



## REPORTE DE RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2019

Ciudad de México, 24 de octubre 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 tercer trimestre de 2019 (3T19).

*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 septiembre de 2019

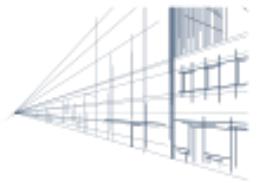
#### Operativos

- La tasa de ocupación al 30 de septiembre de 2019 fue del 96.3%, un incremento de 110 puntos base comparado con el tercer trimestre de 2018 (3T18).
- La renta promedio anualizada del portafolio por pie cuadrado al 3T19 fue US\$5.18, un incremento de 1.0% o US\$0.05 comparado con el 3T18.
- En el 3T19, Terrafina registró un total de 41.8 millones de pies cuadrados (mpc) de Área Rentable Bruta (ARB) integrada por 289 propiedades y 294 inquilinos.
- El total de actividades por arrendamiento en el 3T19 fue de 1.5 mpc, de los cuales 37.6% corresponden a nuevos contratos, 37.8% a renovaciones y 24.6% a renovaciones anticipadas. Esta actividad se concentró principalmente en los mercados de Chihuahua, Ramos Arizpe, Monterrey, Guadalajara, Ciudad Juárez, Arteaga, Cuautitlán Izcalli, Silao, San Luis Potosí, Irapuato, Tijuana y Toluca.

#### Contacto:

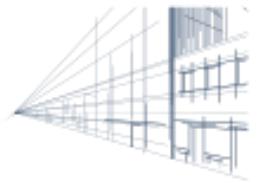
Francisco Martínez  
Director de Relación con Inversionistas  
Tel: +52 (55) 5279-8107  
E-mail: francisco.martinez@terrafina.mx

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



## Financieros

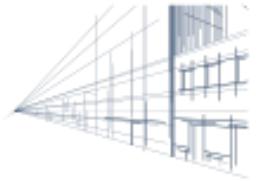
- Los ingresos por rentas del 3T19 fueron US\$48.7 millones, un incremento de 1.3% o US\$0.6 millones comparado con el 3T18.
- El Ingreso Operativo Neto (ION) del 3T19 fue US\$49.2 millones, aumentando 2.3% o US\$1.1 millones comparado con el 3T18. El margen ION del 3T19 fue 94.3%, un incremento de 28 puntos base comparado con el 3T18.
- La UAFIDA del 3T19 alcanzó US\$44.2 millones, un incremento de 2.1% o US\$0.9 millones comparado con el 3T18. El margen UAFIDA del 3T19 fue de 84.8%, un incremento de 11 puntos base comparado con el 3T18.
- Los fondos disponibles para la operación ajustados (AFFO) del 3T19 alcanzaron US\$28.3 millones, una disminución de 2.7% o US\$0.8 millones comparado con el 3T18. El margen AFFO del 3T19 fue de 53.9% una disminución de 271 puntos base comparado con el 3T18.
- El monto total de distribuciones para el 3T19 fue de US\$28.3 millones. Como resultado, se distribuirán Ps. 0.6969 por CBFI (US\$0.0359 por CBFI) como pago de distribuciones correspondientes al período comprendido entre el 1 de julio y el 30 de septiembre de 2019.
- El retorno por distribución (*dividend yield*) para el 3T19 fue del 9.5% tomando en cuenta el precio promedio del 3T19 de US\$1.51 (Ps.29.34).



## Resultados Operativos y Financieros

<b>Operativos</b>	<b>Sep19</b>	<b>Sep18</b>	<b>Var.</b>		<b>3T19</b>	<b>3T18</b>	<b>Var.</b>	
Número de Propiedades Desarrolladas	289	287	2		19.4256	18.9859		
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc) <sup>1</sup>	41.8	41.0	0.8					
Reserva Territorial (mpc)	5.66	6.06	-0.40					
Tasa de Ocupación <sup>2</sup>	96.3%	95.2%	110 bps					
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.18	5.13	0.05					
Plazo Promedio Remanente de Renta (años)	3.48	3.42	0.06					
Tasa de Renovación <sup>3</sup>	94.6%	95.8%	-117 bps					
<b>Financieros Trimestrales</b>	<b>3T19</b>	<b>3T18</b>	<b>Var.</b>		<b>3T19</b>	<b>3T18</b>	<b>Var.</b>	
				fx				
(millones de pesos excepto donde se indique)								
Ingresos por Renta <sup>4</sup>	945.8	912.0	3.7%		48.7	48.0	1.3%	
Otros Ingresos Operativos	71.0	55.8	27.4%		3.7	2.9	25.1%	
Ingresos Netos	1,022.0	973.5	5.0%		52.6	51.3	2.6%	
Ingreso Operativo Neto (ION)*	955.6	913.3	4.6%		49.2	48.1	2.3%	
Margen ION	94.3%	94.0%	28 bps		94.3%	94.0%	28 bps	
UAFIDA <sup>5</sup> *	858.8	822.1	4.5%		44.2	43.3	2.1%	
Margen UAFIDA	84.8%	84.6%	11 bps		84.8%	84.6%	11 bps	
Flujo de la Operación (FFO)*	614.6	592.4	3.7%		31.6	31.2	1.4%	
Margen FFO	60.7%	61.0%	-34 bps		60.7%	61.0%	-34 bps	
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)*	551.0	553.1	-0.4%		28.3	29.1	-2.7%	
Margen AFFO	53.9%	56.6%	-271 bps		53.9%	56.6%	-271 bps	
Distribuciones	551.0	553.1	-0.4%		28.3	29.1	-2.7%	
Distribuciones por CBF <sup>6</sup>	0.6969	0.6993	-0.3%		0.0359	0.0368	-2.7%	
<b>Balance General</b>	<b>Sep19</b>	<b>Jun19</b>	<b>Var.</b>		<b>Sep19</b>	<b>Jun19</b>	<b>Var.</b>	
					19.6363	19.1685		
(millones de pesos excepto donde se indique)								
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	1,274.2	1,126.8	13.1%		64.9	58.8	10.4%	
Propiedades de Inversión	47,598.2	44,728.3	6.4%		2,424.0	2,333.4	3.9%	
Reserva de Terrenos	986.0	958.8	2.8%		50.2	50.0	0.4%	
Deuda Total	20,472.3	19,428.1	5.4%		1,042.6	1,013.5	2.9%	
Deuda Neta	19,198.1	18,301.3	4.9%		977.7	954.8	2.4%	

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 promedio del período. Para mayor información sobre la integración de estos cálculos, favor de referirse a la sección "Desempeño Financiero 3T19" 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

---

Los resultados operativos y financieros del tercer trimestre de 2019 nuevamente demuestran la solidez de las operaciones de nuestros inquilinos. La relevancia de la actividad de manufactura para exportación continúa siendo la pieza clave para el crecimiento del sector de bienes raíces industriales. Dentro de los principales resultados destaca la actividad de arrendamiento alcanzando 1.5 millones de pies cuadrados con lo que acumulado para los últimos 9 meses, Terrafina ha cerrado más de 5.3 millones de pies cuadrados en contratos de arrendamientos o el equivalente al 12.7% del Área Rentable Bruta. La mayor parte de la operación de arrendamiento estuvo concentrada en la Región Norte con 1 millón de pies cuadrados (Chihuahua, Ramos Arizpe, Monterrey, Ciudad Juárez, Arteaga y Tijuana) seguido por la Región Bajío con 376 mil pies cuadrados (Guadalajara, Silao, San Luis Potosí e Irapuato) y finalmente la Región Centro con 130 mil pies cuadrados (Cuautitlán Izcalli y Toluca). Esta actividad de arrendamiento se dividió de la siguiente manera: 37.8% en renovaciones, 24.6% renovaciones anticipadas y 37.6% nuevos contratos con un plazo promedio ponderado de 5.4 años para su vencimiento.

En cuanto a la ocupación de Terrafina del tercer trimestre de 2019, se registró un 96.3%, avanzando 80 puntos base comparado con el segundo trimestre del 2019 así como un incremento de 110 puntos base comparado contra el año anterior. Adicionalmente, la ocupación por región para el portafolio Terrafina aumentó comparado con el segundo trimestre del 2019 en donde la principal mejora se vio en la región Norte con un incremento de 67 puntos base para alcanzar el 98.5%. Los principales submercados que incrementaron ocupación fueron Tijuana, Arteaga, Ramos Arizpe y Monterrey. En la región Bajío, la ocupación aumentó 108 puntos base para ubicarse en un 88.9%; mejorando los submercados de San Luis Potosí y Silao. Finalmente, para la región Centro, aumentó 43 puntos para alcanzar el 98.0%. La principal actividad se presentó en el submercado de Toluca.

La renta promedio anual del tercer trimestre de 2019, cerró en US\$5.18 por pie cuadrado, manteniéndose estable comparado con el segundo trimestre de 2019 e incrementándose US\$0.05 comparado con el tercer 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.

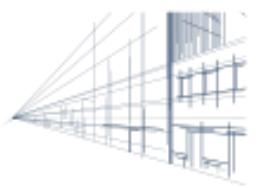
Con respecto a los principales indicadores financieros de Terrafina del tercer trimestre de 2019, los ingresos por rentas alcanzaron los US\$48.7 millones, un Ingreso Operativo Neto de US\$49.2 millones con un margen del 94.3%, así como US\$28.3 millones en Fondos de la Operación Ajustados. Finalmente, el retorno por distribución (*dividend yield*) fue del 9.5%, tomando en cuenta el precio promedio del CBFI durante el tercer trimestre de 2019.

Gracias por su interés en Terrafina.

Atentamente,



Ing. Alberto Chretin  
Director General y Presidente del Comité Técnico



## Resumen Operativo

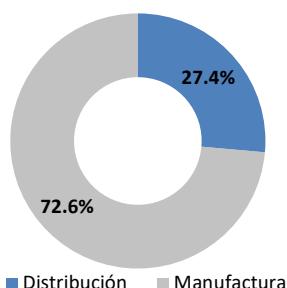
### Resumen por Región

(al 30 de septiembre 2019)	Norte	Bajío	Centro	Total
# Propiedades	203	56	30	289
# de Arrendatarios	199	54	41	294
ARB (mpc)	26.0	9.5	6.2	41.8
Reserva de Terrenos (mpc)	2.7	0.2	2.7	5.7
Tasa de Ocupación	98.5%	88.9%	98.0%	96.3%
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.11	5.27	5.36	5.18
% Renta Base Anualizada	62.9%	21.4%	15.7%	100.0%

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

### Diversificación por Uso de Propiedad al 3T19

(como % del ARB arrendado)



■ Distribución ■ Manufactura

### Actividades de Arrendamiento

	3T19	3T18	Var.
<b>Portafolio Operativo (mpc):</b>			
Renovaciones	0.6	1.1	-0.5
Renovaciones Anticipadas	0.4	1.4	-1.1
Nuevos Arrendamientos	0.6	0.2	0.4
<b>Pies Cuadrados Totales de Arrendamientos Firmados</b>	<b>1.5</b>	<b>2.7</b>	<b>-1.2</b>

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management



### NORTE

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

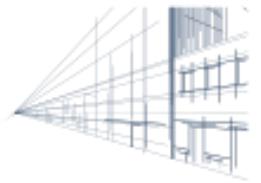
### BAJÍO

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

### CENTRO

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

Operaciones de Terrafina al 3T19



## Resumen Operativo (continuación)

### Ocupación y Rentas por Región

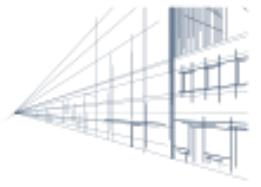
(al 30 de septiembre 2019)	Tasa de Ocupación	Renta Prom. / Pie Cuadrado (dólares)
<b>Norte</b>	<b>98.5%</b>	<b>5.11</b>
Baja California	90.3%	4.59
Tijuana	90.3%	4.59
Sonora	88.5%	4.86
Hermosillo	88.5%	4.86
Chihuahua	99.2%	5.10
Camargo	100.0%	3.00
Casas Grandes	100.0%	4.28
Chihuahua	99.5%	5.49
Ciudad Juárez	99.0%	4.78
Delicias	100.0%	6.08
Gómez Farías	100.0%	3.34
Coahuila	98.0%	5.26
Arteaga	100.0%	4.44
Ciudad Acuña	100.0%	6.35
Monclova	100.0%	5.54
Ramos Arizpe	98.5%	5.15
Saltillo	91.0%	5.50
Derramadero	100.0%	6.91
San Pedro de las Colinas	89.3%	2.10
Torreón	100.0%	4.30
Nuevo León	99.9%	5.05
Apodaca	100.0%	5.82
Monterrey	99.9%	4.78
Tamaulipas	100.0%	4.94
Reynosa	100.0%	4.94
Durango	100.0%	4.87
Durango	100.0%	5.03
Gómez Palacio	100.0%	3.18
<b>Bajío</b>	<b>88.9%</b>	<b>5.27</b>
San Luis Potosí	83.9%	4.95
San Luis Potosí	83.9%	4.95
Jalisco	89.1%	6.97
Guadalajara	89.1%	6.97
Aguascalientes	100.0%	4.57
Aguascalientes	100.0%	4.57
Guanajuato	96.0%	4.94
Celaya	100.0%	5.39
Irapuato	93.9%	5.44
Silao	96.5%	4.68
Querétaro	85.8%	5.03
Querétaro	85.8%	5.03
<b>Centro</b>	<b>98.0%</b>	<b>5.36</b>
Estado de México	97.7%	5.54
Cuautitlán Izcalli	100.0%	5.61
Toluca	100.0%	5.36
Ciudad de México	100.0%	9.38
Azcapotzalco	100.0%	9.38
Puebla	100.0%	3.28
Puebla	100.0%	3.28
Tabasco	100.0%	4.29
Villahermosa	100.0%	4.29
<b>Total</b>	<b>96.3%</b>	<b>5.18</b>

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

### Vencimientos y Renovaciones por Región

(al 30 de septiembre 2019)	Consolidado			
	Vencimientos (número de contratos)	% Total de Vencimientos	Renovaciones (número de contratos)	% Total de Renovaciones
<b>Norte</b>	<b>9</b>	<b>52.9%</b>	<b>7</b>	<b>77.8%</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	6	35.3%	6	100.0%
Camargo	0	0.0%	0	0.0%
Casas Grandes	0	0.0%	0	0.0%
Chihuahua	3	17.6%	3	100.0%
Ciudad Juárez	3	17.6%	3	100.0%
Delicias	0	0.0%	0	0.0%
Gómez Farías	0	0.0%	0	0.0%
Coahuila	3	17.6%	1	33.3%
Arteaga	0	0.0%	0	0.0%
Ciudad Acuña	0	0.0%	0	0.0%
Monclova	0	0.0%	0	0.0%
Ramos Arizpe	2	11.8%	1	50.0%
Saltillo	1	5.9%	0	0.0%
Derramadero	0	0.0%	0	0.0%
San Pedro de las Colinas	0	0.0%	0	0.0%
Torreón	0	0.0%	0	0.0%
Nuevo León	0	0.0%	0	0.0%
Apodaca	0	0.0%	0	0.0%
Monterrey	0	0.0%	0	0.0%
Tamaulipas	0	0.0%	0	0.0%
Reynosa	0	0.0%	0	0.0%
Durango	0	0.0%	0	0.0%
Durango	0	0.0%	0	0.0%
Gómez Palacio	0	0.0%	0	0.0%
<b>Bajío</b>	<b>7</b>	<b>41.2%</b>	<b>7</b>	<b>100.0%</b>
San Luis Potosí	1	5.9%	1	100.0%
San Luis Potosí	1	5.9%	1	100.0%
Jalisco	4	23.5%	4	100.0%
Guadalajara	4	23.5%	4	100.0%
Aguascalientes	0	0.0%	0	0.0%
Aguascalientes	0	0.0%	0	0.0%
Guanajuato	2	11.8%	2	100.0%
Celaya	0	0.0%	0	0.0%
Irapuato	2	11.8%	2	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>1</b>	<b>5.9%</b>	<b>1</b>	<b>100.0%</b>
Estado de México	1	5.9%	1	100.0%
Cuautitlán Izcalli	1	5.9%	1	100.0%
Toluca	0	0.0%	0	0.0%
Ciudad de México	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>17</b>	<b>100.0%</b>	<b>15</b>	<b>88.2%</b>

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management  
 \* Sobre el número de contratos vencidos en el trimestre



## Desempeño Operativo 3T19

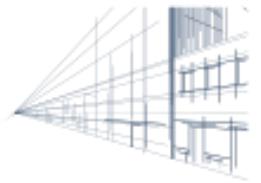
### Composición por Diversificación Geográfica

La diversificación geográfica de las propiedades de Terrafina del 3T19 (con base en el ARB por pie cuadrado) se encuentra dividida con un 62.3% en la región Norte, 22.8% en la región Bajío y 14.9% en la región Centro.

Diversificación Geográfica por Región y Estado

	3T19	% del ARB Total al 3T19	3T18	% del ARB Total al 3T18
<b>Norte</b>	<b>26.04</b>	<b>62.3%</b>	<b>25.66</b>	<b>62.5%</b>
Baja California	0.91	2.2%	0.91	2.2%
Tijuana	0.91	2.2%	0.91	2.2%
Sonora	0.33	0.8%	0.33	0.8%
Hermosillo	0.33	0.8%	0.33	0.8%
Chihuahua	14.54	34.8%	14.40	35.1%
Chihuahua	5.83	14.0%	5.83	14.2%
Ciudad Juárez	8.00	19.1%	7.87	19.2%
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	6.96	16.7%	6.84	16.7%
Arteaga	0.12	0.3%	0.24	0.6%
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	2.06	4.9%	1.94	4.7%
Apodaca	0.52	1.2%	0.50	1.2%
Monterrey	1.54	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%
<b>Bajío</b>	<b>9.52</b>	<b>22.8%</b>	<b>9.13</b>	<b>22.2%</b>
San Luis Potosí	3.33	8.0%	3.32	8.1%
San Luis Potosí	3.33	8.0%	3.32	8.1%
Jalisco	1.66	4.0%	1.66	4.0%
Guadalajara	1.66	4.0%	1.66	4.0%
Aguascalientes	0.99	2.4%	0.75	1.8%
Aguascalientes	0.99	2.4%	0.75	1.8%
Guanajuato	1.57	3.7%	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	4.7%	1.98	4.8%
Querétaro	1.98	4.7%	1.98	4.8%
<b>Centro</b>	<b>6.25</b>	<b>14.9%</b>	<b>6.25</b>	<b>15.2%</b>
Estado de México	5.39	12.9%	5.40	13.1%
Cuautitlán Izcalli	4.26	10.2%	4.26	10.4%
Toluca	0.90	2.2%	0.91	2.2%
Huehuetoca	0.23	0.5%	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	0.4%
Puebla	0.18	0.4%	0.18	0.4%
Tabasco	0.65	1.6%	0.65	1.6%
Villahermosa	0.65	1.6%	0.65	1.6%
<b>Total</b>	<b>41.81</b>	<b>100.0%</b>	<b>41.05</b>	<b>100.0%</b>

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



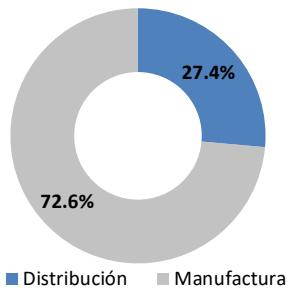
## Composición por Uso de la Propiedad

Al cierre del 3T19, la participación de propiedades dedicadas a la manufactura fue de 72.6%, mientras que logística y distribución fue de 27.4%.

### Diversificación por Uso de Propiedad

al 3T19

(como % del ARB arrendado)



■ Distribución ■ Manufactura

### Diversificación por Uso de Propiedad

	3T19	3T18	Var.
Distribución	27.4%	26.7%	78 bps
Manufactura	72.6%	73.3%	-78 bps

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

## Composición por Sectores

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

### Diversificación por Sector Industrial

	3T19	3T18	Var.
Automotriz	35.0%	34.8%	19 bps
Bienes industriales	19.2%	19.9%	-67 bps
Bienes de consumo	14.5%	14.2%	26 bps
Logística y Comercio	10.3%	9.5%	75 bps
Aeroespacial	9.4%	9.8%	-41 bps
Bienes de Consumo No Duraderos	3.6%	3.7%	-17 bps
Electrónica	8.1%	8.0%	6 bps
<b>Total</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management

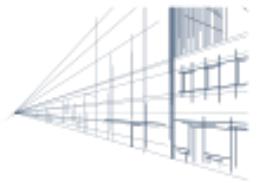
## Composición por Clientes Principales

Terrafina mantiene una amplia diversificación de clientes que arriendan propiedades industriales en las principales ciudades de México. Al cierre del 3T19, el porcentaje de los ingresos de Terrafina que representa su principal cliente fue de 3.2%, mientras que para los 10 y 20 clientes principales fue de 18.1% y 29.0%, respectivamente.

### Clientes Principales

	Pies Cuadrados en Arrendamiento (millones)	% del Total de ARB	% del Total de Ingresos
<i>(Al 30 de septiembre 2019)</i>			
<b>Cliente Principal</b>	1.24	3.1%	3.2%
<b>10 Clientes Principales</b>	7.40	18.4%	18.1%
<b>20 Clientes Principales</b>	11.70	29.1%	29.0%

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management



## Ocupación

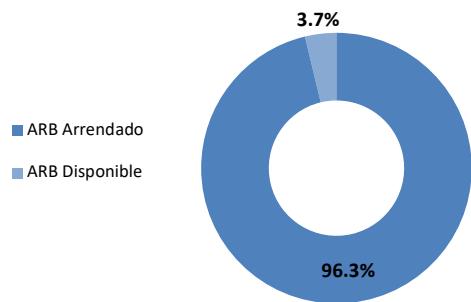
La ocupación al cierre del 3T19 fue de 96.3%, un incremento de 110 puntos base comparado con el 3T18. Es importante mencionar que este indicador refleja el nivel de ocupación al cierre del trimestre.

Durante el tercer trimestre de 2019, Terrafina tuvo actividad de arrendamiento por un total de 1.5 mpc, de los cuales el 37.6% corresponden a nuevos contratos de arrendamiento (incluyendo expansiones), 37.8% corresponden a renovaciones de contratos y 24.6% a renovaciones anticipadas.

La actividad de arrendamiento se realizó principalmente en los mercados de Chihuahua, Ramos Arizpe, Monterrey, Guadalajara, Ciudad Juárez, Arteaga, Cuautitlán Izcalli, Silao, San Luis Potosí, Irapuato, Tijuana y Toluca.

### Ocupación al 3T19

(como % del ARB total)



	3T19	3T18	Var.
ARB Arrendado	96.3%	95.5%	72 bps
ARB Disponible	3.7%	3.6%	14 bps
Cartas de Intención Firmadas	0.0%	0.9%	-85 bps
<b>Total</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	

Fuente: PGIM Real Estate Asset Management

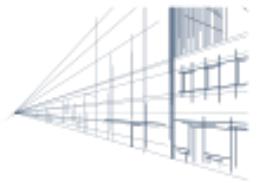
## Vencimientos de Contratos de Arrendamiento

Al cierre del 3T19, Terrafina mantenía un total de 294 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 4% 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	7.8	3.7%	1.60	4.0%
2020	46.7	22.4%	9.13	22.7%
2021	37.2	17.8%	7.22	17.9%
2022	23.1	11.1%	4.45	11.1%
2023	27.2	13.0%	5.35	13.3%
Posterior	66.6	31.9%	12.49	31.1%

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 3T19, el total de inversión en mejoras de los inquilinos y CAPEX recurrente de Terrafina fue de US\$2.3 millones. A continuación se muestra el desglose del CAPEX total en el 3T19:

<b>Gastos de Capital (CAPEX)</b>		<b>3T19</b>	<b>3T19</b>
		(millones de pesos)	(millones de dólares)
Mejoras de los Inquilinos y Capex Recurrente	44.2	2.3	
Comisiones de Arrendamiento	15.4	0.8	
Capex Nuevos Desarrollos <sup>1</sup>	138.8	7.1	
<b>Gastos de Capital Totales</b>	<b>198.4</b>	<b>10.2</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

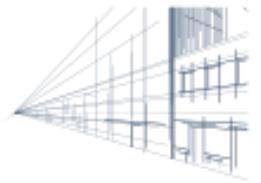
## Reservas Territoriales

Al 30 de septiembre 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 septiembre 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	529.6	27.0	680.2	34.6
Bajío	0.2	14.0	0.7	18.9	1.0
Centro	2.7	575.2	29.3	286.9	14.6
<b>Total Portafolio de Terrenos</b>	<b>5.7</b>	<b>1,118.8</b>	<b>57.0</b>	<b>986.0</b>	<b>50.2</b>

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management y Fund Accounting



## Desempeño Financiero al 3T19

### Resultados y Cálculos Financieros

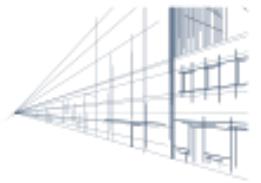
Los resultados financieros son presentados en pesos mexicanos y dólares estadounidenses. Los números del estado de resultados para cada período fueron convertidos a dólares utilizando el tipo de cambio promedio del 3T19 (Ps. 19.4256/dólar) mientras que en el balance general, se utiliza el tipo de cambio al cierre al 30 de septiembre de 2019 (Ps. 19.6363/dólar).

Terrafina se augea 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 3T19:

	Mismas Propiedades <sup>1</sup> 3T19	Consolidado <sup>2</sup> 3T19		
(al 30 de septiembre 2019)				
Número de Propiedades	286.0	289.0		
Tasa de Ocupación	96.2%	96.3%		
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc)	41.4	41.8		
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.17	5.18		
	Mismas Propiedades 3T19	Consolidado 3T19	Mismas Propiedades 3T19	Consolidado 3T19
	<i>(millones de pesos)</i>		<i>(millones de dólares)</i>	
Ingresos por Rentas	940.5	945.8	48.4	48.7
Ingresos Operativos Netos (ION)	950.4	955.6	48.9	49.2
Margen ION	94.3%	94.3%	94.3%	94.3%
UAFIDA	854.1	858.8	44.0	44.2
Margen UAFIDA	84.7%	84.8%	84.7%	84.8%
FFO	609.9	614.6	31.4	31.6
Margen FFO	60.5%	60.7%	60.5%	60.7%
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)	471.3	551.0	27.8	28.3
Margen AFFO	53.2%	53.9%	53.2%	53.9%

(1) La información sobre *mismas propiedades* analiza el desempeño de las propiedades industriales sin incluir las adquisiciones/desarrollos 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 3T19, Terrafina registró US\$48.7 millones en ingresos por rentas, un incremento de 1.3% o US\$0.6 millones comparado con el 3T18.

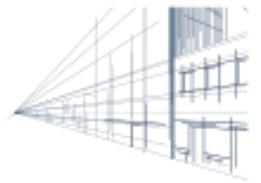
Los ingresos por rentas no incluyen los ingresos devengados ya que estos últimos son una partida no monetaria.

## Otros Ingresos Operativos

En el 3T19, se registraron US\$3.7 millones de otros ingresos operativos, un incremento de 25.1%, o US\$0.7 millones comparado con el 3T18.

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 3T19 alcanzaron US\$52.6 millones, un incremento de US\$1.3 millones o 2.6%, respecto al 3T18.



### Ingresos

	3T19 (millones de pesos)	3T18 (millones de pesos)	Var. %	3T19 (millones de dólares)	3T18 (millones de dólares)	Var. %
<b>Ingresos por Rentas</b>	<b>945.8</b>	<b>912.0</b>	<b>3.7%</b>	<b>48.7</b>	<b>48.0</b>	<b>1.3%</b>
Ingresos Devengados <sup>1</sup>	5.1	5.7	-10.5%	0.3	0.3	-8.4%
<b>Otros Ingresos Operativos</b>	<b>71.0</b>	<b>55.8</b>	<b>27.4%</b>	<b>3.7</b>	<b>2.9</b>	<b>25.1%</b>
Gastos Reembolsables como Ingresos <sup>2</sup>	57.3	48.5	18.1%	3.0	2.6	16.2%
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	9.3	6.7	38.0%	0.5	0.4	34.8%
Otros Ingresos No Monetarios	4.4	0.5	795.7%	0.2	0.0	765.3%
<b>Ingresos Netos</b>	<b>1,022.0</b>	<b>973.5</b>	<b>5.0%</b>	<b>52.6</b>	<b>51.3</b>	<b>2.6%</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.**

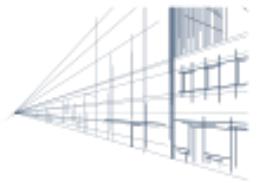
### Gastos de Bienes Raíces

Los gastos de bienes raíces registrados en el 3T19 ascendieron a US\$8.6 millones, un incremento de 41.5% o US\$2.5 millones comparado con el 3T18. 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 3T19, Terrafina registró US\$49.2 millones de ION, el cual aumentó 2.3% o US\$1.1 millones, comparado con el 3T18. El margen ION fue de 94.3%, una aumento de 28 puntos base comparado con el 94.0% del 3T18.

La siguiente tabla muestra el cálculo del ION para el 3T19:

### Ingreso Operativo Neto

	3T19 (millones de pesos excepto donde se indique)	3T18 (millones de pesos excepto donde se indique)	Var. %	3T19 (millones de dólares excepto donde se indique)	3T18 (millones de dólares excepto donde se indique)	Var. %
<b>Ingresos por Rentas<sup>1</sup></b>	945.8	912.0	3.7%	48.7	48.0	1.3%
Otros Ingresos Operativos <sup>2</sup>	67.8	59.5	14.0%	3.5	3.1	11.9%
<b>Ingresa Netos para el Cálculo del ION</b>	<b>1,013.6</b>	<b>971.5</b>	<b>4.3%</b>	<b>52.2</b>	<b>51.2</b>	<b>2.0%</b>
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes	-10.2	-8.1	26.2%	-0.5	-0.4	23.4%
Impuestos Propiedad	-0.1	-0.1	46.1%	0.0	0.0	42.5%
Comisión por Administración de Propiedad	-18.4	-17.4	5.3%	-0.9	-0.9	2.8%
Electricidad	-14.8	-21.7	-32.1%	-0.8	-1.1	-34.4%
Seguros Propiedad	-2.4	-2.6	-6.7%	-0.1	-0.1	-8.8%
Seguridad	-5.1	-4.4	15.5%	-0.3	-0.2	12.7%
Otros Gastos Operativos	-7.2	-3.9	84.0%	-0.4	-0.2	79.0%
<b>Gastos Operativos de Bienes Raíces para el Cálculo del ION</b>	<b>-58.0</b>	<b>-58.1</b>	<b>-0.2%</b>	<b>-3.0</b>	<b>-3.1</b>	<b>-2.9%</b>
<b>Ingresa Operativo Neto<sup>3</sup></b>	<b>955.6</b>	<b>913.3</b>	<b>4.6%</b>	<b>49.2</b>	<b>48.1</b>	<b>2.3%</b>
<b>Margen ION</b>	<b>94.3%</b>	<b>94.0%</b>	<b>28 bps</b>	<b>94.3%</b>	<b>94.0%</b>	<b>28 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 AFOO. (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 3T19 fueron US\$6.1 millones, incrementándose 16.3% o US\$0.9 millones comparado con el 3T18.

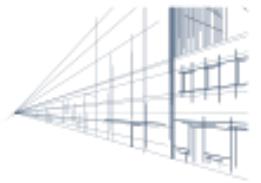
La integración de las comisiones y gastos de administración fue la siguiente:

### Comisiones y Gastos de Admin.

	3T19 (millones de pesos excepto donde se indique)	3T18 (millones de pesos excepto donde se indique)	Var. %	3T19 (millones de dólares excepto donde se indique)	3T18 (millones de dólares excepto donde se indique)	Var. %
Comisión por Asesoría <sup>1</sup>	-60.6	-56.0	8.3%	-3.1	-2.9	5.1%
Servicios Profesionales y de Consultoría	-11.3	-9.6	17.9%	-0.6	-0.5	22.2%
Sueldos, Honorarios de Admin. y Otros Gastos	-47.2	-34.6	36.5%	-2.4	-1.8	32.8%
<b>Total Comisiones y Gastos de Admin.</b>	<b>-119.2</b>	<b>-100.2</b>	<b>19.0%</b>	<b>-6.1</b>	<b>-5.3</b>	<b>16.3%</b>

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 3T19, la UAFIDA aumentó US\$0.9 millones o 2.1% comparado con 3T18 para alcanzar US\$44.2 millones. El margen UAFIDA fue de 84.8%, un incremento de 11 puntos base, comparado con el 3T18.

La siguiente tabla muestra el cálculo de la UAFIDA para el cierre del 3T19:

UAFIDA		3T19	3T18	Var. %	3T19	3T18	Var. %
		(millones de pesos excepto donde se indique)			(millones de dólares excepto donde se indique)		
Ingresos por Rentas <sup>1</sup>		945.8	912.0	3.7%	48.7	48.0	1.3%
Otros Ingresos Operativos <sup>2</sup>		67.8	59.5	14.0%	3.5	3.1	11.9%
<b>Gastos de Bienes Raíces</b>		<b>-61.8</b>	<b>-62.5</b>	<b>-1.2%</b>	<b>-3.2</b>	<b>-3.3</b>	<b>-3.8%</b>
Gastos Operativos de Bienes Raíces para Cálculo del ION		-58.0	-58.1	-0.2%	-3.0	-3.1	-2.9%
Publicidad		-0.8	-0.4	-	0.0	0.0	-
Gastos Admin. Seguros Propiedad		-0.8	-0.8	6.9%	0.0	0.0	0.0%
Otros Gastos Admin. Bienes Raíces		-2.1	-3.2	-33.6%	-0.1	-0.2	-35.5%
<b>Comisiones y Gastos Admin.</b>		<b>-93.1</b>	<b>-86.9</b>	<b>7.1%</b>	<b>-4.8</b>	<b>-4.6</b>	<b>4.9%</b>
Comisión del Asesor Externo		-60.6	-56.0	8.3%	-3.1	-2.9	5.1%
Comisiones Legales, Admin. y Profesionales		-19.7	-19.7	-0.3%	-1.0	-1.0	0.3%
Honorarios del Fiduciario		-2.9	-1.0	184.2%	-0.1	-0.1	177.9%
Sueldos		-6.3	-6.3	0.5%	-0.3	-0.3	-1.8%
Otros Gastos		-3.6	-3.9	-8.5%	-0.2	-0.2	-9.9%
<b>UAFIDA<sup>3</sup></b>		<b>858.8</b>	<b>822.1</b>	<b>11.8%</b>	<b>44.2</b>	<b>43.3</b>	<b>2.1%</b>
<b>Margen UAFIDA</b>		<b>84.8%</b>	<b>84.6%</b>	<b>11 bps</b>	<b>84.8%</b>	<b>84.6%</b>	<b>11 bps</b>

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

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

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

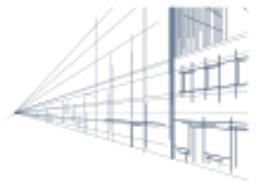
## Costo Financiero

En el 3T19, se registró un costo financiero de US\$34.2 millones, incrementándose 159.5% o US\$21.0 millones comparado con el 3T18. Este incremento fue resultado de los gastos de deuda relacionados con la emisión del bono 2029 por US\$500 millones.

### Costo Financiero

	3T19 (millones de pesos)	3T18 (millones de pesos)	Var. %	3T19 (millones de dólares)	3T18 (millones de dólares)	Var. %
Intereses Financieros	-245.5	-237.3	3.5%	-12.6	-12.5	1.1%
Gastos de Deuda	-415.0	-20.8	1899.3%	-21.6	-1.1	1890.9%
Recurrente	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-
No Recurrente	-415.0	-20.8	1899.3%	-21.6	-1.1	1890.9%
Productos Financieros	1.3	7.7	-82.6%	0.1	0.4	-83.0%
<b>Total</b>	<b>-659.2</b>	<b>-250.4</b>	<b>163.2%</b>	<b>-34.2</b>	<b>-13.2</b>	<b>159.5%</b>

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting



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

Durante el 3T19, el FFO aumentó US\$0.4 millones o 1.4%, comparado con el 3T18, para alcanzar US\$31.6 millones. El margen FFO fue de 60.7%, una disminución de 34 puntos base respecto al 3T18. Adicionalmente, el AFFO para el 3T19 fue de US\$28.3 millones, disminuyendo US\$0.8 millones o 2.7% comparado con el 3T18. El margen AFFO registrado fue de 53.9%, disminuyendo 271 puntos base respecto al 3T18.

### Fondos de la Operación (FFO)

	<b>3T19</b>	<b>3T18</b>	<b>Var. %</b>	<b>3T19</b>	<b>3T18</b>	<b>Var. %</b>
(millones de pesos excepto donde se indique)						
<b>UAFIDA</b>	<b>858.8</b>	<b>822.1</b>	<b>4.5%</b>	<b>44.2</b>	<b>43.3</b>	<b>2.1%</b>
Costo Financiero <sup>1</sup>	-244.2	-229.7	6.3%	-12.6	-12.1	3.9%
<b>Fondos de la Operación (FFO)</b>	<b>614.6</b>	<b>592.4</b>	<b>3.7%</b>	<b>31.6</b>	<b>31.2</b>	<b>1.4%</b>
<b>Margen FFO</b>	<b>60.7%</b>	<b>61.0%</b>	<b>-34 bps</b>	<b>60.7%</b>	<b>61.0%</b>	<b>-34 bps</b>
Mejoras de los Inquilinos	-44.2	-15.7	182.1%	-2.3	-0.8	176.7%
Comisiones de Arrendamiento	-15.4	-18.2	-15.3%	-0.8	-1.0	-16.4%
Otros No Recurrentes <sup>2</sup>	-3.9	-5.4	-26.8%	-0.2	-0.3	-28.4%
<b>Fondos de la Operación Ajustado (AFFO)</b>	<b>551.0</b>	<b>553.1</b>	<b>-0.4%</b>	<b>28.3</b>	<b>29.1</b>	<b>-2.7%</b>
<b>Margen AFFO</b>	<b>53.9%</b>	<b>56.6%</b>	<b>-271 bps</b>	<b>53.9%</b>	<b>56.6%</b>	<b>-271 bps</b>

(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

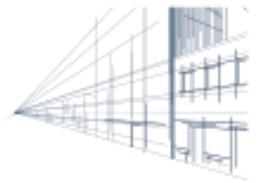
En el 3T19 se registró una utilidad integral de US\$122.1 millones comparado con una pérdida de US\$78.6 millones registrados en el 3T18.

La siguiente tabla muestra el cálculo de la utilidad integral para el cierre del 3T19:

### Utilidad Integral

	<b>3T19</b>	<b>3T18</b>	<b>Var. %</b>	<b>3T19</b>	<b>3T18</b>	<b>Var. %</b>
(millones de pesos excepto donde se indique)						
<b>Ingresos Netos</b>	<b>1,022.0</b>	<b>976.9</b>	<b>4.6%</b>	<b>52.6</b>	<b>51.5</b>	<b>2.2%</b>
Gastos de Bienes Raíces e Impuestos	-166.5	-115.2	44.6%	-8.6	-6.1	41.4%
Honorarios y Gastos Diversos	-119.2	-100.2	19.0%	-6.1	-5.3	16.0%
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	1,629.3	-292.6	-	83.9	-15.4	-
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	-6.8	20.2	-	-0.3	1.1	-
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	-310.5	-237.5	30.7%	-16.0	-12.5	27.7%
Ganancia (pérdida) neta realizada por los instrumentos financieros derivados	4.2	2.9	-	0.2	0.2	-
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	-7.8	43.0	-	-0.4	2.3	-
<b>Utilidad Operativa</b>	<b>2,044.8</b>	<b>297.5</b>	<b>587.3%</b>	<b>105.3</b>	<b>15.7</b>	<b>571.7%</b>
Producto Financiero	1.3	7.7	-82.6%	0.1	0.4	-83.0%
Gastos Financieros	-660.5	-258.1	155.9%	-34.3	-13.6	152.2%
Gastos Financieros Netos	-659.2	-250.4	163.2%	-34.2	-13.2	159.4%
Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación	10.4	7.5	39.9%	0.5	0.4	35.4%
<b>Utilidad (Pérdida) Neta</b>	<b>1,396.0</b>	<b>54.5</b>	<b>2460.1%</b>	<b>71.6</b>	<b>2.9</b>	<b>2392.2%</b>
Reclasificación después Utilidad (Pérdida) Neta - Ajuste de Conversión Cambiaria	660.1	-1,546.3	-	34.0	-81.4	-
Cambios en el valor razonable de los préstamos a valor razonable a través de otros resultados integrales	315.1	-1,491.7	-	16.2	-78.6	-
<b>Utilidad Integral</b>	<b>2,371.2</b>	<b>-1,491.7</b>	<b>-</b>	<b>122.1</b>	<b>-78.6</b>	<b>-</b>

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting



## Distribuciones por CBFIs

Para el 3T19, se distribuyeron US\$28.3 millones, equivalente a US\$0.0359 por CBFIs.

### Distribuciones

(millones de pesos excepto donde se indique)	3T18	4T18	1T19	2T19	3T19	Var.% (3T19 vs. 3T18)
CBFIs en Circulación <sup>1</sup> (millones de CBFIs)	791.0	790.6	790.6	790.6	790.6	-0.1%
Precio del CBFIs <sup>2</sup>	28.28	25.39	27.23	30.46	29.34	3.8%
Distribuciones	553.1	522.6	465.3	480.9	551.0	-0.4%
<b>Distribuciones por CBFIs</b>	<b>0.6993</b>	<b>0.6611</b>	<b>0.5885</b>	<b>0.6083</b>	<b>0.6969</b>	<b>-0.3%</b>
Tipo de Cambio USD/MXN (promedio cierre del período)	18.99	19.79	19.22	19.13	19.43	2.3%
Distribuciones (millones de dólares)	29.1	26.4	24.2	25.1	28.3	-2.7%
<b>Distribución por CBFIs (dólares)</b>	<b>0.0368</b>	<b>0.0334</b>	<b>0.0306</b>	<b>0.0318</b>	<b>0.0359</b>	<b>-2.7%</b>
Rendimiento de la Distribución Anualizada <sup>3</sup>	9.9%	10.4%	8.6%	8.0%	9.5%	-39 bps

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

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

### Deuda

Al 30 de septiembre de 2019, la deuda total de Terrafina fue de US\$1,042.6 millones. El costo promedio de la deuda de largo plazo fue de 4.94%. La totalidad de la deuda está denominada en dólares.

### Deuda

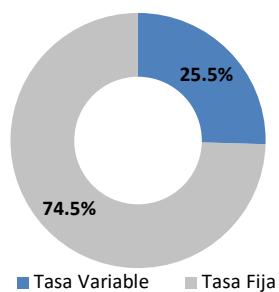
(al 30 de septiembre 2019)	Denominación	Millones de pesos	Millones de dólares	Tasa de Interés	Términos	Plazo	Opción de Extender Plazo	Derivados
<b>Deuda Largo Plazo</b>								
Citibank <sup>1</sup>	Dólares	1,539.6	78.4	Libor + 2.45%	Interés	Ene 2023	-	US\$150M cap5
Metlife	Dólares	2,945.4	150.0	4.75%	Interés	Ene 2027	-	-
Banamex <sup>2</sup>	Dólares	3,672.1	187.0	Libor + 2.45%	Interés	Oct 2022	-	US\$105M swap6
Notas Quirografarias (2022) <sup>3</sup>	Dólares	1,872.0	95.3	5.25%	Interés	Nov 2022	-	-
Notas Quirografarias (2029) <sup>4</sup>	Dólares	10,149.3	516.9	4.962%	Interés	Jul 2029	-	-
New York Life	Dólares	293.8	15.0	5.19%	Interés y Principal	Feb 2020	-	-
<b>Deuda Total</b>		<b>20,472.3</b>	<b>1,042.6</b>					
<b>Efectivo Neto</b>		<b>1,274.2</b>	<b>64.9</b>					
<b>Deuda Neta</b>		<b>19,198.1</b>	<b>977.7</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. 8,388 millones.

(4) Valor del bono a costo: US\$500 millones / Ps. 9,818 millones (5) Cap strike price: 2.75% (6) Swap tasa fija: 1.768%. Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting y Capital Markets.

### Clasificación por Tasa de Interés

(al 30 de septiembre de 2019)



■ Tasa Variable ■ Tasa Fija



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

### Apalancamiento (LTV)

(al 30 de septiembre de 2019)	(millones de pesos)	(millones de dólares)
Activos Totales	50,219.8	2,557.5
Deuda Total	20,472.3	1,042.6

### Apalancamiento (LTV)<sup>1</sup> **40.8%**

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

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting y Transactions

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

	periodo	(millones de pesos)	(millones de dólares)
Efectivo y equivalentes de efectivo	30 de septiembre 2019	1,274.2	64.9
Impuestos por recuperar	Σ siguientes 6 trimestres	103.7	5.3
UAFI <sup>1</sup> después de distribuciones	Σ siguientes 6 trimestres	2,149.0	109.4
Línea Disponible de Crédito	30 de septiembre 2019	4,376.9	222.9
	periodo	(millones de pesos)	(millones de dólares)
Pago de Intereses	Σ siguientes 6 trimestres	1,428.4	72.7
Pago de Principal	Σ siguientes 6 trimestres	361.7	18.4
CAPEX Recurrente	Σ siguientes 6 trimestres	242.9	12.4
Gastos de Desarrollo	Σ siguientes 6 trimestres	388.5	19.8
<b>Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD)<sup>2</sup></b>		<b>3.3x</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

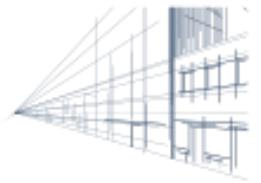
Adicionalmente, al 30 de septiembre de 2019, Terrafina se encontraba en total cumplimiento con las obligaciones impuestas en la emisión de sus bonos por US\$425 millones (noviembre 2015) y US\$500 millones (julio 2019), como se muestra en la siguiente tabla:

### Obligaciones de cumplimiento Bono Sin Garantía

(Al 30 de septiembre 2019)	Terrafina	Obligaciones de Cumplimiento del Bono
Apalancamiento (LTV) <sup>1</sup>	40.8%	≤ 60%
Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD) <sup>2</sup>	3.5x	≥ 1.5x
Límite de Deuda Garantizada a Activos Totales	6.4%	≤ 40%
Límite de Activos no Gravados a Deuda No Garantizada	246%	≥ 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 3T19, Terrafina mantuvo sin cambios la posición de CBFIs comparado con el segundo trimestre de 2019.

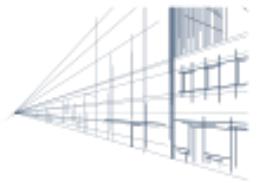
### Fondo de Recompra CBFIs

	3T19
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
- 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



## 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 300 propiedades, que incluyen 289 naves industriales, con un total aproximado de 41.8 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.terrafina.mx](http://www.terrafina.mx)

## 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 \$173.5 mil millones de dólares americanos en activos inmobiliarios brutos bajo gestión y administración, hasta el 30 de junio 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.

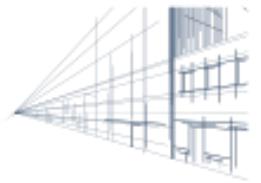
PGIM Real Estate, el negocio de administración de inversiones en bienes raíces de PGIM, ha estado redefiniendo el panorama de inversión en bienes raíces desde 1970. Combinando conocimientos sobre tendencias macroeconómicas y mercados inmobiliarios globales con excelencia de ejecución y gestión de riesgos, 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](http://www.pgimrealestate.com).

## Acerca de Prudential Financial, Inc.

Prudential Financial Inc. (NYSE: PRU) es una empresa líder en servicios financieros que al 30 de junio de 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](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  
Tercer Trimestre del 2019

Viernes, 25 de octubre de 2019  
11:00 a.m. Horario del Este (ET)  
10:00 a.m. Horario Central (CT)

\*\*\*

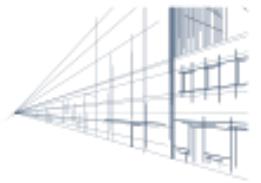
**Para participar en la llamada, por favor marcar:**

E.E.U.U. +1-877-407-8031  
Internacional (marcación fuera de los E.E.U.U) +1-201-689-8031  
México (sin costo) 01-800-522-0034

Audio Webcast Link: <https://www.webcaster4.com/Webcast/Page/2133/31756>

**Para acceder a la repetición, por favor marcar:**

E.E.U.U. +1-877-481-4010  
Internacional (marcación fuera de los E.E.U.U) +1-919-882-2331  
Código de acceso: 53752



## 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.

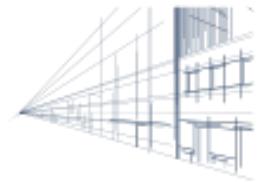
Adicionalmente, existen ingresos contables que deben registrarse con base en las NIIF; sin embargo, estos ingresos no son monetarios por lo que se excluyen en el cálculo de las principales métricas del reporte.

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			
		3T19	3T18	3T19	3T18
		(millones de pesos)		(millones de dólares)	
cálculo NOI	Ingresos por Rentas	945.8	912.0	48.7	48.0
No Monetario	Ingresos Devengados <sup>1</sup>	5.1	5.7	0.3	0.3
	Otros Ingresos Operativos	71.0	55.8	3.7	2.9
cálculo NOI	Gastos Reembolsables como Ingresos <sup>2</sup>	57.3	48.5	3.0	2.6
cálculo AFFO	Mejoras de Inquilinos Reembolsables	9.3	6.7	0.5	0.4
No Monetario	Otros Ingresos No Monetarios	4.4	0.5	0.2	0.0
	<b>Ingresos Netos</b>	<b>1,022.0</b>	<b>973.5</b>	<b>52.6</b>	<b>51.3</b>
cálculo NOI	Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación <sup>2</sup>	10.4	10.9	0.5	0.6

(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

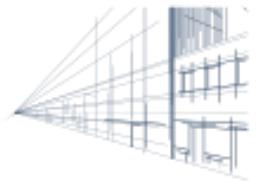
Los gastos de bienes raíces de Terrafina están agrupados por cuentas recurrentes a la operación (utilizados para el cálculo de los Ingresos Operativos Netos) y en aquellos no recurrentes los cuales están integrados en el cálculo de métricas como la Utilidad Antes de Gastos Financieros, Impuestos, Depreciación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

		3T19 (millones de pesos)	3T18 (millones de pesos)	3T19 (millones de dólares)	3T18 (millones de dólares)
	<b>Reparaciones y Mantenimiento</b>	-63.7	-30.5	-3.3	-1.6
cálculo ION	Recurrente	-10.2	-8.1	-0.5	-0.4
cálculo AFFO	No Recurrente	-53.5	-22.4	-2.8	-1.2
	Impuestos Propiedad	-7.6	-2.5	-0.4	-0.1
cálculo ION	Operativos	-0.1	-0.1	0.0	0.0
No Monetarios	No Operativos	-7.6	-2.5	-0.4	-0.1
cálculo ION	Comisión por Administración de Propiedad	-18.4	-17.4	-0.9	-0.9
cálculo ION	Electricidad	-14.8	-21.7	-0.8	-1.1
cálculo AFFO	Comisión Agentes	-15.4	-18.2	-0.8	-1.0
	Seguro de Cobertura de Propiedad	-3.2	-3.3	-0.2	-0.2
cálculo ION	Operativos	-2.4	-2.6	-0.1	-0.1
cálculo UAFIDA	Administrativos	-0.8	-0.8	0.0	0.0
cálculo ION	Seguridad	-5.1	-4.4	-0.3	-0.2
cálculo UAFIDA	Publicidad	-0.8	-0.4	0.0	0.0
	Otros Gastos	-27.4	-7.4	-1.4	-0.4
cálculo ION	Relacionados con la Operación	-7.2	-3.9	-0.4	-0.2
No Monetarios	No Relacionados con la Operación	-18.1	-0.3	-0.9	0.0
cálculo UAFIDA	Administrativos	-2.1	-3.2	-0.1	-0.2
No Monetarios	Estimación Cuentas Cobro Dudosos	-10.1	-9.3	-0.5	-0.5
	<b>Gastos Bienes Raíces Totales</b>	<b>-166.5</b>	<b>-115.2</b>	<b>-8.6</b>	<b>-6.1</b>

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting



### Anexo 3 – Comisiones y Gastos de Administración

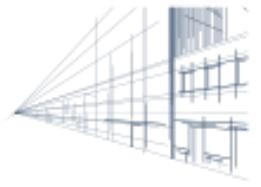
Las comisiones y gastos de administración de Terrafina se integran por cuentas utilizadas para el cálculo de la Utilidad Antes de Gastos Financieros, Impuestos, Depreciación y Amortización (UAFIDA) y métricas como Fondos de la Operación (FFO) y Fondos de la Operación Ajustado (AFFO).

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		3T19	3T18	3T19	3T18
		(millones de pesos)		(millones de dólares)	
<i>cálculo UAFIDA</i>	Comisión del Asesor Externo	-60.6	-56.0	-3.1	-2.9
	Honorarios Legales	-3.3	-3.8	-0.2	-0.2
<i>cálculo UAFIDA</i>	Recurrentes	-0.6	-0.4	0.0	0.0
	No Recurrentes	-2.6	-3.4	-0.1	-0.2
<i>cálculo AFFO</i>	Otros Honorarios Profesionales	-8.1	-5.8	-0.4	-0.3
	Recurrentes	-6.8	-3.8	-0.4	-0.2
<i>cálculo AFFO</i>	No Recurrentes	-1.3	-2.0	-0.1	-0.1
	Honorarios Administrativos	-34.4	-23.4	-1.8	-1.2
<i>cálculo UAFIDA</i>	Recurrentes	-12.3	-15.5	-0.6	-0.8
	No Recurrentes <sup>1</sup>	-22.2	-7.9	-1.1	-0.4
<i>cálculo UAFIDA</i>	Sueldos	-6.3	-6.3	-0.3	-0.3
	Honorarios del Fiduciario	-2.9	-1.0	-0.1	-0.1
<i>cálculo UAFIDA</i>	Otros Gastos	-3.6	-3.9	-0.2	-0.2
<b>Comisiones y Gastos de Admin. Totales</b>		<b>-119.2</b>	<b>-100.2</b>	<b>-6.1</b>	<b>-5.3</b>

(1) Honorarios administrativos no operativos.

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

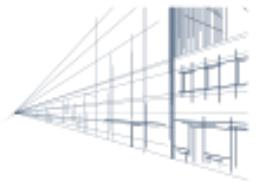


## Anexo 4 – Reconciliación

Reconciliación de Utilidad (Pérdida) a FFO, UAFIDA y ION	3T19 (millones de pesos)	3T18 (millones de pesos)	3T19 (millones de dólares)	3T18 (millones de dólares)
<b>Utilidad (Pérdida) Integral</b>	<b>2,371.5</b>	<b>-1,491.7</b>	<b>122.1</b>	<b>-78.6</b>
<i>Sumar (Restar) Ajustes de Conversión Cambiaria:</i>				
Ajuste de Conversión Cambiaria	-660.1	1546.3	-34.0	81.4
Cambios valor razonable de los préstamos de otros resultados integrales	-315.1	-	-16.2	-
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero:</i>			<b>0.0</b>	
Gastos de Deuda No Recurrente	415.0	20.8	21.4	1.1
<i>Sumar (Restar) Ajustes No Monetarios:</i>			<b>0.0</b>	
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	7.8	-43.0	0.4	-2.3
Ganancia (pérdida) por los Instrumentos Financieros Derivados	-4.2	-2.9	-0.2	-0.2
Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	310.5	237.5	16.0	12.5
Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	6.8	-20.2	0.4	-1.1
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	-1629.3	292.6	-83.9	15.4
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	29.9	22.4	1.5	1.2
Impuestos Propiedad No Operativos	7.6	2.5	0.4	0.1
Comisiones Arrendamiento	38.7	18.2	2.0	1.0
Estimación Cuentas Cobro Dudosos	10.1	9.3	0.5	0.5
Otros Gastos No Relacionados con la Operación	18.1	0.3	0.9	0.0
Honorarios legales No Recurrentes	2.6	3.4	0.1	0.2
Otros Honorarios Profesionales No Recurrentes	1.3	2.0	0.1	0.1
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>				
Ingresos Devengados	-5.1	-5.7	-0.3	-0.3
Otros Ingresos No Monetarios	-4.4	-0.5	-0.2	0.0
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	-9.3	-6.7	-0.5	-0.4
<i>Sumar (Restar) Honorarios Administrativos No Operativos</i>				
Honorarios Administrativos No Operativos	22.2	7.9	1.1	0.4
<b>Fondos de la Operación (FFO)</b>	<b>614.7</b>	<b>592.4</b>	<b>31.6</b>	<b>31.2</b>
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero</i>				
Intereses Financieros	245.5	237.3	12.6	12.5
Gastos de Deuda Recurrentes	0.0	0.0	0.0	0.0
Productos Financieros	-1.3	-7.7	-0.1	-0.4
<b>UAFIDA</b>	<b>858.9</b>	<b>822.1</b>	<b>44.2</b>	<b>43.3</b>
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Comisión del Asesor Externo	60.6	56.0	3.1	2.9
Honorarios Legales Recurrentes	0.6	0.4	0.0	0.0
Otros Honorarios Profesionales Recurrentes	6.8	3.8	0.3	0.2
Honorarios Administrativos	12.3	15.5	0.6	0.8
Sueldos	6.3	6.3	0.3	0.3
Honorarios del Fiduciario	2.9	1.0	0.1	0.1
Otros Gastos	3.6	3.9	0.2	0.2
Publicidad	0.8	0.4	0.0	0.0
Seguro de Cobertura de Propiedad Administrativos	0.8	0.8	0.0	0.0
Otros Gastos Administrativos	2.1	3.2	0.1	0.2
<b>ION</b>	<b>955.7</b>	<b>913.3</b>	<b>49.2</b>	<b>48.1</b>
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes	10.2	8.1	0.5	0.4
Impuestos Propiedad Recurrentes	0.1	0.1	0.0	0.0
Comisión por Administración de Propiedad	18.4	17.4	0.9	0.9
Electricidad	14.8	21.7	0.8	1.1
Seguro de Cobertura de Propiedad Operativos	2.4	2.6	0.1	0.1
Seguridad	5.1	4.4	0.3	0.2
Otros Gastos Relacionados con la Operación	7.2	3.9	0.4	0.2
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>				
Otros Ingresos No Monetarios	4.4	0.5	0.2	0.0
Ingresos Devengados	5.1	5.7	0.3	0.3
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	9.3	6.7	0.5	0.4
Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación	-10.4	-10.9	-0.5	-0.6



Ingresos Netos	1,022.1	973.5	52.6	51.3
Reconciliación de Utilidad (Pérdida) Neta a Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)				
	3T19 (millones de pesos)	3T18	3T19 (millones de dólares)	3T18
<b>Utilidad (Pérdida) Integral</b>	<b>2,371.2</b>	<b>-1,491.7</b>	<b>122.1</b>	<b>-78.6</b>
<i>Sumar (Restar) Ajustes de Conversión Cambiaria:</i>				
Ajuste de Conversión Cambiaria	-660.1	1,546.3	-34.0	81.4
Cambios valor razonable de los préstamos de otros resultados integrales	-315.1	-	-16.2	-
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero:</i>				
Gastos de Deuda No Recurrente	415.0	20.8	21.4	1.1
<i>Sumar (Restar) Ajustes No Monetarios:</i>				
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	7.8	-43.0	0.4	-2.3
Ganancia (pérdida) por los Instrumentos Financieros Derivados	-4.2	-2.9	-0.2	-0.2
Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	310.5	237.5	16.0	12.5
Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	6.8	-20.2	0.4	-1.1
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	-1629.3	292.6	-83.9	15.4
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	7.6	2.5	0.4	0.1
Estimación Cuentas Cobro Dudosos	10.1	9.3	0.5	0.5
Otros Gastos No Relacionados con la Operación	18.1	0.3	0.9	0.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>				
Ingresos Devengados	-5.1	-5.7	-0.3	-0.3
Otros Ingresos No Monetarios	-4.4	-0.5	-0.2	0.0
<i>Sumar (Restar) Honorarios Administrativos No Operativos</i>				
Honorarios Administrativos No Operativos	22.2	7.9	1.1	0.4
<b>Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)</b>	<b>551.0</b>	<b>553.1</b>	<b>28.3</b>	<b>29.1</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 3T19 (dólares) <sup>1</sup>	1.51
(x) CBFIs (millones de certificados)	790.6
(=) Capitalización del Mercado	1,194.2
(+) Deuda Total	1,042.6
(-) Efectivo	64.9
<b>(=) Valor de la Empresa</b>	<b>2,171.9</b>
(-) Reserva Territorial	50.2
<b>(=) Valor Implícito Operativo de los Bienes Raíces</b>	<b>2,121.7</b>
Ingreso Operativo Neto (ION) 2019e	192.0
<b>Tasa Cap Rate Implícita</b>	<b>9.0%</b>

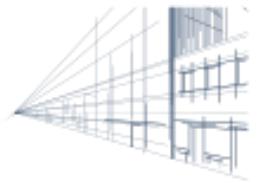
Datos expresados en millones de dólares excepto donde se indique.

(1) Precio promedio: Ps.29.34 y tipo de cambio promedio del 3T19: Ps.19.43

### Cálculo Cap Rate con NAV

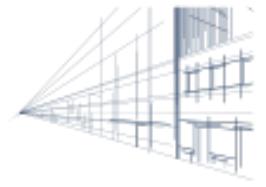
(+) Propiedades de Inversión (excluyendo reserva territorial)	2,424.0
(+) Reserva Territorial	50.2
(+) Efectivo	64.9
(-) Pasivos Totales	1,042.6
<b>(=) NAV<sup>1</sup></b>	<b>1,496.5</b>
(/) CBFIs (millones de certificados)	790.6
<b>(=) NAV por CBFIs (dólares)</b>	<b>1.9</b>

Precio CBFIs (cálculo por NAV)	1.9
(x) CBFIs (millones de acciones)	790.6
<b>(=) Valor de la Empresa</b>	<b>1,496.5</b>
(+) Deuda Total y Pasivos	1,042.6
(-) Efectivo	64.9
<b>(=) Valor de la Empresa</b>	<b>2,474.2</b>
(-) Reserva Territorial	50.2
<b>(=) Valor Implícito en la Operación</b>	<b>2,424.0</b>
Ingreso Operativo Neto (ION) 2019e	192.0
<b>Tasa Cap Rate Implícita</b>	<b>7.9%</b>



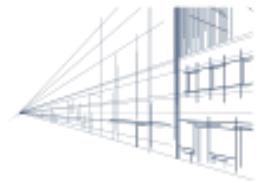
## Estados Financieros

Estado de Resultados	<b>3T19</b>	<b>3T19</b>
	(miles de pesos)	(miles de dólares)
Ingresos por rentas	\$950,962	\$48,934
Otros ingresos operativos	71,015	3,669
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	-166,501	-8,579
Honorarios y gastos diversos	-119,171	-6,121
 Ganancia (pérdida) realizada por venta de bienes raíces		
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	1,629,311	83,025
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de los préstamos	-310,451	-15,820
Ganancia (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	-6,751	-344
Ganancia (pérdida) neta realizada por los instrumentos financieros derivados	4,195	220
<u>Ganancia (pérdida) cambiaria</u>	<u>-7,828</u>	<u>-396</u>
<b>Utilidad de operación</b>	<b>2,044,781</b>	<b>104,588</b>
 Productos financieros	1,334	70
<u>Gastos financieros</u>	<u>-660,522</u>	<u>-34,281</u>
<b>Gastos financieros-neto</b>	<b>-659,188</b>	<b>-34,211</b>
 Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	10,434	532
<b>Utilidad Neta del periodo</b>	<b>1,396,027</b>	<b>70,908</b>
 Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	660,077	-
Cambios en el valor razonable de los préstamos a valor razonable a través de otros resultados integrales	315,093	-
<b>Utilidad integral del periodo</b>	<b>2,371,197</b>	<b>70,908</b>



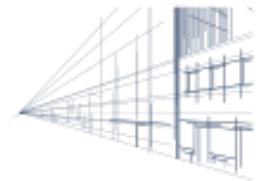
## Estados Financieros

<b>Balance General</b>	30-sep-19 (miles de pesos)	30-sep-19 (miles de pesos)
<b>Activos</b>		
<b>Activo no circulante</b>		
Propiedades de inversión	\$47,598,182	\$2,423,989
(Costo: 30/09/2019- Ps.45,455,665, US\$2,314,879; 30/06/2019- Ps.44,235,791, US\$2,307,733)		
Inversiones a través del método de participación	554,648	28,246
Instrumentos financieros derivados	27	1
Rentas diferidas por cobrar	217,156	11,059
Otros activos	102,385	8,874
Préstamo por cobrar	0	0
(Costo: 30/09/2019 - Ps., US\$-; 30/06/2019 - Ps.35,322, US\$1,843)		
Efectivo restringido	30,867	1,572
<b>Activo circulante</b>		
Otros activos	114,026	2,147
Préstamo por cobrar	0	0
(Costo: 30/09/2019 - Ps., US\$-; 30/06/2019 - Ps.1,308, US\$68)		
Impuestos por recuperar	103,688	5,280
Pagos anticipados	5,045	257
Anticipo de adquisición	0	0
Rentas diferidas por cobrar	59,701	3,040
Cuentas por cobrar	154,171	7,851
(Reserva para cuentas incobrables: 30/09/2019 - Ps.91,303, US\$4,650; 30/06/2019 - Ps.79,201, US\$4,132)		
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,274,241	64,892
Efectivo restringido	5,645	287
<b>Total activos</b>	<b>50,219,782</b>	<b>2,557,497</b>
<b>Activos netos atribuible a los inversionistas (patrimonio neto)</b>		
Contribuciones netas	18,701,218	1,556,093
Utilidades acumuladas	248,630	-134,331
Ajuste de conversión cambiaria	8,960,410	-
Reserva de riesgo de crédito propio	1,118,672	56,970
<b>Total activos netos</b>	<b>29,028,930</b>	<b>1,478,731</b>
<b>Pasivos</b>		
<b>Pasivo no circulante</b>		
Préstamos	19,998,439	1,018,442
(Costo: 30/09/2019 - Ps.19,681,424, US1,002,298; 30/06/2019 - Ps.18,718,040, US\$976,500)		
Instrumentos financieros derivados	4,232	216
Depósitos de arrendatario	281,045	14,313
Proveedores y otras cuentas por pagar	5,441	277
<b>Pasivo circulante</b>		
Préstamos	473,854	24,132
(costo: 30/09/2019 - Ps.473,854, US\$24,132;30/06/2019 - Ps.396,285, US\$20,674)		
Depósitos de arrendatarios	121,987	6,212
Proveedores y otras cuentas por pagar	305,854	15,576
<b>Total pasivo (excluyendo activo neto atribuible a los Inversionistas)</b>	<b>21,190,852</b>	<b>1,079,167</b>
<b>Total pasivos y activos netos</b>	<b>50,219,782</b>	<b>2,557,497</b>



## Estado de Flujo de Efectivo

	Sep-19 (miles de pesos)	Sep-19 (miles de dólares)
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación:</b>		
Utilidad (pérdida) del período	\$2,178,050	\$110,920
Ajustes:		
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	-1,669,958	-85,044
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	524,656	26,719
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	55,224	2,812
Utilidad realizada por venta de propiedades de inversión	-58,599	-2,984
Estimación para cuentas de cobro dudosas	8,486	432
Intereses pagados por préstamos	731,604	37,258
Intereses devengados en cuentas bancarias	-4,128	-210
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	-28,619	-1,457
Disminución (aumento) rentas diferidas por cobrar	-53,318	-2,715
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar	-7,808	-398
Disminución (aumento) en impuestos por recuperar	152,411	7,762
Disminución (aumento) en impuestos al valor agregado reembolsado	-90,422	-4,605
Disminución (aumento) en pagos anticipados	5,182	264
Disminución (aumento) en otros activos	-156,799	-7,985
(Disminución) aumento en depósitos de arrendatarios	6,293	320
(Disminución) aumento en proveedores y otras cuentas por pagar	71,771	3,655
<b>Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de operación</b>	<b>1,664,026</b>	<b>84,742</b>
<b>Flujo de efectivo de actividades de inversión</b>		
Mejoras de propiedades de inversión	-275,443	-14,027
Ingreso por disposición de propiedades de inversión	189,015	9,626
Intereses devengados en cuentas bancarias	4,128	210
Inversiones a través del método de participación	21,438	1,092
Cobros de préstamo por cobrar	38,906	1,981
<b>Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de inversión</b>	<b>-21,956</b>	<b>-1,118</b>
<b>Flujo de efectivo de actividades de financiamiento</b>		
Prestamos recibidos	10,179,032	518,378
Pago de préstamos	-9,525,538	-485,098
Intereses pagados por préstamos	-686,165	-34,944
Efectivo restringido	87	4
Distribuciones pagadas a accionistas	-1,723,017	-87,747
<b>Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de financiamiento</b>	<b>-1,755,601</b>	<b>-89,406</b>
(Disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo	-113,531	-5,782
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	1,557,651	79,325
Efectos cambiarios sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	-169,879	-8,651
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</b>	<b>1,274,241</b>	<b>64,892</b>



## 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	-1,723,017	-1,723,017
<b>Utilidad integral</b>					
Utilidad (pérdida) neta del período	0	0	0	2,178,050	2,178,050
<b>Otros resultados integrales</b>					
Ajuste por conversión de divisas	0	-74,224	0	0	-74,224
Ajuste por valor razonable de préstamos	0	0	102,487	0	102,487
<b>Total de utilidad (pérdida) utilidad integral</b>	<b>0</b>	<b>-74,224</b>	<b>102,487</b>	<b>2,178,050</b>	<b>2,206,313</b>
<b>Activo neto (patrimonio neto) al 30 de septiembre de 2019</b>	<b>\$18,701,218</b>	<b>\$8,960,410</b>	<b>\$1,118,672</b>	<b>\$248,630</b>	<b>\$29,028,930</b>
<i>(miles de dólares)</i>					
Balance al 1 de enero de 2019	\$952,379.93	\$460,099	\$51,750	-\$10,511	\$1,453,718
Contribución de capital	0	0	0	0	0
Distribuciones a tenedores	0	0	0	-87,747	-87,747
<b>Utilidad integral</b>					
Utilidad (pérdida) neta del período	0	0	0	110,920	110,920
<b>Otros resultados integrales</b>					
Ajuste por conversión de divisas	0	-3,780	0	0	-3,780
Ajuste por valor razonable de préstamos	0	0	5,219	0	5,219
<b>Total de utilidad (pérdida) utilidad integral</b>	<b>0</b>	<b>-3,780</b>	<b>5,219</b>	<b>110,920</b>	<b>112,359</b>
<b>Activo neto (patrimonio neto) al 30 de septiembre de 2019</b>	<b>\$952,380</b>	<b>\$456,319</b>	<b>\$56,970</b>	<b>\$12,662</b>	<b>\$1,478,330</b>