

REPORTE DE RESULTADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE 2020

Ciudad de México, 23 de julio 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 segundo trimestre 2020 (2T20).

Las cifras presentadas en este reporte han sido preparadas conforme a 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.

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

Hechos Destacados Operativos y Financieros al 30 de junio de 2020

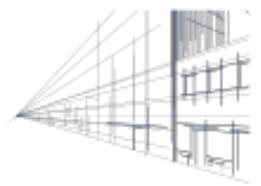
Operativos

- **La tasa de ocupación al 30 de junio de 2020 fue del 95.7%, un incremento de 15 puntos base comparado con el segundo trimestre de 2019 (2T19).**
- **La tasa de renovación del 2T20 fue del 89.0%.**
- **La renta promedio anualizada del portafolio por pie cuadrado al 2T20 fue US\$5.17, una reducción de 0.2% o US\$0.01 comparado con el 2T19.**
- **En el 2T20, Terrafina registró un total de 42.3 millones de pies cuadrados (mpc) de Área Rentable Bruta (ARB) integrada por 289 propiedades y 307 inquilinos.**
- **El total de actividades por arrendamiento en el 2T20 fue de 1.9 mpc, de los cuales 8.1% corresponden a nuevos contratos, 84.3% a renovaciones y 7.6% a renovaciones anticipadas. Esta actividad se concentró principalmente en los mercados de Guadalajara, Ciudad Juárez, Monterrey, Ramos Arizpe, San Luis Potosí, Tijuana, Chihuahua, Querétaro, Irapuato y Hermosillo.**

Contacto:

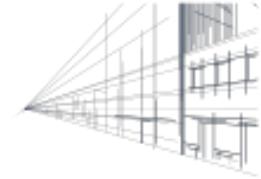
Francisco Martínez
Director de Relación con Inversionistas
Tel: +52 (55) 5279-8107
E-mail: francisco.martinez@terrafina.mx

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



Financieros

- La cobranza neta del 2T20 (ingresos por rentas – ingresos no cobrados del trimestre + ingresos cobrados del trimestre anterior) fue de US\$46.5 millones, un decremento de 5.9% o US\$2.9 millones comparado con el 2T19.
- Los ingresos por rentas del 2T20 fueron US\$50.3 millones, un incremento de 6.4% o US\$3.0 millones comparado con el 2T19.
- El ION del 2T20 fue US\$44.8 millones, una disminución de 9.2% o US\$4.5 millones comparado con el 2T19.
- El margen ION del 2T20 fue 94.2%, un decremento de 18 puntos base comparado con el 2T19.
- La UAFIDA del 2T20 alcanzó US\$39.9 millones, una disminución de 10.0% o US\$4.4 millones comparado con el 2T19.
- El margen UAFIDA del 2T20 fue de 83.9%, un decremento de 93 puntos base comparado con el 2T19.
- Los fondos disponibles para la operación ajustados (AFFO) del 2T20 alcanzaron US\$23.3 millones, una disminución de 14.3% o US\$3.9 millones comparado con el 2T19.
- El margen AFFO del 2T20 fue de 48.7%, una disminución de 300 puntos base comparado con el 2T19.
- El monto total de distribuciones para el 2T20 fue de US\$19.8 millones que corresponde al 85% del AFFO del 2T20. Como resultado, se distribuirán Ps. 0.5855 por CBFI (US\$0.0251 por CBFI) como pago de distribuciones correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de abril y el 30 de junio de 2020.
- El retorno por distribución (*dividend yield*) para el 2T20 fue del 9.2% tomando en cuenta el precio promedio del 2T20 de US\$1.09 (Ps.25.51).

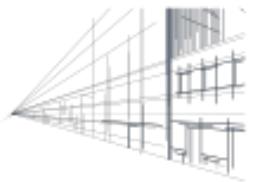


Resultados Operativos y Financieros

Resultados Relevantes

Operativos	Jun20	Jun19	Var.	2T20	2T19	Var.
Número de Propiedades Desarrolladas	289	288	1	23.3033	19.1333	
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc) ¹	42.3	41.7	0.6			
Reserva Territorial (mpc)	5.66	5.66	0.00			
Tasa de Ocupación ²	95.7%	95.5%	15 bps			
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.17	5.18	-0.01			
Plazo Promedio Remanente de Renta (años)	3.57	3.54	0.03			
Tasa de Renovación ³	89.0%	80.0%	903 bps			
Financieros Trimestrales	2T20	2T19	Var.	2T20	2T19	Var.
(millones de pesos excepto donde se indique)						
Cobranza Neta ⁴	1,084.9	946.3	14.6%	46.5	49.5	-5.9%
Ingresos por Rentas ⁵	1,175.2	905.7	29.7%	50.3	47.3	6.4%
Otros Ingresos Operativos	27.3	53.9	-49.3%	1.1	2.8	-59.4%
Ingresos base de efectivo ⁶	1,109.8	1,000.6	10.9%	47.6	52.3	-9.0%
Ingresos base de efectivo + reembolsos mejoras inquilinos ⁷	1,118.1	1,008.6	10.9%	47.9	52.7	-9.1%
Ingresos Netos	1,205.2	982.0	22.7%	51.6	51.3	0.6%
Ingreso Operativo Neto (ION)*	1,045.2	933.7	11.9%	44.8	49.3	-9.2%
Margen ION	94.2%	94.3%	-18 bps	94.2%	94.3%	-18 bps
UAFIDA ⁸ *	930.2	837.9	11.0%	39.9	44.3	-10.0%
Margen UAFIDA	83.9%	84.8%	-93 bps	83.9%	84.8%	-93 bps
Flujo de la Operación (FFO)*	615.7	595.2	3.4%	26.5	31.6	-16.3%
Margen FFO	55.6%	60.5%	-488 bps	55.6%	60.5%	-488 bps
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)*	544.6	511.3	6.5%	23.3	27.2	-14.3%
Margen AFFO	48.7%	51.7%	-300 bps	48.7%	51.7%	-300 bps
Distribuciones	462.9	480.9	-3.7%	19.8	25.1	-20.9%
Distribuciones por CBFI ⁹	0.5855	0.6083	-3.7%	0.0251	0.0318	-21.0%
Balance General	Jun20	Mar20	Var.	Jun20	Mar20	Var.
(millones de pesos excepto donde se indique)						
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	3,609.6	1,188.9	203.6%	157.1	50.6	210.8%
Propiedades de Inversión	54,436.6	57,330.7	-5.0%	2,369.7	2,438.3	-2.8%
Reserva de Terrenos	944.5	1,013.9	-6.8%	41.1	43.1	-4.7%
Deuda Total	25,807.1	24,088.1	7.1%	1,123.4	1,123.4	9.7%
Deuda Neta	22,197.5	22,899.2	-3.1%	966.3	1,072.9	-0.8%

(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) Cobranza neta equivale a los ingresos por rentas menos ingresos no cobrados del trimestre más ingresos cobrados del trimestre anterior. (5) No incluye ingresos devengados ya que es una cuenta no monetaria. (6) Cobranza neta + gastos reembolsables + ingreso por interés minoritario (JV). El denominador de esta cuenta es utilizado para calcular el margen ION, UAFIDA y FFO. (7) Ingresos base de efectivo (como se define en la nota 6) + reembolsos mejoras de los inquilinos utilizado como denominador para el cálculo del margen AFFO. (8) Utilidad antes de gastos financieros, impuestos, depreciación y amortización. (9) 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 2T20" 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 de Terrafina en el segundo trimestre se mantuvieron estables. El impacto por COVID-19 en nuestras operaciones continúa siendo moderado; nuestro nivel de cobranza neta alcanzó un promedio del 86% en el trimestre. Por otro lado, la tendencia en solicitudes de alivio en renta para el cierre del trimestre disminuyó significativamente representando tan sólo un 13% del total de 307 inquilinos de Terrafina a la fecha de este reporte. Adicionalmente, la mayoría de nuestros inquilinos ya se encuentran operando como parte de la reapertura económica que ha sido implementada gradualmente durante las últimas semanas.

Hablando del programa de rentas diferidas, estimamos recuperar el 70% de estos ingresos durante la segunda mitad del año 2020 y el 30% restante durante el primer trimestre de 2021. En total, esperamos que se traduzca en una disminución de aproximadamente 3% de nuestros ingresos por rentas anualizados para el 2020.

En cuanto a nuestra posición de liquidez, cerramos el segundo trimestre con un balance en caja de US\$157.1 millones habiendo pagado US\$45 millones de la línea de crédito revolvente que dispusimos a inicios de abril 2020. Esta decisión va de la mano de los resultados positivos en nuestras operaciones. Sin embargo, mantendremos la suficiente liquidez para cualquier contingencia futura ya que creemos que el impacto económico de la pandemia todavía se encuentra en etapas iniciales.

La actividad de arrendamiento en el trimestre comprendió 1.9 millones de pies cuadrados, de los cuales 1.7 millones de pies cuadrados fueron renovaciones (con una tasa de retención del 89%) y 152,000 pies cuadrados fueron nuevos contratos. Nuestra renta promedio anualizada por pie cuadrado fue de US\$5.17. La tasa de ocupación fue de 95.7%, manteniéndose estable en las distintas regiones, alcanzando 98.3% en el Norte, 86.9% en el Bajío y 98.0% en el Centro.

Con respecto a los resultados financieros, la cobranza neta alcanzó US\$46.5 millones, el ingreso por rentas fue de US\$50.3 millones, el Ingreso Operativo Neto fue US\$44.8 millones con un margen de 94.2%, y distribuimos US\$19.8 millones. La tasa de dividendo implícita fue del 9.2%, tomando en cuenta el precio promedio del CBFI durante el segundo trimestre de 2020.

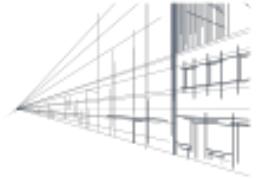
A pesar de que la economía Mexicana ha entrado a una recesión aguda, estamos confiados que el sector industrial de manufactura al cual estamos expuestos se recuperará relativamente rápido, en línea con la recuperación de Estados Unidos. También creemos que la aprobación reciente del TMEC, un tipo de cambio más competitivo, y las tensiones comerciales con China, seguirán haciendo a México un destino atractivo para la actividad de exportación a Estados Unidos, lo cual beneficiará nuestras operaciones.

Gracias por su interés en Terrafina.

Atentamente,



Ing. Alberto Chretin
Director General y Presidente del Comité Técnico



Resumen Operativo

Resumen por Región

(al 30 de junio 2020)	Norte	Bajío	Centro	Total
# Propiedades	203	56	30	289
# de Arrendatarios	201	63	43	307
ARB (mpc)	26.5	9.5	6.2	42.3
Reserva de Terrenos (mpc)	2.7	0.2	2.7	5.7
Tasa de Ocupación	98.3%	86.9%	98.0%	95.7%
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.17	5.02	5.39	5.17
% Renta Base Anualizada	64.4%	19.8%	15.8%	100.0%

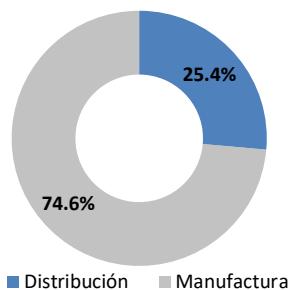
Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management



Operaciones de Terrafina al 2T20

Diversificación por Uso de Propiedad al 2T20

(como % del ARB arrendado)

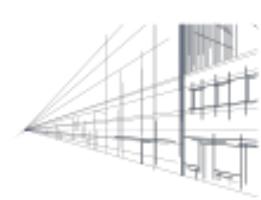


■ Distribución ■ Manufactura

Actividades de Arrendamiento

	2T20	2T19	Var.
Portafolio Operativo (mpc):			
Renovaciones	1.6	0.6	1.0
Renovaciones Anticipadas	0.1	1.7	-1.5
Nuevos Arrendamientos	0.2	0.9	-0.8
Pies Cuadrados Totales de Arrendamientos Firmados	1.9	3.2	-1.3

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management



Resumen Operativo (continuación)

Ocupación y Rentas por Región

(al 30 de junio 2020)	Tasa de Ocupación	Renta Prom. / Pie Cuadrado (dólares)
Norte	98.3%	5.17
Baja California	96.7%	4.87
Tijuana	96.7%	4.87
Sonora	88.5%	4.89
Hermosillo	88.5%	4.89
Chihuahua	99.2%	5.13
Camargo	100.0%	3.00
Casas Grandes	100.0%	4.28
Chihuahua	100.0%	5.41
Ciudad Juárez	98.5%	4.87
Delicias	100.0%	6.13
Gómez Farías	100.0%	3.34
Coahuila	97.1%	5.31
Arteaga	100.0%	4.44
Ciudad Acuña	100.0%	6.35
Monclova	100.0%	5.61
Ramos Arizpe	97.1%	5.21
Saltillo	87.2%	5.25
Derramadero	100.0%	6.77
San Pedro de las Colinas	89.3%	2.10
Torreón	100.0%	4.34
Nuevo León	96.7%	5.27
Apodaca	100.0%	6.66
Monterrey	96.1%	5.04
Tamaulipas	100.0%	4.98
Reynosa	100.0%	4.98
Durango	100.0%	4.95
Durango	100.0%	5.12
Gómez Palacio	100.0%	3.23
Bajío	86.9%	5.02
San Luis Potosí	82.7%	4.95
San Luis Potosí	82.7%	4.95
Jalisco	84.5%	5.71
Guadalajara	84.5%	5.71
Aguascalientes	100.0%	4.57
Aguascalientes	100.0%	4.57
Guanajuato	85.7%	5.00
Celaya	100.0%	5.29
Irapuato	87.9%	5.48
Silao	83.2%	4.74
Querétaro	90.2%	4.87
Querétaro	90.2%	4.87
Centro	98.0%	5.39
Estado de México	97.7%	5.69
Cuautitlán Izcalli	100.0%	5.77
Huehuetoca	43.8%	4.26
Toluca	100.0%	5.46
Ciudad de México	100.0%	9.38
Azcapotzalco	100.0%	9.38
Puebla	100.0%	2.77
Puebla	100.0%	2.77
Tabasco	100.0%	3.61
Villahermosa	100.0%	3.61
Total	95.7%	5.17

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

Vencimientos y Renovaciones por Región

(al 30 de junio 2020)	Consolidado			
	Vencimientos (número de contratos)	% Total de Vencimientos	Renovaciones (número de contratos)	% Total de Renovaciones
Norte	11	68.8%	11	100.0%
Baja California	1	6.3%	1	100.0%
Tijuana	1	6.3%	1	100.0%
Sonora	1	6.3%	1	100.0%
Hermosillo	1	6.3%	1	100.0%
Chihuahua	5	31.3%	5	100.0%
Camargo	0	0.0%	0	0.0%
Casas Grandes	0	0.0%	0	0.0%
Chihuahua	1	6.3%	1	100.0%
Ciudad Juárez	4	25.0%	4	100.0%
Delicias	0	0.0%	0	0.0%
Gómez Farías	0	0.0%	0	0.0%
Coahuila	3	18.8%	3	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	3	18.8%	3	100.0%
Saltillo	0	0.0%	0	0.0%
Derramadero	0	0.0%	0	0.0%
San Pedro de las Colinas	0	0.0%	0	0.0%
Torreón	0	0.0%	0	0.0%
Nuevo León	1	6.3%	1	100.0%
Apodaca	0	0.0%	0	0.0%
Monterrey	1	6.3%	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	31.3%	4	80.0%
San Luis Potosí	2	12.5%	2	100.0%
San Luis Potosí	2	12.5%	2	100.0%
Jalisco	1	6.3%	1	100.0%
Guadalajara	1	6.3%	1	100.0%
Aguascalientes	0	0.0%	0	0.0%
Aguascalientes	0	0.0%	0	0.0%
Guanajuato	1	6.3%	0	0.0%
Celaya	0	0.0%	0	0.0%
Irapuato	0	0.0%	0	0.0%
Silao	1	6.3%	0	0.0%
Querétaro	1	6.3%	1	100.0%
Querétaro	1	6.3%	1	100.0%
Centro	0	0.0%	0	0.0%
Estado de México	0	0.0%	0	0.0%
Cuautitlán Izcalli	0	0.0%	0	0.0%
Huehuetoca	0	0.0%	0	0.0%
Toluca	0	0.0%	0	0.0%
Distrito Federal	0	0.0%	0	0.0%
Azcapotzalco	0	0.0%	0	0.0%
Puebla	0	0.0%	0	0.0%
Puebla	0	0.0%	0	0.0%
Tabasco	0	0.0%	0	0.0%
Villahermosa	0	0.0%	0	0.0%
Total	16	100.0%	15	93.8%

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

* Sobre el número de contratos vencidos en el trimestre



Desempeño Operativo 2T20

Composición por Diversificación Geográfica

La diversificación geográfica de las propiedades de Terrafina del 2T20 (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

	2T20	% del ARB Total al 2T20	2T19	% del ARB Total al 2T19
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%	14.35	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	16.8%	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	0.44	1.0%	0.62	1.5%
Derramadero	0.73	1.7%	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	2.05	4.9%	1.94	4.7%
Apodaca	0.28	0.7%	0.50	1.2%
Monterrey	1.77	4.2%	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	9.51	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	1.65	3.9%	1.66	4.0%
Guadalajara	1.65	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	12.7%	5.39	13.1%
Cuautitlán Izcalli	4.26	10.1%	4.26	10.4%
Toluca	0.90	0.5%	0.23	0.6%
Huehuetoca	0.22	2.1%	0.90	2.2%
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	42.29	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



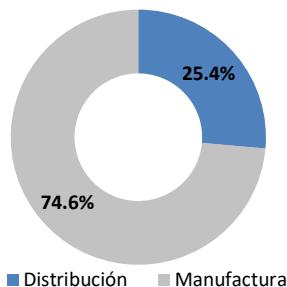
Composición por Uso de la Propiedad

Al cierre del 2T20, la participación de propiedades dedicadas a la manufactura fue de 74.6%, mientras que logística y distribución fue de 25.4%.

Diversificación por Uso de Propiedad

al 2T20

(como % del ARB arrendado)



■ Distribución ■ Manufactura

Diversificación por Uso de Propiedad

	2T20	2T19	Var.
Distribución	25.4%	26.6%	-120 bps
Manufactura	74.6%	73.4%	120 bps

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

Composición por Sectores

Al 30 de junio de 2020, la diversificación de arrendatarios por actividad industrial fue la siguiente:

Diversificación por Sector Industrial

	2T20	2T19	Var.
Automotriz	34.4%	34.6%	-23 bps
Bienes industriales	19.9%	19.6%	26 bps
Bienes de consumo	15.0%	14.3%	72 bps
Logística y Comercio	10.4%	10.1%	30 bps
Aeroespacial	10.3%	9.7%	64 bps
Bienes de Consumo No Duraderos	2.0%	3.6%	-155 bps
Electrónica	8.0%	8.1%	-14 bps
Total	100.0%	100.0%	

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management

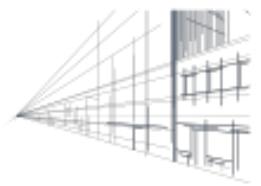
Composición por Clientes Principales

Terrafina mantiene una amplia diversificación de clientes que arriendan propiedades industriales en las principales ciudades de México. Al cierre del 2T20, el porcentaje de los ingresos de Terrafina que representa su principal cliente fue de 3.7%, mientras que para los 10 y 20 clientes principales fue de 18.9% y 29.2%, respectivamente.

Clientes Principales

	Pies Cuadrados en Arrendamiento (millones)	% del Total de ARB	% del Total de Ingresos
(Al 30 de junio 2020)			
Cliente Principal	1.43	3.5%	3.7%
10 Clientes Principales	7.89	19.5%	18.9%
20 Clientes Principales	12.12	30.0%	29.2%

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management



Ocupación

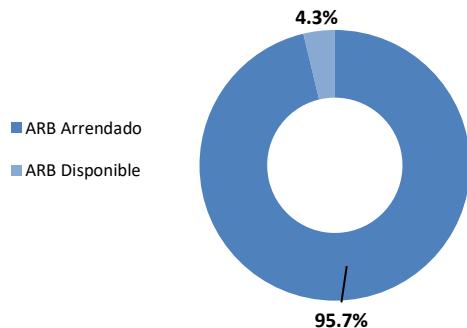
La ocupación al cierre del 2T20 fue de 95.7% un incremento de 15 puntos base comparado con el 2T19. Es importante mencionar que este indicador refleja el nivel de ocupación al cierre del trimestre.

Durante el 2T20 Terrafina tuvo actividad de arrendamiento por un total de 1.9 mpc, de los cuales el 8.1% corresponden a nuevos contratos de arrendamiento (incluyendo expansiones), 84.3% corresponden a renovaciones de contratos y 7.6% a renovaciones anticipadas.

La actividad de arrendamiento durante el primer trimestre de 2020 se realizó principalmente en los mercados de Guadalajara, Ciudad Juárez, Monterrey, Ramos Arizpe, San Luis Potosí, Tijuana, Chihuahua, Querétaro, Irapuato y Hermosillo.

Ocupación al 2T20

(como % del ARB total)



	2T20	2T19	Var.
ARB Arrendado	95.7%	95.5%	15 pbs
ARB Disponible	4.3%	3.7%	61 pbs
Cartas de Intención Firmadas	0.0%	0.8%	-77 pbs
Total	100%	100%	

Fuente: PGIM Real Estate Asset Management

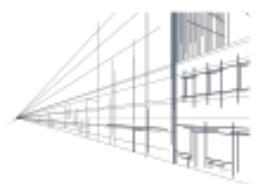
Vencimientos de Contratos de Arrendamiento

Al cierre del 2T20, Terrafina mantenía un total de 307 inquilinos bajo contratos de arrendamiento. Estos contratos se caracterizan por tener vencimientos promedio de entre 3 a 5 años para actividades de logística y distribución y de 5 a 7 años para manufactura. En promedio, los vencimientos por año (como porcentaje del total de rentas anuales) se mantienen en niveles entre 10% al 18% 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	26.8	12.8%	5.30	13.1%
2021	39.3	18.8%	7.62	18.8%
2022	26.4	12.6%	5.28	13.0%
2023	29.8	14.3%	5.79	14.3%
2024	22.1	10.6%	4.15	10.3%
Posterior	64.7	30.9%	12.31	30.4%

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management



Utilización del Capital

Gastos de Capital (CAPEX)

El CAPEX de Terrafina está clasificado en gastos que son recurrentes y se materializan con base en los vencimientos próximos de contratos y a las mejoras requeridas en las propiedades. Estos gastos tienen como finalidad renovar contratos, así como mejorar las condiciones de las propiedades, considerando los requerimientos de los inquilinos. Terrafina estima CAPEX por aplicarse en las propiedades vacantes y en el desarrollo de nueva área rentable mediante expansiones y/o nuevos desarrollos.

Asimismo, es importante considerar que el CAPEX destinado a expansiones y nuevos desarrollos no es financiado con el flujo de la operación y, por lo tanto, no se refleja en el Estado de Resultados.

Las cuentas del CAPEX están integradas por:

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

En el 2T20, el total de inversión en mejoras de los inquilinos y CAPEX recurrente de Terrafina fue de US\$1.6 millones. A continuación se muestra el desglose del CAPEX total en el 2T20:

Gastos de Capital (CAPEX)		2T20	2T20
		(millones de pesos)	(millones de dólares)
Mejoras de los Inquilinos y CAPEX Recurrente		36.1	1.6
Comisiones de Arrendamiento		25.1	1.1
CAPEX Nuevos Desarrollos ¹		202.4	9.1
Gastos de Capital Totales		263.6	11.8

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

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

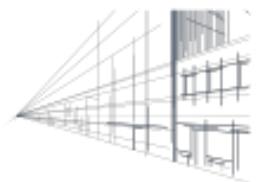
Reservas Territoriales

Al 30 de junio de 2020, Terrafina cuenta con 11 propiedades de reserva territorial que equivalen a 5.7 mpc de ARB para futuros desarrollos de propiedades industriales.

La distribución de las reservas territoriales al 30 de junio de 2020 se integra de la siguiente manera:

	al 30 de junio de 2020				
	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	2.74	624.7	27.2	731.5	31.8
Bajío	0.18	16.4	0.7	18.4	0.8
Centro	2.74	672.9	29.3	194.6	8.5
Total Portafolio de Terrenos	5.66	1,314.0	57.2	944.5	41.1

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management y Fund Accounting



Desempeño Financiero al 2T20

Resultados y Cálculos Financieros

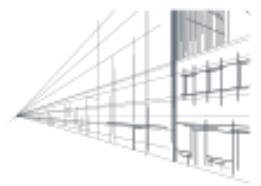
Los resultados financieros son presentados en pesos mexicanos y dólares estadounidenses. Los números del estado de resultados para cada período fueron convertidos a pesos utilizando el tipo de cambio promedio del 2T20 (Ps. 23.3033/dólar) mientras que en el balance general, se utiliza el tipo de cambio al cierre al 30 de junio de 2020 (Ps. 22.9715/dólar).

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

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

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

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



Mismas Propiedades

La siguiente tabla muestra la información destacada mismas propiedades para el 2T20 así como el resultado consolidado:

	Mismas Propiedades ¹ 2T20	Consolidado 2T20	Mismas Propiedades ¹ 2T20	Consolidado 2T20
Número de Propiedades	289	289		
Tasa de Ocupación	95.9%	95.7%		
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc)	41.1	42.3		
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.18	5.17		
	Mismas Propiedades 2T20	Consolidado 2T20	Mismas Propiedades 2T20	Consolidado 2T20
	(millones de pesos)		(millones de dólares)	
Cobranza Neta	1,069.8	1,084.9	46.0	46.5
Ingresos por Rentas	1,160.1	1,175.2	49.7	50.3
Ingresos Operativos Netos (ION)	1,030.8	1,045.2	44.3	44.8
Margen ION	94.2%	94.2%	94.2%	94.2%
UAFIDA	916.7	930.2	39.4	39.9
Margen UAFIDA	83.8%	83.9%	83.8%	83.9%
FFO	602.1	615.7	25.9	26.5
Margen FFO	55.2%	55.6%	55.2%	55.6%
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)	531.6	544.6	22.9	23.3
Margen AFFO	48.3%	48.7%	48.3%	48.7%
Distribuciones por CBFI ²	0.5715	0.5855	0.0246	0.0251

(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. (2) Expresado en pesos y dólares.

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management y Fund Accounting

Cobranza Neta

En el 2T20, Terrafina registró US\$46.5 millones en cobranzas netas, una disminución de 5.9% o US\$2.9 millones comparado con el 2T19. Con el propósito de alinear el ION, UAFIDA, Fondos de la Operación (FFO) y Fondos de la Operación Ajustados (AFFO) con la generación de flujos de efectivo de la operación de Terrafina, la metodología de cálculo de estas métricas se realiza a partir de la cobranza neta. Este cálculo utiliza los ingresos por rentas (ingreso facturado) menos los ingresos no cobrados del trimestre.

Ingresos por Rentas

En el 2T20, Terrafina registró US\$50.3 millones en ingresos por rentas, un incremento de 6.4% o US\$3.0 millones comparado con el 2T19.

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

Otros Ingresos Operativos

En el 2T20, se registraron US\$1.1 millones de otros ingresos operativos, un decremento de 59.4%, o US\$1.7 millones comparado con el 2T19.

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 2T20 alcanzaron US\$51.6 millones, un incremento de US\$0.3 millones o 0.6%, respecto al 2T19.



Ingresos

	2T20	2T19	Var. %	2T20	2T19	Var. %
	(millones de pesos)			(millones de dólares)		
Cobranza Neta ¹	1,084.9	946.3	14.6%	46.5	49.5	-5.9%
Ingresos por Rentas	1,175.2	905.7	29.7%	50.3	47.3	6.4%
Ingresos No Cobrados del Trimestre	-171.5	-62.4	174.9%	-7.2	-3.3	120.8%
Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	81.3	103.0	-21.1%	3.4	5.4	-36.9%
Ingresos Devengados ²	2.7	22.4	-87.8%	0.1	1.2	-89.4%
Otros Ingresos Operativos	27.3	53.9	-49.3%	1.1	2.8	-59.4%
Gastos Reembolsables como Ingresos ³	17.9	44.0	-59.3%	0.7	2.3	-67.8%
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	8.3	8.1	2.8%	0.4	0.4	-15.7%
Otros Ingresos No Monetarios	1.1	1.8	-38.8%	0.0	0.1	-47.3%
Ingresos Netos ⁴	1,205.2	982.0	22.7%	51.6	51.3	0.6%

(1) Cobranza neta = Ingresos por rentas - ingresos no cobrados del trimestre + ingresos cobrados del trimestre anterior. (2) Ajuste de las rentas por línea recta.

(3) Corresponde al reembolso de los gastos de arrendamiento neto triple realizados a Terrafina por parte de los inquilinos. (4) Ingresos por rentas + ingresos devengados + otros ingresos operativos.

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.

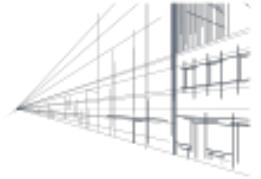
Gastos de Bienes Raíces

Los gastos de bienes raíces registrados en el 2T20 fueron US\$6.7 millones. Estos gastos estuvieron relacionados principalmente con reparaciones y mantenimiento, gastos de impuestos y seguros. A partir del 1T20, se ajustarán los gastos relacionados con los impuestos a la propiedad distribuyéndose a lo largo de todo el año que normalmente se cargaban en el primer trimestre del año.

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)

En el 2T20, Terrafina registró US\$44.8 millones de ION, un decremento de US\$4.5 millones o 9.2% comparado con el 2T19. El margen ION disminuyó 18 puntos base para ubicarse en 94.2% comparado con 94.3% del 2T19.

La siguiente tabla muestra el cálculo del ION para el cierre del 2T20:

Ingreso Operativo Neto		2T20	2T19	Var. %	2T20	2T19	Var. %
		(millones de pesos excepto donde se indique)			(millones de dólares excepto donde se indique)		
Cobranza Neta ¹		1,084.9	946.3	14.6%	46.5	49.5	-5.9%
Otros Ingresos Operativos ²		25.0	44.0	-43.3%	1.1	2.8	-62.9%
Ingresos Netos para el Cálculo del ION		1,109.8	990.4	12.1%	47.6	52.3	-9.0%
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes		-4.0	-11.2	-63.7%	-0.2	-0.6	-70.0%
Impuestos Propiedad		-25.5	0.0	-	-1.1	0.0	-
Comisión por Administración de Propiedad		-21.5	-18.8	14.7%	-0.9	-1.0	-5.9%
Electricidad		-1.5	-13.0	-88.1%	-0.1	-0.7	-89.8%
Seguros Propiedad		-6.6	-2.4	177.4%	-0.3	-0.1	127.3%
Seguridad		-3.1	-4.7	-34.3%	-0.1	-0.2	-45.8%
Otros Gastos Operativos		-2.3	-6.7	-65.9%	-0.1	-0.3	-71.5%
Gastos Operativos de Bienes Raíces para el Cálculo del ION		-64.6	-56.6	14.1%	-2.8	-3.0	-6.1%
Ingreso Operativo Neto ³		1,045.2	933.7	11.9%	44.8	49.3	-9.2%
Margen ION		94.2%	94.3%	-18 bps	94.2%	94.3%	-18 bps

(1) Cobranza neta = Ingresos por rentas - ingresos no cobrados del trimestre + ingresos cobrados del trimestre anterior. (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

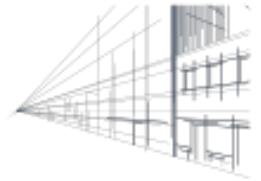
Las comisiones y gastos de administración del 2T20 fueron US\$5.1 millones, una disminución de 1.9% o US\$0.1 millones comparado con el 2T19.

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

Comisiones y Gastos de Administración		2T20	2T19	Var. %	2T20	2T19	Var. %
		(millones de pesos excepto donde se indique)			(millones de dólares excepto donde se indique)		
Comisión por Asesoría ¹		-69.8	-56.8	23.0%	-3.0	-2.9	1.5%
Servicios Profesionales y de Consultoría		-14.5	-10.4	40.0%	-0.6	-0.6	10.5%
Sueldos, Honorarios de Admón. y Otros Gastos		-34.0	-31.6	7.6%	-1.5	-1.7	-12.0%
Total Comisiones y Gastos de Admón.		-118.4	-98.8	19.8%	-5.1	-5.1	-1.9%

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 el 2T20, la UAFIDA disminuyó US\$4.4 millones o 10.0% comparado con 2T19 acumulando US\$39.9 millones. El margen UAFIDA fue de 83.9%, un decremento de 93 puntos base, comparado con el 2T19.

La siguiente tabla muestra el cálculo de la UAFIDA para el cierre del 2T20:

UAFIDA		2T20	2T19	Var. %	2T20	2T19	Var. %
(millones de pesos excepto donde se indique)						(millones de dólares excepto donde se indique)	
Cobranza Neta ¹		1,084.9	946.3	14.6%	46.5	49.5	-5.9%
Otros Ingresos Operativos ²		25.0	44.0	-43.3%	1.1	2.8	-62.9%
Gastos de Bienes Raíces		-71.2	-60.9	16.8%	-3.1	-3.2	-4.0%
Gastos Operativos de Bienes Raíces para Cálculo del ION		-64.6	-56.6	14.1%	-2.8	-3.0	-6.1%
Publicidad		-0.1	-0.2	-65.6%	0.0	0.0	-
Gastos Admón. Seguros Propiedad		-1.0	-0.7	29.8%	0.0	0.0	6.4%
Otros Gastos Admón. Bienes Raíces		-5.6	-3.4	63.8%	-0.2	-0.2	31.9%
Comisiones y Gastos Admón.		-108.5	-91.5	18.5%	-4.6	-4.8	-3.1%
Comisión del Asesor Externo		-69.8	-56.8	23.0%	-3.0	-2.9	1.5%
Comisiones Legales, Admón. y Profesionales		-22.7	-17.7	28.1%	-1.0	-0.9	3.0%
Honorarios del Fiduciario		-2.2	-2.0	9.5%	-0.1	-0.1	-10.0%
Sueldos		-11.7	-11.3	3.4%	-0.5	-0.6	-17.3%
Otros Gastos		-2.1	-3.8	-44.1%	-0.1	-0.2	-53.4%
UAFIDA ³		930.2	837.9	-64.0%	39.9	44.3	-10.0%
Margen UAFIDA		83.9%	84.8%	-93 bps	83.9%	84.8%	-93 bps

(1) Cobranza neta= Ingresos por rentas - ingresos no cobrados del trimestre + *ingresos cobrados del trimestre anterior*. (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.

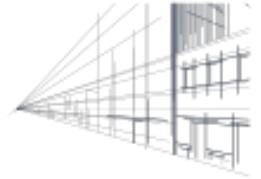
Costo Financiero

En el 2T20, se registró un costo financiero de US\$13.5 millones, un incremento de 3.4% o US\$0.4 millones comparado con el 2T19.

Costo Financiero

		2T20	2T19	Var. %	2T20	2T19	Var. %
		(millones de pesos)			(millones de dólares)		
Intereses Financieros	-315.2	-244.3	29.0%	-13.5	-12.8	5.6%	
Gastos de Deuda	-1.6	-7.1	-77.1%	-0.1	-0.4	-82.0%	
Recurrente	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-	
No Recurrente	-1.6	-7.1	-77.1%	-0.1	-0.4	-80.3%	
Productos Financieros	0.7	1.6	-58.3%	0.0	0.1	-65.7%	
Total	-316.2	-249.7	26.6%	-13.5	-13.1	3.4%	

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting



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

Durante el 2T20, el FFO disminuyó US\$5.2 millones o 16.3%, comparado con el 2T19 para alcanzar los US\$26.5 millones. El margen FFO fue de 55.6%, una disminución de 488 puntos base respecto al 2T19. Adicionalmente, el AFFO para el 2T20 fue de US\$23.3 millones, disminuyendo US\$3.9 millones o 14.3% comparado con el 2T19. El margen AFFO registrado fue de 48.7%, un decremento de 300 puntos base respecto al 2T19.

Fondos de la Operación (FFO)

	2T20	2T19	Var. %	2T20	2T19	Var. %
(millones de pesos excepto donde se indique)						
UAFIDA	930.2	837.9	11.0%	39.9	44.3	-10.0%
Costo Financiero ¹	-314.5	-242.7	29.6%	-13.5	-12.7	5.8%
Fondos de la Operación (FFO)	615.7	595.2	3.4%	26.5	31.6	-16.3%
Margen FFO	55.6%	60.5%	-488 bps	55.6%	60.5%	-488 bps
Mejoras de los Inquilinos	-36.1	-29.1	24.1%	-1.6	-1.5	5.0%
Comisiones de Arrendamiento	-25.1	-48.4	-48.3%	-1.1	-2.5	-56.7%
Otros No Recurrentes ²	-9.9	-6.4	54.1%	-0.4	-0.3	27.6%
Fondos de la Operación Ajustado (AFFO)	544.6	511.3	6.5%	23.3	27.2	-14.3%
Margen AFFO	48.7%	51.7%	-300 bps	48.7%	51.7%	-300 bps

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

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Utilidad Integral

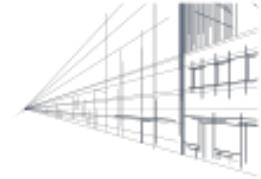
En el 2T20 se registró una pérdida integral de US\$43.0 millones comparado con US\$6.9 millones registrados en el 2T19.

La siguiente tabla muestra el cálculo de la utilidad integral para el cierre del 2T20:

Utilidad Integral

	2T20	2T19	Var. %	2T20	2T19	Var. %
(millones de pesos excepto donde se indique)						
Ingresos Netos	1,197.5	982.0	21.9%	51.4	51.3	0.1%
Gastos de Bienes Raíces e Impuestos	-156.4	-146.4	6.8%	-6.7	-7.6	-11.2%
Honorarios y Gastos Diversos	-118.4	-98.8	19.8%	-5.1	-5.1	-0.9%
Utilidad (Pérdida) por Venta de Bienes Raíces	-13.1	0.0	-	-0.6	0.0	-
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	-1,726.6	88.2	-	-77.7	4.6	-
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	-2.9	-29.7	-90.4%	-0.1	-1.5	-91.7%
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	-28.0	-34.6	-19.0%	-1.3	-1.8	-30.2%
Ganancia (pérdida) Neta Realizada por los Instrumentos Financieros Derivados	0.4	5.2	-92.1%	0.0	0.3	-93.8%
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	-16.0	-3.3	384.1%	-0.8	-0.2	347.1%
Utilidad Operativa	-863.4	762.7	-	-40.9	39.9	-
Producto Financiero	0.7	1.6	-58.3%	0.0	0.1	-65.7%
Gastos Financieros	-316.8	-251.4	26.0%	-13.6	-13.2	2.9%
Gastos Financieros Netos	-316.2	-249.7	26.6%	-13.5	-13.1	3.4%
Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación	-13.2	10.0	-231.6%	-0.6	0.5	-213.4%
Utilidad (Pérdida) Neta	-1,192.8	522.9	-328.1%	-55.0	27.3	-
Reclasificación después Utilidad (Pérdida) Neta - Ajuste de Conversión Cambiaria	-889.8	-299.5	197.1%	0.0	-15.7	-
Cambios en el Valor Razonable de los Préstamos a través de Otros Resultados Integrales	275.0	-90.8	-	12.0	-4.7	-
Utilidad Integral	-1,807.6	132.7	-	-43.0	6.9	-

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting



Distribuciones por CBFIs

Para el 2T20, Terrafina distribuyó un total de US\$19.8 millones, equivalente a US\$0.0251 por CBFIs. Es importante mencionar que las distribuciones pagadas corresponden al 85% del AFFO generado en el trimestre.

Distribuciones

(millones de pesos excepto donde se indique)	2T19	2T19	3T19	4T19	2T20	Var.%
CBFIs en Circulación ¹ (millones de CBFIs)	790.6	790.6	790.6	790.6	790.6	0.0%
Precio del CBFIs ²	30.46	29.34	31.52	29.50	25.51	-16.3%
Distribuciones	480.9	551.0	499.1	437.4	462.9	-3.7%
Distribuciones por CBFIs	0.6083	0.6969	0.6313	0.5532	0.5855	-3.7%
Tipo de Cambio USD/MXN (promedio cierre del periodo)	19.13	19.43	19.29	19.86	23.30	21.8%
Distribuciones (millones de dólares)	25.1	28.3	25.8	22.5	19.8	-21.0%
Distribución por CBFIs (dólares)	0.0318	0.0359	0.0328	0.0284	0.0251	-21.0%
<i>Rendimiento de la Distribución Anualizada³</i>	<i>8.0%</i>	<i>9.5%</i>	<i>8.0%</i>	<i>7.5%</i>	<i>9.2%</i>	<i>119 bps</i>

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

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Deuda

Al 30 de junio de 2020, la deuda total de Terrafina fue de US\$1,123.4 millones. El costo promedio de la deuda de largo plazo fue de 4.45%. La totalidad de la deuda está denominada en dólares.

Deuda

(al 30 de junio 2020)	Denominación	Millones de pesos	Millones de dólares	Tasa de Interés	Términos	Plazo	Opción de Extender Plazo	Derivados
Deuda Largo Plazo								
Citibank ¹	Dólares	4,851.0	211.2	Libor + 2.45%	Interés	Ene 2023	-	US\$150M cap ⁵
Metlife	Dólares	3,445.7	150.0	4.75%	Interés	Ene 2027	-	-
Banamex ²	Dólares	4,274.7	186.1	Libor + 2.45%	Interés	Oct 2022	-	US\$105M swap ⁶
Notas Quirografarias (2022) ³	Dólares	2,042.4	88.9	5.25%	Interés	Nov 2022	-	-
Notas Quirografarias (2029) ⁴	Dólares	11,193.4	487.3	4.962%	Interés	Jul 2029	-	-
Deuda Total		25,807.1	1,123.4					
Efectivo Neto		3,609.6	157.1					
Deuda Neta		22,197.5	966.3					

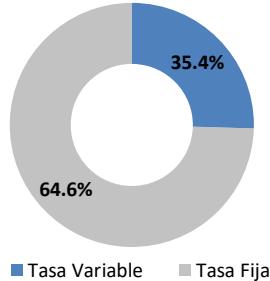
(1) Crédito sindicado revolvente sin garantía. (2) Crédito sindicado sin garantía; sólo intereses para los primeros tres años. (3) Valor del bono a costo: US\$425 millones / Ps. 8,388 millones.

(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%.

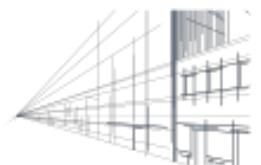
Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting y Capital Markets

Clasificación por Tasa de Interés

(al 30 de junio de 2020)



■ Tasa Variable ■ Tasa Fija



Las siguientes tablas muestran el nivel de apalancamiento e índice de cobertura conforme a la solicitud de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) con base en los resultados al 30 de junio de 2020 y las expectativas proyectadas por Terrafina para los próximos seis trimestres:

Apalancamiento (LTV)

(al 30 de junio 2020)	(millones de pesos)	(millones de dólares)
Activos Totales	59,772.3	2,602.0
Deuda Total	25,807.1	1,123.4
Apalancamiento (LTV)¹		43.2%

(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 junio 2020	3,609.6	157.1
Impuestos por recuperar	Σ siguientes 6 trimestres	113.7	4.9
UAFI ¹ después de distribuciones	Σ siguientes 6 trimestres	2,829.2	121.4
Línea Disponible de Crédito	30 de junio 2020	2,065.1	89.9
	periodo	(millones de pesos)	(millones de dólares)
Pago de Intereses	Σ siguientes 6 trimestres	1,615.8	70.3
Pago de Principal	Σ siguientes 6 trimestres	323.4	14.1
CAPEX Recurrente	Σ siguientes 6 trimestres	235.2	10.2
Gastos de Desarrollo	Σ siguientes 6 trimestres	389.4	17.0
Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD)²		3.4x	

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

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting y Transactions

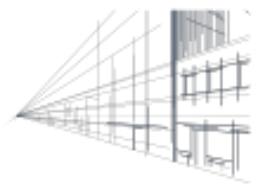
Adicionalmente, al 30 de junio de 2020, Terrafina se encontraba en total cumplimiento con las obligaciones impuestas en la emisión de sus bonos con vencimiento en el año 2022 y 2029 como se muestra en la siguiente tabla:

Obligaciones de cumplimiento Bono Sin Garantía

		Obligaciones de Terrafina	Obligaciones de Cumplimiento del Bono
(al 30 de junio 2020)			
Apalancamiento (LTV) ¹		43.5%	≤ 60%
Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD) ²		3.4x	≥ 1.5x
Límite de Deuda Garantizada a Activos Totales		5.8%	≤ 40%
Límite de Activos no Gravados a Deuda No Garantizada		230.0%	≥ 150%

(1) Deuda Total entre Activos Totales (sin considerar cuentas por cobrar). (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

Fuente: PGIM Real Estate - Capital Markets

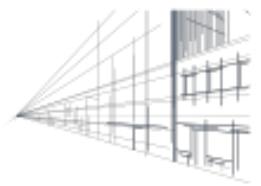


Terrafina reafirma su guía para el 2020 conforme a los siguientes indicadores:

Guía 2020

Ocupación al cierre de año	95% - 96%
Porcentaje del reparto de distribuciones ¹	85%
Distribución anual por CBF1	\$0.1150 centavos de dólar - \$0.1170 centavos de dólar
CAPEX por pie cuadrado (Total ARB)	\$0.26 centavos de dólar - \$0.29 centavos de dólar

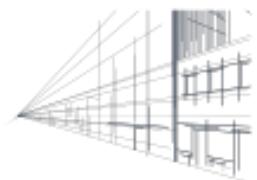
(1) Calculado sobre los Fondos de la Operación Ajustados anuales (AFFO) generados en el 2020.



Cobertura de Analistas

Al cierre del 2T20, los siguientes bancos e instituciones publicaban reportes sobre Terrafina:

- Barclays
- BBVA Bancomer
- Bradesco
- BofA
- 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 asesorada 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

Como uno de los administradores inmobiliarios más grandes del mundo con \$179.4 mil millones de dólares americanos en activos administrados¹, PGIM Real Estate se esfuerza por brindarle resultados excepcionales a sus inversionistas y prestatarios a través de una gama de soluciones de deuda y capital inmobiliario en todo el espectro de riesgo-retorno. PGIM Real Estate es un negocio de PGIM, el negocio global de administración de inversiones de \$1.5 mil millones de dólares americanos de Prudential Financial, Inc. ([NYSE: PRU](https://www.nyse.com/quote/PRU)).

La rigurosa gestión de riesgos, la ejecución ininterrumpida y los amplios conocimientos de la industria de PGIM Real Estate están respaldados por un legado de 50 años de inversión en bienes raíces comerciales, una historia de 140 años de financiamiento inmobiliario² y la profunda experiencia local de profesionales en 31 ciudades alrededor del mundo. A través de su enfoque de inversión, financiación, administración de inversiones y gestión de talento, PGIM Real Estate se involucra en prácticas que generan un impacto ambiental y social positivo, mientras realiza actividades que fortalecen a comunidades en todo el mundo. Para más información visite www.pgimrealestate.com.

¹Al 31 de marzo de 2020. Incluye \$37.9 mil millones de dólares americanos en activos administrados (AUA, por sus siglas en inglés).

²Incluye préstamos heredados (*legacy loans*) a través de la empresa matriz de PGIM, PFI.

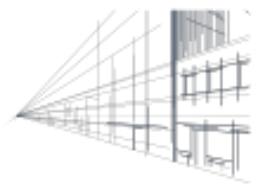
Acerca de PGIM y Prudential Financial, Inc.

PGIM, el negocio global de administración de inversiones de Prudential Financial, Inc. ([NYSE: PRU](https://www.nyse.com/quote/PRU)), se encuentra entre los 10 principales administradores de inversiones en el mundo¹ con más de \$ 1.5 mil millones de dólares americanos en activos bajo administración (AUM, por sus siglas en inglés) al 31 de marzo de 2020. Con oficinas en 16 países, las empresas de PGIM ofrecen una gama de soluciones de inversión para inversionistas minoristas e institucionales de todo el mundo en un amplio espectro de clases de activos, que incluyen renta fija pública, renta fija privada, capital fundamental, capital cuantitativo, bienes raíces y alternativas. Para obtener más información sobre PGIM, visite pgim.com.

Las empresas adicionales de Prudential ofrecen una variedad de productos y servicios, incluidos seguros de vida, rentas vitalicias y servicios relacionados con la jubilación. Para obtener más información sobre Prudential, visite news.prudential.com.

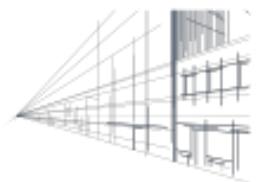
Prudential Financial, Inc. de los Estados Unidos no está afiliada de ninguna manera con Prudential plc, constituida en el Reino Unido o con Prudential Assurance Company, una subsidiaria de M&G plc, constituida en el Reino Unido.

¹Clasificado en la lista de los Principales Administradores de Dinero de *Pensions & Investments*, 27 de mayo de 2019; basado en el total de activos institucionales administrados por PFI al 31 de diciembre de 2018. Los activos bajo administración (AUM) se basan en estimaciones de la compañía y están sujetos a cambios.



Declaraciones sobre eventos futuros

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



Conferencia telefónica

Terrafina (BMV: TERRA13)

cordialmente lo invita a participar en la teleconferencia de Resultados del
Segundo trimestre del 2020

Viernes, 24 de julio de 2020
11:00 a.m. Horario del Este (ET)
10:00 a.m. Horario Central (CT)

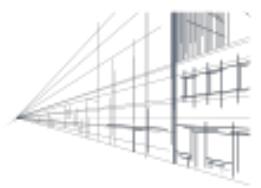
Para participar en la llamada, por favor marcar:

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/2133/35548>

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: 35548



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.

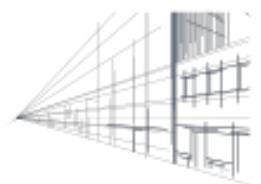
Adicionalmente, existen ingresos contables que deben registrarse con base en las NIIF; sin embargo, estos ingresos no son monetarios por lo que se excluyen en el cálculo de las principales métricas del reporte.

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		2T20	2T19	2T20	2T19
		(millones de pesos)	(millones de dólares)		
<i>cálculo ION</i>	Cobranza Neta ¹	1,084.9	946.3	46.5	49.5
<i>cálculo ION</i>	Ingresos por Rentas	1,175.2	905.7	50.3	47.3
<i>cálculo ION</i>	Ingresos No Cobrados del Trimestre	-171.5	-62.4	-7.2	-3.3
<i>cálculo ION</i>	Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	81.3	103.0	3.4	5.4
<i>No Monetario</i>	Ingresos Devengados ²	2.7	22.4	0.1	1.2
	Otros Ingresos Operativos	27.3	53.9	1.1	2.8
<i>cálculo ION</i>	Gastos Reembolsables como Ingresos ³	17.9	44.0	0.7	2.3
<i>cálculo AFFO</i>	Mejoras de Inquilinos Reembolsables	8.3	8.1	0.4	0.4
<i>No Monetario</i>	Otros Ingresos No Monetarios	1.1	1.8	0.0	0.1
	Ingresos Netos	1,205.2	982.0	51.6	51.3
<i>cálculo ION</i>	Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación ⁴	7.0	10.2	0.3	0.5

(1) Cobranzas netas = ingresos por rentas - Ingresos no cobrados del trimestre + ingresos cobrados del trimestre anterior. (2) Ajuste de las rentas por línea recta. (3) Corresponde al reembolso de los gastos de arrendamiento neto triple realizados a Terrafina por parte de los inquilinos. (4) Ingreso resultado de los desarrollos en JVs.

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting



Anexo 2 – Gastos de Bienes Raíces

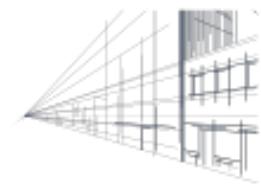
Los gastos de bienes raíces de Terrafina están agrupados por cuentas recurrentes a la operación (utilizados para el cálculo de los Ingresos Operativos Netos) y en aquellos no recurrentes los cuales están integrados en el cálculo de métricas como la Utilidad Antes de Gastos Financieros, Impuestos, Depreciación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

		2T20	2T19	2T20	2T19
		(millones de pesos)		(millones de dólares)	
	Reparaciones y Mantenimiento	-48.5	-48.3	-2.1	-2.5
cálculo ION	Recurrente	-4.0	-11.2	-0.2	-0.6
cálculo AFFO	No Recurrente	-44.4	-37.2	-1.9	-1.9
	Impuestos Propiedad	-27.1	-13.8	-1.2	-0.7
cálculo ION	Operativos	-25.5	0.0	-1.1	0.0
No Monetarios	No Operativos	-1.5	-13.8	-0.1	-0.7
cálculo ION	Comisión por Administración de Propiedad	-21.5	-18.8	-0.9	-1.0
cálculo ION	Electricidad	-1.5	-13.0	-0.1	-0.7
cálculo AFFO	Comisión Agentes	-25.1	-48.4	-1.1	-2.5
	Seguro de Cobertura de Propiedad	-7.5	-3.1	-0.3	-0.2
cálculo ION	Operativos	-6.6	-2.4	-0.3	-0.1
cálculo UAFIDA	Administrativos	-1.0	-0.7	0.0	0.0
cálculo ION	Seguridad	-3.1	-4.7	-0.1	-0.2
cálculo UAFIDA	Publicidad	-0.1	-0.2	0.0	0.0
	Otros Gastos	-13.8	-10.1	-0.6	-0.5
cálculo ION	Relacionados con la Operación	-2.3	-6.7	-0.1	-0.3
No Monetarios	No Relacionados con la Operación	-6.0	0.0	-0.3	0.0
cálculo UAFIDA	Administrativos	-5.6	-3.4	-0.2	-0.2
No Monetarios	Estimación Cuentas Cobro Dudosos	-8.3	13.9	-0.3	0.7
	Gastos Bienes Raíces Totales	-156.4	-146.4	-6.7	-7.6

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting



Anexo 3 – Comisiones y Gastos de Administración

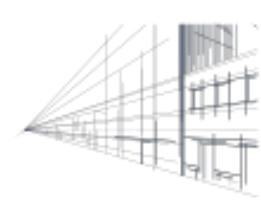
Las comisiones y gastos de administración de Terrafina se integran por cuentas utilizadas para el cálculo de la Utilidad Antes de Gastos Financieros, Impuestos, Depreciación y Amortización (UAFIDA) y métricas como Fondos de la Operación (FFO) y Fondos de la Operación Ajustado (AFFO).

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		2T20	2T19	2T20	2T19
		(millones de pesos)	(millones de dólares)		
cálculo UAFIDA	Comisión del Asesor Externo	-69.8	-56.8	-3.0	-2.9
	Honorarios Legales	-8.0	-3.3	-0.3	-0.2
cálculo UAFIDA	Recurrentes	0.0	-0.1	0.0	0.0
	No Recurrentes	-8.0	-3.1	-0.3	-0.2
cálculo AFFO	Otros Honorarios Profesionales	-6.5	-7.1	-0.3	-0.4
	Recurrentes	-4.7	-3.8	-0.2	-0.2
cálculo UAFIDA	No Recurrentes	-1.9	-3.3	-0.1	-0.2
	Honorarios Administrativos	-18.1	-14.6	-0.8	-0.8
cálculo UAFIDA	Recurrentes	-18.1	-13.8	-0.8	-0.7
	No Recurrentes ¹	0.0	-0.8	0.0	0.0
cálculo UAFIDA	Sueldos	-11.7	-11.3	-0.5	-0.6
	Honorarios del Fiduciario	-2.2	-2.0	-0.1	-0.1
cálculo UAFIDA	Otros Gastos	-2.1	-3.8	-0.1	-0.2
Comisiones y Gastos de Admón. Totales		-118.4	-98.8	-5.1	-5.1

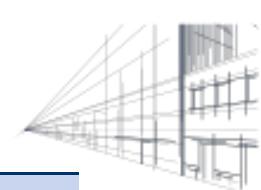
(1) Honorarios administrativos no operativos.

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting



Anexo 4 – Reconciliación

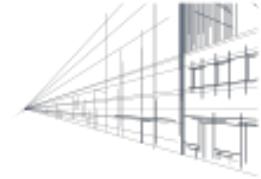
Reconciliación de Utilidad (Pérdida) a FFO, UAFIDA y ION		2T20 (millones de pesos)	2T20 (millones de dólares)
Utilidad (Pérdida) Integral		-1,807.6	-43.1
<i>Sumar (Restar) Ajustes de Conversión Cambiaria:</i>			
Ajuste de Conversión Cambiaria		889.8	0.0
Cambios Valor Razonable de los Préstamos de Otros Resultados Integrales		-275.0	-12.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero:</i>			
Gastos de Deuda No Recurrente		1.6	0.1
<i>Sumar (Restar) Ajustes No Monetarios:</i>			
Ganancia (Pérdida) Cambiaria		16.0	0.8
Ganancia (pérdida) por los Instrumentos Financieros Derivados		-0.4	0.0
Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos		28.0	1.3
Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados		2.9	0.1
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión		1,726.6	77.7
Ganancia (Pérdida) por Venta de Bienes Raíces		13.1	0.6
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>			
Reparaciones y Mantenimiento No Recurrente		44.4	2.3
Impuestos Propiedad No Operativos		1.5	0.0
Comisiones Arrendamiento		25.1	1.3
Estimación Cuentas Cobro Dudosos		8.3	0.4
Otros Gastos No Relacionados con la Operación		6.0	0.3
Honorarios Legales No Recurrentes		8.0	0.4
Otros Honorarios Profesionales No Recurrentes		1.9	0.1
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>			
Ingresos No Cobrados del Trimestre		-171.5	-7.4
Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior		81.3	3.5
Ajuste Valor Razonable de las Propiedades de Inversión JVs		27.9	1.2
Ingresos Devengados		-2.7	-0.1
Otros Ingresos No Monetarios		-1.1	-0.1
Mejoras de Inquilinos Reembolsables		-8.3	-0.4
<i>Sumar (Restar) Honorarios Administrativos No Operativos</i>			
Honorarios Administrativos No Operativos		0.0	0.0
Fondos de la Operación (FFO)		615.7	26.5
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero</i>			
Intereses Financieros		315.2	13.5
Gastos de Deuda Recurrentes		0.0	0.0
Productos Financieros		-0.7	0.0
UAFIDA		930.2	39.9
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>			
Comisión del Asesor Externo		69.8	3.0
Honorarios Legales Recurrentes		0.0	0.0
Otros Honorarios Profesionales Recurrentes		4.7	0.2
Honorarios Administrativos		18.1	0.8
Sueldos		11.7	0.5
Honorarios del Fiduciario		2.2	0.1
Otros Gastos		2.1	0.1
Publicidad		0.1	0.0
Seguro de Cobertura de Propiedad Administrativos		1.0	0.0
Otros Gastos Administrativos		5.6	0.2
ION		1,045.2	44.8
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>			
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes		4.0	0.2
Impuestos Propiedad Recurrentes		25.5	1.1
Comisión por Administración de Propiedad		21.5	0.9
Electricidad		1.5	0.1
Seguro de Cobertura de Propiedad Operativos		6.6	0.3
Seguridad		3.1	0.1
Otros Gastos Relacionados con la Operación		2.3	0.1
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>			
Otros Ingresos No Monetarios		1.1	0.0
Ingresos Devengados		2.7	0.1
Ingresos No Cobrados del Trimestre		171.5	7.4
Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior		-81.3	-3.5
Mejoras de Inquilinos Reembolsables		8.3	0.4
Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación		-7.0	-0.3



Ingresos Netos	1,205.2	51.7
----------------	---------	------

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

	2T20 (millones de pesos)	2T20 (millones de dólares)
Utilidad (Pérdida) Integral	-1,807.6	-43.1
<i>Sumar (Restar) Ajustes de Conversión Cambiaria:</i>		
Ajuste de Conversión Cambiaria	889.8	0.0
Cambios Valor Razonable de los Préstamos de Otros Resultados Integrales	-275.0	-12.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero:</i>		
Gastos de Deuda No Recurrente	1.6	0.1
<i>Sumar (Restar) Ajustes No Monetarios:</i>		
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	16.0	0.8
Ganancia (pérdida) por los Instrumentos Financieros Derivados	-0.4	0.0
Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	28.0	1.3
Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	2.9	0.1
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	1,726.6	77.7
Ganancia (Pérdida) por Venta de Bienes Raíces	13.1	0.6
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>		
Impuestos Propiedad No Operativos	1.5	0.1
Estimación Cuentas Cobro Dudosos	8.3	0.4
Otros Gastos No Relacionados con la Operación	6.0	0.3
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>		
Ingresos No Cobrados del Trimestre	-171.5	-7.4
Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	81.3	3.5
Ajuste Valor Razonable de las Propiedades de Inversión JVs	27.9	1.2
Ingresos Devengados	-2.7	-0.1
Otros Ingresos No Monetarios	-1.1	0.0
<i>Sumar (Restar) Honorarios Administrativos No Operativos</i>		
Honorarios Administrativos No Operativos	0.0	0.0
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)	544.6	23.3



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 2T20 (dólares) ¹	1.09
(x) CBFIs (millones de certificados)	790.6
(=) Capitalización del Mercado	865.5
(+) Deuda Total	1,123.4
(-) Efectivo	157.1
(=) Valor de la Empresa	1,831.8
(-) Reserva Territorial	43.2
(=) Valor Implícito Operativo de los Bienes Raíces	1,788.6
Ingreso Operativo Neto (ION) 2020e	192.0
Tasa Cap Rate Implícita	10.7%

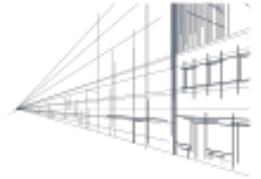
Datos expresados en millones de dólares excepto donde se indique.

(1) Precio promedio: Ps.25.51 y tipo de cambio promedio del 2T20: Ps.23.30

Cálculo Cap Rate con NAV

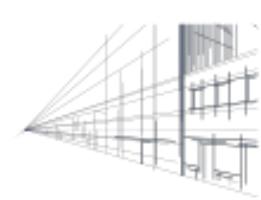
(+) Propiedades de Inversión (excluyendo reserva territorial)	2,369.7
(+) Reserva Territorial	43.2
(+) Efectivo	157.1
(-) Pasivos Totales	1,123.4
(=) NAV¹	1,446.6
(/) CBFIs (millones de certificados)	790.6
(=) NAV por CBFIs (dólares)	1.8

Precio CBFIs (cálculo por NAV)	1.8
(x) CBFIs (millones de acciones)	790.6
(=) Valor de la Empresa	1,446.6
(+) Deuda Total y Pasivos	1,123.4
(-) Efectivo	157.1
(=) Valor de la Empresa	2,412.9
(-) Reserva Territorial	43.2
(=) Valor Implícito en la Operación	2,369.7
Ingreso Operativo Neto (ION) 2020e	192.0
Tasa Cap Rate Implícita	8.1%



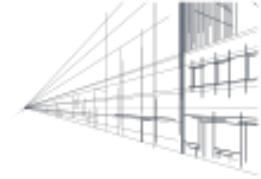
Estados Financieros

Estado de Resultados	2T20 (miles de pesos)	2T20 (miles de dólares)
Ingresos por rentas	1,177,876	50,470
Otros ingresos operativos	19,667	899
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	-156,412	-6,844
Honorarios y gastos diversos	-118,365	-5,052
Ganancia (pérdida) realizada por venta de bienes raíces	-13,130	-591
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	-1,726,554	-77,703
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de los préstamos	-28,042	-1,262
Ganancia (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	-2,856	-129
Ganancia (pérdida) neta realizada por los instrumentos financieros derivados	412	17
Ganancia (pérdida) cambiaria	-16,042	-774
Utilidad de operación	-863,446	-40,971
Productos financieros	671	29
Gastos financieros	-316,822	-13,561
Gastos financieros-neto	-316,151	-13,532
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	-13,213	-595
Utilidad neta del periodo	-1,192,810	-55,097
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-889,779	0
Cambios en el valor razonable de los préstamos a valor razonable a través de otros resultados integrales	274,959	11,970
Utilidad integral del periodo	-1,807,630	-43,127



Estados Financieros

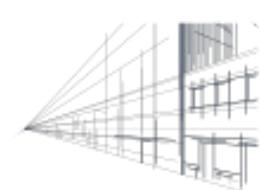
Balance General (miles de pesos)	30-jun-20 (miles de pesos)	30-jun-20 (miles de dólares)
Activos		
Activo no circulante		
Propiedades de inversión (Costo: 30/06/2020 - Ps.44,207,154, US\$2,342,332; 31/03/2020 - Ps.43,994,806, US\$2,333,219)	54,436,643	2,369,747
Inversiones a través del método de participación	764,347	33,274
Rentas diferidas por cobrar	291,796	12,702
Préstamo por cobrar	51,839	2,257
Efectivo restringido	36,109	1,572
Activo circulante		
Otras cuentas por cobrar	156,455	6,811
Impuestos por recuperar	113,705	4,950
Pagos anticipados	61,181	2,663
Rentas diferidas por cobrar	63,448	2,762
Cuentas por cobrar (Reserva para cuentas incobrables: 30/06/2020 - Ps.125,083, US\$5,445; 31/03/2020 - Ps.92,982, US\$5,296)	187,172	8,148
Efectivo y equivalentes de efectivo	3,609,611	157,134
Total activos	59,772,306	2,602,020
Activos netos atribuible a los inversionistas (patrimonio neto)		
Contribuciones netas	18,701,218	1,556,093
Utilidades acumuladas	-2,349,013	-249,754
Ajuste de conversión cambiaria	13,691,977	-
Reserva de riesgo de crédito propio	2,978,544	131,214
Total activos netos	33,022,726	1,437,553
Pasivos		
Pasivo no circulante		
Préstamos (Costo: 30/06/2020 - Ps.25,917,793, US\$1,128,259; 31/03/2020 - Ps.24,134,763, US\$1,026,478)	25,347,119	1,103,416
Instrumentos financieros derivados	48,517	2,112
Depósitos de arrendatario	333,635	14,524
Proveedores y otras cuentas por pagar	7,266	316
Pasivo circulante		
Proveedores y otras cuentas por pagar	391,495	17,043
Préstamos (costo: 30/06/2020 - Ps.460,017, US\$20,026 ;31/03/2020 - Ps.285,725, US\$12,152)	460,017	20,026
Depósitos de arrendatarios	161,530	7,032
Total pasivo (excluyendo activo neto atribuible a los Inversionistas)	26,749,579	1,164,468
Total pasivos y activos netos	59,772,305	2,602,020



Estados Financieros

Estado de Flujo de Efectivo

	Jun-20 (miles de pesos)	Jun-20 (miles de dólares)
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad (pérdida) del período	-1,826,714	-55,097
Ajustes:		
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	1,708,969	77,703
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	43,092	129
Pérdida (utilidad) neta realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	1,126,493	1,262
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	0	0
Utilidad realizada por venta de propiedades de inversión	13,130	591
Estimación para cuentas de cobro dudosas	12,947	336
Intereses pagados por préstamos	551,477	13,488
Intereses devengados en cuentas bancarias	-1,540	-29
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	11,694	595
Disminución (aumento) rentas diferidas por cobrar	-77,203	-124
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar	-118,908	-2,517
Disminución (aumento) en impuestos por recuperar	7,332	496
Disminución (aumento) en impuestos al valor agregado reembolsado	-14,859	-522
Disminución (aumento) en pagos anticipados	-40,154	1,451
Disminución (aumento) en otros activos	13,339	2,023
(Disminución) aumento en depósitos de arrendatarios	113,353	-757
(Disminución) aumento en proveedores y otras cuentas por pagar	30,664	-257
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de operación	1,553,112	38,771
Flujo de efectivo de actividades de inversión		
Mejoras de propiedades de inversión	-386,557	-9,112
Ingreso por disposición de propiedades de inversión	-	-
Intereses devengados en cuentas bancarias	1,540	29
Inversiones a través del método de participación	-	-
Cobros de préstamo por cobrar	-27,997	13
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de inversión	-413,014	-9,071
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento		
Prestamos recibidos	3,928,031	150,300
Pago de préstamos	-1,304,631	-45,000
Intereses pagados por préstamos	-518,842	-9,134
Efectivo restringido	-	-
Distribuciones pagadas a accionistas	-936,485	-19,297
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de financiamiento	1,168,073	76,869
(Disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo	2,308,171	106,570
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	1,266,322	50,565
Efectos cambiarios sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	35,118	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	3,609,611	157,135



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 2020	18,701,218	7,783,691	669,393	414,187	27,568,489
Contribución de capital	-	-	-	-	-
Distribuciones a tenedores	-	-	-	-936,485	-936,485
Utilidad integral					
Utilidad (pérdida) neta del período	-	-	-	-1,826,715	-1,826,715
Otros resultados integrales					
Ajuste por conversión de divisas	-	5,908,286	-	-	5,908,286
Ajuste por valor razonable de préstamos	-		2,309,151	-	2,309,151
Total de utilidad (pérdida) utilidad integral	-	5,908,286	2,309,151	-1,826,715	6,390,722
Activo neto (patrimonio neto) al 30 de junio de 2020	18,701,218	13,691,977	2,978,544	-2,349,013	33,022,726
<i>(miles de dólares)</i>					
Balance al 1 de enero de 2020	814,105	338,841	29,140	18,030	1,200,117
Contribución de capital	-	-	-	-	-
Distribuciones a tenedores	-	-	-	-40,767	-40,767
Utilidad integral					
Utilidad (pérdida) neta del período	-	-	-	-79,521	-79,521
Otros resultados integrales					
Ajuste por conversión de divisas	-	257,201	-	-	257,201
Ajuste por valor razonable de préstamos	-	-	100,522	-	100,522
Total de utilidad (pérdida) utilidad integral	-	257,201	100,522	-120,288	237,435
Activo neto (patrimonio neto) al 30 de junio de 2020	814,105	596,042	129,663	-102,258	1,437,552