

REPORTE DE RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2020

Ciudad de México, 22 de octubre 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 tercer trimestre 2020 (3T20).

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 septiembre de 2020

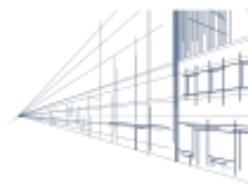
Operativos

- La tasa de ocupación al 30 de septiembre de 2020 fue del 95.5%, un decremento de 79 puntos base comparado con el tercer trimestre de 2019 (3T19).
- La tasa de renovación del 3T20 fue del 82.2%.
- La renta promedio anualizada del portafolio por pie cuadrado al 3T20 fue US\$5.18, manteniéndose sin cambios comparado con el 3T19.
- En el 3T20, Terrafina registró un total de 42.3 millones de pies cuadrados (mpc) de Área Rentable Bruta (ARB) integrada por 289 propiedades y 306 inquilinos.
- El total de actividades por arrendamiento en el 3T20 fue de 2.6 mpc, de los cuales 15.6% corresponden a nuevos contratos, 57.2% a renovaciones y 27.2% a renovaciones anticipadas. Esta actividad se concentró principalmente en los mercados de Ciudad Juárez, Querétaro, Ciudad Acuña, Monclova, Guadalajara, Cuautitlán Izcalli, San Luis Potosí, Chihuahua, Torreón, Ramos Arizpe, Hermosillo e Irapuato.

Contacto:

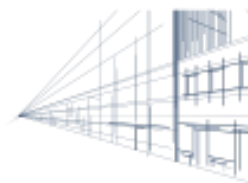
Francisco Martínez
Director de Relación con Inversionistas
Tel: +52 (55) 5279-8107
E-mail: francisco.martinez@terrafinamx

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



Financieros

- La cobranza neta del 3T20 (ingresos por rentas – ingresos no cobrados del trimestre + ingresos cobrados del trimestre anterior) fue de US\$50.4 millones, un decremento de 0.9% o US\$0.5 millones comparado con el 3T19.
- Los ingresos por rentas del 3T20 fueron US\$49.9 millones, un incremento de 2.4% o US\$1.2 millones comparado con el 3T19.
- El ION del 3T20 fue US\$48.0 millones, una disminución de 6.4% o US\$3.3 millones comparado con el 3T19.
- El margen ION del 3T20 fue 93.7%, un decremento de 79 puntos base comparado con el 3T19.
- La UAFIDA del 3T20 alcanzó US\$43.2 millones, una disminución de 6.8% o US\$3.2 millones comparado con el 3T19.
- El margen UAFIDA del 3T20 fue de 84.3%, un decremento de 107 puntos base comparado con el 3T19.
- Los fondos disponibles para la operación ajustados (AFFO) del 3T20 alcanzaron US\$25.9 millones, una disminución de 15.1% o US\$4.6 millones comparado con el 3T19.
- El margen AFFO del 3T20 fue de 50.2%, una disminución de 546 puntos base comparado con el 3T19.
- El monto total de distribuciones para el 3T20 fue de US\$22.0 millones que corresponde al 85% del AFFO del 3T20. Como resultado, se distribuirán Ps. 0.6191 por CBFI (US\$0.0279 por CBFI) como pago de distribuciones correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de julio y el 30 de septiembre de 2020.
- El retorno por distribución (*dividend yield*) para el 3T20 fue del 8.9% tomando en cuenta el precio promedio del 3T20 de US\$1.26 (Ps.27.79).



Resultados Operativos y Financieros

Resultados Relevantes

Operativos	Sep20	Sep19	Var.
Número de Propiedades Desarrolladas	289	289	0
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc) ¹	42.3	41.8	0.5
Reserva Territorial (mpc)	5.66	5.66	0.00
Tasa de Ocupación ²	95.5%	96.3%	-79 bps
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.18	5.18	0.00
Plazo Promedio Remanente de Renta (años)	3.68	3.48	0.20
Tasa de Renovación ³	82.2%	94.6%	-1,244 bps

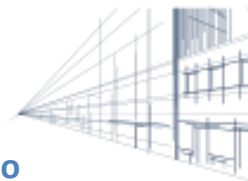
Financieros Trimestrales

	3T20	3T19	Var.	3T20	3T19	Var.
	(millones de pesos excepto donde se indique)			(millones de dólares excepto donde se indique)		
Cobranza Neta ⁴	1,114.5	927.0	20.2%	50.4	50.8	-0.9%
Ingresos por Rentas ⁵	1,103.6	945.8	16.7%	49.9	48.7	2.4%
Otros Ingresos Operativos	29.7	53.9	-45.0%	1.3	2.8	-52.4%
Ingresos base de efectivo ⁶	1,134.2	994.6	14.0%	51.3	54.3	-5.6%
Ingresos base de efectivo + reembolsos mejoras inquilinos ⁷	1,142.1	1,003.9	13.8%	51.6	54.8	-5.8%
Ingresos Netos	1,131.5	982.0	15.2%	51.2	51.3	-0.3%
Ingreso Operativo Neto (ION)*	1,063.4	926.3	14.8%	48.0	51.3	-6.4%
Margen ION	93.7%	94.5%	-79 bps	93.7%	94.5%	-79 bps
UAFIDA ^{8*}	956.3	829.5	15.3%	43.2	46.4	-6.8%
Margen UAFIDA	84.3%	85.4%	-107 bps	84.3%	85.4%	-107 bps
Flujo de la Operación (FFO)*	690.0	585.3	17.9%	31.2	33.8	-7.8%
Margen FFO	60.8%	62.2%	-141 bps	60.8%	62.2%	-141 bps
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)*	575.8	521.8	10.4%	25.9	30.5	-15.1%
Margen AFFO	50.2%	55.7%	-546 bps	50.2%	55.7%	-546 bps
Distribuciones	489.5	480.9	1.8%	22.0	25.1	-12.3%
Distribuciones por CBFI ⁹	0.6191	0.6083	1.8%	0.0279	0.0318	-12.3%

Balance General

	Sep20	Jun20	Var.	Jun20	Sep20	Var.
	(millones de pesos excepto donde se indique)			(millones de dólares excepto donde se indique)		
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	1,842.0	3,609.6	-49.0%	82.0	157.1	-47.8%
Propiedades de Inversión	54,046.6	54,436.6	-0.7%	2,406.6	2,369.7	1.6%
Reserva de Terrenos	931.5	944.5	-1.4%	41.5	41.1	0.9%
Deuda Total	24,564.4	25,807.1	-4.8%	1,093.8	1,123.4	-2.6%
Deuda Neta	22,722.4	22,197.5	2.4%	1,011.8	966.3	4.7%

(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 (IV). 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 3T20" 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

Durante el tercer trimestre, Terrafina alcanzó resultados operativos y financieros positivos. Esto es una prueba de la resiliencia del sector de bienes raíces industriales así, como de la operación de nuestros inquilinos. Continuamos reportando impactos moderados del COVID-19; el nivel de cobranza parece haberse estabilizado ya que no recibimos solicitudes adicionales para el diferimiento de la renta durante el tercer trimestre 2020. Adicionalmente, realizamos un segundo pago a la línea de crédito revolvente. En total, hemos repagado ya el 80% de los US\$150 millones que recibimos como una medida precautoria a principios de año. En cuanto a la liquidez de nuestro balance, al 30 de septiembre de 2020 cerramos con un nivel de caja de US\$82.0 millones. Esto cubre holgadamente las necesidades de Terrafina de corto plazo.

Continuamos con una visión positiva del sector dadas las oportunidades de crecimiento en el segmento de manufactura para exportación que vienen de empresas multinacionales que han optado gradualmente por reubicar sus operaciones en México estando mejor posicionadas para atender al mercado Norteamericano. Las empresas están buscando diversificar sus fuentes de producción; México ofrece ahorros significativos (dada la existencia de mano de obra calificada de bajo costo), así como una importante reducción en tiempos de transportación. Es claro que los hábitos de consumo han cambiado a partir del confinamiento y que el comercio electrónico se ha beneficiado de ello. Por esto, esperamos una mayor demanda de espacio para logística en el futuro. En Terrafina, estamos evaluando nuevos proyectos de logística dado que esperamos un muy buen desempeño en los principales mercados logísticos impulsado por el comercio electrónico.

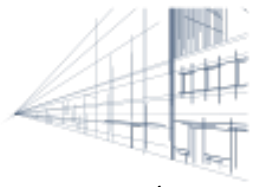
La actividad de arrendamiento del trimestre alcanzó un total de 2.6 millones de pies cuadrados. La región Norte tuvo un 60.9% de participación (Ciudad Juárez, Ciudad Acuña, Monclova, Chihuahua, Torreón, Ramos Arizpe y Hermosillo), el Bajío un 31.1% (Querétaro, Guadalajara, San Luis Potosí, Irapuato) y la región Centro un 8.0% (Cuautitlán Izcalli). Adicionalmente, 57.2% fueron renovaciones normales, 27.2% renovaciones anticipadas y 15.6% nuevos contratos con un plazo promedio ponderado de 5 años.

Nuestra renta promedio anualizada por pie cuadrado fue de US\$5.18. Reportamos una tasa de ocupación del portafolio de 95.5% en donde la región Norte vio un decremento de 70 bps en ocupación (cerrando en 97.6%), el Bajío incrementa 120 bps (alcanzando 89.1%) y la región Centro disminuye 170 bps (cerrando en 96.3%).

Con respecto a los principales resultados financieros del tercer trimestre, la cobranza neta alcanzó US\$50.4 millones, el ingreso por rentas fue de US\$49.9 millones, el Ingreso Operativo Neto fue US\$48.0 millones con un margen de 93.7%, y distribuiremos US\$22.0 millones. La tasa de dividendo implícita es del 8.9%, tomando en cuenta el precio promedio del CBFI durante el tercer trimestre de 2020.

Finalmente, estamos haciendo un ajuste a nuestra guía de resultados para 2020. Estamos esperando ahora una ocupación para el cierre de año de 94%-95% (vs. 95%-96% anteriormente) y una distribución por CBFI de US\$0.1060-US\$0.1080 (vs. US\$0.1150-US\$0.1170 anteriormente). Esto implica un recorte de 8% a nuestra guía de distribuciones por certificado anualizadas, resultado de los siguientes factores:

- Desocupación adicional en las propiedades en el segundo semestre 2020 por estrategias de consolidación de operaciones de algunos inquilinos.
- El plan de diferimiento de rentas que considera que el 30% de estos diferimientos serán cobrados hasta el 1T21.
- Un incremento en gastos financieros como resultado de la disposición de US\$150 millones de la línea de crédito revolvente a inicios del 2T20 para estar bien posicionados durante la contingencia.
- Los incumplimientos en rentas de inquilinos que se encuentran en negociaciones (mismos que se originaron antes del COVID19).

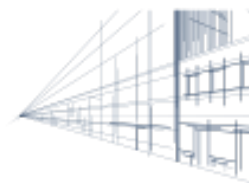


Seguiremos trabajando para agregar valor a todos nuestros grupos de interés. Gracias por su confianza y su interés en Terrafina.

Atentamente,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Alberto Chretin", with a long horizontal stroke extending to the right.

Ing. Alberto Chretin
Director General y Presidente del Comité Técnico



Resumen Operativo

Resumen por Región

(al 30 de septiembre 2020)

	Norte	Bajío	Centro	Total
# Propiedades	203	56	30	289
# de Arrendatarios	201	64	41	306
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	97.6%	89.1%	96.3%	95.5%
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.17	5.04	5.42	5.18
% Renta Base Anualizada	64.0%	20.4%	15.6%	100.0%

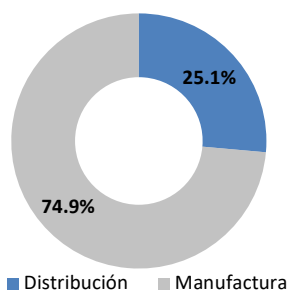
Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management



Operaciones de Terrafina al 3T20

Diversificación por Uso de Propiedad al 3T20

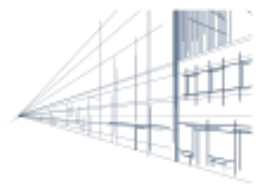
(como % del ARB arrendado)



Actividades de Arrendamiento

	3T20	3T19	Var.
Portafolio Operativo (mpc):			
Renovaciones	1.5	0.6	0.9
Renovaciones Anticipadas	0.7	0.4	0.3
Nuevos Arrendamientos	0.4	0.6	-0.2
Pies Cuadrados Totales de Arrendamientos Firmados	2.6	1.5	1.1

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management



Resumen Operativo (continuación)

Ocupación y Rentas por Región

(al 30 de septiembre 2020)	Tasa de Ocupación	Renta Prom. / Pie Cuadrado (dólares)
Norte	97.6%	5.17
Baja California	96.7%	4.87
Tijuana	96.7%	4.87
Sonora	88.5%	4.89
Hermosillo	88.5%	4.89
Chihuahua	98.1%	5.13
Camargo	100.0%	3.00
Casas Grandes	100.0%	4.34
Chihuahua	98.0%	5.38
Ciudad Juárez	98.0%	4.91
Delicias	100.0%	6.18
Gómez Farías	100.0%	3.34
Coahuila	97.1%	5.29
Arteaga	100.0%	4.44
Ciudad Acuña	100.0%	5.40
Monclova	100.0%	5.61
Ramos Arizpe	97.1%	5.23
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%	5.29
Apodaca	100.0%	6.68
Monterrey	96.1%	5.06
Tamaulipas	100.0%	5.02
Reynosa	100.0%	5.02
Durango	100.0%	4.95
Durango	100.0%	5.12
Gómez Palacio	100.0%	3.23
Bajío	89.1%	5.04
San Luis Potosí	84.8%	4.95
San Luis Potosí	84.8%	4.95
Jalisco	97.7%	5.64
Guadalajara	97.7%	5.64
Aguascalientes	100.0%	4.51
Aguascalientes	100.0%	4.51
Guanajuato	85.7%	5.04
Celaya	100.0%	5.29
Irapuato	87.9%	5.53
Silao	83.2%	4.78
Querétaro	86.3%	4.93
Querétaro	86.3%	4.93
Centro	96.3%	5.42
Estado de México	95.7%	5.69
Cuautitlán Izcalli	98.6%	5.77
Huehuetoca	43.8%	4.26
Toluca	95.1%	5.51
Ciudad de México	100.0%	9.39
Azcapotzalco	100.0%	9.39
Puebla	100.0%	2.92
Puebla	100.0%	2.92
Tabasco	100.0%	3.81
Villahermosa	100.0%	3.81
Total	95.5%	5.18

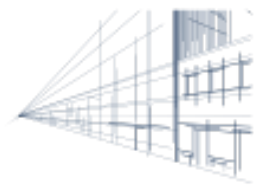
Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

Vencimientos y Renovaciones por Región

(al 30 de septiembre 2020)	Consolidado			
	Vencimientos (número de contratos)	% Total de Vencimientos	Renovaciones (número de contratos)	% Total de Renovaciones
Norte	15	50.0%	13	86.7%
Baja California	0	0.0%	0	0.0%
Tijuana	0	0.0%	0	0.0%
Sonora	1	3.3%	1	100.0%
Hermosillo	1	3.3%	1	100.0%
Chihuahua	12	40.0%	10	83.3%
Camargo	0	0.0%	0	0.0%
Casas Grandes	0	0.0%	0	0.0%
Chihuahua	5	16.7%	4	80.0%
Ciudad Juárez	7	23.3%	6	85.7%
Delicias	0	0.0%	0	0.0%
Gómez Farías	0	0.0%	0	0.0%
Coahuila	2	6.7%	2	100.0%
Arteaga	0	0.0%	0	0.0%
Ciudad Acuña	1	3.3%	1	100.0%
Monclova	0	0.0%	0	0.0%
Ramos Arizpe	1	3.3%	1	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	0	0.0%	0	0.0%
Apodaca	0	0.0%	0	0.0%
Monterrey	0	0.0%	0	0.0%
Tamaulipas	0	0.0%	0	0.0%
Reynosa	0	0.0%	0	0.0%
Durango	0	0.0%	0	0.0%
Durango	0	0.0%	0	0.0%
Gómez Palacio	0	0.0%	0	0.0%
Bajío	11	36.7%	9	81.8%
San Luis Potosí	3	10.0%	3	100.0%
San Luis Potosí	3	10.0%	3	100.0%
Jalisco	1	3.3%	1	100.0%
Guadalajara	1	3.3%	1	100.0%
Aguascalientes	0	0.0%	0	0.0%
Aguascalientes	0	0.0%	0	0.0%
Guanajuato	1	3.3%	1	100.0%
Celaya	0	0.0%	0	0.0%
Irapuato	1	3.3%	1	100.0%
Silao	0	0.0%	0	0.0%
Querétaro	6	20.0%	4	66.7%
Querétaro	6	20.0%	4	66.7%
Centro	4	13.3%	1	25.0%
Estado de México	4	13.3%	1	25.0%
Cuautitlán Izcalli	2	6.7%	1	50.0%
Huehuetoca	0	0.0%	0	0.0%
Toluca	2	6.7%	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	30	100.0%	23	76.7%

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

* Sobre el número de contratos vencidos en el trimestre



Desempeño Operativo 3T20

Composición por Diversificación Geográfica

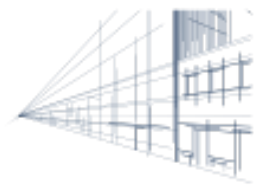
La diversificación geográfica de las propiedades de Terrafina del 3T20 (con base en el ARB por pie cuadrado) se encuentra dividida con un 62.7% en la región Norte, 22.5% en la región Bajío y 14.8% en la región Centro.

Diversificación Geográfica por Región y Estado

	3T20	% del ARB Total al 3T20	3T19	% del ARB Total al 3T19
Norte	26.53	62.7%	26.04	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%	14.54	34.8%
Chihuahua	6.23	14.7%	5.83	14.0%
Ciudad Juárez	8.00	18.9%	8.00	19.1%
Delicias	0.52	1.2%	0.52	1.2%
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%	6.96	16.7%
Arteaga	0.12	0.3%	0.12	0.3%
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%	4.55	10.9%
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%	2.06	4.9%
Apodaca	0.28	0.7%	0.52	1.2%
Monterrey	1.77	4.2%	1.54	3.7%
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%	9.52	22.8%
San Luis Potosí	3.33	7.9%	3.33	8.0%
San Luis Potosí	3.33	7.9%	3.33	8.0%
Jalisco	1.65	3.9%	1.66	4.0%
Guadalajara	1.65	3.9%	1.66	4.0%
Aguascalientes	0.99	2.3%	0.99	2.4%
Aguascalientes	0.99	2.3%	0.99	2.4%
Guanajuato	1.57	3.7%	1.57	3.7%
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	2.4%
Querétaro	1.98	4.7%	1.98	4.7%
Querétaro	1.98	4.7%	1.98	4.7%
Centro	6.25	14.8%	6.25	14.9%
Estado de México	5.39	12.7%	5.39	12.9%
Cuautitlán Izcalli	4.26	10.1%	4.26	10.2%
Toluca	0.90	2.1%	0.90	2.2%
Huehuetoca	0.22	0.5%	0.23	0.5%
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%	41.81	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



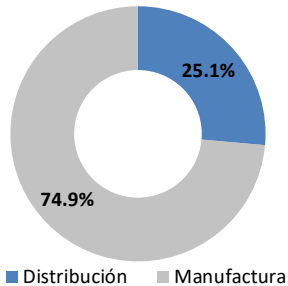
Composición por Uso de la Propiedad

Al cierre del 3T20, la participación de propiedades dedicadas a la manufactura fue de 74.9%, mientras que logística y distribución fue de 25.1%.

Diversificación por Uso de Propiedad

al 3T20

(como % del ARB arrendado)



Diversificación por Uso de Propiedad

	3T20	3T19	Var.
Distribución	25.1%	27.4%	-230 bps
Manufactura	74.9%	72.6%	230 bps

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

Composición por Sectores

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

Diversificación por Sector Industrial

	3T20	3T19	Var.
Automotriz	34.5%	35.0%	-47 bps
Bienes industriales	19.9%	19.2%	68 bps
Bienes de consumo	15.4%	14.5%	85 bps
Logística y Comercio	10.2%	10.3%	-05 bps
Aeroespacial	9.9%	9.4%	51 bps
Bienes de Consumo No Duraderos	2.0%	3.6%	-151 bps
Electrónica	8.0%	8.1%	-1 bps
Total	100.0%	100.0%	

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

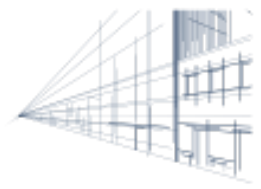
Composición por Clientes Principales

Terrafina mantiene una amplia diversificación de clientes que arriendan propiedades industriales en las principales ciudades de México. Al cierre del 3T20, 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 18.5% y 28.9%, respectivamente.

Clientes Principales

	Pies Cuadrados en Arrendamiento (millones)	% del Total de ARB	% del Total de Ingresos
(Al 30 de septiembre 2020)			
Cliente Principal	1.43	3.5%	3.7%
10 Clientes Principales	7.77	19.2%	18.5%
20 Clientes Principales	12.00	29.7%	28.9%

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management



Ocupación

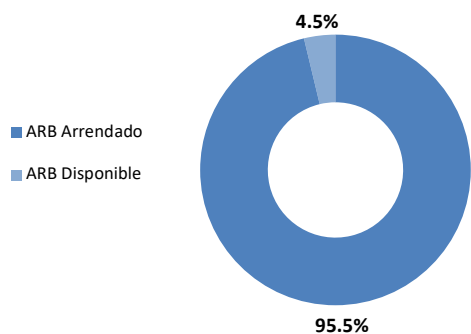
La ocupación al cierre del 3T20 fue de 95.5% un decremento de 79 puntos base comparado con el 3T19. Es importante mencionar que este indicador refleja el nivel de ocupación al cierre del trimestre.

Durante el 3T20 Terrafina tuvo actividad de arrendamiento por un total de 2.6 mpc, de los cuales el 15.6% corresponden a nuevos contratos de arrendamiento (incluyendo expansiones), 57.2% corresponden a renovaciones de contratos y 27.2% a renovaciones anticipadas.

La actividad de arrendamiento durante el tercer trimestre de 2020 se realizó principalmente en los mercados de Ciudad Juárez, Querétaro, Ciudad Acuña, Monclova, Guadalajara, Cuautitlán Izcalli, San Luis Potosí, Chihuahua, Torreón, Ramos Arizpe, Hermosillo e Irapuato.

Ocupación al 3T20

(como % del ARB total)



	3T20	3T19	Var.
ARB Arrendado	95.5%	96.3%	-75 bps
ARB Disponible	4.5%	3.7%	75 bps
Cartas de Intención Firmadas	0.0%	0.0%	0 bps
Total	100.0%	100.0%	

Fuente: PGIM Real Estate Asset Management

Vencimientos de Contratos de Arrendamiento

Al cierre del 3T20, Terrafina mantenía un total de 306 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 7% 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	15.0	7.2%	3.05	7.5%
2021	39.1	18.7%	7.63	18.9%
2022	28.1	13.4%	5.56	13.8%
2023	27.7	13.2%	5.18	12.8%
2024	25.4	12.1%	4.98	12.3%
Posterior	73.8	35.3%	13.98	34.6%

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 3T20, el total de inversión en mejoras de los inquilinos y CAPEX recurrente de Terrafina fue de US\$3.2 millones. A continuación se muestra el desglose del CAPEX total en el 3T20:

Gastos de Capital (CAPEX)

	3T20 (millones de pesos)	3T20 (millones de dólares)
Mejoras de los Inquilinos y CAPEX Recurrente	69.8	3.2
Comisiones de Arrendamiento	32.6	1.5
CAPEX Nuevos Desarrollos ¹	53.4	2.5
Gastos de Capital Totales	155.8	7.2

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

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

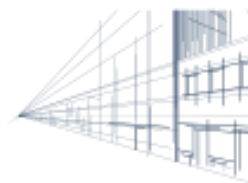
Reservas Territoriales

Al 30 de septiembre de 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 septiembre de 2020 se integra de la siguiente manera:

al 30 de septiembre 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	610.8	27.2	723.3	32.2
Bajo	0.18	16.0	0.7	18.0	0.8
Centro	2.74	657.9	29.3	190.2	8.5
Total Portafolio de Terrenos	5.66	1,284.7	57.2	931.5	41.5

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management y Fund Accounting



Desempeño Financiero al 3T20

Resultados y Cálculos Financieros

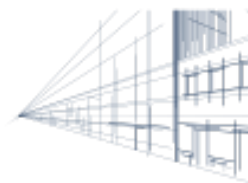
Los resultados financieros son presentados en pesos mexicanos y dólares estadounidenses. Los números del estado de resultados para cada período fueron convertidos a pesos utilizando el tipo de cambio promedio del 3T20 (Ps. 23.1330/dólar) mientras que en el balance general, se utiliza el tipo de cambio al cierre al 30 de septiembre de 2020 (Ps. 22.4573 /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 3T20 así como el resultado consolidado:

	Mismas Propiedades ¹ 3T20	Consolidado 3T20		
Número de Propiedades	288	289		
Tasa de Ocupación	95.4%	95.5%		
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc)	41.7	42.3		
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.18	5.18		
	Mismas Propiedades 3T20	Consolidado 3T20	Mismas Propiedades 3T20	Consolidado 3T20
	(millones de pesos)		(millones de dólares)	
Cobranza Neta	1,097.0	1,114.5	49.6	50.4
Ingresos por Rentas	1,085.6	1,103.6	49.1	49.9
Ingresos Operativos Netos (ION)	1,046.7	1,063.4	47.3	48.0
Margen ION	93.4%	93.7%	93.4%	93.7%
UAFIDA	940.8	956.3	42.5	43.2
Margen UAFIDA	84.2%	84.3%	84.2%	84.3%
FFO	674.5	690.0	30.5	31.2
Margen FFO	60.4%	60.8%	60.4%	60.8%
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)	560.4	575.8	25.2	25.9
Margen AFFO	49.6%	50.2%	49.6%	50.2%
Distribuciones por CBF ²	0.6025	0.6191	0.0271	0.0279

(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 3T20, Terrafina registró US\$50.4 millones en cobranza netas, una disminución de 0.9% o US\$0.5 millones comparado con el 3T19. 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 3T20, Terrafina registró US\$49.9 millones en ingresos por rentas, un incremento de 2.4% o US\$1.2 millones comparado con el 3T19.

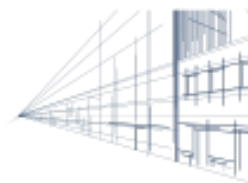
Los ingresos por rentas no incluyen los ingresos devengados ya que estos últimos son una partida no monetaria.

Otros Ingresos Operativos

En el 3T20, se registraron US\$1.3 millones de otros ingresos operativos, un decremento de 52.4%, o US\$1.5 millones comparado con el 3T19.

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 3T20 alcanzaron US\$51.2 millones, un decremento de US\$0.2 millones o 0.3%, respecto al 3T19.



Ingresos

	3T20	3T19	Var. %	3T20	3T19	Var. %
	(millones de pesos)			(millones de dólares)		
Cobranza Neta ¹	1,114.5	927.0	20.2%	50.4	50.8	-0.9%
Ingresos por Rentas	1,103.6	945.8	16.7%	49.9	48.7	2.4%
Ingresos No Cobrados del Trimestre	-94.2	-98.0	-3.8%	-4.2	-3.3	30.1%
Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	105.2	79.2	32.8%	4.7	5.4	-12.5%
Ingresos Devengados ²	-1.7	22.4	-107.5%	-0.1	1.2	-106.7%
Otros Ingresos Operativos	29.7	53.9	-45.0%	1.3	2.8	-52.4%
Gastos Reembolsables como Ingresos ³	16.0	44.0	-63.7%	0.7	2.3	-68.6%
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	7.9	8.1	-2.2%	0.4	0.4	-15.4%
Otros Ingresos No Monetarios	5.8	1.8	219.5%	0.3	0.1	176.7%
Ingresos Netos ⁴	1,131.5	982.0	15.2%	51.2	51.3	-0.3%

(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 3T20 fueron US\$9.5 millones. Estos gastos estuvieron relacionados principalmente con reparaciones y mantenimiento, gastos de impuestos y seguros. A partir del 1T20, se ajustaron 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 3T20, Terrafina registró US\$48.0 millones de ION, un decremento de US\$3.3 millones o 6.4% comparado con el 3T19. El margen ION disminuyó 79 puntos base para ubicarse en 93.7% comparado con 94.5% del 3T19.

La siguiente tabla muestra el cálculo del ION para el cierre del 3T20:

Ingreso Operativo Neto

	3T20	3T19	Var. %	3T20	3T19	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)			(millones de dólares excepto donde se indique)		
Cobranza Neta ¹	1,114.5	927.0	20.2%	50.4	50.8	-0.9%
Otros Ingresos Operativos ²	19.8	57.3	-65.5%	0.9	3.5	-74.3%
Ingresos Netos para el Cálculo del ION	1,134.2	984.4	15.2%	51.3	54.3	-5.6%
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes	-10.6	-10.2	3.7%	-0.5	-0.5	-7.4%
Impuestos Propiedad	-24.8	-0.1	29797.6%	-1.1	0.0	26399.3%
Comisión por Administración de Propiedad	-21.9	-18.4	19.3%	-1.0	-0.9	4.8%
Electricidad	-2.0	-14.8	-86.2%	-0.1	-0.8	-87.6%
Seguros Propiedad	-6.3	-2.4	164.0%	-0.3	-0.1	131.9%
Seguridad	-3.2	-5.1	-36.9%	-0.1	-0.3	-44.2%
Otros Gastos Operativos	-2.1	-7.2	-71.0%	-0.1	-0.4	-74.3%
Gastos Operativos de Bienes Raíces para el Cálculo del ION	-70.9	-58.0	22.1%	-3.2	-3.0	8.0%
Ingreso Operativo Neto ³	1,063.4	926.3	14.8%	48.0	51.3	-6.4%
Margen ION	93.7%	94.5%	-79 bps	93.7%	94.5%	-79 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 3T20 fueron US\$5.3 millones, una disminución de 14.0% o US\$0.9 millones comparado con el 3T19.

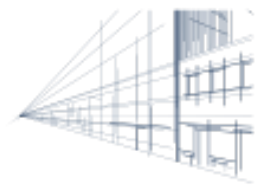
La integración de las comisiones y gastos de administración fue la siguiente:

Comisiones y Gastos de Administración

	3T20	3T19	Var. %	3T20	3T19	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)			(millones de dólares excepto donde se indique)		
Comisión por Asesoría ¹	-67.9	-60.6	12.0%	-3.1	-3.1	-0.6%
Servicios Profesionales y de Consultoría	-16.9	-11.3	49.1%	-0.8	-0.6	24.6%
Sueldos, Honorarios de Admón. y Otros Gastos	-31.5	-47.2	-33.3%	-1.4	-2.4	-41.0%
Total Comisiones y Gastos de Admón.	-116.3	-119.2	-2.4%	-5.3	-6.1	-14.0%

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 3T20, la UAFIDA disminuyó US\$3.2 millones o 6.8% comparado con 3T19 acumulando US\$43.2 millones. El margen UAFIDA fue de 84.3%, un decremento de 107 puntos base, comparado con el 3T19.

La siguiente tabla muestra el cálculo de la UAFIDA para el cierre del 3T20:

UAFIDA						
	3T20	3T19	Var. %	3T20	3T19	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)			(millones de dólares excepto donde se indique)		
Cobranza Neta ¹	1,114.5	927.0	20.2%	50.4	50.8	-0.9%
Otros Ingresos Operativos ²	19.8	57.3	-65.5%	0.9	3.5	-74.3%
Gastos de Bienes Raíces	-73.4	-61.8	18.9%	-3.3	-3.2	5.2%
Gastos Operativos de Bienes Raíces para Cálculo del ION	-70.9	-58.0	22.1%	-3.2	-3.0	8.0%
Publicidad	-0.3	-0.8	-65.3%	0.0	0.0	-
Gastos Admón. Seguros Propiedad	-0.8	-0.8	1.1%	0.0	0.0	-10.4%
Otros Gastos Admón. Bienes Raíces	-1.4	-2.1	-31.8%	-0.1	-0.1	-38.8%
Comisiones y Gastos Admón.	-104.5	-93.1	12.2%	-4.7	-4.8	-1.3%
Comisión del Asesor Externo	-67.9	-60.6	12.0%	-3.1	-3.1	-0.6%
Comisiones Legales, Admón. y Profesionales	-22.7	-19.7	15.4%	-1.0	-1.0	-1.3%
Honorarios del Fiduciario	-3.7	-2.9	28.6%	-0.2	-0.1	13.6%
Sueldos	-8.4	-6.3	34.2%	-0.4	-0.3	18.4%
Otros Gastos	-1.7	-3.6	-53.3%	-0.1	-0.2	-59.0%
UAFIDA ³	956.3	829.5	-76.4%	43.2	46.4	-6.8%
Margen UAFIDA	84.3%	85.4%	-107 bps	84.3%	85.4%	-107 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 3T20, se registró un costo financiero de US\$12.9 millones, un decremento de 62.2% o US\$21.3 millones comparado con el 3T19.

Costo Financiero

	3T20	3T19	Var. %	3T20	3T19	Var. %
	(millones de pesos)			(millones de dólares)		
Intereses Financieros	-267.2	-245.5	8.8%	-12.1	-12.6	-4.4%
Gastos de Deuda	-19.2	-415.0	-95.4%	-0.9	-21.6	-95.9%
Recurrente	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-
No Recurrente	-19.2	-415.0	-95.4%	-0.9	-21.6	-95.9%
Productos Financieros	0.9	1.3	-29.3%	0.0	0.1	-38.0%
Total	-285.5	-659.2	-56.7%	-12.9	-34.2	-62.2%

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

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

Durante el 3T20, el FFO disminuyó US\$2.6 millones o 7.8%, comparado con el 3T19 para alcanzar los US\$31.2 millones. El margen FFO fue de 60.8%, una disminución de 141 puntos base respecto al 3T19. Adicionalmente, el AFFO para el 3T20 fue de US\$25.9 millones, disminuyendo US\$4.6 millones o 15.1% comparado con el 3T19. El margen AFFO registrado fue de 50.2%, un decremento de 546 puntos base respecto al 3T19.

Fondos de la Operación (FFO)

	3T20	3T19	Var. %	3T20	3T19	Var. %
<i>(millones de pesos excepto donde se indique)</i>						
UAFIDA	956.3	829.5	15.3%	43.2	46.4	-6.8%
Costo Financiero ¹	-266.3	-244.2	9.1%	-12.0	-12.6	-4.3%
Fondos de la Operación (FFO)	690.0	585.3	17.9%	31.2	33.8	-7.8%
<i>Margen FFO</i>	<i>60.8%</i>	<i>62.2%</i>	<i>-141 bps</i>	<i>60.8%</i>	<i>62.2%</i>	<i>-141 bps</i>
Mejoras de los Inquilinos	-69.8	-44.2	57.8%	-3.2	-2.3	40.3%
Comisiones de Arrendamiento	-32.6	-15.4	111.2%	-1.5	-0.8	87.7%
Otros No Recurrentes ²	-11.8	-3.9	201.1%	-0.5	-0.2	166.3%
Fondos de la Operación Ajustado (AFFO)	575.8	521.8	10.4%	25.9	30.5	-15.1%
<i>Margen AFFO</i>	<i>50.2%</i>	<i>55.7%</i>	<i>-546 bps</i>	<i>50.2%</i>	<i>55.7%</i>	<i>-546 bps</i>

(1) Gastos Financieros Operativos Netos integrados por intereses financieros, gastos de deuda recurrente y productos financieros. (2) Relacionados con adquisiciones, ventas, gastos legales y otros.
Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Utilidad Integral

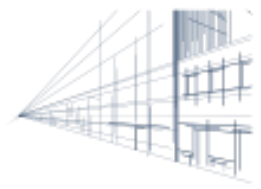
En el 3T20 se registró una utilidad integral de US\$10.6 millones comparado con US\$122.1 millones registrados en el 3T19.

La siguiente tabla muestra el cálculo de la utilidad integral para el cierre del 3T20:

Utilidad Integral

	3T20	3T19	Var. %	3T20	3T19	Var. %
<i>(millones de pesos excepto donde se indique)</i>						
Ingresos Netos	1,131.5	1,022.0	10.7%	51.2	52.6	-2.8%
Gastos de Bienes Raíces e Impuestos	-207.7	-166.5	24.8%	-9.5	-8.6	10.5%
Honorarios y Gastos Diversos	-116.3	-119.2	-2.4%	-5.3	-6.1	-14.0%
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	744.9	1,629.3	-54.3%	34.4	83.9	-59.0%
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	2.3	-6.8	-	0.1	-0.3	-
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	121.3	-310.5	-	5.6	-16.0	-
Ganancia (pérdida) neta realizada por los instrumentos financieros derivados	-2.7	4.2	-	-0.1	0.2	-
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	1.5	-7.8	-	0.0	-0.4	-
Utilidad Operativa	1,674.8	2,044.8	-	76.5	105.3	-
Producto Financiero	0.9	1.3	-29.3%	0.0	0.1	-38.0%
Gastos Financieros	-286.4	-660.5	-56.6%	-13.0	-34.3	-62.2%
Gastos Financieros Netos	-285.5	-659.2	-56.7%	-12.9	-34.2	-62.2%
Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación	71.8	10.4	588.0%	3.3	0.5	523.8%
Utilidad (Pérdida) Neta	1,461.1	1,396.0	4.7%	66.9	71.6	-6.6%
Reclasificación después Utilidad (Pérdida) Neta - Ajuste de Conversión Cambiaria	-699.6	660.1	-	0.0	34.0	-
Cambios en el Valor Razonable de los Préstamos a través de Otros Resultados Integrales	-1,262.7	315.1	-	-56.2	16.2	-
Utilidad Integral	-501.2	2,371.2	-	10.6	122.1	-

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting



Distribuciones por CBFIs

Para el 3T20, Terrafina distribuyó un total de US\$22.0 millones, equivalente a US\$0.0279 por CBFI. Es importante mencionar que las distribuciones pagadas corresponden al 85% del AFFO generado en el trimestre.

Distribuciones

(millones de pesos excepto donde se indique)	3T19	4T19	1T20	2T20	3T20	Var.%
CBFIs en Circulación ¹ (millones de CBFIs)	790.6	790.6	790.6	790.6	790.6	0.0%
Precio del CBFI ²	29.34	31.52	29.50	25.51	27.79	-5.3%
Distribuciones	551.0	499.1	437.4	462.9	489.5	-11.2%
Distribuciones por CBFI	0.6969	0.6313	0.5532	0.5855	0.6191	-11.2%
Tipo de Cambio USD/MXN (promedio cierre del periodo)	19.43	19.29	19.86	23.30	22.13	13.9%
Distribuciones (millones de dólares)	28.3	25.8	22.5	19.8	22.0	-22.3%
Distribución por CBFI (dólares)	0.0359	0.0328	0.0284	0.0251	0.0279	-22.3%
<i>Rendimiento de la Distribución Anualizada</i> ³	9.5%	8.0%	7.5%	9.2%	8.9%	-59 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 30 de septiembre de 2020, la deuda total de Terrafina fue de US\$1,093.8 millones. El costo promedio de la deuda de largo plazo fue de 4.27%. 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 septiembre 2020)								
Deuda Largo Plazo								
Citibank ¹	Dólares	2,064.6	91.9	Libor + 2.45%	Interés	Ene 2023	-	US\$150M cap ⁵
Metlife	Dólares	3,368.6	150.0	4.75%	Interés	Ene 2027	-	-
Banamex ²	Dólares	4,197.4	186.9	Libor + 2.45%	Interés	Oct 2022	-	US\$105M swap ⁶
Notas Quirografarias (2022) ³	Dólares	3,035.1	135.2	5.25%	Interés	Nov 2022	-	-
Notas Quirografarias (2029) ⁴	Dólares	11,898.7	529.8	4.962%	Interés	Jul 2029	-	-
Deuda Total		24,564.4	1,093.8					
Efectivo Neto		1,842.0	82.0					
Deuda Neta		22,722.4	1,011.8					

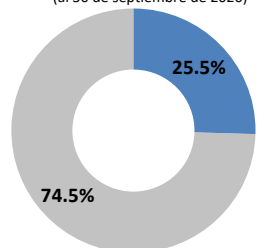
(1) Crédito sindicado revolvente sin garantía. (2) Crédito sindicado sin garantía; sólo intereses para los primeros tres años. (3) Valor del bono a costo: US\$425 millones / Ps. 8,388 millones.

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

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting y Capital Markets

Clasificación por Tasa de Interés

(al 30 de septiembre de 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 septiembre de 2020 y las expectativas proyectadas por Terrafina para los próximos seis trimestres:

Apalancamiento (LTV)

(al 30 de septiembre 2020)	(millones de pesos)	(millones de dólares)
Activos Totales	57,547.6	2,562.5
Deuda Total	24,564.4	1,093.8
Apalancamiento (LTV)¹		42.7%

(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	30 de septiembre 2020	1,842.0	82.0
Impuestos por recuperar	Σ siguientes 6 trimestres	90.6	4.0
UAFI ¹ después de distribuciones	Σ siguientes 6 trimestres	2,801.3	126.6
Línea Disponible de Crédito	30 de septiembre 2020	3,703.2	89.9
		(millones de pesos)	(millones de dólares)
Pago de Intereses	Σ siguientes 6 trimestres	1,506.1	67.1
Pago de Principal	Σ siguientes 6 trimestres	397.7	17.7
CAPEX Recurrente	Σ siguientes 6 trimestres	221.3	9.9
Gastos de Desarrollo	Σ siguientes 6 trimestres	376.2	16.8
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

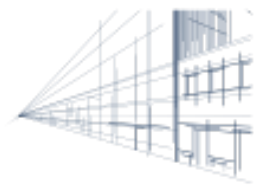
Adicionalmente, al 30 de septiembre de 2020, Terrafina se encontraba en total cumplimiento con las obligaciones impuestas en la emisión de sus bonos con vencimiento en el año 2022 y 2029 como se muestra en la siguiente tabla:

Obligaciones de cumplimiento Bono Sin Garantía

(al 30 de septiembre 2020)	Terrafina	Obligaciones de Cumplimiento del Bono
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 realiza los siguientes ajustes a su guía para el 2020 como se muestra en la siguiente tabla:

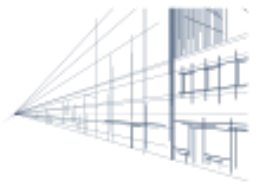
Guía 2020

	Previa	Ajustada
Ocupación al cierre de año	95% - 96%	95%-96%
Porcentaje del reparto de distribuciones ¹	85%	85%
Distribución anual por CBFi	\$0.1150 centavos de dólar - \$0.1170 centavos de dólar	\$0.1060 centavos de dólar - \$0.10.80 centavos de dólar
CAPEX por pie cuadrado (Total ARB)	\$0.26 centavos de dólar - \$0.29 centavos de dólar	\$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.

Terrafina estima un ajuste en la distribución por CBFi anualizada en un rango del 7 % a 8% como resultado de los siguientes factores:

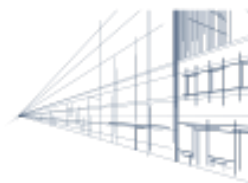
- Desocupación adicional en las propiedades en el segundo semestre 2020 por estrategias de consolidación de operaciones de algunos inquilinos.
- El plan de diferimiento de rentas que considera que el 30% de estos diferimientos serán cobrados hasta el 1T21.
- Un incremento en gastos financieros como resultado de la disposición de US\$150 millones de la línea de crédito revolvente a inicios del 2T20 para estar bien posicionados durante la contingencia.
- Los incumplimientos en rentas de inquilinos que se encuentran en negociaciones (mismos que se originaron antes del COVID19).



Cobertura de Analistas

Al cierre del 3T20, los siguientes bancos e instituciones publicaban 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.terrafinamx.com

Acerca de PGIM Real Estate

Como uno de los administradores inmobiliarios más grandes del mundo con \$182.0 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 \$1.4 mil millones de dólares americanos de Prudential Financial, Inc. (NYSE: 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 30 de junio de 2020. Incluye \$39.3 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.

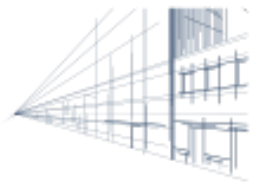
Acerca de PGIM y Prudential Financial, Inc.

PGIM, el negocio global de administración de inversiones de Prudential Financial, Inc. (NYSE: PRU), se encuentra entre los 10 principales administradores de inversiones en el mundo¹ con más de \$ 1.4 mil millones de dólares americanos en activos bajo administración (AUM, por sus siglas en inglés) al 30 de junio 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.

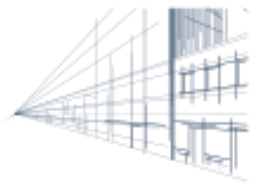
Prudential Financial, Inc. de los Estados Unidos no está afiliada de ninguna manera con Prudential plc, constituida en el Reino Unido o con Prudential Assurance Company, una subsidiaria de M&G plc, constituida en el Reino Unido.

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.



Terrafina
(BMV: TERRA13)

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

Viernes, 23 de octubre 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/2133/37684>

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: 37684

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.

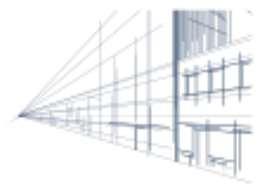
Adicionalmente, existen ingresos contables que deben registrarse con base en las NIIF; sin embargo, estos ingresos no son monetarios por lo que se excluyen en el cálculo de las principales métricas del reporte.

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		3T20	3T19	3T20	3T19
		(millones de pesos)		(millones de dólares)	
cálculo ION	Cobranza Neta ¹	1,114.5	927.0	50.4	50.8
cálculo ION	Ingresos por Rentas	1,103.6	945.8	49.9	48.7
cálculo ION	Ingresos No Cobrados del Trimestre	-94.2	-98.0	-4.2	-3.3
cálculo ION	Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	105.2	79.2	4.7	5.4
No Monetario	Ingresos Devengados ²	-1.7	5.1	-0.1	0.3
	Otros Ingresos Operativos	29.7	71.0	1.3	3.7
cálculo ION	Gastos Reembolsables como Ingresos ³	16.0	57.3	0.7	3.0
cálculo AFFO	Mejoras de Inquilinos Reembolsables	7.9	9.3	0.4	0.5
No Monetario	Otros Ingresos No Monetarios	5.8	4.4	0.3	0.2
	Ingresos Netos	1,131.5	1,022.0	51.2	52.6
cálculo ION	Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación ⁴	3.8	10.2	0.2	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



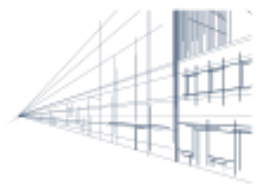
Anexo 2 – Gastos de Bienes Raíces

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		3T20	3T19	3T20	3T19
		(millones de pesos)		(millones de dólares)	
	Reparaciones y Mantenimiento	-88.2	-63.7	-4.0	-3.3
cálculo ION	Recurrente	-10.6	-10.2	-0.5	-0.5
cálculo AFFO	No Recurrente	-77.6	-53.5	-3.6	-2.8
	Impuestos Propiedad	-42.6	-7.6	-1.9	-0.4
cálculo ION	Operativos	-24.8	-0.1	-1.1	0.0
No Monetarios	No Operativos	-17.8	-7.6	-0.8	-0.4
cálculo ION	Comisión por Administración de Propiedad	-21.9	-18.4	-1.0	-0.9
cálculo ION	Electricidad	-2.0	-14.8	-0.1	-0.8
cálculo AFFO	Comisión Agentes	-32.6	-15.4	-1.5	-0.8
	Seguro de Cobertura de Propiedad	-7.1	-3.2	-0.3	-0.2
cálculo ION	Operativos	-6.3	-2.4	-0.3	-0.1
cálculo UAFIDA	Administrativos	-0.8	-0.8	0.0	0.0
cálculo ION	Seguridad	-3.2	-5.1	-0.1	-0.3
cálculo UAFIDA	Publicidad	-0.3	-0.8	0.0	0.0
	Otros Gastos	-3.5	-27.4	-0.2	-1.4
cálculo ION	Relacionados con la Operación	-2.1	-7.2	-0.1	-0.4
No Monetarios	No Relacionados con la Operación	0.0	-18.1	0.0	-0.9
cálculo UAFIDA	Administrativos	-1.4	-2.1	-0.1	-0.1
No Monetarios	Estimación Cuentas Cobro Dudoso	-6.2	-10.1	-0.3	-0.5
Gastos Bienes Raíces Totales		-207.7	-166.5	-9.5	-8.6

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting



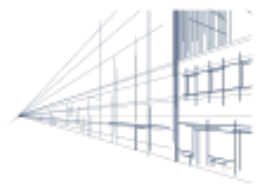
Anexo 3 – Comisiones y Gastos de Administración

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		3T20	3T19	3T20	3T19
		(millones de pesos)		(millones de dólares)	
cálculo UAFIDA	Comisión del Asesor Externo	-67.9	-60.6	-3.1	-3.1
	Honorarios Legales	-10.3	-3.3	-0.5	-0.2
cálculo UAFIDA	Recurrentes	0.0	-0.6	0.0	0.0
cálculo AFFO	No Recurrentes	-10.3	-2.6	-0.5	-0.1
	Otros Honorarios Profesionales	-6.6	-8.1	-0.3	-0.4
cálculo UAFIDA	Recurrentes	-5.1	-6.8	-0.2	-0.4
cálculo AFFO	No Recurrentes	-1.6	-1.3	-0.1	-0.1
	Honorarios Administrativos	-17.6	-34.4	-0.8	-1.8
cálculo UAFIDA	Recurrentes	-17.6	-12.3	-0.8	-0.6
No Operativos	No Recurrentes ¹	0.0	-22.2	0.0	-1.1
cálculo UAFIDA	Sueldos	-8.4	-6.3	-0.4	-0.3
cálculo UAFIDA	Honorarios del Fiduciario	-3.7	-2.9	-0.2	-0.1
cálculo UAFIDA	Otros Gastos	-1.7	-3.6	-0.1	-0.2
Comisiones y Gastos de Admón. Totales		-116.3	-119.2	-5.3	-6.1

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



Anexo 4 – Reconciliación

	3T20	3T20
	(millones de pesos)	(millones de dólares)
Reconciliación de Utilidad (Pérdida) a FFO, UAFIDA y ION		
Utilidad (Pérdida) Integral	-501.2	10.6
<i>Sumar (Restar) Ajustes de Conversión Cambiaria:</i>		
Ajuste de Conversión Cambiaria	699.6	0.0
Cambios Valor Razonable de los Préstamos de Otros Resultados Integrales	1,262.7	56.2
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero:</i>		
Gastos de Deuda No Recurrente	19.2	1.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes No Monetarios:</i>		
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	-1.5	0.0
Ganancia (pérdida) por los Instrumentos Financieros Derivados	2.7	0.1
Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	-121.3	-5.6
Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	-2.3	-0.1
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	-744.9	-34.4
Ganancia (Pérdida) por Venta de Bienes Raíces	0.0	0.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>		
Reparaciones y Mantenimiento No Recurrente	77.6	4.0
Impuestos Propiedad No Operativos	17.8	0.9
Comisiones Arrendamiento	32.6	1.7
Estimación Cuentas Cobro Dudoso	6.2	0.3
Otros Gastos No Relacionados con la Operación	0.0	0.0
Honorarios Legales No Recurrentes	10.3	0.5
Otros Honorarios Profesionales No Recurrentes	1.6	0.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>		
Ingresos No Cobrados del Trimestre	-94.2	-4.3
Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	105.2	4.8
Ajuste Valor Razonable de las Propiedades de Inversión JVs	-68.0	-3.1
Ingresos Devengados	1.7	0.1
Otros Ingresos No Monetarios	-5.8	-0.3
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	-7.9	-0.4
<i>Sumar (Restar) Honorarios Administrativos No Operativos</i>		
Honorarios Administrativos No Operativos	0.0	0.0
Fondos de la Operación (FFO)	690.0	31.1
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero</i>		
Intereses Financieros	267.2	12.1
Gastos de Deuda Recurrentes	0.0	0.0
Productos Financieros	-0.9	0.0
UAFIDA	956.3	43.2
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>		
Comisión del Asesor Externo	67.9	3.1
Honorarios Legales Recurrentes	0.0	0.0
Otros Honorarios Profesionales Recurrentes	5.1	0.2
Honorarios Administrativos	17.6	0.8
Sueldos	8.4	0.4
Honorarios del Fiduciario	3.7	0.2
Otros Gastos	1.7	0.1
Publicidad	0.3	0.0
Seguro de Cobertura de Propiedad Administrativos	0.8	0.0
Otros Gastos Administrativos	1.4	0.1
ION	1,063.4	48.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>		
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes	10.6	0.5
Impuestos Propiedad Recurrentes	24.8	1.1
Comisión por Administración de Propiedad	21.9	1.0
Electricidad	2.0	0.1
Seguro de Cobertura de Propiedad Operativos	6.3	0.3
Seguridad	3.2	0.1
Otros Gastos Relacionados con la Operación	2.1	0.1
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>		
Otros Ingresos No Monetarios	5.8	0.3
Ingresos Devengados	-1.7	-0.1
Ingresos No Cobrados del Trimestre	94.2	4.3
Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	-105.2	-4.8
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	7.9	0.4
Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación	-3.8	-0.2



Ingresos Netos	1,131.5	51.2
-----------------------	----------------	-------------

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

	3T20 <i>(millones de pesos)</i>	3T20 <i>(millones de dólares)</i>
Utilidad (Pérdida) Integral	-501.2	10.6
<i>Sumar (Restar) Ajustes de Conversión Cambiaria:</i>		
Ajuste de Conversión Cambiaria	699.6	0.0
Cambios Valor Razonable de los Préstamos de Otros Resultados Integrales	1,262.7	56.2
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero:</i>		
Gastos de Deuda No Recurrente	19.2	0.9
<i>Sumar (Restar) Ajustes No Monetarios:</i>		
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	-1.5	0.0
Ganancia (pérdida) por los Instrumentos Financieros Derivados	2.7	0.1
Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	-121.3	-5.6
Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	-2.3	-0.1
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	-744.9	-34.4
Ganancia (Pérdida) por Venta de Bienes Raíces	0.0	0.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>		
Impuestos Propiedad No Operativos	17.8	0.8
Estimación Cuentas Cobro Dudoso	6.2	0.3
Otros Gastos No Relacionados con la Operación	0.0	0.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>		
Ingresos No Cobrados del Trimestre	-94.2	-4.3
Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	105.2	4.8
Ajuste Valor Razonable de las Propiedades de Inversión JVs	-68.0	-3.1
Ingresos Devengados	1.7	0.1
Otros Ingresos No Monetarios	-5.8	-0.3
<i>Sumar (Restar) Honorarios Administrativos No Operativos</i>		
Honorarios Administrativos No Operativos	0.0	0.0
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)	575.8	25.9

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 3T20 (dólares) ¹	1.26
(x) CBFIs (millones de certificados)	790.6
(=) Capitalización del Mercado	992.6
(+) Deuda Total	1,093.8
(-) Efectivo	82.0
(=) Valor de la Empresa	2,004.4
(-) Reserva Territorial	41.5
(=) Valor Implícito Operativo de los Bienes Raíces	1,962.9
Ingreso Operativo Neto (ION) 2020e	186.0
Tasa Cap Rate Implícita	9.5%

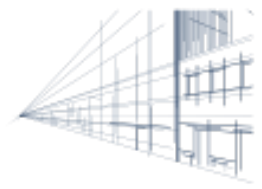
Datos expresados en millones de dólares excepto donde se indique.

(1) Precio promedio: Ps.25.51 y tipo de cambio promedio del 3T20: Ps.23.30

Cálculo Cap Rate con NAV

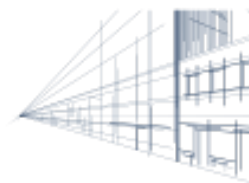
(+) Propiedades de Inversión (excluyendo reserva territorial)	2,406.6
(+) Reserva Territorial	41.5
(+) Efectivo	82.0
(-) Pasivos Totales	1,093.8
(=) NAV¹	1,436.3
(/) CBFIs (millones de certificados)	790.6
(=) NAV por CBFi (dólares)	1.8

Precio CBFi (cálculo por NAV)	1.8
(x) CBFIs (millones de acciones)	790.6
(=) Valor de la Empresa	1,436.3
(+) Deuda Total y Pasivos	1,093.8
(-) Efectivo	82.0
(=) Valor de la Empresa	2,448.1
(-) Reserva Territorial	41.5
(=) Valor Implícito en la Operación	2,406.6
Ingreso Operativo Neto (ION) 2020e	186.0
Tasa Cap Rate Implícita	7.7%



Estados Financieros

Estado de Resultados	3T20 <i>(miles de pesos)</i>	3T20 <i>(miles de dólares)</i>
Ingresos por rentas	1,101,875	49,809
Otros ingresos operativos	29,662	1,342
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	-207,737	-9,479
Honorarios y gastos diversos	-116,286	-5,264
Ganancia (pérdida) realizada por venta de bienes raíces		0
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	744,898	34,425
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de los préstamos	121,313	5,605
Ganancia (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	2,291	106
Ganancia (pérdida) neta realizada por los instrumentos financieros derivados	-2,721	-121
Ganancia (pérdida) cambiaria	1,517	50
Utilidad de operación	1,674,812	76,473
Productos financieros	943	43
Gastos financieros	-286,441	-12,962
Gastos financieros-neto	-285,498	-12,920
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	71,791	3,317
Utilidad Neta del periodo	1,461,105	66,870
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-699,613	0
Cambios en el valor razonable de los préstamos a valor razonable a través de otros resultados integrales	-1,262,661	-56,225
Utilidad integral del periodo	-501,169	10,645



Estados Financieros

Balance General

(miles de pesos)

30-sep-20

(miles de pesos)

30-sep-20

(miles de dólares)

Activos

Activo no circulante

Propiedades de inversión

54,046,636

2,406,640

(Costo: 30/09/2020 - Ps.44,261,774, US\$2,344,799; 30/06/2020 - Ps.44,207,154, US\$2,342,332)

Inversiones a través del método de participación

824,000

36,692

Rentas diferidas por cobrar

325,571

14,497

Préstamo por cobrar

31,675

1,410

Efectivo restringido

35,301

1,572

Activo circulante

Otras cuentas por cobrar

155,924

6,943

Impuestos por recuperar

90,597

4,034

Pagos anticipados

33,460

1,490

Rentas diferidas por cobrar

19,958

889

Cuentas por cobrar

142,482

6,344

(Reserva para cuentas incobrables: 30/09/2020 - Ps.128,676, US\$5,730; 30/06/2020 - Ps.125,083, US\$5,445)

Efectivo y equivalentes de efectivo

1,841,968

82,021

Total activos

57,547,572

2,562,533

Activos netos atribuible a los inversionistas (patrimonio neto)

Contribuciones netas

18,701,218

1,556,093

Utilidades acumuladas

-1,350,817

-203,544

Ajuste de conversión cambiaria

12,992,364

-

Reserva de riesgo de crédito propio

1,715,883

74,989

Total activos netos

32,058,648

1,427,538

Pasivos

Pasivo no circulante

Préstamos

24,153,199

1,075,517

(Costo: 30/09/2020 - Ps.23,574,301, US\$1,049,739; 30/06/2020 - Ps.25,917,793, US\$1,128,259)

Instrumentos financieros derivados

45,054

2,006

Depósitos de arrendatario

311,899

13,889

Proveedores y otras cuentas por pagar

7,328

326

Pasivo circulante

Proveedores y otras cuentas por pagar

423,777

18,870

Préstamos

411,213

18,311

(costo: 30/09/2020 - Ps.411,213, US\$18,310 ;30/06/2020 - Ps.460,017, US\$20,026)

Depósitos de arrendatarios

136,454

6,076

Total pasivo (excluyendo activo neto atribuible a los Inversionistas)

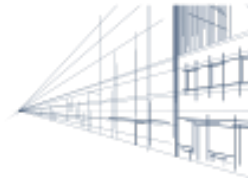
25,488,924

1,134,995

Total pasivos y activos netos

57,547,572

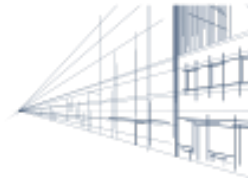
2,562,532



Estados Financieros

Estado de Flujo de Efectivo

	Sep-20	Sep-20
	(miles de pesos)	(miles de dólares)
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad (pérdida) del período	-365,610	66,870
Ajustes:		
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	964,071	-34,425
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	1,005,180	-5,605
Pérdida (utilidad) neta realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	40,801	-106
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	0
Estimación para cuentas de cobro dudoso	19,186	283
Intereses pagados por préstamos	818,722	12,076
Intereses devengados en cuentas bancarias	-2,483	-43
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	-60,097	-3,317
Disminución (aumento) rentas diferidas por cobrar	-67,489	78
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar	-67,325	1,521
Disminución (aumento) en impuestos por recuperar	66,578	2,570
Disminución (aumento) en impuestos al valor agregado reembolsado	-50,998	-1,655
Disminución (aumento) en pagos anticipados	-12,433	1,173
Disminución (aumento) en otros activos	20,903	714
(Disminución) aumento en depósitos de arrendatarios	66,540	-1,591
(Disminución) aumento en proveedores y otras cuentas por pagar	63,011	1,838
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de operación	2,451,687	40,383
Flujo de efectivo de actividades de inversión		
Mejoras de propiedades de inversión	-441,177	-2,468
Ingreso por disposición de propiedades de inversión	-	-
Intereses devengados en cuentas bancarias	2,483	43
Inversiones a través del método de participación	-	-
Cobros de préstamo por cobrar	-30,426	-101
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de inversión	-469,120	-2,527
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento		
Prestamos recibidos	3,928,031	0
Pago de préstamos	-2,961,359	-75,000
Intereses pagados por préstamos	-910,315	-17,310
Efectivo restringido	-	-
Distribuciones pagadas a accionistas	-1,399,394	-20,659
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de financiamiento	-1,343,037	-112,969
(Disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo	639,530	-75,113
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	1,266,322	157,134
Efectos cambiarios sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	-63,884	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	1,841,968	82,021



Atribuible a los Inversionistas

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 2020	18,701,218	7,783,691	669,393	414,187	27,568,489
Contribución de capital	-	-	-	-	-
Distribuciones a tenedores	-	-	-	-1,399,394	-1,399,394
Utilidad integral					
Utilidad (pérdida) neta del período	-	-	-	-365,610	-365,610
Otros resultados integrales					
Ajuste por conversión de divisas	-	5,208,673	-	-	5,208,673
Ajuste por valor razonable de préstamos	-	-	1,046,490	-	1,046,490
Total de utilidad (pérdida) utilidad integral	-	5,208,673	1,046,490	-365,610	5,889,553
Activo neto (patrimonio neto) al 30 de septiembre de 2020	18,701,218	12,992,364	1,715,883	-1,350,817	32,058,648

(miles de dólares)

Balance al 1 de enero de 2020	832,746	346,600	29,807	18,443	1,227,596
Contribución de capital	-	-	-	-	-
Distribuciones a tenedores	-	-	-	-62,314	-62,314
Utilidad integral					
Utilidad (pérdida) neta del período	-	-	-	-16,280	-16,280
Otros resultados integrales					
Ajuste por conversión de divisas	-	231,937	-	-	231,937
Ajuste por valor razonable de préstamos	-	-	46,599	-	46,599
Total de utilidad (pérdida) utilidad integral	-	231,937	46,599	-78,594	199,942
Activo neto (patrimonio neto) al 30 de septiembre de 2020	832,746	578,536	76,406	-60,150	1,427,538