



TERCER TRIMESTRE 2021

REPORTE DE RESULTADOS



Contactos:

Francisco Martinez
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

Disclaimer

Ciudad de México, 28 de octubre 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 tercer trimestre 2021 (3T21).

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

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

Hechos Destacados Operativos y Financieros al 30 de septiembre de 2021

OPERATIVOS

- La **tasa de ocupación** al 30 de septiembre de 2021 fue del 94.0%, un decremento de 150 puntos base comparado con el tercer trimestre del 2020 (3T20).
- La **tasa de renovación** del 3T21 fue del 85.7%.
- La **renta promedio anualizada** del portafolio por pie cuadrado al 3T21 fue US\$5.34, un incremento de 3.1% o US\$0.16 comparado con el 3T20.
- En el 3T21, Terrafina registró un total de 39.5 millones de pies cuadrados (mpc) de **Área Rentable Bruta** (ARB) integrada por 275 propiedades y 293 inquilinos.
- El total de **actividades por arrendamiento** del 3T21 fue de 3.0 mpc, de los cuales 21.4% corresponden a nuevos contratos, 47.9% a renovaciones y 30.7% a renovaciones anticipadas. Esta actividad se concentró principalmente en los mercados de Querétaro, Chihuahua, Ramos Arizpe, Tijuana, Ciudad Juárez, Silao, Reynosa, Cuautitlán Izcalli, Huehuetoca, Toluca, Monterrey e Irapuato.

FINANCIEROS

- La **cobranza neta** del 3T21 (ingresos por rentas – ingresos no cobrados + ingresos cobrados) fue de US\$47.2 millones, un decremento de 6.3% o US\$3.2 millones comparado con el 3T20.
- Los **ingresos por rentas** del 3T21 fueron US\$46.7 millones, y representan un decremento de 6.4% o US\$3.2 millones comparado con el 3T20.
- El **Ingreso Operativo Neto** (ION) del 3T21 fue US\$45.3 millones, y representan un decremento de 5.7% o US\$2.7 millones comparado con el 3T20.
- El **margen ION** fue 93.8% en el 3T21, una incremento de 8 puntos base, comparado con el mismo período de 2020.
- La **UAFIDA** del 3T21 alcanzó US\$40.1 millones, un decremento de 7.1% o US\$3.1 millones comparado con el 3T20.

- El **margen UAFIDA** del 3T21 fue de 83.1%, un decremento de 122 puntos base comparado con el 3T20.
- Los **fondos disponibles para la operación ajustados** (AFFO) del 3T21 alcanzaron US\$24.1 millones, un decremento de 7.1% o US\$1.8 millones comparado con el 3T20.
- El **margen AFFO** en el 3T21 fue de 49.6%, decremento de 59 puntos base, comparado con el mismo período de 2020.
- El monto total de **distribuciones** para el 3T21 fue de US\$16.9 millones. Como resultado, se distribuirán Ps.0.4266 por CBFI (US\$0.0213 por CBFI) como pago de distribuciones correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de julio y el 30 de septiembre de 2021. Tomando en cuenta el precio promedio del 3T21 de US\$1.54 (Ps.30.88), se obtuvo un retorno por distribución anualizado (*dividend yield*) de 5.5%.

Resultados Operativos y Financieros

Operativos	sep21	sep20	Var.
Número de Propiedades Desarrolladas	275	289	-14
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc) ¹	39.5	42.3	-2.8
Reserva Territorial (mpc)	5.5	5.7	-0.1
Tasa de Ocupación ²	94.0%	95.5%	-150 bps
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.34	5.18	0.16
Plazo Promedio Remanente de Renta (años)	3.9	3.7	0.2
Tasa de Renovación ³	85.7%	82.2%	352 bps

Financieros Trimestrales	3T21	3T20	Var.	3T21	3T20	Var.
				fx	20,0083	22,1330
	(millones de pesos excepto donde se indique)			(millones de dólares excepto donde se indique)		
Cobranza Neta ⁴	943.9	1,114.5	-15.3%	47.2	50.4	-6.3%
Ingresos por Rentas ⁵	934.2	1,103.6	-15.3%	46.7	49.9	-6.4%
Otros Ingresos Operativos	28.7	29.7	-3.3%	1.4	1.3	6.8%
Ingresos base de efectivo ⁶	966.7	1,134.2	-14.8%	48.3	51.3	-5.7%
Ingresos base de efectivo + reembolsos mejoras inquilinos ⁷	971.0	1,142.1	-15.0%	48.5	51.6	-6.0%
Ingresos Netos	967.6	1,131.5	-14.5%	48.4	51.2	-5.5%
Ingreso Operativo Neto (ION)*	906.8	1,063.4	-14.7%	45.3	48.0	-5.7%
Margen ION	93.8%	93.7%	8 pb	93.8%	93.7%	8 pb
UAFIDA ^{8*}	802.9	956.3	-16.0%	40.1	43.2	-7.1%
Margen UAFIDA	83.1%	84.3%	-122 pb	83.1%	84.3%	-122 pb
Flujo de la Operación (FFO)*	597.3	690.0	-13.4%	29.9	31.2	-4.2%
Margen FFO	61.8%	60.8%	98 pb	61.8%	60.8%	98 pb
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)*	481.8	575.8	-16.3%	24.1	25.9	-7.1%
Margen AFFO	49.6%	50.2%	-59 pb	49.6%	50.2%	-59 pb
Distribuciones	337.2	489.5	-31.1%	16.9	22.0	-23.5%
Distribuciones por CBF ⁹	0.4266	0.6191	-31.1%	0.0213	0.0279	-23.5%

(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 3T21" 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	sep21	jun21	Var.	fx	sep21	jun21	Var.
					20.3060	19.8027	
	(millones de pesos excepto donde se indique)				(millones de dólares excepto donde se indique)		
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	853.5	975.9	-12.5%		42.0	49.3	-14.7%
Propiedades de Inversión	49,430.3	46,996.9	5.2%		2,434.3	2,373.3	2.6%
Reserva de Terrenos	870.1	848.5	2.5%		42.9	42.9	0.0%
Deuda Total	19,993.9	19,522.0	2.4%		984.6	985.8	-0.1%
Deuda Neta	19,140.5	18,546.1	3.2%		942.6	936.5	0.6%

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

En el tercer trimestre del 2021, Terrafina continuó avanzando con sólidos resultados operativos y financieros. Como parte del plan de crecimiento a tres años, se entregó la primera fase con un avance de 70% de desarrollo del proyecto de e-commerce en Tijuana y estimamos entregar la segunda fase por el 30% restante durante el cuarto trimestre. Por otro lado, continuaremos con las actividades de desarrollo así como la venta de algunos activos con lo cual estaremos logrando nuestro objetivo planteado para el año 2021.

Otro acontecimiento clave del trimestre fue la sustitución de la línea de crédito revolvante y el crédito sindicado sin garantía por una línea de crédito sustentable por un monto de US\$485 millones. Con esta línea, incrementamos el plazo de vencimiento de esta deuda hasta julio 2026, al mismo tiempo que mejoramos el costo promedio de la deuda. Adicionalmente, este nuevo crédito está vinculado a uno de nuestros indicadores de desempeño en sustentabilidad (“pies cuadrados certificados como propiedades sustentables”), lo cual se alinea con nuestro objetivo de la estrategia ASG de certificar el 15% de nuestra área rentable bruta (ARB) del portafolio para el 2030. Este logro fue resultado del trabajo coordinado con PGIM Real Estate para continuar mejorando el costo de financiamiento de Terrafina, mientras fortalecemos el conjunto de acreedores, así como también impulsar nuestra posición en materia de ASG en el sector de bienes raíces industriales.

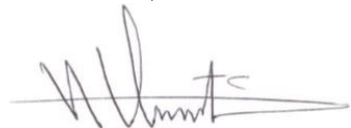
En cuanto a nuestros principales resultados operativos del tercer trimestre del 2021, la actividad de arrendamiento en el trimestre comprendió 3.0 millones de pies cuadrados, de los cuales 2.3 millones de pies cuadrados fueron renovaciones y 632,000 pies cuadrados fueron nuevos contratos. Nuestra renta promedio anualizada por pie cuadrado fue de US\$5.34. La tasa de ocupación general fue de 94.0% la cual se ubicó en 95.5% en el Norte, 87.9% en el Bajío y 95.4% en el Centro.

Con respecto a los resultados financieros, la cobranza neta alcanzó US\$47.2 millones, el ingreso por rentas fue de US\$46.7 millones, el Ingreso Operativo Neto fue US\$45.3 millones con un margen de 93.8%, y distribuimos US\$16.9 millones, reflejando la nueva política de distribución de 70% del AFFO. La tasa de dividendos fue del 5.5%, tomando en cuenta el precio promedio del CBFÍ durante el tercer trimestre de 2021.

En cuanto a la liquidez de nuestro balance, el nivel de caja al 30 de septiembre de 2021, fue de US\$42.0 millones sumados a los US\$300 millones que siguen disponibles de la línea de crédito sustentable. Finalmente el nivel de apalancamiento se mantiene estable en 36.4% (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 septiembre de 2021)</i>				
# Propiedades	192	54	29	275
# de Arrendatarios	188	64	41	293
ARB (mpc)	25.4	8.0	6.1	39.5
Reserva de Terrenos (mpc)	2.6	0.2	2.7	5.5
Tasa de Ocupación	95.5%	87.9%	95.4%	94.0%
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.29	5.27	5.66	5.34
% Renta Base Anualizada	64.7%	18.8%	16.5%	100.0%

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management



Actividades de arrendamiento	3T21	3T20	Var.
Portafolio Operativo (mpc):			
Renovaciones	1.4	1.5	-0.1
Renovaciones Anticipadas	0.9	0.7	0.2
Nuevos Arrendamientos	0.6	0.4	0.2
Pies Cuadrados Totales de Arrendamientos Firmados	3.0	2.6	0.4

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 septiembre de 2021)

Norte	95.5%	5.29
Baja California	100.0%	5.85
Tijuana	100.0%	5.85
Sonora	75.9%	4.66
Hermosillo	75.9%	4.66
Chihuahua	97.5%	5.22
Camargo	100.0%	3.00
Casas Grandes	100.0%	4.40
Chihuahua	96.7%	5.39
Ciudad Juárez	98.0%	5.04
Delicias	100.0%	6.24
Coahuila	92.2%	5.30
Arteaga	100.0%	5.44
Ciudad Acuña	100.0%	5.40
Monclova	33.9%	5.30
Ramos Arizpe	96.2%	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	92.2%	5.45
Apodaca	73.1%	7.07
Monterrey	95.6%	5.23
Tamaulipas	100.0%	5.15
Reynosa	100.0%	5.15
Durango	100.0%	5.84
Durango	100.0%	6.42
Gómez Palacio	100.0%	3.23
Bajío	87.9%	5.27
San Luis Potosí	79.1%	5.03
San Luis Potosí	79.1%	5.03
Jalisco	98.3%	5.90
Guadalajara	98.3%	5.90
Aguascalientes	100.0%	4.00
Aguascalientes	100.0%	4.00
Guanajuato	84.0%	5.18
Celaya	100.0%	5.35
Irapuato	81.8%	5.79
Silao	83.2%	4.89
Querétaro	100.0%	5.15
Querétaro	100.0%	5.15
Centro	95.4%	5.66
Estado de México	94.8%	5.82
Cuautitlán Izcalli	97.5%	5.90
Huehuetoca	43.8%	4.31
Toluca	95.1%	5.58
Ciudad de México	100.0%	9.86
Azcapotzalco	100.0%	9.86
Tabasco	100.0%	4.27
Villahermosa	100.0%	4.27
Total	94.0%	5.34

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management

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

(al 30 de septiembre de 2021)

Norte	6	30.0%	4	66.7%
Baja California	2	10.0%	2	100.0%
Tijuana	2	10.0%	2	100.0%
Sonora	0	0.0%	0	0.0%
Hermosillo	0	0.0%	0	0.0%
Chihuahua	3	15.0%	1	33.3%
Camargo	0	0.0%	0	0.0%
Casas Grandes	0	0.0%	0	0.0%
Chihuahua	0	0.0%	0	0.0%
Ciudad Juárez	3	15.0%	1	33.3%
Delicias	0	0.0%	0	0.0%
Coahuila	0	0.0%	0	0.0%
Arteaga	0	0.0%	0	0.0%
Ciudad Acuña	0	0.0%	0	0.0%
Monclova	0	0.0%	0	0.0%
Ramos Arizpe	0	0.0%	0	0.0%
Saltillo	0	0.0%	0	0.0%
Derramadero	0	0.0%	0	0.0%
San Pedro de las Colinas	0	0.0%	0	0.0%
Torreón	0	0.0%	0	0.0%
Nuevo León	0	0.0%	0	0.0%
Apodaca	0	0.0%	0	0.0%
Monterrey	0	0.0%	0	0.0%
Tamaulipas	1	5.0%	1	100.0%
Reynosa	1	5.0%	1	100.0%
Durango	0	0.0%	0	0.0%
Durango	0	0.0%	0	0.0%
Gómez Palacio	0	0.0%	0	0.0%
Bajío	8	40.0%	8	100.0%
San Luis Potosí	0	0.0%	0	0.0%
San Luis Potosí	0	0.0%	0	0.0%
Jalisco	0	0.0%	0	0.0%
Guadalajara	0	0.0%	0	0.0%
Aguascalientes	0	0.0%	0	0.0%
Aguascalientes	0	0.0%	0	0.0%
Guanajuato	4	20.0%	4	100.0%
Celaya	0	0.0%	0	0.0%
Irapuato	1	5.0%	1	100.0%
Silao	3	15.0%	3	100.0%
Querétaro	4	20.0%	4	100.0%
Querétaro	4	20.0%	4	100.0%
Centro	6	30.0%	4	66.7%
Estado de México	6	30.0%	4	66.7%
Cuautitlán Izcalli	5	25.0%	3	60.0%
Huehuetoca	1	5.0%	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%
Total	20	100.0%	16	80.0%

DESEMPEÑO OPERATIVO 3T21

Composición por Diversificación Geográfica

La diversificación geográfica de las propiedades de Terrafina al cierre del 3T21 (con base en el ARB) es la siguiente: 64.3% en la región Norte, 20.4% en la región Bajío y 15.4% en la región Centro.

Diversificación Geográfica por Región y Estado	3Q21	as a % of Total GLA 3Q21	3Q20	as a % of Total GLA 3Q20
Norte	25.38	64.3%	26.53	62.7%
Baja California	0.97	2.5%	0.88	2.1%
Tijuana	0.97	2.5%	0.88	2.1%
Sonora	0.33	0.8%	0.33	0.8%
Hermosillo	0.33	0.8%	0.33	0.8%
Chihuahua	14.29	36.2%	14.94	35.3%
Chihuahua	6.02	15.3%	6.23	14.7%
Ciudad Juárez	7.64	19.3%	8.00	18.9%
Delicias	0.52	1.3%	0.52	1.2%
Camargo	0.02	0.1%	0.02	0.1%
Casas Grandes	0.09	0.2%	0.09	0.2%
Coahuila	7.09	18.0%	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	11.0%	4.67	11.0%
Saltillo	0.44	1.1%	0.44	1.0%
Derramadero	0.73	1.8%	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	4.7%	2.05	4.9%
Apodaca	0.28	0.7%	0.28	0.7%
Monterrey	1.58	4.0%	1.77	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%
Bajío	8.04	20.4%	9.51	22.5%
San Luis Potosí	3.33	8.4%	3.33	7.9%
San Luis Potosí	3.33	8.4%	3.33	7.9%
Jalisco	1.64	4.2%	1.65	3.9%
Guadalajara	1.64	4.2%	1.65	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	1.44	3.6%	1.98	4.7%
Querétaro	1.44	3.6%	1.98	4.7%
Centro	6.06	15.3%	6.25	14.8%
Estado de México	5.39	13.6%	5.39	12.7%
Cuautitlán Izcalli	4.26	10.8%	4.26	10.1%
Toluca	0.90	2.3%	0.90	2.1%
Huehuetoca	0.22	0.6%	0.22	0.5%
Ciudad de México	0.02	0.1%	0.02	0.1%
Azcapotzalco	0.02	0.1%	0.02	0.1%
Tabasco	0.65	1.6%	0.65	1.5%
Villahermosa	0.65	1.6%	0.65	1.5%
Total	39.49	100.0%	42.29	100.0%

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

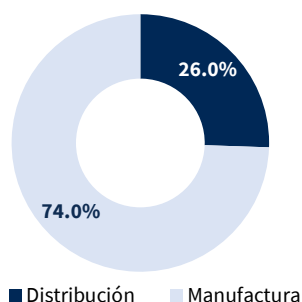
Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

Composición por Uso de la Propiedad

Al cierre del 3T21, la participación de propiedades dedicadas a la manufactura fue de 74.0%, mientras que logística y distribución fue de 26.0%

Diversificación por Uso de Propiedad al 3T21

(como % del ARB arrendado)



Diversificación por Uso de Propiedad	3T21	3T20	Var.
Distribución	26.0%	25.1%	82 pb
Manufactura	74.0%	74.9%	-82 pb

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

Composición por sectores

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

Diversificación por Sector Industrial	3T21	3T20	Var.
Automotriz	33.5%	34.5%	-105 pb
Bienes industriales	20.2%	19.9%	29 pb
Bienes de consumo	12.9%	15.4%	-250 pb
Logística y Comercio	11.9%	10.2%	163 pb
Aeroespacial	10.3%	9.9%	42 pb
Bienes de Consumo No Duraderos	2.2%	2.0%	18 pb
Electrónica	9.1%	8.0%	102 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 del 3T21, 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 18.0% y 29.7%, respectivamente.

Clientes Principales	Pies Cuadrados en Arrendamiento (millones)	% del Total de ARB	% del Total de Ingresos
<i>(Al 30 de septiembre de 2021)</i>			
Cliente Principal	1.43	3.9%	3.6%
10 Clientes Principales	7.13	19.2%	18.0%
20 Clientes Principales	11.07	29.8%	29.7%

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

Ocupación

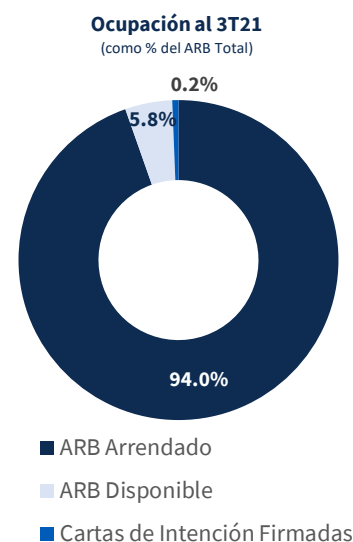
La ocupación al cierre del 3T21 fue de 94.0%, un decremento de 150 puntos base comparado con el 3T20. Es importante mencionar que este indicador refleja el nivel de ocupación al cierre del trimestre.

Durante el 3T21, Terrafina tuvo actividad de arrendamiento por un total de 3.0 mpc, de los cuales el 30.7% corresponden a nuevos contratos de arrendamiento (incluyendo expansiones), 47.9% corresponden a renovaciones de contratos y 30.7% a renovaciones anticipadas.

La actividad de arrendamiento durante el tercer trimestre de 2021 se realizó principalmente en los mercados de Querétaro, Chihuahua, Ramos Arizpe, Tijuana, Ciudad Juárez, Silao, Reynosa, Cuautitlán Izcalli, Huehuetoca, Toluca, Monterrey e Irapuato.

Ocupación	3T21	3T20	Var.
ARB Arrendado	94.0%	95.5%	-150 pb
ARB Disponible	5.8%	4.5%	132 pb
Cartas de Intención Firmadas	0.2%	0.0%	22 pb
Total	100.0%	100.0%	

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management



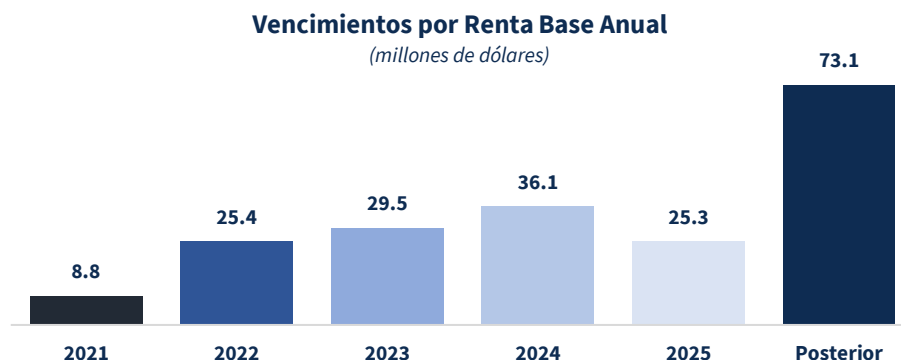
Vencimiento de Contratos de Arrendamiento

Al cierre del 3T21, Terrafina mantenía un total de 293 inquilinos bajo contratos de arrendamiento. Estos contratos se caracterizan por tener vencimientos promedio de entre tres a cinco años para actividades de logística y distribución, y de cinco a siete años para manufactura. En promedio, los vencimientos por año (como porcentaje del total de rentas anuales) se mantienen en niveles entre 4% al 18% para los próximos cinco años.

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

	Renta Base Anual (millones de dólares)	% del Total	Ocupación de Pies Cuadrados (millones)	% del Total
2021	8.8	4.4%	1.67	4.5%
2022	25.4	12.8%	4.82	13.0%
2023	29.5	14.9%	5.52	14.9%
2024	36.1	18.2%	6.91	18.6%
2025	25.3	12.8%	4.61	12.4%
Posterior	73.1	36.9%	13.58	36.6%

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management



UTILIZACIÓN DEL CAPITAL

Gastos de Capital (CapEx)

El CapEx de Terrafina está clasificado en gastos que son recurrentes y se materializan con base en los vencimientos próximos de contratos y 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 (LC's) y administradores.
- 3) CapEx para nuevos desarrollos, que por su naturaleza generalmente se capitalizan.

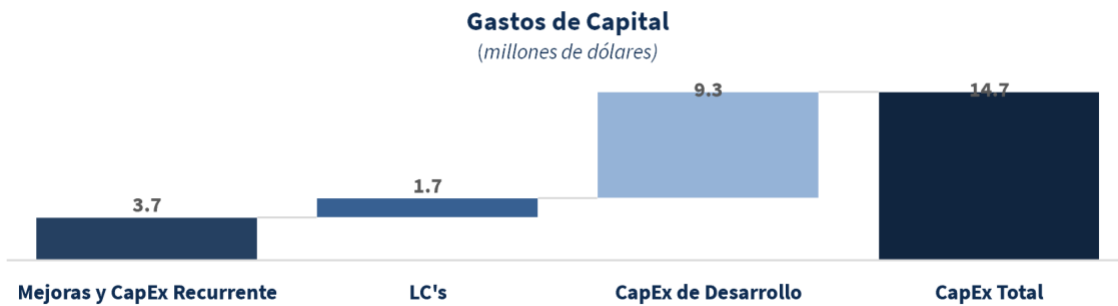
En el 3T21, el total de inversión en mejoras de los inquilinos y CapEx recurrente de Terrafina fue de US\$3.7 millones. A continuación se muestra el desglose del CapEx total para el 3T21:

Gastos de Capital (CapEx)	3T21 (millones de pesos)	3T21 (millones de dólares)
Mejoras y CapEx Recurrente	74.1	3.7
LC's	34.2	1.7
CapEx de Desarrollo	186.8	9.3
CapEx Total	295.2	14.7

Los gastos para el mantenimiento de propiedades vacantes son incluidos en la cuenta de Mejoras de los Inquilinos y CapEx Recurrente. (1)

Gastos de capital para expansiones/nuevos desarrollos.

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management



Reservas Territoriales

Al 30 de septiembre de 2021, Terrafina cuenta con nueve 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 septiembre 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 septiembre de 2021)</i>					
Norte	2.59	514.6	25.3	681.9	33.6
Bajo	0.18	14.5	0.7	16.2	0.8
Centro	2.74	594.9	29.3	172.0	8.5
Total Portafolio de Terrenos	5.51	1,124.0	55.3	870.1	42.9

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management y Fund Accounting

DESEMPEÑO FINANCIERO AL 3T21

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 3T21 (Ps. 20.0083/dólar) mientras que en el balance general, se utiliza el tipo de cambio al cierre al 30 de septiembre de 2021 (Ps. 20.3060/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 3T21, así como el resultado consolidado:

	Consolidado 3T21	Mismas Propiedades ¹ 3T20	Var.
Número de Propiedades	275	275	0
Tasa de Ocupación	94.0%	95.6%	-160 pb
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc)	39.5	39.5	0.0
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.34	5.29	0.05

(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 3T21	Mismas Propiedades ¹ 3T20	Var.	Consolidado 3T21	Mismas Propiedades ¹ 3T20	Var.
	(millones de pesos excepto donde se indique)			(millones de dólares excepto donde se indique)		
Cobranzas Netas	943.9	1,048.3	-10.0%	47.2	46.9	0.6%
Ingresos por Rentas	934.2	1,037.1	-9.9%	46.7	47.4	-1.4%
Ingresos Operativos Netos (ION)	906.8	999.5	-9.3%	45.3	45.2	0.4%
Margen ION	93.8%	95.0%	-119 pb	93.8%	95.0%	-119 pb
UAFIDA	802.9	896.3	-10.4%	40.1	40.5	-0.9%
Margen UAFIDA	83.1%	85.2%	-214 pb	83.1%	85.2%	-214 pb
FFO	597.3	630.0	-5.2%	29.9	28.5	4.7%
Margen FFO	61.8%	59.9%	189 pb	61.8%	59.9%	189 pb
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)	481.8	514.5	-6.4%	24.1	23.1	4.2%
Margen AFFO	49.6%	48.4%	122 pb	49.6%	48.4%	122 pb
Distribuciones por CBFI (dólares)	0.4266	0.5532	-22.9%	0.0213	0.0248	-14.2%

(1) La información sobre mismas propiedades analiza el desempeño de las propiedades industriales sin incluir las adquisiciones, desarrollos y ventas realizadas durante los últimos doce meses del año.

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management y Fund Accounting

Cobranza Neta

Durante el 3T21, Terrafina registró US\$47.2 millones en cobranza netas, un decremento de 6.3% o US\$3.2 millones comparado con el 3T20. 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 3T21, Terrafina registró US\$46.7 millones en ingresos por rentas, un decremento de 6.4% o US\$3.2 millones comparado con el 3T20.

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

Otros Ingresos Operativos

En el 3T21, se registraron US\$1.4 millones de otros ingresos operativos, un incremento de 6.8%, o US\$0.1 millones comparado con el 3T20.

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 3T21 alcanzaron US\$48.4 millones, un decremento de US\$2.8 millones o 5.5%, respecto al 3T20.

Ingresos	3T21	3T20	Var. %	3T21	3T20	Var. %
	<i>(millones de pesos excepto donde se indique)</i>			<i>(millones de dólares excepto donde se indique)</i>		
Cobranza Neta ¹	943.9	1,114.5	-15.3%	47.2	50.4	-6.3%
Ingresos por Rentas	934.2	1,103.6	-15.3%	46.7	49.9	-6.4%
Ingresos No Cobrados del Trimestre	-55.8	-94.2	-40.8%	-2.8	-4.2	-34.2%
Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	65.5	105.2	-37.7%	3.3	4.7	-30.4%
Ingresos Devengados ²	4.7	-1.7	-376.1%	0.2	-0.1	-397.0%
Otros Ingresos Operativos	28.7	29.7	-3.3%	1.4	1.3	6.8%
Gastos Reembolsables como Ingresos ³	7.8	16.0	-51.5%	0.4	0.7	-46.5%
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	4.3	7.9	-45.2%	0.2	0.4	-39.5%
Otros Ingresos No Monetarios	16.6	5.8	187.0%	0.8	0.3	218.8%
Ingresos Netos ⁴	967.6	1,131.5	-14.5%	48.4	51.2	-5.5%

(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 3T21 fueron US\$13.3 millones. Estos gastos estuvieron relacionados principalmente con reparaciones y mantenimiento, gastos de impuestos y seguros. A partir del 3T21, 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 3T21, Terrafina registró US\$45.3 millones de ION, un decremento de US\$2.7 millones o 5.7% comparado con el 3T20. El margen ION disminuyó 8 puntos base para ubicarse en 93.8% comparado con 93.7% del 3T20.

La siguiente tabla muestra el cálculo del ION para el cierre del 3T21:

Ingreso Operativo Neto	3T21	3T20	Var. %	3T21	3T20	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)			(millones de dólares excepto donde se indique)		
Cobranza Neta ¹	943.9	1,114.5	-15.3%	47.2	50.4	-6.3%
Otros Ingresos Operativos ²	22.7	19.8	15.1%	1.1	0.9	26.5%
Ingresos Netos para el Cálculo del ION	966.7	1,134.2	-14.8%	48.3	51.3	-5.7%
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes	-4.4	-10.6	-57.9%	-0.2	-0.5	-54.3%
Impuestos Propiedad	-20.1	-24.8	-19.0%	-1.0	-1.1	-10.4%
Comisión por Administración de Propiedad	-19.3	-21.9	-12.0%	-1.0	-1.0	-2.7%
Electricidad	-1.4	-2.0	-31.0%	-0.1	-0.1	-24.5%
Seguros Propiedad	-7.7	-6.3	22.0%	-0.4	-0.3	34.9%
Seguridad	-4.5	-3.2	41.4%	-0.2	-0.1	55.8%
Otros Gastos Operativos	-2.5	-2.1	17.7%	-0.1	-0.1	29.6%
Gastos Operativos de Bienes Raíces para el Cálculo del ION	-59.9	-70.9	-15.5%	-3.0	-3.2	-6.9%
Ingreso Operativo Neto ³	906.8	1,063.4	-14.7%	45.3	48.0	-5.7%
<i>Margen ION</i>	<i>93.8%</i>	<i>93.7%</i>	<i>8 pb</i>	<i>93.8%</i>	<i>93.7%</i>	<i>8 pb</i>

(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 3T21 fueron US\$5.4 millones, un incremento de 2.3% o US\$0.1 millones comparado con el 3T20.

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

Comisiones y Gastos de Admón.	3T21	3T20	Var. %	3T21	3T20	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)			(millones de dólares excepto donde se indique)		
Comisión por Asesoría ¹	-62.4	-67.9	-8.2%	-3.1	-3.1	1.5%
Servicios Profesionales y de Consultoría	-10.8	-16.9	-35.8%	-0.5	-0.8	-29.5%
Sueldos, Honorarios de Admón. y Otros Gastos	-34.5	-31.5	9.8%	-1.7	-1.4	21.1%
Total Comisiones y Gastos de Admón.	-107.8	-116.3	-7.3%	-5.4	-5.3	2.3%

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 3T21, la UAFIDA disminuyó US\$3.1 millones o 7.1% comparado con 3T20, acumulando US\$40.1 millones. El margen UAFIDA fue de 83.1%, un decremento de 122 puntos base, comparado con el 3T20.

La siguiente tabla muestra el cálculo de la UAFIDA para el cierre del 3T21:

UAFIDA	3T21	3T20	Var. %	3T21	3T20	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)			(millones de dólares excepto donde se indique)		
Cobranza Neta ¹	943.9	1,114.5	-15.3%	47.2	50.4	-6.3%
Otros Ingresos Operativos ²	22.7	19.8	15.1%	1.1	0.9	26.5%
Gastos de Bienes Raíces	-63.1	-73.4	-14.1%	-3.2	-3.3	-5.3%
Gastos Operativos de Bienes Raíces para Cálculo del ION	-59.9	-70.9	-15.5%	-3.0	-3.2	-6.9%
Publicidad	-0.1	-0.3	-	0.0	0.0	-
Gastos Admón. Seguros Propiedad	-0.9	-0.8	3.8%	0.0	0.0	14.3%
Otros Gastos Admón. Bienes Raíces	-2.3	-1.4	58.4%	-0.1	-0.1	72.8%
Comisiones y Gastos Admón.	-100.6	-104.5	-3.7%	-5.0	-4.7	6.4%
Comisión del Asesor Externo	-62.4	-67.9	-8.2%	-3.1	-3.1	1.5%
Comisiones Legales, Admón. y Profesionales	-27.6	-22.7	21.7%	-1.4	-1.0	34.6%
Honorarios del Fiduciario	-2.6	-3.7	-30.6%	-0.1	-0.2	-24.0%
Sueldos	-7.2	-8.4	-14.3%	-0.4	-0.4	-5.8%
Otros Gastos	-0.8	-1.7	-49.8%	0.0	-0.1	-44.6%
UAFIDA ³	802.9	956.3	17.5%	40.1	43.2	-7.1%
Margen UAFIDA	83.1%	84.3%	-122 pb	83.1%	84.3%	-122 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

En el 3T21 se registró un costo financiero de US\$15.0 millones, aumentando 16.1% o US\$2.1 millones comparado con el 3T20.

Costo Financiero	3T21	3T20	Var. %	3T21	3T20	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)			(millones de pesos excepto donde se indique)		
Intereses Financieros	-206.2	-267.2	-22.8%	-10.3	-12.1	-14.7%
Gastos de Deuda	-94.3	-19.2	391.1%	-4.7	-0.9	432.3%
Recurrente	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-
No Recurrente	-94.3	-19.2	391.1%	-4.7	-0.9	432.3%
Productos Financieros	0.5	0.9	-44.0%	0.0	0.0	-37.9%
Total	-299.9	-285.5	5.1%	-15.0	-12.9	16.1%

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

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

Durante el 3T21, el FFO disminuyó US\$1.3 millones o 4.2%, comparado con el 3T20 para alcanzar los US\$29.9 millones. El margen FFO fue de 61.8%, un incremento de 98 puntos base respecto al 3T20. Adicionalmente, el AFFO para el 3T21 fue de US\$24.1 millones, disminuyendo US\$1.8 millones o 7.1% comparado con el 3T20. El margen AFFO registrado fue de 49.6%, un decremento de 59 puntos base respecto al 3T20.

Fondos de la Operación (FFO)	3T21	3T20	Var. %	3T21	3T20	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)			(millones de dólares excepto donde se indique)		
UAFIDA	802.9	956.3	-16.0%	40.1	43.2	-7.1%
Costo Financiero ¹	-205.7	-266.3	-22.8%	-10.3	-12.0	-14.6%
Fondos de la Operación (FFO)	597.3	690.0	-13.4%	29.9	31.2	-4.2%
Margen FFO	61.8%	60.8%	98 pb	61.8%	60.8%	98 pb
Mejoras de los Inquilinos	-74.1	-69.8	6.3%	-3.7	-3.2	15.5%
Comisiones de Arrendamiento	-34.2	-32.6	5.0%	-1.7	-1.5	13.4%
Otros No Recurrentes ²	-7.1	-11.8	-39.8%	-0.4	-0.5	-33.9%
Fondos de la Operación Ajustado (AFFO)	481.8	575.8	-16.3%	24.1	25.9	-7.1%
Margen AFFO	49.6%	50.2%	-59 pb	49.6%	50.2%	-59 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 3T21 fue de US\$70.2 millones comparado con US\$10.6 millones registrados en el 3T20.

La siguiente tabla muestra el cálculo de la utilidad integral para el cierre del 3T21:

Utilidad Integral	3T21	3T20	Var. %	3T21	3T20	Var. %
	<i>(millones de pesos excepto donde se indique)</i>			<i>(millones de dólares excepto donde se indique)</i>		
Ingresos Netos	967.6	1,131.5	-14.5%	48.4	51.2	-5.5%
Gastos de Bienes Raíces e Impuestos	-266.6	-207.7	28.3%	-13.3	-9.5	40.6%
Honorarios y Gastos Diversos	-107.8	-116.3	-7.3%	-5.4	-5.3	2.3%
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	1,034.0	744.9	-	51.7	34.4	50.1%
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	8.4	2.3	-	0.4	0.1	-
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	-207.0	121.3	-	-10.3	5.6	-
Ganancia (Pérdida) neta realizada por los instrumentos financieros derivados	-8.4	-2.7	-	-0.4	-0.1	-
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	-1.5	1.5	-	-0.1	0.0	-
Utilidad Operativa	1,418.8	1,674.8	-	70.9	76.5	-
Producto Financiero	0.5	0.9	-44.0%	0.0	0.0	-37.9%
Gastos Financieros	-300.5	-286.4	4.9%	-15.0	-13.0	15.9%
Gastos Financieros Netos	-299.9	-285.5	5.1%	-15.0	-12.9	16.1%
Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación	36.4	71.8	-	1.8	3.3	-45.1%
Utilidad (Pérdida) Neta	1,155.3	1,461.1	-20.9%	57.7	66.9	-13.7%
Reclasificación después Utilidad (Pérdida) Neta - Ajuste de Conversión Cambiaria	751.5	-699.6	-207.4%	0.0	0.0	-
Cambios en el Valor Razonable de los Préstamos a través de Otros Resultados Integrales	254.9	-1,262.7	-	12.6	-56.2	-
Utilidad Integral	2,161.6	-501.2	-531.3%	70.2	10.6	559.9%

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

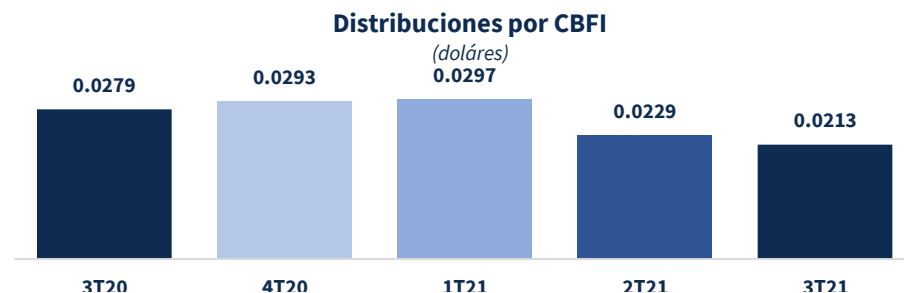
Distribuciones por CBFI

Para el 3T21, Terrafina distribuyó un total de US\$16.9 millones, equivalente a US\$0.0213 por CBFI. Es importante mencionar que las distribuciones pagadas corresponden al 70% del AFFO generado en el trimestre.

Distribuciones						
<i>(millones de pesos excepto donde se indique)</i>						
	3T20	4T20	1T21	2T21	3T21	Var. %
CBFIs en Circulación ¹ (millones de CBFIs)	790.6	790.6	790.6	790.6	790.6	0.0%
Precio del CBFI ²	27.79	29.95	29.89	30.65	30.88	11.1%
Distribuciones	489.5	478.0	476.4	363.4	337.2	-31.1%
Distribuciones por CBFI	0.6191	0.6045	0.6026	0.4597	0.4266	-31.1%
Tipo de Cambio USD/MXN (promedio cierre del periodo)	22.13	20.63	20.33	20.04	20.01	-9.6%
Distribuciones (millones de dólares)	22.0	23.1	23.5	18.1	16.9	-23.5%
Distribución por CBFI (dólares)	0.0279	0.0293	0.0297	0.0229	0.0213	-23.5%
Rendimiento de la Distribución Anualizada ³	8.9%	8.1%	8.1%	6.0%	5.5%	-339 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 septiembre de 2021, la deuda total de Terrafina fue de US\$942.6 millones. El costo promedio de la deuda de largo plazo fue de 4.45%. La totalidad de la deuda está denominada en dólares.

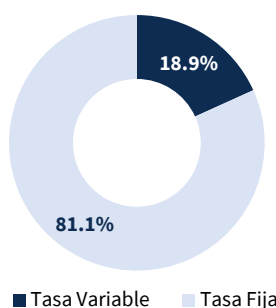
Deuda								
	Denominación	Millones de pesos	Millones de dólares	Tasa de Interés	Términos	Plazo	Opción de Extender Plazo	Derivados
<i>(al 30 de septiembre de 2021)</i>								
Deuda Largo Plazo								
Metlife	Dólares	3,045.9	150.0	4.75%	Interés	Ene 2027	-	-
BBVA	Dólares	3,774.2	185.9	Libor + 2.30%	Interés	Jul 2026	-	US\$105M swap ³
Notas Quirografarias (2022) ³	Dólares	1,903.1	93.7	5.25%	Interés	Nov 2022	-	-
Notas Quirografarias (2029) ⁴	Dólares	11,270.8	555.0	4.962%	Interés	Jul 2029	-	-
Deuda Total		19,993.9	984.6					
Efectivo Neto		853.5	42.0					
Deuda Neta		19,140.5	942.6					

(1) Valor del bono a costo: US\$90 millones / Ps. 1,848.5 millones. (2) Valor del bono a costo: US\$500 millones / Ps. 10,253.8 millones (5) Cap strike price: 2.75% (3) Swap tasa fija: 1.768%.

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting y Capital Markets

Clasificación por Tasa de Interés

(al 30 de septiembre de 2021)



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

Apalancamiento (LTV)		
(al 30 de septiembre de 2021)	(millones de pesos)	(millones de dólares)
Activos Totales	51,944.7	2,558.1
Deuda Total (costo histórico)	18,922.3	931.9
Apalancamiento ¹	36.4%	

(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 septiembre 2021	853.5	42.0
Impuestos por recuperar	Σ siguientes 6 trimestres	94.4	4.6
UAFI ¹ después de distribuciones	Σ siguientes 6 trimestres	3,081.3	154.0
Línea Disponible de Crédito	30 de septiembre 2021	6,092.0	300.0

	periodo	(millones de pesos)	(millones de dólares)
Pago de Intereses	Σ siguientes 4 trimestres	840.0	41.4
Pago de Principal	Σ siguientes 4 trimestres	0.0	0.0
CapEx Recurrente	Σ siguientes 6 trimestres	320.0	15.8
Gastos de Desarrollo	Σ siguientes 6 trimestres	1,701.5	83.8
Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD) ²		3.5x	

(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 septiembre 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 septiembre de 2021)</i>		
Apalancamiento (LTV) ¹	38.8%	≤ 60%
Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD) ²	3.9x	≥ 1.5x
Límite de Deuda Garantizada a Activos Totales	5.9%	≤ 40%
Límite de Activos no Gravados a Deuda No Garantizada	258.1%	≥ 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 ¹	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 3T21, 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

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 284 propiedades, que incluyen 275 naves industriales, con un total aproximado de 39.5 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.com

Acerca de PGIM Real Estate

Como uno de los administradores inmobiliarios más grandes del mundo con \$195.4 mil millones de dólares americanos en activos administrados¹, PGIM Real Estate se esfuerza por brindarle resultados excepcionales a sus inversionistas y prestatarios a través de una gama de soluciones de deuda y capital inmobiliario en todo el espectro de riesgo-retorno. PGIM Real Estate es un negocio de PGIM, el negocio global de administración de inversiones de \$1.7 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 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.

¹ Al 30 de junio 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 mundo¹ con más de \$ 1.7 billones de dólares americanos en activos bajo administración (AUM, por sus siglas en inglés) al 30 de junio 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 www.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.

¹ 1 Prudential Financial, Inc. (PFI) es el décimo gestor de inversiones (de 527 empresas encuestadas) en términos de activos globales bajo gestión, según la lista Top Money Managers de Pensions & Investments publicada el 1 de junio de 2020. Esta clasificación representa los activos globales gestionados por PFI al 31 de marzo de 2020.



Conferencia Telefónica

Terrafina
(BMV: TERRA13)

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

Viernes 29 de octubre 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. +1-888-506-0062

Internacional (marcación fuera de los E.E.U.U.) +1-973-528-0011

México (sin costo) 55-8526-2489

Código de acceso a la conferencia: 895216

Audio Webcast Link

<https://www.webcaster4.com/Webcast/Page/2133/43066>

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: 43066

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):

Tasa Cap Rate Implícita	
Precio Promedio 3T21 (dólares) ¹	1.54
(x) CBFIs (millones de certificados)	790.6
(=) Capitalización del Mercado	1,220.2
(+) Deuda Total	984.6
(-) Efectivo	42.0
(=) Valor de la Empresa	2,162.8
(-) Reserva Territorial	42.9
(=) Valor Implícito Operativo de los Bienes Raíces	2,119.9
Ingreso Operativo Neto (ION) 2021e	177.0
Tasa Cap Rate Implícita	8.3%

Datos expresados en millones de dólares excepto donde se indique.

(1) Precio promedio: Ps.30.88 y tipo de cambio: Ps.20.00

Cálculo Cap Rate con NAV	
(+) Propiedades de Inversión (excluyendo reserva territorial)	2,391.4
(+) Reserva Territorial	42.9
(+) Efectivo	42.0
(-) Deuda Total y Pasivos	984.6
(=) NAV	1,491.7
(/) CBFIs (millones de certificados)	790.6
(=) NAV por CBFI (dólares)	1.89

Precio CBFI (cálculo por NAV)	1.89
(x) CBFIs (millones de acciones)	790.6
(=) Valor de la Empresa	1,491.7
(+) Deuda Total y Pasivos	984.6
(-) Efectivo	42.0
(=) Valor de la Empresa	2,434.3
(-) Reserva Territorial	42.9
(=) Valor Implícito en la Operación	2,391.4
Ingreso Operativo Neto (ION) 2021e	177.0
Tasa Cap Rate Implícita	7.4%

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		3T21	3T20	3T21	3T20
		(millones de pesos)		(millones de dólares)	
cálculo ION	Cobranza Neta ¹	943.9	1,114.5	47.2	50.4
cálculo ION	Ingresos por Rentas	934.2	1,103.6	46.7	49.9
cálculo ION	Ingresos No Cobrados del Trimestre	-55.8	-94.2	-2.8	-4.2
cálculo ION	Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	65.5	105.2	3.3	4.7
No Monetario	Ingresos Devengados ²	4.7	-1.7	0.2	-0.1
	Otros Ingresos Operativos	28.7	29.7	1.4	1.3
cálculo ION	Gastos Reembolsables como Ingresos ³	7.8	16.0	0.4	0.7
cálculo AFFO	Mejoras de Inquilinos Reembolsables	4.3	7.9	0.2	0.4
No Monetario	Otros Ingresos No Monetarios	16.6	5.8	0.8	0.3
	Ingresos Netos	967.6	1,131.5	48.4	51.2
cálculo ION	Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación ⁴	15.0	3.8	0.7	0.2

(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		3T21	3T20	3T21	3T20
		(millones de pesos)		(millones de dólares)	
	Reparaciones y Mantenimiento	-82.9	-88.2	-4.1	-4.0
cálculo ION	Recurrente	-4.4	-10.6	-0.2	-0.5
cálculo AFFO	No Recurrente	-78.4	-77.6	-3.9	-3.6
	Impuestos Propiedad	-21.3	-42.6	-1.1	-1.9
cálculo ION	Operativos	-20.1	-24.8	-1.0	-1.1
No Monetarios	No Operativos	-1.2	-17.8	-0.1	-0.8
cálculo ION	Comisión por Administración de Propiedad	-19.3	-21.9	-1.0	-1.0
cálculo ION	Electricidad	-1.4	-2.0	-0.1	-0.1
cálculo AFFO	Comisión Agentes	-34.2	-32.6	-1.7	-1.5
	Seguro de Cobertura de Propiedad	-8.5	-7.1	-0.4	-0.3
cálculo ION	Operativos	-7.7	-6.3	-0.4	-0.3
cálculo UAFIDA	Administrativos	-0.9	-0.8	0.0	0.0
cálculo ION	Seguridad	-4.5	-3.2	-0.2	-0.1
cálculo UAFIDA	Publicidad	-0.1	-0.3	0.0	0.0
	Otros Gastos	-102.9	-3.5	-5.1	-0.2
cálculo ION	Relacionados con la Operación	-2.5	-2.1	-0.1	-0.1
No Monetarios	No Relacionados con la Operación	-98.2	0.0	-4.9	0.0
cálculo UAFIDA	Administrativos	-2.3	-1.4	-0.1	-0.1
No Monetarios	Estimación Cuentas Cobro Dudoso	8.6	-6.2	0.4	-0.3
Gastos Bienes Raíces Totales		-266.6	-207.7	-13.3	-9.5

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		3T21	3T20	3T21	3T20
		(millones de pesos)		(millones de dólares)	
cálculo UAFIDA	Comisión del Asesor Externo	-62.4	-67.9	-3.1	-3.1
	Honorarios Legales	-4.7	-10.3	-0.2	-0.5
cálculo UAFIDA	Recurrentes	0.0	0.0	0.0	0.0
cálculo AFFO	No Recurrentes	-4.7	-10.3	-0.2	-0.5
	Otros Honorarios Profesionales	-6.1	-6.6	-0.3	-0.3
cálculo UAFIDA	Recurrentes	-3.7	-5.1	-0.2	-0.2
cálculo AFFO	No Recurrentes	-2.4	-1.6	-0.1	-0.1
	Honorarios Administrativos	-23.9	-17.6	-1.2	-0.8
cálculo UAFIDA	Recurrentes	-23.9	-17.6	-1.2	-0.8
No Operativos	No Recurrentes ¹	0.0	0.0	0.0	0.0
cálculo UAFIDA	Sueldos	-7.2	-8.4	-0.4	-0.4
cálculo UAFIDA	Honorarios del Fiduciario	-2.6	-3.7	-0.1	-0.2
cálculo UAFIDA	Otros Gastos	-0.8	-1.7	0.0	-0.1
Comisiones y Gastos de Admón. Totales		-107.8	-116.3	-5.4	-5.3

(1) Honorarios administrativos no operativos.

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Anexo 5 – Reconciliación

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

	3T21 (millones de pesos)	3T21 (millones de dólares)
Utilidad (Pérdida) Integral	2,161.6	36.9
<i>Sumar (Restar) Ajustes de Conversión Cambiaria:</i>		
Ajuste de Conversión Cambiaria	-751.5	33.4
Cambios Valor Razonable de los Préstamos de Otros Resultados Integrales	-254.9	-12.6
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero:</i>		
Gastos de Deuda No Recurrente	94.3	4.7
<i>Sumar (Restar) Ajustes No Monetarios:</i>		
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	1.5	0.1
Ganancia (Pérdida) por los Instrumentos Financieros Derivados	8.4	0.4
Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	207.0	10.3
Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	-8.4	-0.4
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	-1,034.0	-51.7
Ganancia (Pérdida) Realizada por Venta de Propiedades de Inversión	0.0	0.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>		
Reparaciones y Mantenimiento No Recurrente	78.4	3.9
Impuestos Propiedad No Operativos	1.2	0.1
Comisiones Arrendamiento	34.2	1.7
Estimación Cuentas Cobro Dudoso	-8.6	-0.4
Otros Gastos No Monetarios	98.2	4.9
Honorarios Legales No Recurrentes	4.7	0.2
Otros Honorarios Profesionales No Recurrentes	2.4	0.1
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>		
Ingresos No Cobrados del Trimestre	-55.8	-2.8
Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	65.5	3.3
Ajuste Valor Razonable de las Propiedades de Inversión JVs	-21.3	-1.1
Ingresos Devengados	-4.7	-0.2
Otros Ingresos No Monetarios	-16.6	-0.8
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	-4.3	-0.2
<i>Sumar (Restar) Honorarios Administrativos No Operativos</i>		
Honorarios Administrativos No Operativos	0.0	0.0
Fondos de la Operación (FFO)	597.3	29.8
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero</i>		
Intereses Financieros	206.2	10.3
Gastos de Deuda Recurrentes	0.0	0.0
Productos Financieros	-0.5	0.0
UAFIDA	802.9	40.1
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>		
Comisión del Asesor Externo	62.4	3.1
Honorarios Legales Recurrentes	0.0	0.0
Otros Honorarios Profesionales Recurrentes	3.7	0.2
Honorarios Administrativos	23.9	1.2
Sueldos	7.2	0.4
Honorarios del Fiduciario	2.6	0.1
Otros Gastos	0.8	0.0
Publicidad	0.1	0.0
Seguro de Cobertura de Propiedad Administrativos	0.9	0.0
Otros Gastos Administrativos	2.3	0.1
ION	906.8	45.3
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>		
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes	4.4	0.2
Impuestos Propiedad Recurrentes	20.1	1.0
Comisión por Administración de Propiedad	19.3	1.0
Electricidad	1.4	0.1
Seguro de Cobertura de Propiedad Operativos	7.7	0.4
Seguridad	4.5	0.2
Otros Gastos Relacionados con la Operación	2.5	0.1
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>		
Otros Ingresos No Monetarios	16.6	0.8

Ingresos Devengados	4.7	0.2
Ingresos No Cobrados del Trimestre	55.8	2.8
Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	-65.5	-3.3
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	4.3	0.2
Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación	-15.0	-0.7
Ingresos Netos	967.6	48.4

Reconciliación de Utilidad (Pérdida) Neta a Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)		
	3T21 (millones de pesos)	3T21 (millones de dólares)
Utilidad (Pérdida) Integral	2,161.6	36.9
<i>Sumar (Restar) Ajustes de Conversión Cambiaria:</i>		
Ajuste de Conversión Cambiaria	-751.5	33.4
Cambios Valor Razonable de los Préstamos de Otros Resultados Integrales	-254.9	-12.6
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero:</i>		
Gastos de Deuda No Recurrente	94.3	4.7
<i>Sumar (Restar) Ajustes No Monetarios:</i>		
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	1.5	0.1
Ganancia (pérdida) por los Instrumentos Financieros Derivados	8.4	0.4
Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	207.0	10.3
Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	-8.4	-0.4
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	-1,034.0	-51.7
Ganancia (Pérdida) Realizada por Venta de Propiedades de Inversión	0.0	0.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>		
Impuestos Propiedad No Operativos	1.2	0.1
Estimación Cuentas Cobro Dudoso	-8.6	-0.4
Otros Gastos No Monetarios	98.2	4.9
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>		
Ingresos No Cobrados del Trimestre	-55.8	-2.8
Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	65.5	3.3
Ajuste Valor Razonable de las Propiedades de Inversión JVs	-21.3	-1.1
Ingresos Devengados	-4.7	-0.2
Otros Ingresos No Monetarios	-16.6	-0.8
<i>Sumar (Restar) Honorarios Administrativos No Operativos</i>		
Honorarios Administrativos No Operativos	0.0	0.0
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)	481.8	24.1

ESTADOS FINANCIEROS

Estado de Resultados	3T21	3T21
	(miles de pesos)	(miles de dólares)
Ingresos por rentas	938,900	46,924
Otros ingresos operativos	28,683	1,434
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	-168,435	-8,419
Otros gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	-98,154	-4,906
Honorarios y gastos diversos	-107,759	-5,385
Ganancia (Pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	1,034,047	51,682
Ganancia (Pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	-207,008	-10,346
Ganancia (Pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	8,383	419
Ganancia (Pérdida) neta realizada por los instrumentos financieros derivados	-8,394	-420
Ganancia (Pérdida) cambiaria	-1,467	-73
Utilidad de operación	1,418,796	70,909
Productos financieros	528	26
Gastos financieros	-300,477	-15,027
Gastos financieros-neto	-299,949	-15,000
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	36,431	1,821
Utilidad Neta del periodo	1,155,278	57,730
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	751,450	0
Cambios en el valor razonable de los préstamos a valor razonable a través de otros resultados integrales	254,857	12,551
Utilidad integral del periodo	2,161,585	70,281

Balance General		
	30-sep-21 (miles de pesos)	30-sep-21 (miles de dólares)
Activos		
Activo no circulante		
Propiedades de inversión	49,430,336	2,434,272
(Costo: 30/09/2021 - Ps.42,057,747, US\$2,071,198; 30/06/2021 - Ps.41,870,997, US\$2,114,408)		
Inversiones a través del método de participación	815,095	40,141
Rentas diferidas por cobrar	255,408	12,578
Préstamo por cobrar	137,472	6,770
Efectivo restringido	31,919	1,572
Activo circulante		
Otras cuentas por cobrar	203,099	10,002
Impuestos por recuperar	94,407	4,649
Pagos anticipados	32,251	1,588
Rentas diferidas por cobrar	12,755	628
Cuentas por cobrar	78,490	3,865
(Reserva para cuentas incobrables: 30/09/2021 - Ps. 135,936, US\$6,694; 30/06/2021 - Ps. 139,382, US\$7,039)		
Efectivo y equivalentes de efectivo	853,450	42,029
Total activos	51,944,682	2,558,095
Activos netos atribuible a los inversionistas (patrimonio neto)		
Contribuciones netas	18,701,218	1,556,093
Utilidades acumuladas	2,090,503	-32,254
Ajuste de conversión cambiaria	9,937,010	-
Reserva de riesgo de crédito propio	264,954	2,493
Total activos netos	30,993,685	1,526,331
Pasivos		
Pasivo no circulante		
Préstamos	19,838,346	976,970
(Costo: 31/09/2021 - Ps. 18,766,764, US\$924,198; 31/06/2021 - Ps. 17,898,831, US\$903,858)		
Instrumentos financieros derivados	7,884	388
Depósitos de arrendatario	316,491	15,586
Proveedores y otras cuentas por pagar	111,252	5,479
Pasivo circulante		
Proveedores y otras cuentas por pagar	430,726	7,662
Préstamos	155,581	21,212
(costo: 09/30/2021 - Ps. 155,581, US\$7,662; 06/30/2021 - Ps. 534,503, US\$26,991)		
Depósitos de arrendatarios	90,717	4,468
Total pasivo (excluyendo activo neto atribuible a los Inversionistas)	20,950,997	1,031,764
Total pasivos y activos netos	51,944,682	2,558,095

Estado de Flujo de Efectivo

sep-21

sep-21

(miles de pesos)

(miles de dólares)

Flujos de efectivo de actividades de operación:

Utilidad (pérdida) del período	3,839,613	57,730
Ajustes:		
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	-1,377,948	-51,682
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	-1,054,034	10,346
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	-24,999	-419
Pérdida (utilidad) neta realizada por venta de propiedades de inversión	-30,338	-1,494
Estimación para cuentas de cobro dudoso	15,347	-427
Intereses pagados por préstamos	654,731	10,993
Intereses devengados en cuentas bancarias	-2,139	-26
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	-53,120	-1,821
Disminución (aumento) rentas diferidas por cobrar	-17,494	-233
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar	28,857	1,470
Disminución (aumento) en impuestos por recuperar	67,854	-1,675
Disminución (aumento) en impuestos al valor agregado reembolsado	71,440	563
Disminución (aumento) en pagos anticipados	-1,580	1,239
Disminución (aumento) en otros activos	-125,871	-3,343
(Disminución) aumento en depósitos de arrendatarios	8,887	-778
(Disminución) aumento en proveedores y otras cuentas por pagar	146,769	7,560
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de operación	2,145,975	28,002

Flujo de efectivo de actividades de inversión

Adquisiciones de propiedades de inversión	-254,748	-12,545
Mejoras de propiedades de inversión	-360,472	-9,334
Ingreso por disposición de propiedades de inversión	51,513	-
Intereses devengados en cuentas bancarias	2,139	26
Inversiones a través del método de participación	30,279	811
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de inversión	-276,541	-21,042

Flujo de efectivo de actividades de financiamiento

Préstamos por pagar recibidos	3,735,280	185,000
Pago de préstamos	-3,744,393	-178,961
Intereses pagados por préstamos	-753,158	-16,022
Distribuciones pagadas a inversionistas	-1,317,776	-18,269
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de financiamiento	-2,080,047	-213,252
(Disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo	-631,069	-7,252
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	1,443,720	50,796
Efectos cambiarios sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	40,799	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	853,450	43,544

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	-	-	-	-1,317,776	-1,317,776
Utilidad integral					
Utilidad (pérdida) neta del período	-	-	-	3,839,613	3,839,613
Otros resultados integrales					
Ajuste por conversión de divisas	-	517,411	-	-	517,411
Ajuste por valor razonable de préstamos	-	-	-710,168	-	-710,168
Total de utilidad (pérdida) utilidad integral	-	517,411	-710,168	3,839,613	3,646,856
Activo neto (patrimonio neto) al 30 de septiembre de 2021	18,701,218	9,937,010	264,954	2,090,503	30,993,685
<i>(miles de dólares)</i>					
Balance al 1 de enero de 2021	1,556,093	-	-10,058	-71,715	1,474,320
Contribución de capital	-	-	-	-	-
Distribuciones a tenedores	-	-	-	-18,269	-18,269
Utilidad integral					
Utilidad (pérdida) neta del período	-	-	-	57,730	57,730
Otros resultados integrales					
Ajuste por conversión de divisas	-	-	-	-	-
Ajuste por valor razonable de préstamos	-	-	12,551	-	12,551
Total de utilidad (pérdida) utilidad integral	-	-	12,551	57,730	70,281
Activo neto (patrimonio neto) al 30 de septiembre de 2021	1,556,093	-	2,493	-32,254	1,596,612