

REPORTE DE RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE Y AÑO COMPLETO 2020

Ciudad de México, 25 de febrero de 2021 – Terrafina® (BMV: TERRA13) ("TERRA" o "la Compañía"), fideicomiso de inversión líder en bienes raíces industriales ("FIBRA"), asesorado externamente por PGIM Real Estate y dedicado a adquirir, desarrollar, arrendar y administrar propiedades inmobiliarias industriales en México, anunció hoy sus resultados del cuarto trimestre 2020 (4T20) y del año completo (2020).

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.

Los estados financieros de Terrafina que se describen en el presente reporte son internos y aún no han sido auditados por nuestros Auditores Externos ni aprobados por la Asamblea Ordinaria Anual de Tenedores, por lo que las cifras mencionadas a lo largo de este reporte de resultados son preliminares y podrían presentar ajustes en el futuro. Una vez que se cuente con los estados financieros dictaminados para 2020 y hayan sido aprobados por la Asamblea Ordinaria Anual de Tenedores, los mismos se pondrán a disposición del público inversionista de conformidad con las disposiciones legales aplicables.

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

Hechos Destacados Operativos y Financieros al 31 de diciembre de 2020

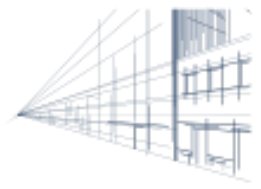
Operativos

- La tasa de ocupación al 31 de diciembre de 2020 fue del 95.2%, un decremento de 130 puntos base comparado con el cuarto trimestre de 2019 (4T19).
- La tasa de renovación del 4T20 fue del 89.9%.
- La renta promedio anualizada del portafolio por pie cuadrado al 4T20 fue US\$5.28, un incremento de 1.8% o US\$0.09 comparado con el 4T19.
- En el 4T20, Terrafina registró un total de 39.2 millones de pies cuadrados (mpc) de Área Rentable Bruta (ARB) integrada por 274 propiedades y 298 inquilinos.
- El total de actividades por arrendamiento de 2020 fue de 8.6 mpc, de los cuales 10.1% corresponden a nuevos contratos, 73.8% a renovaciones y 16.1% a renovaciones anticipadas. Esta actividad se concentró principalmente en los mercados de Ciudad Juárez, Chihuahua, Guadalajara, San Luis Potosí, Ramos Arizpe, Querétaro, Monterrey, Cuautitlán Izcalli, Ciudad Acuña, Monclova, Torreón, Apodaca, Tijuana, Irapuato, Saltillo, Toluca, Casas Grandes y Hermosillo.

Contacto:

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

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



Financieros

- La cobranza neta de 2020 (ingresos por rentas – ingresos no cobrados + ingresos cobrados) fue de US\$194.7 millones, de los cuales US\$49.1 millones corresponden al 4T20 y representa un decremento de 3.2% o US\$1.6 millones comparado con el 4T19.
- Los ingresos por rentas de 2020 fueron US\$199.1 millones, de los cuales US\$48.5 millones corresponden al 4T20 y representan un decremento de 0.3% o US\$0.2 millones comparado con el 4T19.
- El Ingreso Operativo Neto (ION) de 2020 fue US\$188.1 millones, de los cuales US\$48.1 millones corresponden al 4T20 y representan un decremento de 1.3% o US\$0.6 millones comparado con el 4T19.
- El margen ION fue 94.0% en 2020 y 94.2% en el 4T20, un incremento de 199 y 10 puntos base, respectivamente, comparados con los mismos períodos de 2019.
- La UAFIDA de 2020 alcanzó US\$168.5 millones, de los cuales US\$43.2 millones corresponden al 4T20, un decremento de 0.2% o US\$0.1 millones comparado con el 4T19.
- El margen UAFIDA de 2020 fue de 84.3% y de 84.6% en el 4T20, un incremento de 251 puntos base y 101 puntos base, respectivamente, comparados con los mismos períodos de 2019.
- Los fondos disponibles para la operación ajustados (AFFO) de 2020 alcanzaron US\$103.0 millones, de los cuales US\$27.2 millones corresponden al 4T20, un incremento de 12.0% o US\$2.9 millones comparado con el 4T19.
- El margen AFFO en 2020 fue de 51.0% y de 52.7% en el 4T20, incrementos de 464 puntos base y 600 puntos base, respectivamente, comparados con los mismos períodos de 2019.
- El monto total de las distribuciones para el 2020 fue de US\$87.5 millones; con distribuciones por CBFi de US\$0.1107. Tomando en cuenta el precio promedio de 2020 de US\$1.31 (Ps.28.21), se obtuvo un retorno por distribución (*dividend yield*) del 8.4%.
- El monto total de distribuciones para el 4T20 fue de US\$23.1 millones. Como resultado, se distribuirán Ps.0.6045 por CBFi (US\$0.0293 por CBFi) como pago de distribuciones correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de octubre y el 31 de diciembre de 2020. Tomando en cuenta el precio promedio del 4T20 de US\$1.45 (Ps.29.95), se obtuvo un retorno por distribución anualizado (*dividend yield*) de 8.1%.

Resultados Operativos y Financieros

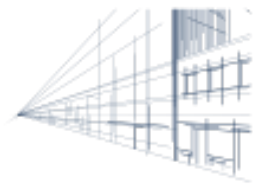
Resultados Relevantes

Operativos	Mar20	Jun20	Sep20	Dec20	Dec19	Var.
Número de Propiedades Desarrolladas	289	289	289	274	289	-15
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc) ¹	42.3	42.3	42.3	39.2	42.3	-3.1
Reserva Territorial (mpc)	5.66	5.66	5.66	5.51	5.66	-0.15
Tasa de Ocupación ²	95.5%	95.5%	95.5%	95.2%	96.5%	-130 pb
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.18	5.18	5.18	5.28	5.19	0.09
Plazo Promedio Remanente de Renta (años)	3.68	3.68	3.68	3.75	3.85	-0.10
Tasa de Renovación ³	82.2%	82.2%	82.2%	89.9%	100.0%	-1,009 pb

Financieros Acumulados	Mar20	Jun20	Sep20	Dic20	Dic19	Var.
(millones de pesos excepto donde se indique)						
Cobranza Neta ⁴	966.9	2,051.8	3,166.2	4,178.8	3,692.8	13.2%
Ingresos por Rentas ⁵	998.2	2,173.4	3,276.9	4,278.2	3,764.4	13.6%
Otros Ingresos Operativos	25.6	52.9	82.6	128.8	98.1	31.4%
Ingresos base de efectivo ⁶	994.7	2,104.6	3,238.8	4,293.1	3,794.6	13.1%
Ingresos base de efectivo + reembolsos mejoras inquilinos ⁷	1,004.7	2,122.9	3,265.0	4,331.2	3,817.3	13.5%
Ingresos Netos	1,036.1	2,241.3	3,372.8	4,362.8	3,927.6	11.1%
Ingreso Operativo Neto (ION)*	937.1	1,982.3	3,045.7	4,037.8	3,493.6	15.6%
Margen ION	94.2%	94.2%	94.0%	94.0%	92.1%	199 bps
UAFIDA ^{8*}	832.0	1,762.2	2,718.5	3,609.3	3,102.1	16.4%
Margen UAFIDA	84.4%	84.1%	84.2%	84.3%	81.7%	251 bps
Flujo de la Operación (FFO)*	596.6	1,212.3	1,902.3	2,565.0	2,139.9	19.9%
Margen FFO	60.6%	58.2%	59.1%	60.1%	56.3%	373 bps
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)*	514.6	1,059.2	1,635.0	2,197.3	1,773.3	23.9%
Margen AFFO	52.4%	50.6%	50.4%	51.0%	46.4%	464 bps
Distribuciones	437.4	900.3	1,389.8	1,867.7	1,996.1	-6.4%
Distribuciones por CBFi ⁹	0.5532	1.1387	1.7578	2.3624	2.5251	-6.4%

Mar20	Jun20	Sep20	Dic20	Dic19	Var.
19.8578	21.5805	21.7685	21.4834	19.4256	
(millones de dólares excepto donde se indique)					
48.7	95.2	145.6	194.7	191.4	1.7%
50.3	100.6	150.5	199.1	195.3	1.9%
1.3	2.4	3.8	6.0	5.1	18.5%
49.5	97.1	148.4	200.0	196.7	1.7%
50.0	98.0	149.6	201.8	197.9	2.0%
52.2	103.8	154.9	202.9	202.5	0.2%
47.1	92.0	140.0	188.1	181.1	3.9%
94.2%	94.2%	94.0%	94.0%	92.1%	199 bps
42.2	82.1	125.3	168.5	160.8	4.8%
84.4%	84.1%	84.2%	84.3%	81.7%	251 bps
30.3	56.8	88.0	120.1	110.8	8.4%
60.6%	58.2%	59.1%	60.1%	56.3%	373 bps
26.5	49.8	75.7	103.0	91.8	12.2%
52.4%	50.6%	50.4%	51.0%	46.4%	464 bps
22.5	42.3	64.4	87.5	103.6	-15.5%
0.0284	0.0535	0.0814	0.1107	0.1310	-15.5%

(1) Millones de pies cuadrados. (2) Ocupación al cierre del periodo. (3) Indica la tasa de renovaciones de los vencimientos de los contratos en el periodo. 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 periodo. Para mayor información sobre la integración de estos cálculos, favor de referirse a la sección "Desempeño Financiero 2020" 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 periodo.



Financieros Trimestrales

	1T20	2T20	4T20	4T20	4T19	Var.		1T20	2T20	4T20	4T20	4T19	Var.
								19.8578	23.3033	22.1330	20.6324	19.4256	
	(millones de pesos excepto donde se indique)							(millones de dólares excepto donde se indique)					
Cobranza Neta ⁴	966.9	1,084.9	1,114.5	1,012.6	978.7	3.5%		48.7	46.5	50.4	49.1	50.7	-3.2%
Ingresos por Rentas ⁵	998.2	1,175.2	1,103.6	1,001.3	940.0	6.5%		50.3	50.3	49.9	48.5	48.7	-0.3%
Otros Ingresos Operativos	25.6	27.3	29.7	44.2	20.7	113.3%		1.3	1.1	1.3	2.2	1.1	105.9%
Ingresos base de efectivo ⁶	994.7	1,109.8	1,134.2	1,052.3	999.7	5.3%		49.5	47.6	51.3	51.1	51.8	-1.4%
Ingresos base de efectivo + reembolsos mejoras inquilinos ⁷	1,004.7	1,118.1	1,142.1	1,064.2	1,004.7	5.9%		50.0	47.9	51.6	51.6	52.0	-0.7%
Ingresos Netos	1,036.1	1,205.2	1,131.5	987.9	973.4	1.5%		52.2	51.6	51.2	47.9	50.5	-5.1%
Ingreso Operativo Neto (ION)*	937.1	1,045.2	1,063.4	992.2	934.6	6.2%		47.1	44.8	48.0	48.1	48.7	-1.3%
Margen ION	94.2%	94.2%	93.7%	94.2%	94.1%	10 bps		94.2%	94.2%	93.7%	94.2%	94.1%	10 bps
UAFIDA ^{8*}	832.0	930.2	956.3	890.9	829.3	7.4%		42.2	39.9	43.2	43.2	43.3	-0.2%
Margen UAFIDA	84.4%	83.9%	84.3%	84.6%	83.6%	101 bps		84.4%	83.9%	84.3%	84.6%	83.6%	101 bps
Flujo de la Operación (FFO)*	596.6	615.7	690.0	662.8	593.3	11.7%		30.3	26.5	31.2	32.2	31.0	3.8%
Margen FFO	60.6%	55.6%	60.8%	63.1%	59.9%	315 bps		60.6%	55.6%	60.8%	63.1%	59.9%	315 bps
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)*	514.6	544.6	575.8	562.3	464.5	21.0%		26.5	23.3	25.9	27.2	24.3	12.0%
Margen AFFO	52.4%	48.7%	50.2%	52.7%	46.7%	600 bps		52.4%	48.7%	50.2%	52.7%	46.7%	600 bps
Distribuciones	437.4	462.9	489.5	478.0	499.1	-4.2%		22.5	19.8	22.0	23.1	25.8	-10.3%
Distribuciones por CBF1 ⁹	0.5532	0.5855	0.6191	0.6045	0.6313	-4.2%		0.0284	0.0251	0.0279	0.0293	0.0328	-10.7%

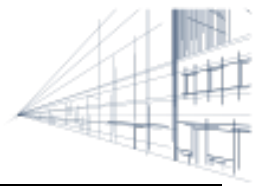
Balance General

	Mar20	Jun20	Sep20	Dic20	Dic19	Var.		Mar20	Jun20	Sep20	Dic20	Dic19	Var.
								23.5122	22.9715	22.4573	19.9487	18.8452	
	(millones de pesos excepto donde se indique)							(millones de dólares excepto donde se indique)					
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	1,188.9	3,609.6	1,842.0	1,443.7	1,266.3	14.0%		50.6	157.1	82.0	72.4	67.2	7.7%
Propiedades de Inversión	57,330.7	54,436.6	54,046.6	46,600.3	45,787.3	1.8%		2,438.3	2,369.7	2,406.6	2,336.0	2,429.7	-3.9%
Reserva de Terrenos	1,013.9	944.5	931.5	854.9	812.2	5.3%		43.1	41.1	41.5	42.9	43.2	-0.8%
Deuda Total	24,088.1	25,807.1	24,564.4	20,079.4	20,098.8	-0.1%		1,024.5	1,123.4	1,093.8	1,006.6	1,066.5	-5.6%
Deuda Neta	22,899.2	22,197.5	22,722.4	18,635.7	18,832.5	-1.0%		973.9	966.3	1,011.8	934.2	999.3	-6.5%

(1) Millones de pies cuadrados. (2) Ocupación al cierre del periodo. (3) Indica la tasa de renovaciones de los vencimientos de los contratos en el periodo. 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 periodo. Para mayor información sobre la integración de estos cálculos, favor de referirse a la sección "Desempeño Financiero 2020" 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 periodo.

Los datos del Balance General en dólares fueron convertidos a pesos utilizando el tipo de cambio del cierre del periodo.

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management y Fund Accounting



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

Los resultados operativos y financieros de Terrafina para 2020 estuvieron en línea con nuestras expectativas, considerando la desaceleración económica resultado de la pandemia. Las rentas no cobradas del 2020 tan sólo representaron un 1% de los ingresos por rentas del año. De estas, ya han sido recuperadas 68% en el 2020 y el 32% restante se espera cobrar en la primera mitad de este año. También, observamos como las operaciones de nuestros inquilinos lograron estabilizarse gradualmente durante la segunda mitad del año, siendo esto un indicador positivo para el sector industrial de bienes raíces en el 2021.

Dentro de los principales acontecimientos de Terrafina para el año encontramos la exitosa venta de activos por US\$127 millones. Creemos que esta transacción confirma nuestra capacidad de ejecución enfocada en incrementar la calidad del portafolio. Mediante esta venta, redujimos nuestra presencia en mercados no dominantes y mejoramos indicadores operativos y financieros, acercándonos a nuestro objetivo de crecer nuestro posicionamiento en los principales mercados industriales del país. Con los recursos obtenidos, liquidamos en el cuarto trimestre el remanente de la línea de crédito revolvente, disminuyendo los gastos financieros y el nivel de apalancamiento. Vale la pena notar que la compañía mantuvo durante el año una estructura de capital sana y con suficiente liquidez gracias al préstamo de US\$150 millones que fue otorgado en el segundo trimestre del 2020 para cualquier posible contingencia de nuestras operaciones por la pandemia. Dado que su uso no fue necesario, este préstamo fue liquidado en su totalidad al cierre de año. Durante el segundo semestre de 2020, realizamos pagos de deuda por un total de US\$255.1 millones, incluida una reducción de más de US\$100 millones de nuestra deuda bancaria. Para 2021, seguiremos siendo disciplinados en los esfuerzos por seguir reduciendo el nivel de apalancamiento, explorando nuevas disposiciones de propiedades en mercados no estratégicos. Creemos que esto nos permitirá el acceso a recursos para el financiamiento de nuevos desarrollos en 2021 y manteniendo el apalancamiento en un nivel conservador. En cuanto a la actividad de desarrollo, registramos un total de 692 mil pies cuadrados provenientes de expansiones y edificios hechos a la medida (BTS), en los cuales estimamos una tasa de retorno del 10.4%, lo que se traduce en aproximadamente US\$3.4 millones adicionales de Ingreso Operativo Neto (ION). Estas nuevas construcciones fueron solicitadas por inquilinos ubicados en la región Norte, en sectores clave de la manufactura para exportación como la aviación, electrónico y automotriz.

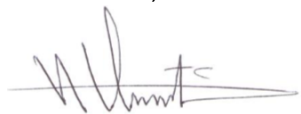
La actividad de arrendamiento en el 2020 alcanzó un total de 8.6 mpc, de los cuales 10.1% corresponden a nuevos contratos, 73.8% a renovaciones y 16.1% a renovaciones anticipadas. El 74% de la actividad se registró en la región Norte (el mercado con la mayor tasa de crecimiento para el sector de manufactura para exportación), seguido por la región Bajío con 25%, y la región Centro con 5% (un mercado altamente demandado para actividades de logística y distribución). Cerramos el año con un nivel de ocupación de 95.2%. La región Norte cerró en 97.1%, Bajío en 88.6% y Centro en 96.3%. En cuanto a la renta promedio anual, cerramos el 2020 en US\$5.28 por pie cuadrado. El incremento que logramos en la renta se debe principalmente a la venta de activos. El indicador de renta promedio anual mismas propiedades fue de US\$5.22 por pie cuadrado, lo que representa un incremento del 2.8% comparado con el 2019. Este indicador se mantuvo estable a lo largo del año.

Alcanzamos una cobranza neta por US\$194.7 millones, un incremento de 1.7% comparado con el 2019. Los ingresos por rentas se incrementaron 1.9% en el año, acumulando US\$199.1 millones. El Ingreso Operativo Neto fue US\$188.1 millones, aumentando un 3.9% año contra año, con un margen de 94.0%. El UAFIDA cerró en US\$168.5 millones con un margen de 84.3%. Generamos US\$103.0 millones de Fondos de la Operación Ajustada (AFFO) con un margen del 51.0%. De estos, distribuimos un total de US\$87.5 millones o US\$0.1107 por CBFI. Esto implica una tasa de dividendo del 8.4%, tomando en cuenta el precio promedio del CBFI durante el año 2020.

Finalmente, para 2021 estamos esperando una ocupación entre 94%–95% y una distribución por CBFI de US\$0.1020–US\$0.1030. Esperamos que los gastos de capital de mantenimiento estén entre US\$0.30–US\$0.33 por el total del Área Rentable Bruta del portafolio.

El año 2021 empieza con algunos retos. Sin embargo, estamos convencidos que gracias a nuestro enfoque en resultados continuaremos generando valor para todos nuestros grupos de interés en el mediano y largo plazo.

Atentamente,



Ing. Alberto Chretin
Director General y Presidente del Comité Técnico

Resumen Operativo

Resumen por Región

(al 31 de diciembre 2020)

	Norte	Bajío	Centro	Total
# Propiedades	191	54	29	274
# de Arrendatarios	192	65	41	298
ARB (mpc)	25.1	8.0	6.1	39.2
Reserva de Terrenos (mpc)	2.6	0.2	2.7	5.5
Tasa de Ocupación	97.1%	88.6%	96.3%	95.2%
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.23	5.21	5.61	5.28
% Renta Base Anualizada	64.6%	18.8%	16.6%	100.0%

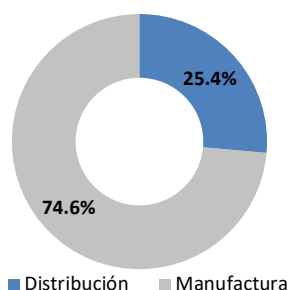
Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management



Operaciones de Terrafina al 4T20

Diversificación por Uso de Propiedad al 4T20

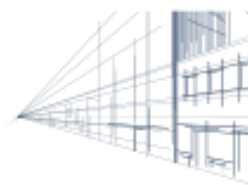
(como % del ARB arrendado)



Actividades de Arrendamiento

	4T20	4T19	Var.
Portafolio Operativo (mpc):			
Renovaciones	2.3	1.4	0.9
Renovaciones Anticipadas	0.3	1.9	-1.6
Nuevos Arrendamientos	0.2	0.6	-0.4
Pies Cuadrados Totales de Arrendamientos Firmados	2.8	3.9	-1.1

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management



Resumen Operativo (continuación)

Ocupación y Rentas por Región

(al 31 de diciembre 2020)	Tasa de Ocupación	Renta Prom. / Pie Cuadrado (dólares)
Norte	97.1%	5.23
Baja California	91.9%	4.82
Tijuana	91.9%	4.82
Sonora	72.7%	4.57
Hermosillo	72.7%	4.57
Chihuahua	97.9%	5.19
Camargo	100.0%	3.00
Casas Grandes	100.0%	4.34
Chihuahua	97.6%	5.43
Ciudad Juárez	97.9%	4.94
Delicias	100.0%	6.24
Gómez Farías	0.0%	0.00
Coahuila	97.1%	5.30
Arteaga	100.0%	4.44
Ciudad Acuña	100.0%	5.40
Monclova	100.0%	5.61
Ramos Arizpe	97.1%	5.24
Saltillo	87.2%	5.29
Derramadero	100.0%	6.77
San Pedro de las Colinas	89.3%	2.10
Torreón	100.0%	4.39
Nuevo León	96.3%	5.39
Apodaca	100.0%	6.68
Monterrey	95.6%	5.15
Tamaulipas	100.0%	5.04
Reynosa	100.0%	5.04
Durango	100.0%	5.72
Durango	100.0%	6.27
Gómez Palacio	100.0%	3.23
Bajío	88.6%	5.21
San Luis Potosí	81.2%	4.96
San Luis Potosí	81.2%	4.96
Jalisco	100.0%	5.79
Guadalajara	100.0%	5.79
Aguascalientes	100.0%	4.00
Aguascalientes	100.0%	4.00
Guanajuato	85.7%	5.06
Celaya	100.0%	5.29
Irapuato	87.9%	5.53
Silao	83.2%	4.82
Querétaro	95.6%	5.19
Querétaro	95.6%	5.19
Centro	96.3%	5.61
Estado de México	95.8%	5.76
Cuautitlán Izcalli	100.0%	5.83
Huehuetoca	43.8%	4.31
Toluca	89.2%	5.56
Ciudad de México	100.0%	9.39
Azcapotzalco	100.0%	9.39
Puebla	0.0%	0.00
Puebla	0.0%	0.00
Tabasco	100.0%	4.29
Villahermosa	100.0%	4.29
Total	95.2%	5.28

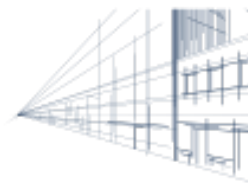
Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

Vencimientos y Renovaciones por Región

(al 31 de diciembre 2020)	Consolidado			
	Vencimientos (número de contratos)	% Total de Vencimientos	Renovaciones (número de contratos)	% Total de Renovaciones
Norte	19	79.2%	16	84.2%
Baja California	1	4.2%	0	0.0%
Tijuana	1	4.2%	0	0.0%
Sonora	1	4.2%	0	0.0%
Hermosillo	1	4.2%	0	0.0%
Chihuahua	12	50.0%	11	91.7%
Camargo	0	0.0%	0	0.0%
Casas Grandes	1	4.2%	1	100.0%
Chihuahua	4	16.7%	3	75.0%
Ciudad Juárez	7	29.2%	7	100.0%
Delicias	0	0.0%	0	0.0%
Gómez Farías	0	0.0%	0	0.0%
Coahuila	3	12.5%	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	12.5%	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	2	8.3%	2	100.0%
Apodaca	0	0.0%	0	0.0%
Monterrey	2	8.3%	2	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	4	16.7%	3	75.0%
San Luis Potosí	2	8.3%	1	50.0%
San Luis Potosí	2	8.3%	1	50.0%
Jalisco	1	4.2%	1	100.0%
Guadalajara	1	4.2%	1	100.0%
Aguascalientes	0	0.0%	0	0.0%
Aguascalientes	0	0.0%	0	0.0%
Guanajuato	1	4.2%	1	100.0%
Celaya	0	0.0%	0	0.0%
Irapuato	1	4.2%	1	100.0%
Silao	0	0.0%	0	0.0%
Querétaro	0	0.0%	0	0.0%
Querétaro	0	0.0%	0	0.0%
Centro	1	4.2%	1	100.0%
Estado de México	1	4.2%	1	100.0%
Cuautitlán Izcalli	1	4.2%	1	100.0%
Huehuetoca	0	0.0%	0	0.0%
Toluca	0	0.0%	0	0.0%
Ciudad de México	0	0.0%	0	0.0%
Azcapotzalco	0	0.0%	0	0.0%
Puebla	0	0.0%	0	0.0%
Puebla	0	0.0%	0	0.0%
Tabasco	0	0.0%	0	0.0%
Villahermosa	0	0.0%	0	0.0%
Total	24	100.0%	20	83.3%

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

* Sobre el número de contratos vencidos en el trimestre



Desempeño Operativo 2020

Composición por Diversificación Geográfica

La diversificación geográfica, de las propiedades de Terrafina al cierre de 2020 (con base en el ARB) es la siguiente: 64.1% en la región Norte, 20.5% en la región Bajío y 15.5% en la región Centro.

Diversificación Geográfica por Región y Estado

	4T20	% del ARB Total al 4T20	4T19	% del ARB Total al 4T19
Norte	25.13	64.1%	26.53	62.7%
Baja California	0.73	1.8%	0.88	2.1%
Tijuana	0.73	1.8%	0.88	2.1%
Sonora	0.33	0.8%	0.33	0.8%
Hermosillo	0.33	0.8%	0.33	0.8%
Chihuahua	14.28	36.4%	14.94	35.3%
Chihuahua	6.02	15.3%	6.23	14.7%
Ciudad Juárez	7.64	19.5%	8.00	18.9%
Delicias	0.52	1.3%	0.52	1.2%
Gómez Farías	0.00	0.0%	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	18.1%	7.09	16.7%
Arteaga	0.12	0.3%	0.12	0.3%
Ciudad Acuña	0.24	0.6%	0.24	0.6%
Monclova	0.35	0.9%	0.35	0.8%
Ramos Arizpe	4.67	11.9%	4.67	11.0%
Saltillo	0.44	1.1%	0.62	1.5%
Derramadero	0.73	1.9%	0.54	1.3%
San Pedro de las Colinas	0.15	0.4%	0.15	0.4%
Torreón	0.39	1.0%	0.39	0.9%
Nuevo León	1.86	4.7%	2.06	4.9%
Apodaca	0.28	0.7%	0.52	1.2%
Monterrey	1.58	4.0%	1.54	3.6%
Tamaulipas	0.47	1.2%	0.47	1.1%
Reynosa	0.47	1.2%	0.47	1.1%
Durango	0.38	1.0%	0.78	1.8%
Durango	0.31	0.8%	0.71	1.7%
Gómez Palacio	0.07	0.2%	0.07	0.2%
Bajío	8.03	20.5%	9.52	22.5%
San Luis Potosí	3.33	8.5%	3.33	7.9%
San Luis Potosí	3.33	8.5%	3.33	7.9%
Jalisco	1.64	4.2%	1.66	3.9%
Guadalajara	1.64	4.2%	1.66	3.9%
Aguascalientes	0.06	0.2%	0.99	2.3%
Aguascalientes	0.06	0.2%	0.99	2.3%
Guanajuato	1.57	4.0%	1.57	3.7%
Celaya	0.12	0.3%	0.12	0.3%
Irapuato	0.44	1.1%	0.44	1.0%
Silao	1.01	2.6%	1.01	2.4%
Querétaro	1.43	3.7%	1.98	4.7%
Querétaro	1.43	3.7%	1.98	4.7%
Centro	6.06	15.5%	6.25	14.8%
Estado de México	5.39	13.7%	5.39	12.8%
Cuautitlán Izcalli	4.26	10.9%	4.26	10.1%
Toluca	0.90	2.3%	0.90	2.1%
Huehuetoca	0.22	0.6%	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	0.00	0.0%	0.18	0.4%
Puebla	0.00	0.0%	0.18	0.4%
Tabasco	0.65	1.7%	0.65	1.5%
Villahermosa	0.65	1.7%	0.65	1.5%
Total	39.23	100.0%	42.30	100.0%

Área rentable bruta total, en millones de pies cuadrados. No incluye área rentable potencial de reservas de tierra.

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

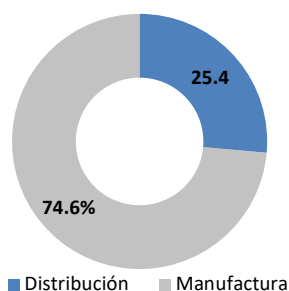
Composición por Uso de la Propiedad

Al cierre de 2020, 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 4T20

(como % del ARB arrendado)



■ Distribución ■ Manufactura

Diversificación por Uso de Propiedad

	4T20	4T19	Var.
Distribución	25.4%	27.3%	-199 pb
Manufactura	74.6%	72.7%	199 pb

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

Composición por Sectores

Al 31 de diciembre de 2020, la diversificación de arrendatarios por actividad industrial fue la siguiente:

Diversificación por Sector Industrial

	4T20	4T19	Var.
Automotriz	34.1%	32.9%	114 pb
Bienes industriales	20.3%	20.3%	0.2 pb
Bienes de consumo	12.9%	14.9%	-200 pb
Logística y Comercio	11.3%	10.0%	131 pb
Aeroespacial	10.5%	10.0%	49 pb
Bienes de Consumo No Duraderos	2.2%	3.5%	-129 pb
Electrónica	8.7%	8.4%	32 pb
Total	100.0%	100.0%	

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

Composición por Clientes Principales

Terrafina mantiene una amplia diversificación de clientes que arriendan propiedades industriales en las principales ciudades de México. Al cierre de 2020, el porcentaje de los ingresos de Terrafina que representa su principal cliente fue de 3.9%, mientras que para los 10 y 20 clientes principales fue de 18.6% y 30.1%, respectivamente.

Clientes Principales

	Pies Cuadrados en Arrendamiento (millones)	% del Total de ARB	% del Total de Ingresos
(Al 31 de diciembre 2020)			
Cliente Principal	1.43	3.8%	3.9%
10 Clientes Principales	7.27	19.5%	18.6%
20 Clientes Principales	11.21	30.0%	30.1%

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

Ocupación

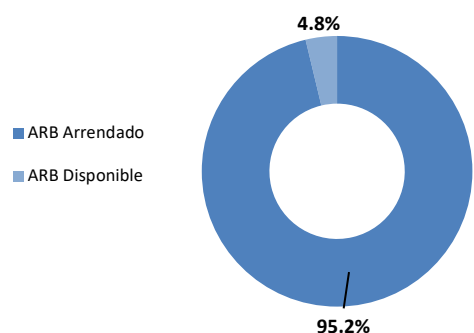
La ocupación al cierre de 2020 fue de 95.2%, un decremento de 130 puntos base comparado con el 4T19. Es importante mencionar que este indicador refleja el nivel de ocupación al cierre del trimestre.

Durante el 4T20, Terrafina tuvo actividad de arrendamiento por un total de 2.8 mpc, de los cuales el 7.9% corresponden a nuevos contratos de arrendamiento (incluyendo expansiones), 83.1% corresponden a renovaciones de contratos y 9.0% a renovaciones anticipadas.

La actividad de arrendamiento durante el cuarto trimestre de 2020 se realizó principalmente en los mercados de Ciudad Juárez, Chihuahua, Guadalajara, Ramos Arizpe, Monterrey, Cuautitlán Izcalli, San Luis Potosí, Casas Grandes Toluca, Querétaro e Irapuato.

Ocupación al 4T20

(como % del ARB total)



	4T20	4T19	Var.
ARB Arrendado	95.2%	96.5%	-130 pb
ARB Disponible	4.8%	3.5%	122 pb
Cartas de Intención Firmadas	0.0%	0.0%	0 pb
Total	100.0%	100.0%	

Fuente: PGIM Real Estate Asset Management

Vencimientos de Contratos de Arrendamiento

Al cierre del 4T20, Terrafina mantenía un total de 298 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 12% al 20% para los próximos cinco años.

A continuación se muestra el desglose de vencimientos de Terrafina para los siguientes años:

	Renta Base Anual (millones de dólares)	% del Total	Ocupación de Pies Cuadrados (millones)	% del Total
2021	39.5	20.0%	7.59	20.3%
2022	24.8	12.6%	4.69	12.6%
2023	29.3	14.8%	5.45	14.6%
2024	25.7	13.0%	4.99	13.3%
2025	23.9	12.1%	4.46	11.9%
Posterior	54.2	27.5%	10.18	27.2%

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

Utilización del Capital

Gastos de Capital (CAPEX)

El CAPEX de Terrafina está clasificado en gastos que son recurrentes y se materializan con base en los vencimientos próximos de contratos y en 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 2020, el total de inversión en mejoras de los inquilinos y CAPEX recurrente de Terrafina fue de US\$10.2 millones. A continuación se muestra el desglose del CAPEX total para el 2020 y el 4T20:

Gastos de Capital (CAPEX)

	4T20 (millones de pesos)	4T20 (millones de dólares)	2020 (millones de pesos)	2020 (millones de dólares)
Mejoras de los Inquilinos y CAPEX Recurrente	60.4	3.0	218.5	10.2
Comisiones de Arrendamiento	27.6	1.4	105.7	4.9
CAPEX Nuevos Desarrollos ¹	53.4	2.5	461.8	21.0
Gastos de Capital Totales	141.4	6.9	786.0	36.2

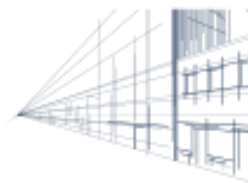
Los gastos para el mantenimiento de propiedades vacantes son incluidos en la cuenta de Mejoras de los Inquilinos y CAPEX Recurrente.

(1) Gastos de capital para expansiones/nuevos desarrollos.

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management

Venta de Propiedades

En el 4T20, Terrafina concluyó la venta de US\$127 millones de activos a valor de mercado, conformados por 3.0 millones de pies cuadrados diversificados de la siguiente forma: 45% en la región Norte, 48% en el Bajío y 6% en la región Centro. Como resultado de la transacción, se mejora el valor promedio de mercado por pie cuadrado del portafolio, la tasa de ocupación y renta promedio anualizada por pie cuadrado, así como la edad promedio del mismo.



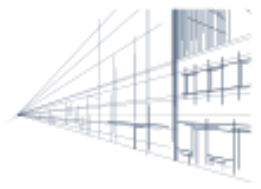
Reservas Territoriales

Al 31 de diciembre de 2020, Terrafina cuenta con 9 propiedades de reserva territorial que equivalen a 5.5 mpc de ARB para futuros desarrollos de propiedades industriales.

La distribución de las reservas territoriales al 31 de diciembre de 2020 se integra de la siguiente manera:

	al 31 de diciembre 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	2.59	505.1	25.3	669.9	33.6
Bajío	0.18	14.2	0.7	16.0	0.8
Centro	2.74	584.4	29.3	169.0	8.5
Total Portafolio de Terrenos	5.51	1,103.7	55.3	854.9	42.9

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management y Fund Accounting



Desempeño Financiero al 2020

Resultados y Cálculos Financieros

Los resultados financieros son presentados en pesos mexicanos y dólares estadounidenses. Los números del estado de resultados para cada periodo fueron convertidos a pesos utilizando el tipo de cambio promedio del 2020 (Ps. 21.4834/dólar) y para el 4T20 (Ps. 20.6324/dólar) mientras que en el balance general, se utiliza el tipo de cambio al cierre al 31 de diciembre de 2020 (Ps. 19.9487/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 de desempeño financiero, 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 se encuentra el Ingreso Operativo Neto (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 sobre mismas propiedades para el 2020 y 4T20, así como el resultado consolidado:

	Mismas Propiedades ¹ 4T20	Consolidado 4T20
Número de Propiedades	289	274
Tasa de Ocupación	95.1%	95.2%
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc)	42.3	39.2
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.22	5.28

	Mismas Propiedades 2020	Consolidado 2020	Mismas Propiedades 4T20	Consolidado 4T20	Mismas Propiedades 2020	Consolidado 2020	Mismas Propiedades 4T20	Consolidado 4T20
	(millones de pesos)				(millones de dólares)			
Cobranzas Netas	4,216.3	4,178.8	1,050.1	1,012.6	196.3	194.7	50.7	49.1
Ingresos por Rentas	4,315.7	4,278.2	1,038.8	1,001.3	200.7	199.1	50.2	48.5
Ingresos Operativos Netos (ION)	4,075.1	4,030.2	1,029.5	992.2	189.8	187.8	49.8	48.1
Margen ION	94.2%	94.2%	94.4%	94.2%	94.2%	94.2%	94.4%	94.2%
UAFIDA	3,644.8	3,601.7	926.3	890.9	170.1	168.2	44.8	43.2
Margen UAFIDA	84.4%	84.2%	84.9%	84.6%	84.4%	84.2%	84.9%	83.6%
FFO	2,600.5	2,557.4	698.2	662.8	121.7	119.8	33.7	32.2
Margen FFO	60.3%	60.0%	64.0%	63.1%	60.3%	60.0%	64.0%	63.1%
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)	2,222.2	2,189.6	587.2	562.3	104.0	102.6	28.2	27.2
Margen AFFO	51.1%	50.9%	53.0%	52.7%	51.1%	50.9%	53.0%	52.7%
Distribuciones por CBFI (dólares)	2.3891	2.3434	0.6313	0.5855	0.1118	0.1107	0.0304	0.0293

(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 así como incluyendo venta de activos bajo el mismo período.

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management y Fund Accounting

Cobranza Neta

En el 2020, Terrafina registró US\$194.7 millones en cobranza netas. Durante el 4T20, Terrafina registró US\$49.1 millones en cobranza netas, una disminución de 3.2% o US\$1.6 millones comparado con el 4T19. 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 2020, Terrafina registró US\$199.1 millones en ingresos por rentas. En el 4T20, Terrafina registró US\$48.5 millones en ingresos por rentas, un decremento de 0.3% o US\$0.2 millones comparado con el 4T19.

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

Otros Ingresos Operativos

Al cierre de 2020, se registraron US\$6.0 millones de otros ingresos operativos. En el 4T20, se registraron US\$2.2 millones de otros ingresos operativos, un incremento de 105.9%, o US\$1.1 millones comparado con el 4T19.

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 2020 alcanzaron US\$202.6 millones y para el 4T20 alcanzaron US\$47.9 millones, un decremento de US\$2.5 millones o 5.1%, respecto al 4T19.

Ingresos

	2020	2019	Var. %	4T20	4T19	Var. %	2020	2019	Var. %	4T20	4T19	Var. %
	(millones de pesos)			(millones de pesos)			(millones de dólares)			(millones de dólares)		
Cobranza Neta ¹	4,178.8	3,692.8	13.2%	1,012.6	978.7	3.5%	194.7	191.4	1.7%	49.1	50.7	-3.2%
Ingresos por Rentas	4,278.2	3,764.4	13.6%	1,001.3	940.0	6.5%	199.1	195.3	1.9%	48.5	48.7	-0.3%
Ingresos No Cobrados del Trimestre	-351.1	-383.7	-8.5%	-53.9	-70.5	-23.5%	-15.6	-20.0	-21.9%	-2.6	-3.6	-29.1%
Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	251.7	312.0	-19.3%	65.2	109.2	-40.3%	11.2	16.1	-30.5%	3.1	5.6	-44.7%
Ingresos Devengados ²	-44.3	65.1	-168.0%	-57.6	12.7	-554.4%	-2.2	2.1	-204.2%	-2.8	0.7	-502.9%
Otros Ingresos Operativos	128.8	98.1	31.4%	44.2	20.7	113.3%	6.0	5.1	18.5%	2.2	1.1	105.9%
Gastos Reembolsables como Ingresos ³	79.5	66.5	19.6%	28.5	14.3	99.0%	3.7	3.5	7.0%	1.4	0.7	93.6%
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	38.1	22.7	67.8%	11.9	5.0	140.8%	1.8	1.2	53.6%	0.6	0.3	128.4%
Otros Ingresos No Monetarios	11.2	8.9	26.6%	3.8	1.5	159.2%	0.5	0.5	15.3%	0.2	0.1	147.2%
Ingresos Netos ⁴	4,362.8	3,927.6	11.1%	987.9	973.4	1.5%	202.9	202.5	0.2%	47.9	50.5	-5.1%

(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 2020 fueron US\$33.2 millones y para el 4T20 fueron US\$8.7 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)

Al cierre de 2020, Terrafina registró US\$188.1 millones de Ingreso Operativo Neto y un margen ION del 94.0%.

En el 4T20, Terrafina registró US\$48.1 millones de ION, un decremento de US\$0.6 millones o 1.3% comparado con el 4T19. El margen ION aumentó 10 puntos base para ubicarse en 94.2% comparado con 94.1% del 4T19.

La siguiente tabla muestra el cálculo del ION para el cierre de 2020 y el 4T20:

Ingreso Operativo Neto

	2020	2019	Var. %	4T20	4T19	Var. %	2020	2019	Var. %	4T20	4T19	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)						(millones de dólares excepto donde se indique)					
Cobranza Neta ¹	4,178.8	3,692.8	13.2%	1,012.6	978.7	3.5%	194.7	191.4	1.7%	49.1	50.7	-3.2%
Otros Ingresos Operativos ²	114.3	101.9	12.2%	39.7	14.3	177.7%	5.3	5.3	0.8%	2.0	1.1	82.6%
Ingresos Netos para el Cálculo del ION	4,293.1	3,794.6	13.1%	1,052.3	993.0	6.0%	200.0	196.7	1.7%	51.1	51.8	-1.4%
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes	-22.0	-45.5	-51.7%	-1.8	-14.7	-88.0%	-1.0	-2.4	-56.7%	-0.1	-0.8	-87.5%
Impuestos Propiedad	-94.7	-77.7	21.8%	-22.5	0.0	56160.9%	-4.4	-4.0	9.1%	-1.1	0.0	-
Comisión por Administración de Propiedad	-82.6	-73.8	11.8%	-20.2	-18.8	7.1%	-3.8	-3.8	0.3%	-1.0	-1.0	0.1%
Electricidad	-8.3	-46.3	-82.2%	-2.2	-10.5	-79.5%	-0.4	-2.4	-83.7%	-0.1	-0.5	-80.5%
Seguros Propiedad	-25.9	-11.6	124.4%	-7.4	-4.4	67.5%	-1.2	-0.6	102.2%	-0.4	-0.2	57.6%
Seguridad	-12.6	-18.6	-32.1%	-3.5	-4.6	-23.7%	-0.6	-1.0	-38.8%	-0.2	-0.2	-28.0%
Otros Gastos Operativos	-9.2	-27.4	-66.3%	-2.6	-5.3	-50.3%	-0.4	-1.4	-69.5%	-0.1	-0.3	-53.3%
Gastos Operativos de Bienes Raíces para el Cálculo del ION	-255.3	-301.0	-15.2%	-60.1	-58.4	3.0%	-11.9	-15.6	-23.8%	-2.9	-3.0	-3.0%
Ingreso Operativo Neto ³	4,037.8	3,493.6	15.6%	992.2	934.6	6.2%	188.1	181.1	3.9%	48.1	48.7	-1.3%
Margen ION	94.0%	92.1%	199 pb	94.2%	94.1%	10 pb	94.0%	92.1%	199 pb	94.2%	94.1%	10 pb

(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 2020 fueron US\$20.8 millones y para 4T20 fueron US\$5.2 millones, un decremento de US\$0.4 millones o 7.6% comparado con el 4T19.

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

Comisiones y Gastos de Admón.

	2020	2019	Var. %	4T20	4T19	Var. %	2020	2019	Var. %	4T20	4T19	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)						(millones de dólares excepto donde se indique)					
Comisión por Asesoría ¹	-268.6	-232.8	15.4%	-63.3	-59.5	6.5%	-12.2	-12.0	1.4%	-3.1	-3.1	-1.0%
Servicios Profesionales y de Consultoría	-60.8	-40.3	50.8%	-17.3	-8.5	103.5%	-2.8	-2.1	31.7%	-0.8	-0.4	95.5%
Sueldos, Honorarios de Admón. y Otros Gastos	-125.1	-161.1	-22.4%	-27.2	-41.2	-33.9%	-5.8	-8.3	-30.2%	-1.3	-2.1	-38.0%
Total Comisiones y Gastos de Admón.	-454.5	-434.3	4.7%	-107.9	-109.2	-1.2%	-20.8	-22.5	-7.5%	-5.2	-5.7	-7.6%

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 2020, Terrafina registró una UAFIDA de US\$168.5 millones y un margen UAFIDA de 84.3%.

En el 4T20, la UAFIDA disminuyó US\$0.1 millones o 0.2% comparado con 4T19, acumulando US\$43.2 millones. El margen UAFIDA fue de 84.6%, un incremento de 101 puntos base, comparado con el 4T19.

La siguiente tabla muestra el cálculo de la UAFIDA para el cierre de 2020 y el 4T20:

UAFIDA

	2020	2019	Var. %	4T20	4T19	Var. %	2020	2019	Var. %	4T20	4T19	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)						(millones de dólares excepto donde se indique)					
Cobranza Neta ¹	4,178.8	3,692.8	13.2%	1,012.6	978.7	3.5%	194.7	191.4	1.7%	49.1	50.7	-3.2%
Otros Ingresos Operativos ²	114.3	101.9	12.2%	39.7	14.3	177.7%	5.3	5.3	0.8%	2.0	1.1	82.6%
Gastos de Bienes Raíces	-275.3	-319.9	-13.9%	-66.1	-63.8	3.6%	-12.8	-16.6	-22.7%	-3.2	-3.3	-2.2%
Gastos Operativos de Bienes Raíces para Cálculo del ION	-255.3	-301.0	-15.2%	-60.1	-58.4	3.0%	-11.9	-15.6	-23.8%	-2.9	-3.0	-3.0%
Publicidad	-0.4	-1.8	-77.3%	-0.1	-0.4	-80.1%	0.0	-0.1	-	0.0	0.0	-
Gastos Admón. Seguros Propiedad	-3.5	-3.1	10.6%	-0.8	-0.8	4.9%	-0.2	-0.2	-0.6%	0.0	0.0	-1.9%
Otros Gastos Admón. Bienes Raíces	-16.1	-13.9	16.1%	-5.1	-4.2	21.8%	-0.7	-0.7	2.8%	-0.3	-0.2	17.0%
Comisiones y Gastos Admón.	-408.4	-372.6	9.6%	-95.3	-99.9	-4.6%	-18.7	-19.3	-3.3%	-4.6	-5.2	-10.7%
Comisión del Asesor Externo	-268.6	-232.8	15.4%	-63.3	-59.5	6.5%	-12.2	-12.0	1.4%	-3.1	-3.1	-1.0%
Comisiones Legales, Admón. y Profesionales	-82.9	-79.8	3.9%	-20.1	-23.3	-13.7%	-3.8	-4.2	-8.3%	-1.0	-1.2	-19.0%
Honorarios del Fiduciario	-9.5	-12.1	-21.4%	-2.3	-4.9	-52.9%	-0.4	-0.6	-29.9%	-0.1	-0.3	-60.9%
Sueldos	-41.5	-32.9	26.2%	-8.8	-6.6	34.4%	-1.9	-1.7	13.5%	-0.4	-0.3	43.7%
Otros Gastos	-5.9	-15.0	-60.5%	-0.8	-5.7	-85.7%	-0.3	-0.8	-65.0%	0.0	-0.3	-86.6%
UAFIDA ³	3,609.3	3,102.1	29.7%	890.9	829.3	182.1%	168.5	160.8	4.8%	43.2	43.3	-0.2%
Margen UAFIDA	84.3%	81.7%	251 pb	84.6%	83.6%	101 pb	84.3%	81.7%	251 pb	84.6%	83.6%	101 pb

(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

El costo financiero al cierre de 2020, fue de US\$50.0 millones y para el 4T20 se registró un costo financiero de US\$11.4 millones, disminuyendo 10.1% o US\$1.3 millones comparado con el 4T19.

Costo Financiero

	2020	2019	Var. %	4T20	4T19	Var. %	2020	2019	Var. %	4T20	4T19	Var. %
	(millones de pesos)						(millones de dólares)					
Intereses Financieros	-1047.3	-969.9	8.0%	-228.6	-238.3	-4.1%	-48.6	-50.3	-3.5%	-11.1	-12.4	-10.3%
Gastos de Deuda	-34.1	-436.6	-92.2%	-6.0	-6.8	-12.0%	-1.6	-22.8	-93.0%	-0.3	-0.4	-23.4%
Recurrente	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-
No Recurrente	-34.1	-436.6	-92.2%	-6.0	-6.8	-12.0%	-1.6	-22.8	-93.0%	-0.3	-0.4	-15.5%
Productos Financieros	3.0	7.7	-60.7%	0.5	2.3	-76.7%	0.1	0.4	-64.7%	0.0	0.1	-78.2%
Total	-1,078.4	-1,398.8	-22.9%	-234.0	-242.7	-3.6%	-50.0	-72.7	-31.1%	-11.4	-12.6	-10.1%

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

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

En 2020, Terrafina registró FFO por US\$120.1 millones y un margen FFO de 60.1%. El AFFO para el 2020 fue de US\$103.0 millones y un margen AFFO del 51.0%.

Durante el 4T20, el FFO aumentó US\$1.2 millones o 3.8%, comparado con el 4T19 para alcanzar los US\$32.2 millones. El margen FFO fue de 63.1%, un incremento de 315 puntos base respecto al 4T19. Adicionalmente, el AFFO para el 4T20 fue de US\$27.2 millones, aumentando US\$2.9 millones o 12.0% comparado con el 4T19. El margen AFFO registrado fue de 52.7%, un incremento de 600 puntos base respecto al 4T19.

Fondos de la Operación (FFO)

	2020	2019	Var. %	4T20	4T19	Var. %	2020	2019	Var. %	4T20	4T19	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)											
UAFIDA	3,609.3	3,102.1	16.4%	890.9	829.3	7.4%	168.5	160.8	4.8%	43.2	43.3	-0.2%
Costo Financiero ¹	-1,044.3	-962.2	8.5%	-228.0	-236.0	-3.4%	-48.4	-50.0	-3.1%	-11.1	-12.3	-9.9%
Fondos de la Operación (FFO)	2,565.0	2,139.9	19.9%	662.8	593.3	11.7%	120.1	110.8	8.4%	32.2	31.0	3.8%
Margen FFO	60.1%	56.3%	373 pb	63.1%	59.9%	315 pb	60.1%	56.3%	373 pb	63.1%	59.9%	315 pb
Mejoras de los Inquilinos	-218.5	-195.2	11.9%	-60.4	-70.9	-14.8%	-10.2	-10.1	1.1%	-3.0	-3.7	-19.2%
Comisiones de Arrendamiento	-105.7	-152.3	-30.6%	-27.6	-53.3	-48.2%	-4.9	-7.9	-38.0%	-1.4	-2.8	-50.2%
Otros No Recurrentes ²	-43.6	-19.2	127.4%	-12.5	-4.6	170.2%	-2.0	-1.0	102.5%	-0.6	-0.2	151.1%
Fondos de la Operación Ajustado (AFFO)	2,197.3	1,773.3	23.9%	562.3	464.5	21.0%	103.0	91.8	12.2%	27.2	24.3	12.0%
Margen AFFO	51.0%	46.4%	464 pb	52.7%	46.7%	600 pb	51.0%	46.4%	464 pb	52.7%	46.7%	600 pb

(1) Gastos Financieros Operativos Netos integrados por intereses financieros, gastos de deuda recurrente y productos financieros.

(2) Relacionados con con adquisiciones, ventas, gastos legales y otros.

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Utilidad Integral

La utilidad integral de Terrafina para el 2020 fue de US\$66.0 millones. En el 4T20, se registró una utilidad integral de US\$32.6 millones comparado con una pérdida integral de US\$47.1 millones registrados en el 4T19.

La siguiente tabla muestra el cálculo de la utilidad integral para el cierre de 2020 y 4T20:

Utilidad Integral

	2020	2019	Var. %	4T20	4T19	Var. %	2020	2019	Var. %	4T20	4T19	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)						(millones de dólares excepto donde se indique)					
Ingresos Netos	4,355.1	4,042.5	7.7%	987.9	1,002.5	-1.5%	202.6	209.8	-3.5%	47.9	52.0	-7.8%
Gastos de Bienes Raíces e Impuestos	-709.9	-764.6	-7.2%	-176.2	-207.7	-15.1%	-33.2	-39.7	-16.5%	-8.7	-10.8	-19.6%
Honorarios y Gastos Diversos	-454.5	-434.3	4.7%	-107.9	-109.2	-1.2%	-20.8	-22.5	-7.5%	-5.2	-5.7	-7.6%
Utilidad (Pérdida) por Venta de Bienes Raíces	-81.6	69.0	-	-81.6	10.4	-	-4.0	3.6	-211.8%	-4.0	0.5	-
Reserva de Cuentas por Cobrar por la 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	129.8	1,582.4	-91.8%	1,093.8	-87.6	-	12.2	82.2	-85.1%	54.7	-4.5	-
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	-33.1	-54.0	-38.7%	7.7	1.2	546.4%	-1.5	-2.8	-	0.4	0.1	524.0%
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	-1,119.3	-187.1	498.4%	-114.1	337.6	-	-51.4	-9.7	-	-5.7	17.5	-
Ganancia (pérdida) neta realizada por los instrumentos financieros derivados	-9.8	15.7	-	-8.6	2.8	-	-0.4	0.8	-	-0.4	0.1	-
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	-45.9	-11.5	299.4%	-2.1	2.5	-	-2.2	-0.6	-	-0.1	0.1	-
Utilidad Operativa	2,017.6	4,258.0	-	1,599.0	952.5	-	100.8	221.2	-	78.9	49.4	-
Producto Financiero	3.0	7.7	-60.7%	0.5	2.3	-76.7%	0.1	0.4	-64.7%	0.0	0.1	-78.2%
Gastos Financieros	-1,081.4	-1,406.5	-23.1%	-234.5	-245.1	-4.3%	-50.2	-73.2	-31.4%	-11.4	-12.7	-10.7%
Gastos Financieros Netos	-1,078.4	-1,398.8	-22.9%	-234.0	-242.7	-3.6%	-50.0	-72.8	-31.2%	-11.4	-12.6	-10.1%
Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación	104.0	35.4	194.1%	43.9	6.8	550.9%	5.0	1.8	173.0%	2.2	0.4	524.7%
Utilidad (Pérdida) Neta	1,043.3	2,894.6	-64.0%	1,409.0	716.5	96.6%	55.8	150.2	-62.9%	69.8	37.1	88.1%
Reclasificación después Utilidad (Pérdida) Neta - Ajuste de Conversión Cambiaria	1,635.9	-1,250.9	-	-3,572.8	-1,176.7	-	0.0	-65.0	-	0.0	-61.2	-
Cambios en el Valor Razonable de los Préstamos a través de Otros Resultados Integrales	408.2	-346.8	-	-740.8	-449.3	-	10.3	-18.0	-	-37.1	-23.3	-
Utilidad Integral	3,087.4	1,296.9	-	-2,904.6	-909.5	-	66.0	67.4	-	32.6	-47.1	-

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Distribuciones por CBFIs

En 2020, Terrafina distribuyó un total de US\$87.5 millones, equivalente a US\$0.1107 por CBFI. Para el 4T20, Terrafina distribuyó un total de US\$23.1 millones, equivalente a US\$0.0293 por CBFI. Es importante mencionar que las distribuciones pagadas corresponden al 85% del AFFO generado en el trimestre.

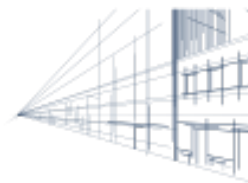
Distribuciones

(millones de pesos excepto donde se indique)	1T20	2T20	3T20	4T20	2020	2019	Var. %
CBFIs en Circulación ¹ (millones de CBFIs)	790.6	790.6	790.6	790.6	790.6	790.6	0.0%
Precio del CBFI ²	29.50	25.51	27.79	29.95	28.21	29.65	-4.8%
Distribuciones	437.4	462.9	489.5	478.0	1,867.7	1,996.1	-6.4%
Distribuciones por CBFI	0.5532	0.5855	0.6191	0.6045	2.3624	2.5251	-6.4%
Tipo de Cambio USD/MXN (promedio cierre del periodo)	19.86	23.30	22.13	20.63	21.48	19.27	11.5%
Distribuciones (millones de dólares)	22.5	19.8	22.0	23.1	87.5	103.6	-15.5%
Distribución por CBFI (dólares)	0.0284	0.0251	0.0279	0.0293	0.1107	0.1310	-15.5%
<i>Rendimiento de la Distribución Anualizada³</i>	<i>7.5%</i>	<i>9.2%</i>	<i>8.9%</i>	<i>8.1%</i>	<i>8.4%</i>	<i>8.5%</i>	<i>-14 pb</i>

(1) Número de CBFIs al cierre del promedio al cierre del periodo.

(2) Precio promedio. (3) Distribución por CBFI anualizado dividido entre el precio de cierre del CBFI.

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting



Deuda

Al 31 de diciembre de 2020, la deuda total de Terrafina fue de US\$1,006.6 millones. El costo promedio de la deuda de largo plazo fue de 4.49%. 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
<i>(al 31 de diciembre 2020)</i>								
Deuda Largo Plazo								
	Citibank ¹	Dólares	0.0	0.0	Libor + 2.45%	Interés	Ene 2023	- US\$150M cap5
	Metlife	Dólares	2,992.3	150.0	4.75%	Interés	Ene 2027	-
	Banamex ²	Dólares	3,728.6	186.9	Libor + 2.45%	Interés	Oct 2022	- US\$105M swap6
	Notas Quirografarias (2022) ³	Dólares	1,826.0	91.5	5.25%	Interés	Nov 2022	-
	Notas Quirografarias (2029) ⁴	Dólares	11,532.5	578.1	4.962%	Interés	Jul 2029	-
Deuda Total		20,079.4	1,006.6					
Efectivo Neto		1,443.7	72.4					
Deuda Neta		18,635.7	934.2					

(1) Crédito sindicado revolvente sin garantía.

(2) Crédito sindicado sin garantía; sólo intereses para los primeros tres años.

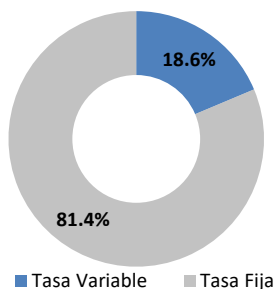
(3) Valor del bono a costo: US\$425 millones / Ps. 8,388 millones.

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

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting y Capital Markets

Clasificación por Tasa de Interés

(al 31 de diciembre de 2020)



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 31 de diciembre de 2020 y las expectativas proyectadas por Terrafina para los próximos seis trimestres:

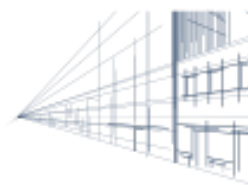
Apalancamiento (LTV)

	(millones de pesos)	(millones de dólares)
<i>(al 31 de diciembre 2020)</i>		
Activos Totales	49,569.9	2,484.9
Deuda Total (costo histórico)	18,710.5	937.9
Deuda Total (valor razonable)	20,079.4	1,006.6
Apalancamiento (LTV costo histórico)	37.7%	
Apalancamiento (LTV valor razonable) ¹	40.5%	

(1) Deuda Total (a costo histórico) entre Activos Totales

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

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting y Capital Markets



Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD)

	periodo	(millones de pesos)	(millones de dólares)
Efectivo y equivalentes de efectivo	31 de diciembre 2020	1,443.7	72.4
Impuestos por recuperar	Σ siguientes 6 trimestres	98.0	4.9
UAFI ¹ después de distribuciones	Σ siguientes 6 trimestres	2,750.5	133.3
Línea Disponible de Crédito	31 de diciembre 2020	5,984.6	300.0

	periodo	(millones de pesos)	(millones de dólares)
Pago de Intereses	Σ siguientes 6 trimestres	1,237.2	62.0
Pago de Principal	Σ siguientes 6 trimestres	425.7	21.3
CAPEX Recurrente	Σ siguientes 6 trimestres	341.1	17.1
Gastos de Desarrollo	Σ siguientes 6 trimestres	485.5	24.3

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

4.1x

(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 Capital Markets

Adicionalmente, al 31 de diciembre 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:

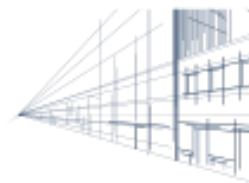
Obligaciones de cumplimiento Bono Sin Garantía

	Terrafina	Obligaciones de Cumplimiento del Bono
(al 31 de diciembre 2020)		
Apalancamiento (LTV) ¹	40.6%	≤ 60%
Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD) ²	4.1x	≥ 1.5x
Límite de Deuda Garantizada a Activos Totales	6.1%	≤ 40%
Límite de Activos no Gravados a Deuda No Garantizada	246%	≥ 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



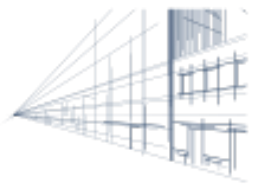
Guía 2021

Terrafina estima alcanzar los siguientes resultados (mismas propiedades) para el año completo 2021:

Guía 2021

Ocupación al cierre de año	94%-95%
Porcentaje del reparto de distribuciones ¹	85%
Distribución anual por CBFI	\$0.1020 centavos de dólar - \$0.1030 centavos de dólar
CAPEX por pie cuadrado (Total ARB)	\$0.30 centavos de dólar - \$0.33 centavos de dólar

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



Cobertura de Analistas

Al cierre del 4T20, los siguientes bancos e instituciones publicaban reportes sobre Terrafina:

- Banorte
- 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 asesorado externamente por PGIM Real Estate.

Terrafina tiene 283 propiedades, que incluyen 274 naves industriales, con un total aproximado de 39.2 millones de pies cuadrados de ARB y 9 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

Acerca de PGIM Real Estate

Como uno de los administradores inmobiliarios más grandes del mundo con \$182.5 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 septiembre de 2020. Incluye \$40.4 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.

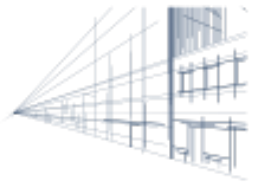
Acerca de PGIM y Prudential Financial, Inc.

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 \$ 1.7 mil millones de dólares americanos en activos bajo administración (AUM, por sus siglas en inglés) al 31 de diciembre 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.

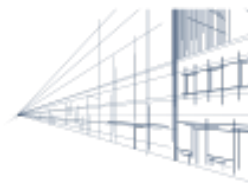
Prudential Financial, Inc. de los Estados Unidos no está afiliada de ninguna manera con Prudential plc, constituida en el Reino Unido o con Prudential Assurance Company, una subsidiaria de M&G plc, constituida en el Reino Unido.

¹Clasificado en la lista de los Principales Administradores de Dinero de *Pensions & Investments*, 27 de mayo de 2020; 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
Cuarto trimestre del 2020

Viernes, 26 de febrero de 2021
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/2133/39800>

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: 39800

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

		2020	2019	4T20	4T19	2020	2019	4T20	4T19
		(millones de pesos)		(millones de pesos)		(millones de dólares)		(millones de dólares)	
cálculo ION	Cobranza Neta ¹	4,178.8	3,692.8	1,012.6	978.7	194.7	191.4	49.1	50.7
cálculo ION	Ingresos por Rentas	4,278.2	3,764.4	1,001.3	940.0	199.1	195.3	48.5	48.7
cálculo ION	Ingresos No Cobrados del Trimestre	-351.1	-383.7	-53.9	-70.5	-15.6	-20.0	-2.6	-3.6
cálculo ION	Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	251.7	312.0	65.2	109.2	11.2	16.1	3.1	5.6
No Monetario	Ingresos Devengados ²	-44.3	65.1	-57.6	12.7	-2.2	2.1	-2.8	0.7
	Otros Ingresos Operativos	128.8	98.1	44.2	20.7	6.0	5.1	2.2	1.1
cálculo ION	Gastos Reembolsables como Ingresos ³	79.5	66.5	28.5	14.3	3.7	3.5	1.4	0.7
cálculo AFFO	Mejoras de Inquilinos Reembolsables	38.1	22.7	11.9	5.0	1.8	1.2	0.6	0.3
No Monetario	Otros Ingresos No Monetarios	11.2	8.9	3.8	1.5	0.5	0.5	0.2	0.1
	Ingresos Netos	4,362.8	3,927.6	987.9	973.4	202.9	202.5	47.9	50.5
cálculo ION	Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación ⁴	34.8	35.4	11.3	6.8	1.6	1.8	0.6	0.4

(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

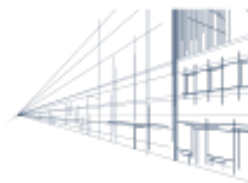
Anexo 2 – Gastos de Bienes Raíces

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		2020	2019	4T20	4T19	2020	2019	4T20	4T19
		(millones de pesos)				(millones de dólares)			
	Reparaciones y Mantenimiento	-278.6	-263.4	-74.1	-90.6	-13.1	-13.7	-3.7	-4.7
cálculo ION	Recurrente	-22.0	-45.5	-1.8	-14.7	-1.0	-2.4	-0.1	-0.8
cálculo AFFO	No Recurrente	-256.6	-217.9	-72.3	-75.8	-12.1	-11.3	-3.6	-3.9
	Impuestos Propiedad	-142.6	-89.4	-27.6	-1.5	-6.7	-4.7	-1.3	-0.1
cálculo ION	Operativos	-94.7	-77.7	-22.5	0.0	-4.4	-4.0	-1.1	0.0
No Monetarios	No Operativos	-47.9	-11.7	-5.1	-1.5	-2.3	-0.6	-0.2	-0.1
cálculo ION	Comisión por Administración de Propiedad	-82.6	-73.8	-20.2	-18.8	-3.8	-3.8	-1.0	-1.0
cálculo ION	Electricidad	-8.3	-46.3	-2.2	-10.5	-0.4	-2.4	-0.1	-0.5
cálculo AFFO	Comisión Agentes	-105.7	-152.3	-27.6	-53.3	-4.9	-7.9	-1.4	-2.8
	Seguro de Cobertura de Propiedad	-29.4	-14.7	-8.3	-5.2	-1.4	-0.8	-0.4	-0.3
cálculo ION	Operativos	-25.9	-11.6	-7.4	-4.4	-1.2	-0.6	-0.4	-0.2
cálculo UAFIDA	Administrativos	-3.5	-3.1	-0.8	-0.8	-0.2	-0.2	0.0	0.0
cálculo ION	Seguridad	-12.6	-18.6	-3.5	-4.6	-0.6	-1.0	-0.2	-0.2
cálculo UAFIDA	Publicidad	-0.4	-1.8	-0.1	-0.4	0.0	-0.1	0.0	0.0
	Otros Gastos	-25.4	-85.4	-7.7	-12.4	-1.2	-4.4	-0.4	-0.6
cálculo ION	Relacionados con la Operación	-9.2	-27.4	-2.6	-5.3	-0.4	-1.4	-0.1	-0.3
No Monetarios	No Relacionados con la Operación	0.0	-44.1	0.0	-3.0	0.0	-2.3	0.0	-0.2
cálculo UAFIDA	Administrativos	-16.1	-13.9	-5.1	-4.2	-0.7	-0.7	-0.3	-0.2
No Monetarios	Estimación Cuentas Cobro Dudoso	-24.3	-18.8	-5.1	-10.4	-1.1	-1.0	-0.2	-0.5
Gastos Bienes Raíces Totales		-709.9	-764.6	-176.2	-207.7	-33.2	-39.7	-8.7	-10.8

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting



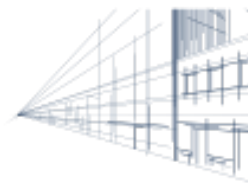
Anexo 3 – Comisiones y Gastos de Administración

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		2020	2019	4T20	4T19	2020	2019	4T20	4T19
		(millones de pesos)				(millones de dólares)			
cálculo UAFIDA	Comisión del Asesor Externo	-268.6	-232.8	-63.3	-59.5	-12.2	-12.0	-3.1	-3.1
	Honorarios Legales	-35.5	-11.2	-9.9	-2.5	-1.6	-0.6	-0.5	-0.1
cálculo UAFIDA	Recurrentes	0.0	-1.2	0.0	-0.2	0.0	-0.1	0.0	0.0
cálculo AFFO	No Recurrentes	-35.5	-9.9	-9.9	-2.4	-1.6	-0.5	-0.5	-0.1
	Otros Honorarios Profesionales	-25.3	-29.2	-7.4	-6.0	-1.2	-1.5	-0.4	-0.3
cálculo UAFIDA	Recurrentes	-17.2	-19.9	-4.8	-3.7	-0.8	-1.1	-0.2	-0.2
cálculo AFFO	No Recurrentes	-8.1	-9.2	-2.7	-2.3	-0.4	-0.5	-0.1	-0.1
	Honorarios Administrativos	-68.1	-101.0	-15.3	-24.1	-3.2	-5.2	-0.7	-1.2
cálculo UAFIDA	Recurrentes	-65.6	-58.6	-15.3	-19.4	-3.0	-3.0	-0.7	-1.0
No Operativos	No Recurrentes ¹	-2.5	-42.4	0.0	-4.6	-0.1	-2.2	0.0	-0.2
cálculo UAFIDA	Sueldos	-41.5	-32.9	-8.8	-6.6	-1.9	-1.7	-0.4	-0.3
cálculo UAFIDA	Honorarios del Fiduciario	-9.5	-12.1	-2.3	-4.9	-0.4	-0.6	-0.1	-0.3
cálculo UAFIDA	Otros Gastos	-5.9	-15.0	-0.8	-5.7	-0.3	-0.8	0.0	-0.3
Comisiones y Gastos de Admón. Totales		-454.5	-434.3	-107.9	-109.2	-20.8	-22.5	-5.2	-5.7

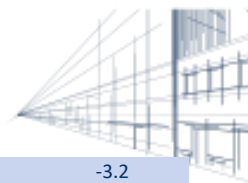
(1) Honorarios administrativos no operativos.
Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting



Anexo 4 – Reconciliación

Reconciliación de Utilidad (Pérdida) a FFO, UAFIDA y ION

	2020 (millones de pesos)	4T20	2020 (millones de dólares)	4T20
Utilidad (Pérdida) Integral	3,087.5	-2904.6	66.0	32.6
<i>Sumar (Restar) Ajustes de Conversión Cambiaria:</i>				
Ajuste de Conversión Cambiaria	-1,635.9	3572.8	0.0	0.0
Cambios Valor Razonable de los Préstamos de Otros Resultados Integrales	-408.2	740.8	-10.3	37.1
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero:</i>				
Gastos de Deuda No Recurrente	34.1	6.0	1.6	0.3
<i>Sumar (Restar) Ajustes No Monetarios:</i>				
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	45.9	2.1	2.1	0.1
Ganancia (pérdida) por los Instrumentos Financieros Derivados	9.8	8.6	0.5	0.4
Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	1,119.3	114.1	52.1	5.5
Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	33.1	-7.7	1.5	-0.4
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	-129.8	-1,093.8	-12.2	-54.7
Ganancia (Pérdida) por Venta de Bienes Raíces	81.6	81.6	3.8	4.0
Reserva de Cuentas por Cobrar por la Venta de Propiedades de Inversión	13.1	0.0	0.6	0.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Reparaciones y Mantenimiento No Recurrente	256.6	72.3	12.1	3.6
Impuestos Propiedad No Operativos	47.9	5.1	2.3	0.2
Comisiones Arrendamiento	105.7	27.6	4.9	1.4
Estimación Cuentas Cobro Dudoso	24.3	5.1	1.1	0.2
Honorarios Legales No Recurrentes	35.5	9.9	1.6	0.5
Otros Honorarios Profesionales No Recurrentes	8.1	2.7	0.4	0.1
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>				
Ingresos No Cobrados del Trimestre	-351.1	-53.9	-15.6	-2.6
Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	251.7	65.1	11.2	3.2
Ajuste Valor Razonable de las Propiedades de Inversión JVs	-61.6	-32.7	-3.0	-1.6
Ingresos Devengados	44.3	57.5	2.1	2.8
Otros Ingresos No Monetarios	-11.2	-3.8	-0.7	-0.1
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	-38.1	-11.9	-1.8	-0.6
<i>Sumar (Restar) Honorarios Administrativos No Operativos</i>				
Honorarios Administrativos No Operativos	2.5	0.0	0.0	0.0
Fondos de la Operación (FFO)	2,565.0	662.8	120.1	32.2
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero</i>				
Intereses Financieros	1047.3	228.6	48.6	11.1
Gastos de Deuda Recurrentes	0.0	0.0	0.0	0.0
Productos Financieros	-3.0	-0.5	-0.1	0.0
UAFIDA	3,609.3	890.9	168.5	43.2
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Comisión del Asesor Externo	268.6	63.3	12.2	3.1
Honorarios Legales Recurrentes	0.0	0.0	0.0	0.0
Otros Honorarios Profesionales Recurrentes	17.2	4.8	0.8	0.2
Honorarios Administrativos	65.6	15.3	3.0	0.7
Sueldos	41.5	8.8	1.9	0.4
Honorarios del Fiduciario	9.5	2.3	0.4	0.1
Otros Gastos	5.9	0.8	0.3	0.0
Publicidad	0.4	0.1	0.0	0.0
Seguro de Cobertura de Propiedad Administrativos	3.5	0.8	0.2	0.0
Otros Gastos Administrativos	16.1	5.1	0.7	0.3
ION	4,037.8	992.2	188.1	48.1
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes	22.0	1.8	1.0	0.1
Impuestos Propiedad Recurrentes	94.7	22.5	4.4	1.1
Comisión por Administración de Propiedad	82.6	20.2	3.8	1.0
Electricidad	8.3	2.2	0.4	0.1
Seguro de Cobertura de Propiedad Operativos	25.9	7.4	1.2	0.4
Seguridad	12.6	3.5	0.6	0.2
Otros Gastos Relacionados con la Operación	9.2	2.6	0.4	0.1
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>				
Otros Ingresos No Monetarios	11.2	3.8	0.5	0.2
Ingresos Devengados	-44.3	-57.6	-2.2	-2.8
Ingresos No Cobrados del Trimestre	351.1	53.9	15.6	2.6



Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	-251.7	-65.2	-11.2	-3.2
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	38.1	11.9	1.8	0.6
Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación	-34.8	-11.3	-1.6	-0.5
Ingresos Netos	4,362.8	987.9	202.9	47.9

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

	2020 (millones de pesos)	4T20	2020 (millones de dólares)	4T20
Utilidad (Pérdida) Integral	3,087.5	-2,904.6	66.0	32.6
<i>Sumar (Restar) Ajustes de Conversión Cambiaria:</i>				
Ajuste de Conversión Cambiaria	-1,635.9	3,572.8	0.0	0.0
Cambios Valor Razonable de los Préstamos de Otros Resultados Integrales	-408.2	740.8	-10.3	37.1
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero:</i>				
Gastos de Deuda No Recurrente	34.1	6.0	1.6	0.3
<i>Sumar (Restar) Ajustes No Monetarios:</i>				
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	45.9	2.1	2.1	0.1
Ganancia (pérdida) por los Instrumentos Financieros Derivados	9.8	8.6	0.5	0.4
Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	1119.3	114.1	52.1	5.5
Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	33.1	-7.7	1.5	-0.4
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	-129.8	-1,093.8	-12.2	-54.7
Ganancia (Pérdida) por Venta de Bienes Raíces	81.6	81.6	3.8	4.0
Reserva de Cuentas por Cobrar por la Venta de Propiedades de Inversión	13.1	0.0	0.6	0.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Impuestos Propiedad No Operativos	47.9	5.1	2.2	0.2
Estimación Cuentas Cobro Dudoso	24.3	5.1	1.1	0.2
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>				
Ingresos No Cobrados del Trimestre	-351.1	-53.9	-15.6	-2.6
Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	251.7	65.2	11.2	3.2
Ajuste Valor Razonable de las Propiedades de Inversión JVs	-61.6	-32.7	-3.0	-1.6
Ingresos Devengados	44.3	57.6	2.1	2.8
Otros Ingresos No Monetarios	-11.2	-3.8	-0.7	-0.1
<i>Sumar (Restar) Honorarios Administrativos No Operativos</i>				
Honorarios Administrativos No Operativos	2.5	0.0	0.0	0.0
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)	2,197.3	562.3	103.0	27.1

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 4T20 (dólares) ¹	1.45
(x) CBFIs (millones de certificados)	790.6
(=) Capitalización del Mercado	1,147.7
(+) Deuda Total	1,006.6
(-) Efectivo	72.4
(=) Valor de la Empresa	2,081.9
(-) Reserva Territorial	42.9
(=) Valor Implícito Operativo de los Bienes Raíces	2,039.0
Ingreso Operativo Neto (ION) 2021e	177.0
Tasa Cap Rate Implícita	8.7%

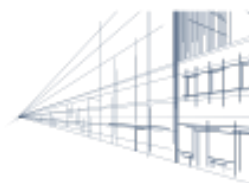
Datos expresados en millones de dólares excepto donde se indique.

(1) Precio promedio: Ps.29.95 y tipo de cambio: Ps.20.63

Cálculo Cap Rate con NAV

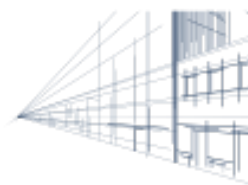
(+) Propiedades de Inversión (excluyendo reserva territorial)	2,209.0
(+) Reserva Territorial	42.9
(+) Efectivo	72.4
(-) Deuda Total y Pasivos	1,006.6
(=) NAV ¹	1,317.7
(/) CBFIs (millones de certificados)	790.6
(=) NAV por CBFi (dólares)	1.67

Precio CBFi (cálculo por NAV)	1.67
(x) CBFIs (millones de acciones)	790.6
(=) Valor de la Empresa	1,317.7
(+) Deuda Total y Pasivos	1,006.6
(-) Efectivo	72.4
(=) Valor de la Empresa	2,251.9
(-) Reserva Territorial	42.9
(=) Valor Implícito en la Operación	2,209.0
Ingreso Operativo Neto (ION) 2021e	177.0
Tasa Cap Rate Implícita	8.0%

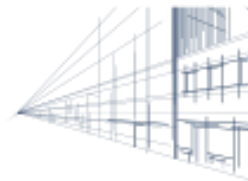


Estados Financieros

Estado de Resultados	2020	4T20	2020	4T20
	(miles de pesos)		(miles de dólares)	
Ingresos por rentas	4,233,946	943,713	196,890	45,728
Otros ingresos operativos	121,169	44,207	5,699	2,182
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	-709,888	-176,231	-33,156	-8,660
Honorarios y gastos diversos	-454,485	-107,861	-20,818	-5,224
Utilidad (pérdida) por venta de bienes raíces	-81,614	-81,614	-4,007	-4,007
	-13,130	0	-591	
Ganancia (pérdida) realizada por venta de bienes raíces				
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	129,758	1,093,828	12,223	54,745
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de los préstamos	-1,119,298	-114,117	-51,369	-5,711
Ganancia (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	-33,096	7,705	-1,469	386
Ganancia (pérdida) neta realizada por los instrumentos financieros derivados	-9,760	-8,556	-446	-401
Ganancia (pérdida) cambiaria	-45,944	-2,059	-2,156	-105
Utilidad de operación	2,017,659	1,599,015	100,800	78,934
Productos financieros	3,026	543	141	26
Gastos financieros	-1,081,383	-234,549	-50,168	-11,378
Gastos financieros (netos)	-1,078,357	-234,006	-50,027	-11,352
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	104,040	43,942	4,990	2,199
Utilidad Neta del periodo	1,043,342	1,408,951	55,763	69,781
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	1,635,908	-3,572,765	0	0
Cambios en el valor razonable de los préstamos a valor razonable a través de otros resultados integrales	408,213	-740,761	5,128	-37,133
Utilidad integral del periodo	3,087,462	-2,904,575	60,891	32,648



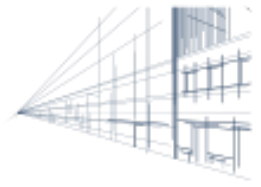
Balance General	31-dic-20	30-sep-20	31-dic-20	30-sep-20
	<i>(miles de pesos)</i>		<i>(miles de dólares)</i>	
Activos				
Activo no circulante				
Propiedades de inversión	46,600,309	54,046,636	2,336,007	2,406,640
<small>(Costo: 31/12/2020 - Ps.41,471,141 US\$2,207,451; 30/09/2020 - Ps. 44,261,774, US\$2,344,800)</small>				
Inversiones a través del método de participación	777,773	824,000	38,989	36,692
Rentas diferidas por cobrar	231,750	325,571	11,617	14,497
Préstamo por cobrar	16,882	31,675	846	1,410
Efectivo restringido	31,358	35,301	1,572	1,572
Activo circulante				
Otras cuentas por cobrar	197,818	155,924	9,916	6,943
Impuestos por recuperar	97,993	90,597	4,912	4,034
Pagos anticipados	30,671	33,460	1,538	1,490
Rentas diferidas por cobrar	18,919	19,958	948	889
Cuentas por cobrar	122,694	142,482	6,151	6,344
<small>(Reserva para cuentas incobrables: 31/12/2020 - Ps. 118,890, US\$5,960; 30/09/2020 - \$128,676, US\$5,730)</small>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,443,720	1,841,968	72,372	82,021
Total activos	49,569,887	57,547,572	2,484,868	2,562,533
Activos netos atribuible a los inversionistas (patrimonio neto)				
Contribuciones netas	18,701,218	18,701,218	1,556,093	1,556,093
Utilidades acumuladas	-431,334	-1,350,817	-157,032	-203,544
Ajuste de conversión cambiaria	9,419,599	12,992,364	-	-
Reserva de riesgo de crédito propio	975,122	1,715,883	37,855	74,989
Total activos netos	28,664,605	32,058,648	1,436,916	1,427,538
Pasivos				
Pasivo no circulante				
Préstamos	19,544,562	24,153,199	979,741	1,075,517
<small>(Costo: 31/12/2020 - Ps. 18,175,643, US\$911,119; 30/09/2020 - Ps. 23,574,301, US\$1,049,739)</small>				
Instrumentos financieros derivados	32,329	45,054	1,621	2,006
Depósitos de arrendatario	273,057	311,899	13,688	13,889
Proveedores y otras cuentas por pagar	6,851	7,328	343	326
Pasivo circulante				
Proveedores y otras cuentas por pagar	388,358	423,777	19,468	18,870
Préstamos	534,861	411,213	26,812	18,311
<small>(costo: 12/31/2020 - Ps. 534,861, US\$26,812; 09/30/2020 - Ps. 411,213, US\$18,311)</small>				
Depósitos de arrendatarios	125,264	136,454	6,279	6,076
Total pasivo (excluyendo activo neto atribuible a los Inversionistas)	20,905,282	25,488,924	1,047,952	1,134,995
Total pasivos y activos netos	49,569,887	57,547,572	2,484,867	2,562,532



Estados Financieros

Estado de Flujo de Efectivo

	Dic-20	Dic-20
	(miles de pesos)	(miles de dólares)
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad (pérdida) del período	1,043,342	69,781
Ajustes:		
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	-129,758	-54,745
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	1,119,298	5,711
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	33,096	-386
Utilidad realizada por venta de propiedades de inversión	81,614	4,007
Reserva de cuentas por cobrar por la venta de propiedades de inversión	13,130	0
Estimación para cuentas de cobro dudoso	24,321	247
Intereses pagados por préstamos	1,047,308	11,080
Intereses devengados en cuentas bancarias	-3,026	-26
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	-104,040	-2,199
Disminución (aumento) rentas diferidas por cobrar	27,371	2,820
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar	-52,675	-53
Disminución (aumento) en impuestos por recuperar	61,387	-776
Disminución (aumento) en impuestos al valor agregado reembolsado	-53,204	-102
Disminución (aumento) en pagos anticipados	-9,645	-48
Disminución (aumento) en otros activos	25,973	-840
(Disminución) aumento en depósitos de arrendatarios	16,509	3
(Disminución) aumento en proveedores y otras cuentas por pagar	27,116	615
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de operación	3,168,118	35,089
Flujo de efectivo de actividades de inversión		
Mejoras de propiedades de inversión	-472,927	-1,540
Ingreso por disposición de propiedades de inversión	2,465,307	121,341
Intereses devengados en cuentas bancarias	3,026	26
Inversiones a través del método de participación	-32,642	-98
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de inversión	1,962,764	119,730
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento		
Préstamos recibidos	3,928,031	0
Pago de préstamos	-5,670,623	-135,100
Intereses pagados por préstamos	-1,058,978	-6,098
Efectivo restringido	-	-
Distribuciones pagadas a accionistas	-1,888,862	-23,270
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de financiamiento	-4,690,432	-164,468
(Disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo	440,450	-9,649
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	1,266,322	82,021
Efectos cambiarios sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	-263,052	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	1,443,720	72,372



Estado de Variaciones en el Capital Contable

Atribuible a los Inversionistas

(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	-	-	-	-1,888,862	-1,888,862
Utilidad integral					
Utilidad (pérdida) neta del periodo	-	-	-	1,043,341	1,043,341
Otros resultados integrales					
Ajuste por conversión de divisas	-	1,635,908	-	-	1,635,908
Ajuste por valor razonable de préstamos	-	-	408,213	-	408,213
Total de utilidad (pérdida) utilidad integral	-	1,635,908	408,213	1,043,341	3,087,462
Activo neto (patrimonio neto) al 31 de diciembre de 2020	18,701,218	9,419,599	1,077,606	-431,334	28,767,089

(miles de dólares)

Balance al 1 de enero de 2020	1,556,093	32,728	33,556	-125,929	1,496,448
Contribución de capital	-	-	-	-	-
Distribuciones a tenedores	-	-	-	-86,867	-86,867
Utilidad integral					
Utilidad (pérdida) neta del periodo	-	-	-	55,763	55,763
Otros resultados integrales					
Ajuste por conversión de divisas	-	10,265	-	-	10,265
Ajuste por valor razonable de préstamos	-	-	20,463	-	20,463
Total de utilidad (pérdida) utilidad integral	-	10,265	20,463	-31,104	-375
Activo neto (patrimonio neto) al 31 de diciembre de 2020	1,556,093	42,993	54,019	-157,032	1,495,697