



# SEGUNDO TRIMESTRE 2021

## REPORTE DE RESULTADOS



### Contactos:

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

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

## ***Disclaimer***

Ciudad de México, 22 de julio 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 segundo trimestre 2021 (2T21).

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

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

# Hechos Destacados Operativos y Financieros al 30 de junio de 2021

## OPERATIVOS

- La **tasa de ocupación** al 30 de junio de 2021 fue del 93.9%, un decremento de 180 puntos base comparado con el segundo trimestre del 2020 (2T20).
- La **tasa de renovación** del 2T21 fue del 75.8%.
- La **renta promedio anualizada** del portafolio por pie cuadrado al 2T21 fue US\$5.31, un incremento de 2.7% o US\$0.14 comparado con el 2T20.
- En el 2T21, Terrafina registró un total de 38.9 millones de pies cuadrados (mpc) de **Área Rentable Bruta** (ARB) integrada por 274 propiedades y 287 inquilinos.
- El total de **actividades por arrendamiento** del 2T21 fue de 2.2 mpc, de los cuales 17.4% corresponden a nuevos contratos, 65.2% a renovaciones y 17.0% a renovaciones anticipadas. Esta actividad se concentró principalmente en los mercados de Ciudad Juárez, Cuautitlán Izcalli, Chihuahua, San Luis Potosí, Monterrey, Silao, Ramos Arizpe, Derramadero, Huehuetoca, Guadalajara e Irapuato.

## FINANCIEROS

- La **cobranza neta** del 2T21 (ingresos por rentas – ingresos no cobrados + ingresos cobrados) fue de US\$47.0 millones, un incremento de 1.2% o US\$0.5 millones comparado con el 2T20.
- Los **ingresos por rentas** del 2T21 fueron US\$47.1 millones, y representan un decremento de 6.4% o US\$3.2 millones comparado con el 2T20.
- El **Ingreso Operativo Neto** (ION) del 2T21 fue US\$45.1 millones, y representan un incremento de 0.7% o US\$0.3 millones comparado con el 2T20.
- El **margen ION** fue 93.7% en el 2T21, una disminución de 44 puntos base, comparado con el mismo período de 2020.
- La **UAFIDA** del 2T21 alcanzó US\$40.1 millones, un incremento de 0.5% o US\$0.2 millones comparado con el 2T20.

- El **margen UAFIDA** del 2T21 fue de 83.3%, un decremento de 57 puntos base comparado con el 2T20.
- Los **fondos disponibles para la operación ajustados** (AFFO) del 2T21 alcanzaron US\$25.9 millones, un incremento de 11.0% o US\$2.6 millones comparado con el 2T20.
- El **margen AFFO** en el 2T21 fue de 53.6%, incremento de 490 puntos base, comparado con el mismo período de 2020.
- El monto total de **distribuciones** para el 2T21 fue de US\$18.1 millones. Como resultado, se distribuirán Ps.0.4597 por CBFi (US\$0.0229 por CBFi) como pago de distribuciones correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de abril y el 30 de junio de 2021. Tomando en cuenta el precio promedio del 2T21 de US\$1.53 (Ps.30.65), se obtuvo un retorno por distribución anualizado (*dividend yield*) de 6.0%.

## Resultados Operativos y Financieros

Operativos	Jun21	Jun20	Var.
Número de Propiedades Desarrolladas	274	289	-15
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc) <sup>1</sup>	38.9	42.3	-3.4
Reserva Territorial (mpc)	5.5	5.7	-0.1
Tasa de Ocupación <sup>2</sup>	93.9%	95.7%	-180 pb
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.31	5.17	0.14
Plazo Promedio Remanente de Renta (años)	3.6	3.6	0.1
Tasa de Renovación <sup>3</sup>	75.8%	89.0%	-1,320 pb

Financieros Trimestrales	2T21	2T20	Var.	2T21	2T20	Var.
	fx			20.0366	23.3033	
	(millones de pesos excepto donde se indique)			(millones de dólares excepto donde se indique)		
Cobranza Neta <sup>4</sup>	941.6	1,084.9	-13.2%	47.0	46.5	1.1%
Ingresos por Rentas <sup>5</sup>	943.2	1,175.2	-19.7%	47.1	50.3	-6.4%
Otros Ingresos Operativos	35.9	27.3	31.2%	1.8	1.1	56.2%
Ingresos base de efectivo <sup>6</sup>	963.9	1,109.8	-13.1%	48.2	47.6	1.2%
Ingresos base de efectivo + reembolsos mejoras inquilinos <sup>7</sup>	968.3	1,118.1	-13.4%	48.4	47.9	0.9%
Ingresos Netos	982.7	1,205.2	-18.5%	49.1	51.6	-4.9%
Ingreso Operativo Neto (ION)*	904.0	1,045.2	-13.5%	45.1	44.8	0.7%
Margen ION	93.7%	94.2%	-44 pb	93.7%	94.2%	-44 pb
UAFIDA <sup>8*</sup>	803.4	930.2	-13.6%	40.1	39.9	0.5%
Margen UAFIDA	83.3%	83.9%	-57 pb	83.3%	83.9%	-57 pb
Flujo de la Operación (FFO)*	596.3	615.7	-3.1%	29.8	26.5	12.5%
Margen FFO	61.8%	55.6%	623 pb	61.8%	55.6%	623 pb
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)*	519.2	544.6	-4.7%	25.9	23.3	11.0%
Margen AFFO	53.6%	48.7%	490 pb	53.6%	48.7%	490 pb
Distribuciones	363.4	462.9	-21.5%	18.1	19.8	-8.6%
Distribuciones por CBF <sup>9</sup>	0.4597	0.5855	-21.5%	0.0229	0.0251	-8.6%

(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 2T21" 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.

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management and Fund Accounting

Balance General	Jun21	Mar21	Var.	fx	Jun21	Mar21	Var.
					19.8027	20.6047	
	(millones de pesos excepto donde se indique)				(millones de dólares excepto donde se indique)		
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	975.9	1,329.6	-26.6%		49.3	64.5	-23.6%
Propiedades de Inversión	46,996.9	48,272.5	-2.6%		2,373.3	2,342.8	1.3%
Reserva de Terrenos	848.5	882.9	-3.9%		42.9	42.8	0.1%
Deuda Total	19,522.0	20,223.8	-3.5%		985.8	981.5	0.4%
Deuda Neta	18,546.1	18,894.2	-1.8%		936.5	917.0	2.1%

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 and Fund Accounting

## **Comentario de Alberto Chretin**

### **Director General y Presidente del Comité Técnico**

Durante el segundo trimestre del 2021, Terrafina alcanzó resultados operativos y financieros positivos, así como avances en su plan de crecimiento a tres años, el cual fue compartido recientemente con el mercado. Como parte de los nuevos desarrollos anunciados en el 2T21, iniciamos la construcción de una propiedad por 354 mil pies cuadrados la cual será ocupada por un inquilino del sector de comercio electrónico. Adicionalmente, se cuenta con una carta de intención por 200 mil pies cuadrados adicionales para una empresa de empaques que busca atender las actividades relacionadas con este inquilino. La inversión total requerida para ambos proyectos será por un estimado de US\$43.5 millones y generará aproximadamente US\$4.1 millones de dólares en ingresos operativos netos (ION) al año. Ambos proyectos se estiman concluirse para el tercer trimestre de 2021. En cuanto a la actividad de disposiciones, se concretó la venta de un lote de tierra adyacente a una propiedad en Hermosillo equivalente a 678,000 pies cuadrados por un total de US\$2.5 millones siendo una transacción que fortalece nuestra visión de reducir exposición en mercados no estratégicos. Asimismo, continuaremos presentando avances al mercado conforme se materialicen nuestros objetivos planteados en este plan a tres años.

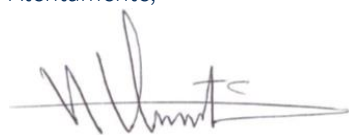
Por otro lado, me enorgullece compartirles la publicación de nuestro Informe de Sostenibilidad 2020, el cual refleja los avances en nuestra estrategia ASG. Destacamos la conformación de un Comité ASG, la adhesión de Terrafina al Pacto Mundial de las Naciones Unidas, y nuestro compromiso de incrementar la certificación del área rentable bruta con un mayor número de edificios sustentables, así como certificar todo nuevo desarrollo. Es el primer año que incluimos indicadores y recomendaciones de análisis SASB y TCFD, alineándonos con las mejores prácticas de mercado, y continuamos nuestra participación en los cuestionarios S&P CSA yGRESB, reflejando nuestras acciones y esfuerzos para que Terrafina sea una mejor empresa en materia de ASG.

En cuanto a nuestros principales resultados operativos del segundo trimestre del 2021, la actividad de arrendamiento en el trimestre comprendió 2.2 millones de pies cuadrados, de los cuales 1.8 millones de pies cuadrados fueron renovaciones y 382,800 pies cuadrados fueron nuevos contratos. Nuestra renta promedio anualizada por pie cuadrado fue de US\$5.31. La tasa de ocupación general fue de 93.9%, mientras que por regiones, se ubicó en 95.3% en el Norte, 87.1% en el Bajío y 97.2% en el Centro.

Con respecto a los resultados financieros, la cobranza neta alcanzó US\$47.0 millones, el ingreso por rentas fue de US\$47.1 millones, el Ingreso Operativo Neto fue US\$45.1 millones con un margen de 93.7%, y distribuimos US\$18.1 millones, reflejando la nueva política de distribución de 70% del AFFO. La tasa de dividendos fue del 6.0%, tomando en cuenta el precio promedio del CBFÍ durante el segundo trimestre de 2021.

En cuanto a la liquidez de nuestro balance, el nivel de caja al 30 de junio de 2021, fue por US\$49.3 millones así como US\$300 millones disponibles en la línea revolving. El nivel de apalancamiento se mantiene estable en 37.2% (deuda total a costo entre activos totales).

Gracias por su interés en Terrafina.  
Atentamente,



Ing. Alberto Chretin  
Director General y Presidente del Comité Técnico

## Resumen Operativo

Resumen por Región	Norte	Bajío	Centro	Total
<i>(al 30 de junio de 2021)</i>				
# Propiedades	191	54	29	274
# de Arrendatarios	182	63	42	287
ARB (mpc)	24.8	8.0	6.1	38.9
Reserva de Terrenos (mpc)	2.6	0.2	2.7	5.5
Tasa de Ocupación	95.3%	87.1%	97.2%	93.9%
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.23	5.29	5.65	5.31
% Renta Base Anualizada	63.7%	19.1%	17.2%	100.0%

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management



Actividades de arrendamiento	2T21	2T20	Var.
Portafolio Operativo (mpc):			
Renovaciones	1.4	1.0	0.4
Renovaciones Anticipadas	0.4	0.3	0.1
Nuevos Arrendamientos	0.4	0.1	0.3
<b>Pies Cuadrados Totales de Arrendamientos Firmados</b>	<b>2.2</b>	<b>1.4</b>	<b>0.8</b>

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management



## Resumen Operativo (continuación)

Ocupación y Rentas por Región	Tasa de Ocupación	Renta Prom. / Pie Cuadrado (dólares)
-------------------------------	-------------------	--------------------------------------

(al 30 de junio de 2021)

<b>Norte</b>	<b>95.3%</b>	<b>5.23</b>
Baja California	86.7%	5.28
Tijuana	86.7%	5.28
Sonora	75.9%	4.66
Hermosillo	75.9%	4.66
Chihuahua	98.6%	5.18
Camargo	100.0%	3.00
Casas Grandes	100.0%	4.40
Chihuahua	96.7%	5.37
Ciudad Juárez	100.0%	4.97
Delicias	100.0%	6.24
Coahuila	91.0%	5.30
Arteaga	100.0%	5.44
Ciudad Acuña	100.0%	5.40
Monclova	33.9%	5.30
Ramos Arizpe	94.2%	5.27
Saltillo	67.6%	4.97
Derramadero	100.0%	6.58
San Pedro de las Colinas	89.3%	2.10
Torreón	100.0%	4.39
Nuevo León	89.4%	5.45
Apodaca	73.1%	7.07
Monterrey	92.4%	5.22
Tamaulipas	100.0%	5.06
Reynosa	100.0%	5.06
Durango	100.0%	5.84
Durango	100.0%	6.42
Gómez Palacio	100.0%	3.23
<b>Bajío</b>	<b>87.1%</b>	<b>5.29</b>
San Luis Potosí	79.1%	5.05
San Luis Potosí	79.1%	5.05
Jalisco	98.3%	5.90
Guadalajara	98.3%	5.90
Aguascalientes	100.0%	4.00
Aguascalientes	100.0%	4.00
Guanajuato	84.0%	5.16
Celaya	100.0%	5.35
Irapuato	81.8%	5.70
Silao	83.2%	4.89
Querétaro	95.6%	5.25
Querétaro	95.6%	5.25
<b>Centro</b>	<b>97.2%</b>	<b>5.65</b>
Estado de México	96.8%	5.80
Cuautitlán Izcalli	100.0%	5.88
Huehuetoca	43.8%	4.31
Toluca	95.1%	5.55
Ciudad de México	100.0%	9.86
Azcapotzalco	100.0%	9.86
Tabasco	100.0%	4.34
Villahermosa	100.0%	4.34
<b>Total</b>	<b>93.9%</b>	<b>5.31</b>

Vencimientos y Renovaciones por Región	Vencimientos (número de contratos)	% Total de Vencimientos	Renovaciones (número de contratos)	% Total de Renovaciones
--	------------------------------------	-------------------------	------------------------------------	-------------------------

(al 30 de junio de 2021)

<b>Norte</b>	<b>13</b>	<b>52.0%</b>	<b>7</b>	<b>53.8%</b>
Baja California	0	0.0%	0	0.0%
Tijuana	0	0.0%	0	0.0%
Sonora	0	0.0%	0	0.0%
Hermosillo	0	0.0%	0	0.0%
Chihuahua	5	20.0%	4	80.0%
Camargo	0	0.0%	0	0.0%
Casas Grandes	0	0.0%	0	0.0%
Chihuahua	3	12.0%	2	66.7%
Ciudad Juárez	2	8.0%	2	100.0%
Delicias	0	0.0%	0	0.0%
Coahuila	5	20.0%	2	40.0%
Arteaga	0	0.0%	0	0.0%
Ciudad Acuña	0	0.0%	0	0.0%
Monclova	1	4.0%	0	0.0%
Ramos Arizpe	3	12.0%	1	33.3%
Saltillo	0	0.0%	0	0.0%
Derramadero	1	4.0%	1	100.0%
San Pedro de las Colinas	0	0.0%	0	0.0%
Torreón	0	0.0%	0	0.0%
Nuevo León	3	12.0%	1	33.3%
Apodaca	1	4.0%	0	0.0%
Monterrey	2	8.0%	1	50.0%
Tamaulipas	0	0.0%	0	0.0%
Reynosa	0	0.0%	0	0.0%
Durango	0	0.0%	0	0.0%
Durango	0	0.0%	0	0.0%
Gómez Palacio	0	0.0%	0	0.0%
<b>Bajío</b>	<b>6</b>	<b>24.0%</b>	<b>5</b>	<b>83.3%</b>
San Luis Potosí	1	4.0%	1	100.0%
San Luis Potosí	1	4.0%	1	100.0%
Jalisco	2	8.0%	1	50.0%
Guadalajara	2	8.0%	1	50.0%
Aguascalientes	0	0.0%	0	0.0%
Aguascalientes	0	0.0%	0	0.0%
Guanajuato	3	12.0%	3	100.0%
Celaya	0	0.0%	0	0.0%
Irapuato	1	4.0%	1	100.0%
Silao	2	8.0%	2	100.0%
Querétaro	0	0.0%	0	0.0%
Querétaro	0	0.0%	0	0.0%
<b>Centro</b>	<b>6</b>	<b>24.0%</b>	<b>5</b>	<b>83.3%</b>
Estado de México	6	24.0%	5	83.3%
Cuautitlán Izcalli	5	20.0%	4	80.0%
Huehuetoca	1	4.0%	1	100.0%
Toluca	0	0.0%	0	0.0%
Ciudad de México	0	0.0%	0	0.0%
Azcapotzalco	0	0.0%	0	0.0%
Tabasco	0	0.0%	0	0.0%
Villahermosa	0	0.0%	0	0.0%
<b>Total</b>	<b>25</b>	<b>100.0%</b>	<b>17</b>	<b>68.0%</b>

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management

## DESEMPEÑO OPERATIVO 2T21

### Composición por Diversificación Geográfica

La diversificación geográfica de las propiedades de Terrafina al cierre del 2T21 (con base en el ARB) es la siguiente: 63.7% en la región Norte, 20.7% en la región Bajío y 15.6% en la región Centro.

Diversificación Geográfica por Región y Estado	2T21	% del ARB Total al 2T21	2T20	% del ARB Total al 2T20
<b>Norte</b>	<b>24.79</b>	<b>63.7%</b>	<b>26.53</b>	<b>62.7%</b>
Baja California	0.38	1.0%	0.88	2.1%
Tijuana	0.38	1.0%	0.88	2.1%
Sonora	0.33	0.9%	0.33	0.8%
Hermosillo	0.33	0.9%	0.33	0.8%
Chihuahua	14.29	36.7%	14.94	35.3%
Chihuahua	6.02	15.5%	6.23	14.7%
Ciudad Juárez	7.64	19.6%	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	18.2%	7.09	16.8%
Arteaga	0.44	1.1%	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	4.35	11.2%	4.67	11.0%
Saltillo	0.44	1.1%	0.44	1.0%
Derramadero	0.73	1.9%	0.73	1.7%
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	4.8%	2.06	4.9%
Apodaca	0.28	0.7%	0.28	0.7%
Monterrey	1.58	4.1%	1.78	4.2%
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%
<b>Bajío</b>	<b>8.03</b>	<b>20.7%</b>	<b>9.52</b>	<b>22.5%</b>
San Luis Potosí	3.33	8.6%	3.33	7.9%
San Luis Potosí	3.33	8.6%	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%
<b>Centro</b>	<b>6.06</b>	<b>15.6%</b>	<b>6.25</b>	<b>14.8%</b>
Estado de México	5.39	13.9%	5.39	12.7%
Cuautitlán Izcalli	4.26	11.0%	4.26	10.1%
Toluca	0.90	2.3%	0.22	0.5%
Huehuetoca	0.22	0.6%	0.90	2.1%
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%
<b>Total</b>	<b>38.89</b>	<b>100.0%</b>	<b>42.30</b>	<b>100.0%</b>

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

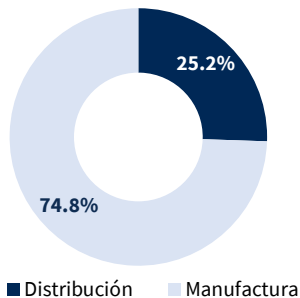
Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

## Composición por Uso de la Propiedad

Al cierre del 2T21, la participación de propiedades dedicadas a la manufactura fue de 74.8%, mientras que logística y distribución fue de 25.2%

### Diversificación por Uso de Propiedad al 2T21

(como % del ARB arrendado)



Diversificación por Uso de Propiedad	2T21	2T20	Var.
Distribución	25.2%	27.3%	-217 pb
Manufactura	74.8%	72.7%	217 pb

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

## Composición por sectores

Al 30 de junio de 2021, la diversificación de arrendatarios por actividad industrial fue la siguiente:

Diversificación por Sector Industrial	2T21	2T20	Var.
Automotriz	34.4%	34.0%	44 pb
Bienes industriales	20.6%	19.4%	118 pb
Bienes de consumo	12.5%	14.5%	-202 pb
Logística y Comercio	11.2%	10.3%	91 pb
Aeroespacial	10.3%	10.5%	-20 pb
Bienes de Consumo No Duraderos	2.3%	3.5%	-126 pb
Electrónica	8.8%	7.8%	95 pb
<b>Total</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

## Composición por Clientes Principales

Terrafina mantiene una amplia diversificación de clientes que arriendan propiedades industriales en las principales ciudades de México. Al cierre del 2T21, el porcentaje de los ingresos de Terrafina que representa su principal cliente fue de 3.6%, mientras que para los 10 y 20 clientes principales fue de 18.5% y 30.4%, respectivamente.

Clientes Principales	Pies Cuadrados en Arrendamiento (millones)	% del Total de ARB	% del Total de Ingresos
<i>(Al 30 de junio de 2021)</i>			
<b>Cliente Principal</b>	1.43	3.9%	3.6%
<b>10 Clientes Principales</b>	7.13	19.5%	18.5%
<b>20 Clientes Principales</b>	11.07	30.3%	30.4%

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

## Ocupación

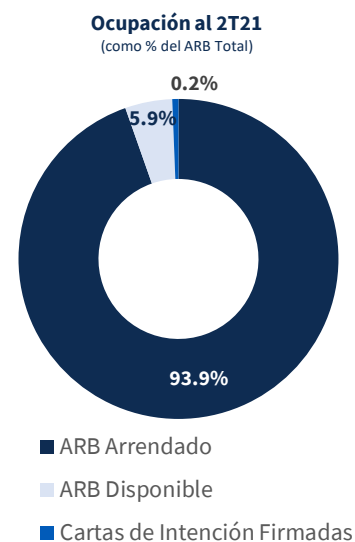
La ocupación al cierre del 2T21 fue de 93.9%, un decremento de 180 puntos base comparado con el 2T20. Es importante mencionar que este indicador refleja el nivel de ocupación al cierre del trimestre.

Durante el 2T21, Terrafina tuvo actividad de arrendamiento por un total de 2.2 mpc, de los cuales el 17.4% corresponden a nuevos contratos de arrendamiento (incluyendo expansiones), 65.2% corresponden a renovaciones de contratos y 17.0% a renovaciones anticipadas.

La actividad de arrendamiento durante el segundo trimestre de 2021 se realizó principalmente en los mercados de Ciudad Juárez, Cuautitlán Izcalli, Chihuahua, San Luis Potosí, Monterrey, Silao, Ramos Arizpe, Derramadero, Huehuetoca, Guadalajara e Irapuato.

Ocupación	2T21	2T20	Var.
ARB Arrendado	93.9%	95.7%	-180 pb
ARB Disponible	5.9%	4.3%	153 pb
Cartas de Intención Firmadas	0.2%	0.0%	22 pb
<b>Total</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management



## Vencimiento de Contratos de Arrendamiento

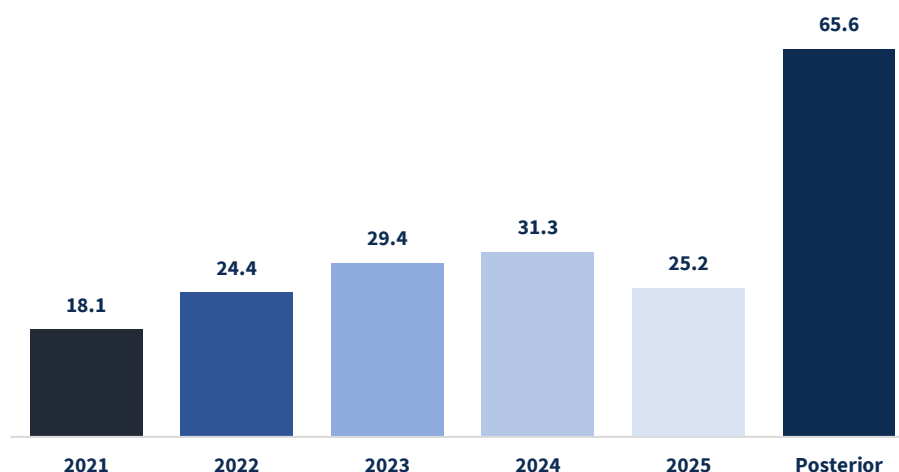
Al cierre del 2T21, Terrafina mantenía un total de 287 inquilinos bajo contratos de arrendamiento. Estos contratos se caracterizan por tener vencimientos promedio de entre 3 a 5 años para actividades de logística y distribución, y de 5 a 7 años para manufactura. En promedio, los vencimientos por año (como porcentaje del total de rentas anuales) se mantienen en niveles entre 9% al 16% para los próximos cinco años.

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

	<b>Renta Base Anual</b> <i>(millones de dólares)</i>	<b>% del Total</b>	<b>Ocupación de Pies Cuadrados</b> <i>(millones)</i>	<b>% del Total</b>
2021	18.1	9.3%	3.54	9.7%
2022	24.4	12.6%	4.61	12.6%
2023	29.4	15.2%	5.52	15.1%
2024	31.3	16.1%	6.01	16.5%
2025	25.2	13.0%	4.61	12.6%
Posterior	65.6	33.8%	12.23	33.5%

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

### Vencimientos por Renta Base Anual *(millones de dólares)*



## 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:

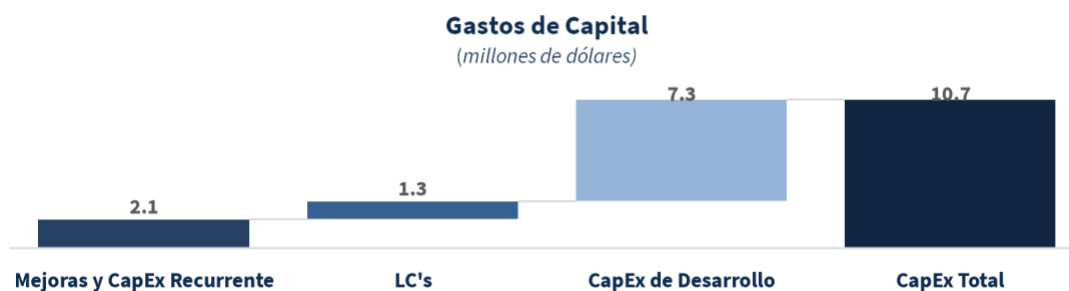
- 1) Recursos utilizados para las mejoras a las propiedades que arriendan los inquilinos, así como el CAPEX recurrente para el mantenimiento de propiedades.
- 2) Comisiones pagadas a los agentes inmobiliarios (*brokers*) y administradores.
- 3) CAPEX para nuevos desarrollos, que por su naturaleza generalmente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

En el 2T21, el total de inversión en mejoras de los inquilinos y CAPEX recurrente de Terrafina fue de US\$2.1 millones. A continuación se muestra el desglose del CAPEX total para el 2T21:

Gastos de Capital (CapEx)	2T21 (millones de pesos)	2T21 (millones de dólares)
Mejoras y CapEx Recurrente	41.6	2.1
LC's	26.4	1.3
CapEx de Desarrollo	146.9	7.3
<b>CapEx Total</b>	<b>214.9</b>	<b>10.7</b>

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

*Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management*



## Reservas Territoriales

Al 30 de junio de 2021, 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 30 de junio de 2021 se integra de la siguiente manera:

Reservas Territoriales	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)
<i>(Al 30 de junio de 2021)</i>					
Norte	2.59	501.8	25.3	665.0	33.6
Bajío	0.18	14.1	0.7	15.8	0.8
Centro	2.74	580.1	29.3	167.7	8.5
<b>Total Portafolio de Terrenos</b>	<b>5.51</b>	<b>1,096.0</b>	<b>55.3</b>	<b>848.5</b>	<b>42.9</b>

*Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management y Fund Accounting*

## DESEMPEÑO FINANCIERO AL 2T21

### 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 para el 2T21 (Ps. 20.0366/dólar) mientras que en el balance general, se utiliza el tipo de cambio al cierre al 30 de junio de 2021 (Ps. 19.8027/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 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 2T21, así como el resultado consolidado:

	Consolidado 2T21	Mismas Propiedades <sup>1</sup> 2T20	Var.
Número de Propiedades	274	274	0
Tasa de Ocupación	93.9%	95.7%	-178 bps
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc)	38.9	38.9	0.0
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.31	5.25	0.06

(1) La información sobre mismas propiedades analiza el desempeño de las propiedades industriales sin incluir las adquisiciones, desarrollos y ventas cerradas en los últimos doce meses del año del mismo periodo.  
Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management y Fund Accounting

	Consolidado 2T21	Mismas Propiedades <sup>1</sup> 2T20	Var.	Consolidado 2T21	Mismas Propiedades <sup>1</sup> 2T20	Var.
	(millones de pesos excepto donde se indique)			(millones de dólares excepto donde se indique)		
Cobranzas Netas	941.6	1,027.1	-8.3%	47.0	44.1	6.8%
Ingresos por Rentas	943.2	1,105.9	-14.7%	47.1	47.4	-0.5%
Ingresos Operativos Netos (ION)	904.0	988.4	-8.5%	45.1	42.4	6.5%
Margen ION	93.7%	94.2%	-43 pb	93.7%	94.2%	-43 pb
UAFIDA	803.4	877.4	-8.4%	40.1	37.7	6.5%
Margen UAFIDA	83.3%	83.7%	-37 pb	83.3%	83.7%	-37 pb
FFO	596.3	562.8	6.0%	29.8	24.2	23.0%
Margen FFO	61.8%	53.8%	805 pb	61.8%	53.8%	805 pb
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)	519.2	494.7	4.9%	25.9	21.2	22.1%
Margen AFFO	53.6%	46.9%	672 pb	53.6%	46.9%	672 pb
Distribuciones por CBFI (dólares)	0.4597	0.5319	-13.6%	0.0229	0.0228	0.6%

## Cobranza Neta

Durante el 2T21, Terrafina registró US\$47.0 millones en cobranza netas, un incremento de 1.1% o US\$0.5 millones comparado con el 2T20. 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 más los ingresos cobrados del trimestre.

## Ingresos por Rentas

En el 2T21, Terrafina registró US\$47.1 millones en ingresos por rentas, un decremento de 6.4% o US\$3.2 millones comparado con el 2T20.

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

## Otros Ingresos Operativos

En el 2T21, se registraron US\$1.8 millones de otros ingresos operativos, un incremento de 56.2%, o US\$0.6 millones comparado con el 2T20.

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 2T21 alcanzaron US\$49.1 millones, un decremento de US\$2.5 millones o 4.9%, respecto al 2T20.



<b>Ingresos</b>	<b>2T21</b>	<b>2T20</b>	<b>Var. %</b>	<b>2T21</b>	<b>2T20</b>	<b>Var. %</b>
	<i>(millones de pesos excepto donde se indique)</i>			<i>(millones de dólares excepto donde se indique)</i>		
<b>Cobranza Neta <sup>1</sup></b>	<b>941.6</b>	<b>1,084.9</b>	<b>-13.2%</b>	<b>47.0</b>	<b>46.5</b>	<b>1.1%</b>
Ingresos por Rentas	943.2	1,175.2	-19.7%	47.1	50.3	-6.4%
Ingresos No Cobrados del Trimestre	-62.9	-171.5	-63.3%	-3.1	-7.2	-56.4%
Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	61.3	81.3	-24.6%	3.1	3.4	-9.9%
Ingresos Devengados <sup>2</sup>	3.7	2.7	35.7%	0.2	0.1	49.0%
<b>Otros Ingresos Operativos</b>	<b>35.9</b>	<b>27.3</b>	<b>31.2%</b>	<b>1.8</b>	<b>1.1</b>	<b>56.2%</b>
Gastos Reembolsables como Ingresos <sup>3</sup>	6.7	17.9	-62.8%	0.3	0.7	-55.1%
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	4.3	8.3	-47.7%	0.2	0.4	-39.0%
Otros Ingresos No Monetarios	24.9	1.1	2143.0%	1.2	0.0	2405.3%
<b>Ingresos Netos <sup>4</sup></b>	<b>982.7</b>	<b>1,205.2</b>	<b>-18.5%</b>	<b>49.1</b>	<b>51.6</b>	<b>-4.9%</b>

(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 2T21 fueron US\$7.8 millones. Estos gastos estuvieron relacionados principalmente con reparaciones y mantenimiento, gastos de impuestos y seguros. A partir del 2T21, se ajustaron los gastos relacionados con los impuestos a la propiedad distribuyéndose a lo largo de todo el año. Estos gastos antes 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 2T21, Terrafina registró US\$45.1 millones de ION, un incremento de US\$0.3 millones o 0.7% comparado con el 2T20. El margen ION disminuyó 44 puntos base para ubicarse en 93.7% comparado con 94.2% del 2T20.

La siguiente tabla muestra el cálculo del ION para el cierre del 2T21:

Ingreso Operativo Neto	2T21	2T20	Var. %	2T21	2T20	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)			(millones de dólares excepto donde se indique)		
Cobranza Neta <sup>1</sup>	941.6	1,084.9	-13.2%	47.0	46.5	1.1%
Otros Ingresos Operativos <sup>2</sup>	22.4	25.0	-10.4%	1.1	1.1	6.0%
<b>Ingresos Netos para el Cálculo del ION</b>	<b>963.9</b>	<b>1,109.8</b>	<b>-13.1%</b>	<b>48.2</b>	<b>47.6</b>	<b>1.2%</b>
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes	-4.7	-4.0	15.4%	-0.2	-0.2	40.2%
Impuestos Propiedad	-20.2	-25.5	-20.9%	-1.0	-1.1	-7.2%
Comisión por Administración de Propiedad	-18.8	-21.5	-12.9%	-0.9	-0.9	2.4%
Electricidad	-1.9	-1.5	24.4%	-0.1	-0.1	39.0%
Seguros Propiedad	-7.7	-6.6	16.8%	-0.4	-0.3	32.5%
Seguridad	-4.5	-3.1	47.2%	-0.2	-0.1	70.4%
Otros Gastos Operativos	-2.2	-2.3	-3.2%	-0.1	-0.1	21.1%
<b>Gastos Operativos de Bienes Raíces para el Cálculo del ION</b>	<b>-60.0</b>	<b>-64.6</b>	<b>-7.2%</b>	<b>-3.0</b>	<b>-2.8</b>	<b>8.9%</b>
<b>Ingreso Operativo Neto <sup>3</sup></b>	<b>904.0</b>	<b>1,045.2</b>	<b>-13.5%</b>	<b>45.1</b>	<b>44.8</b>	<b>0.7%</b>
<b>Margen ION</b>	<b>93.7%</b>	<b>94.2%</b>	<b>-44 pb</b>	<b>93.7%</b>	<b>94.2%</b>	<b>-44 pb</b>

(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 2T21 fueron US\$5.4 millones, un incremento de 6.0% o US\$0.3 millones comparado con el 2T20.

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

Comisiones y Gastos de Admón.	2T21	2T20	Var. %	2T21	2T20	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)			(millones de dólares excepto donde se indique)		
Comisión por Asesoría <sup>1</sup>	-60.1	-69.8	-13.9%	-3.0	-3.0	0.5%
Servicios Profesionales y de Consultoría	-13.7	-14.5	-6.0%	-0.7	-0.6	12.0%
Sueldos, Honorarios de Admón. y Otros Gastos	-33.5	-34.0	-1.6%	-1.7	-1.5	14.7%
<b>Total Comisiones y Gastos de Admón.</b>	<b>-107.2</b>	<b>-118.4</b>	<b>-9.4%</b>	<b>-5.4</b>	<b>-5.1</b>	<b>6.0%</b>

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 2T21, la UAFIDA aumentó US\$0.2 millones o 0.5% comparado con 2T20, acumulando US\$40.1 millones. El margen UAFIDA fue de 83.3%, un decremento de 57 puntos base, comparado con el 2T20.

La siguiente tabla muestra el cálculo de la UAFIDA para el cierre del 2T21:

UAFIDA	2T21	2T20	Var. %	2T21	2T20	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)			(millones de dólares excepto donde se indique)		
Cobranza Neta <sup>1</sup>	941.6	1,084.9	-13.2%	47.0	46.5	1.1%
Otros Ingresos Operativos <sup>2</sup>	22.4	25.0	-10.4%	1.1	1.1	6.0%
<b>Gastos de Bienes Raíces</b>	<b>-62.5</b>	<b>-71.2</b>	<b>-12.2%</b>	<b>-3.1</b>	<b>-3.1</b>	<b>3.1%</b>
Gastos Operativos de Bienes Raíces para Cálculo del ION	-60.0	-64.6	-7.2%	-3.0	-2.8	8.9%
Publicidad	-0.1	-0.1	-	0.0	0.0	-
Gastos Admón. Seguros Propiedad	-0.8	-1.0	-16.6%	0.0	0.0	-2.8%
Otros Gastos Admón. Bienes Raíces	-1.7	-5.6	-70.2%	-0.1	-0.2	-64.5%
<b>Comisiones y Gastos Admón.</b>	<b>-98.0</b>	<b>-108.5</b>	<b>-9.6%</b>	<b>-4.9</b>	<b>-4.6</b>	<b>5.9%</b>
Comisión del Asesor Externo	-60.1	-69.8	-13.9%	-3.0	-3.0	0.5%
Comisiones Legales, Admón. y Profesionales	-21.6	-22.7	-5.1%	-1.1	-1.0	11.8%
Honorarios del Fiduciario	-2.6	-2.2	18.7%	-0.1	-0.1	37.7%
Sueldos	-12.6	-11.7	8.1%	-0.6	-0.5	28.8%
Otros Gastos	-1.2	-2.1	-43.7%	-0.1	-0.1	-35.3%
<b>UAFIDA <sup>3</sup></b>	<b>803.4</b>	<b>930.2</b>	<b>-1.7%</b>	<b>40.1</b>	<b>39.9</b>	<b>0.5%</b>
<b>Margen UAFIDA</b>	<b>83.3%</b>	<b>83.9%</b>	<b>-57 pb</b>	<b>83.3%</b>	<b>83.9%</b>	<b>-57 pb</b>

(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 2T21 se registró un costo financiero de US\$10.8 millones, disminuyendo 20.3% o US\$2.8 millones comparado con el 2T20.

Costo Financiero	2T21	2T20	Var. %	2T21	2T20	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)			(millones de pesos excepto donde se indique)		
Intereses Financieros	-207.8	-315.2	-34.1%	-10.4	-13.5	-23.0%
Gastos de Deuda	-8.8	-1.6	438.3%	-0.4	-0.1	501.7%
Recurrente	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-
No Recurrente	-8.8	-1.6	438.3%	-0.4	-0.1	501.7%
Productos Financieros	0.7	0.7	7.9%	0.0	0.0	25.1%
<b>Total</b>	<b>-215.9</b>	<b>-316.2</b>	<b>-31.7%</b>	<b>-10.8</b>	<b>-13.5</b>	<b>-20.3%</b>

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

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

Durante el 2T21, el FFO aumentó US\$3.3 millones o 12.5%, comparado con el 2T20 para alcanzar los US\$29.8 millones. El margen FFO fue de 61.8%, un incremento de 623 puntos base respecto al 2T20. Adicionalmente, el AFFO para el 2T21 fue de US\$25.9 millones, aumentando US\$2.6 millones o 11.0% comparado con el 2T20. El margen AFFO registrado fue de 53.6%, un incremento de 490 puntos base respecto al 2T20.

Fondos de la Operación (FFO)	2T21	2T20	Var. %	2T21	2T20	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)			(millones de dólares excepto donde se indique)		
UAFIDA	803.4	930.2	-13.6%	40.1	39.9	0.5%
Costo Financiero <sup>1</sup>	-207.1	-314.5	-34.2%	-10.3	-13.5	-23.2%
<b>Fondos de la Operación (FFO)</b>	<b>596.3</b>	<b>615.7</b>	<b>-3.1%</b>	<b>29.8</b>	<b>26.5</b>	<b>12.5%</b>
Margen FFO	61.8%	55.6%	623 pb	61.8%	55.6%	623 pb
Mejoras de los Inquilinos	-41.6	-36.1	15.2%	-2.1	-1.6	30.4%
Comisiones de Arrendamiento	-26.4	-25.1	5.2%	-1.3	-1.1	20.3%
Otros No Recurrentes <sup>2</sup>	-9.2	-9.9	-7.1%	-0.5	-0.4	7.2%
<b>Fondos de la Operación Ajustado (AFFO)</b>	<b>519.2</b>	<b>544.6</b>	<b>-4.7%</b>	<b>25.9</b>	<b>23.3</b>	<b>11.0%</b>
Margen AFFO	53.6%	48.7%	490 pb	53.6%	48.7%	490 pb

(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

La utilidad integral de Terrafina para el 2T21 fue de US\$36.9 millones comparado con US\$60.7 millones registrados en el 2T20.

La siguiente tabla muestra el cálculo de la utilidad integral para el cierre del 2T21:

Utilidad Integral	2T21	2T20	Var. %	2T21	2T20	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)			(millones de dólares excepto donde se indique)		
Ingresos Netos	982.7	1,197.5	-17.9%	49.1	52.2	-5.9%
Gastos de Bienes Raíces e Impuestos	-156.7	-156.4	0.2%	-7.8	-8.2	-4.0%
Honorarios y Gastos Diversos	-107.2	-118.4	-9.4%	-5.4	-5.3	1.2%
Utilidad (Pérdida) por Venta de Bienes Raíces	30.3	-13.1	-	1.5	0.0	-
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	230.5	-1,726.6	-	11.5	0.8	1420.7%
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	7.8	-2.9	-	0.4	-1.8	-
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	498.8	-28.0	-	24.9	-50.0	-
Ganancia (pérdida) neta realizada por los instrumentos financieros derivados	-8.0	0.4	-	-0.4	0.1	-
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	10.5	-16.0	-	0.5	-1.3	-
<b>Utilidad Operativa</b>	<b>1,488.8</b>	<b>-863.4</b>	<b>-</b>	<b>74.3</b>	<b>-13.6</b>	<b>-</b>
Producto Financiero	0.7	0.7	7.9%	0.0	0.0	-16.8%
Gastos Financieros	-216.6	-316.8	-31.6%	-10.8	-12.3	-11.8%
Gastos Financieros Netos	-215.9	-316.2	-31.7%	-10.8	-12.2	-11.8%
Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación	23.0	-13.2	-	1.2	0.1	1563.0%
<b>Utilidad (Pérdida) Neta</b>	<b>1,295.9</b>	<b>-1,192.8</b>	<b>-208.6%</b>	<b>64.7</b>	<b>-25.8</b>	<b>-350.6%</b>
Reclasificación después Utilidad (Pérdida) Neta - Ajuste de Conversión Cambiaria	-1,184.8	-889.8	33.2%	0.0	0.0	-
Cambios en el Valor Razonable de los Préstamos a través de Otros Resultados Integrales	-548.5	275.0	-	-27.7	86.5	-
<b>Utilidad Integral</b>	<b>-437.4</b>	<b>-1,807.6</b>	<b>-75.8%</b>	<b>36.9</b>	<b>60.7</b>	<b>-39.2%</b>

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

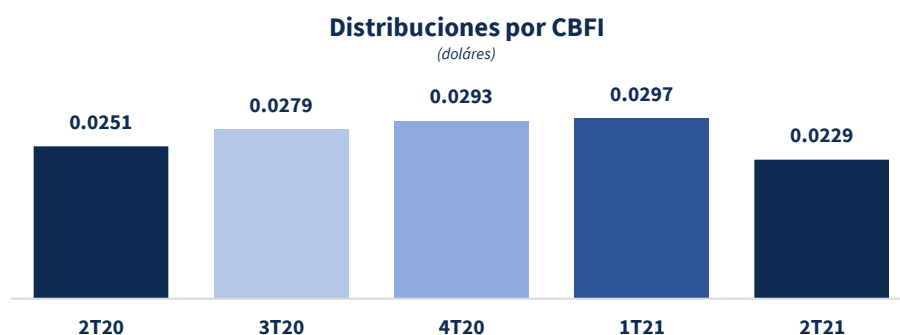
## Distribuciones por CBFI

Para el 2T21, Terrafina distribuyó un total de US\$18.1 millones, equivalente a US\$0.0229 por CBFI. Es importante mencionar que las distribuciones pagadas corresponden al 70% del AFFO generado en el trimestre.

<b>Distribuciones</b>						
<i>(millones de pesos excepto donde se indique)</i>						
	2T20	3T20	4T20	1T21	2T21	Var.%
CBFIs en Circulación <sup>1</sup> (millones de CBFIs)	790.6	790.6	790.6	790.6	790.6	0.0%
Precio del CBFI <sup>2</sup>	25.51	27.79	29.95	29.89	30.65	20.2%
Distribuciones	462.9	489.5	478.0	476.4	363.4	-21.5%
<b>Distribuciones por CBFI</b>	<b>0.5855</b>	<b>0.6191</b>	<b>0.6045</b>	<b>0.6026</b>	<b>0.4597</b>	<b>-21.5%</b>
Tipo de Cambio USD/MXN (promedio cierre del periodo)	23.30	22.13	20.63	20.33	20.04	-14.0%
Distribuciones (millones de dólares)	19.8	22.0	23.1	23.5	18.1	-8.6%
<b>Distribución por CBFI (dólares)</b>	<b>0.0251</b>	<b>0.0279</b>	<b>0.0293</b>	<b>0.0297</b>	<b>0.0229</b>	<b>-8.6%</b>
Rendimiento de la Distribución Anualizada <sup>3</sup>	9.2%	8.9%	8.1%	8.1%	6.0%	-318 pb

(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 junio de 2021, la deuda total de Terrafina fue de US\$985.8 millones. El costo promedio de la deuda de largo plazo fue de 4.50%. La totalidad de la deuda está denominada en dólares.

<b>Deuda</b>								
	Denominación	Millones de pesos	Millones de dólares	Tasa de Interés	Términos	Plazo	Opción de Extender Plazo	Derivados
<i>(al 30 de junio de 2021)</i>								
<b>Deuda Largo Plazo</b>								
	Citibank <sup>1</sup>	Dólares	0.0	0.0	Libor + 2.45%	Interés	Ene 2023	- US\$150M cap <sup>5</sup>
	Metlife	Dólares	2,970.4	150.0	4.75%	Interés	Ene 2027	-
	Banamex <sup>2</sup>	Dólares	3,561.0	179.8	Libor + 2.45%	Interés	Oct 2022	- US\$105M swap <sup>6</sup>
	Notas Quirografarias (2022) <sup>3</sup>	Dólares	1,825.8	92.2	5.25%	Interés	Nov 2022	-
	Notas Quirografarias (2029) <sup>4</sup>	Dólares	11,164.9	563.8	4.962%	Interés	Jul 2029	-
<b>Deuda Total</b>			<b>19,522.0</b>	<b>985.8</b>				
<b>Efectivo Neto</b>			<b>975.9</b>	<b>49.3</b>				
<b>Deuda Neta</b>			<b>18,546.1</b>	<b>936.5</b>				

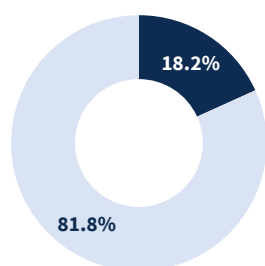
(1) Crédito sindicado revolvente sin garantía. (2) Crédito sindicado sin garantía; sólo intereses para los primeros tres años. (3) Valor del bono a costo: US\$425 millones / Ps. 8,388 millones.

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

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting y Capital Markets

## Clasificación por Tasa de Interés

(al 30 de junio de 2021)



■ Tasa Variable ■ Tasa Fija

Las siguientes tablas muestran el nivel de apalancamiento e índice de cobertura al 30 de junio de 2021:

Apalancamiento (LTV)		
(al 30 de junio de 2021)	(millones de pesos)	(millones de dólares)
Activos Totales	49,524.9	2,500.9
Deuda Total (costo histórico)	18,433.3	930.8
<b>Apalancamiento <sup>1</sup></b>	<b>37.2%</b>	

(1) Deuda Total (a costo histórico) 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	30 de junio 2021	975.9	49.3
Impuestos por recuperar	Σ siguientes 6 trimestres	70.0	3.5
UAFI <sup>1</sup> después de distribuciones	Σ siguientes 6 trimestres	2,890.5	144.3
Línea Disponible de Crédito	30 de junio 2021	5,940.8	300.0

	periodo	(millones de pesos)	(millones de dólares)
Pago de Intereses	Σ siguientes 4 trimestres	748.7	37.8
Pago de Principal	Σ siguientes 4 trimestres	283.2	14.3
CAPEX Recurrente	Σ siguientes 6 trimestres	331.2	16.7
Gastos de Desarrollo	Σ siguientes 6 trimestres	1,701.5	85.9
<b>Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD) <sup>2</sup></b>		<b>3.2x</b>	

(1) Utilidad Antes de Gastos Financieros e Impuestos

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

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting y Capital Markets

Adicionalmente, al 30 de junio de 2021, 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
<i>(al 30 de junio de 2021)</i>		
Apalancamiento (LTV) <sup>1</sup>	39.7%	≤ 60%
Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD) <sup>2</sup>	4.0x	≥ 1.5x
Límite de Deuda Garantizada a Activos Totales	6.0%	≤ 40%
Límite de Activos no Gravados a Deuda No Garantizada	251.8%	≥ 150%
<i>(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 de la Deuda)</i>		
Fuente: PGIM Real Estate - Capital Markets		

## GUÍA

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 <sup>1</sup>	70%
Distribución anual por CBFi	\$0.0830 centavos de dólar - \$0.0840 centavos de dólar
CAPEX por pie cuadrado (Total ARB)	\$0.30 centavos de dólar - \$0.33 centavos de dólar
<i>(1) Calculado sobre los Fondos de la Operación Ajustados anuales (AFFO) generados en el 2021.</i>	

## COBERTURA DE ANALISTAS

Al cierre del 2T21, los siguientes bancos e instituciones publicaban reportes sobre Terrafina:

- Banorte	- HSBC
- Barclays	- Interacciones
- BBVA	- Invex
- BofA	- Itaú BBA
- BTG Pactual	- JPMorgan
- BX+	- Monex
- Citi Banamex	- Morgan Stanley
-Credit Suisse	- 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 38.9 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](http://www.terrafinamx)

## Acerca de PGIM Real Estate

Como uno de los administradores inmobiliarios más grandes del mundo con \$190.4 mil millones de dólares americanos en activos administrados<sup>1</sup>, 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 \$1.7 billones 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 inmobiliario<sup>2</sup> 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](http://www.pgimrealestate.com).

1 Al 31 de marzo de 2021. Incluye \$43.3 mil millones de dólares americanos en activos administrados (AUA, por sus siglas en inglés).

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

## Acerca de PGIM and 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 mundo<sup>1</sup> con más de \$ 1.7 billones de dólares americanos en activos bajo administración (AUM, por sus siglas en inglés) al 31 de marzo de 2021. 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](http://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](http://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.*

1 Clasificado 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.



# Conferencia Telefónica

Terrafina  
(BMV: TERRA13)

**Cordialmente lo invita a participar en la teleconferencia de resultados del segundo trimestre del 2021**

**Viernes 23 de julio 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

**Código de acceso a la conferencia:** 13720744

**Audio Webcast Link**

<https://www.webcaster4.com/Webcast/Page/2133/41811>

**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: 41811

# ANEXOS

## Anexo 1 – 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).

<b>Tasa Cap Rate Implícita</b>	
Precio Promedio 2T21 (dólares) <sup>1</sup>	1.53
(x) CBFIs (millones de certificados)	790.6
(=) Capitalización del Mercado	1,209.5
(+) Deuda Total	985.8
(-) Efectivo	49.3
<b>(=) Valor de la Empresa</b>	<b>2,146.1</b>
(-) Reserva Territorial	42.9
<b>(=) Valor Implícito Operativo de los Bienes Raíces</b>	<b>2,103.2</b>
Ingreso Operativo Neto (ION) 2021e	177.0
<b>Tasa Cap Rate Implícita</b>	<b>8.4%</b>

*Datos expresados en millones de dólares excepto donde se indique.*

*(1) Precio promedio: Ps.30.65 y tipo de cambio: Ps.20.04*

<b>Cálculo Cap Rate con NAV</b>	
(+) Propiedades de Inversión (excluyendo reserva territorial)	2,330.4
(+) Reserva Territorial	42.9
(+) Efectivo	49.3
(-) Deuda Total y Pasivos	985.8
<b>(=) NAV<sup>1</sup></b>	<b>1,436.7</b>
(/) CBFIs (millones de certificados)	790.6
<b>(=) NAV por CBFI (dólares)</b>	<b>1.82</b>

Precio CBFI (cálculo por NAV)	1.82
(x) CBFIs (millones de acciones)	790.6
<b>(=) Valor de la Empresa</b>	<b>1,436.7</b>
(+) Deuda Total y Pasivos	985.8
(-) Efectivo	49.3
<b>(=) Valor de la Empresa</b>	<b>2,373.3</b>
(-) Reserva Territorial	42.9
<b>(=) Valor Implícito en la Operación</b>	<b>2,330.4</b>
Ingreso Operativo Neto (ION) 2021e	177.0
<b>Tasa Cap Rate Implícita</b>	<b>7.6%</b>

## Anexo 2 – 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		2T21	2T20	2T21	2T20
		(millones de pesos)		(millones de dólares)	
cálculo ION	<b>Cobranza Neta <sup>1</sup></b>	<b>941.6</b>	<b>1,084.9</b>	<b>47.0</b>	<b>46.5</b>
cálculo ION	Ingresos por Rentas	943.2	1,175.2	47.1	50.3
cálculo ION	Ingresos No Cobrados del Trimestre	-62.9	-171.5	-3.1	-7.2
cálculo ION	Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	61.3	81.3	3.1	3.4
No Monetario	Ingresos Devengados <sup>2</sup>	3.7	2.7	0.2	0.1
	<b>Otros Ingresos Operativos</b>	<b>35.9</b>	<b>27.3</b>	<b>1.8</b>	<b>1.1</b>
cálculo ION	Gastos Reembolsables como Ingresos <sup>3</sup>	6.7	17.9	0.3	0.7
cálculo AFFO	Mejoras de Inquilinos Reembolsables	4.3	8.3	0.2	0.4
No Monetario	Otros Ingresos No Monetarios	24.9	1.1	1.2	0.0
	<b>Ingresos Netos</b>	<b>982.7</b>	<b>1,205.2</b>	<b>49.1</b>	<b>51.6</b>
cálculo ION	Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación <sup>4</sup>	15.7	7.0	0.8	0.3

(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 3 – 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		2T21	2T20	2T21	2T20
		(millones de pesos)		(millones de dólares)	
	Reparaciones y Mantenimiento	-50.6	-48.5	-2.5	-2.1
cálculo ION	Recurrente	-4.7	-4.0	-0.2	-0.2
cálculo AFFO	No Recurrente	-46.0	-44.4	-2.3	-1.9
	Impuestos Propiedad	-31.6	-27.1	-1.6	-1.2
cálculo ION	Operativos	-20.2	-25.5	-1.0	-1.1
No Monetarios	No Operativos	-11.4	-1.5	-0.6	-0.1
cálculo ION	Comisión por Administración de Propiedad	-18.8	-21.5	-0.9	-0.9
cálculo ION	Electricidad	-1.9	-1.5	-0.1	-0.1
cálculo AFFO	Comisión Agentes	-26.4	-25.1	-1.3	-1.1
	Seguro de Cobertura de Propiedad	-8.5	-7.5	-0.4	-0.3
cálculo ION	Operativos	-7.7	-6.6	-0.4	-0.3
cálculo UAFIDA	Administrativos	-0.8	-1.0	0.0	0.0
cálculo ION	Seguridad	-4.5	-3.1	-0.2	-0.1
cálculo UAFIDA	Publicidad	-0.1	-0.1	0.0	0.0
	Otros Gastos	-3.9	-13.8	-0.2	-0.6
cálculo ION	Relacionados con la Operación	-2.2	-2.3	-0.1	-0.1
No Monetarios	No Relacionados con la Operación	0.0	-6.0	0.0	-0.3
cálculo UAFIDA	Administrativos	-1.7	-5.6	-0.1	-0.2
No Monetarios	Estimación Cuentas Cobro Dudoso	-10.5	-8.3	-0.5	-0.3
<b>Gastos Bienes Raíces Totales</b>		<b>-156.7</b>	<b>-156.4</b>	<b>-7.8</b>	<b>-6.7</b>

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

## Anexo 4 – 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		2T21	2T20	2T21	2T20
		(millones de pesos)		(millones de dólares)	
cálculo UAFIDA	Comisión del Asesor Externo	-60.1	-69.8	-3.0	-3.0
	Honorarios Legales	-7.7	-8.0	-0.4	-0.3
cálculo UAFIDA	Recurrentes	0.0	0.0	0.0	0.0
cálculo AFFO	No Recurrentes	-7.7	-8.0	-0.4	-0.3
	Otros Honorarios Profesionales	-5.9	-6.5	-0.3	-0.3
cálculo UAFIDA	Recurrentes	-4.5	-4.7	-0.2	-0.2
cálculo AFFO	No Recurrentes	-1.5	-1.9	-0.1	-0.1
	Honorarios Administrativos	-17.1	-18.1	-0.9	-0.8
cálculo UAFIDA	Recurrentes	-17.1	-18.1	-0.9	-0.8
No Operativos	No Recurrentes <sup>1</sup>	0.0	0.0	0.0	0.0
cálculo UAFIDA	Sueldos	-12.6	-11.7	-0.6	-0.5
cálculo UAFIDA	Honorarios del Fiduciario	-2.6	-2.2	-0.1	-0.1
cálculo UAFIDA	Otros Gastos	-1.2	-2.1	-0.1	-0.1
<b>Comisiones y Gastos de Admón. Totales</b>		<b>-107.2</b>	<b>-118.4</b>	<b>-5.4</b>	<b>-5.1</b>

(1) Honorarios administrativos no operativos.

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

## Anexo 5 – Reconciliación

Reconciliación de Utilidad (Pérdida) a FFO, UAFIDA y ION		
	2T21 (millones de pesos)	2T21 (millones de dólares)
<b>Utilidad (Pérdida) Integral</b>	<b>-437.4</b>	<b>36.9</b>
<i>Sumar (Restar) Ajustes de Conversión Cambiaria:</i>		
Ajuste de Conversión Cambiaria	1184.8	0.0
Cambios Valor Razonable de los Préstamos de Otros Resultados Integrales	548.5	27.7
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero:</i>		
Gastos de Deuda No Recurrente	8.8	0.4
<i>Sumar (Restar) Ajustes No Monetarios:</i>		
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	-10.5	-0.5
Ganancia (pérdida) por los Instrumentos Financieros Derivados	8.0	0.4
Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	-498.8	-24.9
Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	-7.8	-0.4
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	-230.5	-11.5
Ganancia (Pérdida) Realizada por Venta de Propiedades de Inversión	-30.3	-1.5
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>		
Reparaciones y Mantenimiento No Recurrente	46.0	2.3
Impuestos Propiedad No Operativos	11.4	0.6
Comisiones Arrendamiento	26.4	1.3
Estimación Cuentas Cobro Dudoso	10.5	0.5
Honorarios Legales No Recurrentes	7.7	0.4
Otros Honorarios Profesionales No Recurrentes	1.5	0.1
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>		
Ingresos No Cobrados del Trimestre	-62.9	-3.1
Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	61.3	3.1
Ajuste Valor Razonable de las Propiedades de Inversión JVs	-7.4	-0.4
Ingresos Devengados	-3.7	-0.2
Otros Ingresos No Monetarios	-24.9	-1.2
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	-4.3	-0.2
<i>Sumar (Restar) Honorarios Administrativos No Operativos</i>		
Honorarios Administrativos No Operativos	0.0	0.0
<b>Fondos de la Operación (FFO)</b>	<b>596.3</b>	<b>29.8</b>
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero</i>		
Intereses Financieros	207.8	10.4
Gastos de Deuda Recurrentes	0.0	0.0
Productos Financieros	-0.7	0.0
<b>UAFIDA</b>	<b>803.4</b>	<b>40.1</b>
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>		
Comisión del Asesor Externo	60.1	3.0
Honorarios Legales Recurrentes	0.0	0.0
Otros Honorarios Profesionales Recurrentes	4.5	0.2
Honorarios Administrativos	17.1	0.9
Sueldos	12.6	0.6
Honorarios del Fiduciario	2.6	0.1
Otros Gastos	1.2	0.1
Publicidad	0.1	0.0
Seguro de Cobertura de Propiedad Administrativos	0.8	0.0
Otros Gastos Administrativos	1.7	0.1
<b>ION</b>	<b>904.0</b>	<b>45.1</b>
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>		
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes	4.7	0.2
Impuestos Propiedad Recurrentes	20.2	1.0
Comisión por Administración de Propiedad	18.8	0.9
Electricidad	1.9	0.1
Seguro de Cobertura de Propiedad Operativos	7.7	0.4
Seguridad	4.5	0.2
Otros Gastos Relacionados con la Operación	2.2	0.1
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>		
Otros Ingresos No Monetarios	24.9	1.2
Ingresos Devengados	3.7	0.2

Ingresos No Cobrados del Trimestre	62.9	3.1
Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	-61.3	-3.1
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	4.3	0.2
Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación	-15.7	-0.8
<b>Ingresos Netos</b>	<b>982.7</b>	<b>49.1</b>

<b>Reconciliación de Utilidad (Pérdida) Neta a Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)</b>		
	<b>2T21</b> (millones de pesos)	<b>2T21</b> (millones de dólares)
<b>Utilidad (Pérdida) Integral</b>	<b>-437.4</b>	<b>36.9</b>
<i>Sumar (Restar) Ajustes de Conversión Cambiaria:</i>		
Ajuste de Conversión Cambiaria	1,184.8	0.0
Cambios Valor Razonable de los Préstamos de Otros Resultados Integrales	548.5	27.7
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero:</i>		
Gastos de Deuda No Recurrente	8.8	0.4
<i>Sumar (Restar) Ajustes No Monetarios:</i>		
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	-10.5	-0.5
Ganancia (pérdida) por los Instrumentos Financieros Derivados	8.0	0.4
Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	-498.8	-24.9
Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	-7.8	-0.4
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	-230.5	-11.5
Ganancia (Pérdida) Realizada por Venta de Propiedades de Inversión	-30.3	-1.5
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>		
Impuestos Propiedad No Operativos	11.4	0.6
Estimación Cuentas Cobro Dudoso	10.5	0.5
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>		
Ingresos No Cobrados del Trimestre	-62.9	-3.1
Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	61.3	3.1
Ajuste Valor Razonable de las Propiedades de Inversión JVs	-7.4	-0.4
Ingresos Devengados	-3.7	-0.2
Otros Ingresos No Monetarios	-24.9	-1.2
<i>Sumar (Restar) Honorarios Administrativos No Operativos</i>		
Honorarios Administrativos No Operativos	0.0	0.0
<b>Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)</b>	<b>519.2</b>	<b>25.9</b>



## ESTADOS FINANCIEROS

Estado de Resultados	2T21	2T21
	(miles de pesos)	(miles de dólares)
Ingresos por rentas	946,865	47,286
Otros ingresos operativos	35,877	1,792
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	-156,693	-7,824
Honorarios y gastos diversos	-107,209	-5,354
Ganancia (pérdida) neta por venta de propiedades de inversión	30,338	1,514
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	230,544	11,506
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de los préstamos	498,810	24,895
Ganancia (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	7,793	389
Ganancia (pérdida) neta realizada por los instrumentos financieros derivados	-8,033	-401
Ganancia (pérdida) cambiaria	10,470	524
<b>Utilidad de operación</b>	<b>1,488,762</b>	<b>74,326</b>
Productos financieros	724	36
Gastos financieros	-216,586	-10,816
<b>Gastos financieros-neto</b>	<b>-215,862</b>	<b>-10,780</b>
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	23,047	1,150
<b>Utilidad Neta del periodo</b>	<b>1,295,947</b>	<b>64,697</b>
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-1,184,768	0
Cambios en el valor razonable de los préstamos a valor razonable a través de otros resultados integrales	-548,543	-27,700
<b>Utilidad integral del periodo</b>	<b>-437,364</b>	<b>36,996</b>

<b>Balance General</b>		
	<b>30-jun-21</b> <i>(miles de pesos)</i>	<b>30-jun-21</b> <i>(miles de dólares)</i>
<b>Activos</b>		
<b>Activo no circulante</b>		
Propiedades de inversión	46,996,888	2,373,257
<small>(Costo: 30/06/2021 - Ps.41,870,997, US\$2,114,408; 31/03/2021 - Ps.41,490,433, US\$2,013,639)</small>		
Inversiones a través del método de participación	774,889	39,130
Rentas diferidas por cobrar	240,271	12,133
Préstamo por cobrar	134,064	6,770
Efectivo restringido	31,128	1,572
<b>Activo circulante</b>		
Otras cuentas por cobrar	131,855	6,658
Impuestos por recuperar	70,035	3,537
Pagos anticipados	55,982	2,827
Rentas diferidas por cobrar	16,632	840
Cuentas por cobrar	97,193	4,908
<small>(Reserva para cuentas incobrables: 30/06/2021 - Ps. 139,382, US\$7,039; 31/03/2021 - Ps. 136,221, US\$6,611)</small>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	975,914	49,282
<b>Total activos</b>	<b>49,524,851</b>	<b>2,500,914</b>
<b>Activos netos atribuible a los inversionistas (patrimonio neto)</b>		
Contribuciones netas	18,701,218	1,556,093
Utilidades acumuladas	1,298,638	-71,715
Ajuste de conversión cambiaria	9,185,560	-
Reserva de riesgo de crédito propio	10,097	-10,058
<b>Total activos netos</b>	<b>29,195,513</b>	<b>1,474,320</b>
<b>Pasivos</b>		
<b>Pasivo no circulante</b>		
Préstamos	18,987,505	958,834
<small>(Costo: 31/06/2021 - Ps. 17,898,831, US\$903,858; 31/03/2021 - Ps. 18,698,531, US\$907,546)</small>		
Instrumentos financieros derivados	15,985	807
Depósitos de arrendatario	295,666	14,931
Proveedores y otras cuentas por pagar	11,151	363
<b>Pasivo circulante</b>		
Proveedores y otras cuentas por pagar	367,675	18,767
Préstamos	534,503	26,991
<small>(Costo: 06/30/2021 - Ps. 534,503, US\$26,991; 03/31/2021 - Ps. 450,310, US\$21,856)</small>		
Depósitos de arrendatarios	116,853	5,901
<b>Total pasivo (excluyendo activo neto atribuible a los Inversionistas)</b>	<b>20,329,338</b>	<b>1,026,594</b>
<b>Total pasivos y activos netos</b>	<b>49,524,851</b>	<b>2,500,914</b>

## Estado de Flujo de Efectivo

Jun-21

Jun-21

(miles de pesos)

(miles de dólares)

### Flujos de efectivo de actividades de operación:

Utilidad (pérdida) del período	2,684,335	64,696
Ajustes:		
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	-343,901	-11,506
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	-1,261,042	-24,895
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	-16,616	-389
Pérdida (utilidad) neta realizada por venta de propiedades de inversión	-30,338	-1,514
Estimación para cuentas de cobro dudoso	23,906	522
Intereses pagados por préstamos	418,927	10,379
Intereses devengados en cuentas bancarias	-1,611	-36
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	-16,689	-1,150
Disminución (aumento) rentas diferidas por cobrar	-6,234	-184
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar	1,595	59
Disminución (aumento) en impuestos por recuperar	-32,233	-1,085
Disminución (aumento) en impuestos al valor agregado reembolsado	60,191	980
Disminución (aumento) en pagos anticipados	-25,311	1,444
Disminución (aumento) en otros activos	-51,219	-2,404
(Disminución) aumento en depósitos de arrendatarios	14,198	-962
(Disminución) aumento en proveedores y otras cuentas por pagar	-16,383	275
<b>Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de operación</b>	<b>1,401,575</b>	<b>34,231</b>

### Flujo de efectivo de actividades de inversión

Adquisiciones de propiedades de inversión		-12,636
Mejoras de propiedades de inversión	-27,225	-7,316
Ingreso por disposición de propiedades de inversión		2,504
Intereses devengados en cuentas bancarias	887	36
Inversiones a través del método de participación	-1,242	765
<b>Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de inversión</b>	<b>-27,580</b>	<b>-16,648</b>

### Flujo de efectivo de actividades de financiamiento

Pago de préstamos	-161,053	-3,520
Intereses pagados por préstamos	-421,620	-5,353
Distribuciones pagadas a accionistas	-954,363	-23,958
<b>Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de financiamiento</b>	<b>-1,537,036</b>	<b>-32,832</b>
(Disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo	-496,839	-15,249
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	1,443,720	64,530
Efectos cambiarios sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	29,033	-
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período</b>	<b>975,914</b>	<b>49,281</b>

Estado de Variaciones en el Capital Contable	Atribuible a los Inversionistas				
	Contribuciones netas	Reserva para ajuste de conversión cambiaria	Reserva de riesgo de crédito propio	Utilidades (pérdidas) acumuladas	Total activos netos
<i>(miles de pesos)</i>					
Balance al 1 de enero de 2021	18,701,218	9,419,599	975,122	-431,334	28,664,605
Contribución de capital	-	-	-	-	-
Distribuciones a tenedores	-	-	-	-954,363	-954,363
<b>Utilidad integral</b>					
Utilidad (pérdida) neta del período	-	-	-	2,684,335	2,684,335
<b>Otros resultados integrales</b>					
Ajuste por conversión de divisas	-	-234,039	-	-	-234,039
Ajuste por valor razonable de préstamos	-	-	-965,025	-	-965,025
<b>Total de utilidad (pérdida) utilidad integral</b>	-	<b>-234,039</b>	<b>-965,025</b>	<b>2,684,335</b>	<b>1,485,271</b>
<b>Activo neto (patrimonio neto) al 30 de junio de 2021</b>	<b>18,701,218</b>	<b>9,185,560</b>	<b>10,097</b>	<b>1,298,638</b>	<b>29,195,513</b>
<i>(miles de dólares)</i>					
Balance al 1 de enero de 2021	1,556,093	-	17,642	-112,453	1,461,282
Contribución de capital	-	-	-	-	-
Distribuciones a tenedores	-	-	-	-23,958	-23,958
<b>Utilidad integral</b>					
Utilidad (pérdida) neta del período	-	-	-	64,696	64,696
<b>Otros resultados integrales</b>					
Ajuste por conversión de divisas	-	-	-	-	-
Ajuste por valor razonable de préstamos	-	-	-27,700	-	-27,700
<b>Total de utilidad (pérdida) utilidad integral</b>	-	-	<b>-27,700</b>	<b>64,696</b>	<b>36,996</b>
<b>Activo neto (patrimonio neto) al 30 de junio de 2021</b>	<b>1,556,093</b>	<b>-</b>	<b>-10,058</b>	<b>-71,715</b>	<b>1,511,315</b>