



# **TERCER TRIMESTRE 2022**

## **REPORTE DE RESULTADOS**



### **Contactos:**

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

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

## ***Disclaimer***

Ciudad de México, 27 de octubre 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 tercer trimestre 2022 (3T22).

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 2022

## OPERATIVOS

- La **tasa de ocupación** al 30 de septiembre de 2022 fue del 96.1%, un incremento de 210 puntos base comparado con el tercer trimestre del 2021 (3T21).
- La **tasa de renovación** del 3T22 fue del 66.0%, un decremento de 1,970 puntos base comparado con el 3T21.
- La **renta promedio anualizada** del portafolio por pie cuadrado al 3T22 fue de US\$5.55, un incremento de 3.9% o US\$0.21 comparado con el 3T21.
- En el 3T22, Terrafina registró un total de 39.4 millones de pies cuadrados (mpc) de **Área Rentable Bruta** (ARB) integrada por 276 propiedades y 287 inquilinos.
- El total de **actividades por arrendamiento** del 3T22 fue de 2.0 mpc, de los cuales 46.1% corresponden a nuevos contratos, 48.7% a renovaciones y 5.2% a renovaciones anticipadas. Esta actividad se concentró principalmente en los mercados de Chihuahua, Ciudad Juárez, Cuautitlán Izcalli, San Luis Potosí, Tijuana, Ramos Arizpe, Toluca, Guadalajara, Irapuato, Querétaro y Camargo.

## FINANCIEROS

- La **cobranza neta** del 3T22 (ingresos por rentas – ingresos no cobrados + ingresos cobrados) fue de US\$49.2 millones, un incremento de 4.3% o US\$2.0 millones comparado con el 3T21.
- Los **ingresos por rentas** del 3T22 fueron US\$48.5 millones, un incremento de 3.9% o US\$1.8 millones comparado con el 3T21.
- El **Ingreso Operativo Neto** (ION) del 3T22 fue US\$46.8 millones, y representan un incremento de 3.3% o US\$1.5 millones comparado con el 3T21.
- El **margen ION** fue 93.5% en el 3T22, una disminución de 29 puntos base, comparado con el 3T21.
- La **UAFIDA** del 3T22 alcanzó US\$41.0 millones, un incremento de 2.1% o US\$0.8 millones comparado con el 3T21.
- El **margen UAFIDA** del 3T22 fue de 81.8%, un decremento de 121 puntos base comparado con el 3T21.

- Los **fondos disponibles para la operación ajustados** (AFFO) del 3T22 alcanzaron US\$25.8 millones, un incremento de 7.1% o US\$1.7 millones comparado con el 3T21.
- El **margen AFFO** en el 3T22 fue de 51.2%, incremento de 163 puntos base, comparado con el mismo periodo de 2021.
- El monto total de **distribuciones** para el 3T22 fue de US\$18.0 millones. Como resultado, se distribuirán Ps.0.4748 por CBFi (US\$0.0234 por CBFi) como pago de distribuciones correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de julio y el 30 de septiembre de 2022. Tomando en cuenta el precio promedio del 3T22 de US\$1.35 (Ps.27.42), se obtuvo un retorno por distribución anualizado (*dividend yield*) de 6.9%.

## Resultados Operativos y Financieros

Operativos	sep22	sep21	Var.
Número de Propiedades Desarrolladas	276	275	1
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc) <sup>1</sup>	39.4	39.5	0.0
Reserva Territorial (mpc)	4.6	5.5	-0.9
Tasa de Ocupación <sup>2</sup>	96.1%	94.0%	210 pb
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.55	5.34	0.21
Plazo Promedio Remanente de Renta (años)	3.7	3.9	-0.2
Tasa de Renovación <sup>3</sup>	66.0%	85.7%	-1,970 pb

Financieros Trimestrales	3T22	3T21	Var.	3T22	3T21	Var.
	fx	20,2456	19,9847			
	(millones de pesos excepto donde se indique)	(millones de dólares excepto donde se indique)				
Cobranza Neta <sup>4</sup>	996.2	943.9	5.5%	49.2	47.2	4.3%
Ingresos por Rentas <sup>5</sup>	982.1	934.2	5.1%	48.5	46.7	3.9%
Otros Ingresos Operativos	18.6	28.7	-35.0%	0.9	1.4	-36.0%
Ingresos base de efectivo <sup>6</sup>	1,013.3	966.7	4.8%	50.0	48.3	3.6%
Ingresos base de efectivo + reembolsos mejoras inquilinos <sup>7</sup>	1,018.5	971.0	4.9%	50.3	48.5	3.7%
Ingresos Netos	1,019.0	967.6	5.3%	50.3	48.4	4.1%
Ingreso Operativo Neto (ION)*	947.7	906.8	4.5%	46.8	45.3	3.3%
Margen ION	93.5%	93.8%	-29 pb	93.5%	93.8%	-29 pb
UAFIDA <sup>8*</sup>	829.6	802.9	3.3%	41.0	40.1	2.1%
Margen UAFIDA	81.8%	83.1%	-121 pb	81.8%	83.1%	-121 pb
Flujo de la Operación (FFO)*	609.4	597.3	2.0%	30.1	29.9	0.8%
Margen FFO	60.1%	61.8%	-167 pb	60.1%	61.8%	-167 pb
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)*	524.0	481.8	8.8%	25.8	24.1	7.1%
Margen AFFO	51.2%	49.6%	163 pb	51.2%	49.6%	163 pb
Distribuciones	366.8	337.2	8.8%	18.0	16.9	7.1%
Distribuciones por CBF <sup>9</sup>	0.4748	0.4266	11.3%	0.0234	0.0213	9.6%

Balance General	sep22	jun22	Var.	sep22	jun22	Var.
	20,3058	19,9847				
	(millones de pesos excepto donde se indique)	(millones de dólares excepto donde se indique)				
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	918.2	798.9	14.9%	45.2	40.0	13.1%
Propiedades de Inversión	54,318.6	51,776.6	4.9%	2,675.0	2,590.8	3.3%
Reserva de Terrenos	493.9	486.1	1.6%	24.4	24.4	0.0%
Deuda Total	17,132.6	17,576.5	-2.5%	843.7	879.5	-4.1%
Deuda Neta	16,214.4	16,777.6	-3.4%	798.5	839.5	-4.9%

(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 3T22" 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 resultados operativos y financieros del tercer trimestre de 2022 se mantuvieron con una tendencia positiva, apoyados por los alentadores fundamentales que presenta el sector de bienes raíces industriales. La región norte siguió sobresaliendo, agrupando la mayor actividad y registrando los niveles de vacancia más bajos que hemos visto en un tiempo. Esto, acompañado por una creciente actividad de nuevos desarrollos. En Terrafina, alcanzamos objetivos clave que fortalecieron el plan de crecimiento a tres años. Concluimos la construcción de tres proyectos ubicados en los mercados de Ciudad Juárez y Apodaca que agregan un total de 740,000 pies cuadrados de ARB. Se espera que estos empiecen a generar rentas a partir de finales del cuarto trimestre del 2022, y estaremos buscando firmar el contrato de arrendamiento de la propiedad restante antes de que acabe el año.

Habiendo alcanzado estos grandes resultados, nos complace compartirles que hemos completado un 85% de nuestro plan de crecimiento 2021-2023. Estamos convencidos de que la ejecución del resto de esta estrategia estará en línea con nuestros planes. Continuaremos analizando otras oportunidades de crecimiento para sumar pies cuadrados ubicados en los mejores mercados y atendiendo a los sectores crecientes conformados por inquilinos multinacionales de la más alta calidad. Estos espacios contribuirán al portafolio de Terrafina en el mediano y largo plazo.

Para el tercer trimestre, registramos un total de 2.0 millones de pies cuadrados en actividad de arrendamiento. Dentro de estos, cerramos 1.1 millones en renovaciones regulares y anticipadas en los mercados más representativos, como Chihuahua (49%), Ciudad Juárez (29%), Cuautitlán Izcalli (12%) y Ramos Arizpe (10%). Adicionalmente, el cambio en la renta efectiva fue positivo a un nivel consolidado del 6.8%. Esto se debe a los aumentos del 6.0% y 11.0% en las regiones Norte y Centro, respectivamente. En cuanto a los nuevos contratos, cerramos un total de 500,000 pies cuadrados ubicados en los mercados de Cuautitlán Izcalli (39%), San Luis Potosí (33%), Tijuana (25%) y Toluca (3%). La tasa de ocupación para el tercer trimestre 2022 fue del 96.1%, donde por región, el Norte alcanzó un 98.3%, el Bajío 89.0%, y el Centro 96.4%. Reportamos una renta promedio de US\$5.55 por pie cuadrado, lo que representa un incremento del 3.9% comparado con el 3T21.

Finalmente, en nuestros principales indicadores financieros, la cobranza neta del trimestre fue de US\$49.2 millones, un incremento de 4.3% comparado con el 3T21. Los ingresos por rentas aumentaron 3.9% para alcanzar US\$48.5 millones. El Ingreso Operativo Neto fue US\$46.8 millones, lo que implica un crecimiento de 3.3% contra el 3T21, y un margen de 93.5%. El UAFIDA cerró en US\$41.0 millones, con un margen de 81.8%. Generamos US\$25.8 millones de Fondos de la Operación Ajustada (AFFO), con un margen de 51.2%. De ello, distribuimos un total de US\$18.0 millones o US\$0.0234 por CBFI. Esto implica una tasa de dividendo (*dividend yield*) del 6.9%, tomando en cuenta el precio promedio del CBFI de US\$1.35 durante el 3T22.

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 2022)</i>				
# Propiedades	193	54	29	276
# de Arrendatarios	189	59	39	287
ARB (mpc)	25.3	8.0	6.1	39.4
Reserva de Terrenos (mpc)	1.7	0.2	2.7	4.6
Tasa de Ocupación	98.3%	89.0%	96.4%	96.1%
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.47	5.42	6.04	5.55
% Renta Base Anualizada	64.8%	18.4%	16.8%	100.0%

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management



Actividades de arrendamiento	3T22	3T21	Var.
Portafolio Operativo (mpc):			
Renovaciones	1.0	1.4	-0.4
Renovaciones Anticipadas	0.1	0.9	-0.8
Nuevos Arrendamientos	0.9	0.6	0.3
<b>Pies Cuadrados Totales de Arrendamientos Firmados</b>	<b>2.0</b>	<b>3.0</b>	<b>-0.9</b>

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management

Cambio en Renta Arrendamientos	3T22
<b>Norte</b>	
Número de Renovaciones	15
ARB (mpc)	1.0
Renta Promedio Efectiva / Pie Cuadrado (dólares) <sup>1</sup>	5.15
Cambio en la Renta Promedio Efectiva <sup>2</sup>	6.0%
<b>Bajío</b>	
Número de Renovaciones	0
ARB (mpc)	0.0
Renta Promedio Efectiva / Pie Cuadrado (dólares)	0.00
Cambio en la Renta Promedio Efectiva	0.0%
<b>Centro</b>	
Número de Renovaciones	1
ARB (mpc)	0.1
Renta Promedio Efectiva / Pie Cuadrado (dólares)	6.02
Cambio en la Renta Promedio Efectiva	11.0%
<b>Total</b>	
Número de Renovaciones	16
ARB (mpc)	1.1
Renta Promedio Efectiva / Pie Cuadrado (dólares)	5.25
Cambio en la Renta Promedio Efectiva	6.8%

(1) Corresponde a la renta efectiva para los contratos renovados durante el trimestre.

(2) Cambio porcentual anual de los contratos renovados.

## Resumen Operativo (continuación)

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

(al 30 de septiembre de 2022)

<b>Norte</b>	<b>98.3%</b>	<b>5.47</b>
Baja California	100.0%	6.53
Tijuana	100.0%	6.53
Sonora	82.8%	4.50
Hermosillo	82.8%	4.50
Chihuahua	98.5%	5.36
Camargo	0.0%	0.00
Casas Grandes	100.0%	4.47
Chihuahua	99.3%	5.40
Ciudad Juárez	98.2%	5.27
Delicias	100.0%	6.39
Coahuila	97.6%	5.57
Arteaga	100.0%	5.46
Monclova	100.0%	4.72
Ramos Arizpe	96.4%	5.73
Saltillo	100.0%	4.79
Derramadero	100.0%	6.82
San Pedro de las Colinas	89.3%	2.97
Torreón	100.0%	4.43
Nuevo León	99.9%	5.51
Apodaca	100.0%	6.72
Monterrey	99.9%	5.30
Tamaulipas	100.0%	5.24
Reynosa	100.0%	5.24
Durango	100.0%	5.97
Durango	100.0%	6.57
Gómez Palacio	100.0%	3.28
<b>Bajío</b>	<b>89.0%</b>	<b>5.42</b>
San Luis Potosí	84.6%	5.17
San Luis Potosí	84.6%	5.17
Jalisco	99.4%	6.01
Guadalajara	99.4%	6.01
Aguascalientes	100.0%	4.25
Aguascalientes	100.0%	4.25
Guanajuato	84.5%	5.34
Celaya	100.0%	5.72
Irapuato	76.1%	6.04
Silao	86.4%	5.02
Querétaro	91.5%	5.33
Querétaro	91.5%	5.33
<b>Centro</b>	<b>96.4%</b>	<b>6.04</b>
Estado de México	95.9%	6.21
Cuautitlán Izcalli	100.0%	6.29
Huehuetoca	43.8%	4.78
Toluca	89.7%	5.95
Ciudad de México	100.0%	10.71
Azcapotzalco	100.0%	10.71
Tabasco	100.0%	4.56
Villahermosa	100.0%	4.56
<b>Total</b>	<b>96.1%</b>	<b>5.55</b>

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 2022)

<b>Norte</b>	<b>12</b>	<b>66.7%</b>	<b>8</b>	<b>66.7%</b>
Baja California	1	5.6%	0	0.0%
Tijuana	1	5.6%	0	0.0%
Sonora	0	0.0%	0	0.0%
Hermosillo	0	0.0%	0	0.0%
Chihuahua	9	50.0%	7	77.8%
Camargo	1	5.6%	0	0.0%
Casas Grandes	0	0.0%	0	0.0%
Chihuahua	4	22.2%	4	100.0%
Ciudad Juárez	4	22.2%	3	75.0%
Delicias	0	0.0%	0	0.0%
Coahuila	2	11.1%	1	50.0%
Arteaga	0	0.0%	0	0.0%
Monclova	0	0.0%	0	0.0%
Ramos Arizpe	2	11.1%	1	50.0%
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%
<b>Bajío</b>	<b>3</b>	<b>16.7%</b>	<b>0</b>	<b>0.0%</b>
San Luis Potosí	0	0.0%	0	0.0%
San Luis Potosí	0	0.0%	0	0.0%
Jalisco	1	5.6%	0	0.0%
Guadalajara	1	5.6%	0	0.0%
Aguascalientes	0	0.0%	0	0.0%
Aguascalientes	0	0.0%	0	0.0%
Guanajuato	1	5.6%	0	0.0%
Celaya	0	0.0%	0	0.0%
Irapuato	1	5.6%	0	0.0%
Silao	0	0.0%	0	0.0%
Querétaro	1	5.6%	0	0.0%
Querétaro	1	5.6%	0	0.0%
<b>Centro</b>	<b>3</b>	<b>16.7%</b>	<b>1</b>	<b>33.3%</b>
Estado de México	3	16.7%	1	33.3%
Cuautitlán Izcalli	3	16.7%	1	33.3%
Huehuetoca	0	0.0%	0	0.0%
Toluca	0	0.0%	0	0.0%
Ciudad de México	0	0.0%	0	0.0%
Azcapotzalco	0	0.0%	0	0.0%
Tabasco	0	0.0%	0	0.0%
Villahermosa	0	0.0%	0	0.0%
<b>Total</b>	<b>18</b>	<b>100.0%</b>	<b>9</b>	<b>50.0%</b>



## DESEMPEÑO OPERATIVO 3T22

### Composición por Diversificación Geográfica

La diversificación geográfica de las propiedades de Terrafina al cierre del 3T22 (con base en el ARB) es la siguiente: 64.2% en la región Norte, 20.4% en la región Bajío y 15.4% en la región Centro.

Diversificación Geográfica por Región y Estado	3T22	del ARB Total al 3T22	3T21	% del ARB Total al 3T21
<b>Norte</b>	<b>25.34</b>	<b>64.2%</b>	<b>25.38</b>	<b>64.3%</b>
Baja California	1.18	3.0%	0.97	2.5%
Tijuana	1.18	3.0%	0.97	2.5%
Sonora	0.33	0.8%	0.33	0.8%
Hermosillo	0.33	0.8%	0.33	0.8%
Chihuahua	14.93	37.8%	14.29	36.2%
Chihuahua	6.02	15.3%	6.02	15.3%
Ciudad Juárez	8.28	21.0%	7.64	19.3%
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	6.20	15.7%	7.09	18.0%
Arteaga	0.44	1.1%	0.44	1.1%
Ciudad Acuña	0.00	0.0%	0.24	0.6%
Monclova	0.35	0.9%	0.35	0.9%
Ramos Arizpe	3.70	9.4%	4.35	11.0%
Saltillo	0.44	1.1%	0.44	1.1%
Derramadero	0.73	1.8%	0.73	1.8%
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	4.7%	1.86	4.7%
Apodaca	0.28	0.7%	0.28	0.7%
Monterrey	1.58	4.0%	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%
<b>Bajío</b>	<b>8.04</b>	<b>20.4%</b>	<b>8.04</b>	<b>20.4%</b>
San Luis Potosí	3.32	8.4%	3.33	8.4%
San Luis Potosí	3.32	8.4%	3.33	8.4%
Jalisco	1.65	4.2%	1.64	4.2%
Guadalajara	1.65	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%	1.44	3.6%
Querétaro	1.44	3.7%	1.44	3.6%
<b>Centro</b>	<b>6.06</b>	<b>15.4%</b>	<b>6.06</b>	<b>15.3%</b>
Estado de México	5.39	13.7%	5.39	13.6%
Cuautitlán Izcalli	4.26	10.8%	4.26	10.8%
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	1.6%
Villahermosa	0.65	1.7%	0.65	1.6%
<b>Total</b>	<b>39.44</b>	<b>100.0%</b>	<b>39.49</b>	<b>100.0%</b>

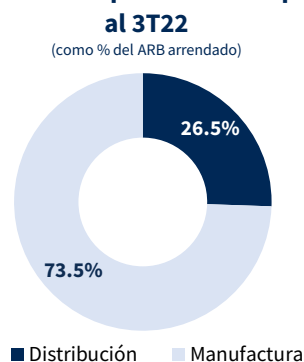
Área rentable bruta total en millones de pies cuadrados. No incluye área rentable potencial de reservas de tierra.

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

## Composición por Uso de la Propiedad

Al cierre del 3T22, la participación de propiedades dedicadas a la manufactura fue de 73.5%, mientras que logística y distribución fue de 26.5%

### Diversificación por Uso de Propiedad



Diversificación por Uso de Propiedad	3T22	3T21	Var.
Distribución	26.5%	26.0%	52 pb
Manufactura	73.5%	74.0%	-52 pb

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

## Composición por sectores

Al 30 de septiembre de 2022, la diversificación de arrendatarios por actividad industrial fue la siguiente:

Diversificación por Sector Industrial	3T22	3T21	Var.
Automotriz	34.1%	33.5%	61 pb
Bienes industriales	20.9%	20.2%	74 pb
Bienes de consumo	11.4%	12.9%	-144 pb
Logística y Comercio	12.7%	11.9%	84 pb
Aeroespacial	9.1%	10.3%	-122 pb
Bienes de Consumo No Duraderos	2.2%	2.2%	-5 pb
Electrónica	9.6%	9.1%	51 pb
<b>Total</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

## Composición por Clientes Principales

Terrafina mantiene una amplia diversificación de clientes que arriendan propiedades industriales en las principales ciudades de México. Al cierre del 3T22, el porcentaje de los ingresos de Terrafina que representa su principal cliente fue de 3.4%, mientras que para sus 10 y 20 clientes principales fue de 18.8% y 29.6%, respectivamente.

Clientes Principales	Pies Cuadrados en Arrendamiento (millones)	% del Total de ARB	% del Total de Ingresos
<i>(Al 30 de septiembre de 2022)</i>			
<b>Cliente Principal</b>	1.43	3.8%	3.4%
<b>10 Clientes Principales</b>	7.22	19.0%	18.8%
<b>20 Clientes Principales</b>	10.96	28.9%	29.6%

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

## Ocupación

La ocupación al cierre del 3T22 fue de 96.1%, un incremento de 210 puntos base comparado con el 3T21. Es importante mencionar que este indicador refleja el nivel de ocupación al cierre del trimestre.

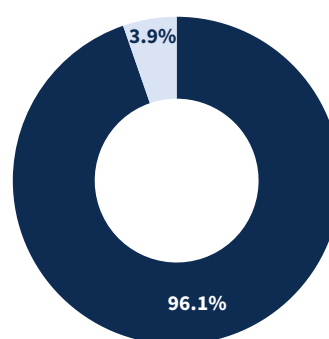
Durante el 3T22, Terrafina tuvo actividad de arrendamiento por un total de 2.0 mpc, de los cuales el 46.1% corresponden a nuevos contratos de arrendamiento (incluyendo expansiones), 48.7% corresponden a renovaciones de contratos y 5.2% a renovaciones anticipadas.

La actividad de arrendamiento durante el 3T22 se realizó principalmente en los mercados de Chihuahua, Ciudad Juárez, Cuautitlán Izcalli, San Luis Potosí, Tijuana, Ramos Arizpe, Toluca, Guadalajara, Irapuato, Querétaro y Camargo.

Ocupación	3T22	3T21	Var.
ARB Arrendado	96.1%	94.0%	210 pb
ARB Disponible	3.9%	5.8%	-191 pb
Cartas de Intención Firmadas	0.0%	0.2%	-22 pb
<b>Total</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

**Ocupación al 3T22**  
(como % del ARB Total)



■ ARB Arrendado ■ ARB Disponible ■ Cartas de Intención Firmadas

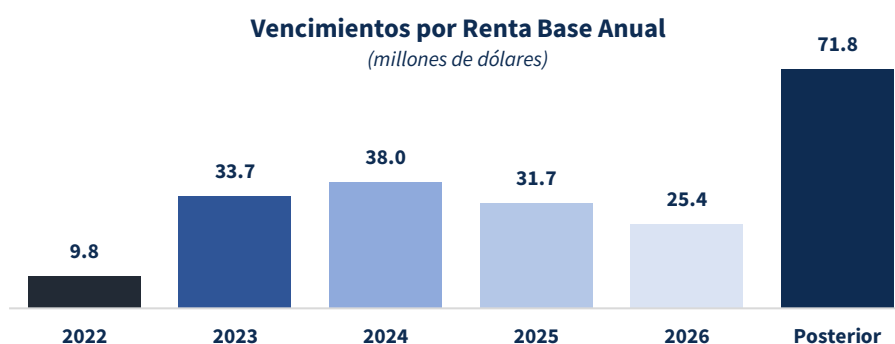
## Vencimiento de Contratos de Arrendamiento

Al cierre del 3T22, Terrafina mantenía un total de 287 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 4.6% al 18.1% 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	9.8	4.6%	1.75	4.6%
2023	33.7	16.0%	6.11	16.1%
2024	38.0	18.1%	6.93	18.3%
2025	31.7	15.0%	5.65	14.9%
2026	25.4	12.1%	4.29	11.3%
Posterior	71.8	34.1%	13.18	34.8%

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:

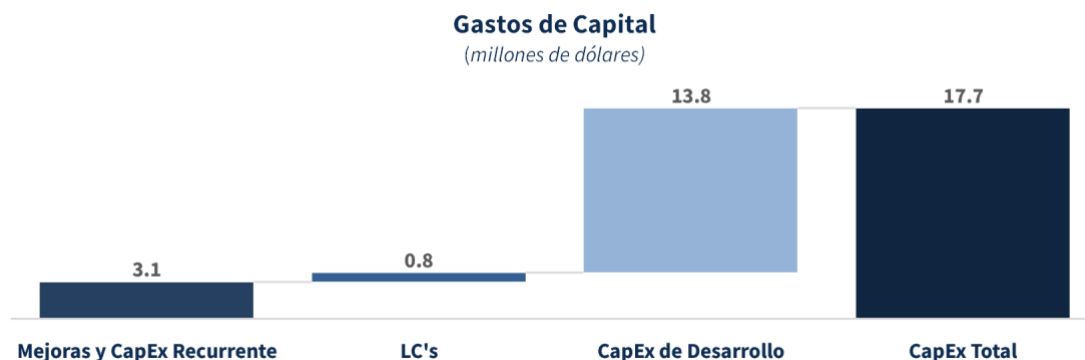
- 1) Recursos utilizados para las mejoras a las propiedades que arriendan los inquilinos, así como el CapEx recurrente para el mantenimiento de propiedades.
- 2) Comisiones pagadas a los agentes inmobiliarios (LC's) y administradores.
- 3) CapEx para nuevos desarrollos, que por su naturaleza generalmente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

En el 3T22, el total de inversión en mejoras de los inquilinos y CapEx recurrente de Terrafina fue de US\$3.1 millones. A continuación se muestra el desglose del CapEx total para el 3T22:

<b>Gastos de Capital (CapEx)</b>	<b>3T22</b> <i>(millones de pesos)</i>	<b>3T22</b> <i>(millones de dólares)</i>
Mejoras y CapEx Recurrente	62.7	3.1
LC's	16.1	0.8
CapEx de Desarrollo	280.9	13.8
<b>CapEx Total</b>	<b>359.7</b>	<b>17.7</b>

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

*Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management*



## Nuevos Desarrollos

En la siguiente tabla se muestra el avance de los desarrollos que se han anunciado y continúan en proceso de construcción:

<b>Actividad de Nuevos Desarrollos</b>	<b>Región</b>	<b>ARB (mpc)</b>	<b>Inversión (millones de dólares)</b>	<b>ION 12M Estimado (millones de dólares)</b>	<b>Retorno Estimado</b>	<b>% Avance del Proyecto</b>	<b>Fecha de Inicio</b>	<b>Fecha Terminación Esperada</b>
<b>Desarrollos</b>								
Built-to-Suit	Norte	0.32	19.1	1.8	9.3%	100%	1T22	3T22
Built-to-Suit	Norte	0.33	20.2	1.9	9.3%	8%	1T22	2T23
Built-to-Suit	Norte	0.32	15.6	1.9	12.0%	100%	4T21	3T22
Especulativo	Norte	0.15	2.8	0.4	14.3%	47%	2T22	1T23
Especulativo	Norte	0.10	3.0	0.4	12.6%	100%	4T21	3T22
<b>Total</b>		<b>1.23</b>	<b>60.7</b>	<b>6.3</b>	<b>10.9%</b>			

## Reservas Territoriales

Al 30 de septiembre de 2022, Terrafina cuenta con cuatro propiedades de reserva territorial que equivalen a 4.6 mpc de ARB para futuros desarrollos de propiedades industriales.

La distribución de las reservas territoriales al 30 de septiembre 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)
(al 30 de septiembre de 2022)					
Norte	1.67	271.0	13.3	302.4	14.9
Bajío	0.18	14.5	0.7	19.5	1.0
Centro	2.74	594.9	29.3	172.0	8.5
<b>Total Portafolio de Terrenos</b>	<b>4.59</b>	<b>880.4</b>	<b>43.3</b>	<b>493.9</b>	<b>24.4</b>

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management y Fund Accounting

## DESEMPEÑO FINANCIERO AL 3T22

### 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 3T22 (Ps. 20.2456/dólar) mientras que en el balance general, se utiliza el tipo de cambio al cierre al 30 de septiembre de 2022 (Ps. 20.3058/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 3T22 y el resultado consolidado:

	Consolidado 3T22	Mismas Propiedades <sup>1</sup> 3T22	Var.
Número de Propiedades	276	276	0
Tasa de Ocupación	96.1%	96.1%	0 pb
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc)	39.4	39.5	-0.1
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.55	5.50	0.05

	Consolidado 3T22	Mismas Propiedades <sup>1</sup> 3T22	Var.	Consolidado 3T22	Mismas Propiedades <sup>1</sup> 3T22	Var.
	(millones de pesos excepto donde se indique)			(millones de dólares excepto donde se indique)		
Cobranzas Netas	996.2	986.1	1.0%	49.2	48.7	1.0%
Ingresos por Rentas	982.1	972.0	1.0%	48.5	48.0	1.0%
Ingresos Operativos Netos (ION)	947.7	937.9	1.0%	46.8	46.3	1.0%
Margen ION	93.5%	93.5%	4 pb	93.5%	93.5%	4 pb
UAFIDA	829.6	820.9	1.1%	41.0	40.5	1.1%
Margen UAFIDA	81.8%	81.8%	4 pb	81.8%	81.8%	4 pb
FFO	609.4	600.8	1.4%	30.1	29.7	1.4%
Margen FFO	60.1%	59.9%	26 pb	60.1%	59.9%	26 pb
AFFO	524.0	515.4	1.7%	25.8	25.5	1.3%
Margen AFFO	51.2%	51.1%	14 pb	51.2%	51.1%	14 pb
Distribuciones por CBFI (dólares)	0.4748	0.4670	1.7%	0.0234	0.0231	1.3%

(1) La información sobre mismas propiedades analiza el desempeño de las propiedades industriales incluyendo las adquisiciones, desarrollos y ventas realizadas para ser comparable con 3T21.

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management y Fund Accounting

## Cobranza Neta

Durante el 3T22, Terrafina registró US\$49.2 millones en cobranza netas, un incremento de 4.3% o US\$2.0 millones comparado con el 3T21. 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 3T22, Terrafina registró US\$48.5 millones en ingresos por rentas, un incremento de 3.9% o US\$1.8 millones comparado con el 3T21.

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



## Otros Ingresos Operativos

En el 3T22, se registraron US\$0.9 millones de otros ingresos operativos, una disminución de 36.0%, o US\$0.5 millones comparado con el 3T21.

Estos ingresos provinieron principalmente de los reembolsos de los inquilinos derivados de los contratos de arrendamiento triple neto. Los gastos reembolsables a Terrafina incluyeron principalmente de electricidad, impuestos relacionados con la propiedad, seguros y mantenimiento.

Los ingresos netos del 3T22 alcanzaron US\$50.3 millones, un incremento de US\$2.0 millones o 4.1%, respecto al 3T21.

Ingresos	3T22	3T21	Var. %	3T22	3T21	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)			(millones de dólares excepto donde se indique)		
<b>Cobranza Neta <sup>1</sup></b>	<b>996.2</b>	<b>943.9</b>	<b>5.5%</b>	<b>49.2</b>	<b>47.2</b>	<b>4.3%</b>
Ingresos por Rentas	982.1	934.2	5.1%	48.5	46.7	3.9%
Ingresos No Cobrados del Trimestre	-35.7	-55.8	-36.1%	-1.7	-2.8	-37.9%
Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	49.8	65.5	-24.0%	2.4	3.3	-25.9%
Ingresos Devengados <sup>2</sup>	18.3	4.7	292.8%	0.9	0.2	286.2%
<b>Otros Ingresos Operativos</b>	<b>18.6</b>	<b>28.7</b>	<b>-35.0%</b>	<b>0.9</b>	<b>1.4</b>	<b>-36.0%</b>
Gastos Reembolsables como Ingresos <sup>3</sup>	7.1	7.8	-8.1%	0.4	0.4	-9.4%
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	5.2	4.3	20.7%	0.3	0.2	19.5%
Otros Ingresos No Monetarios	6.3	16.6	-62.1%	0.3	0.8	-62.8%
<b>Ingresos Netos <sup>4</sup></b>	<b>1,019.0</b>	<b>967.6</b>	<b>5.3%</b>	<b>50.3</b>	<b>48.4</b>	<b>4.1%</b>

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

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

## Gastos de Bienes Raíces

Los gastos de bienes raíces para el 3T22 fueron US\$10.0 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 3T22, Terrafina registró US\$46.8 millones de ION, un incremento de US\$1.5 millones o 3.3% comparado con el 3T21. El margen ION disminuyó 29 puntos base para ubicarse en 93.5% comparado con 93.8% del 3T21.

La siguiente tabla muestra el cálculo del ION para el cierre del 3T22:

Ingreso Operativo Neto	3T22	3T21	Var. %	3T22	3T21	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)			(millones de dólares excepto donde se indique)		
Cobranza Neta <sup>1</sup>	996.2	943.9	5.5%	49.2	47.2	4.3%
Otros Ingresos Operativos <sup>2</sup>	17.2	22.7	-24.6%	0.8	1.1	-26.0%
<b>Ingresos Netos para el Cálculo del ION</b>	<b>1,013.3</b>	<b>966.7</b>	<b>4.8%</b>	<b>50.0</b>	<b>48.3</b>	<b>3.6%</b>
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes	-5.1	-4.4	14.5%	-0.3	-0.2	13.3%
Impuestos Propiedad	-22.3	-20.1	11.0%	-1.1	-1.0	9.7%
Comisión por Administración de Propiedad	-19.9	-19.3	3.1%	-1.0	-1.0	1.9%
Electricidad	-1.0	-1.4	-32.2%	0.0	-0.1	-32.5%
Seguros Propiedad	-8.9	-7.7	15.8%	-0.4	-0.4	14.5%
Seguridad	-5.1	-4.5	13.3%	-0.3	-0.2	12.1%
Otros Gastos Operativos	-3.4	-2.5	38.4%	-0.2	-0.1	37.2%
<b>Gastos Operativos de Bienes Raíces para el Cálculo del ION</b>	<b>-65.6</b>	<b>-59.9</b>	<b>9.6%</b>	<b>-3.2</b>	<b>-3.0</b>	<b>8.4%</b>
<b>Ingreso Operativo Neto <sup>3</sup></b>	<b>947.7</b>	<b>906.8</b>	<b>4.5%</b>	<b>46.8</b>	<b>45.3</b>	<b>3.3%</b>
<b>Margen ION</b>	<b>93.5%</b>	<b>93.8%</b>	<b>-29 pb</b>	<b>93.5%</b>	<b>93.8%</b>	<b>-29 pb</b>

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

(2) Excluye los reembolsos provenientes de mejoras a inquilinos incluyéndose en el cálculo del AFFO.

(3) Ingreso generado por la operación del portafolio de propiedades, independiente de 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 3T22 fueron US\$5.7 millones, un incremento de 6.0% o US\$0.3 millones comparado con el 3T21.

La integración de las comisiones y gastos de administración del 3T22 fue la siguiente:

Comisiones y Gastos de Admón.	3T22	3T21	Var. %	3T22	3T21	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)			(millones de dólares excepto donde se indique)		
Comisión por Asesoría <sup>1</sup>	-69.5	-62.4	11.4%	-3.4	-3.1	10.1%
Servicios Profesionales y de Consultoría	-10.9	-10.8	0.6%	-0.5	-0.5	-0.7%
Sueldos, Honorarios de Admón. y Otros Gastos	-35.1	-34.5	1.5%	-1.7	-1.7	0.6%
<b>Total Comisiones y Gastos de Admón.</b>	<b>-115.5</b>	<b>-107.8</b>	<b>7.1%</b>	<b>-5.7</b>	<b>-5.4</b>	<b>6.0%</b>

1) PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V., una sociedad mexicana afiliada de PREI, en su carácter de asesor de conformidad con el Contrato de Asesoría.

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

## Utilidad antes de Gastos Financieros, Impuestos, Depreciación y Amortización (UAFIDA)

En el 3T22, la UAFIDA aumentó US\$0.8 millones o 2.1% comparado con 3T21, acumulando US\$41.0 millones. El margen UAFIDA fue de 81.8%, un decremento de 121 puntos base, comparado con el 3T21.

La siguiente tabla muestra el cálculo de la UAFIDA para el cierre del 3T22:

UAFIDA	3T22	3T21	Var. %	3T22	3T21	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)			(millones de dólares excepto donde se indique)		
Cobranza Neta <sup>1</sup>	996.2	943.9	5.5%	49.2	47.2	4.3%
Otros Ingresos Operativos <sup>2</sup>	17.2	22.7	-24.6%	0.8	1.1	-26.0%
<b>Gastos de Bienes Raíces</b>	<b>-75.0</b>	<b>-63.1</b>	<b>18.8%</b>	<b>-3.7</b>	<b>-3.2</b>	<b>17.6%</b>
Gastos Operativos de Bienes Raíces para Cálculo del ION	-65.6	-59.9	9.6%	-3.2	-3.0	8.4%
Publicidad	-0.1	-0.1	-	0.0	0.0	-
Gastos Admón. Seguros Propiedad	-1.0	-0.9	12.5%	0.0	0.0	11.5%
Otros Gastos Admón. Bienes Raíces	-8.3	-2.3	263.7%	-0.4	-0.1	261.4%
<b>Comisiones y Gastos Admón.</b>	<b>-108.7</b>	<b>-100.6</b>	<b>8.0%</b>	<b>-5.4</b>	<b>-5.0</b>	<b>6.9%</b>
Comisión del Asesor Externo	-69.5	-62.4	11.4%	-3.4	-3.1	10.1%
Comisiones Legales, Admón. y Profesionales	-24.8	-27.6	-10.3%	-1.2	-1.4	-11.2%
Honorarios del Fiduciario	-2.5	-2.6	-3.8%	-0.1	-0.1	-4.9%
Sueldos	-11.2	-7.2	55.4%	-0.6	-0.4	54.2%
Otros Gastos	-0.8	-0.8	-8.7%	0.0	0.0	-9.5%
<b>UAFIDA <sup>3</sup></b>	<b>829.6</b>	<b>802.9</b>	<b>-45.9%</b>	<b>41.0</b>	<b>40.1</b>	<b>2.1%</b>
<b>Margen UAFIDA</b>	<b>81.8%</b>	<b>83.1%</b>	<b>-121 pb</b>	<b>81.8%</b>	<b>83.1%</b>	<b>-121 pb</b>

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

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

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

## Costo Financiero

El costo financiero para el 3T22 fue de US\$11.5 millones, disminuyendo 23.6% o US\$3.5 millones comparado con el 3T21.

Costo Financiero	3T22	3T21	Var. %	3T22	3T21	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)			(millones de dólares excepto donde se indique)		
Intereses Financieros	-222.3	-206.2	7.8%	-11.0	-10.3	6.6%
Gastos de Deuda	-12.1	-94.3	-87.2%	-0.6	-4.7	-87.6%
Recurrente	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-
No Recurrente	-12.1	-94.3	-87.2%	-0.6	-4.7	-87.6%
Productos Financieros	2.2	0.5	314.5%	0.1	0.0	311.4%
<b>Total</b>	<b>-232.2</b>	<b>-299.9</b>	<b>-22.6%</b>	<b>-11.5</b>	<b>-15.0</b>	<b>-23.6%</b>

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

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

Durante el 3T22, el FFO aumentó US\$0.2 millones, o 0.8%, comparado con el 3T21, para alcanzar los US\$30.1 millones. El margen FFO fue de 60.1%, una disminución de 167 puntos base respecto al 3T21.

Adicionalmente, el AFFO para el 3T22 fue de US\$25.8 millones, aumentando US\$1.7 millones o 7.1% comparado con el 3T21. El margen AFFO registrado fue de 51.2%, un incremento de 163 puntos base respecto al 3T21.

Fondos de la Operación (FFO)	3T22	3T21	Var. %	3T22	3T21	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)			(millones de dólares excepto donde se indique)		
UAFIDA	829.6	802.9	3.3%	41.0	40.1	2.1%
Costo Financiero <sup>1</sup>	-220.2	-205.7	7.0%	-10.9	-10.3	5.8%
<b>Fondos de la Operación (FFO)</b>	<b>609.4</b>	<b>597.3</b>	<b>2.0%</b>	<b>30.1</b>	<b>29.9</b>	<b>0.8%</b>
Margen FFO	60.1%	61.8%	-167 pb	60.1%	61.8%	-167 pb
Mejoras de los Inquilinos	-62.7	-74.1	-15.5%	-3.1	-3.7	-16.7%
Comisiones de Arrendamiento	-16.1	-34.2	-53.0%	-0.8	-1.7	-53.5%
Otros No Recurrentes <sup>2</sup>	-6.7	-7.1	-5.8%	-0.4	-0.4	19.8%
<b>Fondos de la Operación Ajustado (AFFO)</b>	<b>524.0</b>	<b>481.8</b>	<b>8.8%</b>	<b>25.8</b>	<b>24.1</b>	<b>7.1%</b>
Margen AFFO	51.2%	49.6%	163 pb	51.2%	49.6%	163 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

FFO por CBFI	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22	Var. (3T22 - 3T21)
CBFIs en Circulación (millones de CBFIs)	790.6	784.1	781.0	774.3	772.5	-2.3%
Fondos de la Operación (FFO) (millones de pesos)	597.3	617.7	652.2	626.4	609.4	2.0%
<b>FFO por CBFI (pesos)</b>	<b>0.7554</b>	<b>0.7878</b>	<b>0.8351</b>	<b>0.8090</b>	<b>0.7889</b>	<b>4.4%</b>
Fondos de la Operación (FFO) (millones de dólares)	29.9	29.8	31.8	31.2	30.1	0.8%
<b>FFO por CBFI (dólares)</b>	<b>0.0378</b>	<b>0.0380</b>	<b>0.0407</b>	<b>0.0403</b>	<b>0.0389</b>	<b>3.2%</b>

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

## Utilidad Integral

La utilidad integral de Terrafina para el 3T22 fue de US\$122.6 millones comparado con US\$70.2 millones registrados en el 3T21.

La siguiente tabla muestra el cálculo de la utilidad integral para el cierre del 3T22:

Utilidad Integral	3T22	3T21	Var. %	3T22	3T21	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)			(millones de dólares excepto donde se indique)		
Ingresos Netos	1,019.0	967.6	5.3%	50.3	48.4	4.1%
Gastos de Bienes Raíces e Impuestos	-201.5	-266.6	-24.4%	-10.0	-13.3	-25.2%
Honorarios y Gastos Diversos	-115.5	-107.8	7.1%	-5.7	-5.4	6.0%
Utilidad (Pérdida) Neta por Venta de Propiedades de Inversión	-	-	-	-	-	-

Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	1,405.7	1,034.0	35.9%	70.0	51.7	35.5%
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	13.2	8.4	57.5%	0.7	0.4	57.0%
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	80.2	-207.0	-138.7%	4.0	-10.3	-138.6%
Ganancia (pérdida) neta realizada por los instrumentos financieros derivados	0.0	-8.4	-	0.0	-0.4	-
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	3.6	-1.5	-	0.2	-0.1	-
<b>Utilidad Operativa</b>	<b>2,204.7</b>	<b>1,418.8</b>	<b>55.4%</b>	<b>109.5</b>	<b>70.9</b>	<b>-</b>
Producto Financiero	2.2	0.5	314.5%	0.1	0.0	311.4%
Gastos Financieros	-234.4	-300.5	-22.0%	-11.6	-15.0	-22.7%
Gastos Financieros Netos	-232.2	-299.9	-22.6%	-11.5	-15.0	-23.3%
Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación	-30.6	36.4	-	-1.5	1.8	-
<b>Utilidad (Pérdida) Neta</b>	<b>1,941.8</b>	<b>1,155.3</b>	<b>68.1%</b>	<b>96.5</b>	<b>57.7</b>	<b>67.1%</b>
Reclasificación después Utilidad (Pérdida) Neta - Ajuste de Conversión Cambiaria	598.5	751.5	-20.4%	0.0	0.0	-
Cambios en el Valor Razonable de los Préstamos a través de Otros Resultados Integrales	530.0	254.9	108.0%	26.1	12.6	108.0%
<b>Utilidad Integral</b>	<b>3,070.3</b>	<b>2,161.6</b>	<b>42.0%</b>	<b>122.6</b>	<b>70.2</b>	<b>74.5%</b>

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

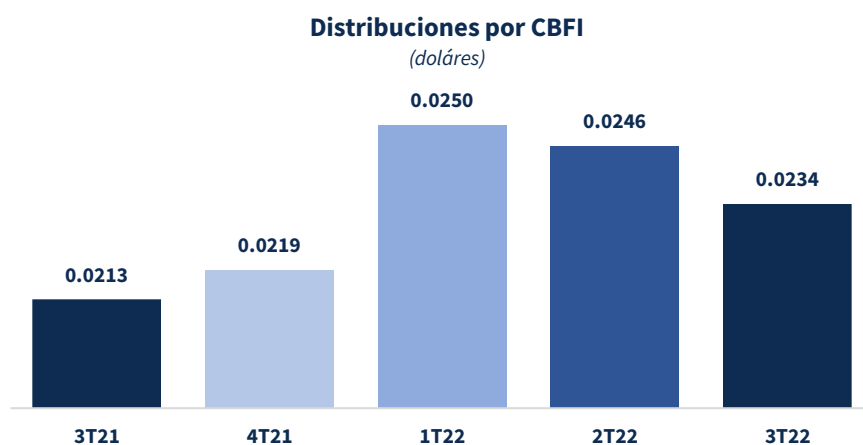
## Distribuciones por CBFI

Para el 3T22, Terrafina distribuyó un total de US\$18.0 millones, equivalente a US\$0.0234 por CBFI. Es importante mencionar que las distribuciones pagadas corresponden al 70% del AFFO generado en el trimestre.

<b>Distribuciones</b>						
(millones de pesos excepto donde se indique)	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22	Var. % (3T22 - 3T21)
CBFIs en Circulación <sup>1</sup> (millones de CBFIs)	790.6	788.8	781.0	774.3	772.5	-2.3%
Precio del CBFI <sup>2</sup>	30.88	27.77	27.87	27.09	27.42	-11.2%
Distribuciones	337.2	359.1	401.2	381.8	366.8	8.8%
<b>Distribuciones por CBFI</b>	<b>0.4266</b>	<b>0.4553</b>	<b>0.5138</b>	<b>0.4931</b>	<b>0.4748</b>	<b>11.3%</b>
Tipo de Cambio USD/MXN (promedio cierre del periodo)	20.01	20.75	20.52	20.05	20.25	1.2%
Distribuciones (millones de dólares)	16.9	17.3	19.6	19.0	18.0	7.1%
<b>Distribución por CBFI (dólares)</b>	<b>0.0213</b>	<b>0.0219</b>	<b>0.0250</b>	<b>0.0246</b>	<b>0.0234</b>	<b>9.6%</b>
Rendimiento de la Distribución Anualizada <sup>3</sup>	5.5%	6.6%	7.4%	7.3%	6.9%	140 pb

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

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting



## Deuda

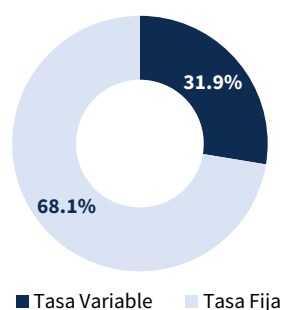
Al 30 de septiembre de 2022, la deuda total de Terrafina fue de US\$843.7 millones. El costo promedio de la deuda de largo plazo fue de 4.77%. La totalidad de la deuda está denominada en dólares.

Deuda								
	Denominación	Millones de pesos	Millones de dólares	Tasa de Interés	Términos	Plazo	Opción de Extender Plazo	Derivados
(al 30 de septiembre de 2022)								
<b>Deuda Largo Plazo</b>								
Metlife	Dólares	3,045.9	150.0	4.75%	Interés	ene 2027	-	-
BBVA	Dólares	3,790.4	186.7	Libor + 2.05%	Interés	jul 2026	-	US\$100M cap <sup>2</sup>
BBVA Crédito Revolvente	Dólares	1,668.6	82.2	Libor + 2.00%	Interés	jul 2026	jul 2028	
Notas Quirografarias (2029) <sup>1</sup>	Dólares	8,627.8	424.9	4.962%	Interés	jul 2029	-	-
<b>Deuda Total</b>		<b>17,132.6</b>	<b>843.7</b>					
<b>Efectivo Neto</b>		<b>918.2</b>	<b>45.2</b>					
<b>Deuda Neta</b>		<b>16,214.4</b>	<b>798.5</b>					

(1) Valor del bono a costo: US\$500 millones / Ps. 10,254 millones (2) Cap strike price: 3.00%  
Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting y Capital Markets

## Clasificación por Tasa de Interés

(al 30 de septiembre de 2022)



Las siguientes tablas muestran el nivel de apalancamiento e índice de cobertura al 30 de septiembre de 2022:

<b>Apalancamiento (LTV)</b>		
(al 30 de septiembre de 2022)	(millones de pesos)	(millones de dólares)
Activos Totales	56,851.2	2,799.8
Deuda Total (costo histórico)	18,758.5	923.8
<b>Apalancamiento <sup>1</sup></b>		<b>33.0%</b>
<small>(1) Deuda Total (a costo histórico) entre Activos Totales</small>		
<small>Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting y Capital Markets</small>		

<b>Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD)</b>			
	periodo	(millones de pesos)	(millones de dólares)
Efectivo y equivalentes de efectivo	30 de septiembre 2022	918.2	45.2
Impuestos por recuperar	Σ siguientes 6 trimestres	147.7	7.3
UAFI <sup>1</sup> después de distribuciones	Σ siguientes 6 trimestres	2,876.0	142.1
Línea Disponible de Crédito	30 de septiembre 2022	4,426.7	218.0
Pago de Intereses	Σ siguientes 4 trimestres	903.8	44.5
Pago de Principal	Σ siguientes 4 trimestres	0.0	0.0
CapEx Recurrente	Σ siguientes 6 trimestres	363.5	17.9
Gastos de Desarrollo	Σ siguientes 6 trimestres	1,500.0	73.9
<b>Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD) <sup>2</sup></b>			<b>3.0x</b>
<small>(1) Utilidad Antes de Gastos Financieros e Impuestos</small>			
<small>(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)</small>			
<small>Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting y Capital Markets</small>			

Adicionalmente, al 30 de septiembre 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:

<b>Obligaciones de cumplimiento Bono Sin Garantía</b>		
(al 30 de septiembre de 2022)	Terrafina	Obligaciones de Cumplimiento del Bono
Apalancamiento (LTV) <sup>1</sup>	30.4%	≤ 60%
Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD) <sup>2</sup>	3.5x	≥ 1.5x
Límite de Deuda Garantizada a Activos Totales	5.4%	≤ 40%
Límite de Activos no Gravados a Deuda No Garantizada	340.3%	≥ 150%
<small>(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).</small>		
<small>Fuente: PGIM Real Estate - Capital Markets</small>		

## Actividad Recompra de CBFIs

En el 3T22, Terrafina compró 3,471,173 CBFIs a un precio promedio ponderado de Ps. 28.05 para cerrar el segundo trimestre con un total de 772,587,008 CBFIs en circulación.

Fondo de Recompra CBFIs	
	3T22
CBFIs en circulación al inicio del trimestre	776,058,181
Actividad de recompra durante el trimestre	3,471,173
CBFIs en circulación al cierre del trimestre	772,587,008
Precio promedio ponderado a la compra (pesos)	28.05

## 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 <sup>1</sup>	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 3T22, los siguientes bancos e instituciones publicaban reportes sobre Terrafina:

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



# 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 280 propiedades, que incluyen 276 naves industriales, con un total aproximado de 39.4 millones de pies cuadrados de ARB y 4 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](http://www.terrafinamx.com)

## Acerca de PGIM Real Estate

Como uno de los administradores inmobiliarios más grandes del mundo con \$207.0 mil millones de dólares americanos en activos administrados<sup>1</sup>, PGIM Real Estate se esfuerza por brindarle resultados excepcionales a sus inversionistas y prestatarios a través de una gama de soluciones de deuda y capital inmobiliario en todo el espectro de riesgo-retorno. PGIM Real Estate es un negocio de PGIM, el negocio global de administración de inversiones de \$1.4 billones de dólares americanos de Prudential Financial, Inc. (NYSE: PRU).

La rigurosa gestión de riesgos, la ejecución ininterrumpida y los amplios conocimientos de la industria de PGIM Real Estate están respaldados por un legado de 50 años de inversión en bienes raíces comerciales, una historia de 140 años de financiamiento inmobiliario<sup>2</sup> y la profunda experiencia local de profesionales en 31 ciudades alrededor del mundo. A través de su enfoque de inversión, financiación, administración de inversiones y gestión de talento, PGIM Real Estate se involucra en prácticas que generan un impacto ambiental y social positivo, mientras realiza actividades que fortalecen a comunidades en todo el mundo. Para más información, visite <https://www.pgim.com/real-estate/>.

<sup>1</sup> Al 30 de junio de 2022. Incluye \$45.9 mil millones de dólares americanos en activos administrados (AUA, por sus siglas en inglés).

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

## Acerca de PGIM and Prudential Financial, Inc.

PGIM, el negocio global de administración de inversiones de Prudential Financial, Inc. (NYSE: PRU), se encuentra entre los 10 principales administradores de inversiones en el mundo<sup>1</sup> con más de \$ 1.4 billones de dólares americanos en activos bajo administración (AUM, por sus siglas en inglés) al 30 de junio de 2022. Con oficinas en 16 países, las empresas de PGIM ofrecen una gama de soluciones de inversión para inversionistas minoristas e institucionales de todo el mundo en un amplio espectro de clases de activos, que incluyen renta fija pública, renta fija privada, capital fundamental, capital cuantitativo, bienes raíces y alternativas. Para obtener más información sobre PGIM, visite [pgim.com](http://pgim.com)

Las empresas adicionales de Prudential ofrecen una variedad de productos y servicios, incluidos seguros de vida, rentas vitalicias y servicios relacionados con la jubilación. Para obtener más información sobre Prudential, visite [news.prudential.com](http://news.prudential.com).

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

<sup>1</sup> 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 2022**

**Viernes 28 de octubre 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:** 632928

**Audio Webcast Link**

<https://www.webcaster4.com/Webcast/Page/2133/46641>

**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:** 46641

# 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 3T22 (dólares) <sup>1</sup>	1.35
(x) CBFIs (millones de certificados)	774.3
(=) Capitalización del Mercado	1,048.6
(+) Deuda Total	843.7
(-) Efectivo	45.2
<b>(=) Valor de la Empresa</b>	<b>1,847.1</b>
(-) Reserva Territorial	24.4
<b>(=) Valor Implícito Operativo de los Bienes Raíces</b>	<b>1,822.7</b>
Ingreso Operativo Neto (ION) 2022e	180.0
<b>Tasa Cap Rate Implícita</b>	<b>9.9%</b>

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

*(1) Precio promedio: Ps.27.42 y tipo de cambio: Ps.20.25*

Cálculo Cap Rate con NAV	
(+) Propiedades de Inversión (excluyendo reserva territorial)	2,650.6
(+) Reserva Territorial	24.4
(+) Efectivo	45.2
(-) Deuda Total y Pasivos	843.7
<b>(=) NAV</b>	<b>1,876.5</b>
(/) CBFIs (millones de certificados)	772.5
<b>(=) NAV por CBFI (dólares)</b>	<b>2.43</b>

Precio CBFI (cálculo por NAV)	2.43
(x) CBFIs (millones de acciones)	772.5
<b>(=) Valor de la Empresa</b>	<b>1,876.5</b>
(+) Deuda Total y Pasivos	843.7
(-) Efectivo	45.2
<b>(=) Valor de la Empresa</b>	<b>2,675.0</b>
(-) Reserva Territorial	24.4
<b>(=) Valor Implícito en la Operación</b>	<b>2,650.6</b>
Ingreso Operativo Neto (ION) 2022e	180.0
<b>Tasa Cap Rate Implícita</b>	<b>6.8%</b>

## Anexo 2 – Ingresos

Los ingresos de Terrafina están clasificados en aquellos que provienen de las rentas de las propiedades, así como otros ingresos generados principalmente por los reembolsos de los inquilinos.

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

Las mejoras a las propiedades llevadas a cabo por los inquilinos que son reembolsables se netean contra los gastos de mejoras que se encuentran agrupados en el AFFO.

Ingresos		3T22	3T21	3T22	3T21
		(millones de pesos)		(millones de dólares)	
cálculo ION	<b>Cobranza Neta <sup>1</sup></b>	<b>996.2</b>	<b>943.9</b>	<b>49.2</b>	<b>47.2</b>
cálculo ION	Ingresos por Rentas	982.1	934.2	48.5	46.7
cálculo ION	Ingresos No Cobrados del Trimestre	-35.7	-55.8	-1.7	-2.8
cálculo ION	Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	49.8	65.5	2.4	3.3
No Monetario	Ingresos Devengados <sup>2</sup>	18.3	4.7	0.9	0.2
	<b>Otros Ingresos Operativos</b>	<b>18.6</b>	<b>28.7</b>	<b>0.9</b>	<b>1.4</b>
cálculo ION	Gastos Reembolsables como Ingresos <sup>3</sup>	7.1	7.8	0.4	0.4
cálculo AFFO	Mejoras de Inquilinos Reembolsables	5.2	4.3	0.3	0.2
No Monetario	Otros Ingresos No Monetarios	6.3	16.6	0.3	0.8
	<b>Ingresos Netos</b>	<b>1,019.0</b>	<b>967.6</b>	<b>50.3</b>	<b>48.4</b>
cálculo ION	Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación <sup>4</sup>	10.0	15.0	0.5	0.7

(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		3T22	3T21	3T22	3T21
		(millones de pesos)		(millones de dólares)	
	Reparaciones y Mantenimiento	-73.0	-82.9	-3.6	-4.1
cálculo ION	Recurrente	-5.1	-4.4	-0.3	-0.2
cálculo AFFO	No Recurrente	-67.9	-78.4	-3.3	-3.9
	Impuestos Propiedad	-23.4	-21.3	-1.2	-1.1
cálculo ION	Operativos	-22.3	-20.1	-1.1	-1.0
No Monetarios	No Operativos	-1.1	-1.2	-0.1	-0.1
cálculo ION	Comisión por Administración de Propiedad	-19.9	-19.3	-1.0	-1.0
cálculo ION	Electricidad	-1.0	-1.4	0.0	-0.1
cálculo AFFO	Comisión Agentes	-16.1	-34.2	-0.8	-1.7
	Seguro de Cobertura de Propiedad	-9.9	-8.5	-0.5	-0.4
cálculo ION	Operativos	-8.9	-7.7	-0.4	-0.4
cálculo UAFIDA	Administrativos	-1.0	-0.9	0.0	0.0
cálculo ION	Seguridad	-5.1	-4.5	-0.3	-0.2
cálculo UAFIDA	Publicidad	-0.1	-0.1	0.0	0.0
	Otros Gastos	-51.2	-102.9	-2.5	-5.1
cálculo ION	Relacionados con la Operación	-3.4	-2.5	-0.2	-0.1
No Monetarios	No Relacionados con la Operación	-39.4	-98.2	-2.0	-4.9
cálculo UAFIDA	Administrativos	-8.3	-2.3	-0.4	-0.1
No Monetarios	Estimación Cuentas Cobro Dudoso	-1.9	8.6	-0.1	0.4
<b>Gastos Bienes Raíces Totales</b>		<b>-201.5</b>	<b>-266.6</b>	<b>-10.0</b>	<b>-13.3</b>

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

## Anexo 4 – Comisiones y Gastos de Administración

Las comisiones y gastos de administración de Terrafina se integran por cuentas utilizadas para el cálculo de la Utilidad Antes de Gastos Financieros, Impuestos, Depreciación y Amortización (UAFIDA) y métricas como Fondos de la Operación (FFO) y Fondos de la Operación Ajustado (AFFO).

A continuación, se muestra el desglose de las comisiones y gastos de administración los cuales se utilizan para el cálculo de las diferentes métricas:

	Comisiones y Gastos de Administración	3T22 <i>(millones de pesos)</i>	3T21 <i>(millones de pesos)</i>	3T22 <i>(millones de dólares)</i>	3T21 <i>(millones de dólares)</i>
<i>cálculo UAFIDA</i>	Comisión del Asesor Externo	-69.5	-62.4	-3.4	-3.1
	Honorarios Legales	-4.9	-4.7	-0.2	-0.2
<i>cálculo UAFIDA</i>	Recurrentes	0.0	0.0	0.0	0.0
<i>cálculo AFFO</i>	No Recurrentes	-4.9	-4.7	-0.3	-0.2
	Otros Honorarios Profesionales	-6.0	-6.1	-0.3	-0.3
<i>cálculo UAFIDA</i>	Recurrentes	-4.2	-3.7	-0.2	-0.2
<i>cálculo AFFO</i>	No Recurrentes	-1.8	-2.4	-0.1	-0.1
	Honorarios Administrativos	-20.6	-23.9	-1.0	-1.2
<i>cálculo UAFIDA</i>	Recurrentes	-20.6	-23.9	-1.0	-1.2
<i>No Operativos</i>	No Recurrentes <sup>1</sup>	0.0	0.0	0.0	0.0
<i>cálculo UAFIDA</i>	Sueldos	-11.2	-7.2	-0.6	-0.4
<i>cálculo UAFIDA</i>	Honorarios del Fiduciario	-2.5	-2.6	-0.1	-0.1
<i>cálculo UAFIDA</i>	Otros Gastos	-0.8	-0.8	0.0	0.0
	<b>Comisiones y Gastos de Admón. Totales</b>	<b>-115.5</b>	<b>-107.8</b>	<b>-5.7</b>	<b>-5.4</b>

(1) Honorarios administrativos no operativos.

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

## Anexo 5 – Reconciliación

<b>Reconciliación de Utilidad (Pérdida) Neta a Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)</b>		
	<b>3T22</b>	<b>3T22</b>
	(millones de pesos)	(millones de dólares)
<b>Utilidad (Pérdida) Integral</b>	<b>3,070.3</b>	<b>122.6</b>
<i>Sumar (Restar) Ajustes de Conversión Cambiaria:</i>		
Ajuste de Conversión Cambiaria	-598.5	0.0
Cambios Valor Razonable de los Préstamos de Otros Resultados Integrales	-530.0	-26.1
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero:</i>		
Gastos de Deuda No Recurrente	12.1	0.6
<i>Sumar (Restar) Ajustes No Monetarios:</i>		
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	-3.6	-0.2
Ganancia (pérdida) por los Instrumentos Financieros Derivados	0.0	0.0
Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	-80.2	-4.0
Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	-13.2	-0.7
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	-1,405.7	-70.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>		
Impuestos Propiedad No Operativos	1.1	0.1
Estimación Cuentas Cobro Dudoso	1.9	0.1
Otros Gastos No Monetarios	39.4	2.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>		
Ingresos No Cobrados del Trimestre	-35.7	-1.7
Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	49.8	2.4
Ajuste Valor Razonable de las Propiedades de Inversión JVs	40.9	2.0
Ingresos Devengados	-18.3	-0.9
Otros Ingresos No Monetarios	-6.3	-0.3
<i>Sumar (Restar) Honorarios Administrativos No Operativos</i>		
Honorarios Administrativos No Operativos	0.0	0.0
<b>Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)</b>	<b>524.0</b>	<b>25.9</b>

<b>Reconciliación de Utilidad (Pérdida) a FFO, UAFIDA y ION</b>		
	<b>3T22</b>	<b>3T22</b>
	(millones de pesos)	(millones de dólares)
<b>Utilidad (Pérdida) Integral</b>	<b>3,070.3</b>	<b>122.6</b>
<i>Sumar (Restar) Ajustes de Conversión Cambiaria:</i>		
Ajuste de Conversión Cambiaria	-598.5	0.0
Cambios Valor Razonable de los Préstamos de Otros Resultados Integrales	-530.0	-26.1
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero:</i>		
Gastos de Deuda No Recurrente	12.1	0.6
<i>Sumar (Restar) Ajustes No Monetarios:</i>		
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	-3.6	-0.2
Ganancia (pérdida) por los Instrumentos Financieros Derivados	0.0	0.0
Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	-80.2	-4.0
Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	-13.2	-0.7
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	-1,405.7	-70.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>		
Reparaciones y Mantenimiento No Recurrente	67.9	3.3
Impuestos Propiedad No Operativos	1.1	0.1
Comisiones Arrendamiento	16.1	0.8
Estimación Cuentas Cobro Dudoso	1.9	0.1
Otros Gastos No Monetarios	39.4	2.0
Honorarios Legales No Recurrentes	4.9	0.3
Otros Honorarios Profesionales No Recurrentes	1.8	0.1
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>		
Ingresos No Cobrados del Trimestre	-35.7	-1.7
Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	49.8	2.4
Ajuste Valor Razonable de las Propiedades de Inversión JVs	40.9	2.0
Ingresos Devengados	-18.3	-0.9

Otros Ingresos No Monetarios	-6.3	-0.3
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	-5.2	-0.3
<i>Sumar (Restar) Honorarios Administrativos No Operativos</i>		
Honorarios Administrativos No Operativos	0.0	0.0
<b>Fondos de la Operación (FFO)</b>	<b>609.4</b>	<b>30.1</b>
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero</i>		
Intereses Financieros	222.3	11.0
Gastos de Deuda Recurrentes	0.0	0.0
Productos Financieros	-2.2	-0.1
<b>UAFIDA</b>	<b>829.6</b>	<b>40.9</b>
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>		
Comisión del Asesor Externo	69.5	3.4
Honorarios Legales Recurrentes	0.0	0.0
Otros Honorarios Profesionales Recurrentes	4.2	0.2
Honorarios Administrativos	20.6	1.0
Sueldos	11.2	0.6
Honorarios del Fiduciario	2.5	0.1
Otros Gastos	0.8	0.0
Publicidad	0.1	0.0
Seguro de Cobertura de Propiedad Administrativos	1.0	0.0
Otros Gastos Administrativos	8.3	0.4
<b>ION</b>	<b>947.7</b>	<b>46.8</b>
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>		
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes	5.1	0.3
Impuestos Propiedad Recurrentes	22.3	1.1
Comisión por Administración de Propiedad	19.9	1.0
Electricidad	1.0	0.0
Seguro de Cobertura de Propiedad Operativos	8.9	0.4
Seguridad	5.1	0.3
Otros Gastos Relacionados con la Operación	3.4	0.2
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>		
Otros Ingresos No Monetarios	6.3	0.3
Ingresos Devengados	18.3	0.9
Ingresos No Cobrados del Trimestre	35.7	1.7
Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	-49.8	-2.4
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	5.2	0.3
Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación	-10.0	-0.5
<b>Ingresos Netos</b>	<b>1,019.0</b>	<b>50.3</b>



## ESTADOS FINANCIEROS

Estado de Resultados	3T22	3T22
	(millones de pesos)	(millones de dólares)
Ingresos por rentas	1,000,356	49,411
Otros ingresos operativos	18,642	918
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	-162,029	-7,999
Otros gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	-39,435	-1,965
Honorarios y gastos diversos	-115,458	-5,707
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	1,405,663	70,042
Ganancia (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	80,192	3,995
Ganancia (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	13,200	658
Ganancia (pérdida) neta realizada por los instrumentos financieros derivados	0	0
Ganancia (pérdida) cambiaria	3,579	171
<b>Utilidad de operación</b>	<b>2,204,710</b>	<b>109,524</b>
Productos financieros	2,188	109
Gastos financieros	-234,428	-11,572
<b>Gastos financieros-neto</b>	<b>-232,240</b>	<b>-11,464</b>
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	-30,644	-1,527
<b>Utilidad Neta del periodo</b>	<b>1,941,826</b>	<b>96,533</b>
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	598,471	0
Cambios en el valor razonable de los préstamos a valor razonable a través de otros resultados integrales	529,980	26,100
<b>Utilidad integral del periodo</b>	<b>3,070,277</b>	<b>122,633</b>

<b>Balance General</b>	<b>30-sep-22</b>	<b>30-jun-22</b>	<b>30-sep-22</b>	<b>30-jun-22</b>
	<i>(miles de pesos)</i>		<i>(miles de dólares)</i>	
<b>Activos</b>				
<b>Activo no circulante</b>				
Propiedades de inversión	54,318,619	51,776,563	2,675,030	2,590,810
(Costo: 30/09/2022 - Ps.42,443,769, US\$2,090,229; 30/06/2022 - Ps.442,163,687, US\$2,109,798)				
Inversiones a través del método de participación	548,614	1,029,763	27,018	51,528
Rentas diferidas por cobrar	307,411	304,814	15,139	15,252
Préstamo por cobrar	137,470	135,296	6,770	6,770
Efectivo restringido	31,959	31,454	1,574	1,574
<b>Activo circulante</b>				
Otras cuentas por cobrar	294,847	322,985	14,520	16,162
Impuestos por recuperar	147,727	127,178	7,275	6,364
Pagos anticipados	32,205	58,781	1,586	2,941
Instrumentos financieros derivados	22,237	0	1,095	0
(Costo: 30/09/2022 - Ps. 121,189, US\$5,968; 30/06/2022 - Ps. 114,711, US\$5,740)				
Rentas diferidas por cobrar	31,111	10,373	1,532	519
Cuentas por cobrar	60,800	84,968	2,994	4,252
(Reserva para cuentas incobrables: 30/09/2022 - Ps. 121,189, US\$5,968; 30/06/2022 - Ps. 114,711, US\$5,740)				
Efectivo y equivalentes de efectivo	918,209	798,878	45,219	39,974
<b>Total activos</b>	<b>56,851,209</b>	<b>54,681,053</b>	<b>2,799,752</b>	<b>2,736,146</b>
<b>Activos netos atribuible a los inversionistas (patrimonio neto)</b>				
Contribuciones netas	17,874,265	17,971,780	1,516,076	1,520,868
Utilidades acumuladas	10,890,945	9,330,920	399,621	321,929
Ajuste de conversión cambiaria	9,911,559	9,313,088	-	-
Reserva de riesgo de crédito propio	56,347	-473,634	-8,206	-34,306
<b>Total activos netos</b>	<b>38,733,116</b>	<b>36,142,154</b>	<b>1,907,490</b>	<b>1,808,491</b>
<b>Pasivos</b>				
<b>Pasivo no circulante</b>				
Préstamos	16,994,533	17,327,235	836,930	867,025
(Costo: 30/09/2022 - Ps. 18,325,970, US\$917,000; 30/06/2022 - Ps. 18,325,970, US\$917,000)				
Depósitos de arrendatario	323,977	313,931	15,955	15,709
Proveedores y otras cuentas por pagar	162,649	119,191	8,010	5,964
<b>Pasivo circulante</b>				
Proveedores y otras cuentas por pagar	397,830	396,563	19,592	19,843
Préstamos	138,078	249,218	6,800	12,470
(Costo: 30/09/2022 - Ps. 138,078, US\$6,800; 30/06/2022 - Ps. 249,218, US\$12,470)				
Depósitos de arrendatarios	101,026	132,761	4,975	6,643
<b>Total pasivo (excluyendo activo neto atribuible a los inversionistas)</b>	<b>18,118,093</b>	<b>18,538,899</b>	<b>892,262</b>	<b>927,655</b>
<b>Total pasivos y activos netos</b>	<b>56,851,209</b>	<b>54,681,053</b>	<b>2,799,752</b>	<b>2,736,146</b>

## Estado de Flujo de Efectivo

sep-22

sep-22

(miles de pesos)

(miles de dólares)

### Flujos de efectivo de actividades de operación:

Utilidad (pérdida) del período	7,609,703	96,533
Ajustes:		
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	-3,385,814	-70,042
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	-2,616,730	-3,995
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	-13,200	-658
Pérdida (utilidad) neta realizada por venta de propiedades de inversión	324	0
Estimación para cuentas de cobro dudoso	9,381	95
Intereses pagados por préstamos	666,036	11,675
Intereses devengados en cuentas bancarias	-3,965	-109
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	-93,112	1,527
Disminución (aumento) rentas diferidas por cobrar	-48,085	-900
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar	47,868	1,162
Disminución (aumento) en impuestos por recuperar	-72,078	-971
Disminución (aumento) en impuestos al valor agregado reembolsado	21,446	60
Disminución (aumento) en pagos anticipados	113	1,355
Disminución (aumento) en otros activos	-103,990	1,641
(Disminución) aumento en depósitos de arrendatarios	24,513	-1,422
(Disminución) aumento en proveedores y otras cuentas por pagar	-53,622	1,795
<b>Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de operación</b>	<b>1,988,788</b>	<b>37,748</b>

### Flujo de efectivo de actividades de inversión

Adquisiciones de propiedades de inversión	-14,180	0
Mejoras de propiedades de inversión	-817,493	-14,178
Ingreso por disposición de propiedades de inversión	24,471	0
Intereses devengados en cuentas bancarias	3,965	109
Inversiones a través del método de participación	452,667	22,983
<b>Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de inversión</b>	<b>-350,570</b>	<b>8,914</b>

### Flujo de efectivo de actividades de financiamiento

Adquisición de instrumentos financieros derivados	-8,782	-438
Préstamos por pagar recibidos	1,668,272	-
Pago de préstamos	-1,800,016	-
Intereses pagados por préstamos	-789,719	-17,345
Efectivo restringido	-39	-
Distribuciones pagadas a inversionistas	-1,142,151	-18,842
Recompra de certificados	-454,098	-4,792
<b>Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de financiamiento</b>	<b>-2,526,533</b>	<b>-41,417</b>
(Disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo	-888,315	5,245
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	1,834,691	39,974
Efectos cambiarios sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	-28,167	-
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período</b>	<b>918,209</b>	<b>45,219</b>

Estado de Variaciones en el Capital Contable	Atribuible a los Inversionistas				
	Contribuciones netas	Reserva para ajuste de conversión cambiaria	Reserva de riesgo de crédito propio	Utilidades (pérdidas) acumuladas	Total activos netos
<i>(miles de pesos)</i>					
Balance al 1 de enero de 2022	18,650,342	10,319,798	157,219	4,089,202	33,216,561
Contribución de capital	-	-	-	-	-
Distribuciones a tenedores	-321,979-	-	-	-820,172	-1,142,151
Recompra de certificados, incluyendo costos de transacción	-454,098-				-454,098
<b>Utilidad integral</b>					
Utilidad (pérdida) neta del período	- -	-		7,609,702	7,609,702
<b>Otros resultados integrales</b>					
Ajuste por conversión de divisas	-	-408,239 -		-	-408,239
Ajuste por valor razonable de préstamos	- -		-88,659	-	-88,659
Baja de reserva de riesgo de crédito propio			-12,213	12,213-	-
<b>Total de utilidad (pérdida) utilidad integral</b>	<b>-</b>	<b>-408,239</b>	<b>-100,872</b>	<b>7,621,915</b>	<b>7,112,804</b>
<b>Activo neto (patrimonio neto) al 30 de septiembre de 2022</b>	<b>17,874,265</b>	<b>9,911,559</b>	<b>56,347</b>	<b>10,890,945</b>	<b>38,733,116</b>
<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	-15,192	-	-	-	-
Distribuciones a tenedores		-	-	-40,436	-40,436
Recompra de certificados, incluyendo costos de transacción	-22,376-				-22,376
<b>Utilidad integral</b>					
Utilidad (pérdida) neta del período	- -	-		376,601	376,601
<b>Otros resultados integrales</b>					
Ajuste por conversión de divisas	-	-	-	-	-
Ajuste por valor razonable de préstamos	-		-4,854 -		-4,854
Baja de reserva de riesgo de crédito propio			611	611-	-
<b>Total de utilidad (pérdida) utilidad integral</b>	<b>-</b>		<b>-5,465</b>	<b>376,601</b>	<b>371,136</b>
<b>Activo neto (patrimonio neto) al 30 de septiembre de 2022</b>	<b>1,516,076</b>	<b>-</b>	<b>-8,206</b>	<b>399,621</b>	<b>1,907,490</b>