



REPORTE DE RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE DEL 2014

Ciudad de México, 29 de abril de 2014 - Terrafina (BMV: TERRA13), fideicomiso de inversión líder en bienes raíces industriales ("FIBRA"), asesorado externamente por Prudential Real Estate Investors y dedicado a adquirir, poseer, desarrollar y administrar propiedades inmobiliarias industriales en México, anunció hoy sus resultados del primer trimestre del 2014.

Las cifras presentadas en este reporte han sido preparadas de conformidad con 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 resultados financieros de Terrafina que se describen en el presente reporte son no auditados, por lo que las cifras mencionadas a lo largo de este reporte podrían presentar ajustes en el futuro.

Terrafina presenta los resultados financieros del primer trimestre 2014 que comprenden del periodo 1 de enero al 31 de marzo de 2014. Es importante considerar que las comparaciones presentadas en este reporte se hacen en base a los números del cuarto trimestre del 2013 ya que los resultados del primer trimestre del 2013 tan sólo reflejan la operación del periodo de 20 al 31 de marzo de 2013, y no incluyen los efectos de la adquisición del portafolio American Industries – Kimco.

Hechos Destacados Operativos y Financieros al 31 de marzo de 2014

Operativos

- **La tasa de ocupación al 31 de marzo de 2014 fue del 90.6%**, un incremento de 92 puntos base comparado con el 4T13. Considerando las cartas de intención firmadas, la ocupación al primer trimestre del 2014 fue de **91.1%**.
- **La renta promedio anualizada del portafolio por pie cuadrado al primer trimestre del 2014 fue US\$4.74.**
- **En el primer trimestre del 2014, Terrafina registró un total de 30.9 millones de pies cuadrados (mpc) de Área Rentable Bruta (ARB) integrada por 217 propiedades y 228 inquilinos.**
- **El total de actividades por arrendamiento en el primer trimestre del 2014 fue de 1.5 mpc**, de los cuales **36.0% corresponden a área rentable nueva y 64.0% a renovaciones de contratos.** Esta actividad se concentró principalmente en los mercados de Querétaro, Cuautitlán Izcalli, Ciudad Juárez, Chihuahua, San Luis Potosí y Silao.
- **Durante el primer trimestre de 2014, se firmó un contrato para la construcción de un BTS de 131 mil pies cuadrados.** Esta actividad de nuevo desarrollo se estima que **contribuya US\$0.6 millones en la generación de Ingreso Operativo Neto (ION) para el 2015.** La tasa de retorno proyectada o rendimiento en el costo de inversión es de **11.3%.**
- **Se realizó la venta de una reserva de tierra ubicada en la ciudad de Apodaca, Nuevo León de 120 mil pies cuadrados por un total de US\$0.8 millones.**



Financieros

- Los ingresos netos del 1T14 fueron US\$37.5 millones. Asimismo, los ingresos por rentas del 1T14 fueron US\$31.7 millones, incrementándose 0.4% o US\$0.1 millones comparado con el 4T13.
- El ION del 1T14 alcanzó US\$30.5 millones; el margen ION¹ fue 86.4%, una disminución de 112 puntos base comparado con el 4T13. Asimismo, tomando en cuenta los US\$125 millones de ION esperado para el 2014 y el precio promedio del 1Q14 de US\$1.92 (Ps. 25.08), la tasa de capitalización (*cap rate*) es de 8.2%.
- La UAFIDA del 1T14 alcanzó US\$26.9 millones; el margen UAFIDA² fue de 76.2%, disminuyendo 308 puntos base comparado con el 4T13.
- Los fondos disponibles para la operación ajustados (AFFO) del 1T14 alcanzaron US\$15.1 millones; el margen AFFO del 1T14 fue de 42.4%, un aumento de 215 puntos base comparado con el 4T13.
- El monto total de distribuciones para el primer trimestre del 2014 fue de US\$15.1 millones. Como resultado de las operaciones del 1T14, se distribuirán Ps. 0.5244 por CBFI (US\$0.0396 por CBFI) como pago de distribuciones correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero al 31 de marzo de 2014. Esto representa un aumento del 10.0% en el pago de distribuciones en pesos respecto al 4T13.
- El resultado de la distribución por CBFI anualizada del 1T14 será de US\$0.1585; tomando en cuenta el precio promedio de cierre del 1T14 de US\$1.92 (Ps. 25.08), se obtuvo un retorno por distribución (*dividend yield*) del 8.4%.

(1) La disminución en el margen ION y UAFIDA es resultado del pago de impuestos sobre la propiedad mismos que se pagan en una sola ocasión durante el primer trimestre del año siendo gastos no recurrentes.



Resultados Relevantes

Operativos	1T14	4T13	Var.			
Número de Propiedades Desarrolladas	217	216	1			
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc) ¹	30.89	30.76	0.13			
Nuevos Desarrollos ² (mpc)	0.13	0.09	0.05			
Reserva Territorial (mpc)	7.32	7.51	-0.19			
Tasa de Ocupación	90.6%	89.7%	92 bps			
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	4.74	4.76	-0.02			
Plazo Promedio Remanente de Renta (años)	3.59	3.74	-0.16			
Tasa de Renovación ³	81.8%	72.1%	973 bps			

Financieros Trimestrales	1T14	4T13	Var.	1T14	4T13	Var.
				13.2344	13.0262	
	(millones de pesos excepto donde se indique)			(millones de dólares excepto donde se indique)		
Ingresos por Rentas	441.9	437.8	0.9%	33.4	33.6	-0.6%
Otros Ingresos Operativos	54.2	52.6	3.0%	4.1	4.0	2.4%
Ingresos Netos	496.1	490.4	1.2%	37.5	37.6	-0.3%
Ingreso Operativo Neto (ION)*	404.3	404.1	0.1%	30.5	30.9	-1.1%
Margen ION	86.4%	87.5%	-112 bps	86.4%	87.5%	-112 bps
UAFIDA ⁴	357.4	365.9	-2.3%	26.9	28.0	-3.8%
Margen UAFIDA	76.2%	79.3%	-308 bps	76.2%	79.3%	-308 bps
Flujo de la Operación (FFO)*	234.3	232.5	0.8%	17.7	17.7	-0.3%
Margen FFO	50.0%	50.3%	-24 bps	50.0%	50.3%	-24 bps
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)*	199.8	187.5	6.6%	15.1	14.3	5.2%
Margen AFFO	42.4%	40.3%	215 bps	42.4%	40.3%	215 bps
Distribuciones	199.8	181.7	10.0%	15.1	13.9	8.2%
Distribuciones por CBFi ⁵	0.5244	0.4769	10.0%	0.0396	0.0366	8.2%

Balance General	Mar14	Dic13	Var.	Mar14	Dic13	Var.
				13.0837	13.0765	
	(millones de pesos excepto donde se indique)			(millones de dólares excepto donde se indique)		
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	594.1	728.6	-18.5%	45.4	55.7	-18.5%
Propiedades de Inversión	21,118.0	21,146.3	-0.1%	1,614.1	1,616.2	-0.1%
Reserva de Terrenos	956.9	966.6	-1.0%	73.1	73.9	-1.0%
Deuda Total	11,950.3	11,987.3	-0.3%	913.4	916.2	-0.3%
Deuda Neta	11,356.2	11,258.7	0.9%	868.0	860.5	0.9%

Los datos en dólares del Estado de Resultados fueron convertidos usando el tipo de cambio promedio del periodo; en el Balance General se utilizó el cierre del periodo. (1) Millones de pies cuadrados. (2) Incluye expansiones y edificios hechos a la medida (BTS). (3) Indica la tasa de renovaciones de los vencimientos de los contratos. (4) Utilidad antes de gastos financieros, impuestos, depreciación y amortización. (5) Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios.

(*) Se realiza un ajuste a nivel ingresos y gastos para el cálculo de dichas métricas. Para mayor información sobre la integración de estos cálculos, favor de referirse a la sección "Desempeño Financiero 1T14" y "Anexos" disponibles en el documento.

Fuente: PREI Latin America – Portfolio Management y Fund Accounting



Comentario de Alberto Chretin, Director General y Presidente del Comité Técnico

En el primer trimestre de 2014, Terrafina obtuvo resultados positivos destacando un nivel de ocupación del 90.6%, lo que representa un incremento de 92 puntos base, respecto al trimestre anterior. Nos complace saber que nuestros resultados se encuentran en línea con nuestra expectativa de cerrar el 2014 con una tasa de ocupación entre 91% y 91.5%.

Como resultado del trabajo en conjunto que hemos realizado con nuestros administradores de propiedades, cerramos el trimestre con 1.5 millones de pies cuadrados en contratos de arrendamiento, de los cuales 36% correspondieron a nuevos contratos y 64% a renovaciones.

Asimismo, avanzamos en el desarrollo de un BTS de 131 miles de pies cuadrados. Este nuevo desarrollo adicionará aproximadamente US\$554 mil al Ingreso Operativo Neto del 2015.

Entre otros temas relevantes, concluimos con un reembolso del IVA recuperando un total de US\$8.8 millones a finales del primer trimestre, mismos que han sido aplicados al pago de la línea de crédito denominada en pesos con HSBC.

En base a nuestro sólido desempeño operativo del trimestre, distribuiremos US\$15.1 millones, que equivalen a una distribución anualizada de US\$0.15 centavos por CBF y un retorno por distribución (*dividend yield*) del 8.4%.

Finalmente, me gustaría compartirles que recientemente la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), ha realizado una serie de propuestas para la regulación de las Fibras, mismas que consideramos ayudarán a fortalecer a la industria con mejores controles para proteger los intereses de los inversionistas. Al día de hoy, nos encontramos analizando estas nuevas propuestas a las regulaciones y estaremos compartiendo con ustedes los posibles cambios a medida que éstas sean aprobadas.

Atentamente,
Ing. Alberto Chretin

Director General y Presidente del Comité Técnico



Resumen Operativo

Resumen por Región

(al 31 de marzo, 2014)

	Norte	Bajío	Centro	Total
# Propiedades	150	40	27	217
# de Arrendatarios	148	41	39	228
ARB (mpc)	18.4	6.4	6.0	30.9
Nuevos Desarrollos ¹ (mpc)	0.0	0.1	0.0	0.1
Reserva de Terrenos (mpc)	3.7	0.1	3.6	7.3
Tasa de Ocupación	88.8%	91.8%	94.9%	90.6%
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	4.59	4.82	5.10	4.74
% Renta Base Anualizada	56.7%	21.5%	21.9%	100.0%
Tasa de Renovación	72.5%	100.0%	77.5%	81.8%

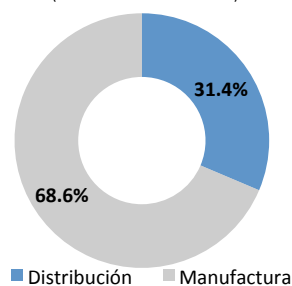
(1) Incluye expansiones y edificios hecho a la medida (BTS).
Fuente: PREI Latin America - Portfolio Management



Operaciones de TerraFina al 1T14.

Diversificación por Uso de Propiedad al 1T14

(como % del ARB arrendado)



Actividades de Arrendamiento

	1T14	4T13	Var.
Portafolio Operativo (mpc):			
Renovaciones	1.0	1.9	-88.7%
Nuevos Arrendamientos	0.4	0.8	-40.4%
Propiedades en Desarrollo	0.1	0.1	4.6%
Pies Cuadrados Totales de Arrendamientos Firmados	1.5	2.8	-124.6%
Tasa de Renovación	81.8%	71.7%	1,014 bps

Fuente: PREI Latin America - Portfolio Management



Resumen Operativo (continuación)

Ocupación y Rentas por Región

	Consolidado	
	Tasa de Ocupación	Renta Prom. / Pie Cuadrado (dólares)
(al 31 de marzo 2014)		
Norte	88.8%	4.59
Baja California	79.1%	4.57
Sonora	86.3%	3.84
Chihuahua	95.0%	4.79
Coahuila	95.2%	4.36
Nuevo León	74.0%	4.50
Tamaulipas	62.2%	4.11
Durango	85.2%	3.90
Bajío	91.8%	4.82
San Luis Potosí	94.3%	4.74
Jalisco	93.0%	5.36
Aguascalientes	100.0%	4.47
Guanajuato	98.0%	5.10
Querétaro	84.1%	4.56
Centro	94.9%	5.10
Estado de México	94.1%	5.10
Distrito Federal	100.0%	10.30
Puebla	100.0%	4.01
Tabasco	100.0%	5.18
Total	90.6%	4.74

Fuente: PREI Latin America - Portfolio Management

Vencimientos y Renovaciones por Región

	Consolidado			
	Vencimientos (número de contratos)	% Total de Vencimientos	Renovaciones (número de contratos)	% Total de Renovaciones
(al 31 de marzo 2014)				
Norte	18	75.0%	14	70.0%
Baja California	-	0.0%	-	0.0%
Sonora	-	0.0%	-	0.0%
Chihuahua	14	58.3%	11	55.0%
Coahuila	-	0.0%	-	0.0%
Nuevo León	2	8.3%	2	10.0%
Tamaulipas	2	8.3%	1	5.0%
Durango	-	0.0%	-	0.0%
Bajío	3	12.5%	3	15.0%
San Luis Potosí	-	0.0%	-	0.0%
Jalisco	-	0.0%	-	0.0%
Aguascalientes	-	0.0%	-	0.0%
Guanajuato	-	0.0%	-	0.0%
Querétaro	3	12.5%	3	15.0%
Centro	3	12.5%	3	15.0%
Estado de México	3	12.5%	3	15.0%
Distrito Federal	-	0.0%	-	0.0%
Puebla	-	0.0%	-	0.0%
Tabasco	-	0.0%	-	0.0%
Total	24	100.0%	20	100.0%

Fuente: PREI Latin America - Portfolio Management



Desempeño Operativo del Primer Trimestre 2014

Composición por Diversificación Geográfica

La diversificación geográfica de las propiedades de TerraFina del 1T14 (en base al ARB por pie cuadrado) se encontraban principalmente ubicadas en la región norte de México, representando un 59.7% de ARB, mientras que para las regiones Bajío y Central representaba 20.9% y 19.4%, respectivamente.

Diversificación Geográfica por Región y Estado

	1T14	% del ARB Total al 1T14	4T13	% del ARB Total al 4T13
Norte	18.44	59.7%	18.44	60.0%
Baja California	1.13	3.7%	1.13	3.7%
Sonora	0.28	0.9%	0.28	0.9%
Chihuahua	9.84	31.9%	9.84	32.0%
Coahuila	3.38	11.0%	3.38	11.0%
Nuevo León	1.58	5.1%	1.58	5.2%
Tamaulipas	1.76	5.7%	1.76	5.7%
Durango	0.46	1.5%	0.46	1.5%
Bajío	6.45	20.9%	6.32	20.5%
San Luis Potosí	1.87	6.1%	1.74	5.7%
Jalisco	1.29	4.2%	1.29	4.2%
Aguascalientes	0.75	2.4%	0.75	2.4%
Guanajuato	0.54	1.7%	0.54	1.8%
Querétaro	1.99	6.5%	1.99	6.5%
Centro	6.00	19.4%	6.00	19.5%
Estado de México	5.14	16.6%	5.14	16.7%
Distrito Federal	0.02	0.1%	0.02	0.1%
Puebla	0.18	0.6%	0.18	0.6%
Tabasco	0.65	2.1%	0.65	2.1%
Total	30.89	100.0%	30.76	100.0%

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

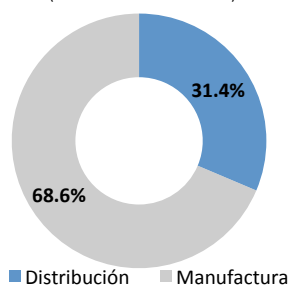
Fuente: PREI Latin America – Portfolio Management

Composición por Uso de la Propiedad

Al cierre del 1T14, la participación de propiedades dedicadas a la distribución y logística fue de 31.4% y 68.6% a la manufactura, manteniéndose estable respecto al trimestre anterior.

Diversificación por Uso de Propiedad al 1T14

(como % del ARB arrendado)



Diversificación por Uso de Propiedad

	1T14	4T13	Var.
Distribución	31.4%	31.3%	3 bps
Manufactura	68.6%	68.7%	-3 bps

Fuente: PREI Latin America - Portfolio Management

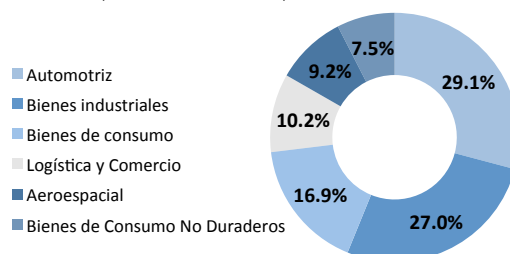


Composición por Sectores

Al 31 de marzo de 2014, la diversificación de arrendatarios por actividad industrial fue la siguiente:

Diversificación por Sector Industrial al 1T14

(como % del ARB arrendado)



Diversificación por Sector Industrial

	1T14	4T13	Var.
Automotriz	29.1%	27.8%	133 bps
Bienes industriales	27.0%	27.4%	-36 bps
Bienes de consumo	16.9%	17.5%	-56 bps
Logística y Comercio	10.2%	10.6%	-36 bps
Aeroespacial	9.2%	9.1%	6 bps
Bienes de Consumo No Duraderos	7.5%	7.6%	-11 bps
Total	100.0%	100.0%	

Fuente: PREI Latin America - Portfolio 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 1T14, el porcentaje que representa de sus ingresos su principal cliente fue de 4.9%, mientras que para los 10 y 20 clientes principales fue de 22.8% y 33.9%, respectivamente.

Clientes Principales

	Pies Cuadrados en Arrendamiento (millones)	% del Total de ARB	% del Total de Ingresos
<i>(al 31 de marzo 2014)</i>			
Cliente Principal	1.36	4.9%	4.9%
10 Clientes Principales	6.08	21.7%	22.8%
20 Clientes Principales	9.15	32.7%	33.9%

Fuente: PREI Latin America - Portfolio Management



Ocupación

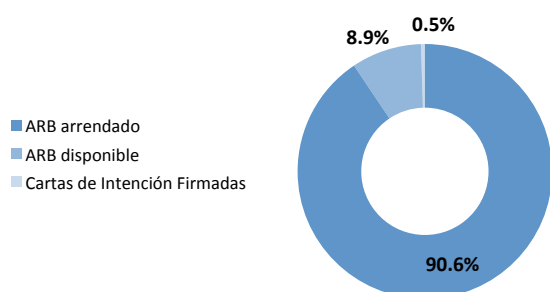
La ocupación del 1T14 fue de 90.6%, incrementándose 92 puntos base respecto al 4T13. Por otro lado, considerando las cartas de intención, la ocupación fue de 91.1%.

Durante el primer trimestre de 2014, TerraFina tuvo actividad de arrendamiento por un total de 1.5 mpc, de los cuales el 36.0% corresponden a nuevos contratos de arrendamiento (incluyendo expansiones y edificios hechos a la medida) y 64.0% corresponden a renovaciones de contratos. La actividad de arrendamiento se realizó principalmente en los mercados de Querétaro, Cuautitlán Izcalli, Ciudad Juárez, Chihuahua, San Luis Potosí y Silao. Adicional a esta actividad de arrendamiento, se firmaron cartas de intención por un espacio adicional de 0.17 mpc, las cuales se espera concretar en el 2T14.

Es importante mencionar que TerraFina mantiene un comportamiento histórico de cerrar el 90% de cartas de intención.

Ocupación al 1T14

(como % del ARB total)



Ocupación

	1T14	4T13	Var.
ARB arrendado	90.6%	89.7%	92 bps
ARB disponible	8.9%	9.5%	-56 bps
Cartas de Intención Firmadas	0.5%	0.9%	-35 bps
Total	100.0%	100.0%	

Fuente: PREI Latin America - Portfolio Management

Vencimientos de Contratos de Arrendamiento

Al cierre del 1T14, TerraFina mantenía un total de 228 inquilinos bajo contratos de arrendamiento. Estos contratos se caracterizan por tener vencimientos entre 3 a 5 años para actividades de logística y distribución y de 5 a 7 años para manufactura. En promedio, los vencimientos por año (como porcentaje del total de rentas anuales) se mantiene en niveles del 20%.

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
2014	16.65	12.6%	3.67	13.1%
2015	22.80	17.2%	4.69	16.7%
2016	17.12	12.9%	3.57	12.8%
2017	15.83	11.9%	3.29	11.7%
2018	9.72	7.3%	2.13	7.6%
Posterior	50.57	38.1%	10.64	38.0%

Fuente: PREI Latin America - Portfolio Management



Utilización del Capital

Nuevos Desarrollos y Venta de Propiedades No Estratégicas

Nuevos Desarrollos

En el 1T14, TerraFina firmó un contrato de arrendamiento para la construcción de un edificio BTS de 131 mil pies cuadrados en la ciudad de San Luis Potosí. Este edificio será destinado al uso de manufactura y contribuirá con US\$0.6 millones al ION en 2015, teniendo un retorno estimado del 11.3% - tomando en cuenta una inversión total esperada de US\$4.9 millones.

Enero - Marzo 2014					
	Pies Cuadrados (millones)	Inversión Total Esperada (millones de pesos)	Inversión Total Esperada (millones de dólares)	Costo por Pie Cuadrado (dólares)	% Pagando Renta al Cierre del Periodo
Norte	0.00	0.0	0.0	0.00	0.0%
Bajío	0.13	64.4	4.9	37.81	0.0%
Centro	0.00	0.0	0.0	0.00	0.0%
Total	0.13	64.4	4.9	37.81	0.0%

ION Proforma¹ (millones de dólares)

0.6

Retorno Estabilizado Estimado²

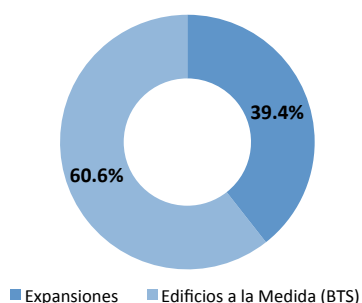
11.3%

(1) Ingreso Operativo Neto para los próximos doce meses

(2) ION Proforma dividido entre la inversión total esperada.
Fuente: PREI Latin America - Portfolio Management

Tipo de Desarrollo al 1T14

(como % del ARB total)



Proyectos en Desarrollo

	1T14	4T13
Propiedades Desarrolladas	99.3%	99.7%
Propiedades en Desarrollo	0.7%	0.3%
Total	100.0%	100.0%

Fuente: PREI Latin America - Portfolio Management



Gastos de Capital (CAPEX)

Los gastos de capital de TerraFina están clasificados por aquellos gastos que son recurrentes y se materializan en base a los vencimientos próximos de contratos y a 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 gastos de capital 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 los gastos de capital destinados a expansiones y nuevos desarrollos no son financiados con el flujo de la operación y por lo tanto no pasan por el estado de resultados.

Las cuentas del gasto de capital están integradas por:

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

En el 1T14, el total de inversión de CAPEX de TerraFina fue de US\$8.0 millones. A continuación se muestra el desglose de los gastos de capital del primer trimestre 2014:

Gastos de Capital (CAPEX)		
	1T14 (millones de pesos)	1T14 (millones de dólares)
Mejoras de los Inquilinos y CAPEX Recurrente	23.8	1.8
Comisiones de Arrendamiento	8.3	0.6
CAPEX Nuevos Desarrollos ¹	74.1	5.6
Gastos de Capital Totales	106.2	8.0

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: PREI Latin America - Portfolio Management

Reservas Territoriales

Al 31 de marzo de 2014, TerraFina cuenta con 13 propiedades de reserva territorial que equivalen a 7.3 mpc de ARB para futuros desarrollos de propiedades industriales.

La distribución de las reservas territoriales al 1T14 se integra de la siguiente manera:

al 31 de marzo del 2014					
	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)
Norte	3.7	450.1	34.4	489.3	37.4
Bajío	0.1	19.1	1.5	19.5	1.5
Centro	3.5	584.0	44.6	448.1	34.3
Total Portafolio de Terrenos	7.3	1,053.2	80.5	956.9	73.1

Fuente: PREI Latin America - Portfolio Management y Fund Accounting



Venta de Propiedades No Estratégicas

En el 3T13, TerraFina puso en marcha la estrategia de reciclaje de capital mediante la venta de propiedades no estratégicas. La implementación de esta estrategia contribuirá a la especialización en mercados objetivos, cumpliendo con objetivos de incrementar ingresos, mejorar la rentabilidad de los activos y mantener un crecimiento constante y sostenible del valor de TerraFina para sus inversionistas.

TerraFina estima que con esta iniciativa se podría alcanzar la venta de aproximadamente US\$150 a US\$180 millones de propiedades no estratégicas.

Actualmente, nos encontramos analizando diversas oportunidades de venta de propiedades que a medida que sean confirmadas, serán comunicadas al mercado.

En el primer trimestre del 2014, se realizó la venta de un lote de reserva territorial con un área de 119.6 miles de pies cuadrados en la ciudad de Apodaca en el estado de Nuevo León a un precio de US\$0.8 millones.

Enero - Marzo 2014			
	Pies Cuadrados (millones)	Recursos Totales (millones de pesos)	Recursos Totales (millones de dólares)
Venta de Propiedades	0.00	0.0	0.0
Venta de Terrenos	0.12	11.0	0.8
Total	0.12	11.0	0.8

Fuente: PREI Latin America - Portfolio Management

Desempeño Financiero al 1T14

Resultados y Cálculos Financieros

Los resultados financieros son presentados en pesos mexicanos y dólares americanos. Los números del estado de resultados para cada periodo fueron convertidos a dólares utilizando el tipo de cambio promedio de 1T14 y para el balance general, se utiliza el tipo de cambio al cierre del trimestre - 31 de marzo de 2014. Es importante considerar que las comparaciones presentadas en este reporte se hacen en base a los números del cuarto trimestre del 2013 ya que los resultados del primer trimestre del 2013 tan sólo reflejan la operación del periodo de 20 al 31 de marzo de 2013, y no incluyen los efectos de la adquisición del portafolio American Industries – Kimco.

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 en inglés). A lo largo de la siguiente sección financiera del reporte de resultados, se pone 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 Normas Internacionales de Información Financiera.

Dentro de estos cálculos adicionales que se presentan en el reporte de resultados de TerraFina, se encuentra el 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 están disponibles 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.

Ingresos por Rentas

En el 1T14, TerraFina registró US\$33.4 millones en ingresos por rentas, una disminución marginal de 0.6% o US\$0.2 millones, comparado con el trimestre anterior.

Otros Ingresos Operativos

En el 1T14, se registraron US\$4.1 millones de otros ingresos operativos, un incremento de 2.4% o US\$0.1 millones comparado con el 4T13. 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 1T14 alcanzaron US\$37.5 millones, disminuyendo marginalmente US\$0.1 millones o 0.3%, respecto al trimestre anterior.

	1T14	4T13	Var. %	1T14	4T13	Var. %
	(millones de pesos)			(millones de dólares)		
Ingresos por Rentas	441.9	437.8	0.9%	33.4	33.6	-0.6%
Otros Ingresos Operativos	54.2	52.6	3.0%	4.1	4.0	2.4%
Ingresos Netos	496.1	490.4	1.2%	37.5	37.6	-0.3%

Fuente: PREI Latin America - 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 1T14 ascendieron a US\$9.3 millones, incrementándose US\$1.3 millones o 16.3%, respecto al trimestre anterior. Estos gastos estuvieron relacionados principalmente con reparaciones y mantenimiento, gastos de electricidad, comisiones y gastos de impuestos y seguros.

En el mes de enero, TerraFina realizó el pago de impuestos sobre las propiedades por un total de US\$2.3 millones, lo que representa el 25% del total de gastos de bienes raíces del primer trimestre. Este tipo de gastos son generados en una sola ocasión a principios del año y por lo tanto, no esperamos cargos adicionales a la cuenta de impuestos sobre las propiedades en los siguientes trimestres de este 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 de 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)

Durante el 1T14, se generó un ION de US\$30.5 millones el cual disminuyó 1.1% o US\$0.4 millones, comparado con el 4T13. El margen ION disminuyó 112 puntos base para ubicarse en 86.4%, comparado con 87.5% del trimestre anterior.

La disminución en el ION se debe principalmente al pago de impuestos de la propiedad en el mes de enero, mismos que se pagan en una sola ocasión en el año.

La siguiente tabla muestra el cálculo del ION para el 1T14:

	1T14	4T13	Var. %	1T14	4T13	Var. %
	<i>(millones de pesos excepto donde se indique)</i>			<i>(millones de dólares excepto donde se indique)</i>		
Ingresos por Rentas ¹	419.9	411.3	2.1%	31.7	31.6	0.3%
Otros Ingresos Operativos ²	48.2	48.2	0.0%	3.6	3.7	-1.4%
Ingresos Netos para el Cálculo del ION	468.1	459.5	1.9%	35.3	35.3	0.1%
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes	-9.3	-8.7	6.9%	-0.7	-0.7	0.0%
Impuestos Propiedad	-29.5	-6.5	353.8%	-2.2	-0.5	340.0%
Comisión por Administración de Propiedad	-6.5	-10.6	-38.7%	-0.5	-0.8	-37.5%
Electricidad	-9.0	-16.7	-46.1%	-0.7	-1.3	-46.2%
Seguros Propiedad	-3.7	-4.6	-19.6%	-0.3	-0.4	-25.0%
Seguridad	-3.0	-3.6	-16.7%	-0.2	-0.3	-33.3%
Otros Gastos Operativos	-2.8	-4.7	-40.4%	-0.2	-0.4	-50.0%
Gastos Operativos de Bienes Raíces para el Cálculo del ION	-63.8	-55.4	15.2%	-4.8	-4.4	9.1%
Ingreso Operativo Neto³	404.3	404.1	0.05%	30.5	30.9	-1.1%
Margen ION	86.4%	87.5%	-112 bps	86.4%	87.5%	-112 bps

(1) Excluye el ingreso devengado resultado de los ajustes de las rentas en línea recta siendo una cuenta no monetaria. (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: PREI Latin America - Fund Accounting



Comisiones y Gastos de Administración

Las comisiones y gastos de administración del 1T14 ascendieron a US\$3.7 millones, aumentando 2.8% o US\$0.1 millones comparado con el 4T13. La integración de las comisiones y gastos de administración del 1T14 fue la siguiente:

- 32.7% corresponden al pago de comisión por asesoría al asesor externo¹
- 32.5% a servicios profesionales y de consultoría
- 34.8% a sueldos, honorarios de administración y otros gastos.

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

En el primer trimestre, la UAFIDA disminuyó US\$1.1 millones o 3.8%, comparado con 4T13 para alcanzar US\$26.9 millones. El margen UAFIDA fue de 76.2%, una disminución de 308 puntos base, trimestre a trimestre.

La siguiente tabla muestra el cálculo de la UAFIDA para el 1T14:

	1T14	4T13	Var. %	1T14	4T13	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)			(millones de dólares excepto donde se indique)		
Ingresos por Rentas ¹	419.9	411.3	2.1%	31.7	31.6	0.3%
Otros Ingresos Operativos ²	48.2	48.2	0.0%	3.6	3.7	-1.4%
Gastos de Bienes Raíces	-65.2	-56.4	15.6%	-4.9	-4.5	8.9%
Gastos Operativos de Bienes Raíces para Cálculo del ION	-63.8	-55.4	15.2%	-4.8	-4.4	9.1%
Publicidad	-0.2	-0.4	-50.0%	0.0	0.0	-
Gastos Admón. Seguros Propiedad	-0.7	-0.7	0.0%	-0.1	-0.1	-
Otros Gastos Admón. Bienes Raíces	-0.5	0.0	-	0.0	0.0	-
Comisiones y Gastos Admón.	-45.5	-37.2	22.3%	-3.5	-2.8	25.0%
Comisión del Asesor Externo	-26.2	-15.9	64.8%	-2.0	-1.2	66.7%
Comisiones Legales, Admón. y Profesionales	-13.0	-20.9	-37.8%	-0.9	-1.6	-43.8%
Honorarios del Fiduciario	-0.8	6.6	-112.1%	-0.1	0.5	-120.0%
Sueldos	-4.7	-5.5	-14.5%	-0.4	-0.4	-
Otros Gastos	-0.8	-1.5	-46.7%	-0.1	-0.1	-
UAFIDA³	357.4	365.9	-35.8%	26.9	28.0	-3.8%
Margen UAFIDA	76.2%	79.3%	-308 bps	76.2%	79.3%	-308 bps

(1) Excluye el ingreso devengado resultado de los ajustes de las rentas en línea recta siendo una cuenta no monetaria. (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: PREI Latin America - 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 al 1T14, fue de US\$10.0 millones, disminuyendo 31.7% o US\$4.6 millones, comparado con el trimestre anterior.

	1T14	4T13	Var. %	1T14	4T13	Var. %
	(millones de pesos)			(millones de dólares)		
Intereses Financieros	-123.6	-127.6	-3.1%	-9.3	-9.8	-5.1%
Gastos de Deuda	-10.0	-62.2	-83.9%	-0.7	-4.8	-85.1%
Recurrente	-0.2	-6.4	-96.9%	0.0	-0.5	-
No Recurrente	-9.8	-55.8	-82.4%	-0.7	-4.3	-83.7%
Productos Financieros	0.7	0.6	16.7%	0.1	0.0	-
Total	-132.9	-189.2	-29.8%	-10.0	-14.6	-31.7%

Fuente: PREI Latin America - Fund Accounting

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

Durante el 1T14, el FFO se mantuvo igual que en el 4T13 en los US\$17.7 millones y el margen FFO fue de 50.0%, disminuyendo 24 puntos base trimestre a trimestre.

Adicionalmente, el AFFO para el 1T14 fue de US\$15.1 millones, incrementándose US\$0.8 millones o 5.2% comparado con el 4T13. El margen AFFO registrado fue de 42.4%, aumentando 215 puntos base trimestre a trimestre.

	1T14	4T13	Var. %	1T14	4T13	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)			(millones de dólares excepto donde se indique)		
UAFIDA	357.4	365.9	-2.3%	26.9	28.0	-3.8%
Costo Financiero ¹	-123.1	-133.4	-7.7%	-9.3	-10.3	-9.7%
Fondos de la Operación (FFO)	234.3	232.5	0.8%	17.7	17.7	-0.3%
Margen FFO	50.0%	50.3%	-24 bps	50.0%	50.3%	-24 bps
Mejoras de los Inquilinos	-23.8	-16.5	44.4%	-1.8	-1.3	38.3%
Comisiones de Arrendamiento	-8.3	-17.1	-51.5%	-0.6	-1.3	-53.8%
Otros Gastos No Recurrentes ²	-2.4	-11.4	-78.9%	-0.2	-0.8	-75.0%
Fondos de la Operación Ajustado (AFFO)	199.8	187.5	6.6%	15.1	14.3	5.2%
Margen AFFO	42.4%	40.3%	215 bps	42.4%	40.3%	215 bps

(1) Gastos Financieros Operativos Netos integrados por intereses financieros, gastos de deuda recurrente y productos financieros. (2) Gastos relacionados con adquisiciones, legales y otros

Fuente: PREI Latin America - Fund Accounting

Utilidad (Pérdida) Neta

En el 1T14, Terrafina registró una pérdida neta de US\$0.7 millones, resultado principalmente del ajuste por valor razonable a las propiedades de inversión.

Esto se explica por el ajuste realizado a la única propiedad rentada por un desarrollador de vivienda público. Esta propiedad tan sólo representa el 0.8% de ARB del portafolio de Terrafina.

Asimismo, es importante mencionar que las rentas provenientes de esta propiedad, no están consideradas en la proyección del ION reafirmando la expectativa de generar US\$125 millones para el 2014.



La siguiente tabla muestra el cálculo de la utilidad (pérdida) neta para el 1T14 y 4T13:

	1T14	4T13	Var. %	1T14	4T13	Var. %
	<i>(millones de pesos excepto donde se indique)</i>			<i>(millones de dólares excepto donde se indique)</i>		
Ingresos Netos	496.1	490.4	1.2%	37.5	37.6	-0.4%
Gastos de Bienes Raíces e Impuestos	-123.4	-102.0	21.0%	-9.3	-7.8	18.8%
Honorarios y Gastos Diversos	-47.9	-48.7	-1.6%	-3.7	-3.7	-1.0%
Utilidad (Pérdida) por Venta de Bienes Raíces	0.7	-110.1	-	0.1	-8.4	-
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	-104.2	153.2	-	-7.9	11.8	-
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	-13.1	2.6	-	-1.0	0.2	-
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	-84.5	139.9	-	-6.4	10.7	-
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	0.0	-9.9	-	0.0	-0.8	-
Gastos Relacionados de Adquisiciones	0.0	-4.4	-	0.0	-0.3	-
Utilidad Operativa	123.8	511.0	-75.8%	9.3	39.8	-76.6%
Margen Operativo	24.8%	105.7%	-8,094 bps	24.8%	105.7%	-8,094 bps
Producto Financiero	0.7	0.6	16.7%	0.1	0.0	0.0%
Gastos Financieros	-133.6	-189.8	-29.6%	-10.0	-14.6	-31.3%
Gastos Financieros Netos	-132.9	-189.2	-29.8%	-10.0	-14.6	-31.7%
Utilidad (Pérdida) Neta	-9.1	321.8	-102.8%	-0.7	25.2	-102.6%
Margen Neto	-1.8%	67.0%	-	-1.8%	67.0%	-

Fuente: PREI Latin America - Fund Accounting

Distribuciones por CBFIs

Como parte de los resultados de TerraFina del 1T14, se distribuirán US\$15.1 millones, equivalente a US\$0.0396 por CBFI; un incremento de 8.2% comparado con las distribuciones del 4T13.

A continuación se muestran las distribuciones para el 1T14 y 4T13:

<i>(millones de pesos excepto donde se indique)</i>	1T14	4T13
CBFIs en Circulación ¹ (millones de acciones)	381.0	381.0
Precio del CBFI (promedio del trimestre)	25.08	24.26
Distribuciones	199.8	181.7
Distribuciones por CBFI	0.5244	0.4769
Tipo de Cambio USD/MXN (cierre del periodo)	13.2344	13.0262
Distribuciones (millones de dólares)	15.1	13.9
Distribución por CBFI (dólares)	0.0396	0.0366
<i>Rendimiento de la Distribución Anualizada²</i>	<i>8.4%</i>	<i>7.9%</i>

(1) Número total de acciones en circulación: 381,014,635. (2) Distribución por CBFI dividido entre el precio de cierre del CBFI. El cálculo del rendimiento de las distribuciones está anualizado para efectos comparativos.

Fuente: PREI Latin America - Fund Accounting



Deuda

Al 31 de marzo 2014, la deuda total de TerraFina fue de US\$913.4 millones. El costo promedio de la deuda de largo plazo que está denominada en dólares fue de 3.72%.

La mayoría de los préstamos contratados por TerraFina están a tasas variables y se cuenta con contratos cap de cobertura de tasas de interés y opciones de tasa fija.

	Denominación	Millones de pesos	Millones de dólares	Tasa de Interés	Términos	Plazo	Opción de Extender Plazo
<i>(al 31 de marzo 2014)</i>							
Deuda Corto Plazo							
HSBC	Pesos	623.2	47.6	TIIE + 2.60%	Interés	Sep 2014	-
Deuda Largo Plazo							
Citibank ¹	Dólares	6,499.5	496.8	Libor + 3.50%	Interés	Mar 2016	-
Banorte	Dólares	501.1	38.3	Libor + 3.30%	Interés + Principal	May 2016	-
GEREM ^{2,3}	Dólares	3,701.2	282.9	Libor + 3.50%	Interés + Principal	Sep 2018	Sep 2020
HSBC ³	Dólares	625.3	47.8	Libor + 3.50%	Interés + Principal	Sep 2018	Sep 2020
Deuda Total		11,950.3	913.4				
Efectivo Neto		594.1	45.4				
Deuda Neta		11,356.2	868.0				
LTV⁴			53.8%				

(1) Crédito sindicado con seis bancos. (2) Crédito sindicado con cuatro bancos. (3) Periodo de un año de gracia, sólo pago de intereses. (4) Cálculo de la deuda total entre el valor de las propiedades (incluyendo avalúos).

Fuente: PREI Latin America - Fund Accounting y Capital Markets



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 Prudential Real Estate Investors Latin America.

TerraFina tiene 230 propiedades, que incluyen 217 naves industriales, con un total aproximado de 31 millones de pies cuadrados de ARB y 13 reservas de tierra, diseñadas para preservar la capacidad de crecimiento orgánico del portafolio.

El objetivo de TerraFina es proveer de retornos atractivos, ajustados por riesgo, a los tenedores de Certificados del Fideicomiso (CBFIs), a través de distribuciones estables y apreciación de capital. TerraFina espera alcanzar su objetivo por medio de un exitoso desempeño en la operación de sus propiedades (bienes raíces industriales y propiedades complementarias), adquisiciones estratégicas, acceso institucional, eficaz dirección estratégica y una óptima estructura de gobierno corporativo. Para mayor información, favor de visitar www.terrafinamx.com

Acerca de Prudential Real Estate Investors

Prudential Real Estate Investors es uno de los líderes mundiales en la administración de negocios de bienes raíces ofreciendo diversos vehículos de inversión que se encuentran invertidos en mercados privados y públicos ubicados en Estados Unidos de América, Europa, Medio Oriente, Asia, Australia y Latinoamérica. El corporativo se encuentra basado en Madison, Nueva Jersey y adicionalmente la compañía cuenta con oficinas en Atlanta, Chicago, Miami, Nueva York, San Francisco, Frankfurt, Lisboa, Londres, Luxemburgo, Munich, Paris, Abu Dabi, Ciudad de México, Sao Paulo, Hong Kong, Seúl, Singapur, Sidney y Tokio. Adicionalmente, cuenta con oficinas representativas en Milán. PREI cuenta con un total de US\$55.7 mil millones en activos brutos bajo administración (US\$41.0 mil millones de activos netos) al 31 de diciembre de 2013. Para mayor información favor de visitar www.prei.com

Acerca de Prudential Financial, Inc.

Prudential Financial Inc. (NYSE: PRU) es una empresa líder en servicios financieros que al 31 de diciembre de 2013 cuenta con más de US\$1.1 mil billones de activos administrados con operaciones en Estados Unidos, Asia, Europa y Latinoamérica. La diversidad y talento de los empleados de Prudential está comprometido en ayudar a clientes individuales e institucionales a crecer y proteger su patrimonio mediante una oferta diversa de productos y servicios incluyendo seguros, anualidades, servicios relacionados con jubilaciones, fondos mutualistas y administración de inversiones. El icónico símbolo de la roca de Prudential en Estados Unidos en el último siglo se ha distinguido por la fortaleza, estabilidad, experiencia e innovación que representa. Para mayor información, favor de visitar www.news.prudential.com

Declaraciones sobre eventos futuros

Este documento puede incluir proyecciones o declaraciones a futuro que implican riesgos e incertidumbres. Palabras como "estima", "proyecto", "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 garantiza su desempeño futuro.



Conferencia Telefónica

(BMV: TERRA13)

Cordialmente lo invita a participar en la teleconferencia de Resultados del
Primer Trimestre del 2014

Miércoles, 30 de abril, 2014
12:00 p.m. horario de Nueva York
11:00 a.m. horario Ciudad de México

Presentado por:

Alberto Chretin, Director General
Angel Bernal, Director de Finanzas

Para participar por favor marque:

E.E.U.U. 1-800-311-9404
Internacional (marcación fuera de los E.E.U.U) 1-334-323-7224
Código de acceso: 34974

Audio Webcast Link: <http://www.videonewswire.com/event.asp?id=98731>

Para obtener la repetición por favor marcar:

E.E.U.U. 1-877-919-4059
Internacional (marcación fuera de los E.E.U.U) 1-334-323-0140
Código de acceso: 30392580



Anexos

Anexo 1 – Ingresos

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

Adicionalmente, existen ingresos contables que deben de registrarse en base a las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS), sin embargo, estos ingresos no son monetarios por lo que se excluyen en el cálculo.

Las mejoras de los inquilinos que son reembolsables, se están neteando contra los gastos de mejoras de los inquilinos que se encuentran agrupados en el AFFO.

Ingresos		1T14	4T13	1T14	4T13
		(millones de pesos)		(millones de dólares)	
	Ingresos	441.9	437.8	33.4	33.6
cálculo NOI	Ingresos por Rentas	419.9	411.3	31.7	31.6
No Monetario	Ingresos Devengados ¹	22.0	26.5	1.7	2.0
	Otros Ingresos Operativos	54.2	52.6	4.1	4.0
cálculo NOI	Gastos Reembolsables como Ingresos ²	48.2	48.2	3.6	3.7
cálculo AFFO	Mejoras de Inquilinos Reembolsables	2.7	4.4	0.2	0.3
No Monetario	Otros Ingresos No Monetarios	3.3	0.0	0.2	0.0
	Ingresos Netos	496.1	490.4	37.5	37.6

(1) Ajuste de las rentas por línea recta. (2) Corresponde al reembolso de los gastos de arrendamiento neto triple realizados a Terrafina por parte de los inquilinos

Fuente: PREI Latin America - Fund Accounting



Anexo 2 – 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) así como no recurrentes, 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 para el 1T14 y 4T13, los cuales se utilizan para el cálculo de las diferentes métricas:

Gastos de Bienes Raíces		1T14	4T13	1T14	4T13
		(millones de pesos)		(millones de dólares)	
	Reparaciones y Mantenimiento	-35.8	-29.6	-2.7	-2.3
cálculo ION	Recurrente	-9.3	-8.7	-0.7	-0.7
cálculo AFFO	No Recurrente	-26.5	-20.9	-2.0	-1.6
	Impuestos Propiedad	-30.9	-7.2	-2.3	-0.6
cálculo ION	Operativos	-29.5	-6.5	-2.2	-0.5
No Monetarios	No Operativos	-1.4	-0.7	-0.1	-0.1
cálculo ION	Comisión por Administración de Propiedad	-6.5	-10.6	-0.5	-0.8
cálculo ION	Electricidad	-9.0	-16.7	-0.7	-1.3
cálculo AFFO	Comisión Agentes	-8.3	-17.1	-0.6	-1.3
	Seguro de Cobertura de Propiedad	-4.4	-5.3	-0.4	-0.5
cálculo ION	Operativos	-3.7	-4.6	-0.3	-0.4
cálculo UAFIDA	Administrativos	-0.7	-0.7	-0.1	-0.1
cálculo ION	Seguridad	-3.0	-3.6	-0.2	-0.3
cálculo UAFIDA	Publicidad	-0.2	-0.4	0.0	0.0
	Otros Gastos	-3.3	-4.7	-0.2	-0.4
cálculo ION	Relacionados con la Operación	-2.8	-4.7	-0.2	-0.4
cálculo UAFIDA	Administrativos	-0.5	0.0	0.0	0.0
No Monetarios	Estimación Cuentas Cobro Dudoso	-22.0	-6.8	-1.7	-0.5
Gastos Bienes Raíces Totales		-123.4	-102.0	-9.3	-8.0

Fuente: PREI Latin America - Fund Accounting



Anexo 3 – 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 para el 1T14 y 4T13, los cuales se utilizan para el cálculo de las diferentes métricas:

Comisiones y Gastos de Administración		1T14	4T13	1T14	4T13
		(millones de pesos)		(millones de dólares)	
cálculo UAFIDA	Comisión del Asesor Externo	-26.2	-15.9	-2.0	-1.2
	Honorarios Legales	-2.3	-16.4	-0.1	-1.2
cálculo UAFIDA	Recurrentes	-0.6	-4.3	0.0	-0.3
cálculo AFFO	No Recurrentes	-1.7	-12.1	-0.1	-0.9
	Otros Honorarios Profesionales	-2.6	-6.0	-0.2	-0.4
cálculo UAFIDA	Recurrentes	-1.9	-6.7	-0.1	-0.5
cálculo AFFO	No Recurrentes	-0.7	0.7	-0.1	0.1
cálculo UAFIDA	Honorarios Administrativos	-10.5	-9.9	-0.8	-0.8
cálculo UAFIDA	Sueldos	-4.7	-5.5	-0.4	-0.4
cálculo UAFIDA	Honorarios del Fiduciario	-0.8	6.6	-0.1	0.5
cálculo UAFIDA	Otros Gastos	-0.8	-1.5	-0.1	-0.1
Comisiones y Gastos de Admón. Totales		-47.9	-48.6	-3.7	-3.6

Fuente: PREI Latin America - Fund Accounting



Anexo 4 – Reconciliación

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

	1T14 (millones de pesos)	4T13 (millones de pesos)	1T14 (millones de dólares)	4T13 (millones de dólares)
Utilidad (Pérdida) Neta	-9.1	301.6	-0.7	23.1
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero:</i>				
Gastos de Deuda No Recurrente	9.8	55.8	0.7	4.3
<i>Sumar (Restar) Ajustes No Monetarios:</i>				
Gastos Relacionados de Adquisiciones	0.0	4.4	0.0	0.3
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	0.1	9.9	0.0	0.8
Ajuste a valor razonable de los préstamos	84.3	-119.7	6.4	-9.2
Ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	13.1	-2.6	1.0	-0.2
Ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	104.2	-153.2	7.9	-11.8
Ajuste a venta de propiedades de inversión	-0.7	110.1	-0.1	8.4
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Reparaciones y Mantenimiento No Recurrente	26.5	20.9	2.0	1.6
Impuestos Propiedad No Operativos	1.4	0.7	0.1	0.1
Comisiones Arrendamiento	8.3	17.1	0.6	1.3
Estimación Cuentas Cobro Dudoso	22.0	6.8	1.7	0.5
Honorarios legales No Recurrentes	1.7	12.1	0.1	0.9
Otros Honorarios Profesionales No Recurrentes	0.7	-0.7	0.1	-0.1
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>				
Ingresos Devengados	-22.0	-26.5	-1.7	-2.0
Otros Ingresos No Monetarios	-3.3	0.0	-0.2	0.0
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	-2.7	-4.4	-0.2	-0.3
Fondos de la Operación (FFO)	234.3	232.5	17.7	17.7
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero</i>				
Intereses Financieros	123.6	127.6	9.3	9.8
Gastos de Deuda Recurrentes	0.2	6.4	0.0	0.5
Productos Financieros	-0.7	-0.6	-0.1	0.0
UAFIDA	357.4	365.9	26.9	28.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Comisión del Asesor Externo	26.2	15.9	2.0	1.2
Honorarios Legales Recurrentes	0.6	4.3	0.0	0.3
Otros Honorarios Profesionales Recurrentes	1.9	6.7	0.1	0.5
Honorarios Administrativos	10.5	9.9	0.8	0.8
Sueldos	4.7	5.5	0.4	0.4
Honorarios del Fiduciario	0.8	-6.6	0.1	-0.5
Otros Gastos	0.8	1.5	0.1	0.1
Publicidad	0.2	0.4	0.0	0.0
Seguro de Cobertura de Propiedad Administrativos	0.7	0.7	0.1	0.1
Otros Gastos Administrativos	0.5	0.0	0.0	0.0
ION	404.3	404.1	30.5	30.9
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes	9.3	8.7	0.7	0.7
Impuestos Propiedad Recurrentes	29.5	6.5	2.2	0.5
Comisión por Administración de Propiedad	6.5	10.6	0.5	0.8
Electricidad	9.0	16.7	0.7	1.3
Seguro de Cobertura de Propiedad Operativos	3.7	4.6	0.3	0.4
Seguridad	3.0	3.6	0.2	0.3
Otros Gastos Relacionados con la Operación	2.8	4.7	0.2	0.4
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>				
Otros Ingresos No Monetarios	3.3	0.0	0.2	0.0
Ingresos Devengados	22.0	26.5	1.7	2.0
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	2.7	4.4	0.2	0.3
Ingresos Netos	496.1	490.4	37.5	37.6



Reconciliación de Utilidad (Pérdida) Neta a Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)

	1T14	4T13	1T14	4T13
	(millones de pesos)		(millones de dólares)	
Utilidad (Pérdida) Neta	-9.1	301.6	-0.7	23.1
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero:</i>				
Gastos de Deuda No Recurrente	9.8	55.8	0.7	4.3
<i>Sumar (Restar) Ajustes No Monetarios:</i>				
Gastos Relacionados de Adquisiciones	0.0	4.4	0.0	0.3
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	0.1	9.9	0.0	0.8
Ajuste a valor razonable de los préstamos	84.3	-119.7	6.4	-9.2
Ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	13.1	-2.6	1.0	-0.2
Ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	104.2	-153.2	7.9	-11.8
Ajuste a venta de propiedades de inversión	-0.7	110.1	-0.1	8.4
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Impuestos Propiedad No Operativos	1.4	0.7	0.1	0.1
Estimación Cuentas Cobro Dudoso	22.0	6.8	1.7	0.5
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>				
Ingresos Devengados	-22.0	-26.5	-1.7	-2.0
Otros Ingresos No Monetarios	-3.3	0.0	-0.2	0.0
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)	199.8	187.5	15.1	14.3



Anexo 5 - Cálculo Tasa Cap Rate Implícita

En el cálculo de la tasa cap rate, Terrafina descuenta del valor de las propiedades, las cuentas de efectivo así como las reservas territoriales a su costo histórico.

A continuación, se muestra el cálculo de la tasa cap rate, tomando el precio promedio del trimestre de Ps. 25.08 pesos, así como el tipo de cambio de cierre al 31 de marzo de 2014 de Ps. 13.0837.

Tasa Cap Rate Implícita	
Precio Promedio Trimestral (dólares) ¹	1.92
(x) CBFIs (millones de acciones)	381.0
(=) Capitalización del Mercado	730.4
(+) Deuda Total	913.4
(-) Efectivo	45.4
(=) Valor de la Empresa	1,598.3
(-) Reserva Territorial	80.5
(=) Valor Implícito Operativo de los Bienes Raíces	1,517.8
Ingreso Operativo Neto (ION) 2014e	125.0
Tasa Cap Rate Implícita	8.2%

Datos expresados en millones de dólares excepto donde se indique.

(1) Precio de cierre promedio de la acción Ps.25.08 y tipo de cambio Ps.13.0837 (al 31 de marzo 2014).



Estados Financieros

Estado de Resultados

1T14

(miles de pesos)

Ingresos por rentas	\$441,941
Otros ingresos operativos	54,145
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	(123,384)
Honorarios y gastos diversos	(47,881)
Gastos relacionados con adquisiciones	-
Ganancia (pérdida) realizada por venta de bienes raíces	703
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de los préstamos	(84,459)
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	(104,183)
Ganancia (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	(13,070)
Ganancia (pérdida) cambiaria	46
Utilidad de operación	123,858
Productos financieros	722
Gastos financieros	(133,719)
Gastos financieros-neto	(132,997)
Utilidad Neta del periodo	(9,139)

Resultados del periodo 01 de enero 2014 al 31 de marzo 2014.



Estados Financieros

Balance General	31-mar-14	31-dic-13	Var.
(miles de pesos)			
Activos			
Activo no circulante			
Propiedades de inversión	\$21,117,969	\$21,146,337	-0.1%
(Costo: 31/03/2014 - Ps.21,023,650; 31/12/2013 - Ps.20,949,047)			
Instrumentos financieros derivados	27,208	39,852	-31.7%
Activo circulante			
Otros activos	26,561	38,513	-31.0%
Impuestos por recuperar	935,307	1,064,715	-12.2%
Pagos anticipados	28,580	8,409	239.9%
Rentas diferidas por cobrar	63,106	41,282	52.9%
Cuentas por cobrar	66,106	79,077	-16.4%
(Reserva para cuentas incobrables: 31/03/2014 - Ps.71,015; 31/12/2013 - Ps.49,279)			
Efectivo restringido	60,436	56,935	6.1%
Efectivo y equivalentes de efectivo	594,122	728,550	-18.5%
Total activos	22,919,395	23,203,670	-1.2%
Activos netos atribuible a los inversionistas (patrimonio neto)			
Contribuciones netas	9,900,604	9,900,604	0.0%
Utilidades acumuladas	55,584	246,413	-77.4%
Ajuste de conversión cambiaria	518,830	511,856	1.4%
Total activos netos	10,475,018	10,658,873	-1.7%
Pasivos			
Pasivo no circulante			
Préstamos	11,222,829	11,183,919	0.3%
(Costo: 31/03/2014 - \$11,272,699; 31/12/2013 - \$11,311,842)			
Depósitos de arrendatario	159,626	147,986	7.9%
Pasivo circulante			
Proveedores y otras cuentas por pagar	334,425	409,537	-18.3%
Préstamos	727,497	803,355	-9.4%
(costo: 31/03/2014 - Ps.734,790; 31/12/2013 - Ps.816,134)			
Total pasivo (excluyendo activo neto atribuible a los Inversionistas)	12,444,377	12,544,797	-0.8%
Total pasivos y activos netos	22,919,395	23,203,670	-1.2%



Estados Financieros

Estado de Variaciones en el Capital Contable	Atribuible a los Inversionistas			
	Contribuciones netas	Reserva para ajuste de conversión cambiaria	Utilidades (pérdidas) acumuladas	Total activos netos atribuible a los Inversionistas
<i>(miles de pesos)</i>				
Balance al 1 de enero de 2014 (Auditado)	\$9,900,604	\$511,856	\$246,413	\$10,658,873
Distribuciones a tenedores	-	-	(181,690)	(181,690)
Utilidad integral				
Pérdida neta del período	-	-	(9,139)	(9,139)
Otros resultados integrales				
Ajuste por conversión de divisas	-	6,974	-	6,974
Total de (pérdida) utilidad integral	-	6,974	(9,139)	(2,165)
Activo neto atribuible a los Inversionistas (patrimonio neto) por el período del 1 de Enero al 31 de Marzo de 2014 (No auditado)	\$9,900,604	\$518,830	\$55,584	\$10,475,018

Resultados del periodo 01 de enero 2014 al 31 de marzo 2014.



Estados Financieros

Estado de Flujo de Efectivo	Mar-14
<i>(miles de pesos)</i>	
Flujos de efectivo de actividades de operación:	
Pérdida del período	\$(9,139)
Ajustes:	
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	104,183
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	13,070
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	84,459
Utilidad realizada por venta de propiedades de inversión	(703)
Estimación para cuentas de cobro dudoso	21,980
(Aumento) en efectivo restringido	(3,501)
(Aumento) en cuentas por cobrar	(30,833)
Disminución en impuestos por recuperar	129,408
(Aumento) en pagos anticipados	(20,171)
Disminución en otros activos	11,952
Aumento en depósitos de arrendatarios	11,640
(Disminución) en proveedores y otras cuentas por pagar	(75,112)
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de operación	237,233
Flujo de efectivo de actividades de inversión	
Adquisiciones de propiedades de inversión	-8,101
Mejoras de propiedades de inversión	-66,003
Disposición de propiedades de inversión	11,011
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de inversión	-63,093
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento	
Adquisición de instrumentos financieros derivados	-275
Préstamos recibidos	0
Pago de préstamos	-126,752
Distribuciones pagadas a accionistas	-181,690
Producto de la emisión de CBFIs	0
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de financiamiento	-308,717
(Disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo	-134,577
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	728,550
Efectos cambiarios sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	149
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	\$594,122

Resultados del período 01 de enero 2014 al 31 de marzo 2014.