

REPORTE DE RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE Y AÑO COMPLETO 2019

Ciudad de México, 27 de febrero de 2020 – Terrafina® (BMV: TERRA13) ("TERRA" o "la Compañía"), fideicomiso de inversión líder en bienes raíces industriales ("FIBRA"), asesorado externamente por PGIM Real Estate y dedicado a adquirir, desarrollar, arrendar y administrar propiedades inmobiliarias industriales en México, anunció hoy sus resultados del cuarto trimestre 2019 (4T19) y del año completo 2019 (2019).

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

Los estados financieros de Terrafina que se describen en el presente reporte son internos y aún no han sido auditados por nuestros Auditores Externos ni aprobados por la Asamblea Ordinaria Anual de Tenedores, por lo que las cifras mencionadas a lo largo de este reporte de resultados son preliminares y podrían presentar ajustes en el futuro. Una vez que se cuente con los estados financieros dictaminados para 2019 y hayan sido aprobados por la Asamblea Ordinaria Anual de Tenedores, los mismos se pondrán a disposición del público inversionista de conformidad con las disposiciones legales aplicables.

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

Hechos Destacados Operativos y Financieros al 31 de diciembre de 2019

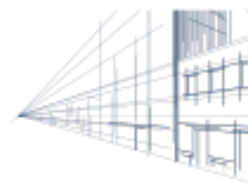
Operativos

- Terrafina concluyó el cuarto trimestre del 2019 con un máximo histórico del 100% en la tasa de renovación.
- La tasa de ocupación al 31 de diciembre de 2019 fue del 96.5%, un incremento de 117 puntos base comparado con el cuarto trimestre de 2018 (4T18).
- La renta promedio anualizada del portafolio por pie cuadrado al 4T19 fue US\$5.19, un incremento de 1.0% o US\$0.04 comparado con el 4T18.
- En el 4T19, Terrafina registró un total de 42.3 millones de pies cuadrados (mpc) de Área Rentable Bruta (ARB) integrada por 289 propiedades y 296 inquilinos.
- El total de actividades por arrendamiento de 2019 alcanzó un nuevo récord con 10.9 mpc, de los cuales 23.3% corresponden a nuevos contratos, 38.2% a renovaciones y 38.5% a renovaciones anticipadas. Esta actividad se concentró principalmente en los mercados de Chihuahua, Ciudad Juárez, Ramos Arizpe, San Luis Potosí, Aguascalientes, Villahermosa, Cuautitlán Izcalli, Monterrey, Puebla, Querétaro, Guadalajara, Silao, Irapuato, Saltillo, Tijuana, Toluca, Reynosa, Arteaga, Celaya, Apodaca, Huehuetoca, Hermosillo y Camargo.

Contacto:

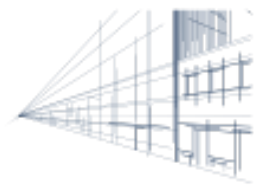
Francisco Martínez
Director de Relación con Inversionistas
Tel: +52 (55) 5279-8107
E-mail: francisco.martinez@terrafinamx

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



Financieros

- Los ingresos por rentas de 2019 fueron US\$191.1 millones, de los cuales US\$48.3 millones corresponden al 4T19 y representan un incremento de 0.7% o US\$0.3 millones comparado con el 4T18.
- El ION de 2019 fue US\$190.2 millones, de los cuales US\$48.0 millones corresponden al 4T19 y no presentan cambios comparado con el 4T18.
- El margen ION fue 92.4% en 2019 y 94.1% en el 4T19, un incremento de 78 puntos base comparado con el 4T18.
- La UAFIDA de 2019 alcanzó US\$169.9 millones, de los cuales US\$42.5 millones corresponden al 4T19, una disminución de 0.5% o US\$0.2 millones comparado con el 4T18.
- El margen UAFIDA de 2019 fue de 82.5% y 83.4% en el 4T19, un incremento de 28 puntos base comparado con el 4T18.
- Los fondos disponibles para la operación ajustados (AFFO) de 2019 alcanzaron US\$103.6 millones, de los cuales US\$25.8 millones corresponden al 4T19, una disminución de 2.0% o US\$0.5 millones comparado con el 4T18.
- El margen AFFO en 2019 fue de 49.8% y 50.1% para el 4T19, una disminución de 74 puntos base comparado con el 4T18.
- El monto total de las distribuciones para el 2019 fue de US\$103.6 millones; con distribuciones por CBFI de US\$0.1310. Tomando en cuenta el precio promedio de 2019 de US\$1.54 (Ps.29.65), se obtuvo un retorno por distribución (*dividend yield*) del 8.5%.
- El monto total de distribuciones para el 4T19 fue de US\$25.8 millones. Como resultado, se distribuirán Ps.0.6313 por CBFI (US\$0.0328 por CBFI) como pago de distribuciones correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de octubre y el 31 de diciembre de 2019; tomando en cuenta el precio promedio del 4T19 de US\$1.63 (Ps.31.52), se obtuvo un retorno por distribución (*dividend yield*) del 8.0%.



Resultados Operativos y Financieros

Resultados Relevantes

Operativos	Mar19	Jun19	Sep19	Dic19	Dic18
Número de Propiedades Desarrolladas	284	288	289	289	287
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc) ¹	40.6	41.7	41.8	42.3	41.1
Reserva Territorial (mpc)	6.17	5.66	5.66	5.66	6.06
Tasa de Ocupación ²	95.2%	95.5%	96.3%	96.5%	95.3%
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.06	5.18	5.18	5.19	5.15
Plazo Promedio Remanente de Renta (años)	3.52	3.54	3.48	3.85	3.37
Tasa de Renovación ³	86.8%	80.0%	94.6%	100.0%	90.1%

Financieros Acumulados

	Mar19	Jun19	Sep19	Dic19	Dic18
(millones de pesos excepto donde se indique)					
Ingresos por Rentas ⁴	900.1	1,805.8	2,751.3	3,683.1	3,674.9
Otros Ingresos Operativos	109.9	163.7	235.1	293.1	295.6
Ingresos Netos	1,036.0	2,018.0	3,040.4	4,042.5	3,996.9
Ingreso Operativo Neto (ION)*	879.8	1,783.3	2,738.7	3,664.5	3,653.6
Margen ION	87.3%	88.5%	89.5%	92.4%	92.3%
UAFIDA ⁵ *	786.3	1,594.3	2,453.0	3,273.0	3,284.7
Margen UAFIDA	78.0%	79.2%	79.7%	82.5%	83.1%
Flujo de la Operación (FFO)*	546.9	1,110.8	1,725.2	2,310.8	2,352.9
Margen FFO	54.2%	61.4%	62.2%	58.3%	60.0%
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)*	465.3	945.4	1,495.7	1,996.1	2,132.6
Margen AFFO	45.7%	55.8%	54.6%	49.8%	54.0%
Distribuciones	465.3	945.4	1,495.7	1,996.1	2,132.6
Distribuciones por CBF ⁶	0.5885	1.1958	1.8918	2.5251	2.7010

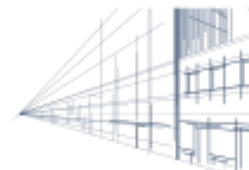
Financieros Trimestrales

	1T19	2T19	3T19	4T19	4T18
(millones de pesos excepto donde se indique)					
Ingresos por Rentas	900.1	905.7	945.8	931.5	951.3
Otros Ingresos Operativos	109.9	53.9	71.0	58.4	76.1
Ingresos Netos	1,036.0	982.0	1,022.0	1,002.5	1,034.1
Ingreso Operativo Neto (ION)*	879.8	903.4	955.6	926.0	950.7
Margen ION	87.3%	94.1%	94.3%	94.1%	93.3%
UAFIDA*	786.3	807.5	858.8	820.6	846.4
Margen UAFIDA	78.0%	84.2%	84.8%	83.4%	83.1%
Flujo de la Operación (FFO)*	546.9	564.9	614.6	584.7	598.9
Margen FFO	54.2%	59.4%	60.7%	59.3%	58.8%
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)*	465.3	480.9	551.0	499.1	522.6
Margen AFFO	45.7%	50.2%	53.9%	50.1%	50.8%
Distribuciones	465.3	480.9	551.0	499.1	522.6
Distribuciones por CBF ⁵	0.5885	0.6083	0.6969	0.6313	0.6611

	Mar19	Jun19	Sep19	Dic19	Dic18
(millones de dólares excepto donde se indique)					
Ingresos por Rentas ⁴	46.8	94.2	142.8	191.1	191.0
Otros Ingresos Operativos	5.7	8.5	12.2	15.2	15.4
Ingresos Netos	53.9	105.2	157.8	209.8	207.8
Ingreso Operativo Neto (ION)*	45.8	93.0	142.2	190.2	190.0
Margen ION	87.3%	88.5%	89.5%	92.4%	92.3%
UAFIDA ⁵ *	40.9	83.1	127.4	169.9	170.9
Margen UAFIDA	78.0%	79.2%	79.7%	82.5%	83.1%
Flujo de la Operación (FFO)*	28.4	57.9	89.6	119.9	122.5
Margen FFO	54.2%	61.4%	62.2%	58.3%	60.0%
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)*	24.2	49.3	77.7	103.6	111.1
Margen AFFO	46.1%	55.8%	54.6%	49.8%	54.0%
Distribuciones	24.2	49.3	77.7	103.6	111.1
Distribuciones por CBF ⁶	0.0306	0.0624	0.0982	0.1310	0.1407

	1T19	2T19	3T19	4T19	4T18
(millones de dólares excepto donde se indique)					
Ingresos por Rentas	46.8	47.3	48.7	48.3	48.0
Otros Ingresos Operativos	5.7	2.8	3.7	3.0	3.9
Ingresos Netos	53.9	51.3	52.6	52.0	52.2
Ingreso Operativo Neto (ION)*	45.8	47.2	49.2	48.0	48.0
Margen ION	87.3%	94.1%	94.3%	94.1%	93.3%
UAFIDA*	40.9	42.2	44.2	42.5	42.8
Margen UAFIDA	78.0%	84.2%	84.8%	83.4%	83.1%
Flujo de la Operación (FFO)*	28.4	29.5	31.6	30.3	30.3
Margen FFO	54.2%	59.4%	60.7%	59.3%	58.8%
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)*	24.2	25.1	28.3	25.8	26.4
Margen AFFO	46.1%	50.2%	53.9%	50.1%	50.8%
Distribuciones	24.2	25.1	28.3	25.8	26.4
Distribuciones por CBF ⁵	0.0306	0.0318	0.0359	0.0328	0.0334

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 2019" 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.



Balance General

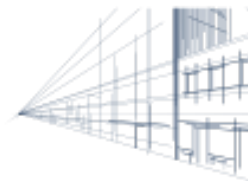
Mar19	Jun19	Sep19	Dic19	Dic18
(millones de pesos excepto donde se indique)				

Efectivo y Equivalentes de Efectivo	1,342.2	1,126.8	1,274.2	1,266.3	1,557.7
Propiedades de Inversión	45,060.9	44,728.3	47,598.2	45,787.3	45,880.2
Reserva de Terrenos	962.4	958.8	986.0	812.2	1,100.2
Deuda Total	19,650.4	19,428.1	20,472.3	20,098.8	19,544.5
Deuda Neta	18,308.2	18,301.3	19,198.1	18,832.5	17,986.9

Mar19	Jun19	Sep19	Dic19	Dic18
19.3793	19.1685	19.6363	18.8452	19.7354
(millones de dólares excepto donde se indique)				

69.3	58.8	64.9	67.2	79.1
2,325.2	2,333.4	2,424.0	2,429.7	2,331.0
49.7	50.0	50.2	43.2	56.0
1,014.0	1,013.5	1,042.6	1,066.5	993.0
944.7	954.8	977.7	999.3	913.8

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



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

En el 2019, Terrafina mantuvo su posición de liderazgo en el sector de bienes raíces industriales. La actividad de manufactura para exportación de México continuó sobresaliendo con operaciones sólidas aún bajo un entorno complejo ante las tensiones comerciales que se observaron a lo largo del año.

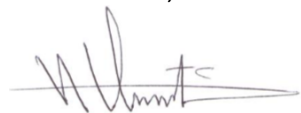
Como muestra del éxito de nuestro modelo de negocios, alcanzamos un máximo histórico en actividad de arrendamiento para el 2019 con un total de 10.9 millones de pies cuadrados, destacando la zona norte con un 53% del total de arrendamientos - siendo el mercado con mayor crecimiento para la manufactura para exportación - seguido por la región Bajío con 29% y 18% para la región Centro. Alineado con estos resultados, cerramos el año con un nivel de ocupación del portafolio de 96.5%, impulsado por una tasa de renovación promedio del 91%; asimismo, logramos en el cuarto trimestre del 2019 otro récord histórico alcanzando un 100% en la tasa de renovación de contratos. La actividad de renovaciones anticipadas al cierre del año fue de 4.2 millones de pies cuadrados, de los cuales 1.9 se llevaron a cabo durante el cuarto trimestre del 2019. Lo anterior, nos permite redistribuir los vencimientos del 2020 reduciendo de un 23% del total del Área Rentable Bruta (ARB) a un 20%. Este indicador ha sido clave para Terrafina ya que demuestra la confianza de nuestros inquilinos en su operación ligada a nuestras propiedades así como la estabilidad que les ofrece México al contar con una plataforma de manufactura para exportación altamente competitiva. En cuanto a la renta promedio anual, cerramos el 2019 en US\$5.19 por pie cuadrado manteniéndose estable a lo largo del año. Dado el alto nivel de empleo, la estabilidad de ingresos en los mercados en donde operamos y las oportunidades de crecimiento en la manufactura para la exportación (principalmente en el norte del país), esperamos que este dinamismo positivo continúe a lo largo del 2020.

La actividad de desarrollo fue clave para Terrafina en el 2019. Cerramos un total de 981,500 pies cuadrados, los cuales generarán aproximadamente US\$4.6 millones en Ingreso Operativo Neto (ION) con un retorno estabilizado promedio del 10.3%. Estas nuevas construcciones fueron solicitadas por inquilinos en sectores clave como la aviación, eléctrico y automotriz, motivados a incrementar sus operaciones con contratos de mayor plazo, lo que se traduce en un mensaje de certidumbre y crecimiento para la manufactura de exportación en México. Asimismo, esperamos un 2020 activo en nuevos desarrollos en donde nuestro principal objetivo será fortalecer las actividades de nuestros clientes manteniendo la estabilidad de flujos hacia adelante.

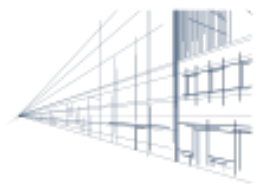
Finalmente, para el año 2020, estimamos que los resultados operativos y financieros se mantengan en una tendencia positiva considerando un mejor escenario de certidumbre en cuanto a la ratificación del tratado de libre comercio (USMCA), lo que representa oportunidades de crecimiento para el sector industrial y para Terrafina. Tomando en consideración nuestra alta exposición al sector de manufactura para exportación con inquilinos multinacionales, con la mayoría de contratos de arrendamiento denominados en dólares y vencimientos de largo plazo, consideramos que nuestra posición es privilegiada y continuaremos trabajando por mantener un negocio integral fomentando un crecimiento disciplinado y rentable para nuestros accionistas.

Gracias por su interés en Terrafina.

Atentamente,



Ing. Alberto Chretin
Director General y Presidente del Comité Técnico



Resumen Operativo

Resumen por Región

(al 31 de diciembre 2019)

	Norte	Bajío	Centro	Total
# Propiedades	203	56	30	289
# de Arrendatarios	199	54	43	296
ARB (mpc)	26.5	9.5	6.3	42.3
Reserva de Terrenos (mpc)	2.7	0.2	2.7	5.7
Tasa de Ocupación	98.8%	88.9%	97.9%	96.5%
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.12	5.29	5.37	5.19
% Renta Base Anualizada	63.4%	21.1%	15.5%	100.0%

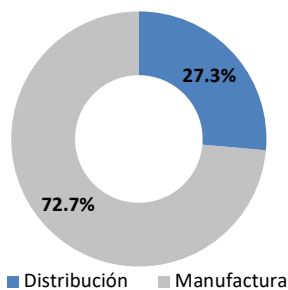
Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management



Operaciones de Terrafina al 4T19

Diversificación por Uso de Propiedad al 4T19

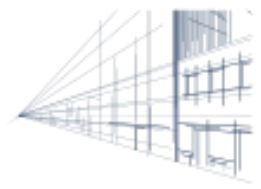
(como % del ARB arrendado)



Actividades de Arrendamiento

	4Q19	4Q18	Var.
Portafolio Operativo (mpc):			
Renovaciones	1.4	0.6	0.9
Renovaciones Anticipadas	1.9	1.9	0.0
Nuevos Arrendamientos	0.6	1.1	-0.5
Pies Cuadrados Totales de Arrendamientos Firmados	3.9	2.2	1.7

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management



Resumen Operativo (continuación)

Ocupación y Rentas por Región

(al 31 de diciembre 2019)	Tasa de Ocupación	Renta Prom. / Pie Cuadrado (dólares)
Norte	98.8%	5.12
Baja California	96.7%	4.73
Tijuana	96.7%	4.73
Sonora	88.5%	4.86
Hermosillo	88.5%	4.86
Chihuahua	99.3%	5.08
Camargo	99.5%	5.39
Casas Grandes	99.1%	4.80
Chihuahua	100.0%	6.13
Ciudad Juárez	100.0%	3.34
Delicias	100.0%	3.00
Gómez Farías	100.0%	4.28
Coahuila	98.0%	5.28
Arteaga	100.0%	4.44
Ciudad Acuña	100.0%	6.35
Monclova	100.0%	5.61
Ramos Arizpe	98.5%	5.19
Saltillo	91.0%	5.42
Derramadero	100.0%	6.95
San Pedro de las Colinas	89.3%	2.10
Torreón	100.0%	4.34
Nuevo León	99.9%	5.17
Apodaca	100.0%	5.83
Monterrey	99.9%	4.95
Tamaulipas	100.0%	4.96
Reynosa	100.0%	4.96
Durango	100.0%	4.87
Durango	100.0%	5.03
Gómez Palacio	100.0%	3.18
Bajío	88.9%	5.29
San Luis Potosí	83.9%	4.96
San Luis Potosí	83.9%	4.96
Jalisco	89.1%	7.00
Guadalajara	89.1%	7.00
Aguascalientes	100.0%	4.57
Aguascalientes	100.0%	4.57
Guanajuato	96.0%	4.95
Celaya	100.0%	5.29
Irapuato	93.9%	5.45
Silao	96.5%	4.69
Querétaro	85.8%	5.08
Querétaro	85.8%	5.08
Centro	97.9%	5.37
Estado de México	97.6%	5.55
Cuautitlán Izcalli	100.0%	5.62
Toluca	100.0%	5.37
Ciudad de México	100.0%	9.38
Azcapotzalco	100.0%	9.38
Puebla	100.0%	3.37
Puebla	100.0%	3.37
Tabasco	100.0%	4.32
Villahermosa	100.0%	4.32
Total	96.5%	5.19

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

Vencimientos y Renovaciones por Región

	Consolidado			
(al 31 de diciembre 2019)	Vencimientos (número de contratos)	% Total de Vencimientos	Renovaciones (número de contratos)	% Total de Renovaciones
Norte	5	38.5%	5	100.0%
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	3	23.1%	3	100.0%
Camargo	2	15.4%	2	100.0%
Casas Grandes	1	7.7%	1	100.0%
Chihuahua	0	0.0%	0	0.0%
Ciudad Juárez	0	0.0%	0	0.0%
Delicias	0	0.0%	0	0.0%
Gómez Farías	0	0.0%	0	0.0%
Coahuila	1	7.7%	1	100.0%
Arteaga	0	0.0%	0	0.0%
Ciudad Acuña	0	0.0%	0	0.0%
Monclova	0	0.0%	0	0.0%
Ramos Arizpe	0	0.0%	0	0.0%
Saltillo	1	7.7%	1	100.0%
Derramadero	0	0.0%	0	0.0%
San Pedro de las Colinas	0	0.0%	0	0.0%
Torreón	0	0.0%	0	0.0%
Nuevo León	1	7.7%	1	100.0%
Apodaca	0	0.0%	0	0.0%
Monterrey	1	7.7%	1	100.0%
Tamaulipas	0	0.0%	0	0.0%
Reynosa	0	0.0%	0	0.0%
Durango	0	0.0%	0	0.0%
Durango	0	0.0%	0	0.0%
Gómez Palacio	0	0.0%	0	0.0%
Bajío	5	38.5%	5	100.0%
San Luis Potosí	3	23.1%	3	100.0%
San Luis Potosí	3	23.1%	3	100.0%
Jalisco	0	0.0%	0	0.0%
Guadalajara	0	0.0%	0	0.0%
Aguascalientes	0	0.0%	0	0.0%
Aguascalientes	0	0.0%	0	0.0%
Guanajuato	2	15.4%	2	100.0%
Celaya	0	0.0%	0	0.0%
Irapuato	2	15.4%	2	100.0%
Silao	0	0.0%	0	0.0%
Querétaro	0	0.0%	0	0.0%
Querétaro	0	0.0%	0	0.0%
Centro	3	23.1%	3	100.0%
Estado de México	0	0.0%	0	0.0%
Cuautitlán Izcalli	0	0.0%	0	0.0%
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	3	23.1%	3	100.0%
Villahermosa	3	23.1%	3	100.0%
Total	13	100.0%	13	100.0%

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

Desempeño Operativo 2019

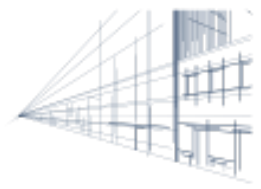
Composición por Diversificación Geográfica

La diversificación geográfica de las propiedades de Terrafina al cierre de 2019 (con base en el ARB por pie cuadrado) se encuentra dividida con un 62.7% en la región Norte, 22.5% en la región Bajío y 14.8% en la región Centro.

Diversificación Geográfica por Región y Estado

	4T19	% del ARB Total al 4T19	4T18	% del ARB Total al 4T18
Norte	26.53	62.7%	25.61	62.3%
Baja California	0.88	2.1%	0.91	2.2%
Tijuana	0.88	2.1%	0.91	2.2%
Sonora	0.33	0.8%	0.33	0.8%
Hermosillo	0.33	0.8%	0.33	0.8%
Chihuahua	14.94	35.3%	14.34	34.9%
Chihuahua	6.23	14.7%	5.83	14.2%
Ciudad Juárez	8.00	18.9%	7.81	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	7.09	16.7%	6.84	16.6%
Arteaga	0.12	0.3%	0.00	0.0%
Ciudad Acuña	0.24	0.6%	0.24	0.6%
Monclova	0.35	0.8%	0.35	0.8%
Ramos Arizpe	4.67	11.0%	4.54	11.0%
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	0.9%
Nuevo León	2.06	4.9%	1.94	4.7%
Apodaca	0.52	1.2%	0.50	1.2%
Monterrey	1.54	3.6%	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	1.8%	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	22.5%	9.27	22.5%
San Luis Potosí	3.33	7.9%	3.32	8.1%
San Luis Potosí	3.33	7.9%	3.32	8.1%
Jalisco	1.66	3.9%	1.66	4.0%
Guadalajara	1.66	3.9%	1.66	4.0%
Aguascalientes	0.99	2.3%	0.75	1.8%
Aguascalientes	0.99	2.3%	0.75	1.8%
Guanajuato	1.57	3.7%	1.57	3.8%
Celaya	0.12	0.3%	0.12	0.3%
Irapuato	0.44	1.0%	0.44	1.1%
Silao	1.01	2.4%	1.01	2.5%
Querétaro	1.98	4.7%	1.98	4.8%
Querétaro	1.98	4.7%	1.98	4.8%
Centro	6.25	14.8%	6.25	15.2%
Estado de México	5.39	12.8%	5.40	13.1%
Cuautitlán Izcalli	4.26	10.1%	4.26	10.4%
Toluca	0.90	2.1%	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	1.5%	0.65	1.6%
Villahermosa	0.65	1.5%	0.65	1.6%
Total	42.30	100.0%	41.13	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



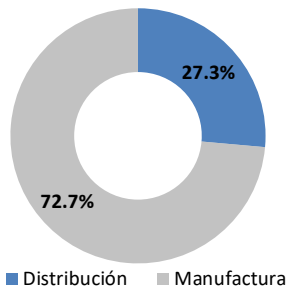
Composición por Uso de la Propiedad

Al cierre de 2019, la participación de propiedades dedicadas a la manufactura fue de 72.7%, mientras que logística y distribución fue de 27.3%.

Diversificación por Uso de Propiedad

al 4T19

(como % del ARB arrendado)



■ Distribución ■ Manufactura

Diversificación por Uso de Propiedad

	4T19	4T18	Var.
Distribución	27.3%	26.4%	93 bps
Manufactura	72.7%	73.6%	-93 bps

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

Composición por Sectores

Al 31 de diciembre de 2019, la diversificación de arrendatarios por actividad industrial fue la siguiente:

Diversificación por Sector Industrial

	4T19	4T18	Var.
Automotriz	32.9%	35.0%	-213 bps
Bienes industriales	20.3%	20.0%	29 bps
Bienes de consumo	14.9%	13.7%	119 bps
Logística y Comercio	10.0%	9.7%	30 bps
Aeroespacial	10.0%	9.8%	27 bps
Bienes de Consumo No Duraderos	3.5%	3.7%	-21 bps
Electrónica	8.4%	8.1%	28 bps
Total	100.0%	100.0%	

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

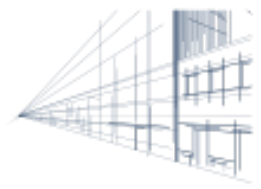
Composición por Clientes Principales

Terrafina mantiene una amplia diversificación de clientes que arriendan propiedades industriales en las principales ciudades de México. Al cierre de 2019, el porcentaje de los ingresos de Terrafina que representa su principal cliente fue de 3.5%, mientras que para los 10 y 20 clientes principales fue de 19.4% y 29.7%, respectivamente.

Clientes Principales

	Pies Cuadrados en Arrendamiento (millones)	% del Total de ARB	% del Total de Ingresos
(Al 31 de diciembre 2019)			
Cliente Principal	1.43	3.5%	3.5%
10 Clientes Principales	8.00	19.6%	19.4%
20 Clientes Principales	12.23	30.0%	29.7%

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management



Ocupación

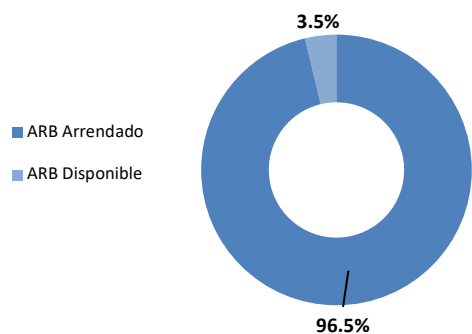
La ocupación al cierre de 2019 fue de 96.5% un incremento de 117 puntos base comparado con el 4T18. Es importante mencionar que este indicador refleja el nivel de ocupación al cierre del trimestre.

Durante el cuarto trimestre de 2019, Terrafina tuvo actividad de arrendamiento por un total de 3.9 mpc, de los cuales el 15.1% corresponden a nuevos contratos de arrendamiento (incluyendo expansiones), 36.7% corresponden a renovaciones de contratos y 48.2% a renovaciones anticipadas.

La actividad de arrendamiento durante el cuarto trimestre de 2019 se realizó principalmente en los mercados de Chihuahua, Villahermosa, San Luis Potosí, Ciudad Juárez, Ramos Arizpe, Monterrey, Puebla, Saltillo, Querétaro, Celaya, Irapuato, Tijuana.

Ocupación al 4T19

(como % del ARB total)



	4T19	4T18	Var.
ARB Arrendado	1.4	0.6	0.9
ARB Disponible	1.9	1.9	0.0
Cartas de Intención Firmadas	0.6	1.1	-0.5
Total	3.9	2.2	1.7

Fuente: PGIM Real Estate Asset Management

Vencimientos de Contratos de Arrendamiento

Al cierre del 4T19, Terrafina mantenía un total de 296 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 10% al 20% 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
2020	41.7	19.7%	8.13	20.0%
2021	34.2	16.2%	6.66	16.4%
2022	25.2	11.9%	4.92	12.1%
2023	27.4	13.0%	5.38	13.2%
2024	21.9	10.4%	4.14	10.2%
Posterior	61.0	28.9%	11.48	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 2019, el total de inversión en mejoras de los inquilinos y CAPEX recurrente de Terrafina fue de US\$9.4 millones. A continuación se muestra el desglose del CAPEX total en el 4T19 y 2019:

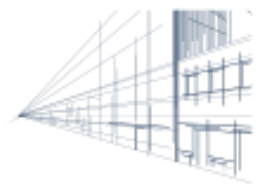
	4T19 (millones de pesos)	4T19 (millones de dólares)	2019 (millones de pesos)	2019 (millones de dólares)
Mejoras de los Inquilinos y CAPEX Recurrente	65.1	3.4	180.6	9.4
Comisiones de Arrendamiento	53.3	2.8	152.3	7.9
CAPEX Nuevos Desarrollos ¹	219.4	11.4	494.8	25.6
Gastos de Capital Totales	337.7	17.6	827.7	42.9

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

Nuevos Desarrollos

En el 2019, Terrafina firmó un total de 981,500 pies cuadrados en contratos nuevos. Estos nuevos desarrollos de propiedades estuvieron distribuidos el 72.5% en la región Norte y 27.5% en la región Bajío.

Es importante mencionar que estos desarrollos contribuirán con US\$4.6 millones al ION contando con un retorno estimado del 10.3% tomando en cuenta la inversión total esperada de US\$45.1 millones.



enero - diciembre 2019				
	Pies Cuadrados (millones)	Inversión Total Esperada (millones de pesos)	Inversión Total Esperada (millones de dólares)	Costo por Pie Cuadrado (dólares)
Norte	0.71	610.9	32.4	45.49
Bajío	0.27	239.1	12.7	46.99
Centro	0.00	0.0	0.0	0.00
Total	0.98	850.0	45.1	92.48

ION Proforma¹ (millones de dólares)

4.6

Retorno Estabilizado Estimado²

10.3%

(1) Ingreso Operativo Neto para los próximos doce meses

(2) ION Proforma dividido entre la inversión total esperada.

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

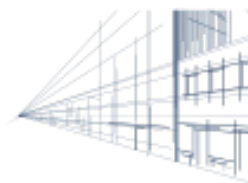
Reservas Territoriales

Al 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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	511.3	27.1	627.3	33.3
Bajío	0.2	13.4	0.7	18.1	1.0
Centro	2.7	552.0	29.3	166.8	8.9
Total Portafolio de Terrenos	5.7	1,076.7	57.1	812.2	43.2

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management y Fund Accounting



Desempeño Financiero al 2019

Resultados y Cálculos Financieros

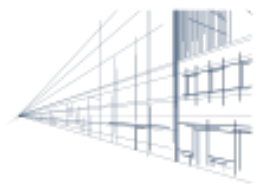
Los resultados financieros son presentados en pesos mexicanos y dólares estadounidenses. Los números del estado de resultados para cada período fueron convertidos a pesos utilizando el tipo de cambio promedio del 2019 (Ps. 19.2684/dólar) y para el 4T19 (Ps. 19.2896/dólar) mientras que en el balance general, se utiliza el tipo de cambio al cierre al 31 de diciembre de 2019 (Ps. 18.8452/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 el 2019 y 4T19 así como el resultado consolidado:

	Mismas Propiedades ¹ 4T19	Consolidado 4T19
Número de Propiedades	288	289
Tasa de Ocupación	96.0%	96.5%
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc)	41.3	42.3
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.18	5.19

	Mismas Propiedades 2019	Consolidado 2019	Mismas Propiedades 2019	Consolidado 2019	Mismas Propiedades 4T19	Consolidado 4T19	Mismas Propiedades 4T19	Consolidado 4T19
	(millones de pesos)		(millones de dólares)		(millones de pesos)		(millones de dólares)	
Ingresos por Rentas	3,668.6	3,683.1	162.5	191.1	922.2	931.5	47.8	48.3
Ingresos Operativos Netos (ION)	3,650.2	3,664.5	189.4	190.2	916.9	926.0	47.5	48.0
Margen ION	92.2%	92.4%	92.2%	92.4%	94.0%	94.1%	94.0%	94.1%
UAFIDA	3,260.1	3,273.0	169.2	169.9	812.4	820.6	42.1	42.5
Margen UAFIDA	82.3%	82.5%	82.3%	82.5%	83.2%	83.4%	83.2%	83.4%
FFO	2,297.9	2,310.8	119.3	119.9	576.4	584.7	29.9	30.3
Margen FFO	58.2%	58.3%	58.2%	58.3%	59.1%	59.3%	59.1%	59.3%
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)	1,944.7	1,996.3	100.9	103.6	457.7	499.3	23.7	25.8
Margen AFFO	49.2%	49.8%	49.2%	49.8%	49.9%	50.1%	49.9%	50.1%
Distribución por CBFI	2.4598	2.5253	0.1276	0.1310	0.5789	0.6316	0.0300	0.0328

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

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management y Fund Accounting

Ingresos por Rentas

En el 2019, Terrafina registró US\$191.0 millones en ingresos por rentas. Durante el 4T19, Terrafina registró US\$48.3 millones en ingresos por rentas, un incremento de 0.7% o US\$0.3 millones comparado con el 4T18.

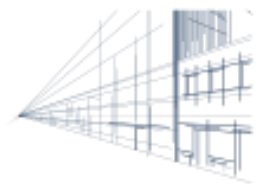
Los ingresos por rentas no incluyen los ingresos devengados ya que estos últimos son una partida no monetaria.

Otros Ingresos Operativos

Al cierre de 2019, se registraron US\$15.2 millones de otros ingresos operativos. En el 4T19, se registraron US\$3.0 millones de otros ingresos operativos, un decremento de 22.2%, o US\$0.9 millones comparado con el 4T18.

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 2019 alcanzaron US\$209.8 millones y para el 4T19 alcanzaron US\$52.0 millones, una disminución de US\$0.2 millones o 0.4%, respecto al 4T18.



Ingresos

	2019	2018	Var. %	4T19	4T18	Var. %	2019	2018	Var. %	4T19	4T18	Var. %
	(millones de pesos)						(millones de dólares)					
Ingresos por Rentas	3,683.1	3,674.9	0.2%	931.5	951.3	-2.1%	191.1	191.0	0.1%	48.3	48.0	0.7%
Ingresos Devengados ¹	66.3	26.3	152.1%	12.7	6.7	90.2%	3.5	1.4	155.8%	0.7	0.3	95.8%
Otros Ingresos Operativos	293.1	295.6	-0.8%	58.4	76.1	-23.3%	15.2	15.4	-1.3%	3.0	3.9	-22.2%
Gastos Reembolsables como Ingresos ²	247.0	253.6	-2.6%	46.1	60.2	-23.4%	12.9	13.3	-3.3%	2.4	3.1	-22.6%
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	37.3	28.4	31.5%	10.8	8.3	30.4%	1.9	1.5	31.0%	0.6	0.4	33.0%
Otros Ingresos No Monetarios	8.9	13.6	-35.0%	1.5	7.7	-80.9%	0.5	0.7	-33.1%	0.1	0.4	-79.9%
Ingresos Netos	4,042.5	3,996.9	1.1%	1,002.5	1,034.1	-3.1%	209.8	207.8	1.0%	52.0	52.2	-0.4%

(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 2019 fueron US\$39.7 millones. Estos gastos estuvieron relacionados principalmente con reparaciones y mantenimiento, gastos de impuestos y seguros.

Los gastos de bienes raíces registrados en el 4T19 ascendieron a US\$10.8 millones, un incremento de 1.0% o US\$0.1 millones comparado con el 4T18.

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

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

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

Ingreso Operativo Neto (ION)

Al cierre de 2019, Terrafina registró US\$190.2 millones de ingreso operativo neto y un margen ION del 92.4%.

Durante el 4T19, Terrafina registró US\$48.0 millones de ION, el cual se mantuvo sin cambios, comparado con el 4T18. El margen ION aumentó 78 puntos base para ubicarse en 94.1% comparado con 93.3% del 4T18.

La siguiente tabla muestra el cálculo del ION para el cierre de 2019 y 4T19:

Ingreso Operativo Neto

	2019	2018	Var. %	4T19	4T18	Var. %	2019	2018	Var. %	4T19	4T18	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)						(millones de dólares excepto donde se indique)					
Ingresos por Rentas ¹	3,683.1	3,674.9	0.2%	931.5	951.3	-2.1%	191.1	191.0	0.1%	48.3	48.0	0.7%
Otros Ingresos Operativos ²	282.4	282.5	0.0%	52.9	68.5	-22.8%	14.7	14.8	-0.5%	2.7	3.5	-21.7%
Ingresos Netos para el Cálculo del ION	3,965.5	3,957.4	0.2%	984.4	1,019.8	-3.5%	205.8	205.7	0.0%	51.0	51.5	-0.8%
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes	-45.5	-32.1	41.9%	-14.7	-9.5	55.4%	-2.4	-1.7	42.4%	-0.8	-0.5	61.0%
Impuestos Propiedad	-77.7	-78.3	-0.7%	0.0	0.0	250.6%	-4.0	-4.1	-2.1%	0.0	0.0	265.8%
Comisión por Administración de Propiedad	-73.8	-74.2	-0.4%	-18.8	-18.4	2.3%	-3.8	-3.9	-0.6%	-1.0	-0.9	5.1%
Electricidad	-46.3	-58.9	-21.4%	-10.5	-15.8	-33.5%	-2.4	-3.0	-21.0%	-0.5	-0.8	-30.2%
Seguros Propiedad	-11.6	-24.4	-52.6%	-4.4	-16.2	-72.5%	-0.6	-1.2	-51.3%	-0.2	-0.8	-71.2%
Seguridad	-18.6	-18.3	1.5%	-4.6	-4.4	4.8%	-1.0	-1.0	1.0%	-0.2	-0.2	7.2%
Otros Gastos Operativos	-27.4	-17.7	54.7%	-5.3	-5.0	6.4%	-1.4	-0.9	55.1%	-0.3	-0.2	10.1%
Gastos Operativos de Bienes Raíces para el Cálculo del ION	-301.0	-303.8	-0.9%	-58.4	-69.1	-15.6%	-15.6	-15.8	-1.0%	-3.0	-3.5	-12.3%
Ingreso Operativo Neto³	3,664.5	3,653.6	0.3%	926.0	950.7	-2.6%	190.2	190.0	0.1%	48.0	48.0	0.0%
Margen ION	92.4%	92.3%	8 bps	94.1%	93.3%	78 bps	92.4%	92.3%	8 bps	94.1%	93.3%	78 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 2019 fueron US\$22.5 millones y para 4T19 fueron US\$5.7 millones, disminuyendo 5.4% o US\$0.3 millones comparado con el 4T18.

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

Comisiones y Gastos de Admon.

	2019	2018	Var. %	4T19	4T18	Var. %	2019	2018	Var. %	4T19	4T18	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)						(millones de dólares excepto donde se indique)					
Comisión por Asesoría ¹	-232.8	-228.4	1.9%	-59.5	-59.8	-0.5%	-12.0	-11.7	3.0%	-3.1	-3.0	4.6%
Servicios Profesionales y de Consultoría	-40.3	-37.1	8.7%	-8.5	-9.3	-8.4%	-2.1	-2.0	3.7%	-0.4	-0.5	-18.9%
Sueldos, Honorarios de Admon. y Otros Gastos	-161.1	-155.1	3.8%	-41.2	-49.9	-17.5%	-8.3	-8.0	4.8%	-2.1	-2.5	-14.6%
Total Comisiones y Gastos de Admon.	-434.3	-420.7	3.2%	-109.2	-119.0	-8.3%	-22.5	-21.7	3.7%	-5.7	-6.0	-5.4%

1) PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V., una sociedad mexicana afiliada de PREI, en su carácter de asesor de conformidad con el Contrato de Asesoría. Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

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

En 2019, Terrafina registró una UAFIDA de US\$169.9 millones y un margen UAFIDA de 82.5%.

En el 4T19, la UAFIDA disminuyó US\$0.2 millones o 0.5% comparado con 4T18 para alcanzar US\$42.5 millones. El margen UAFIDA fue de 83.4%, un incremento de 28 puntos base, comparado con el 4T18.

La siguiente tabla muestra el cálculo de la UAFIDA para el cierre del 2019 y 4T19:

UAFIDA

	2019	2018	Var. %	4T19	4T18	Var. %	2019	2018	Var. %	4T19	4T18	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)						(millones de dólares excepto donde se indique)					
Ingresos por Rentas ¹	3,683.1	3,674.9	0.2%	931.5	951.3	-2.1%	191.1	191.0	0.1%	48.3	48.0	0.7%
Otros Ingresos Operativos ²	282.4	282.5	0.0%	52.9	68.5	-22.8%	14.7	14.8	-0.5%	2.7	3.5	-21.7%
Gastos de Bienes Raíces	-319.9	-324.5	-1.4%	-63.8	-78.8	-19.0%	-16.6	-16.9	-1.5%	-3.3	-3.9	-15.8%
Gastos Operativos de Bienes Raíces para Cálculo del ION	-301.0	-303.8	-0.9%	-58.4	-69.1	-15.6%	-15.6	-15.8	-1.0%	-3.0	-3.5	-12.3%
Publicidad	-1.8	-1.3	38.1%	-0.4	-0.2	-	-0.1	-0.1	-	0.0	0.0	-
Gastos Admón. Seguros Propiedad	-3.1	-3.0	4.9%	-0.8	-0.8	1.1%	-0.2	-0.2	-4.4%	0.0	0.0	0.0%
Otros Gastos Admón. Bienes Raíces	-13.9	-16.3	-14.8%	-4.2	-8.7	-51.7%	-0.7	-0.8	-14.4%	-0.2	-0.4	-49.3%
Comisiones y Gastos Admón.	-372.6	-348.2	7.0%	-99.9	-94.7	5.5%	-19.3	-18.0	7.3%	-5.2	-4.8	8.5%
Comisión del Asesor Externo	-232.8	-228.4	1.9%	-59.5	-59.8	-0.5%	-12.0	-11.7	3.0%	-3.1	-3.0	4.6%
Comisiones Legales, Admón. y Profesionales	-79.8	-75.9	5.1%	-23.3	-23.1	0.9%	-4.2	-4.0	2.8%	-1.2	-1.2	-2.2%
Honorarios del Fiduciario	-12.1	-4.7	160.4%	-4.9	-1.3	273.7%	-0.6	-0.2	160.3%	-0.3	-0.1	331.8%
Sueldos	-32.9	-26.3	24.9%	-6.6	-6.1	7.3%	-1.7	-1.4	24.9%	-0.3	-0.3	0.0%
Otros Gastos	-15.0	-12.9	16.7%	-5.7	-4.4	31.1%	-0.8	-0.7	17.9%	-0.3	-0.2	35.9%
UAFIDA³	3,273.0	3,284.7	-5.4%	820.6	846.4	-11.4%	169.9	170.9	-6.2%	42.5	42.8	-0.5%
Margen UAFIDA	82.5%	83.1%	-51 bps	83.4%	83.1%	28 bps	82.5%	83.1%	-51 bps	83.4%	83.1%	28 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

El costo financiero al cierre de 2019, fue de US\$72.2 millones y para el 4T19 se registró un costo financiero de US\$12.6 millones, disminuyendo 1.7% o US\$0.2 millones comparado con el 4T18.

Costo Financiero

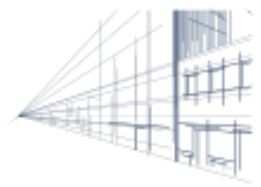
	2019	2018	Var. %	4T19	4T18	Var. %	2019	2018	Var. %	4T19	4T18	Var. %
	(millones de pesos)						(millones de dólares)					
Intereses Financieros	-969.9	-945.4	2.6%	-238.3	-249.2	-4.4%	-50.3	-49.1	2.5%	-12.4	-12.6	-1.6%
Gastos de Deuda	-436.6	-72.9	499.1%	-6.8	-8.1	-15.9%	-22.8	-3.8	502.6%	-0.4	-0.4	-2.9%
Recurrente	0.0	-0.7	-	0.0	-0.7	-	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-
No Recurrente	-436.6	-72.2	504.9%	-6.8	-7.4	-7.9%	-22.8	-3.7	507.5%	-0.4	-0.4	-3.2%
Productos Financieros	7.7	14.3	-46.1%	2.3	2.4	-2.7%	0.4	0.7	-46.1%	0.1	0.1	0.7%
Total	-1,398.8	-1004.1	39.3%	-242.7	-254.8	-4.7%	-72.7	-52.2	39.3%	-12.6	-12.8	-1.7%

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

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

En 2019, Terrafina registró FFO por US\$119.9 millones y un margen FFO de 58.3%. El AFFO para el 2019 fue de US\$103.6 millones y un margen AFFO del 49.8%.

Durante el 4T19, el FFO se mantuvo sin cambios comparado con el 4T18, para alcanzar US\$30.3 millones. El margen FFO fue de 59.3%, un incremento de 48 puntos base respecto al 4T18. Adicionalmente, el AFFO para el 4T19 fue de US\$25.8 millones, disminuyendo US\$0.5 millones o 2.0% comparado con el 4T18. El margen AFFO registrado fue de 50.1%, una disminución de 74 puntos base respecto al 4T18.



Fondos de la Operación (FFO)

	2019	2018	Var. %	4T19	4T18	Var. %	2019	2018	Var. %	4T19	4T18	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)						(millones de dólares excepto donde se indique)					
UAFIDA	3,273.0	3,284.7	-0.4%	820.6	846.4	-3.0%	169.9	170.9	-0.6%	42.5	42.8	-0.5%
Costo Financiero ¹	-962.2	-931.9	3.3%	-236.0	-247.5	-4.7%	-50.0	-48.4	3.2%	-12.3	-12.5	-1.7%
Fondos de la Operación (FFO)	2,310.8	2,352.9	-1.8%	584.7	598.9	-2.4%	119.9	122.5	-2.1%	30.3	30.3	0.0%
Margen FFO	58.3%	60.0%	-169 bps	59.3%	58.8%	48 bps	58.3%	60.0%	-169 bps	59.3%	58.8%	48 bps
Mejoras de los Inquilinos	-180.6	-118.8	52.1%	-65.1	-48.2	35.1%	-9.4	-6.1	54.0%	-3.4	-2.4	41.0%
Comisiones de Arrendamiento	-152.3	-77.1	97.4%	-53.3	-21.0	153.6%	-7.9	-4.0	97.3%	-2.8	-1.1	159.1%
Otros No Recurrentes ²	18.2	-24.4	-174.6%	32.8	-7.1	-562.3%	1.0	-1.3	-175.1%	1.7	-0.4	-582.7%
Fondos de la Operación Ajustado (AFFO)	1,996.1	2,132.6	-6.4%	499.1	522.6	45.2%	103.6	111.1	1.4%	25.8	26.4	-2.0%
Margen AFFO	49.8%	54.0%	-414 bps	50.1%	50.8%	-74 bps	49.8%	54.0%	-414 bps	50.1%	50.8%	-74 bps

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

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Utilidad Integral

La utilidad integral de Terrafina para el 2019 fue de US\$67.4 millones. En el 4T19 se registró una pérdida de US\$47.1 millones comparado con la utilidad de US\$114.6 millones registrados en el 4T18.

La siguiente tabla muestra el cálculo de la utilidad integral para el cierre del 2019 y 4T19:

Utilidad Integral

	2019	2018	Var. %	4T19	4T18	Var. %	2019	2018	Var. %	4T19	4T18	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)						(millones de dólares excepto donde se indique)					
Ingresos Netos	4,042.5	3,996.9	1.1%	1,002.5	1,034.1	-3.1%	209.8	207.8	1.0%	52.0	52.2	-0.4%
Gastos de Bienes Raíces e Impuestos	-764.6	-666.0	14.8%	-207.7	-213.7	-2.8%	-39.7	-34.4	15.5%	-10.8	-10.7	1.0%
Honorarios y Gastos Diversos	-434.3	-420.7	3.2%	-109.2	-119.0	-8.3%	-22.5	-21.7	3.7%	-5.7	-6.0	-5.4%
Utilidad (Pérdida) por Venta de Bienes Raíces	69.0	-20.7	-	10.4	-2.9	-	3.6	-1.1	-	0.5	-0.1	-
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	1,582.4	-682.9	-	-87.6	168.5	-	82.2	-35.5	-	-4.5	8.5	-
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	-54.0	19.2	-382.1	1.2	-39.9	-	-2.8	1.0	-	0.1	-2.0	-
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	-187.1	109.7	-	337.6	-51.7	-	-9.7	5.7	-	17.5	-2.6	-
Ganancia (pérdida) neta realizada por los instrumentos financieros derivados	15.7	5.6	178.4%	2.8	2.9	-3.7%	0.8	0.3	178.4%	0.1	0.1	-1.2%
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	-11.5	5.4	-	2.5	-13.3	-	-0.6	0.3	-	0.1	-0.7	-
Utilidad Operativa	4,258.0	2,346.4	81.5%	952.5	765.0	24.5%	221.2	122.4	80.7%	49.4	38.7	27.4%
Producto Financiero	7.7	14.3	-46.1%	2.3	2.4	-2.7%	0.4	0.7	-46.1%	0.1	0.1	0.7%
Gastos Financieros	-1,406.5	-1,018.3	38.1%	-245.1	-257.2	-4.7%	-73.2	-52.9	38.3%	-12.7	-13.0	-1.7%
Gastos Financieros Netos	-1,398.8	-1,004.1	39.3%	-242.7	-254.8	-4.7%	-72.8	-52.2	39.5%	-12.6	-12.8	-1.7%
Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación	35.4	129.9	-72.8%	6.8	109.5	-93.8%	1.8	6.8	-72.9%	0.4	5.5	-93.6%
Utilidad (Pérdida) Neta	2,894.6	1,472.3	96.6%	716.5	619.6	15.6%	150.2	77.0	95.1%	37.1	31.4	18.0%
Reclasificación después Utilidad (Pérdida) Neta - Ajuste de Conversión Cambiaria	-1,250.9	-134.8	828.2%	-1,176.7	1,252.0	-	-65.0	-7.0	828.2%	-61.2	65.1	-
Cambios en el valor razonable de los préstamos a valor razonable a través de otros resultados integrales	-346.8	396.4	-	-449.3	396.4	-	-18.0	20.6	-	-23.3	20.6	-
Utilidad Integral	1,296.9	1,733.9	-25.2%	-909.5	2,268.0	-	67.4	90.1	-25.2%	-47.1	114.6	-

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Distribuciones por CBFIs

En 2019, Terrafina distribuyó un total de US\$103.6 millones, equivalente a US\$0.1310 por CBFI. Para el 4T19, se distribuyeron US\$25.8 millones, equivalente a US\$0.0328 por CBFI.

Distribuciones

(millones de pesos excepto donde se indique)	1T19	2T19	3T19	4T19	2019	2018	Var.%
CBFIs en Circulación ¹ (millones de CBFIs)	790.6	790.6	790.6	790.6	790.6	790.9	0.0%
Precio del CBFI ²	27.23	30.46	29.34	31.52	29.65	27.71	7.0%
Distribuciones	465.3	480.9	551.0	499.1	1,996.1	2,132.6	-6.4%
Distribuciones por CBFI	0.5885	0.6083	0.6969	0.6313	2.5251	2.7010	-6.5%
Tipo de Cambio USD/MXN (promedio cierre del periodo)	19.22	19.13	19.43	19.29	19.27	19.24	0.1%
Distribuciones (millones de dólares)	24.2	25.1	28.3	25.8	103.6	111.1	-6.8%
Distribución por CBFI (dólares)	0.0306	0.0318	0.0359	0.0328	0.1310	0.1407	-6.9%
Rendimiento de la Distribución Anualizada ³	8.6%	8.0%	9.5%	8.0%	8.5%	9.7%	-123 bps

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

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Deuda

Al 31 de diciembre de 2019, la deuda total de Terrafina fue de US\$1,066.5 millones. El costo promedio de la deuda de largo plazo fue de 4.83%. La totalidad de la deuda está denominada en dólares.

Deuda

	Denominación	Millones de pesos	Millones de dólares	Tasa de Interés	Términos	Plazo	Opción de Extender Plazo	Derivados
(al 30 de diciembre 2019)								
Deuda Largo Plazo								
Citibank ¹	Dólares	1,721.7	91.4	Libor + 2.45%	Interés	Ene 2023	-	US\$150M cap5
Metlife	Dólares	2,826.8	150.0	4.75%	Interés	Ene 2027	-	-
Banamex ²	Dólares	3,522.0	186.9	Libor + 2.45%	Interés	Oct 2022	-	US\$105M swap6
Notas Quirografarias (2022) ³	Dólares	1,786.1	94.8	5.25%	Interés	Nov 2022	-	-
Notas Quirografarias (2029) ⁴	Dólares	9,963.1	528.7	4.962%	Interés	Jul 2029	-	-
New York Life	Dólares	279.1	14.8	5.19%	Interés y Principal	Feb 2020	-	-
Deuda Total		20,098.8	1,066.5					
Efectivo Neto		1,266.3	67.2					
Deuda Neta		18,832.5	999.3					

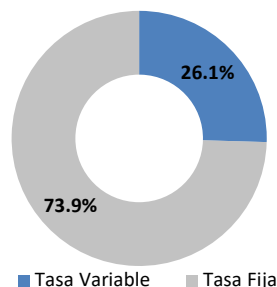
(1) Crédito sindicado revolvente sin garantía. (2) Crédito sindicado sin garantía; sólo intereses para los primeros tres años. (3) Valor del bono a costo: US\$425 millones / Ps. 8,388 millones.

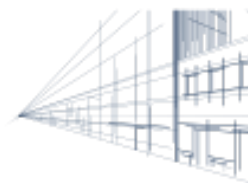
(4) Valor del bono a costo: US\$500 millones / Ps. 9,818 millones (5) Cap strike price: 2.75% (6) Swap tasa fija: 1.768%.

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting y Capital Markets

Clasificación por Tasa de Interés

(al 31 de diciembre de 2019)





Las siguientes tablas muestran el nivel de apalancamiento e índice de cobertura con base en los resultados al 31 de diciembre de 2019 y las expectativas proyectadas por Terrafina para los próximos seis trimestres:

Apalancamiento (LTV)

(al 31 de diciembre 2019)	(millones de pesos)	(millones de dólares)
Activos Totales	48,420.1	2,569.4
Deuda Total	20,098.8	1,066.5

Apalancamiento (LTV)¹ 41.5%

(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)

	período	(millones de pesos)	(millones de dólares)
Efectivo y equivalentes de efectivo	31 de diciembre 2019	1,266.3	67.2
Impuestos por recuperar	Σ siguientes 6 trimestres	106.2	5.6
UAFI ¹ después de distribuciones	Σ siguientes 6 trimestres	2,299.1	122.0
Línea Disponible de Crédito	31 de diciembre 2019	3,955.6	209.9
	período	(millones de pesos)	(millones de dólares)
Pago de Intereses	Σ siguientes 6 trimestres	1,358.8	72.1
Pago de Principal	Σ siguientes 6 trimestres	410.5	21.8
CAPEX Recurrente	Σ siguientes 6 trimestres	235.0	12.5
Gastos de Desarrollo	Σ siguientes 6 trimestres	376.9	20.0

Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD)² 3.2x

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

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting y Transactions

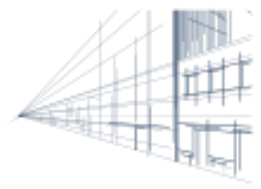
Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2019, Terrafina se encontraba en total cumplimiento con las obligaciones impuestas en la emisión de sus bonos por US\$425 millones (noviembre 2015) y US\$500 millones (julio 2019), como se muestra en la siguiente tabla:

Obligaciones de cumplimiento Bono Sin Garantía

(Al 30 de septiembre 2019)	Terrafina	Obligaciones de Cumplimiento del Bono
Apalancamiento (LTV) ¹	41.5%	≤ 60%
Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD) ²	3.4x	≥ 1.5x
Límite de Deuda Garantizada a Activos Totales	6.4%	≤ 40%
Límite de Activos no Gravados a Deuda No Garantizada	242%	≥ 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 4T19, Terrafina mantuvo sin cambios la posición de CBFIs comparado con el cuarto trimestre de 2018.

Fondo de Recompra CBFIs

	4T19
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

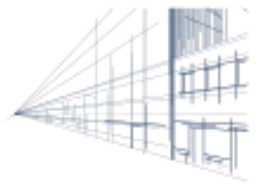
Guía 2020

Terrafina estima alcanzar los siguientes resultados (mismas propiedades) para el año completo 2020:

Guía 2020

	2019
Ocupación al cierre de año	95% - 96%
Porcentaje del reparto de distribuciones ¹	85%
Distribución anual por CBFI	\$0.1150 dólares - \$0.1170 dólares
CAPEX por pie cuadrado (Total ARB)	\$0.26 dólares - \$0.29 dólares

(1) Calculado sobre los Fondos de la Operación Ajustados anuales (AFFO) generados en el 2020.



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 | - 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 300 propiedades, que incluyen 289 naves industriales, con un total aproximado de 42.3 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

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 \$175.9 mil millones de dólares americanos en activos inmobiliarios brutos bajo gestión y administración, hasta el 30 de septiembre 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.

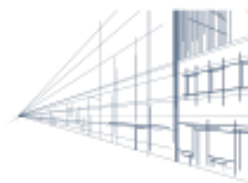
PGIM Real Estate, el negocio de administración de inversiones en bienes raíces de PGIM, ha estado redefiniendo el panorama de inversión en bienes raíces desde 1970. Combinando conocimientos sobre tendencias macroeconómicas y mercados inmobiliarios globales con excelencia de ejecución y gestión de riesgos, 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 diciembre de 2019 cuenta con más de US\$1.6 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
Cuarto Trimestre del 2019

Viernes, 28 de febrero de 2020

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/2133/32818>

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: 53757

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.

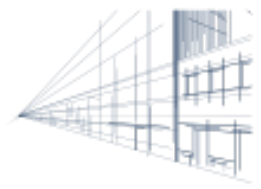
Las mejoras a las propiedades llevadas a cabo por los inquilinos que son reembolsables se netean contra los gastos de mejoras que se encuentran agrupados en el AFFO.

Ingresos

		2019	2018	4T19	4T18	2019	2018	4T19	4T18
		(millones de pesos)				(millones de dólares)			
<i>cálculo NOI</i>	Ingresos por Rentas	3,683.1	3,674.9	931.5	951.3	191.1	191.0	48.3	48.0
<i>No Monetario</i>	Ingresos Devengados ¹	66.3	26.3	12.7	6.7	3.5	1.4	0.7	0.3
	Otros Ingresos Operativos	293.1	295.6	58.4	76.1	15.2	15.4	3.0	3.9
<i>cálculo NOI</i>	Gastos Reembolsables como Ingresos ²	247.0	253.6	46.1	60.2	12.9	13.3	2.4	3.1
<i>cálculo AFFO</i>	Mejoras de Inquilinos Reembolsables	37.3	28.4	10.8	8.3	1.9	1.5	0.6	0.4
<i>No Monetario</i>	Otros Ingresos No Monetarios	8.9	13.6	1.5	7.7	0.5	0.7	0.1	0.4
	Ingresos Netos	4,042.5	3,996.9	1,002.5	1,034.1	209.8	207.8	52.0	52.2
<i>cálculo NOI</i>	Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación ²	35.4	28.8	6.8	8.3	1.8	1.5	0.4	0.4

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

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting



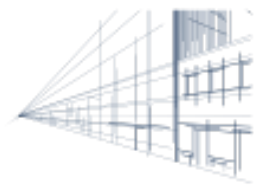
Anexo 2 – Gastos de Bienes Raíces

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

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

Gastos de Bienes Raíces		2019	2018	4T19	4T18	2019	2018	4T19	4T18
		(millones de pesos)				(millones de dólares)			
	Reparaciones y Mantenimiento	-263.4	-179.2	-90.6	-65.9	-13.7	-9.2	-4.7	-3.3
cálculo ION	Recurrente	-45.5	-32.1	-14.7	-9.5	-2.4	-1.7	-0.8	-0.5
cálculo AFFO	No Recurrente	-217.9	-147.1	-75.8	-56.4	-11.3	-7.6	-3.9	-2.8
	Impuestos Propiedad	-89.4	-88.5	-1.5	-1.1	-4.7	-4.7	-0.1	-0.1
cálculo ION	Operativos	-77.7	-78.3	0.0	0.0	-4.0	-4.1	0.0	0.0
No Monetarios	No Operativos	-11.7	-10.3	-1.5	-1.1	-0.6	-0.5	-0.1	-0.1
cálculo ION	Comisión por Administración de Propiedad	-73.8	-74.2	-18.8	-18.4	-3.8	-3.9	-1.0	-0.9
cálculo ION	Electricidad	-46.3	-58.9	-10.5	-15.8	-2.4	-3.0	-0.5	-0.8
cálculo AFFO	Comisión Agentes	-152.3	-77.1	-53.3	-21.0	-7.9	-4.0	-2.8	-1.1
	Seguro de Cobertura de Propiedad	-14.7	-27.4	-5.2	-16.9	-0.8	-1.4	-0.3	-0.8
cálculo ION	Operativos	-11.6	-24.4	-4.4	-16.2	-0.6	-1.2	-0.2	-0.8
cálculo UAFIDA	Administrativos	-3.1	-3.0	-0.8	-0.8	-0.2	-0.2	0.0	0.0
cálculo ION	Seguridad	-18.6	-18.3	-4.6	-4.4	-1.0	-1.0	-0.2	-0.2
cálculo UAFIDA	Publicidad	-1.8	-1.3	-0.4	-0.2	-0.1	-0.1	0.0	0.0
	Otros Gastos	-85.4	-86.0	-12.4	-47.2	-4.4	-4.3	-0.6	-2.3
cálculo ION	Relacionados con la Operación	-27.4	-17.7	-5.3	-5.0	-1.4	-0.9	-0.3	-0.2
No Monetarios	No Relacionados con la Operación	-44.1	-51.9	-3.0	-33.6	-2.3	-2.5	-0.2	-1.7
cálculo UAFIDA	Administrativos	-13.9	-16.3	-4.2	-8.7	-0.7	-0.8	-0.2	-0.4
No Monetarios	Estimación Cuentas Cobro Dudoso	-18.8	-55.1	-10.4	-22.8	-1.0	-2.9	-0.5	-1.1
Gastos Bienes Raíces Totales		-764.6	-666.0	-207.7	-213.7	-39.7	-34.4	-10.8	-10.7

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).

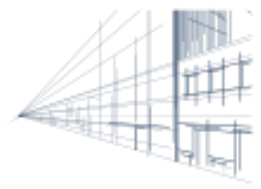
A continuación, se muestra el desglose de las comisiones y gastos de administración los cuales se utilizan para el cálculo de las diferentes métricas:

Comisiones y Gastos de Administración		2019	2018	4T19	4T18	2019	2018	4T19	4T18
		(millones de pesos)				(millones de dólares)			
cálculo UAFIDA	Comisión del Asesor Externo	-232.8	-228.4	-59.5	-59.8	-12.0	-12.0	-3.1	-3.0
	Honorarios Legales	-11.2	-17.3	-2.5	-4.6	-0.6	-0.9	-0.1	-0.2
cálculo UAFIDA	Recurrentes	-1.2	-1.6	-0.2	0.0	-0.1	-0.1	0.0	0.0
cálculo AFFO	No Recurrentes	-9.9	-15.7	-2.4	-4.6	-0.5	-0.8	-0.1	-0.2
	Otros Honorarios Profesionales	-29.2	-19.8	-6.0	-4.6	-1.5	-1.1	-0.3	-0.3
cálculo UAFIDA	Recurrentes	-19.9	-11.1	-3.7	-2.2	-1.1	-0.7	-0.2	-0.2
cálculo AFFO	No Recurrentes	-9.2	-8.7	-2.3	-2.5	-0.5	-0.5	-0.1	-0.1
	Honorarios Administrativos	-101.0	-111.3	-24.1	-38.1	-5.2	-5.7	-1.2	-1.9
cálculo UAFIDA	Recurrentes	-58.6	-63.2	-19.4	-20.9	-3.0	-3.3	-1.0	-1.0
No Operativos	No Recurrentes ¹	-42.4	-48.1	-4.6	-17.3	-2.2	-2.4	-0.2	-0.9
cálculo UAFIDA	Sueldos	-32.9	-26.3	-6.6	-6.1	-1.7	-1.4	-0.3	-0.3
cálculo UAFIDA	Honorarios del Fiduciario	-12.1	-4.7	-4.9	-1.3	-0.6	-0.2	-0.3	-0.1
cálculo UAFIDA	Otros Gastos	-15.0	-12.9	-5.7	-4.4	-0.8	-0.7	-0.3	-0.2
Comisiones y Gastos de Admón. Totales		-434.3	-420.7	-109.2	-119.0	-22.5	-21.7	-5.7	-6.0

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

Anexo 4 – Reconciliación

	2019	4T19	2019	4T19
	(millones de pesos)		(millones de dólares)	
Reconciliación de Utilidad (Pérdida) a FFO, UAFIDA y ION				
Utilidad (Pérdida) Integral	1,296.9	-909.5	67.4	-47.1
<i>Sumar (Restar) Ajustes de Conversión Cambiaria:</i>				
Ajuste de Conversión Cambiaria	1,250.9	1176.7	64.9	61.0
Cambios Valor Razonable de los Préstamos de Otros Resultados Integrales	346.8	449.3	18.0	23.3
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero:</i>				
Gastos de Deuda No Recurrente	436.6	6.8	22.7	0.4
<i>Sumar (Restar) Ajustes No Monetarios:</i>				
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	11.5	-2.5	0.6	-0.1
Ganancia (pérdida) por los Instrumentos Financieros Derivados	-15.7	-2.8	-0.8	-0.1
Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	187.1	-337.6	9.7	-17.5
Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	54.0	-1.2	2.8	-0.1
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	-1,582.4	87.6	-82.1	4.5
Ganancia (Pérdida) por Venta de Bienes Raíces	-69.0	-10.4	-3.6	-0.5
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Reparaciones y Mantenimiento No Recurrente	217.9	75.8	11.3	3.9
Impuestos Propiedad No Operativos	11.7	1.5	0.6	0.1
Comisiones Arrendamiento	152.3	53.3	7.9	2.8
Estimación Cuentas Cobro Dudoso	18.8	10.4	0.9	0.5
Otros Gastos No Relacionados con la Operación	44.1	3.0	2.3	0.2
Honorarios legales No Recurrentes	9.9	2.4	0.5	0.1
Otros Honorarios Profesionales No Recurrentes	9.2	2.3	0.5	0.1
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>				
Ingresos Devengados	-66.3	-12.7	-3.4	-0.7
Otros Ingresos No Monetarios	-8.9	-1.5	-0.5	-0.1
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	-37.3	-10.8	-2.0	-0.6
<i>Sumar (Restar) Honorarios Administrativos No Operativos</i>				
Honorarios Administrativos No Operativos	42.4	4.6	2.2	0.2
Fondos de la Operación (FFO)	2,310.8	584.7	119.8	30.3
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero</i>				
Intereses Financieros	969.9	238.3	50.3	12.4
Gastos de Deuda Recurrentes	0.0	0.0	0.0	0.0
Productos Financieros	-7.7	-2.3	-0.4	-0.1
UAFIDA	3,273.0	820.6	169.8	42.6
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Comisión del Asesor Externo	232.8	59.5	12.1	3.1
Honorarios Legales Recurrentes	1.2	0.2	0.1	0.0
Otros Honorarios Profesionales Recurrentes	19.9	3.7	1.0	0.2
Honorarios Administrativos	58.6	19.4	3.0	1.0
Sueldos	32.9	6.6	1.7	0.3
Honorarios del Fiduciario	12.1	4.9	0.6	0.3
Otros Gastos	15.0	5.7	0.8	0.3
Publicidad	1.8	0.4	0.1	0.0
Seguro de Cobertura de Propiedad Administrativos	3.1	0.8	0.1	0.0
Otros Gastos Administrativos	13.9	4.2	0.7	0.2
ION	3,664.5	926.0	190.1	48.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes	45.5	14.7	2.4	0.8
Impuestos Propiedad Recurrentes	77.7	0.0	4.0	0.0
Comisión por Administración de Propiedad	73.8	18.8	3.8	1.0
Electricidad	46.3	10.5	2.4	0.5
Seguro de Cobertura de Propiedad Operativos	11.6	4.4	0.6	0.2
Seguridad	18.6	4.6	1.0	0.2
Otros Gastos Relacionados con la Operación	27.4	5.3	1.4	0.3
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>				
Otros Ingresos No Monetarios	8.9	1.5	0.5	0.1
Ingresos Devengados	66.3	12.7	3.4	0.7
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	37.3	10.8	1.9	0.6
Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación	-35.4	-6.8	-1.8	-0.4
Ingresos Netos	4,042.5	1,002.5	209.6	52.0



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

	2019	4T19	2019	4T19
	(millones de pesos)		(millones de dólares)	
Utilidad (Pérdida) Integral	1,296.9	-909.5	67.4	-47.1
<i>Sumar (Restar) Ajustes de Conversión Cambiaria:</i>				
Ajuste de Conversión Cambiaria	1,250.9	1,176.7	64.9	61.0
Cambios valor razonable de los préstamos de otros resultados integrales	346.8	449.3	18.0	23.3
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero:</i>				
Gastos de Deuda No Recurrente	436.6	6.8	22.7	0.4
<i>Sumar (Restar) Ajustes No Monetarios:</i>				
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	11.5	-2.5	0.6	-0.1
Ganancia (pérdida) por los Instrumentos Financieros Derivados	-15.7	-2.8	-0.8	-0.1
Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	187.1	-337.6	9.7	-17.5
Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	54.0	-1.2	2.8	-0.1
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	-1,582.4	87.6	-82.1	4.5
Ganancia (Pérdida) por Venta de Bienes Raíces	-31.4	27.2	-1.6	1.4
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Impuestos Propiedad No Operativos	11.7	1.5	0.6	0.1
Estimación Cuentas Cobro Dudoso	18.8	10.4	1.0	0.5
Otros Gastos No Relacionados con la Operación	44.1	3.0	2.2	0.2
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>				
Ingresos Devengados	-66.3	-12.7	-3.5	-0.7
Otros Ingresos No Monetarios	-8.9	-1.5	-0.5	-0.1
<i>Sumar (Restar) Honorarios Administrativos No Operativos</i>				
Honorarios Administrativos No Operativos	42.4	4.6	2.2	0.2
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)	1,996.3	499.3	103.6	25.8

Anexo 5 - Cálculo Tasa Cap Rate Implícita

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 4T19 (dólares) ¹	1.63
(x) CBFIs (millones de certificados)	790.6
(=) Capitalización del Mercado	1,291.9
(+) Deuda Total	1,066.5
(-) Efectivo	67.2
(=) Valor de la Empresa	2,291.2
(-) Reserva Territorial	43.2
(=) Valor Implícito Operativo de los Bienes Raíces	2,248.0
Ingreso Operativo Neto (ION) 2020e	194.0
Tasa Cap Rate Implícita	8.6%

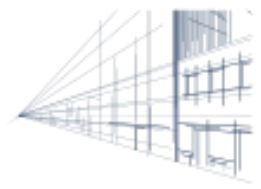
Datos expresados en millones de dólares excepto donde se indique.

(1) Precio promedio: Ps.31.52 y tipo de cambio promedio del 4T19: Ps.19.29

Cálculo Cap Rate con NAV

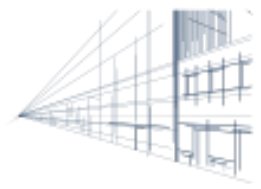
(+) Propiedades de Inversión (excluyendo reserva territorial)	2,429.7
(+) Reserva Territorial	43.2
(+) Efectivo	67.2
(-) Pasivos Totales	1,066.5
(=) NAV¹	1,473.5
(/) CBFIs (millones de certificados)	790.6
(=) NAV por CBFi (dólares)	1.9

Precio CBFi (cálculo por NAV)	1.9
(x) CBFIs (millones de acciones)	790.6
(=) Valor de la Empresa	1,473.5
(+) Deuda Total y Pasivos	1,066.5
(-) Efectivo	67.2
(=) Valor de la Empresa	2,472.9
(-) Reserva Territorial	43.2
(=) Valor Implícito en la Operación	2,429.7
Ingreso Operativo Neto (ION) 2020e	194.0
Tasa Cap Rate Implícita	8.0%



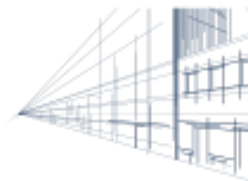
Estados Financieros

Estado de Resultados	4T19	2019	4T19	2019
	(miles de pesos)		(miles de dólares)	
Ingresos por rentas	944,168	3,749,395	45,231	194,600
Otros ingresos operativos	58,358	293,134	11,183	15,223
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	-207,661	-764,630	-15,223	-39,700
Honorarios y gastos diversos	-109,192	-434,255	-5,665	-22,504
Ganancia (pérdida) realizada por venta de bienes raíces	10,356	68,955	540	3,586
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	-87,589	1,582,369	-4,566	80,560
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de los préstamos	337,598	-187,058	17,604	-9,345
Ganancia (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	1,192	-54,032	62	-2,798
Ganancia (pérdida) neta realizada por los instrumentos financieros derivados	2,786	15,674	144	819
Ganancia (pérdida) cambiaria	2,507	-11,504	129	-586
Utilidad de operación	952,523	4,258,048	49,438	219,855
Productos financieros	2,329	7,703	121	400
Gastos financieros	-245,059	-1,406,527	-12,710	-73,116
Gastos financieros-neto	-242,730	-1,398,824	-12,590	-72,716
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	6,751	35,370	352	1,828
Utilidad Neta del periodo	716,544	2,894,594	37,201	148,967
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-1,176,719	-1,250,943	-	-
Cambios en el valor razonable de los préstamos a valor razonable a través de otros resultados integrales	-449,279	-346,792	-23,840	-18,816
Utilidad integral del periodo	-909,454	1,296,859	13,360	130,151



Estados Financieros

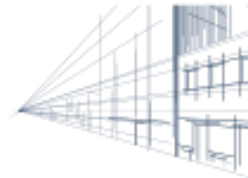
Balance General	31-dic-19	30-sep-19	31-dic-19	30-sep-19
<i>(miles de pesos)</i>	<i>(miles de pesos)</i>	<i>(miles de pesos)</i>	<i>(miles de dólares)</i>	<i>(miles de dólares)</i>
Activos				
Activo no circulante				
Propiedades de inversión (Costo: 31/12/2019 - Ps.43,820,597, US\$2,325,292; 30/09/2019 - Ps.45,455,665, US\$2,314,879)	45,787,261	47,598,182	2,429,651	2,423,989
Inversiones a través del método de participación	610,233	554,648	32,381	28,246
Instrumentos financieros derivados	-	27	-	1
Rentas diferidas por cobrar	214,025	217,156	11,357	11,059
Préstamo por cobrar (Costo: 31/12/2019 - Ps.-, US\$-; 30/09/2019 - Ps.-, US\$-)	80,920	102,385	4,294	8,874
Efectivo restringido	29,623	30,867	1,572	1,572
Activo circulante				
Otros activos	140,712	114,026	7,467	2,147
Préstamo por cobrar	-	-	-	-
(Costo: 31/12/2019 - Ps.-, US\$-; 30/09/2019 - Ps.-, US\$-)				
Impuestos por recuperar	106,177	103,688	5,634	5,280
Pagos anticipados	21,027	5,045	1,116	257
Rentas diferidas por cobrar	64,015	59,701	3,397	3,040
Cuentas por cobrar (Reserva para cuentas incobrables: 31/12/2019 - Ps.92,982, US\$4,934; 30/09/2019 - Ps.91,303, US\$4,650)	94,341	154,171	5,006	7,851
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,266,322	1,274,241	67,196	64,892
Efectivo restringido	5,418	5,645	288	287
Total activos	48,420,074	50,219,782	2,569,358	2,557,497
Activos netos atribuible a los inversionistas (patrimonio neto)				
Contribuciones netas	18,701,218	18,701,218	1,556,093	1,556,093
Utilidades acumuladas	414,187	248,630	-125,929	-134,331
Ajuste de conversión cambiaria	7,783,691	8,960,410	-	-
Reserva de riesgo de crédito propio	669,393	1,118,672	32,728	56,568
Total activos netos	27,568,489	29,028,930	1,462,892	1,478,330
Pasivos				
Pasivo no circulante				
Préstamos (Costo: 31/12/2019 - Ps.19,133,494, US\$1,015,298; 30/09/2019 - Ps.19,681,424, US\$1,002,298)	19,555,269	19,998,439	1,037,679	1,018,442
Instrumentos financieros derivados	2,864	4,232	152	216
Depósitos de arrendatario	282,480	281,045	14,989	14,313
Proveedores y otras cuentas por pagar	5,585	5,441	296	277
Pasivo circulante				
Proveedores y otras cuentas por pagar	362,509	473,854	19,236	24,132
Préstamos (costo: 31/12/2019 - Ps.543,545, US\$28,843; 30/09/2019 - Ps.473,854, US\$24,132)	543,545	121,987	28,843	6,212
Depósitos de arrendatarios	99,333	305,854	5,271	15,576
Total pasivo (excluyendo activo neto atribuible a los inversionistas)	20,851,585	21,190,852	1,106,467	1,079,167
Total pasivos y activos netos	48,420,074	50,219,782	2,569,358	2,557,497



Estados Financieros

Estado de Flujo de Efectivo

	Dic-19	Dic-19
	(miles de pesos)	(miles de dólares)
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad (pérdida) del período	2,894,594	148,967
Ajustes:		
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	-1,582,369	-80,560
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	187,058	9,345
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	54,032	2,798
Utilidad realizada por venta de propiedades de inversión	-68,955	-3,586
Estimación para cuentas de cobro dudoso	18,839	967
Intereses pagados por préstamos	969,885	50,346
Intereses devengados en cuentas bancarias	-6,457	-335
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	-35,370	-1,828
Disminución (aumento) rentas diferidas por cobrar	-54,501	-3,396
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar	41,669	1,894
Disminución (aumento) en impuestos por recuperar	179,203	8,896
Disminución (aumento) en impuestos al valor agregado reembolsado	-119,703	-6,113
Disminución (aumento) en pagos anticipados	-10,800	-596
Disminución (aumento) en otros activos	-162,020	-8,732
(Disminución) aumento en depósitos de arrendatarios	-14,926	104
(Disminución) aumento en proveedores y otras cuentas por pagar	128,570	7,363
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de operación	2,418,749	125,534
Flujo de efectivo de actividades de inversión		
Mejoras de propiedades de inversión	-494,809	-25,710
Ingreso por disposición de propiedades de inversión	222,371	11,173
Intereses devengados en cuentas bancarias	6,457	335
Inversiones a través del método de participación	-52,058	-2,727
Cobros de préstamo por cobrar	38,906	1,944
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de inversión	-279,133	-14,985
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento		
Préstamos recibidos	10,424,947	538,600
Pago de préstamos	-9,528,439	-500,404
Intereses pagados por préstamos	-840,067	-43,151
Efectivo restringido	1,558	-
Distribuciones pagadas a accionistas	-2,274,004	-117,535
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de financiamiento	-2,216,005	-122,490
(Disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo	-76,389	-11,941
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	1,557,651	79,137
Efectos cambiarios sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	-214,940	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	1,266,322	67,197



Estado de Variaciones en el Capital Contable

(miles de pesos)

	Contribuciones netas	Reserva para ajuste de conversión cambiaria	Reserva de riesgo de crédito propio	Utilidades (pérdidas) acumuladas	Total activos netos
Balance al 1 de enero de 2019	18,701,218	9,034,634	1,016,185	-206,403	28,545,634
Contribución de capital	-	-	-	-	-
Distribuciones a tenedores	-	-	-	-2,274,004	-2,274,004
Utilidad integral					
Utilidad (pérdida) neta del período	-	-	-	2,894,594	2,894,594
Otros resultados integrales					
Ajuste por conversión de divisas	-	-1,250,943	-	-	-1,250,943
Ajuste por valor razonable de préstamos	-	0	-346,792	-	-346,792
Total de utilidad (pérdida) utilidad integral	-	-1,250,943	-346,792	2,894,594	1,296,859
Activo neto (patrimonio neto) al 31 de diciembre de 2019	18,701,218	7,783,691	669,393	414,187	27,568,489

(miles de dólares)

Balance al 1 de enero de 2019	952,380	460,099	51,750	-10,511	1,453,718
Contribución de capital	-	-	-	-	0
Distribuciones a tenedores	-	-	-	-115,806	-115,806
Utilidad integral					
Utilidad (pérdida) neta del período	-	-	-	147,410	147,410
Otros resultados integrales					
Ajuste por conversión de divisas	-	-63,706	-	-	-63,706
Ajuste por valor razonable de préstamos	-	-	-17,661	-	-17,661
Total de utilidad (pérdida) utilidad integral	-	-63,706	-17,661	147,410	66,044
Activo neto (patrimonio neto) al 31 de diciembre de 2019	952,380	396,393	34,090	21,093	1,403,955