyen los ingresos devengados ya que estos últimos son una partida no monetaria.

Otros Ingresos Operativos

En el 2T19, se registraron US\$2.8 millones de otros ingresos operativos, un incremento de 6.7%, o US\$0.2 millones comparado con el 2T18.

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 2T19 alcanzaron US\$51.3 millones, un incremento de US\$0.7 millones o 1.4%, respecto al 2T18.



Ingresos

	2T19	2T18	Var. %	2T19	2T18	Var. %
	(millones de pesos)			(millones de dólares)		
Ingresos por Rentas	905.7	921.8	-1.7%	47.3	47.6	-0.5%
Ingresos Devengados ¹	22.4	8.4	165.4%	1.2	0.4	174.2%
Otros Ingresos Operativos	53.9	50.9	5.9%	2.8	2.6	6.7%
Gastos Reembolsables como Ingresos ²	44.0	40.7	8.1%	2.3	2.1	8.5%
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	8.1	5.5	45.7%	0.4	0.3	47.5%
Otros Ingresos No Monetarios	1.8	4.7	-61.1%	0.1	0.2	-59.6%
Ingresos Netos	982.0	981.1	0.1%	51.3	50.6	1.4%

(1) Ajuste de las rentas por línea recta; cuenta no monetaria. (2) Corresponde al reembolso de los gastos de arrendamiento neto triple realizados a Terrafina por parte de los inquilinos.

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

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

Gastos de Bienes Raíces

Los gastos de bienes raíces registrados en el 2T19 ascendieron a US\$7.6 millones, un incremento de 8.0% o US\$0.6 millones comparado con el 2T18. Estos gastos estuvieron relacionados principalmente con reparaciones y mantenimiento, gastos de impuestos y seguros.

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

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

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

Ingreso Operativo Neto (ION)

Durante el 2T19, Terrafina registró US\$47.2 millones de ION, el cual disminuyó 1.4% o US\$0.6 millones, comparado con el 2T18. El margen ION fue de 94.1%, una disminución de 76 puntos base comparado con el 94.9% del 2T18.

La siguiente tabla muestra el cálculo del ION para el 2T19:

Ingreso Operativo Neto

	2T19	2T18	Var. %	2T19	2T18	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)			(millones de dólares excepto donde se indique)		
Ingresos por Rentas ¹	905.7	921.8	-1.7%	47.3	47.6	-0.5%
Otros Ingresos Operativos ²	54.3	55.8	-2.8%	2.8	2.9	-1.8%
Ingresos Netos para el Cálculo del ION	960.0	977.6	-1.8%	50.2	50.5	-0.6%
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes	-11.2	-6.0	85.0%	-0.6	-0.3	89.7%
Impuestos Propiedad	0.0	0.6	-100.0%	0.0	0.0	-100.0%
Comisión por Administración de Propiedad	-18.8	-20.4	-8.1%	-1.0	-1.1	-6.7%
Electricidad	-13.0	-13.1	-0.7%	-0.7	-0.7	3.3%
Seguros Propiedad	-2.4	-2.9	-18.4%	-0.1	-0.2	-17.5%
Seguridad	-4.7	-5.0	-6.9%	-0.2	-0.3	-5.7%
Otros Gastos Operativos	-6.7	-3.9	70.9%	-0.3	-0.2	76.7%
Gastos Operativos de Bienes Raíces para el Cálculo del ION	-56.6	-50.7	11.7%	-3.0	-2.6	14.2%
Ingreso Operativo Neto³	903.4	926.9	-2.5%	47.2	47.9	-1.4%
Margen ION	94.1%	94.9%	-76 bps	94.1%	94.9%	-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 2T19 fueron US\$5.1 millones, disminuyendo 7.9% o US\$0.4 millones comparado con el 2T18.

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

Comisiones y Gastos de Admin.

	2T19	2T18	Var. %	2T19	2T18	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)			(millones de dólares excepto donde se indique)		
Comisión por Asesoría ¹	-56.8	-59.2	-4.1%	-2.9	-2.9	0.9%
Servicios Profesionales y de Consultoría	-10.4	-6.1	69.6%	-0.6	-0.4	52.8%
Sueldos, Honorarios de Admin. y Otros Gastos	-31.6	-45.6	-30.7%	-1.7	-2.3	-28.5%
Total Comisiones y Gastos de Admin.	-98.8	-110.9	-10.9%	-5.1	-5.6	-7.9%

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

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

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

En el 2T19, la UAFIDA disminuyó US\$1.4 millones o 3.1% comparado con 2T18 para alcanzar US\$42.2 millones. El margen UAFIDA fue de 84.2%, una disminución de 222 puntos base, comparado con el 2T18.

La siguiente tabla muestra el cálculo de la UAFIDA para el cierre del 2T19:

UAFIDA

	2T19	2T18	Var. %	2T19	2T18	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)			(millones de dólares excepto donde se indique)		
Ingresos por Rentas ¹	905.7	921.8	-1.7%	47.3	47.6	-0.5%
Otros Ingresos Operativos ²	54.3	55.8	-2.8%	2.8	2.9	-1.8%
Gastos de Bienes Raíces	-60.9	-51.3	18.7%	-3.2	-2.6	21.2%
Gastos Operativos de Bienes Raíces para Cálculo del ION	-56.6	-50.7	11.7%	-3.0	-2.6	14.2%
Publicidad	-0.2	-0.5	-	0.0	0.0	-
Gastos Admin. Seguros Propiedad	-0.7	-0.7	0.9%	0.0	0.0	0.0%
Otros Gastos Admin. Bienes Raíces	-3.4	0.6	-665.2%	-0.2	0.0	-768.1%
Comisiones y Gastos Admin.	-91.5	-84.4	8.5%	-4.8	-4.3	12.2%
Comisión del Asesor Externo	-56.8	-59.2	-4.1%	-2.9	-2.9	0.9%
Comisiones Legales, Admin. y Profesionales	-17.7	-15.0	18.4%	-0.9	-0.8	14.6%
Honorarios del Fiduciario	-2.0	-0.3	500.0%	-0.1	0.0	565.4%
Sueldos	-11.3	-6.8	65.5%	-0.6	-0.4	68.3%
Otros Gastos	-3.8	-3.0	24.9%	-0.2	-0.2	28.8%
UAFIDA³	807.5	842.0	-31.8%	42.2	43.6	-3.1%
Margen UAFIDA	84.2%	86.4%	-222 bps	84.2%	86.4%	-222 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 2T19, se registró un costo financiero de US\$13.1 millones, incrementándose 3.0% o US\$0.4 millones comparado con el 2T18.

Costo Financiero

	2T19	2T18	Var. %	2T19	2T18	Var. %
	(millones de pesos)			(millones de dólares)		
Intereses Financieros	-244.3	-240.2	1.7%	-12.8	-12.4	3.0%
Gastos de Deuda	-7.1	-8.6	-17.2%	-0.4	-0.4	-4.6%
Recurrente	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-
No Recurrente	-7.1	-8.6	-17.2%	-0.4	-0.4	-13.3%
Productos Financieros	1.6	2.4	-33.5%	0.1	0.1	-31.7%
Total	-249.7	-246.4	1.4%	-13.1	-12.7	3.0%

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

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

Durante el 2T19, el FFO disminuyó US\$1.8 millones o 5.7%, comparado con el 2T18, para alcanzar US\$29.5 millones. El margen FFO fue de 59.4%, una disminución de 261 puntos base respecto al 2T18. Adicionalmente, el AFFO para el 2T19 fue de US\$25.1 millones, disminuyendo US\$3.7 millones o 12.7% comparado con el 2T18. El margen AFFO registrado fue de 50.2%, una disminución de 655 puntos base respecto al 2T18.

Fondos de la Operación (FFO)

	2T19	2T18	Var. %	2T19	2T18	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)			(millones de dólares excepto donde se indique)		
UAFIDA	807.5	842.0	-4.1%	42.2	43.6	-3.1%
Costo Financiero ¹	-242.7	-237.8	2.0%	-12.7	-12.3	3.6%
Fondos de la Operación (FFO)	564.9	604.2	-6.5%	29.5	31.3	-5.7%
<i>Margen FFO</i>	<i>59.4%</i>	<i>62.0%</i>	<i>-261 bps</i>	<i>59.4%</i>	<i>62.0%</i>	<i>-261 bps</i>
Mejoras de los Inquilinos	-29.1	-25.3	15.3%	-1.5	-1.3	17.4%
Comisiones de Arrendamiento	-48.4	-20.0	142.7%	-2.5	-1.0	144.7%
Otros No Recurrentes ²	-6.4	-3.7	75.2%	-0.3	-0.2	77.2%
Fondos de la Operación Ajustado (AFFO)	480.9	555.3	-13.4%	25.1	28.8	-12.7%
<i>Margen AFFO</i>	<i>50.2%</i>	<i>56.7%</i>	<i>-655 bps</i>	<i>50.2%</i>	<i>56.7%</i>	<i>-655 bps</i>

(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

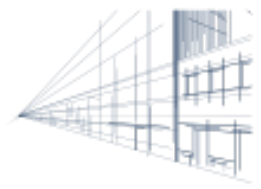
En el 2T19 se registró una utilidad integral de US\$6.9 millones comparado con una utilidad de US\$149.4 millones registrados en el 2T18.

La siguiente tabla muestra el cálculo de la utilidad integral para el cierre del 2T19:

Utilidad Integral

	2T19	2T18	Var. %	2T19	2T18	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)			(millones de dólares excepto donde se indique)		
Ingresos Netos	982.0	988.9	-0.7%	51.3	51.0	0.7%
Gastos de Bienes Raíces e Impuestos	-146.4	-137.4	6.5%	-7.6	-7.1	7.8%
Honorarios y Gastos Diversos	-98.8	-110.9	-10.9%	-5.1	-5.7	-10.0%
Utilidad (Pérdida) por Venta de Bienes Raíces	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	88.2	4.1	-	4.6	0.2	-
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	-29.7	9.4	-	-1.5	0.5	-
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	-34.6	246.3	-	-1.8	12.7	-
Ganancia (pérdida) neta realizada por los instrumentos financieros derivados	5.2	-0.2	-	0.3	0.0	-
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	-3.3	-69.0	-95.2%	-0.2	-3.6	-95.1%
Utilidad Operativa	762.6	931.1	-18.1%	39.9	48.0	-16.9%
Producto Financiero	1.6	2.4	-33.5%	0.1	0.1	-32.5%
Gastos Financieros	-251.4	-248.8	1.0%	-13.2	-12.8	2.7%
Gastos Financieros Netos	-249.7	-246.4	1.4%	-13.1	-12.7	3.0%
Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación	10.0	7.4	36.0%	0.5	0.4	37.9%
Utilidad (Pérdida) Neta	522.9	692.1	-24.4%	27.3	35.7	-23.4%
Reclasificación después Utilidad (Pérdida) Neta - Ajuste de Conversión Cambiaria	-299.5	2,205.5	-113.6%	-15.7	113.7	-113.8%
Cambios en el valor razonable de los préstamos a valor razonable a través de otros resultados integrales	-90.8	-	-	-4.7	-	-
Utilidad Integral	132.7	2,897.6	-95.4%	6.9	149.4	-95.4%

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting



Distribuciones por CBFIs

Para el 2T19, se distribuyeron US\$25.1 millones, equivalente a US\$0.0318 por CBFI.

Distribuciones

(millones de pesos excepto donde se indique)	2T18	3T18	4T18	1T19	2T19	Var.% (2T19 vs. 2T18)
CBFIs en Circulación ¹ (millones de CBFIs)	791.0	791.0	790.6	790.6	790.6	-0.1%
Precio del CBFI ²	28.46	28.28	25.39	27.23	30.46	7.0%
Distribuciones	555.3	553.1	522.6	465.3	480.9	-13.4%
Distribuciones por CBFI	0.7020	0.6993	0.6611	0.5885	0.6083	-13.4%
Tipo de Cambio USD/MXN (promedio cierre del período)	19.39	18.99	19.79	19.22	19.13	-1.3%
Distribuciones (millones de dólares)	28.8	29.1	26.4	24.2	25.1	-12.7%
Distribución por CBFI (dólares)	0.0364	0.0368	0.0334	0.0306	0.0318	-12.7%
Rendimiento de la Distribución Anualizada ³	9.9%	9.9%	10.4%	8.6%	8.0%	-188 bps

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

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Deuda

Al 30 de junio 2019, la deuda total de Terrafina fue de US\$1,013.5 millones. El costo promedio de la deuda de largo plazo fue de 5.11%. La totalidad de la deuda está denominada en dólares.

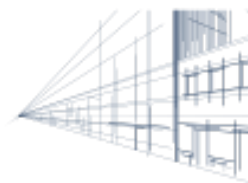
Deuda

(Al 30 de junio de 2019)	Denominación	Millones de pesos	Millones de dólares	Tasa de Interés	Términos	Plazo	Opción de Extender Plazo	Derivados
Deuda Largo Plazo								
Citibank ¹	Dólares	1,005.3	52.4	Libor + 2.45%	Interés	Ene 2023	-	US\$150M cap ⁴
Metlife	Dólares	2,875.3	150.0	4.75%	Interés	Ene 2027	-	-
Banamex ²	Dólares	6,738.2	351.5	Libor + 2.45%	Interés	Oct 2022	-	US\$105M swap ⁵
Notas Quirografarias ³	Dólares	8,519.7	444.5	5.25%	Interés	Nov 2022	-	-
New York Life	Dólares	289.7	15.1	5.19%	Interés y Principal	Feb 2020	-	-
Deuda Total		19,428.1	1,013.5					
Efectivo Neto		1,126.8	58.8					
Deuda Neta		18,301.3	954.8					

(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. 8,236 millones.

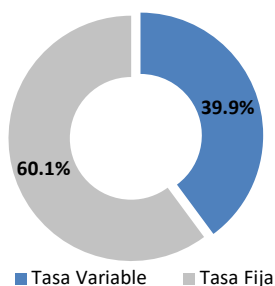
(4) Cap strike price: 2.75% (5) Swap tasa fija: 1.768%.

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting y Capital Markets



Clasificación por Tasa de Interés

(al 30 de junio de 2019)



Las siguientes tablas muestran el nivel de apalancamiento e índice de cobertura con base en los resultados al 30 de junio de 2019 y las expectativas proyectadas por Terrafina para los próximos seis trimestres:

Apalancamiento (LTV)

(al 30 de junio de 2019) (millones de pesos) (millones de dólares)

Activos Totales	47,239.6	2,464.4
Deuda Total	19,428.1	1,013.5

Apalancamiento (LTV)¹ 41.1%

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

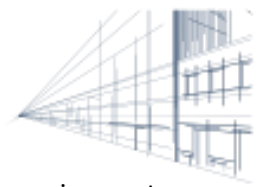
Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting y Transactions

Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD)

	periodo	(millones de pesos)	(millones de dólares)
Efectivo y equivalentes de efectivo	30 de junio 2019	1,126.8	58.8
Impuestos por recuperar	Σ siguientes 6 trimestres	172.0	9.0
UAFI ¹ después de distribuciones	Σ siguientes 6 trimestres	1,928.4	100.6
Línea Disponible de Crédito	30 de junio 2019	4,763.4	248.5
	periodo	(millones de pesos)	(millones de dólares)
Pago de Intereses	Σ siguientes 6 trimestres	1,332.5	69.5
Pago de Principal	Σ siguientes 6 trimestres	288.5	15.0
CAPEX Recurrente	Σ siguientes 6 trimestres	245.4	12.8
Gastos de Desarrollo	Σ siguientes 6 trimestres	383.4	20.0
Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD)²		3.6x	

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

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting y Transactions



Adicionalmente, al 30 de junio de 2019, 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 30 de junio 2019)	Terrafina	Obligaciones de Cumplimiento del Bono
Apalancamiento (LTV) ¹	41.1%	≤ 60%
Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD) ²	3.5x	≥ 1.5x
Límite de Deuda Garantizada a Activos Totales	6.7%	≤ 40%
Límite de Activos no Gravados a Deuda No Garantizada	239.7%	≥ 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)

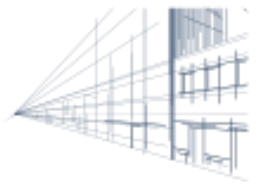
Fuente: PGIM Real Estate - Capital Markets

Actividad Recompra de CBFIs

En el 2T19, Terrafina mantuvo sin cambios la posición de CBFIs comparado con el primer trimestre de 2019.

Fondo de Recompra CBFIs

	2T19
CBFIs en circulación al inicio del trimestre	790,602,803
Actividad de recompra durante el trimestre	-
CBFIs en circulación al cierre del trimestre	790,602,803



Cobertura de Analistas

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

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

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 288 naves industriales, con un total aproximado de 41.7 millones de pies cuadrados de ARB y 11 reservas de tierra, diseñadas para preservar la capacidad de crecimiento orgánico del portafolio.

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

Acerca de PGIM Real Estate

PGIM, el negocio de administración de inversiones globales de Prudential Financial, Inc. (NYSE), es uno de los administradores de inversiones inmobiliarias más grandes del mundo, con más de \$171.2 mil millones de dólares americanos en activos inmobiliarios brutos bajo gestión y administración, hasta el 31 de marzo de 2019. A través de sus negocios PGIM Real Estate y PGIM Real Estate Finance, PGIM aprovecha un historial de 140 años en préstamos a proyectos de bienes raíces en nombre de inversionistas institucionales y locales, un legado de 49 años en inversiones inmobiliarias en nombre de inversionistas institucionales y el profundo conocimiento y experiencia local de profesionales ubicados en 31 ciudades alrededor del mundo.

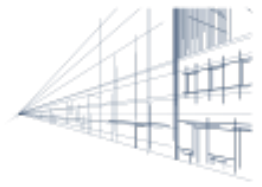
PGIM Real Estate, el negocio de administración de inversiones en bienes raíces de PGIM, ha estado redefiniendo el panorama de inversión en bienes raíces desde 1970. Combinando conocimientos sobre tendencias macroeconómicas y mercados inmobiliarios globales con excelencia de ejecución y gestión de riesgos, el equipo de PGIM Real Estate ofrece a sus clientes globales una amplia gama de estrategias de inversión en bienes raíces, deuda y valores que abarcan el espectro de riesgo-retorno y las geografías. Para mayor información, visite www.pgimrealestate.com.

Acerca de Prudential Financial, Inc.

Prudential Financial Inc. (NYSE: PRU) es una empresa líder en servicios financieros que al 31 de marzo de 2019 cuenta con más de US\$1.5 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
Segundo Trimestre del 2019

Viernes, 26 de julio 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. +1-877-407-3982
Internacional (marcación fuera de los E.E.U.U) +1-201-493-6780
México (sin costo) 01-800-522-0034
Código de acceso: 13692012

Audio Webcast Link: <http://public.viavid.com/index.php?id=135048>

Para acceder a la repetición, por favor marcar:

E.E.U.U. +1-844-512-2921
Internacional (marcación fuera de los E.E.U.U) +1-412-317-6671
Código de acceso: 13692012

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.

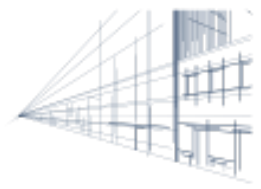
Adicionalmente, existen ingresos contables que deben registrarse con base en las NIIF; sin embargo, estos ingresos no son monetarios por lo que se excluyen en el cálculo de las principales métricas del reporte.

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		2T19	2T18	2T19	2T18
		(millones de pesos)		(millones de dólares)	
cálculo NOI	Ingresos por Rentas	905.7	921.8	47.3	47.6
No Monetario	Ingresos Devengados ¹	22.4	8.4	1.2	0.4
	Otros Ingresos Operativos	53.9	50.9	2.8	2.6
cálculo NOI	Gastos Reembolsables como Ingresos ²	44.0	40.7	2.3	2.1
cálculo AFFO	Mejoras de Inquilinos Reembolsables	8.1	5.5	0.4	0.3
No Monetario	Otros Ingresos No Monetarios	1.8	4.7	0.1	0.2
	Ingresos Netos	982.0	981.1	51.3	50.6
cálculo NOI	Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación ²	10.2	15.1	0.5	0.8

(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



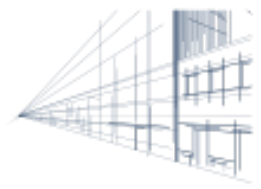
Anexo 2 – Gastos de Bienes Raíces

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		2T19	2T18	2T19	2T18
		(millones de pesos)		(millones de dólares)	
	Reparaciones y Mantenimiento	-48.3	-36.8	-2.5	-1.9
cálculo ION	Recurrente	-11.2	-6.0	-0.6	-0.3
cálculo AFFO	No Recurrente	-37.2	-30.8	-1.9	-1.6
	Impuestos Propiedad	-13.8	-4.8	-0.7	-0.3
cálculo ION	Operativos	0.0	0.6	0.0	0.0
No Monetarios	No Operativos	-13.8	-5.4	-0.7	-0.3
cálculo ION	Comisión por Administración de Propiedad	-18.8	-20.4	-1.0	-1.1
cálculo ION	Electricidad	-13.0	-13.1	-0.7	-0.7
cálculo AFFO	Comisión Agentes	-48.4	-20.0	-2.5	-1.0
	Seguro de Cobertura de Propiedad	-3.1	-3.6	-0.2	-0.2
cálculo ION	Operativos	-2.4	-2.9	-0.1	-0.2
cálculo UAFIDA	Administrativos	-0.7	-0.7	0.0	0.0
cálculo ION	Seguridad	-4.7	-5.0	-0.2	-0.3
cálculo UAFIDA	Publicidad	-0.2	-0.5	0.0	0.0
	Otros Gastos	-10.1	-18.6	-0.5	-0.9
cálculo ION	Relacionados con la Operación	-6.7	-3.9	-0.3	-0.2
No Monetarios	No Relacionados con la Operación	0.0	-15.3	0.0	-0.8
cálculo UAFIDA	Administrativos	-3.4	0.6	-0.2	0.0
No Monetarios	Estimación Cuentas Cobro Dudoso	13.9	-14.6	0.7	-0.8
Gastos Bienes Raíces Totales		-146.4	-137.4	-7.6	-7.1

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting



Anexo 3 – Comisiones y Gastos de Administración

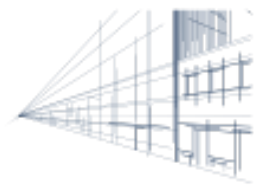
Las comisiones y gastos de administración de Terrafina se integran por cuentas utilizadas para el cálculo de la Utilidad Antes de Gastos Financieros, Impuestos, Depreciación y Amortización (UAFIDA) y métricas como Fondos de la Operación (FFO) y Fondos de la Operación Ajustado (AFFO).

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		2T19	2T18	2T19	2T18
		(millones de pesos)		(millones de dólares)	
cálculo UAFIDA	Comisión del Asesor Externo	-56.8	-59.2	-2.9	-2.9
	Honorarios Legales	-3.3	-1.4	-0.2	-0.1
cálculo UAFIDA	Recurrentes	-0.1	0.0	0.0	0.0
cálculo AFFO	No Recurrentes	-3.1	-1.3	-0.2	-0.1
	Otros Honorarios Profesionales	-7.1	-4.8	-0.4	-0.3
cálculo UAFIDA	Recurrentes	-3.8	-2.4	-0.2	-0.2
cálculo AFFO	No Recurrentes	-3.3	-2.3	-0.2	-0.1
	Honorarios Administrativos	-14.6	-35.4	-0.8	-1.8
cálculo UAFIDA	Recurrentes	-13.8	-12.5	-0.7	-0.6
No Operativos	No Recurrentes ¹	-0.8	-22.9	0.0	-1.1
cálculo UAFIDA	Sueldos	-11.3	-6.8	-0.6	-0.4
cálculo UAFIDA	Honorarios del Fiduciario	-2.0	-0.3	-0.1	0.0
cálculo UAFIDA	Otros Gastos	-3.8	-3.0	-0.2	-0.2
Comisiones y Gastos de Admin. Totales		-98.8	-110.9	-5.1	-5.6

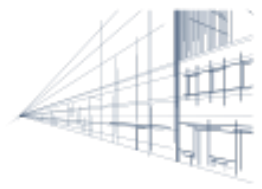
(1) Honorarios administrativos no operativos.

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting



Anexo 4 – Reconciliación

Reconciliación de Utilidad (Pérdida) a FFO, UAFIDA y ION	2T19 (millones de pesos)	2T18 (millones de pesos)	2T19 (millones de dólares)	2T18 (millones de dólares)
Utilidad (Pérdida) Integral	132.7	2,897.6	6.9	149.4
<i>Sumar (Restar) Ajustes de Conversión Cambiaria:</i>				
Ajuste de Conversión Cambiaria	299.5	-2205.5	15.7	-113.7
Cambios valor razonable de los préstamos de otros resultados integrales	90.8	-	4.7	-
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero:</i>				
Gastos de Deuda No Recurrente	7.1	8.6	0.4	0.4
<i>Sumar (Restar) Ajustes No Monetarios:</i>				
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	3.3	69.0	0.2	3.6
Ganancia (pérdida) por los Instrumentos Financieros Derivados	-5.2	0.2	-0.3	0.0
Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	34.6	-246.3	1.8	-12.7
Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	29.7	-9.4	1.6	-0.5
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	-88.2	-4.1	-4.6	-0.2
Ganancia (Pérdida) por Venta de Bienes Raíces	0.0	0.0	0.0	0.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Reparaciones y Mantenimiento No Recurrente	37.2	30.8	1.9	1.6
Impuestos Propiedad No Operativos	13.8	5.4	0.7	0.3
Comisiones Arrendamiento	48.4	20.0	2.5	1.0
Estimación Cuentas Cobro Dudoso	-13.9	14.6	-0.7	0.8
Otros Gastos No Relacionados con la Operación	0.0	15.3	0.0	0.8
Honorarios legales No Recurrentes	3.1	1.3	0.2	0.1
Otros Honorarios Profesionales No Recurrentes	3.3	2.3	0.2	0.1
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>				
Ingresos Devengados	-22.4	-8.4	-1.2	-0.4
Otros Ingresos No Monetarios	-1.8	-4.7	-0.1	-0.2
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	-8.1	-5.5	-0.4	-0.3
<i>Sumar (Restar) Honorarios Administrativos No Operativos</i>				
Honorarios Administrativos No Operativos	0.8	22.9	0.0	1.2
Fondos de la Operación (FFO)	564.6	604.2	29.5	31.3
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero</i>				
Intereses Financieros	244.3	240.2	12.8	12.4
Gastos de Deuda Recurrentes	0.0	0.0	0.0	0.0
Productos Financieros	-1.6	-2.4	-0.1	-0.1
UAFIDA	807.3	842.0	42.2	43.6
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Comisión del Asesor Externo	56.8	59.2	3.0	3.1
Honorarios Legales Recurrentes	0.1	0.0	0.0	0.0
Otros Honorarios Profesionales Recurrentes	3.8	2.4	0.2	0.1
Honorarios Administrativos	13.8	12.5	0.7	0.6
Sueldos	11.3	6.8	0.6	0.4
Honorarios del Fiduciario	2.0	0.3	0.1	0.0
Otros Gastos	3.8	3.0	0.2	0.2
Publicidad	0.2	0.5	0.0	0.0
Seguro de Cobertura de Propiedad Administrativos	0.7	0.7	0.0	0.0
Otros Gastos Administrativos	3.4	-0.6	0.2	0.0
ION	903.1	926.9	47.2	47.9
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes	11.2	6.0	0.6	0.3
Impuestos Propiedad Recurrentes	0.0	-0.6	0.0	0.0
Comisión por Administración de Propiedad	18.8	20.4	1.0	1.1
Electricidad	13.0	13.1	0.7	0.7
Seguro de Cobertura de Propiedad Operativos	2.4	2.9	0.1	0.2
Seguridad	4.7	5.0	0.2	0.3
Otros Gastos Relacionados con la Operación	6.7	3.9	0.4	0.2
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>				
Otros Ingresos No Monetarios	1.9	4.7	0.1	0.2
Ingresos Devengados	22.4	8.4	1.2	0.4
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	8.1	5.5	0.4	0.3
Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación	-10.2	-15.1	-0.5	-0.8
Ingresos Netos	982.0	981.0	51.3	50.6



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

	2T19 (millones de pesos)	2T18 (millones de pesos)	2T19 (millones de dólares)	2T18 (millones de dólares)
Utilidad (Pérdida) Integral	132.7	2,897.6	6.9	149.4
<i>Sumar (Restar) Ajustes de Conversión Cambiaria:</i>				
Ajuste de Conversión Cambiaria	299.5	-2,205.5	15.7	-113.7
Cambios valor razonable de los préstamos de otros resultados integrales	90.8	-	4.7	-
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero:</i>				
Gastos de Deuda No Recurrente	7.1	8.6	0.4	0.4
<i>Sumar (Restar) Ajustes No Monetarios:</i>				
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	3.3	69.0	0.2	3.6
Ganancia (pérdida) por los Instrumentos Financieros Derivados	-5.2	0.2	-0.3	0.0
Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	34.6	-246.3	1.8	-12.7
Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	29.7	-9.4	1.6	-0.5
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	-88.2	-4.1	-4.6	-0.2
Ganancia (Pérdida) por Venta de Bienes Raíces	0.0	0.0	0.0	0.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Impuestos Propiedad No Operativos	13.8	5.4	0.7	0.3
Estimación Cuentas Cobro Dudoso	-13.9	14.6	-0.7	0.8
Otros Gastos No Relacionados con la Operación	0.0	15.3	0.0	0.8
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>				
Ingresos Devengados	-22.4	-8.4	-1.2	-0.4
Otros Ingresos No Monetarios	-1.8	-4.7	-0.1	-0.2
<i>Sumar (Restar) Honorarios Administrativos No Operativos</i>				
Honorarios Administrativos No Operativos	0.8	22.9	0.0	1.2
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)	480.7	555.3	25.1	28.8

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 2T19 (dólares) ¹	1.59
(x) CBFIs (millones de certificados)	790.6
(=) Capitalización del Mercado	1,258.7
(+) Deuda Total	1,013.5
(-) Efectivo	58.8
(=) Valor de la Empresa	2,213.5
(-) Reserva Territorial	50.0
(=) Valor Implícito Operativo de los Bienes Raíces	2,163.5
Ingreso Operativo Neto (ION) 2019e	192.0
Tasa Cap Rate Implícita	8.9%

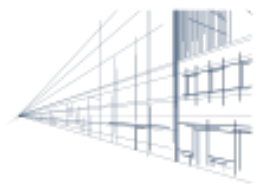
Datos expresados en millones de dólares excepto donde se indique.

(1) Precio promedio: Ps.30.463 y tipo de cambio promedio del 2T19: Ps.19.13

Cálculo Cap Rate con NAV

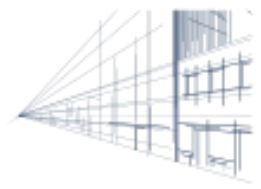
(+) Propiedades de Inversión (excluyendo reserva territorial)	2,333.4
(+) Reserva Territorial	50.0
(+) Efectivo	58.8
(-) Pasivos Totales	1,013.5
(=) NAV¹	1,428.7
(/) CBFIs (millones de certificados)	790.6
(=) NAV por CBFi (dólares)	1.8

Precio CBFi (cálculo por NAV)	1.8
(x) CBFIs (millones de acciones)	790.6
(=) Valor de la Empresa	1,428.7
(+) Deuda Total y Pasivos	1,013.5
(-) Efectivo	58.8
(=) Valor de la Empresa	2,383.4
(-) Reserva Territorial	50.0
(=) Valor Implícito en la Operación	2,333.4
Ingreso Operativo Neto (ION) 2019e	192.0
Tasa Cap Rate Implícita	8.2%



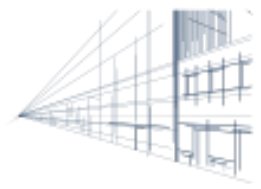
Estados Financieros

Estado de Resultados	2T19	2T19
	(miles de pesos)	(miles de dólares)
Ingresos por rentas	\$928,079	\$48,506
Otros ingresos operativos	53,911	2,818
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	-146,403	-7,652
Honorarios y gastos diversos	-98,779	-5,163
Ganancia (pérdida) realizada por venta de bienes raíces	0	0
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	88,169	4,608
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de los préstamos	-34,618	-1,809
Ganancia (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	-29,651	-1,550
Ganancia (pérdida) neta realizada por los instrumentos financieros derivados	5,244	274
Ganancia (pérdida) cambiaria	-3,314	-173
Utilidad de operación	762,638	39,859
Productos financieros	1,611	84
Gastos financieros	-251,355	-13,137
Gastos financieros-neto	-249,744	-13,053
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	10,037	525
Utilidad Neta del período	522,931	27,331
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-299,451	-15,651
Cambios en el valor razonable de los préstamos a valor razonable a través de otros resultados integrales	-90,805	-4,746
Utilidad integral del período	132,675	6,934



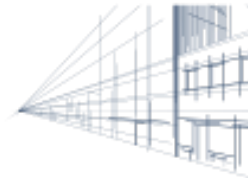
Estados Financieros

Balance General	30-jun-19	30-jun-19
<i>(miles de pesos)</i>	<i>(miles de pesos)</i>	<i>(miles de dólares)</i>
Activos		
Activo no circulante		
Propiedades de inversión	\$44,728,263	\$2,333,425
<small>(Costo: 30/06/2019 - Ps.44,235,791, US\$2,307,733; 31/03/2019 - Ps.44,651,571, US\$2,304,086)</small>		
Inversiones a través del método de participación	538,415	28,089
Instrumentos financieros derivados	2,490	130
Rentas diferidas por cobrar	217,703	11,357
Otros activos	135,221	7,054
Préstamo por cobrar	35,322	1,843
<small>(Costo: 30/06/2019 - Ps.35,322, US\$1,843; 31/03/2019 - Ps.36,045, US\$1,860)</small>		
Efectivo restringido	30,131	1,572
Activo circulante		
Otros activos	65,160	3,399
Préstamo por cobrar	1,308	68
<small>(Costo: 30/06/2019 - Ps.1,308, US\$68; 31/03/2019 - Ps.1,304, US\$67)</small>		
Impuestos por recuperar	171,955	8,971
Pagos anticipados	5,835	304
Anticipo de adquisición	149	8
Rentas diferidas por cobrar	47,306	2,468
Cuentas por cobrar	127,995	6,677
<small>(Reserva para cuentas incobrables: 30/06/2019 - Ps.79,201, US\$4,132; 31/03/2019 - Ps.95,192, US\$4,912)</small>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,126,844	58,786
Efectivo restringido	5,512	288
Total activos	47,239,609	2,464,440
Activos netos atribuible a los inversionistas		
(patrimonio neto)		
Contribuciones netas	18,701,218	975,622
Utilidades acumuladas	-666,673	-34,780
Ajuste de conversión cambiaria	8,300,333	433,019
Reserva de riesgo de crédito propio	803,579	41,922
Total activos netos	27,138,457	1,415,784
Pasivos		
Pasivo no circulante		
Préstamos	19,031,848	992,871
<small>(Costo: 30/06/2019 - Ps.18,718,040, US\$976,500; 31/03/2019 - Ps.18,923,886, US\$976,500)</small>		
Depósitos de arrendatario	278,127	14,510
Proveedores y otras cuentas por pagar	5,138	268
Pasivo circulante		
Préstamos	396,285	20,674
<small>(costo: 30/06/2019 - Ps.396,285, US\$20,674; 31/03/2019 - Ps.535,850, US\$27,651)</small>		
Depósitos de arrendatarios	115,265	6,013
Proveedores y otras cuentas por pagar	274,489	14,320
Total pasivo (excluyendo activo neto atribuible a los Inversionistas)	20,101,152	1,048,655
Total pasivos y activos netos	47,239,609	2,464,440



Estado de Flujo de Efectivo

	Jun-19	Jun-19
	(miles de pesos)	(miles de dólares)
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad (pérdida) del período	\$782,023	\$40,797
Ajustes:		
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	-40,647	-2,121
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	214,205	11,175
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	48,473	2,529
Utilidad realizada por venta de propiedades de inversión	-58,599	-3,057
Estimación para cuentas de cobro dudoso	-1,654	-86
Intereses pagados por préstamos	486,077	25,358
Intereses devengados en cuentas bancarias	-3,018	-157
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	-18,185	-949
Disminución (aumento) rentas diferidas por cobrar	-41,470	-2,163
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar	28,508	1,487
Disminución (aumento) en impuestos por recuperar	-6,278	-328
Disminución (aumento) en pagos anticipados	4,392	229
Disminución (aumento) en otros activos	-140,769	-7,344
(Disminución) aumento en depósitos de arrendatarios	-3,347	-175
(Disminución) aumento en proveedores y otras cuentas por pagar	40,103	2,092
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de operación	1,289,814	67,288
Flujo de efectivo de actividades de inversión		
Mejoras de propiedades de inversión	-136,631	-7,128
Ingreso por disposición de propiedades de inversión	189,015	9,861
Anticipo de adquisición	-149	-8
Intereses devengados en cuentas bancarias	3,018	157
Inversiones a través del método de participación	14,179	740
Cobros de préstamo por cobrar	632	33
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de inversión	70,064	3,655
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento		
Pago de préstamos	-5,761	-301
Intereses pagados por préstamos	-514,111	-26,821
Efectivo restringido	956	50
Distribuciones pagadas a accionistas	-1,242,293	-64,809
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de financiamiento	-1,761,209	-91,880
(Disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo	-401,331	-20,937
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	1,557,651	81,261
Efectos cambiarios sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	-29,476	-1,538
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	1,126,844	58,786



Estados Financieros

Estado de Variaciones en el Capital Contable	Atribuible a los Inversionistas				
	Contribuciones netas	Reserva para ajuste de conversión cambiaria	Reserva de riesgo de crédito propio	Utilidades (pérdidas) acumuladas	Total activos netos
<i>(miles de pesos)</i>					
Balance al 1 de enero de 2019	\$18,701,218	\$9,034,634	\$1,016,185	-\$206,403	\$28,545,634
Contribución de capital	0	0	0	0	0
Distribuciones a tenedores	0	0	0	-1,242,293	-1,242,293
Utilidad integral					
Utilidad (pérdida) neta del período	0	0	0	782,023	782,023
Otros resultados integrales					
Ajuste por conversión de divisas	0	-734,301	0	0	-734,301
Ajuste por valor razonable de préstamos	0	0	-212,606	0	-212,606
Total de utilidad (pérdida) utilidad integral	0	-734,301	-212,606	782,023	-164,884
Activo neto (patrimonio neto) al 31 de marzo de 2019	\$18,701,218	\$8,300,333	\$803,579	-\$666,673	\$27,138,457
<i>(miles de dólares)</i>					
Balance al 1 de enero de 2019	\$975,622.40	\$471,327	\$53,013	-\$10,768	\$1,489,195
Contribución de capital	0	0	0	0	0
Distribuciones a tenedores	0	0	0	-64,809	-64,809
Utilidad integral					
Utilidad (pérdida) neta del período	0	0	0	40,797	40,797
Otros resultados integrales					
Ajuste por conversión de divisas	0	-38,308	0	0	-38,308
Ajuste por valor razonable de préstamos	0	0	-11,091	0	-11,091
Total de utilidad (pérdida) utilidad integral	0	-38,308	-11,091	40,797	-8,602
Activo neto (patrimonio neto) al 30 de junio de 2019	\$975,622	\$433,019	\$41,922	-\$34,780	\$1,415,784