



PRIMER TRIMESTRE 2022

REPORTE DE RESULTADOS



Contactos:

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

Marimar Torreblanca
Miranda IR
Tel: +52 (55) 5282-2992
E-mail: marimar.torreblanca@miranda-partners.com

Disclaimer

Ciudad de México, 28 de abril de 2022 – 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 primer trimestre 2022 (1T22).

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 31 de marzo de 2022

OPERATIVOS

- La **tasa de ocupación** al 31 de marzo de 2022 fue del 94.7%, un incremento de 10 puntos base comparado con el primer trimestre del 2021 (1T21).
- La **tasa de renovación** del 1T22 fue del 78.1%, un decremento de 510 puntos base comparado con el 1T21.
- La **renta promedio anualizada** del portafolio por pie cuadrado al 1T22 fue US\$5.46, un incremento de 3.0% o US\$0.16 comparado con el 1T21.
- En el 1T22, Terrafina registró un total de 38.8 millones de pies cuadrados (mpc) de **Área Rentable Bruta** (ARB) integrada por 274 propiedades y 288 inquilinos.
- El total de **actividades por arrendamiento** del 1T22 fue de 1.5 mpc, de los cuales 32.6% corresponden a nuevos contratos, 39.9% a renovaciones y 27.5% a renovaciones anticipadas. Esta actividad se concentró principalmente en los mercados de Chihuahua, Ciudad Juárez, Guadalajara, Querétaro, Ramos Arizpe, San Luis Potosí, Toluca, Saltillo, Cuautitlán Izcalli, Monterrey, Tijuana, Silao y Hermosillo.

FINANCIEROS

- La **cobranza neta** del 1T22 (ingresos por rentas – ingresos no cobrados + ingresos cobrados) fue de US\$49.0 millones, un incremento de 2.0% o US\$1.0 millones comparado con el 1T21.
- Los **ingresos por rentas** del 1T22 fueron US\$48.1 millones, un incremento de 2.4% o US\$1.1 millones comparado con el 1T21.
- El **Ingreso Operativo Neto** (ION) del 1T22 fue US\$47.1 millones, y representan un incremento de 2.3% o US\$1.0 millones comparado con el 1T21.
- El **margen ION** fue 93.8% en el 1T22, una disminución de 10 puntos base, comparado el 1T21.
- La **UAFIDA** del 1T22 alcanzó US\$42.0 millones, un incremento de 2.5% o US\$1.0 millones comparado con el 1T21.
- El **margen UAFIDA** del 1T22 fue de 83.8%, un incremento de 9 puntos base comparado con el 1T21.

- Los **fondos disponibles para la operación ajustados** (AFFO) del 1T22 alcanzaron US\$27.9 millones, un incremento de 1.2% o US\$0.3 millones comparado con el 1T21.
- El **margen AFFO** en el 1T22 fue de 55.5%, decremento de 64 puntos base, comparado con el mismo período de 2021.
- El monto total de **distribuciones** para el 1T22 fue de US\$19.6 millones. Como resultado, se distribuirán Ps.0.5138 por CBFi (US\$0.0250 por CBFi) como pago de distribuciones correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2022. Tomando en cuenta el precio promedio del 1T22 de US\$1.36 (Ps.27.87), se obtuvo un retorno por distribución anualizado (*dividend yield*) de 7.4%.

Resultados Operativos y Financieros

Operativos	mar22	mar21	Var.
Número de Propiedades Desarrolladas	274	274	0
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc) ¹	38.8	39.2	-0.5
Reserva Territorial (mpc)	5.4	5.5	-0.1
Tasa de Ocupación ²	94.7%	94.6%	10 pb
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.46	5.30	0.16
Plazo Promedio Remanente de Renta (años)	3.8	3.8	0.0
Tasa de Renovación ³	78.1%	83.2%	-510 pb

Financieros Trimestrales	1T22	1T21	Var.	1T22	1T21	Var.
	fx	20.5232	20.3323			
	(millones de pesos excepto donde se indique)			(millones de dólares excepto donde se indique)		
Cobranza Neta ⁴	1,004.6	975.3	3.0%	49.0	48.0	2.0%
Ingresos por Rentas ⁵	987.6	955.7	3.3%	48.1	47.0	2.4%
Otros Ingresos Operativos	20.1	35.6	-43.7%	1.0	1.7	-43.8%
Ingresos base de efectivo ⁶	1,029.2	995.8	3.3%	50.2	49.0	2.4%
Ingresos base de efectivo + reembolsos mejoras inquilinos ⁷	1,033.6	999.9	3.4%	50.4	49.2	2.4%
Ingresos Netos	1,030.9	995.6	3.6%	50.2	49.0	2.6%
Ingreso Operativo Neto (ION) *	965.9	935.5	3.2%	47.1	46.0	2.3%
Margen ION	93.8%	94.0%	-10 pb	93.8%	94.0%	-10 pb
UAFIDA ^{8*}	862.4	832.4	3.6%	42.0	41.0	2.5%
Margen UAFIDA	83.8%	83.7%	9 pb	83.8%	83.7%	9 pb
Flujo de la Operación (FFO) *	652.2	622.2	4.8%	31.8	30.6	3.7%
Margen FFO	63.4%	62.6%	83 pb	63.4%	62.6%	83 pb
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO) *	573.2	560.5	2.3%	27.9	27.6	1.2%
Margen AFFO	55.5%	56.1%	-64 pb	55.5%	56.1%	-64 pb
Distribuciones	401.2	476.4	-15.8%	19.6	23.5	-16.6%
Distribuciones por CBF ⁹	0.5138	0.6026	-14.7%	0.0250	0.0297	-15.6%

Balance General	mar22	dic21	Var.	mar22	dic21	Var.
	19.9942	20.5835				
	(millones de pesos excepto donde se indique)			(millones de dólares excepto donde se indique)		
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	665.3	1,834.7	-63.7%	33.3	89.1	-62.7%
Propiedades de Inversión	50,508.4	50,812.1	-0.6%	2,526.2	2,468.6	2.3%
Reserva de Terrenos	709.5	953.8	-25.6%	35.6	46.4	-23.3%
Deuda Total	18,175.6	20,203.9	-10.0%	909.0	981.6	-7.4%
Deuda Neta	17,510.4	18,369.2	-4.7%	875.8	892.4	-1.9%

(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 1T22" 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

Comentario de Alberto Chretin

Director General y Presidente del Comité Técnico

Los sólidos resultados operativos y financieros de Terrafina en el primer trimestre del 2022 fueron resultado de la mejora continua en las industrias de manufactura y logística, ambos segmentos clave para el crecimiento económico de México. La alta demanda de espacios industriales de inquilinos logísticos y manufactureros contribuyó al buen desempeño de los mercados, principalmente en las zonas Norte y Centro, e impulsadas por las tendencias de *nearshoring* en México. Observamos altos niveles de ocupación en dichas regiones durante el trimestre, una prueba de la fortaleza de las operaciones de nuestros inquilinos.

Continuamos avanzando con nuestro plan de crecimiento a tres años. Recientemente anunciamos el desarrollo de tres propiedades industriales clase A en los mercados de Ciudad Juárez y Apodaca que agregarán 800,000 pies cuadrados al ARB de Terrafina. El primer proyecto comprende dos edificios “*built-to-suit*” en Ciudad Juárez que sumarán un total de 650,000 pies cuadrados de ARB. Estos edificios se desarrollarán para un inquilino con un contrato a diez años. Los 153,000 pies cuadrados restantes serán desarrollados bajo un *joint-venture* con uno de nuestros administradores de propiedades en Apodaca. Este es uno de los principales mercados del norte de México.

Se espera que estos desarrollos requieran una inversión total de US\$47 millones. Estimamos que una vez estabilizados generarán US\$4.5 millones de Ingreso Operativo Neto (ION) anualizado. Adicionalmente, ambas propiedades serán desarrolladas en reservas territoriales estratégicas de Terrafina y certificadas bajo estándares LEED, alineado con nuestros compromisos ASG.

Por otro lado, a finales del primer trimestre, anunciamos el refinanciamiento de la totalidad del bono 2022 por un monto de US\$89.0 millones. El vencimiento, programado para noviembre 2022, fue pagado con anticipación mediante el uso de la línea de crédito ligada a la sostenibilidad que tiene vencimiento en julio 2026. Esta nueva línea de crédito cuenta con una menor tasa, y mejorará el perfil de vencimiento de la deuda.

La actividad de arrendamiento en el 1T22 alcanzó un total de 1.5 millones de pies cuadrados, de los cuales 32.6% correspondieron a nuevos contratos, 39.9% a renovaciones y 27.5% a renovaciones anticipadas. El 70.2% de la actividad se registró en la región Norte, seguido por 16.6% en la región Bajío y 13.2% en la región Centro. Cerramos el 1T22 con una tasa de ocupación del 94.7%. La ocupación en la región Norte fue de 96.5%, en el Bajío de 88.8%, y en el Centro de 95.1%. En cuanto a rentas, reportamos una renta promedio por pie cuadrado para el 1T22 de US\$5.46, lo que representa un incremento del 3.0% comparado con el 1T21.

Pasando a los principales indicadores financieros, la cobranza neta del trimestre fue de US\$49.0 millones, un incremento de 2.0% comparado con el 1T21. Los ingresos por rentas aumentaron 2.4% para alcanzar US\$48.1 millones. El Ingreso Operativo Neto fue US\$47.1 millones, lo que implica un crecimiento de 2.3% contra el 1T21, y un margen de 93.8%. El UAFIDA cerró en US\$42.0 millones, con un margen de 83.8%. Generamos US\$27.9 millones de Fondos de la Operación Ajustada (AFFO), con un margen de 55.5%. De ello, distribuimos un total de US\$19.6 millones o US\$0.0250 por CBF. Esto implica una tasa de dividendo del 7.4%, tomando en cuenta el precio promedio del CBF de US\$1.36 durante el 1T22.

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 31 de marzo de 2022)</i>				
# Propiedades	191	54	29	274
# de Arrendatarios	185	63	40	288
ARB (mpc)	24.7	8.0	6.1	38.8
Reserva de Terrenos (mpc)	2.5	0.2	2.7	5.4
Tasa de Ocupación	96.5%	88.8%	95.1%	94.7%
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.38	5.35	5.91	5.46
% Renta Base Anualizada	63.9%	19.1%	17.0%	100.0%

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management



Actividades de arrendamiento	1T22	1T21	Var.
Portafolio Operativo (mpc):			
Renovaciones	0.6	1.5	-0.9
Renovaciones Anticipadas	0.4	0.6	-0.1
Nuevos Arrendamientos	0.5	0.3	0.2
Pies Cuadrados Totales de Arrendamientos Firmados	1.5	2.4	-0.9

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management

Resumen Operativo (continuación)

Ocupación y Rentas por Región	Tasa de Ocupación	Renta Prom. / Pie Cuadrado (dólares)
(al 31 de marzo de 2022)		
Norte	96.5%	5.38
Baja California	100.0%	6.30
Tijuana	100.0%	6.30
Sonora	82.8%	4.50
Hermosillo	82.8%	4.50
Chihuahua	97.1%	5.24
Camargo	100.0%	3.00
Casas Grandes	100.0%	4.47
Chihuahua	94.7%	5.37
Ciudad Juárez	98.8%	5.08
Delicias	100.0%	6.29
Coahuila	94.9%	5.52
Arteaga	100.0%	5.48
Ciudad Acuña	0.0%	0.00
Monclova	33.9%	5.30
Ramos Arizpe	98.2%	5.61
Saltillo	100.0%	4.77
Derramadero	100.0%	6.59
San Pedro de las Colinas	89.3%	3.23
Torreón	100.0%	4.43
Nuevo León	96.3%	5.47
Apodaca	100.0%	6.64
Monterrey	95.6%	5.25
Tamaulipas	100.0%	5.18
Reynosa	100.0%	5.18
Durango	100.0%	5.85
Durango	100.0%	6.43
Gómez Palacio	100.0%	3.23
Bajío	88.8%	5.35
San Luis Potosí	79.5%	5.14
San Luis Potosí	79.5%	5.14
Jalisco	100.0%	5.93
Guadalajara	100.0%	5.93
Aguascalientes	100.0%	4.25
Aguascalientes	100.0%	4.25
Guanajuato	86.1%	5.25
Celaya	100.0%	5.72
Irapuato	81.8%	5.84
Silao	86.4%	4.95
Querétaro	100.0%	5.23
Querétaro	100.0%	5.23
Centro	95.1%	5.91
Estado de México	94.5%	6.09
Cuautitlán Izcalli	98.6%	6.18
Huehuetoca	43.8%	4.40
Toluca	87.7%	5.82
Ciudad de México	100.0%	9.86
Azcapotzalco	100.0%	9.86
Tabasco	100.0%	4.33
Villahermosa	100.0%	4.33
Total	94.7%	5.46

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 31 de marzo de 2022)				
Norte	8	57.1%	5	62.5%
Baja California	0	0.0%	0	0.0%
Tijuana	0	0.0%	0	0.0%
Sonora	1	7.1%	0	0.0%
Hermosillo	1	7.1%	0	0.0%
Chihuahua	6	42.9%	4	66.7%
Camargo	0	0.0%	0	0.0%
Casas Grandes	0	0.0%	0	0.0%
Chihuahua	3	21.4%	2	66.7%
Ciudad Juárez	3	21.4%	2	66.7%
Delicias	0	0.0%	0	0.0%
Coahuila	1	7.1%	1	100.0%
Arteaga	0	0.0%	0	0.0%
Ciudad Acuña	0	0.0%	0	0.0%
Monclova	0	0.0%	0	0.0%
Ramos Arizpe	1	7.1%	1	100.0%
Saltillo	0	0.0%	0	0.0%
Derramadero	0	0.0%	0	0.0%
San Pedro de las Colinas	0	0.0%	0	0.0%
Torreón	0	0.0%	0	0.0%
Nuevo León	0	0.0%	0	0.0%
Apodaca	0	0.0%	0	0.0%
Monterrey	0	0.0%	0	0.0%
Tamaulipas	0	0.0%	0	0.0%
Reynosa	0	0.0%	0	0.0%
Durango	0	0.0%	0	0.0%
Durango	0	0.0%	0	0.0%
Gómez Palacio	0	0.0%	0	0.0%
Bajío	3	21.4%	3	100.0%
San Luis Potosí	1	7.1%	1	100.0%
San Luis Potosí	1	7.1%	1	100.0%
Jalisco	1	7.1%	1	100.0%
Guadalajara	1	7.1%	1	100.0%
Aguascalientes	0	0.0%	0	0.0%
Aguascalientes	0	0.0%	0	0.0%
Guanajuato	0	0.0%	0	0.0%
Celaya	0	0.0%	0	0.0%
Irapuato	0	0.0%	0	0.0%
Silao	0	0.0%	0	0.0%
Querétaro	1	7.1%	1	100.0%
Querétaro	1	7.1%	1	100.0%
Centro	3	21.4%	2	66.7%
Estado de México	3	21.4%	2	66.7%
Cuautitlán Izcalli	0	0.0%	0	0.0%
Huehuetoca	0	0.0%	0	0.0%
Toluca	3	21.4%	2	66.7%
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	14	100.0%	10	71.4%

DESEMPEÑO OPERATIVO 1T22

Composición por Diversificación Geográfica

La diversificación geográfica de las propiedades de Terrafina al cierre del 1T22 (con base en el ARB) es la siguiente: 63.6% en la región Norte, 20.8% en la región Bajío y 15.6% en la región Centro.

Diversificación Geográfica por Región y Estado	1T22	del ARB Total al 1T22	1T21	% del ARB Total al 1T21
Norte	24.66	63.6%	25.14	64.1%
Baja California	1.18	3.0%	0.73	1.8%
Tijuana	1.18	3.0%	0.73	1.8%
Sonora	0.33	0.9%	0.33	0.8%
Hermosillo	0.33	0.9%	0.33	0.8%
Chihuahua	14.29	36.9%	14.29	36.4%
Chihuahua	6.02	15.5%	6.02	15.3%
Ciudad Juárez	7.64	19.7%	7.64	19.5%
Delicias	0.52	1.3%	0.52	1.3%
Camargo	0.02	0.1%	0.02	0.1%
Casas Grandes	0.09	0.2%	0.09	0.2%
Coahuila	6.16	15.9%	7.09	18.1%
Arteaga	0.44	1.1%	0.12	0.3%
Ciudad Acuña	0.00	0.0%	0.24	0.6%
Monclova	0.35	0.9%	0.35	0.9%
Ramos Arizpe	3.66	9.5%	4.67	11.9%
Saltillo	0.44	1.1%	0.44	1.1%
Derramadero	0.73	1.9%	0.73	1.9%
San Pedro de las Colinas	0.15	0.4%	0.15	0.4%
Torreón	0.39	1.0%	0.39	1.0%
Nuevo León	1.86	4.8%	1.86	4.7%
Apodaca	0.28	0.7%	0.28	0.7%
Monterrey	1.58	4.1%	1.58	4.0%
Tamaulipas	0.47	1.2%	0.47	1.2%
Reynosa	0.47	1.2%	0.47	1.2%
Durango	0.38	1.0%	0.38	1.0%
Durango	0.31	0.8%	0.31	0.8%
Gómez Palacio	0.07	0.2%	0.07	0.2%
Bajío	8.04	20.8%	8.03	20.5%
San Luis Potosí	3.33	8.6%	3.33	8.5%
San Luis Potosí	3.33	8.6%	3.33	8.5%
Jalisco	1.64	4.2%	1.64	4.2%
Guadalajara	1.64	4.2%	1.64	4.2%
Aguascalientes	0.06	0.2%	0.06	0.2%
Aguascalientes	0.06	0.2%	0.06	0.2%
Guanajuato	1.57	4.0%	1.57	4.0%
Celaya	0.12	0.3%	0.12	0.3%
Irapuato	0.44	1.1%	0.44	1.1%
Silao	1.01	2.6%	1.01	2.6%
Querétaro	1.44	3.7%	1.43	3.7%
Querétaro	1.44	3.7%	1.43	3.7%
Centro	6.06	15.6%	6.06	15.5%
Estado de México	5.39	13.9%	5.39	13.7%
Cuautitlán Izcalli	4.26	11.0%	4.26	10.9%
Toluca	0.90	2.3%	0.90	2.3%
Huehuetoca	0.22	0.6%	0.22	0.6%
Ciudad de México	0.02	0.1%	0.02	0.1%
Azcapotzalco	0.02	0.1%	0.02	0.1%
Tabasco	0.65	1.7%	0.65	1.7%
Villahermosa	0.65	1.7%	0.65	1.7%
Total	38.77	100.0%	39.24	100.0%

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

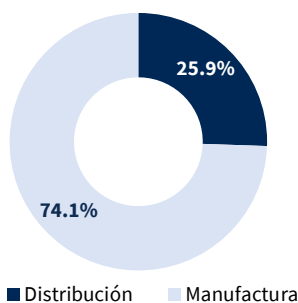
Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

Composición por Uso de la Propiedad

Al cierre del 1T22, la participación de propiedades dedicadas a la manufactura fue de 74.1%, mientras que logística y distribución fue de 25.9%

Diversificación por Uso de Propiedad al 1T22

(como % del ARB arrendado)



Diversificación por Uso de Propiedad	1T22	1T21	Var.
Distribución	25.9%	25.5%	36 pb
Manufactura	74.1%	74.5%	-36 pb

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

Composición por sectores

Al 31 de marzo de 2022, la diversificación de arrendatarios por actividad industrial fue la siguiente:

Diversificación por Sector Industrial	1T22	1T21	Var.
Automotriz	34.0%	34.8%	-80 pb
Bienes industriales	21.6%	20.0%	160 pb
Bienes de consumo	11.9%	12.8%	-89 pb
Logística y Comercio	11.8%	11.2%	62 pb
Aeroespacial	9.4%	10.3%	-93 pb
Bienes de Consumo No Duraderos	2.3%	2.2%	2 pb
Electrónica	9.0%	8.6%	38 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 1T22, el porcentaje de los ingresos de Terrafina que representa su principal cliente fue de 3.5%, mientras que para sus 10 y 20 clientes principales fue de 19.0% y 30.3%, respectivamente.

Clientes Principales	Pies Cuadrados en Arrendamiento (millones)	% del Total de ARB	% del Total de Ingresos
<i>(Al 31 de marzo de 2022)</i>			
Cliente Principal	1.43	3.9%	3.5%
10 Clientes Principales	7.11	19.4%	19.0%
20 Clientes Principales	10.80	29.4%	30.3%

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

Ocupación

La ocupación al cierre del 1T22 fue de 94.7%, un decremento de 10 puntos base comparado con el 1T21. Es importante mencionar que este indicador refleja el nivel de ocupación al cierre del trimestre.

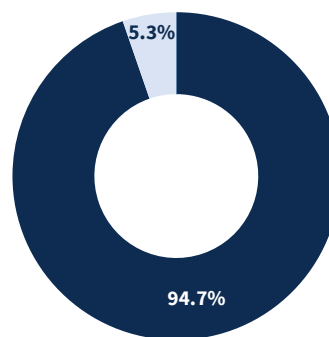
Durante el 1T22, Terrafina tuvo actividad de arrendamiento por un total de 1.5 mpc, de los cuales el 32.6% corresponden a nuevos contratos de arrendamiento (incluyendo expansiones), 39.9% corresponden a renovaciones de contratos y 27.5% a renovaciones anticipadas.

La actividad de arrendamiento durante el primer trimestre de 2022 se realizó principalmente en los mercados de Chihuahua, Ciudad Juárez, Guadalajara, Querétaro, Ramos Arizpe, San Luis Potosí, Toluca, Saltillo, Cuautitlán Izcalli, Monterrey, Tijuana, Silao y Hermosillo.

Ocupación	1T22	1T21	Var.
ARB Arrendado	94.7%	94.6%	10 pb
ARB Disponible	5.3%	4.8%	53 pb
Cartas de Intención Firmadas	0.0%	0.6%	-62 pb
Total	100.0%	100.0%	

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

Ocupación al 1T22
(como % del ARB Total)



■ ARB Arrendado ■ ARB Disponible ■ Cartas de Intención Firmadas

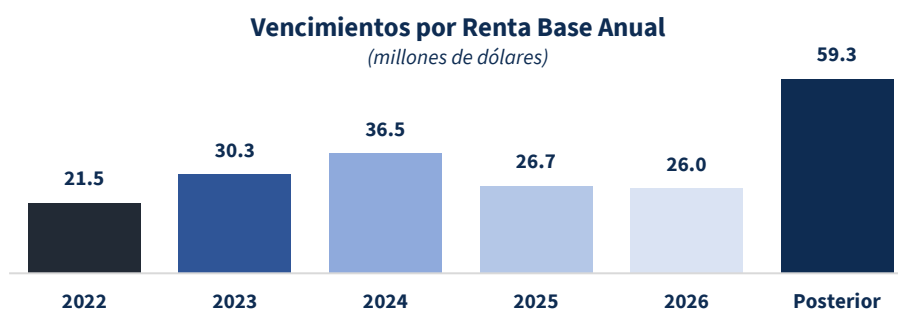
Vencimiento de Contratos de Arrendamiento

Al cierre del 1T22, Terrafina mantenía un total de 288 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 11% 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
2022	21.5	10.7%	4.14	11.3%
2023	30.3	15.1%	5.52	15.0%
2024	36.5	18.2%	6.78	18.5%
2025	26.7	13.3%	4.83	13.1%
2026	26.0	13.0%	4.49	12.2%
Posterior	59.3	29.6%	10.96	29.8%

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management



USO 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:

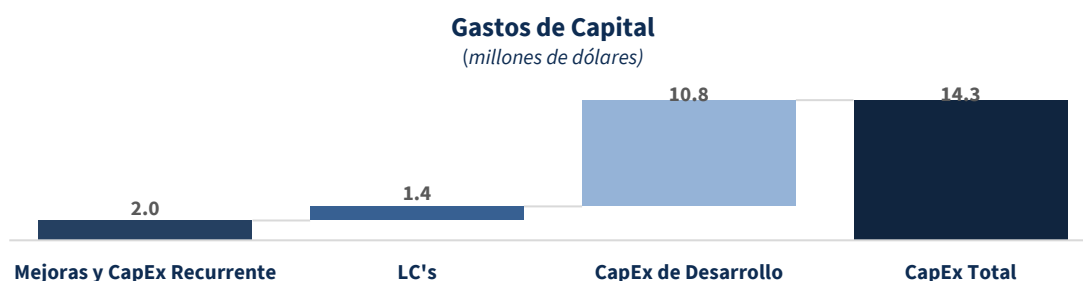
- 1) Recursos utilizados para las mejoras a las propiedades que arriendan los inquilinos, así como el CapEx recurrente para el mantenimiento de propiedades.
- 2) Comisiones pagadas a los agentes inmobiliarios (LC's) y administradores.
- 3) CapEx para nuevos desarrollos, que por su naturaleza generalmente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

En el 1T22, el total de inversión en mejoras de los inquilinos y CapEx recurrente de Terrafina fue de US\$2.0 millones. A continuación se muestra el desglose del CapEx total para el 1T22:

Gastos de Capital (CapEx)	1T22 <i>(millones de pesos)</i>	1T22 <i>(millones de dólares)</i>
Mejoras y CapEx Recurrente	41.8	2.0
LC's	29.7	1.4
CapEx de Desarrollo	215.1	10.8
CapEx Total	286.6	14.3

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



Nuevos Desarrollos

En el 1T22, Terrafina anunció un total de 0.7 millones de pies cuadrados en contratos para nuevos desarrollos. El 100% de estos nuevos desarrollos estuvieron ubicados en la región Norte.

Es importante mencionar que estos desarrollos contribuirán con US\$3.6 millones al ION, contando con un retorno estimado del 9.2% tomando en cuenta la inversión total esperada de US\$39.3 millones.

enero – marzo 2022				
	Pies Cuadrados	Inversión Total Esperada	Inversión Total Esperada	Costo por Pie Cuadrado
Norte	0.7	785.6	39.3	60.52
Bajío	0.0	0.0	0.0	0.00
Centro	0.0	0.0	0.0	0.00
Total	0.7	785.6	39.3	60.52

ION Proforma	3.6
Retorno Estabilizado Estimado	9.2%

(1) Ingreso Operativo Neto para los próximos doce meses

(2) ION Proforma dividido entre la inversión total esperada.

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

Reservas Territoriales

Al 31 de marzo de 2022, Terrafina cuenta con cinco propiedades de reserva territorial que equivalen a 5.5 mpc de ARB para futuros desarrollos de propiedades industriales.

La distribución de las reservas territoriales al 31 de marzo de 2022 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 31 de marzo de 2022)</i>					
Norte	2.59	398.9	19.9	520.9	26.1
Bajío	0.18	14.2	0.7	19.2	1.0
Centro	2.74	585.7	29.3	169.4	8.5
Total Portafolio de Terrenos	5.51	998.8	49.9	709.5	35.6

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management y Fund Accounting

DESEMPEÑO FINANCIERO AL 1T22

Resultados y Cálculos Financieros

Los resultados financieros son presentados en pesos mexicanos y dólares estadounidenses. Los números del estado de resultados para cada periodo fueron convertidos a pesos utilizando el tipo de cambio promedio del 1T22 (Ps. 20.5232/dólar) mientras que en el balance general, se utiliza el tipo de cambio al cierre al 31 de marzo de 2022 (Ps. 19.9942/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 el comparativo mismas propiedades para 1T22 y el resultado consolidado:

	Consolidado 1T22	Mismas Propiedades ¹ 1T22	Var.
Número de Propiedades	274	273	1
Tasa de Ocupación	94.7%	94.5%	20 pb
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc)	38.8	38.8	0.0
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.46	5.36	0.10

	Consolidado 1T22	Mismas Propiedades ¹ 1T22	Var.	Consolidado 1T22	Mismas Propiedades ¹ 1T22	Var.
	(millones de pesos excepto donde se indique)			(millones de dólares excepto donde se indique)		
Cobranzas Netas	1,004.6	994.4	1.0%	49.0	48.5	1.0%
Ingresos por Rentas	987.6	877.3	12.6%	48.1	47.6	1.1%
Ingresos Operativos Netos (ION)	965.9	955.9	1.0%	47.1	46.6	1.0%
Margen ION	93.8%	93.8%	3 pb	93.8%	93.8%	3 pb
UAFIDA	862.4	852.4	1.2%	42.0	41.5	1.2%
Margen UAFIDA	83.8%	83.6%	20 pb	83.8%	83.6%	20 pb
FFO	652.2	642.3	1.5%	31.8	31.3	1.6%
Margen FFO	63.4%	63.0%	34 pb	63.4%	63.0%	34 pb
AFFO	573.2	563.3	1.8%	27.9	27.5	1.8%
Margen AFFO	55.5%	55.0%	47 pb	55.5%	55.0%	47 pb
Distribuciones por CBFI (dólares)	0.5138	0.5049	1.8%	0.0250	0.0246	1.8%

(1) La información sobre mismas propiedades analiza el desempeño de las propiedades industriales incluyendo las adquisiciones, desarrollos y ventas realizadas para ser comparable con 1T21.

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management y Fund Accounting

Cobranza Neta

Durante el 1T22, Terrafina registró US\$49.0 millones en cobranza netas, un incremento de 2.0% o US\$1.0 millones comparado con el 1T21. Con el propósito de alinear el ION, UAFIDA, Fondos de la Operación (FFO) y Fondos de la Operación Ajustados (AFFO) con la generación de flujos de efectivo de la operación de Terrafina, la metodología de cálculo de estas métricas se realiza a partir de la cobranza neta. Este cálculo utiliza los ingresos por rentas (ingreso facturado) menos los ingresos no cobrados del trimestre.

Ingresos por Rentas

En el 1T22, Terrafina registró US\$48.1 millones en ingresos por rentas, un incremento de 2.4% o US\$1.1 millones comparado con el 1T21.

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

Otros Ingresos Operativos

En el 1T22, se registraron US\$1.0 millones de otros ingresos operativos, una disminución de 43.8%, o US\$0.8 millones comparado con el 1T21.

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 1T22 alcanzaron US\$50.2 millones, un incremento de US\$1.3 millones o 2.6%, respecto al 1T21.

Ingresos	1T22 (millones de pesos excepto donde se indique)	1T21 (millones de pesos excepto donde se indique)	Var. %	1T22 (millones de dólares excepto donde se indique)	1T21 (millones de dólares excepto donde se indique)	Var. %
Cobranza Neta ¹	1,004.6	975.3	3.0%	49.0	48.0	2.0%
Ingresos por Rentas	987.6	955.7	3.3%	48.1	47.0	2.4%
Ingresos No Cobrados del Trimestre	-46.0	-44.9	2.4%	-2.2	-2.2	0.6%
Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	63.1	64.4	-2.2%	3.1	3.2	-4.0%
Ingresos Devengados ²	23.3	4.2	449.3%	1.1	0.2	408.3%
Otros Ingresos Operativos	20.1	35.6	-43.7%	1.0	1.7	-43.8%
Gastos Reembolsables como Ingresos ³	7.7	9.5	-18.8%	0.4	0.5	-19.8%
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	4.5	4.1	9.2%	0.2	0.2	8.2%
Otros Ingresos No Monetarios	7.9	22.0	-64.2%	0.4	1.1	-64.1%
Ingresos Netos ⁴	1,030.9	995.6	3.6%	50.2	49.0	2.6%

(1) Cobranza neta = Ingresos por rentas - ingresos no cobrados del trimestre + ingresos cobrados del trimestre anterior. (2) Ajuste de las rentas por línea recta. (3) Corresponde al reembolso de los gastos de arrendamiento neto triple realizados a Terrafina por parte de los inquilinos. (4) Ingresos por rentas + ingresos devengados + otros ingresos operativos.
Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Para mayor información sobre la integración del ingreso que se utiliza para cálculo de otros indicadores presentados en el reporte de resultados, favor de consultar el Anexo 1 al final del documento.

Gastos de Bienes Raíces

Los gastos de bienes raíces para el 1T22 fueron US\$5.4 millones. Estos gastos estuvieron relacionados principalmente con reparaciones y mantenimiento, gastos de impuestos y seguros.

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 1T22, Terrafina registró US\$47.1 millones de ION, un incremento de US\$1.0 millones o 2.3% comparado con el 1T21. El margen ION disminuyó 10 puntos base para ubicarse en 93.8% comparado con 94.0% del 1T21.

La siguiente tabla muestra el cálculo del ION para el cierre del 1T22:

Ingreso Operativo Neto	1T22	1T21	Var. %	1T22	1T21	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)			(millones de dólares excepto donde se indique)		
Cobranza Neta ¹	1,004.6	975.3	3.0%	49.0	48.0	2.0%
Otros Ingresos Operativos ²	24.5	20.5	19.4%	1.2	1.0	18.7%
Ingresos Netos para el Cálculo del ION	1,029.2	995.8	3.3%	50.2	49.0	2.4%
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes	-4.2	-4.1	1.5%	-0.2	-0.2	1.4%
Impuestos Propiedad	-20.7	-20.5	0.9%	-1.0	-1.0	-0.1%
Comisión por Administración de Propiedad	-20.1	-18.7	7.4%	-1.0	-0.9	6.4%
Electricidad	-1.5	-1.6	-4.1%	-0.1	-0.1	-4.5%
Seguros Propiedad	-9.4	-7.9	19.9%	-0.5	-0.4	18.8%
Seguridad	-4.6	-5.1	-9.0%	-0.2	-0.2	-9.4%
Otros Gastos Operativos	-2.8	-2.4	13.5%	-0.1	-0.1	12.9%
Gastos Operativos de Bienes Raíces para el Cálculo del ION	-63.3	-60.3	5.0%	-3.1	-3.0	4.1%
Ingreso Operativo Neto ³	965.9	935.5	3.2%	47.1	46.0	2.3%
Margen ION	93.8%	94.0%	-10 pb	93.8%	94.0%	-10 pb

(1) Cobranza neta = Ingresos por rentas - ingresos no cobrados del trimestre + ingresos cobrados del trimestre anterior. (2) Excluye los reembolsos provenientes de mejoras a inquilinos incluyéndose en el cálculo del AFFO. (3) Ingreso generado por la operación del portafolio de propiedades, independiente de gastos provenientes de factores externos como financiamiento e impuestos a la utilidad. El ION es resultado de ingresos por rentas y los reembolsos 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 1T22 fueron US\$5.2 millones, manteniéndose sin cambios millones comparado con el 1T21.

La integración de las comisiones y gastos de administración del 1T22 fue la siguiente:

Comisiones y Gastos de Admón.	1T22	1T21	Var. %	1T22	1T21	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)			(millones de dólares excepto donde se indique)		
Comisión por Asesoría ¹	-64.9	-59.7	8.8%	-3.2	-2.9	7.8%
Servicios Profesionales y de Consultoría	-11.8	-11.4	3.4%	-0.6	-0.6	-0.6%
Sueldos, Honorarios de Admón. y Otros Gastos	-30.7	-35.8	-14.3%	-1.5	-1.7	-12.7%
Total Comisiones y Gastos de Admón.	-107.4	-106.8	0.5%	-5.2	-5.2	0.2%

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 1T22, la UAFIDA aumentó US\$1.0 millones o 2.5% comparado con 1T21, acumulando US\$42.0 millones. El margen UAFIDA fue de 83.8%, un incremento de 9 puntos base, comparado con el 1T21.

La siguiente tabla muestra el cálculo de la UAFIDA para el cierre del 1T22:

UAFIDA	1T22	1T21	Var. %	1T22	1T21	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)			(millones de dólares excepto donde se indique)		
Cobranza Neta ¹	1,004.6	975.3	3.0%	49.0	48.0	2.0%
Otros Ingresos Operativos ²	24.5	20.5	19.4%	1.2	1.0	18.7%
Gastos de Bienes Raíces	-67.4	-63.6	5.9%	-3.3	-3.1	5.1%
Gastos Operativos de Bienes Raíces para Cálculo del ION	-63.3	-60.3	5.0%	-3.1	-3.0	4.1%
Publicidad	-0.1	-0.1	-	0.0	0.0	-
Gastos Admón. Seguros Propiedad	-0.9	-0.8	13.5%	0.0	0.0	12.3%
Otros Gastos Admón. Bienes Raíces	-3.1	-2.4	27.5%	-0.2	-0.1	27.7%
Comisiones y Gastos Admón.	-99.4	-99.8	-0.4%	-4.8	-4.9	-0.3%
Comisión del Asesor Externo	-64.9	-59.7	8.8%	-3.2	-2.9	7.8%
Comisiones Legales, Admón. y Profesionales	-22.5	-27.5	-18.2%	-1.1	-1.4	-18.8%
Honorarios del Fiduciario	-2.4	-3.0	-18.6%	-0.1	-0.1	18.3%
Sueldos	-8.8	-8.6	1.5%	-0.4	-0.4	0.7%
Otros Gastos	-0.8	-1.0	-21.3%	0.0	-0.1	-23.5%
UAFIDA ³	862.4	832.4	16.8%	42.0	41.0	2.5%
Margen UAFIDA	83.8%	83.7%	9 pb	83.8%	83.7%	9 pb

(1) Cobranza neta = Ingresos por rentas - ingresos no cobrados del trimestre + ingresos cobrados del trimestre anterior. (2) Excluye los reembolsos provenientes de mejoras a inquilinos incluyéndose en el cálculo del AFFO. (3) Utilidad antes de gastos financieros, impuestos, depreciación y amortización.

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Para mayor información sobre el desglose de las comisiones y gastos de administración utilizados para el cálculo de la UAFIDA y AFFO, favor de consultar el Anexo 3 al final del documento.

Costo Financiero

El costo financiero para el 1T22 fue de US\$13.5 millones, aumentando 18.9% o US\$2.1 millones comparado con el 1T21. Este resultado se debe al pago del bono 2022 realizado a finales del 1T22.

Costo Financiero	1T22	1T21	Var. %	1T22	1T21	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)			(millones de dólares excepto donde se indique)		
Intereses Financieros	-210.8	-228.6	-7.8%	-10.3	-11.1	-7.3%
Gastos de Deuda	-66.9	-6.0	1022.7%	-3.3	-0.3	990.1%
Recurrente	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-
No Recurrente	-66.9	-6.0	1022.7%	-3.3	-0.3	990.1%
Productos Financieros	0.7	0.5	28.9%	0.0	0.0	29.6%
Total	-277.1	-234.0	18.4%	-13.5	-11.4	18.9%

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

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

Durante el 1T22, el FFO aumentó US\$1.8 millones, o 6.1%, comparado con el 1T21, para alcanzar los US\$31.8 millones. El margen FFO fue de 63.4%, un aumento de 224 puntos base respecto al 1T21.

Adicionalmente, el AFFO para el 1T22 fue de US\$27.9 millones, aumentando US\$1.0 millones o 3.8% comparado con el 1T21. El margen AFFO registrado fue de 55.5%, un incremento de 77 puntos base respecto al 1T21.

Fondos de la Operación (FFO)	1T22	1T21	Var. %	1T22	1T21	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)			(millones de dólares excepto donde se indique)		
UAFIDA	862.4	832.4	3.6%	42.0	41.0	2.5%
Costo Financiero ¹	-210.1	-228.0	-7.9%	-10.2	-11.1	-7.4%
Fondos de la Operación (FFO)	652.2	604.4	7.9%	31.8	30.0	6.1%
Margen FFO	63.4%	61.1%	224 pb	63.4%	61.1%	224 pb
Mejoras de los Inquilinos	-41.3	-15.8	161.5%	-2.0	-0.8	158.5%
Comisiones de Arrendamiento	-29.7	-38.9	-23.5%	-1.4	-1.9	-24.0%
Otros No Recurrentes ²	-7.9	-7.0	13.3%	-0.4	-0.4	6.5%
Fondos de la Operación Ajustado (AFFO)	573.2	542.7	5.6%	27.9	26.9	3.8%
Margen AFFO	55.5%	54.7%	77 pb	55.5%	54.7%	77 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 1T22 fue de US\$113.8 millones comparado con US\$47.1 millones registrados en el 1T21.

La siguiente tabla muestra el cálculo de la utilidad integral para el cierre del 1T22:

Utilidad Integral	1T22	1T21	Var. %	1T22	1T21	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)			(millones de dólares excepto donde se indique)		
Ingresos Netos	1,030.9	995.6	3.6%	50.2	49.0	2.6%
Gastos de Bienes Raíces e Impuestos	-111.4	-153.3	-27.4%	-5.4	-7.5	-28.0%
Honorarios y Gastos Diversos	-107.4	-106.8	0.5%	-5.2	-5.2	0.2%
Utilidad (Pérdida) Neta por Venta de Propiedades de Inversión	-	-	-	-	-	-
Reserva de Cuentas por Cobrar por la Venta de Propiedades de inversión	-	-	-	-	-	-
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	962.8	113.4	749.3%	46.7	5.5	757.2%
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	0.0	8.8	-	0.0	0.4	-
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	923.4	762.2	-	44.8	36.7	-
Ganancia (pérdida) neta realizada por los instrumentos financieros derivados	0.0	-8.2	-	0.0	-0.4	-
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	-13.3	3.4	-491.0%	-0.6	0.2	-
Utilidad Operativa	2,685.1	1,615.0	66.3%	130.5	78.5	-
Producto Financiero	0.7	0.9	-21.1%	0.0	0.0	-21.7%
Gastos Financieros	-277.8	-221.2	25.6%	-13.5	-10.9	24.6%
Gastos Financieros Netos	-277.1	-220.3	25.8%	-13.5	-10.8	24.8%

Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación	3.8	-6.4	-160.3%	0.2	-0.3	-160.9%
Utilidad (Pérdida) Neta	2,411.9	1,388.4	73.7%	117.2	67.4	73.9%
Reclasificación después Utilidad (Pérdida) Neta - Ajuste de Conversión Cambiaria	-994.8	950.7	-	0.0	0.0	-
Cambios en el Valor Razonable de los Préstamos a través de Otros Resultados Integrales	-66.8	-416.5	-84.0%	-3.3	-20.2	-
Utilidad Integral	1,350.3	1,922.6	-29.8%	113.8	47.1	141.4%

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

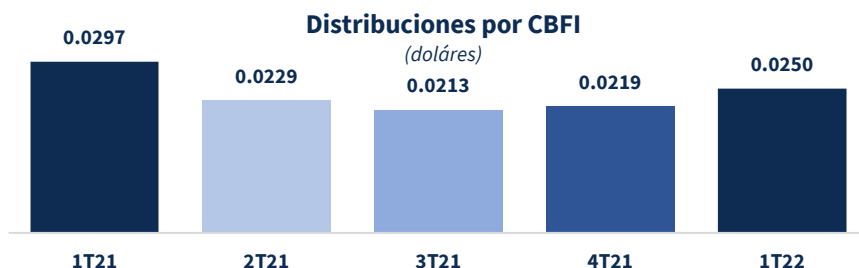
Distribuciones por CBFIs

Para el 1T22, Terrafina distribuyó un total de US\$19.6 millones, equivalente a US\$0.0250 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>	1T21	2T21	3T21	4T21	1Q22	Var.%
CBFIs en Circulación ¹ (millones de CBFIs)	790.6	790.6	790.6	788.8	781.0	-1.2%
Precio del CBFI ²	29.89	30.65	30.88	27.77	27.87	-6.8%
Distribuciones	476.4	363.4	337.2	359.1	401.2	-15.8%
Distribuciones por CBFI	0.6026	0.4597	0.4266	0.4553	0.5138	-14.7%
Tipo de Cambio USD/MXN (promedio cierre del periodo)	20.33	20.04	20.01	20.75	20.52	0.9%
Distribuciones (millones de dólares)	23.5	18.1	16.9	17.3	19.6	-16.6%
Distribución por CBFI (dólares)	0.0297	0.0229	0.0213	0.0219	0.0250	-15.6%
<i>Rendimiento de la Distribución Anualizada³</i>	<i>8.1%</i>	<i>6.0%</i>	<i>5.5%</i>	<i>6.6%</i>	<i>7.4%</i>	<i>-69 pb</i>

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

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting



Deuda

Al 31 de marzo de 2022, la deuda total de Terrafina fue de US\$909.0 millones. El costo promedio de la deuda de largo plazo fue de 4.46%. La totalidad de la deuda está denominada en dólares.

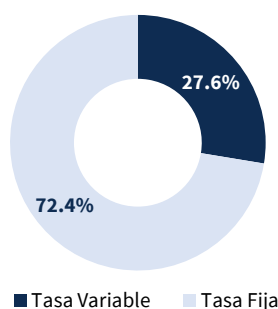
Deuda							
	Denominación	Millones de pesos	Millones de dólares	Tasa de Interés	Términos	Plazo	
(al 31 de marzo de 2022)							
Deuda Largo Plazo							
	Metlife	Dólares	2,999.1	150.0	4.75%	Interés	Ene 2027
	BBVA	Dólares	3,716.3	185.9	Libor + 2.30%	Interés	Jul 2026
	BBVA Crédito Revolvente	Dólares	1,300.5	65.0	Libor + 2.25%	Interés	Jul 2026
	Notas Quirografarias (2029) ¹	Dólares	10,159.7	508.1	4.962%	Interés	Jul 2029
Deuda Total			18,175.6	909.0			
Efectivo Neto			665.3	33.3			
Deuda Neta			17,510.4	875.8			

(1) Valor del bono a costo: US\$500 millones / Ps. 9,997 millones.

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting y Capital Markets

Clasificación por Tasa de Interés

(al 31 de marzo de 2022)



Las siguientes tablas muestran el nivel de apalancamiento e índice de cobertura al 31 de marzo de 2022:

Apalancamiento (LTV)		
	(millones de pesos)	(millones de dólares)
(al 31 de marzo de 2022)		
Activos Totales	53,142.6	2,657.9
Deuda Total (costo histórico)	18,112.3	905.9
Apalancamiento ¹		34.1%

(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	31 de marzo 2022	665.3	33.3
Impuestos por recuperar	Σ siguientes 6 trimestres	121.1	6.1
UAFI ¹ después de distribuciones	Σ siguientes 6 trimestres	3,063.9	149.3
Línea Disponible de Crédito	31 de marzo 2022	4,698.6	235.0
Pago de Intereses	Σ siguientes 4 trimestres	889.9	44.5
Pago de Principal	Σ siguientes 4 trimestres	0.0	0.0
CapEx Recurrente	Σ siguientes 6 trimestres	390.0	19.5
Gastos de Desarrollo	Σ siguientes 6 trimestres	1,550.0	77.5
Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD) ²			3.0x

(1) Utilidad Antes de Gastos Financieros e Impuestos

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

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting y Capital Markets

Adicionalmente, al 31 de marzo de 2022, Terrafina se encontraba en total cumplimiento con las obligaciones impuestas en la emisión de su bono con vencimiento en el año 2029 como se muestra en la siguiente tabla:

Obligaciones de cumplimiento Bono Sin Garantía		
	Terrafina	Obligaciones de Cumplimiento del Bono
(al 31 de marzo de 2022)		
Apalancamiento (LTV) ¹	34.6%	≤ 60%
Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD) ²	4.1x	≥ 1.5x
Límite de Deuda Garantizada a Activos Totales	5.7%	≤ 40%
Límite de Activos no Gravados a Deuda No Garantizada	293.7%	≥ 150%

(1) Deuda Total entre Activos Totales (sin considerar cuentas por cobrar). (2) (Utilidad/Pérdida Neta + Intereses sobre la Deuda + Cambios en Ganancia/Pérdida Neta No Realizada por Ajuste a Valor Razonable) / (Total de pagos sobre Intereses y Principal de la Deuda).

Fuente: PGIM Real Estate - Capital Markets

Actividad Recompra de CBFIs

En el 1T22, Terrafina compró 6,745,045 CBFIs a un precio promedio ponderado de Ps. 28.36 para cerrar el primer trimestre con un total de 782,022,440 CBFIs en circulación.

Fondo de Recompra CBFIs	
	1T22
CBFIs en circulación al inicio del trimestre	788,767,485
Actividad de recompra durante el trimestre	6,745,045
CBFIs en circulación al cierre del trimestre	782,022,440
Precio promedio ponderado a la compra (pesos)	28.36

GUÍA

Terrafina estima alcanzar los siguientes resultados (mismas propiedades) para el año completo 2022:

Guía 2022	
Ocupación al cierre de año	94%-95%
Porcentaje del reparto de distribuciones ¹	70%
Distribución anual por CBFi	\$0.0910 centavos de dólar - \$0.0920 centavos de dólar
CAPEX por pie cuadrado (Total ARB)	\$0.30 centavos de dólar - \$0.33 centavos de dólar

(1) Calculado sobre los Fondos de la Operación Ajustados anuales (AFFO) generados en el 2021.

COBERTURA DE ANALISTAS

Al cierre del 1T22, los siguientes bancos e instituciones publicaban reportes sobre Terrafina:

- Barclays	- Invex
- BBVA	- Itaú BBA
- BofA	- JPMorgan
- BTG Pactual	- Monex
- BX+	- Morgan Stanley
- Bradesco	- Scotiabank
- Citi Banamex	- Santander
-Credit Suisse	
- HSBC	

ACERCA DE TERRAFINA

Terrafina (BMV:TERRA13) es un fideicomiso de inversión en bienes raíces constituido principalmente para adquirir, poseer, desarrollar y administrar propiedades inmobiliarias industriales en México. El portafolio de Terrafina consiste en atractivas naves industriales, ubicadas estratégicamente, y otras propiedades para manufactura ligera a lo largo del Centro, Bajío y Norte de México. Terrafina es administrada por especialistas en la industria altamente capacitados y es asesorado externamente por PGIM Real Estate.

Terrafina tiene 279 propiedades, que incluyen 274 naves industriales, con un total aproximado de 38.8 millones de pies cuadrados de ARB y 5 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 \$209.3 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 <https://www.pgim.com/real-estate/>.

¹ Al 31 de diciembre de 2021. Incluye \$45.9 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 septiembre 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

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 primer trimestre del 2022

Viernes 29 de abril de 2022

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: 244201

Audio Webcast Link

<https://www.webcaster4.com/Webcast/Page/2133/44986>

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: 44986

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 1T22 (dólares) ¹	1.36
(x) CBFIs (millones de certificados)	781.0
(=) Capitalización del Mercado	1,060.5
(+) Deuda Total	909.0
(-) Efectivo	33.3
(=) Valor de la Empresa	1,936.2
(-) Reserva Territorial	35.6
(=) Valor Implícito Operativo de los Bienes Raíces	1,900.6
Ingreso Operativo Neto (ION) 2022e	180.0
Tasa Cap Rate Implícita	9.5%

Datos expresados en millones de dólares excepto donde se indique.

(1) Precio promedio: Ps.27.77 y tipo de cambio: Ps.20.75

Cálculo Cap Rate con NAV	
(+) Propiedades de Inversión (excluyendo reserva territorial)	2,490.6
(+) Reserva Territorial	35.6
(+) Efectivo	33.3
(-) Deuda Total y Pasivos	909.0
(=) NAV	1,650.4
(/) CBFIs (millones de certificados)	781.0
(=) NAV por CBFI (dólares)	2.11

Precio CBFI (cálculo por NAV)	2.11
(x) CBFIs (millones de acciones)	781.0
(=) Valor de la Empresa	1,650.4
(+) Deuda Total y Pasivos	909.0
(-) Efectivo	33.3
(=) Valor de la Empresa	2,526.2
(-) Reserva Territorial	35.6
(=) Valor Implícito en la Operación	2,490.6
Ingreso Operativo Neto (ION) 2022e	180.0
Tasa Cap Rate Implícita	7.2%

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		1T22	1T21	1T22	1T21
		(millones de pesos)		(millones de dólares)	
cálculo ION	Cobranza Neta ¹	1,004.6	975.3	49.0	48.0
cálculo ION	Ingresos por Rentas	987.6	955.7	48.1	47.0
cálculo ION	Ingresos No Cobrados del Trimestre	-46.0	-44.9	-2.2	-2.2
cálculo ION	Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	63.1	64.4	3.1	3.2
No Monetario	Ingresos Devengados ²	23.3	4.2	1.1	0.2
	Otros Ingresos Operativos	20.1	35.6	1.0	1.7
cálculo ION	Gastos Reembolsables como Ingresos ³	7.7	9.5	0.4	0.5
cálculo AFFO	Mejoras de Inquilinos Reembolsables	4.5	4.1	0.2	0.2
No Monetario	Otros Ingresos No Monetarios	7.9	22.0	0.4	1.1
	Ingresos Netos	1,030.9	995.6	50.2	49.0
cálculo ION	Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación ⁴	16.8	11.0	0.8	0.5

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

(2) Ajuste de las rentas por línea recta.

(3) Corresponde al reembolso de los gastos de arrendamiento neto triple realizados a Terrafina por parte de los inquilinos.

(4) Ingreso resultado de los desarrollos en JVs.

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Anexo 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		1T22	1T21	1T22	1T21
		(millones de pesos)		(millones de dólares)	
	Reparaciones y Mantenimiento	-50.0	-24.0	-2.4	-1.2
cálculo ION	Recurrente	-4.2	-4.1	-0.2	-0.2
cálculo AFFO	No Recurrente	-45.8	-19.9	-2.2	-1.0
	Impuestos Propiedad	-23.9	-38.0	-1.2	-1.9
cálculo ION	Operativos	-20.7	-20.5	-1.0	-1.0
No Monetarios	No Operativos	-3.2	-17.5	-0.2	-0.9
cálculo ION	Comisión por Administración de Propiedad	-20.1	-18.7	-1.0	-0.9
cálculo ION	Electricidad	-1.5	-1.6	-0.1	-0.1
cálculo AFFO	Comisión Agentes	-29.7	-38.9	-1.4	-1.9
	Seguro de Cobertura de Propiedad	-10.3	-8.7	-0.5	-0.4
cálculo ION	Operativos	-9.4	-7.9	-0.5	-0.4
cálculo UAFIDA	Administrativos	-0.9	-0.8	0.0	0.0
cálculo ION	Seguridad	-4.6	-5.1	-0.2	-0.2
cálculo UAFIDA	Publicidad	-0.1	-0.1	0.0	0.0
	Otros Gastos	30.3	-4.8	1.5	-0.2
cálculo ION	Relacionados con la Operación	-2.8	-2.4	-0.1	-0.1
No Monetarios	No Relacionados con la Operación	36.2	0.0	1.8	0.0
cálculo UAFIDA	Administrativos	-3.1	-2.4	-0.2	-0.1
No Monetarios	Estimación Cuentas Cobro Dudoso	-1.4	-13.5	-0.1	-0.7
Gastos Bienes Raíces Totales		-111.4	-153.3	-5.4	-7.5

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:

	Fees and Administrative Expenses	1Q22	1Q21	1Q22	1Q21
		(millions of pesos)		(millions of dollars)	
<i>EBITDA calculation</i>	External Advisor Fees	-64.9	-59.7	-3.2	-2.9
	Legal Fees	-6.4	-6.0	-0.3	-0.3
<i>EBITDA calculation</i>	Recurring	0.0	0.0	0.0	0.0
<i>AFFO calculation</i>	Non Recurring	-6.4	-6.0	-0.3	-0.3
	Other Professional Fees	-5.4	-5.4	-0.3	-0.3
<i>EBITDA calculation</i>	Recurring	-3.8	-4.4	-0.2	-0.2
<i>AFFO calculation</i>	Non Recurring	-1.5	-1.0	-0.1	0.0
	Administrative Fees	-18.7	-23.1	-0.9	-1.1
<i>EBITDA calculation</i>	Recurring	-18.7	-23.1	-0.9	-1.1
<i>Non Operational related</i>	Non Recurring ¹	0.0	0.0	0.0	0.0
<i>EBITDA calculation</i>	Payroll	-8.8	-8.6	-0.4	-0.4
<i>EBITDA calculation</i>	Trustee Fees	-2.4	-3.0	-0.1	-0.1
<i>EBITDA calculation</i>	Other Expenses	-0.8	-1.0	0.0	-0.1
	Total Fees and Admin. Expenses	-107.4	-106.8	-5.2	-5.2

(1) Honorarios administrativos no operativos.

Fuente: PGIM Real Estate – Fund Accounting

Anexo 5 – Reconciliación

Reconciliación de Utilidad (Pérdida) Neta a Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)		
	1T22	1T22
	(millones de pesos)	(millones de dólares)
Utilidad (Pérdida) Integral	1,350.4	113.8
<i>Sumar (Restar) Ajustes de Conversión Cambiaria:</i>		
Ajuste de Conversión Cambiaria	994.8	0.0
Cambios Valor Razonable de los Préstamos de Otros Resultados Integrales	66.8	3.3
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero:</i>		
Gastos de Deuda No Recurrente	66.9	3.3
<i>Sumar (Restar) Ajustes No Monetarios:</i>		
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	13.3	0.6
Ganancia (pérdida) por los Instrumentos Financieros Derivados	0.0	0.0
Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	-923.4	-44.8
Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	0.0	0.0
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	-962.8	-46.7
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>		
Impuestos Propiedad No Operativos	3.2	0.2
Estimación Cuentas Cobro Dudoso	1.4	0.1
Otros Gastos No Monetarios	-14.2	-0.9
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>		
Ingresos No Cobrados del Trimestre	-46.0	-2.2
Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	63.1	3.1
Ajuste Valor Razonable de las Propiedades de Inversión JVs	-9.1	-0.4
Ingresos Devengados	-23.3	-1.1
Otros Ingresos No Monetarios	-7.9	-0.4
<i>Sumar (Restar) Honorarios Administrativos No Operativos</i>		
Honorarios Administrativos No Operativos	0.0	0.0
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)	573.2	27.9

Reconciliación de Utilidad (Pérdida) a FFO, UAFIDA y ION		
	1T22	1T22
	(millones de pesos)	(millones de dólares)
Utilidad (Pérdida) Integral	1,350.4	113.8
<i>Sumar (Restar) Ajustes de Conversión Cambiaria:</i>		
Ajuste de Conversión Cambiaria	994.8	0.0
Cambios Valor Razonable de los Préstamos de Otros Resultados Integrales	66.8	3.3
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero:</i>		
Gastos de Deuda No Recurrente	66.9	3.3
<i>Sumar (Restar) Ajustes No Monetarios:</i>		
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	13.3	0.6
Ganancia (pérdida) por los Instrumentos Financieros Derivados	0.0	0.0
Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	-923.4	-44.8
Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	0.0	0.0
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	-962.8	-46.7
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>		
Reparaciones y Mantenimiento No Recurrente	45.8	2.2
Impuestos Propiedad No Operativos	3.2	0.2
Comisiones Arrendamiento	29.7	1.4
Estimación Cuentas Cobro Dudoso	1.4	0.1
Otros Gastos No Monetarios	-14.2	-0.9
Honorarios Legales No Recurrentes	6.4	0.3
Otros Honorarios Profesionales No Recurrentes	1.5	0.1
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>		
Ingresos No Cobrados del Trimestre	-46.0	-2.2
Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	63.1	3.1
Ajuste Valor Razonable de las Propiedades de Inversión JVs	-9.1	-0.4
Ingresos Devengados	-23.3	-1.1
Otros Ingresos No Monetarios	-7.9	-0.4

Mejoras de Inquilinos Reembolsables	-4.5	-0.2
<i>Sumar (Restar) Honorarios Administrativos No Operativos</i>		
Honorarios Administrativos No Operativos	0.0	0.0
Fondos de la Operación (FFO)	652.2	31.8
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero</i>		
Intereses Financieros	210.8	10.3
Gastos de Deuda Recurrentes	0.0	0.0
Productos Financieros	-0.7	0.0
UAFIDA	862.4	42.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>		
Comisión del Asesor Externo	64.9	3.2
Honorarios Legales Recurrentes	0.0	0.0
Otros Honorarios Profesionales Recurrentes	3.8	0.2
Honorarios Administrativos	18.7	0.9
Sueldos	8.8	0.4
Honorarios del Fiduciario	2.4	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	3.1	0.2
ION	965.9	47.1
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>		
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes	4.2	0.2
Impuestos Propiedad Recurrentes	20.7	1.0
Comisión por Administración de Propiedad	20.1	1.0
Electricidad	1.5	0.1
Seguro de Cobertura de Propiedad Operativos	9.4	0.5
Seguridad	4.6	0.2
Otros Gastos Relacionados con la Operación	2.8	0.1
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>		
Otros Ingresos No Monetarios	7.9	0.4
Ingresos Devengados	23.3	1.1
Ingresos No Cobrados del Trimestre	46.0	2.2
Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	-63.1	-3.1
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	4.5	0.2
Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación	-16.8	-0.8
Ingresos Netos	1,030.9	50.2

ESTADOS FINANCIEROS

Estado de Resultados	1T22	1T22
	(millones de pesos)	(millones de dólares)
Ingresos por rentas	1,010,867	49,257
Otros ingresos operativos	20,075	978
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	-147,509	-7,180
Otros gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	36,158	1,755
Honorarios y gastos diversos	-107,378	-5,231
Ganancia (pérdida) realizada por venta de propiedades de inversión	0	0
Ganancia (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	962,785	46,720
Ganancia (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	923,418	44,813
Ganancia (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	0	0
Ganancia (pérdida) neta realizada por los instrumentos financieros derivados	0	0
Ganancia (pérdida) cambiaria	-13,269	-644
Utilidad de operación	2,685,147	130,467
Productos financieros	348	34
Gastos financieros	-226,594	-13,527
Gastos financieros-neto	-226,246	-13,493
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	3,837	186
Utilidad Neta del periodo	2,411,907	117,160
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-994,784	0
Cambios en el valor razonable de los préstamos a valor razonable a través de otros resultados integrales	-66,767	-3,339
Utilidad integral del periodo	1,350,356	113,821

Balance General		31-mar-22	31-dic-21	31-mar-22	31-dic-21
		(miles de pesos)	(miles de pesos)	(miles de dólares)	(miles de dólares)
Activos					
Activo no circulante					
Propiedades de inversión		50,508,397	50,812,050	2,526,152	2,468,582
(Costo: 31/03/2022 - Ps.41,882,666, US\$2,094,741; 31/12/2021 - Ps.41,661,924, US\$2,024,044)					
Inversiones a través del método de participación		858,154	889,741	42,920	43,226
Rentas diferidas por cobrar		289,466	287,220	14,478	13,954
Préstamo por cobrar		135,361	139,350	6,770	6,770
Efectivo restringido		31,429	32,356	1,572	1,572
Activo circulante					
Otras cuentas por cobrar		332,622	188,977	16,636	9,181
Impuestos por recuperar		121,134	97,095	6,058	4,717
Pagos anticipados		91,210	32,318	4,562	1,570
Rentas diferidas por cobrar		15,321	3,217	766	156
Cuentas por cobrar		94,234	118,049	4,713	5,735
(Reserva para cuentas incobrables: 31/12/2021 - Ps. 113,779, US\$5,528; 30/09/2021 - Ps. 135,936, US\$6,694)					
Efectivo y equivalentes de efectivo		665,261	1,834,691	33,273	89,134
Total activos		53,142,589	54,435,064	2,657,900	2,644,597
Activos netos atribuible a los inversionistas (patrimonio neto)					
Contribuciones netas		18,136,805	18,650,342	1,529,134	1,553,644
Utilidades acumuladas		6,476,203	4,089,202	178,864	62,845
Ajuste de conversión cambiaria		9,325,014	10,319,798	-	-
Reserva de riesgo de crédito propio		78,239	157,219	-6,691	-2,741
Total activos netos		34,016,261	33,216,561	1,701,306	1,613,747
Pasivos					
Pasivo no circulante					
Préstamos		18,058,162	18,052,862	903,170	877,055
(Costo: 31/03/2022 - Ps. 117,994,780, US\$900,000; 31/12/2021 - Ps. 17,187,222, US\$834,999)					
Instrumentos financieros derivados		0	0	0	0
Depósitos de arrendatario		313,330	323,797	15,671	15,731
Proveedores y otras cuentas por pagar		98,412	137,233	4,922	6,667
Pasivo circulante					
Proveedores y otras cuentas por pagar		389,958	476,868	19,504	23,167
Préstamos		117,484	2,151,050	5,876	104,504
(costo: 31/03/2022 - Ps. 117,484, US\$5,876; 31/12/2021 - Ps. 2,097,769, US\$101,915)					
Depósitos de arrendatarios		148,982	76,693	7,451	3,726
Total pasivo (excluyendo activo neto atribuible a los Inversionistas)		19,126,328	21,218,503	956,594	1,030,850
Total pasivos y activos netos		53,142,589	54,435,064	2,657,900	2,644,597

Estado de Flujo de Efectivo

Mar-22

Mar-22

(miles de pesos)

(miles de dólares)

Flujos de efectivo de actividades de operación:

Utilidad (pérdida) del período	2,411,907	117,160
Ajustes:		
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	-962,785	-46,720
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	-923,418	-44,813
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	0	0
Pérdida (utilidad) neta realizada por venta de propiedades de inversión	0	0
Estimación para cuentas de cobro dudoso	1,392	68
Intereses pagados por préstamos	226,295	11,028
Intereses devengados en cuentas bancarias	-700	-34
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	-3,837	-186
Disminución (aumento) rentas diferidas por cobrar	-14,350	-1,134
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar	22,423	955
Disminución (aumento) en impuestos por recuperar	-25,366	-1,406
Disminución (aumento) en impuestos al valor agregado reembolsado	1,327	65
Disminución (aumento) en pagos anticipados	-58,892	-2,992
Disminución (aumento) en otros activos	-139,656	-7,455
(Disminución) aumento en depósitos de arrendatarios	61,822	3,665
(Disminución) aumento en proveedores y otras cuentas por pagar	-125,731	-5,409
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de operación	470,431	22,793

Flujo de efectivo de actividades de inversión

Adquisiciones de propiedades de inversión	0	-
Mejoras de propiedades de inversión	-221,078	-10,851
Ingreso por disposición de propiedades de inversión	-	-
Intereses devengados en cuentas bancarias	700	34
Inversiones a través del método de participación	9,904	492
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de inversión	-210,474	-10,325

Flujo de efectivo de actividades de financiamiento

Préstamos por pagar recibidos	1,326,943	65,000
Pago de préstamos	-1,800,016	-89,198
Intereses pagados por préstamos	-370,573	-17,870
Distribuciones pagadas a inversionistas	-359,098	-16,943
Recompra de certificados	-191,558	-9,319
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de financiamiento	-1,394,302	-68,329
(Disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo	-1,134,345	-55,861
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	1,834,691	89,134
Efectos cambiarios sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	-35,085	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	665,261	33,273

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 2022	18,650,342	10,319,798	157,219	4,089,202	33,216,561
Contribución de capital	-	-	-	-	-
Distribuciones a tenedores	-321,979	-	-	-37,119	-359,098
Recompra de certificados, incluyendo costos de transacción	-191,558				-191,558
Utilidad integral					
Utilidad (pérdida) neta del período	-	-	-	2,411,907	2,411,907
Otros resultados integrales					
Ajuste por conversión de divisas	-	-994,784	-	-	-994,784
Ajuste por valor razonable de préstamos	-	-	-66,767	-	-66,767
Baja de reserva de riesgo de crédito propio			-12,213	-12,213	-
Total de utilidad (pérdida) utilidad integral	-	-994,784	-78,980	2,424,120	6,257,845
Activo neto (patrimonio neto) al 31 de marzo de 2022	18,136,805	9,325,014	78,239	6,476,203	34,016,261
<i>(miles de dólares)</i>					
Balance al 1 de enero de 2022	1,553,644	-	-2,741	62,845	1,613,747
Contribución de capital	-	-	-	-	-
Distribuciones a tenedores	-15,191	-	-	-1,751	-16,943
Recompra de certificados, incluyendo costos de transacción	-9,319				-9,319
Utilidad integral					
Utilidad (pérdida) neta del período	-	-	-	117,160	117,160
Otros resultados integrales					
Ajuste por conversión de divisas	-	-	-	-	0
Ajuste por valor razonable de préstamos	-		-3,339	-	-3,339
Baja de reserva de riesgo de crédito propio			-611	-611	-
Total de utilidad (pérdida) utilidad integral	-		-3,950	117,771	113,821
Activo neto (patrimonio neto) al 31 de marzo de 2022	1,529,134	-	-6,691	178,864	1,701,306