



CUARTO TRIMESTRE Y AÑO COMPLETO 2021 REPORTE DE RESULTADOS



Contactos:

Francisco Martinez
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, 24 de febrero 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 cuarto trimestre 2021 (4T21) y del año completo (2021).

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

Los estados financieros de Terrafina que se describen en el presente reporte son internos y aún no han sido auditados por nuestros Auditores Externos ni aprobados por la Asamblea Ordinaria Anual de Tenedores, por lo que las cifras mencionadas a lo largo de este reporte de resultados son preliminares y podrían presentar ajustes en el futuro. Una vez que se cuente con los estados financieros dictaminados para 2021 y hayan sido aprobados por la Asamblea Ordinaria Anual de Tenedores, los mismos se pondrán a disposición del público inversionista de conformidad con las disposiciones legales aplicables.

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

Hechos Destacados Operativos y Financieros al 31 de diciembre de 2021

OPERATIVOS

- La **tasa de ocupación** al 31 de diciembre de 2021 fue del 94.9%, un decremento de 30 puntos base comparado con el cuarto trimestre del 2020 (4T20).
- La **tasa de renovación** del 4T21 fue del 88.1%, un decremento de 180 puntos base comparado con el 4T20.
- La **renta promedio anualizada** del portafolio por pie cuadrado al 4T21 fue US\$5.40, un incremento de 2.2% o US\$0.12 comparado con el 4T20.
- Al cierre de 2021, Terrafina registró un total de 38.6 millones de pies cuadrados (mpc) de **Área Rentable Bruta** (ARB) integrada por 273 propiedades y 288 inquilinos.
- El total de **actividades por arrendamiento** al cierre del 2021 fue de 10.0 mpc, de los cuales 20.0% corresponden a nuevos contratos, 55.0% a renovaciones y 25.0% a renovaciones anticipadas. Esta actividad se concentró principalmente en los mercados de Cuautitlán Izcalli, Ciudad Juárez, Chihuahua, Ramos Arizpe, Querétaro, Toluca, Silao, Tijuana, Monterrey, San Luis Potosí, Reynosa, Derramadero, Huehuetoca, Saltillo, San Pedro de las Colinas, Arteaga, Irapuato, Apodaca, Gómez Palacio, Guadalajara y Durango.

FINANCIEROS

- La **cobranza neta** de 2021 (ingresos por rentas – ingresos no cobrados + ingresos cobrados) fue de US\$189.6 millones, de los cuales US\$47.4 corresponden al 4T21. Esto representó un decremento de 3.5% o US\$1.7 millones comparado con el 4T20, y un decremento de 2.6% o US\$5.1 millones comparado con el año 2020.
- Los **ingresos por rentas** de 2021 fueron US\$187.4 millones, de los cuales US\$46.6 millones corresponden al 4T21. Esto implica un decremento de 4.1% o US\$2.0 millones comparado con el 4T20, y un decremento de 5.9% o US\$11.7 millones comparado con el año 2020.
- El **Ingreso Operativo Neto (ION)** de 2021 fue US\$182.1 millones, de los cuales US\$45.6 millones corresponden al 4T21. Esto se tradujo en un decremento de 5.3% o US\$2.5 millones comparado con el 4T20, y un decremento de 3.2% o US\$6.0 millones comparado con el año 2020.
- El **margen ION** de 2021 fue de 93.8% y 93.6% en el 4T21, un decremento de 60 puntos base, comparado con 4T20, y un decremento de 25 puntos base comparado con el año 2020.

- La **UAFIDA** de 2021 fue US\$161.3 millones, de los cuales US\$40.1 millones corresponden al 4T21. Esto fue un decremento de 7.2% o US\$3.1 millones comparado con el 4T20, y un decremento de 4.3% o US\$7.2 millones comparado con el año 2020.
- El **margen UAFIDA** de 2021 fue de 83.1% y 82.4% en el 4T21, un decremento de 223 puntos base, comparado con el 4T20, y un decremento de 115 puntos base comparado con el año 2020.
- Los **fondos disponibles para la operación ajustados** (AFFO) de 2021 fue US\$102.3 millones, de los cuales US\$24.7 millones corresponden al 4T21. Esto representó un decremento de 9.2% o US\$2.5 millones comparado con el 4T20, y un decremento de 0.6% o US\$0.6 millones comparado con el año 2020.
- El **margen AFFO** de 2021 fue de 52.5% y 50.7% en el 4T21, un decremento de 208 puntos base, comparado con el 4T20, y un incremento de 150 puntos base comparado con el año 2020.
- El monto total de **distribuciones** para el 2021 fue de US\$71.6 millones; con distribuciones por CBFi de US\$0.0959. Considerando el precio promedio de 2021 de US\$1.47 (Ps.29.79), se obtuvo un retorno por distribución (*dividend yield*) del 6.5%.

Resultados Operativos y Financieros

Operativos	mar21	jun21	sep21	dic21	dic20	Var.
Número de Propiedades Desarrolladas	274	274	275	273	274	-1
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc) ¹	39.2	38.9	39.5	38.6	39.2	-0.7
Reserva Territorial (mpc)	5.5	5.5	5.5	5.5	5.5	0.0
Tasa de Ocupación ²	94.6%	93.9%	94.0%	94.9%	95.2%	-30 pb
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.30	5.31	5.34	5.40	5.28	0.12
Plazo Promedio Remanente de Renta (años)	3.8	3.6	3.9	3.8	3.8	0.0
Tasa de Renovación ³	83.2%	75.8%	85.7%	88.1%	89.9%	-180 pb

Financieros Acumulados	mar21	jun21	sep21	dic21	dic20	Var.	mar21	jun21	sep21	dic21	dic20	Var.
							fx	20.3323	20.1719	20.1178	20.2773	21.4834
	(millones de pesos excepto donde se indique)							(millones de dólares excepto donde se indique)				
Cobranza Neta ⁴	975.3	1,916.9	2,860.8	3,844.0	4,178.8	-8.0%	48.0	95.0	142.2	189.6	194.7	-2.6%
Ingresos por Rentas ⁵	955.7	1,898.9	2,833.1	3,798.9	4,278.2	-11.2%	47.0	94.1	140.8	187.4	199.1	-5.9%
Otros Ingresos Operativos	35.6	71.5	100.2	144.7	128.8	12.3%	1.7	3.5	5.0	7.1	6.0	17.5%
Ingresos base de efectivo ⁶	995.8	1,959.8	2,926.4	3,936.8	4,293.1	-8.3%	49.0	97.1	145.5	194.1	200.0	-2.9%
Ingresos base de efectivo + reembolsos mejoras inquilinos ⁷	999.9	1,968.2	2,939.2	3,952.4	4,331.2	-8.7%	49.2	97.6	146.1	194.9	201.8	-3.4%
Ingresos Netos	995.6	1,978.3	2,945.9	3,975.1	4,362.8	-8.9%	49.0	98.1	146.4	196.0	202.9	-3.4%
Ingreso Operativo Neto (ION)*	935.5	1,839.5	2,746.3	3,692.4	4,037.8	-8.6%	46.0	91.2	136.5	182.1	188.1	-3.2%
Margen ION	94.0%	96.0%	96.0%	93.8%	94.0%	-25 pb	94.0%	95.9%	96.0%	93.8%	94.0%	-25 pb
UAFIDA ^{8*}	832.4	1,635.8	2,438.8	3,271.0	3,609.3	-9.4%	41.0	81.1	121.3	161.3	168.5	-4.3%
Margen UAFIDA	83.7%	85.3%	85.2%	83.1%	84.3%	-115 pb	83.7%	85.4%	85.3%	83.1%	84.3%	-115 pb
Flujo de la Operación (FFO)*	622.2	1,218.5	1,815.8	2,433.5	2,565.0	-5.1%	30.6	60.4	90.3	120.0	120.1	-0.1%
Margen FFO	62.6%	63.6%	63.5%	61.8%	60.1%	177 pb	62.6%	63.6%	63.5%	61.8%	60.1%	177 pb
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)*	560.5	1,079.6	1,561.4	2,074.4	2,197.3	-5.6%	27.6	53.5	77.6	102.3	103.0	-0.6%
Margen AFFO	56.1%	56.3%	54.6%	52.5%	51.0%	150 pb	56.1%	56.3%	54.6%	52.5%	51.0%	150 pb
Distribuciones	476.4	839.8	1,177.0	1,452.1	1,867.7	-22.3%	23.5	41.6	58.5	71.6	87.5	-18.1%
Distribuciones por CBF ⁹	0.6026	1.0622	1.4888	1.9441	2.3624	-17.7%	0.0297	0.0526	0.0739	0.0959	0.1107	-13.4%

Financieros Trimestrales	1T21	2T21	3T21	4T21	4T20	Var.	1T21	2T21	3T21	4T21	4T20	Var.
							fx	20.3323	20.0366	20.0083	20.7483	20.6324
	(millones de pesos excepto donde se indique)							(millones de dólares excepto donde se indique)				
Cobranza Neta ⁴	975.3	941.6	943.9	983.2	1,114.5	-11.8%	48.0	47.0	47.2	47.4	49.1	-3.5%
Ingresos por Rentas ⁵	955.7	943.2	934.2	965.8	1,103.6	-12.5%	47.0	47.1	46.7	46.6	48.5	-4.1%
Otros Ingresos Operativos	35.6	35.9	28.7	44.5	29.7	50.1%	1.7	1.8	1.4	2.1	2.2	-2.3%
Ingresos base de efectivo ⁶	995.8	963.9	966.7	1,010.3	1,134.2	-10.9%	49.0	48.2	48.3	48.7	51.1	-4.6%
Ingresos base de efectivo + reembolsos mejoras inquilinos ⁷	999.9	968.3	971.0	1,013.2	1,142.1	-11.3%	49.2	48.4	48.5	48.8	51.6	-5.5%
Ingresos Netos	995.6	982.7	967.6	1,029.2	1,131.5	-9.0%	49.0	49.1	48.4	49.6	47.9	3.5%
Ingreso Operativo Neto (ION)*	935.5	904.0	906.8	946.1	1,063.4	-11.0%	46.0	45.1	45.3	45.6	48.1	-5.3%
Margen ION	94.0%	93.7%	93.8%	93.6%	93.7%	-8 pb	94.0%	93.7%	93.8%	93.6%	94.2%	-60 pb
UAFIDA ^{8*}	832.4	803.4	802.9	832.2	956.3	-13.0%	41.0	40.1	40.1	40.1	43.2	-7.2%
Margen UAFIDA	83.7%	83.3%	83.1%	82.4%	84.3%	-191 pb	83.7%	83.3%	83.1%	82.4%	84.6%	-223 pb
Flujo de la Operación (FFO)*	622.2	596.3	597.3	617.7	690.0	-10.5%	30.6	29.8	29.9	29.8	32.2	-7.5%
Margen FFO	62.6%	61.8%	61.8%	61.1%	60.8%	34 pb	62.6%	61.8%	61.8%	61.1%	63.1%	-191 pb
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)*	560.5	519.2	481.8	513.0	575.8	-10.9%	27.6	25.9	24.1	24.7	27.2	-9.2%
Margen AFFO	56.1%	53.6%	49.6%	50.7%	50.2%	45 pb	56.1%	53.6%	49.6%	50.7%	52.7%	-208 pb
Distribuciones	476.4	363.4	337.2	359.1	489.5	-26.6%	23.5	18.1	16.9	17.3	23.1	-25.2%
Distribuciones por CBF ⁹	0.6026	0.4597	0.4266	0.4553	0.6191	-26.5%	0.0297	0.0229	0.0213	0.0219	0.0293	-25.0%

(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 2021" y "Anexos" disponibles en el documento. Los datos del Balance General en dólares fueron convertidos a pesos utilizando el tipo de cambio del cierre del periodo.

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management and Fund Accounting

Balance General	mar21	jun21	sep21	dic21	dic20	Var.	fx	mar21	jun21	sep21	dic21	dic20	Var.
								20.6047	19.8027	20.3060	20.5835	19.9487	
	(millones de pesos excepto donde se indique)							(millones de dólares excepto donde se indique)					
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	1,329.6	975.9	853.5	1,834.7	975.9	88.0%		64.5	49.3	42.0	89.1	72.4	23.2%
Propiedades de Inversión	48,272.5	46,996.9	49,430.3	50,812.1	46,996.9	8.1%		2,342.8	2,373.3	2,434.3	2,468.6	2,336.0	5.7%
Reserva de Terrenos	882.9	848.5	870.1	953.8	848.5	12.4%		42.8	42.9	42.9	46.4	42.9	8.3%
Deuda Total	20,223.8	19,522.0	19,993.9	20,203.9	19,522.0	3.5%		981.5	985.8	984.6	981.6	1,006.6	-2.5%
Deuda Neta	18,894.2	18,546.1	19,140.5	18,369.2	18,546.1	-1.0%		917.0	936.5	942.6	892.4	934.2	-4.5%

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

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management and Fund Accounting

Comentario de Alberto Chretin

Director General y Presidente del Comité Técnico

En el 2021, Terrafina continuó entregando buenos resultados operativos y financieros, en línea con nuestras expectativas. La creciente actividad de arrendamiento de espacio industrial y logístico, impulsada por reajustes en las cadenas de proveduría para la exportación, fue uno de los principales factores que continuó apoyando nuestro buen desempeño. Presenciamos la resiliencia que sigue teniendo el sector industrial que mantuvo un ritmo de crecimiento constante a pesar de presiones que continúan por la pandemia. Seguimos viendo también la demanda aumentar, lo cual genera nuevas oportunidades de desarrollo.

Con la finalidad de participar activamente en esta historia de crecimiento industrial, durante este año ajustamos nuestra estrategia en una dirección más asertiva mediante un plan de crecimiento a tres años enfocado en el desarrollo de nuevos espacios para el comercio electrónico y manufactura ligera. Este plan también considera la venta de activos con la finalidad de mejorar la posición del portafolio consolidado en mercados estratégicos y el avance en la actividad de certificación de propiedades como un objetivo clave en materia ASG. Vale la pena mencionar que durante 2021 iniciamos la certificación de 1.7 millones de pies cuadrados, lo que representa el 4.4% del área rentable bruta del portafolio.

Durante el año lanzamos proyectos de desarrollo por un total de 1 millón de pies cuadrados en nuevas propiedades y expansiones. Entregamos ya un total de 360,000 pies cuadrados en Tijuana, que equivalen a una inversión de US\$30 millones. Los edificios han sido rentados por un reconocido inquilino en el sector de comercio electrónico y esperamos con ello tener un retorno promedio del 9.2% (con un ION anualizado de aproximadamente US\$2.8 millones).

En cuanto a ventas de activos, durante el año cerramos las ventas de dos propiedades en Ramos Arizpe y Ciudad Acuña con 930,500 pies cuadrados por un monto total de US\$44.3 millones, así como una reserva de tierra de 0.7 millones de pies cuadrados por un monto total de US\$2.5 millones ubicado en Hermosillo. Ambas transacciones fueron realizadas por arriba de su valor de mercado, y los ingresos de las ventas serán utilizados para continuar apoyando las actividades de desarrollo durante el 2022.

La actividad de arrendamiento en el 2021 cubrió un total de 10.0 mpc, de los cuales 20% correspondieron a nuevos contratos, 55% a renovaciones y 25% a renovaciones anticipadas. El 54% de la actividad se registró en la región Norte (el mercado con la mayor tasa de crecimiento por el sector de manufactura para exportación), seguido por 26% en la región Centro (un mercado altamente demandado para actividades de logística y distribución) y 20% en la región Bajío. Cerramos el año con una tasa de ocupación del 94.9% para el portafolio consolidado. La ocupación en la región Norte cerró en 96.9%, en el Bajío en 87.8% y en el Centro en 95.9%. En cuanto a la renta, reportamos una renta promedio por pie cuadrado para el 2021 de US\$5.40, lo que representa un incremento del 2.2% comparado con el 2020.

Siguiendo con los principales indicadores financieros, y realizando las comparaciones bajo el concepto de mismas propiedades-tomando en cuenta la venta de activos, la cobranza neta en el año fue de US\$189.6 millones, un incremento de 2.4% comparado con el 2020. Los ingresos por rentas disminuyeron 1.1% en el año, a US\$187.4 millones. El Ingreso Operativo Neto fue US\$182.1 millones, aumentando 1.7% año contra año, con un margen de 93.8%. El UAFIDA cerró en US\$161.3 millones, con un margen de 83.1%. Generamos US\$102.3 millones de Fondos de la Operación Ajustada (AFFO) con un margen del 52.5%. De estos, distribuimos un total de US\$71.6 millones o US\$0.0959 por CBFI. Esto implica una tasa de dividendo del 6.5%, tomando en cuenta el precio promedio del CBFI durante el año 2021. Cerramos con un balance de efectivo de US\$89.1 millones y un nivel de apalancamiento del 35.4% (deuda total a costo entre activos totales).

Finalmente, para 2022 estamos esperando una ocupación entre 94%-95% y una distribución por CBFI de US\$0.0910-US\$0.0920. Esperamos que los gastos de capital de mantenimiento estén entre US\$0.30-US\$0.33 por el total del Área Rentable Bruta del portafolio.



Ing. Alberto Chretin
Director General y Presidente del Comité Técnico

Resumen Operativo

Resumen por Región	Norte	Bajío	Centro	Total
<i>(al 31 de diciembre de 2021)</i>				
# Propiedades	190	54	29	273
# de Arrendatarios	186	63	39	288
ARB (mpc)	24.5	8.0	6.1	38.6
Reserva de Terrenos (mpc)	2.6	0.2	2.7	5.5
Tasa de Ocupación	96.9%	87.8%	95.9%	94.9%
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.33	5.31	5.81	5.40
% Renta Base Anualizada	63.9%	19.0%	17.1%	100.0%

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management



Actividades de arrendamiento	4T21	4T20	Var.
Portafolio Operativo (mpc):			
Renovaciones	1.1	2.3	-1.2
Renovaciones Anticipadas	0.7	0.3	0.4
Nuevos Arrendamientos	0.7	0.2	0.4
Pies Cuadrados Totales de Arrendamientos Firmados	2.5	2.8	-0.4

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management

Resumen Operativo (continuación)

Ocupación y Rentas por Región	Tasa de Ocupación	Renta Prom. / Pie Cuadrado (dólares)
(al 31 de diciembre de 2021)		
Norte	96.9%	5.33
Baja California	100.0%	5.89
Tijuana	100.0%	5.89
Sonora	75.9%	4.66
Hermosillo	75.9%	4.66
Chihuahua	98.7%	5.20
Camargo	100.0%	3.00
Casas Grandes	100.0%	4.40
Chihuahua	97.1%	5.38
Ciudad Juárez	99.8%	5.00
Delicias	100.0%	6.29
Coahuila	93.3%	5.51
Arteaga	100.0%	5.44
Ciudad Acuña	0.0%	0.00
Monclova	33.9%	5.30
Ramos Arizpe	97.0%	5.59
Saltillo	87.2%	4.90
Derramadero	100.0%	6.55
San Pedro de las Colinas	89.3%	3.23
Torreón	100.0%	4.43
Nuevo León	96.3%	5.45
Apodaca	100.0%	6.59
Monterrey	95.6%	5.24
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	87.8%	5.31
San Luis Potosí	79.1%	5.06
San Luis Potosí	79.1%	5.06
Jalisco	100.0%	5.89
Guadalajara	100.0%	5.89
Aguascalientes	100.0%	4.25
Aguascalientes	100.0%	4.25
Guanajuato	81.5%	5.23
Celaya	100.0%	5.72
Irapuato	81.8%	5.79
Silao	79.3%	4.91
Querétaro	100.0%	5.21
Querétaro	100.0%	5.21
Centro	95.9%	5.81
Estado de México	95.4%	6.00
Cuautitlán Izcalli	98.6%	6.09
Huehuetoca	43.8%	4.40
Toluca	93.2%	5.73
Ciudad de México	100.0%	9.86
Azcapotzalco	100.0%	9.86
Tabasco	100.0%	4.21
Villahermosa	100.0%	4.21
Total	94.9%	5.40

Vencimientos y Renovaciones por Región	Vencimientos (número de contratos)	% Total de Vencimientos	Renovaciones (número de contratos)	% Total de Renovaciones
(al 31 de diciembre de 2021)				
Norte	9	50.0%	9	100.0%
Baja California	0	0.0%	0	0.0%
Tijuana	0	0.0%	0	0.0%
Sonora	0	0.0%	0	0.0%
Hermosillo	0	0.0%	0	0.0%
Chihuahua	6	33.3%	6	100.0%
Camargo	0	0.0%	0	0.0%
Casas Grandes	0	0.0%	0	0.0%
Chihuahua	2	11.1%	2	100.0%
Ciudad Juárez	4	22.2%	4	100.0%
Delicias	0	0.0%	0	0.0%
Coahuila	2	11.1%	2	100.0%
Arteaga	1	5.6%	1	100.0%
Ciudad Acuña	0	0.0%	0	0.0%
Monclova	0	0.0%	0	0.0%
Ramos Arizpe	1	5.6%	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	1	5.6%	1	100.0%
Apodaca	0	0.0%	0	0.0%
Monterrey	1	5.6%	1	100.0%
Tamaulipas	0	0.0%	0	0.0%
Reynosa	0	0.0%	0	0.0%
Durango	0	0.0%	0	0.0%
Durango	0	0.0%	0	0.0%
Gómez Palacio	0	0.0%	0	0.0%
Bajío	2	11.1%	0	0.0%
San Luis Potosí	0	0.0%	0	0.0%
San Luis Potosí	0	0.0%	0	0.0%
Jalisco	0	0.0%	0	0.0%
Guadalajara	0	0.0%	0	0.0%
Aguascalientes	0	0.0%	0	0.0%
Aguascalientes	0	0.0%	0	0.0%
Guanajuato	1	5.6%	0	0.0%
Celaya	0	0.0%	0	0.0%
Irapuato	0	0.0%	0	0.0%
Silao	1	5.6%	0	0.0%
Querétaro	1	5.6%	0	0.0%
Querétaro	1	5.6%	0	0.0%
Centro	7	38.9%	6	85.7%
Estado de México	7	38.9%	6	85.7%
Cuautitlán Izcalli	5	27.8%	4	80.0%
Huehuetoca	0	0.0%	0	0.0%
Toluca	2	11.1%	2	100.0%
Ciudad de México	0	0.0%	0	0.0%
Azcapotzalco	0	0.0%	0	0.0%
Tabasco	0	0.0%	0	0.0%
Villahermosa	0	0.0%	0	0.0%
Total	18	100.0%	15	83.3%

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management

DESEMPEÑO OPERATIVO 4T21

Composición por Diversificación Geográfica

La diversificación geográfica de las propiedades de Terrafina al cierre de 2021 (con base en el ARB) es la siguiente: 63.5% en la región Norte, 20.9% en la región Bajío y 15.6% en la región Centro.

Diversificación Geográfica por Región y Estado	4T21	del ARB Total al 4T21	4T20	% del ARB Total al 4T20
Norte	24.45	63.5%	25.38	64.3%
Baja California	0.97	2.5%	0.97	2.5%
Tijuana	0.97	2.5%	0.97	2.5%
Sonora	0.33	0.9%	0.33	0.8%
Hermosillo	0.33	0.9%	0.33	0.8%
Chihuahua	14.29	37.1%	14.29	36.2%
Chihuahua	6.02	15.6%	6.02	15.3%
Ciudad Juárez	7.64	19.8%	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	6.16	16.0%	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	3.66	9.5%	4.35	11.0%
Saltillo	0.44	1.1%	0.44	1.1%
Derramadero	0.73	1.9%	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	4.8%	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	20.9%	8.04	20.4%
San Luis Potosí	3.33	8.6%	3.33	8.4%
San Luis Potosí	3.33	8.6%	3.33	8.4%
Jalisco	1.64	4.3%	1.64	4.2%
Guadalajara	1.64	4.3%	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	4.1%	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%
Centro	6.06	15.6%	6.06	15.3%
Estado de México	5.39	14.0%	5.39	13.6%
Cuautitlán Izcalli	4.26	11.0%	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%
Total	38.56	100.0%	39.49	100.0%

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

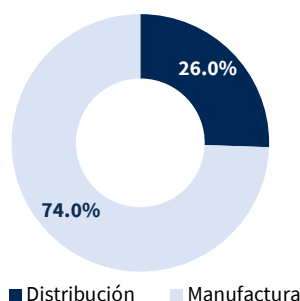
Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

Composición por Uso de la Propiedad

Al cierre del 2021, la participación de propiedades dedicadas a la manufactura fue de 74.0%, mientras que logística y distribución fue de 26.0%

Diversificación por Uso de Propiedad al 4T21

(como % del ARB arrendado)



Diversificación por Uso de Propiedad	4T21	4T20	Var.
Distribución	26.0%	25.4%	66 pb
Manufactura	74.0%	74.6%	-66 pb

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

Composición por sectores

Al 31 de diciembre de 2021, la diversificación de arrendatarios por actividad industrial fue la siguiente:

Diversificación por Sector Industrial	4T21	4T20	Var.
Automotriz	34.0%	34.1%	-3 pb
Bienes industriales	20.9%	20.3%	66 pb
Bienes de consumo	11.6%	12.9%	-128 pb
Logística y Comercio	12.0%	11.3%	75 pb
Aeroespacial	9.8%	10.5%	-72 pb
Bienes de Consumo No Duraderos	2.3%	2.2%	5 pb
Electrónica	9.3%	8.7%	57 pb
Total	100.0%	100.0%	

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

Composición por Clientes Principales

Terrafina mantiene una amplia diversificación de clientes que arriendan propiedades industriales en las principales ciudades de México. Al cierre de 2021, el porcentaje de los ingresos de Terrafina que representa su principal cliente fue de 3.6%, mientras que para los 10 y 20 clientes principales fue de 19.4% y 31.0%, respectivamente.

Clientes Principales	Pies Cuadrados en Arrendamiento (millones)	% del Total de ARB	% del Total de Ingresos
<i>(Al 31 de diciembre de 2021)</i>			
Cliente Principal	1.43	3.9%	3.6%
10 Clientes Principales	7.12	19.5%	19.4%
20 Clientes Principales	10.95	29.9%	31.0%

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

Ocupación

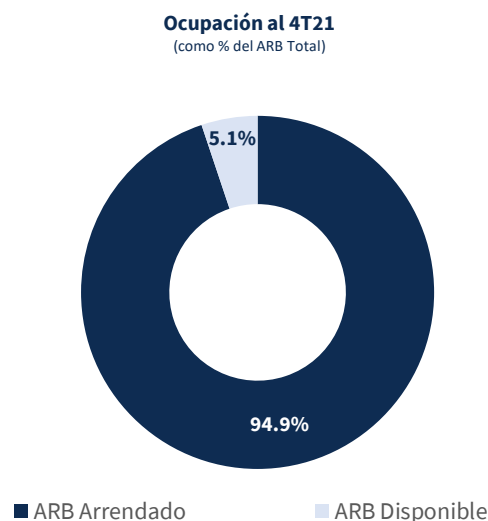
La ocupación al cierre de 2021 fue de 94.9%, un decremento de 30 puntos base comparado con el 2020. Es importante mencionar que este indicador refleja el nivel de ocupación al cierre del trimestre.

Durante el 4T21, Terrafina tuvo actividad de arrendamiento por un total de 2.5 mpc, de los cuales el 26.7% corresponden a nuevos contratos de arrendamiento (incluyendo expansiones), 46.2% corresponden a renovaciones de contratos y 27.1% a renovaciones anticipadas.

La actividad de arrendamiento durante el cuarto trimestre de 2021 se realizó principalmente en los mercados de Cuautitlán Izcalli, Ciudad Juárez, Ramos Arizpe, Querétaro, Chihuahua, San Pedro de las Colinas, Arteaga, Toluca, Saltillo, Apodaca, Monterrey, Irapuato, Silao y Guadalajara.

Ocupación	4T21	4T20	Var.
ARB Arrendado	94.9%	95.2%	-30 pb
ARB Disponible	5.1%	4.8%	38 pb
Cartas de Intención Firmadas	0.0%	0.0%	0 pb
Total	100.0%	100.0%	

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management



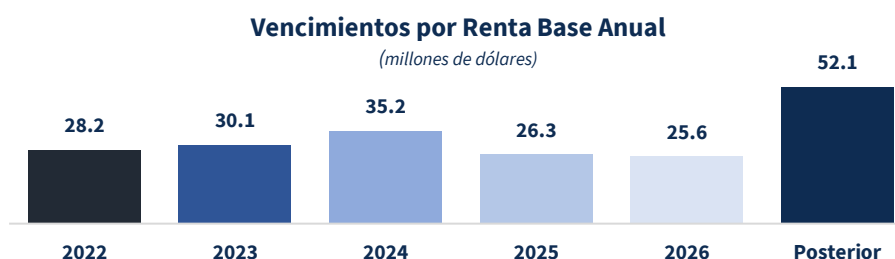
Vencimiento de Contratos de Arrendamiento

Al cierre del 4T21, 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 14% 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	28.2	14.3%	5.30	14.5%
2023	30.1	15.3%	5.55	15.2%
2024	35.2	17.8%	6.53	17.8%
2025	26.3	13.3%	4.79	13.1%
2026	25.6	12.9%	4.49	12.3%
Posterior	52.1	26.4%	9.92	27.1%

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management



UTILIZACIÓN DEL CAPITAL

Gastos de Capital (CapEx)

El CapEx de Terrafina está clasificado en gastos que son recurrentes y se materializan con base en los vencimientos próximos de contratos y en las mejoras requeridas en las propiedades. Estos gastos tienen como finalidad renovar contratos, así como mejorar las condiciones de las propiedades, considerando los requerimientos de los inquilinos. Terrafina estima CapEx por aplicarse en las propiedades vacantes y en el desarrollo de nueva área rentable mediante expansiones y/o nuevos desarrollos.

Asimismo, es importante considerar que el CapEx destinado a expansiones y nuevos desarrollos no es financiado con el flujo de la operación y, por lo tanto, no se refleja en el Estado de Resultados.

Las cuentas del CapEx están integradas por:

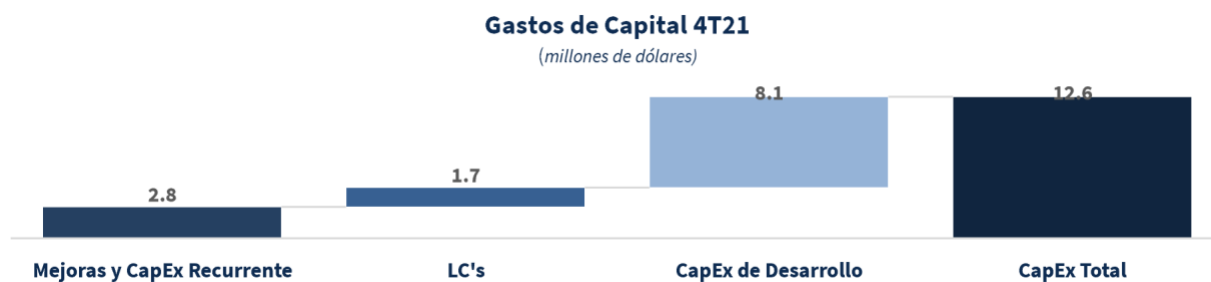
- 1) Recursos utilizados para las mejoras a las propiedades que arriendan los inquilinos, así como el CapEx recurrente para el mantenimiento de propiedades.
- 2) Comisiones pagadas a los agentes inmobiliarios (LC's) y administradores.
- 3) CapEx para nuevos desarrollos, que por su naturaleza generalmente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

En el 2021, el total de inversión en mejoras de los inquilinos y CapEx recurrente de Terrafina fue de US\$9.4 millones. A continuación se muestra el desglose del CapEx total para el 2021 y 4T21:

Gastos de Capital (CapEx)	4T21 (millones de pesos)	4T21 (millones de dólares)	2021 (millones de pesos)	2021 (millones de dólares)
Mejoras y CapEx Recurrente	58.1	2.8	189.6	9.4
LC's	35.8	1.7	135.3	6.6
CapEx de Desarrollo	168.0	8.1	521.0	25.6
CapEx Total	261.9	12.6	845.9	41.6

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 2021, Terrafina anunció un total de 1.1 millones de pies cuadrados en contratos para nuevos desarrollos. Estos nuevos desarrollos estuvieron distribuidos el 100% en la región Norte.

Es importante mencionar que estos desarrollos contribuirán con US\$6.8 millones al ION contando con un retorno estimado del 9.5% tomando en cuenta la inversión total esperada de US\$72.1 millones.

enero - diciembre 2021				
	Pies Cuadrados	Inversión Total Esperada	Inversión Total Esperada	Costo por Pie Cuadrado
Norte	1.1	1483.8	72.1	68.32
Bajío	0.0	0.0	0.0	0.00
Centro	0.0	0.0	0.0	0.00
Total	1.1	1483.8	72.1	68.32

ION Proforma	6.8
Retorno Estabilizado Estimado	9.5%

(1) Ingreso Operativo Neto para los próximos doce meses
(2) ION Proforma dividido entre la inversión total esperada.
Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

Venta de Propiedades

En el 4T21, Terrafina concluyó la venta de 0.9 millones de pies cuadrados por US\$47.5 millones a valor de mercado, conformados por de dos propiedades ubicadas en los mercados de Ramos Arizpe y Ciudad Acuña, así como una reserva de de tierra de 0.7 millones de pies cuadrados ubicado en Hermosillo.

enero - diciembre 2021			
	Pies Cuadrados (millones)	Recursos Totales (millones de pesos)	Recursos Totales (millones de dólares)
Venta de Propiedades	0.9	944.0	45.0
Venta de Terrenos	0.7	51.6	2.5
Total	1.6	995.6	47.5

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

Reservas Territoriales

Al 31 de diciembre de 2021, 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 diciembre de 2021 se integra de la siguiente manera:

Reservas Territoriales	Pies Cuadrados (millones)	Costo de Tierra (millones de pesos)	Costo de Tierra (millones de dólares)	Valor de Avalúo (millones de pesos)	Valor de Avalúo (millones de dólares)
(Al 31 de diciembre de 2021)					
Norte	2.59	487.6	23.7	759.7	36.9
Bajío	0.18	14.7	0.7	19.8	1.0
Centro	2.74	603.0	29.3	174.3	8.5
Total Portafolio de Terrenos	5.51	1,105.3	53.7	953.8	46.4

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management y Fund Accounting

DESEMPEÑO FINANCIERO AL 2021

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 4T21 (Ps. 20.7483/dólar) mientras que en el balance general, se utiliza el tipo de cambio al cierre al 31 de diciembre de 2021 (Ps. 20.5835/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 4T21 así como el resultado consolidado 2021:

	Consolidado 4T21	Mismas Propiedades ¹ 4T20	Var.
Número de Propiedades	273	274	-1
Tasa de Ocupación	94.9%	94.9%	0 pb
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc)	38.6	39.2	-0.6
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.40	5.35	0.05

	Consolidado 2021	Mismas Propiedades ¹ 2020	Var.	Consolidado 4T21	Mismas Propiedades ¹ 4T20	Var.	Consolidado do 2021	Mismas Propiedades ¹ es ¹ 2020	Var.	Consolidado 4T21	Mismas Propiedades ¹ 4T20	Var.
	(millones de pesos excepto donde se indique)						(millones de dólares excepto donde se indique)					
Cobranzas Netas	3,844.0	4,002.3	-4.0%	983.2	975.8	0.8%	189.6	185.2	2.4%	47.4	47.3	0.1%
Ingresos por Rentas	3,798.9	4,096.9	-7.3%	965.8	972.4	-0.7%	187.4	189.4	-1.1%	46.6	47.2	-1.3%
Ingresos Operativos Netos (ION)	3,692.4	3,870.2	-4.6%	946.1	956.3	-1.1%	182.1	179.0	1.7%	45.6	46.4	-1.7%
Margen ION	93.8%	94.0%	-20 pb	93.6%	94.3%	-65 pb	93.8%	94.0%	-20 pb	93.6%	94.3%	-65 pb
UAFIDA	3,271.0	3,451.9	-5.2%	832.2	857.1	-2.9%	161.3	160.1	0.8%	40.1	41.6	-3.6%
Margen UAFIDA	83.1%	84.1%	-95 pb	82.4%	84.5%	-212 pb	83.1%	84.1%	-95 pb	82.4%	84.5%	-212 pb
FFO	2,433.5	2,407.6	1.1%	617.7	629.1	-1.8%	120.0	111.6	7.5%	29.8	30.6	-2.6%
Margen FFO	61.8%	58.6%	321 pb	61.1%	62.1%	-93 pb	61.8%	58.6%	321 pb	61.1%	62.1%	-93 pb
AFFO	2,074.4	2,046.7	1.4%	513.0	532.0	-3.6%	102.3	95.6	7.1%	24.7	25.8	-4.0%
Margen AFFO	52.5%	49.8%	271 pb	50.7%	51.8%	-113 pb	52.5%	49.8%	271 pb	50.7%	51.8%	-113 pb
Distribuciones por CBFI (dólares)	1.9441	1.8133	7.2%	0.4553	0.4721	-3.6%	0.0959	0.0847	13.2%	0.0219	0.0229	-4.0%

(1) La información sobre mismas propiedades analiza el desempeño de las propiedades industriales incluyendo las adquisiciones, desarrollos y ventas realizadas para ser comparable con 2020 / 4T20.

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management y Fund Accounting

Cobranza Neta

En el 2021, Terrafina registró US\$189.6 millones en cobranza netas. Durante el 4T21, Terrafina registró US\$47.4 millones en cobranza netas, una disminución de 3.5% o US\$1.7 millones comparado con el 4T20. 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 2021, Terrafina registró US\$187.4 millones en ingresos por rentas. En el 4T21, Terrafina registró US\$46.6 millones en ingresos por rentas, un decremento de 4.1% o US\$2.0 millones comparado con el 4T20.

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

Otros Ingresos Operativos

Al cierre de 2021, se registraron US\$7.1 millones de otros ingresos operativos. En el 4T21, se registraron US\$2.1 millones de otros ingresos operativos, un incremento de 2.3%, o US\$0.1 millones comparado con el 4T20.

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 2021 alcanzaron US\$196.0 millones y para 4T21 alcanzaron US\$49.6 millones, un incremento de US\$1.7 millones o 3.5%, respecto al 4T20.

Ingresos	2021	2020	Var. %	4T21	4T20	Var. %	2021	2020	Var. %	4T21	4T20	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)						(millones de dólares excepto donde se indique)					
Cobranza Neta ¹	3,844.0	4,178.8	-8.0%	983.2	1,012.6	-2.9%	189.6	194.7	-2.6%	47.4	49.1	-3.5%
Ingresos por Rentas	3,798.9	4,278.2	-11.2%	965.8	1,001.3	-3.5%	187.4	199.1	-5.9%	46.6	48.5	-4.1%
Ingresos No Cobrados del Trimestre	-215.7	-351.1	-38.6%	-52.1	-53.9	-3.4%	-10.7	-15.6	-31.6%	-2.5	-2.6	-1.9%
Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	260.7	251.7	3.6%	69.5	65.2	6.5%	12.9	11.2	15.1%	3.3	3.1	7.9%
Ingresos Devengados ²	31.5	-44.3	-171.1%	18.9	-57.6	-132.8%	1.5	-2.2	-170.6%	0.9	-2.8	-132.1%
Otros Ingresos Operativos	144.7	128.8	12.3%	44.5	44.2	0.7%	7.1	6.0	17.5%	2.1	2.2	-2.3%
Gastos Reembolsables como Ingresos ³	33.8	79.5	-57.5%	9.8	28.5	-65.5%	1.7	3.7	-55.1%	0.5	1.4	-66.4%
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	15.7	38.1	-58.9%	2.9	11.9	-75.5%	0.8	1.8	-57.1%	0.1	0.6	-75.8%
Otros Ingresos No Monetarios	95.3	11.2	749.1%	31.8	3.8	731.6%	4.7	0.5	785.2%	1.5	0.2	698.0%
Ingresos Netos ⁴	3,975.1	4,362.8	-8.9%	1,029.2	987.9	4.2%	196.0	202.9	-3.4%	49.6	47.9	3.5%

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

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

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

Gastos de Bienes Raíces

Los gastos de bienes raíces registrados en el 2021 fueron US\$36.8 millones y para el 4T21 fueron US\$9.0 millones. Estos gastos estuvieron relacionados principalmente con reparaciones y mantenimiento, gastos de impuestos y seguros. A partir del 1T20, se ajustaron los gastos relacionados con los impuestos a la propiedad distribuyéndose a lo largo de todo el año. Estos gastos antes se cargaban en el primer trimestre del año.

Asimismo, es importante diferenciar aquellos gastos que están directamente relacionados con la operación y mantenimiento del portafolio industrial, siendo estos últimos los que se utilizan para el cálculo del Ingreso Operativo Neto (ION).

Las cuentas restantes que se encuentran integradas en los gastos de bienes raíces, son consideradas como gastos no recurrentes y son utilizadas para el cálculo de la Utilidad Antes de Intereses, Impuestos, Depreciación y Amortización (UAFIDA) y Fondos de la Operación Ajustados (AFFO).

Para mayor información sobre el desglose de los gastos de bienes raíces, favor de consultar el Anexo 2 al final del documento.

Ingreso Operativo Neto (ION)

Al cierre de 2021, Terrafina registró US\$182.1 millones de Ingreso Operativo Neto y un margen ION del 93.8%.

En el 4T21, Terrafina registró US\$45.6 millones de ION, un decremento de US\$2.5 millones o 5.3% comparado con el 4T20. El margen ION disminuyó 60 puntos base para ubicarse en 93.6% comparado con 94.2% del 4T20.

La siguiente tabla muestra el cálculo del ION para el cierre de 2021 y el 4T21:

Ingreso Operativo Neto	2021	2020	Var. %	4T21	4T20	Var. %	2021	2020	Var. %	4T21	4T20	Var. %
(millones de pesos excepto donde se indique)						(millones de dólares excepto donde se indique)						
Cobranza Neta ¹	3,844.0	4,178.8	-8.0%	983.2	1,012.6	-2.9%	189.6	194.7	-2.6%	47.4	49.1	-3.5%
Otros Ingresos Operativos ²	92.8	114.3	-18.8%	27.1	39.7	-31.7%	4.6	4.6	0.0%	1.3	2.0	-34.1%
Ingresos Netos para el Cálculo del ION	3,936.8	4,293.1	-8.3%	1,010.3	1,052.3	-4.0%	194.1	199.2	-2.6%	48.7	51.1	-4.6%
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes	-17.2	-22.0	-21.7%	-4.0	-1.8	126.1%	-0.8	-1.0	-17.2%	-0.2	-0.1	99.9%
Impuestos Propiedad	-83.7	-94.7	-11.6%	-22.9	-22.5	1.9%	-4.1	-4.4	-6.5%	-1.1	-1.1	0.6%
Comisión por Administración de Propiedad	-76.1	-82.6	-7.8%	-19.3	-20.2	-4.2%	-3.8	-3.8	-2.4%	-0.9	-1.0	-4.8%
Electricidad	-6.9	-8.3	-16.6%	-2.0	-2.2	-8.7%	-0.3	-0.4	-13.0%	-0.1	-0.1	-11.3%
Seguros Propiedad	-32.3	-25.9	24.5%	-9.1	-7.4	22.1%	-1.6	-1.2	31.2%	-0.4	-0.4	20.4%
Seguridad	-18.5	-12.6	46.1%	-4.3	-3.5	24.7%	-0.9	-0.6	53.9%	-0.2	-0.2	22.4%
Otros Gastos Operativos	-9.7	-9.2	5.1%	-2.6	-2.6	0.5%	-0.5	-0.4	10.3%	-0.1	-0.1	-1.1%
Gastos Operativos de Bienes Raíces para el Cálculo del ION	-244.4	-255.3	-4.3%	-64.2	-60.1	6.9%	-12.0	-11.9	1.1%	-3.1	-2.9	5.2%
Ingreso Operativo Neto ³	3,692.4	4,037.8	-8.6%	946.1	992.2	-4.7%	182.1	187.3	-2.8%	45.6	48.1	-5.3%
Margen ION	93.8%	93.7%	14 pb	93.6%	94.2%	-60 pb	93.8%	93.7%	14 pb	93.6%	94.2%	-60 pb

(1) Cobranza neta = Ingresos por rentas - ingresos no cobrados del trimestre + ingresos cobrados del trimestre anterior. (2) Excluye los reembolsos provenientes de mejoras a inquilinos incluyéndose en el cálculo del AFFO. (3) Ingreso generado por la operación del portafolio de propiedades, independiente de factores externos como financiamiento e impuestos a la utilidad. El ION es resultado de ingresos por rentas y los reembolsos de gastos provenientes de los contratos netos triple de arrendamiento menos gastos operativos bienes raíces (costos incurridos en la operación y mantenimiento del portafolio industrial).
Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Comisiones y Gastos de Administración

Las comisiones y gastos de administración del 2021 fueron US\$21.6 millones y para 4T21 fueron US\$5.6 millones, un incremento de 6.9% o US\$0.4 millones comparado con el 4T20.

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

Comisiones y Gastos de Admón.	2021	2020	Var. %	4T21	4T20	Var. %	2021	2020	Var. %	4T21	4T20	Var. %
(millones de pesos excepto donde se indique)						(millones de dólares excepto donde se indique)						
Comisión por Asesoría ¹	-248.8	-268.6	-7.4%	-66.6	-63.3	5.2%	-12.3	-12.2	0.5%	-3.2	-3.1	4.5%
Servicios Profesionales y de Consultoría	-51.7	-60.8	-15.1%	-15.8	-17.3	-8.7%	-2.5	-2.8	-8.8%	-0.8	-0.8	-8.1%
Sueldos, Honorarios de Admón. y Otros Gastos	-137.2	-125.1	9.7%	-33.4	-27.2	22.8%	-6.8	-5.8	16.1%	-1.6	-1.3	22.0%
Total Comisiones y Gastos de Admón.	-437.7	-454.5	-3.7%	-115.9	-107.9	7.4%	-21.6	-20.8	3.6%	-5.6	-5.2	6.9%

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 2021, Terrafina registró una UAFIDA de US\$161.3 millones y un margen UAFIDA de 83.1%.

En el 4T21, la UAFIDA disminuyó US\$3.1 millones o 7.2% comparado con 4T20, acumulando US\$40.1 millones. El margen UAFIDA fue de 82.4%, un decremento de 223 puntos base, comparado con el 4T20.

La siguiente tabla muestra el cálculo de la UAFIDA para el cierre de 2021 y el 4T21:

UAFIDA	2021	2020	Var. %	4T21	4T20	Var. %	2021	2020	Var. %	4T21	4T20	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)						(millones de dólares excepto donde se indique)					
Cobranza Neta ¹	3,844.0	4,178.8	-8.0%	983.2	1,012.6	-2.9%	189.6	194.7	-2.6%	47.4	49.1	-3.5%
Otros Ingresos Operativos ²	92.8	114.3	-18.8%	27.1	39.7	-31.7%	4.6	4.6	0.0%	1.3	2.0	-34.1%
Gastos de Bienes Raíces	-262.3	-275.3	-4.7%	-73.1	-66.1	10.6%	-12.9	-12.8	0.7%	-3.5	-3.2	8.6%
Gastos Operativos de Bienes Raíces para Cálculo del ION	-244.4	-255.3	-4.3%	-64.2	-60.1	6.9%	-12.0	-11.9	1.1%	-3.1	-2.9	5.2%
Publicidad	-0.3	-0.4	-	-0.1	-0.1	-	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-
Gastos Admón. Seguros Propiedad	-3.4	-3.5	-3.4%	-0.9	-0.8	9.2%	-0.2	-0.2	2.3%	0.0	0.0	8.6%
Otros Gastos Admón. Bienes Raíces	-14.3	-16.1	-11.6%	-7.9	-5.1	54.9%	-0.7	-0.7	-6.5%	-0.4	-0.3	48.6%
Comisiones y Gastos Admón.	-403.5	-408.4	-1.2%	-105.0	-95.3	10.2%	-19.9	-18.7	6.5%	-5.1	-4.6	9.6%
Comisión del Asesor Externo	-248.8	-268.6	-7.4%	-66.6	-63.3	5.2%	-12.3	-12.2	0.5%	-3.2	-3.1	4.5%
Comisiones Legales, Admón. y Profesionales	-103.0	-82.9	24.3%	-26.3	-20.1	31.0%	-5.1	-3.8	33.0%	-1.3	-1.0	31.3%
Honorarios del Fiduciario	-10.6	-9.5	10.6%	-2.4	-2.3	6.3%	-0.5	-0.4	17.7%	-0.1	-0.1	6.6%
Sueldos	-37.4	-41.5	-10.0%	-8.9	-8.8	0.8%	-1.8	-1.9	-5.1%	-0.4	-0.4	-0.9%
Otros Gastos	-3.8	-5.9	-35.3%	-0.8	-0.8	-3.6%	-0.2	-0.3	-30.6%	0.0	0.0	-5.7%
UAFIDA ³	3,271.0	3,609.3	-20.9%	832.2	890.9	-55.4%	161.3	167.7	-3.8%	40.1	43.2	-7.2%
Margen UAFIDA	83.1%	83.9%	-76 pb	82.4%	84.6%	-223 pb	83.1%	83.9%	-76 pb	82.4%	84.6%	-223 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.

El costo financiero al cierre de 2021, fue de US\$48.3 millones y para el 4T21 se registró un costo financiero de US\$10.9 millones, disminuyendo 4.0% o US\$0.5 millones comparado con el 4T20.

Costo Financiero	2021	2020	Var. %	4T21	4T20	Var. %	2021	2020	Var. %	4T21	4T20	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)						(millones de dólares excepto donde se indique)					
Intereses Financieros	-840.0	-1047.3	-19.8%	-214.8	-228.6	-6.0%	-41.4	-48.6	-14.7%	-10.4	-11.1	-6.5%
Gastos de Deuda	-140.7	-34.1	313.0%	-11.8	-6.0	97.2%	-7.0	-1.6	338.4%	-0.6	-0.3	88.1%
Recurrente	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-
No Recurrente	-140.7	-34.1	313.0%	-11.8	-6.0	97.2%	-7.0	-1.6	338.4%	-0.6	-0.3	88.1%
Productos Financieros	2.5	3.0	-17.8%	0.3	0.5	-35.9%	0.1	0.1	-13.0%	0.0	0.0	-36.5%
Total	-978.2	-1078.4	-9.3%	-226.2	-234.0	-3.3%	-48.3	-50.0	-3.5%	-10.9	-11.4	-4.0%

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

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

En 2021, Terrafina registró FFO por US\$120.0 millones y un margen FFO de 61.8%. El AFFO para el 2021 fue de US\$102.3 millones y un margen AFFO del 52.5%.

Durante el 4T21, el FFO disminuyó US\$2.4 millones o 7.4%, comparado con el 4T20 para alcanzar los US\$29.8 millones. El margen FFO fue de 61.1%, una disminución de 182 puntos base respecto al 4T20. Adicionalmente, el AFFO para el 4T21 fue de US\$24.7 millones, disminuyendo US\$2.5 millones o 9.0% comparado con el 4T20. El margen AFFO registrado fue de 50.7%, un decremento de 199 puntos base respecto al 4T20.

Fondos de la Operación (FFO)	2021	2020	Var. %	4T21	4T20	Var. %	2021	2020	Var. %	4T21	4T20	Var. %
(millones de pesos excepto donde se indique)						(millones de dólares excepto donde se indique)						
UAFIDA	3,271.0	3,609.3	-9.4%	832.2	890.9	-6.6%	161.3	167.7	-3.8%	40.1	43.2	-7.2%
Costo Financiero ¹	-837.5	-1,044.3	-19.8%	-214.5	-228.0	-5.9%	-41.3	-48.4	-14.7%	-10.3	-11.1	-6.5%
Fondos de la Operación (FFO)	2,433.5	2,565.0	-5.1%	617.7	662.8	-6.8%	120.0	119.3	0.6%	29.8	32.1	-7.4%
Margen FFO	61.8%	59.6%	218 pb	61.1%	63.0%	-182 pb	61.8%	59.6%	218 pb	61.1%	63.0%	-182 pb
Mejoras de los Inquilinos	-189.6	-218.5	-13.2%	-58.1	-60.4	-3.9%	-9.4	-10.2	-8.6%	-2.8	-3.0	-5.9%
Comisiones de Arrendamiento	-135.3	-105.7	28.0%	-35.8	-27.6	29.7%	-6.6	-4.9	35.1%	-1.7	-1.4	24.1%
Otros No Recurrentes ²	-34.2	-43.6	-21.7%	-10.8	-12.5	-13.6%	-1.7	-2.0	-16.6%	-0.5	-0.6	-13.3%
Fondos de la Operación Ajustado (AFFO)	2,074.4	2,197.2	-5.6%	513.0	562.3	-8.8%	102.3	102.1	0.2%	24.7	27.2	-9.0%
Margen AFFO	52.5%	50.6%	191 pb	50.7%	52.6%	-199 pb	52.5%	50.6%	191 pb	50.7%	52.6%	-199 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 2021 fue de US\$260.8 millones. En el 4T21 fue de US\$106.3 millones comparado con US\$32.6 millones registrados en el 4T20.

La siguiente tabla muestra el cálculo de la utilidad integral para el cierre de 2021 y 4T21:

Utilidad Integral	2021	2020	Var.	4T21	4T20	Var. %	2021	2020	Var. %	4T21	4T20	Var. %
(millones de pesos excepto donde se indique)						(millones de dólares excepto donde se indique)						
Ingresos Netos	3,975.1	4,355.1	-8.7%	1,029.2	987.9	4.2%	196.0	202.6	-3.3%	49.6	47.9	3.5%
Gastos de Bienes Raíces e Impuestos	-746.9	-709.9	5.2%	-186.2	-176.2	5.7%	-36.8	-33.2	11.1%	-9.0	-8.7	3.3%
Honorarios y Gastos Diversos	-437.7	-454.5	-3.7%	-115.9	-107.9	7.4%	-21.6	-20.8	3.6%	-5.6	-5.2	6.9%
Utilidad (Pérdida) Neta por Venta de Propiedades de Inversión	23.8	-81.6	-	-6.5	-81.6	-92.0%	1.2	-4.0	-130.1%	-0.3	-4.0	-92.3%
Reserva de Cuentas por Cobrar por la Venta de Propiedades de inversión	-	-13.1	-	0.0	0.0	-	-	-0.6	-	-	0.0	-
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	2,900.5	129.8	2135.3%	1,522.5	1,093.8	39.2%	141.2	12.2	1055.0%	72.5	54.7	32.5%
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	33.1	-33.1	-	-7.9	7.7	-	1.6	-1.5	-	0.4	0.4	-
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	1,334.5	-1,119.3	-	280.4	-114.1	-	64.6	-51.4	-	13.4	-5.7	-

Ganancia (pérdida) neta realizada por los instrumentos financieros derivados	-32.5	-9.8	233.4%	8.1	-8.6	-	-1.6	-0.4	263.2%	-0.4	-0.4	-
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	5.0	-45.9	-	-7.4	-2.1	259.9%	0.3	-2.2	-	-0.3	-0.1	-
Utilidad Operativa	7,054.9	2,017.6	249.7%	2,516.4	1,599.0	57.4%	344.8	100.8	242.1%	120.3	78.9	-
Producto Financiero	2.5	3.0	-17.8%	0.3	0.5	-35.9%	0.1	0.1	-13.7%	0.0	0.0	-36.5%
Gastos Financieros	-980.7	-1,081.4	-9.3%	-226.6	-234.5	-3.4%	-48.4	-50.2	-3.5%	-10.9	-11.4	-4.1%
Gastos Financieros Netos	-978.2	-1,078.4	-9.3%	-226.2	-234.0	-3.3%	-48.3	-50.0	-3.5%	-10.9	-11.4	-4.0%
Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación	98.9	104.0	-4.9%	45.8	43.9	4.2%	4.8	5.0	-2.9%	2.2	2.2	-0.8%
Utilidad (Pérdida) Neta	6,175.5	1,043.3	491.9%	2,335.9	1,409.0	65.8%	301.4	55.8	440.5%	111.6	69.8	59.9%
Reclasificación después Utilidad (Pérdida) Neta - Ajuste de Conversión Cambiaria	900.2	1,635.9	-45.0%	382.8	-3,572.8	-	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-
Cambios en el Valor Razonable de los Préstamos a través de Otros Resultados Integrales	-817.9	408.2	-	-107.7	-740.8	-85.5%	-40.6	5.1	-891.7%	-5.2	-37.1	-
Utilidad Integral	6,257.8	3,087.4	102.7%	2,611.0	-2,904.6	-189.9%	260.8	60.9	328.3%	106.3	32.6	225.7%

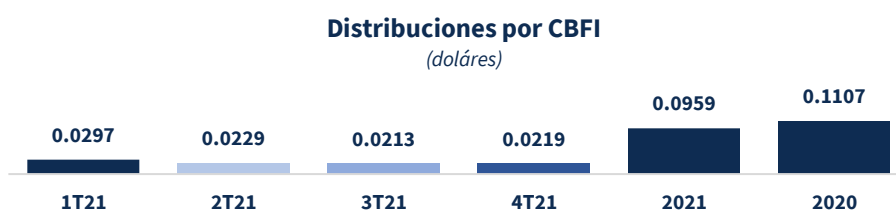
Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Distribuciones por CBFIs

En 2021, Terrafina distribuyó un total de US\$71.6 millones, equivalente a US\$0.0959 por CBFI. Para el 4T21, Terrafina distribuyó un total de US\$17.3 millones, equivalente a US\$0.0219 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	2021	2020	Var.%
CBFIs en Circulación ¹ (millones de CBFIs)	790.6	790.6	790.6	788.8	788.8	790.6	-0.2%
Precio del CBFI ²	29.89	30.65	30.88	27.77	29.79	28.21	5.6%
Distribuciones	476.4	363.4	337.2	359.1	1,452.1	1,867.7	-22.3%
Distribuciones por CBFI	0.6026	0.4597	0.4266	0.4553	1.9441	2.3624	-17.7%
Tipo de Cambio USD/MXN (promedio cierre del periodo)	20.33	20.04	20.01	20.75	20.28	21.48	-5.6%
Distribuciones (millones de dólares)	23.5	18.1	16.9	17.3	71.6	87.5	-18.1%
Distribución por CBFI (dólares)	0.0297	0.0229	0.0213	0.0219	0.0959	0.1107	-13.4%
<i>Rendimiento de la Distribución Anualizada³</i>	<i>8.1%</i>	<i>6.0%</i>	<i>5.5%</i>	<i>6.6%</i>	<i>6.5%</i>	<i>8.4%</i>	<i>-185 pb</i>

(1) Número de CBFIs al cierre del promedio al cierre del periodo. (2) Precio promedio. (3) Distribución por CBFI anualizado dividido entre el precio de cierre del CBFI.
Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting



Deuda

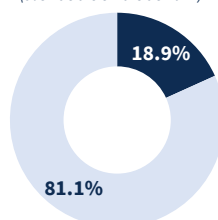
Al 31 de diciembre de 2021, la deuda total de Terrafina fue de US\$981.6 millones. El costo promedio de la deuda de largo plazo fue de 4.45%. La totalidad de la deuda está denominada en dólares.

Deuda								
	Denominación	Millones de pesos	Millones de dólares	Tasa de Interés	Términos	Plazo	Opción de Extender Plazo	Derivados
(al 31 de diciembre de 2021)								
Deuda Largo Plazo								
	Metlife	Dólares	3,087.5	150.0	4.75%	Interés	Ene 2027	-
	BBVA	Dólares	3,826.3	185.9	Libor + 2.30%	Interés	Jul 2026	-
	Notas Quirografarias (2022) ¹	Dólares	1,902.9	92.4	5.25%	Interés	Nov 2022	-
	Notas Quirografarias (2029) ²	Dólares	11,387.2	553.2	4.962%	Interés	Jul 2029	-
Deuda Total		20,203.9	981.6					
Efectivo Neto		1,834.7	89.1					
Deuda Neta		18,369.2	892.4					

(1) Valor del bono a costo: US\$90 millones / Ps. 1,848.5 millones. (2) Valor del bono a costo: US\$500 millones / Ps. 10,253.8 millones (3) Swap tasa fija: 1.768%. Fuente: PGIM Real Estate- Fund Accounting y Capital Markets

Clasificación por Tasa de Interés

(al 31 de diciembre de 2021)



■ Tasa Variable ■ Tasa Fija

Las siguientes tablas muestran el nivel de apalancamiento e índice de cobertura al 31 de diciembre de 2021:

Apalancamiento (LTV)		
	(millones de pesos)	(millones de dólares)
(al 31 de diciembre de 2021)		
Activos Totales	54,435.1	2,644.6
Deuda Total (costo histórico)	19,285.0	936.9
Apalancamiento ¹	35.4%	

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

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting y Capital Markets

Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD)			
	período	(millones de pesos)	(millones de dólares)
Efectivo y equivalentes de efectivo	31 de diciembre 2021	1,834.7	89.1
Impuestos por recuperar	Σ siguientes 6 trimestres	97.1	4.7
UAFI ¹ después de distribuciones	Σ siguientes 6 trimestres	3,646.5	179.8
Línea Disponible de Crédito	31 de diciembre 2021	6,175.1	300.0
Pago de Intereses	Σ siguientes 4 trimestres	860.4	41.8
Pago de Principal	Σ siguientes 4 trimestres	1,836.0	89.2
CapEx Recurrente	Σ siguientes 6 trimestres	400.0	19.4
Gastos de Desarrollo	Σ siguientes 6 trimestres	1,680.0	81.6
Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD) ²			2.5x

(1) Utilidad Antes de Gastos Financieros e Impuestos

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

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting y Capital Markets

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2021, Terrafina se encontraba en total cumplimiento con las obligaciones impuestas en la emisión de sus bonos con vencimiento en el año 2022 y 2029 como se muestra en la siguiente tabla:

Obligaciones de cumplimiento Bono Sin Garantía		
	Terrafina	Obligaciones de Cumplimiento del Bono
<i>(al 31 de diciembre de 2021)</i>		
Apalancamiento (LTV) ¹	37.4%	≤ 60%
Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD) ²	3.8x	≥ 1.5x
Límite de Deuda Garantizada a Activos Totales	5.7%	≤ 40%
Límite de Activos no Gravados a Deuda No Garantizada	268.3%	≥ 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 4T21, Terrafina compró 1,835,318 CBFIs a un precio promedio ponderado de Ps. 27.68 para cerrar el cuarto trimestre con un total de 788,767,485 CBFIs en circulación.

Fondo de Recompra CBFIs	
	4T21
CBFIs en circulación al inicio del trimestre	790,602,803
Actividad de recompra durante el trimestre	1,835,318
CBFIs en circulación al cierre del trimestre	788,767,485
Precio promedio ponderado a la compra (pesos)	27.68

GUÍA

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

Guía 2021	
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 4T21, 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 278 propiedades, que incluyen 273 naves industriales, con un total aproximado de 38.6 millones de pies cuadrados de ARB y cinco 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.terrafina.mx

Acerca de PGIM Real Estate

Como uno de los administradores inmobiliarios más grandes del mundo con \$201 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 pgimrealestate.com.

¹ Al 30 de septiembre de 2021. Incluye \$45 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 cuarto trimestre del 2021

Viernes 25 de febrero 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. +1-877-545-0320

Internacional (marcación fuera de los E.E.U.U.) +1-973-528-0002

México (sin costo) 55-8526-2489

Código de acceso a la conferencia: 812529

Audio Webcast Link

<https://www.webcaster4.com/Webcast/Page/2133/44451>

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: 44451

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 4T21 (dólares) ¹	1.34
(x) CBFIs (millones de certificados)	788.8
(=) Capitalización del Mercado	1,055.7
(+) Deuda Total	981.6
(-) Efectivo	89.1
(=) Valor de la Empresa	1,948.1
(-) Reserva Territorial	46.4
(=) Valor Implícito Operativo de los Bienes Raíces	1,901.7
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)	2,422.2
(+) Reserva Territorial	46.4
(+) Efectivo	89.1
(-) Deuda Total y Pasivos	981.6
(=) NAV	1,576.2
(/) CBFIs (millones de certificados)	788.8
(=) NAV por CBFI (dólares)	2.00

Precio CBFI (cálculo por NAV)	2.00
(x) CBFIs (millones de acciones)	788.8
(=) Valor de la Empresa	1,576.2
(+) Deuda Total y Pasivos	981.6
(-) Efectivo	89.1
(=) Valor de la Empresa	2,468.6
(-) Reserva Territorial	46.4
(=) Valor Implícito en la Operación	2,422.2
Ingreso Operativo Neto (ION) 2022e	180.0
Tasa Cap Rate Implícita	7.4%

Anexo 2 – Ingresos

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

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

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

Ingresos		2021	2020	4T21	4T20	2021	2020	4T21	4T20
		(millones de pesos)				(millones de dólares)			
cálculo ION	Cobranza Neta¹	3,844.0	4,178.8	983.2	1,012.6	189.6	194.7	47.4	49.1
cálculo ION	Ingresos por Rentas	3,798.9	4,278.2	965.8	1,001.3	187.4	199.1	46.6	48.5
cálculo ION	Ingresos No Cobrados del Trimestre	-215.7	-351.1	-52.1	-53.9	-10.7	-15.6	-2.5	-2.6
cálculo ION	Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	260.7	251.7	69.5	65.2	12.9	11.2	3.3	3.1
No Monetario	Ingresos Devengados ²	31.5	-44.3	18.9	-57.6	1.5	-2.2	0.9	-2.8
	Otros Ingresos Operativos	144.7	128.8	44.5	44.2	7.1	6.0	2.1	2.2
cálculo ION	Gastos Reembolsables como Ingresos ³	33.8	79.5	9.8	28.5	1.7	3.7	0.5	1.4
cálculo AFFO	Mejoras de Inquilinos Reembolsables	15.7	38.1	2.9	11.9	0.8	1.8	0.1	0.6
No Monetario	Otros Ingresos No Monetarios	95.3	11.2	31.8	3.8	4.7	0.5	1.5	0.2
	Ingresos Netos	3,975.1	4,362.8	1,029.2	987.9	196.0	202.9	49.6	47.9
cálculo ION	Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación ⁴	59.0	34.8	17.3	11.3	2.9	1.6	0.8	0.6

(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		2021	2020	4T21	4T20	2021	2020	4T21	4T20
		(millones de pesos)	(millones de pesos)	(millones de pesos)	(millones de pesos)	(millones de dólares)	(millones de dólares)	(millones de dólares)	(millones de dólares)
	Reparaciones y Mantenimiento	-222.5	-278.6	-65.0	-74.1	-11.0	-13.1	-3.1	-3.7
cálculo ION	Recurrente	-17.2	-22.0	-4.0	-1.8	-0.8	-1.0	-0.2	-0.1
cálculo AFFO	No Recurrente	-205.3	-256.6	-61.0	-72.3	-10.1	-12.1	-2.9	-3.6
	Impuestos Propiedad	-104.1	-142.6	-29.0	-27.6	-5.1	-6.7	-1.4	-1.3
cálculo ION	Operativos	-83.7	-94.7	-22.9	-22.5	-4.1	-4.4	-1.1	-1.1
No Monetarios	No Operativos	-20.4	-47.9	-6.1	-5.1	-1.0	-2.3	-0.3	-0.2
cálculo ION	Comisión por Administración de Propiedad	-76.1	-82.6	-19.3	-20.2	-3.8	-3.8	-0.9	-1.0
cálculo ION	Electricidad	-6.9	-8.3	-2.0	-2.2	-0.3	-0.4	-0.1	-0.1
cálculo AFFO	Comisión Agentes	-135.3	-105.7	-35.8	-27.6	-6.6	-4.9	-1.7	-1.4
	Seguro de Cobertura de Propiedad	-35.7	-29.4	-10.0	-8.3	-1.8	-1.4	-0.5	-0.4
cálculo ION	Operativos	-32.3	-25.9	-9.1	-7.4	-1.6	-1.2	-0.4	-0.4
cálculo UAFIDA	Administrativos	-3.4	-3.5	-0.9	-0.8	-0.2	-0.2	0.0	0.0
cálculo ION	Seguridad	-18.5	-12.6	-4.3	-3.5	-0.9	-0.6	-0.2	-0.2
cálculo UAFIDA	Publicidad	-0.3	-0.4	-0.1	-0.1	0.0	0.0	0.0	0.0
	Otros Gastos	-146.6	-25.4	-35.0	-7.7	-7.2	-1.2	-1.7	-0.4
cálculo ION	Relacionados con la Operación	-9.7	-9.2	-2.6	-2.6	-0.5	-0.4	-0.1	-0.1
No Monetarios	No Relacionados con la Operación	-122.6	0.0	-24.5	0.0	-6.1	0.0	-1.2	0.0
cálculo UAFIDA	Administrativos	-14.3	-16.1	-7.9	-5.1	-0.7	-0.7	-0.4	-0.3
No Monetarios	Estimación Cuentas Cobro Dudoso	-1.0	-24.3	14.3	-5.1	-0.1	-1.1	0.7	-0.2
Gastos Bienes Raíces Totales		-746.9	-709.9	-186.2	-176.2	-36.8	-33.2	-9.0	-8.7

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	2021	2020	4T21	4T20	2021	2020	4T21	4T20
		<i>(millones de pesos)</i>		<i>(millones de pesos)</i>		<i>(millones de dólares)</i>		<i>(millones de dólares)</i>	
<i>cálculo UAFIDA</i>	Comisión del Asesor Externo	-248.8	-268.6	-66.6	-63.3	-12.3	-12.2	-3.2	-3.1
	Honorarios Legales	-27.1	-35.5	-8.7	-9.9	-1.3	-1.6	-0.4	-0.5
<i>cálculo UAFIDA</i>	Recurrentes	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
<i>cálculo AFFO</i>	No Recurrentes	-27.1	-35.5	-8.7	-9.9	-1.3	-1.6	-0.4	-0.5
	Otros Honorarios Profesionales	-24.5	-25.3	-7.1	-7.4	-1.2	-1.2	-0.3	-0.4
<i>cálculo UAFIDA</i>	Recurrentes	-17.5	-17.2	-5.0	-4.8	-0.9	-0.8	-0.2	-0.2
<i>cálculo AFFO</i>	No Recurrentes	-7.0	-8.1	-2.2	-2.7	-0.3	-0.4	-0.1	-0.1
	Honorarios Administrativos	-85.4	-68.1	-21.3	-15.3	-4.2	-3.2	-1.0	-0.7
<i>cálculo UAFIDA</i>	Recurrentes	-85.4	-65.6	-21.3	-15.3	-4.2	-3.0	-1.0	-0.7
<i>No Operativos</i>	No Recurrentes ¹	0.0	-2.5	0.0	0.0	0.0	-0.1	0.0	0.0
<i>cálculo UAFIDA</i>	Sueldos	-37.4	-41.5	-8.9	-8.8	-1.8	-1.9	-0.4	-0.4
<i>cálculo UAFIDA</i>	Honorarios del Fiduciario	-10.6	-9.5	-2.4	-2.3	-0.5	-0.4	-0.1	-0.1
<i>cálculo UAFIDA</i>	Otros Gastos	-3.8	-5.9	-0.8	-0.8	-0.2	-0.3	0.0	0.0
	Comisiones y Gastos de Admón. Totales	-437.7	-454.5	-115.9	-107.9	-21.6	-20.8	-5.6	-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)				
	2021 <i>(millones de pesos)</i>	4T21 <i>(millones de pesos)</i>	2021 <i>(millones de dólares)</i>	4T21 <i>(millones de dólares)</i>
Utilidad (Pérdida) Integral	6,257.8	2,611.0	260.8	106.3
<i>Sumar (Restar) Ajustes de Conversión Cambiaria:</i>				
Ajuste de Conversión Cambiaria	-900.2	-382.8	0.0	0.0
Cambios Valor Razonable de los Préstamos de Otros Resultados Integrales	817.9	107.7	40.6	5.2
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero:</i>				
Gastos de Deuda No Recurrente	140.7	11.8	7.0	0.6
<i>Sumar (Restar) Ajustes No Monetarios:</i>				
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	-5.0	7.4	-0.3	0.3
Ganancia (pérdida) por los Instrumentos Financieros Derivados	32.5	-8.1	1.6	0.4
Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	-1334.5	-280.4	-64.6	-13.4
Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	-33.1	7.9	-1.6	-0.4
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	-2,900.5	-1,522.5	-141.2	-72.5
Ganancia (Pérdida) Realizada por Venta de Propiedades de Inversión	-23.8	6.5	-1.2	0.3
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Impuestos Propiedad No Operativos	20.4	6.1	2.3	0.3
Estimación Cuentas Cobro Dudoso	1.0	-14.3	1.1	-0.7
Otros Gastos No Monetarios	104.3	17.3	21.8	21.2
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>				
Ingresos No Cobrados del Trimestre	-215.7	-52.1	-15.6	-2.5
Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	260.7	69.5	11.2	3.3
Ajuste Valor Razonable de las Propiedades de Inversión JVs	-21.3	-21.3	-21.3	-21.3
Ingresos Devengados	-31.5	-18.9	2.2	-0.9
Otros Ingresos No Monetarios	-95.3	-31.8	-0.5	-1.5
<i>Sumar (Restar) Honorarios Administrativos No Operativos</i>				
Honorarios Administrativos No Operativos	0.0	0.0	0.1	0.0
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)	2,074.4	513.0	102.3	24.7

Reconciliación de Utilidad (Pérdida) a FFO, UAFIDA y ION				
	2021 <i>(millones de pesos)</i>	4T21 <i>(millones de pesos)</i>	2021 <i>(millones de dólares)</i>	4T21 <i>(millones de dólares)</i>
Utilidad (Pérdida) Integral	6,257.8	2,611.0	260.8	106.3
<i>Sumar (Restar) Ajustes de Conversión Cambiaria:</i>				
Ajuste de Conversión Cambiaria	-900.2	-382.8	0.0	0.0
Cambios Valor Razonable de los Préstamos de Otros Resultados Integrales	817.9	107.7	40.6	5.2
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero:</i>				
Gastos de Deuda No Recurrente	140.7	11.8	7.0	0.6
<i>Sumar (Restar) Ajustes No Monetarios:</i>				
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	-5.0	7.4	-0.3	0.3
Ganancia (pérdida) por los Instrumentos Financieros Derivados	32.5	-8.1	1.6	0.4
Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	-1,334.5	-280.4	-64.6	-13.4
Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	-33.1	7.9	-1.6	-0.4
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	-2,900.5	-1,522.5	-141.2	-72.5
Ganancia (Pérdida) Realizada por Venta de Propiedades de Inversión	-23.8	6.5	-1.2	0.3
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Reparaciones y Mantenimiento No Recurrente	205.3	61.0	10.1	2.9
Impuestos Propiedad No Operativos	20.4	6.1	1.0	0.3
Comisiones Arrendamiento	135.3	35.8	6.6	1.7
Estimación Cuentas Cobro Dudoso	1.0	-14.3	1.1	-0.7
Otros Gastos No Monetarios	104.3	17.3	21.8	21.2
Honorarios Legales No Recurrentes	27.1	8.7	1.3	0.4
Otros Honorarios Profesionales No Recurrentes	7.0	2.2	0.3	0.1
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>				

Ingresos No Cobrados del Trimestre	-215.7	-52.1	-15.6	-2.5
Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	260.7	69.5	11.2	3.3
Ajuste Valor Razonable de las Propiedades de Inversión JVs	-21.3	-21.3	-21.3	-21.3
Ingresos Devengados	-31.5	-18.9	2.2	-0.9
Otros Ingresos No Monetarios	-95.3	-31.8	-0.5	-1.5
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	-15.7	-2.9	-0.8	-0.1
<i>Sumar (Restar) Honorarios Administrativos No Operativos</i>				
Honorarios Administrativos No Operativos	0.0	0.0	0.1	0.0
Fondos de la Operación (FFO)	2,433.5	617.7	120.0	29.8
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero</i>				
Intereses Financieros	840.0	214.8	41.4	10.4
Gastos de Deuda Recurrentes	0.0	0.0	0.0	0.0
Productos Financieros	-2.5	-0.3	-0.1	0.0
UAFIDA	3,271.0	832.2	161.3	40.1
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Comisión del Asesor Externo	248.8	66.6	12.3	3.2
Honorarios Legales Recurrentes	0.0	0.0	0.0	0.0
Otros Honorarios Profesionales Recurrentes	17.5	5.0	0.9	0.2
Honorarios Administrativos	85.4	21.3	4.2	1.0
Sueldos	37.4	8.9	1.8	0.4
Honorarios del Fiduciario	10.6	2.4	0.5	0.1
Otros Gastos	3.8	0.8	0.2	0.0
Publicidad	0.3	0.1	0.0	0.0
Seguro de Cobertura de Propiedad Administrativos	3.4	0.9	0.2	0.0
Otros Gastos Administrativos	14.3	7.9	0.7	0.4
ION	3,692.4	946.1	182.1	45.6
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes	17.2	4.0	0.8	0.2
Impuestos Propiedad Recurrentes	83.7	22.9	4.1	1.1
Comisión por Administración de Propiedad	76.1	19.3	3.8	0.9
Electricidad	6.9	2.0	0.3	0.1
Seguro de Cobertura de Propiedad Operativos	32.3	9.1	1.6	0.4
Seguridad	18.5	4.3	0.9	0.2
Otros Gastos Relacionados con la Operación	9.7	2.6	0.5	0.1
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>				
Otros Ingresos No Monetarios	95.3	31.8	4.7	1.5
Ingresos Devengados	31.5	18.9	1.5	0.9
Ingresos No Cobrados del Trimestre	215.7	52.1	15.6	2.5
Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	-260.7	-69.5	-11.2	-3.3
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	15.7	2.9	0.8	0.1
Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación	-59.0	-17.3	-2.9	-0.8
Ingresos Netos	3,975.2	1,029.2	201.8	49.7

ESTADOS FINANCIEROS

Estado de Resultados	2021	4T21	2021	4T21
	(miles de pesos)		(miles de dólares)	
Ingresos por rentas	3,830,394	984,677	188,897	47,459
Otros ingresos operativos	144,711	44,512	7,098	2,132
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	-624,299	-161,714	-30,767	-7,785
Otros gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	-122,644	-24,490	-6,073	-1,167
Honorarios y gastos diversos	-437,668	-115,857	-21,574	-5,585
Ganancia (pérdida) realizada por venta de propiedades de inversión	23,848	-6,490	1,205	-309
Ganancia (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	2,900,478	1,522,530	141,176	72,537
Ganancia (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	1,334,470	280,436	64,575	13,362
Ganancia (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	33,148	8,149	1,621	388
Ganancia (pérdida) neta realizada por los instrumentos financieros derivados	-32,539	-7,934	-1,619	-388
Ganancia (pérdida) cambiaria	4,986	-7,411	266	-349
Utilidad de operación	7,054,885	2,516,408	344,805	120,297
Productos financieros	2,487	348	123	17
Gastos financieros	-980,717	-226,594	-48,415	-10,917
Gastos financieros-neto	-978,230	-226,246	-48,293	-10,900
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	98,894	45,774	4,846	2,181
Utilidad Neta del periodo	6,175,549	2,335,936	301,359	111,577
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	900,199	382,788	0	0
Cambios en el valor razonable de los préstamos a valor razonable a través de otros resultados integrales	-817,903	-107,735	-40,597	-5,234
Utilidad integral del periodo	6,257,845	2,610,989	260,762	106,343

Balance General	31-dic-21	30-sep-21	31-dic-21	30-sep-21
	<i>(miles de pesos)</i>		<i>(miles de dólares)</i>	
Activos				
Activo no circulante				
Propiedades de inversión	50,812,050	49,430,336	2,468,582	2,434,272
<small>(Costo: 31/12/2021 - Ps.41,661,924, US\$2,024,044; 30/09/2021 - Ps.42,057,747, US\$2,071,198)</small>				
Inversiones a través del método de participación	889,741	815,095	43,226	40,141
Rentas diferidas por cobrar	287,220	255,408	13,954	12,578
Préstamo por cobrar	139,350	137,472	6,770	6,770
Efectivo restringido	32,356	31,919	1,572	1,572
Activo circulante				
Otras cuentas por cobrar	188,977	203,099	9,181	10,002
Impuestos por recuperar	97,095	94,407	4,717	4,649
Pagos anticipados	32,318	32,251	1,570	1,588
Rentas diferidas por cobrar	3,217	12,755	156	628
Cuentas por cobrar	118,049	78,490	5,735	3,865
<small>(Reserva para cuentas incobrables: 31/12/2021 - Ps. 113,779, US\$5,528; 30/09/2021 - Ps. 135,936, US\$6,694)</small>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,834,691	853,450	89,134	42,029
Total activos	54,435,064	51,944,682	2,644,597	2,558,095
Activos netos atribuible a los inversionistas (patrimonio neto)				
Contribuciones netas	18,650,342	18,701,218	1,553,644	1,556,093
Utilidades acumuladas	4,089,202	2,090,503	62,845	-32,254
Ajuste de conversión cambiaria	10,319,798	9,937,010	-	-
Reserva de riesgo de crédito propio	157,219	264,954	-2,741	2,493
Total activos netos	33,216,561	30,993,685	1,613,747	1,526,331
Pasivos				
Pasivo no circulante				
Préstamos	18,052,862	19,838,346	877,055	976,970
<small>(Costo: 31/12/2021 - Ps. 17,187,222, US\$834,999; 31/09/2021 - Ps. 18,766,764, US\$924,198)</small>				
Instrumentos financieros derivados	0	7,884	0	388
Depósitos de arrendatario	323,797	316,491	15,731	15,586
Proveedores y otras cuentas por pagar	137,233	111,252	6,667	5,479
Pasivo circulante				
Proveedores y otras cuentas por pagar	476,868	430,726	23,167	7,662
Préstamos	2,151,050	155,581	104,504	21,212
<small>(costo: 31/12/2021 - Ps. 2,097,769, US\$101,915; 30/09/2021 - Ps. 155,581, US\$7,662)</small>				
Depósitos de arrendatarios	76,693	90,717	3,726	4,468
Total pasivo (excluyendo activo neto atribuible a los Inversionistas)	21,218,503	20,950,997	1,030,850	1,031,764
Total pasivos y activos netos	54,435,064	51,944,682	2,644,597	2,558,095

Estado de Flujo de Efectivo		
	Dic-21	Dic-21
	(miles de pesos)	(miles de dólares)
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad (pérdida) del período	6,175,549	111,577
Ajustes:		
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	-2,900,478	-72,537
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	-1,334,470	-13,362
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	-33,148	-388
Pérdida (utilidad) neta realizada por venta de propiedades de inversión	-23,848	309
Estimación para cuentas de cobro dudoso	1,047	-680
Intereses pagados por préstamos	872,073	10,476
Intereses devengados en cuentas bancarias	-2,487	-17
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	-98,894	-2,181
Disminución (aumento) rentas diferidas por cobrar	-39,768	-904
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar	3,598	-1,190
Disminución (aumento) en impuestos por recuperar	-90,238	-1,017
Disminución (aumento) en impuestos al valor agregado reembolsado	91,136	949
Disminución (aumento) en pagos anticipados	-1,647	18
Disminución (aumento) en otros activos	-113,627	821
(Disminución) aumento en depósitos de arrendatarios	2,169	-597
(Disminución) aumento en proveedores y otras cuentas por pagar	218,892	3,144
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de operación	2,725,859	34,422
Flujo de efectivo de actividades de inversión		
Adquisiciones de propiedades de inversión	-254,748	-8,095
Mejoras de propiedades de inversión	-528,446	44,764
Ingreso por disposición de propiedades de inversión	986,495	-
Intereses devengados en cuentas bancarias	2,487	17
Inversiones a través del método de participación	37,426	346
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de inversión	243,214	37,031
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento		
Préstamos por pagar recibidos	3,735,280	
Pago de préstamos	-3,774,393	
Intereses pagados por préstamos	-864,319	-5,421
Distribuciones pagadas a inversionistas	-1,655,013	-16,479
Recompra de certificados	-50,876	-2,449
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de financiamiento	-2,609,321	-24,349
(Disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo	359,752	47,105
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	1,443,720	42,029
Efectos cambiarios sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	31,219	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	1,834,691	89,134

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 acumuladas	Total activos netos
<i>(miles de pesos)</i>					
Balance al 1 de enero de 2021	18,701,218	9,419,599	975,122	-431,334	28,664,605
Contribución de capital	-	-	-	-	-
Distribuciones a tenedores	-	-	-	-1,655,013	-1,655,013
Recompra de certificados, incluyendo costos de transacción	-50,876-				-50,876
Utilidad integral					
Utilidad (pérdida) neta del período	-	-	-	6,175,549	6,175,549
Otros resultados integrales					
Ajuste por conversión de divisas	-	900,199	-	-	900,199
Ajuste por valor razonable de préstamos	-	-	-817,903	-	-817,903
Total de utilidad (pérdida) utilidad integral	-	900,199	-817,903	6,175,549	6,257,845
Activo neto (patrimonio neto) al 31 de diciembre de 2021	18,650,342	10,319,798	157,219	4,089,202	33,216,561
<i>(miles de dólares)</i>					
Balance al 1 de enero de 2021	1,556,093	-	-10,058	-71,715	1,474,320
Contribución de capital	-	-	-	-	-
Distribuciones a tenedores	-	-	-	-16,479	-16,479
Recompra de certificados, incluyendo costos de transacción	-2,449-				-2,449
Utilidad integral					
Utilidad (pérdida) neta del período	-	-	-	111,577	111,577
Otros resultados integrales					
Ajuste por conversión de divisas	-	-	-	-	0
Ajuste por valor razonable de préstamos	-		-5,234	-	-5,234
Total de utilidad (pérdida) utilidad integral	-		-5,234	111,577	106,343
Activo neto (patrimonio neto) al 31 de diciembre de 2021	1,553,644	-	-2,741	62,845	1,613,747