



REPORTE DE RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2015

Ciudad de México, 23 de abril de 2015 - 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 2015.

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 no han sido auditados, por lo que las cifras mencionadas a lo largo de este reporte podrían presentar ajustes en el futuro.

Hechos Destacados Operativos y Financieros al 31 de marzo de 2015

Operativos

- La tasa de ocupación al 31 de marzo de 2015 fue del 93.7%, un incremento de 305 puntos base comparado con el 1T14. Considerando las cartas de intención firmadas, la ocupación al cierre de 1T15 fue de 94.0%.
- La renta promedio anualizada del portafolio por pie cuadrado al 1T15 fue US\$4.87, un incremento de 13 centavos de dólar comparado con el 1T14.
- En el 1T15, Terrafina registró un total de 28.2 millones de pies cuadrados (mpc) de Área Rentable Bruta (ARB) integrada por 196 propiedades y 208 inquilinos.
- El total de actividades por arrendamiento en el 1T15 fue de 1.7 mpc, de los cuales 6.9% corresponden a nuevos contratos, 83.8% a renovaciones y 9.3% a renovaciones anticipadas. Esta actividad se concentró principalmente en los mercados de Ciudad Juárez, Chihuahua, Ramos Arizpe, Cuautitlán Izcalli y Guadalajara.
- En el 1T15, el total de desarrollos fue de 489 mil pies cuadrados de ARB y se estima que contribuirán con US\$2.1 millones en la generación de Ingreso Operativo Neto (ION) para el 2016. La tasa de retorno de las expansiones realizadas en el 1T15 fue 12.5%.
- Se realizó la venta de un portafolio de 3.7 millones de pies cuadrados integrado por reservas de tierra y naves industriales en la región noreste por un total de US\$101 millones.



Financieros

- Los ingresos por rentas del 1T15 fueron US\$33.4 millones, aumentando 5.4% o US\$1.7 millones comparado con el 1T14.
- El ION del 1T15 fue US\$31.9 millones, aumentando 4.4% o US\$1.4 millones comparado con el 1T14. Asimismo, tomando en cuenta los US\$125 millones de ION esperado para el 2015 y el precio promedio del 1Q15 de US\$2.11 (Ps. 31.52), la tasa de capitalización (*cap rate*) es de 8.2%. Asimismo, la guía de NOI para el 2015 fue actualizada a US\$125 millones como resultado de la reciente venta de activos.
- El margen ION del 1T15 fue 86.1%, un decremento de 28 puntos base comparado con el 1T14.
- La UAFIDA del 1T15 alcanzó US\$28.5 millones, un incremento de 5.6% o US\$1.5 millones comparado con el 1T14.
- El margen UAFIDA del 1T15 fue de 76.8%, aumentando 58 puntos base comparado con el 1T14.
- Los fondos disponibles para la operación ajustados (AFFO) del 1T15 alcanzaron US\$19.9 millones, un incremento de 31.6% comparado con el 1T14.
- El margen AFFO del 1T15 fue de 53.3%, un incremento de 1,085 puntos base comparado con el 1T14.
- El monto total de distribuciones para el primer trimestre 2015 fue de US\$19.9 millones. Como resultado de las operaciones del 1T15, se distribuirán Ps.0.4880 por CBFi (US\$0.0327 por CBFi) como pago de distribuciones correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2015.
- El resultado de la distribución anualizada del 1T15 fue de US\$0.1309; tomando en cuenta el precio promedio del 1T15 de US\$2.11 (Ps.31.52), se obtuvo un retorno por distribución (*dividend yield*) del 6.2%.



Resultados Relevantes

Operativos	Mar15	Mar14	Var.
Número de Propiedades Desarrolladas	196	217	-21
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc) ¹	28.2	30.9	-2.7
Nuevos Desarrollos ² (mpc)	0.49	0.13	0.36
Reserva Territorial (mpc)	5.90	7.32	-1.42
Tasa de Ocupación ³	93.7%	90.6%	305 bps
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	4.87	4.74	0.13
Plazo Promedio Remanente de Renta (años)	3.66	3.59	0.07
Tasa de Renovación ⁴	97.4%	82.3%	1,508 bps

Financieros Trimestrales	1T15	1T14	Var.		1T15	1T14	Var.
				fx	14.9314	13.2344	
	(millones de pesos excepto donde se indique)				(millones de dólares excepto donde se indique)		
Ingresos por Rentas ⁵	499.0	419.9	18.8%		33.4	31.7	5.4%
Otros Ingresos Operativos	70.3	54.2	29.7%		4.7	4.1	15.5%
Ingresos Netos	553.7	496.1	11.6%		37.1	37.5	-1.0%
Ingreso Operativo Neto (ION)*	476.3	404.3	17.8%		31.9	30.5	4.4%
Margen ION	86.1%	86.4%	-28 bps		86.1%	86.4%	-28 bps
UAFIDA ^{6*}	424.1	357.4	18.7%		28.5	26.9	5.6%
Margen UAFIDA	76.8%	76.2%	58 bps		76.8%	76.2%	58 bps
Flujo de la Operación (FFO)*	319.6	234.3	36.4%		21.4	17.7	21.3%
Margen FFO	57.9%	50.0%	788 bps		57.9%	50.0%	788 bps
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)*	296.3	199.8	48.3%		19.9	15.1	31.7%
Margen AFFO	53.3%	42.4%	1,085 bps		53.3%	42.4%	1,085 bps
Distribuciones	296.3	199.8	48.3%		19.9	15.1	31.6%
Distribuciones por CBF ⁷	0.4880	0.5244	-6.9%		0.0327	0.0396	-17.4%

Balance General	Mar14	Dic14	Var.		Mar14	Dic14	Var.
					15.1542	14.7180	
	(millones de pesos excepto donde se indique)				(millones de dólares excepto donde se indique)		
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	5,565.8	5,002.6	11.3%		367.3	339.9	8.1%
Propiedades de Inversión	23,487.2	24,298.8	-3.3%		1,549.9	1,651.0	-6.1%
Reserva de Terrenos	876.6	876.6	0.0%		57.8	59.6	-2.9%
Deuda Total	10,309.9	10,975.0	-6.1%		680.3	745.7	-8.8%
Deuda Neta	4,744.1	5,972.4	-20.6%		313.1	405.8	-22.9%

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 a la medida (BTS). (3) Ocupación al cierre del periodo. (4) Indica la tasa de renovaciones de los vencimientos de los contratos en el periodo. Incluye renovaciones anticipadas. (5) No incluye ingresos devengados ya que es una cuenta no monetaria. (6) Utilidad antes de gastos financieros, impuestos, depreciación y amortización. (7) Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios. (*) Se realiza un ajuste a nivel ingresos y gastos para el cálculo de dichas métricas. Los datos del Balance General en dólares fueron convertidos utilizando el tipo de cambio del cierre del periodo. Para mayor información sobre la integración de estos cálculos, favor de referirse a la sección "Desempeño Financiero 1T15" y "Anexos" disponibles en el documento.

Fuente: PREI – Portfolio Management y Fund Accounting



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

En el primer trimestre de 2015, los resultados operativos del portafolio de TerraFina fueron sólidos apoyados por un buen desempeño financiero. Durante el mes de marzo, concluimos la venta de un portafolio conformado por reservas territoriales y propiedades industriales por US\$101 millones, que en conjunto con la actividad de arrendamiento del trimestre, incrementaron la tasa de ocupación a 93.7%. Así mismo, mediante la venta, se mejoraron indicadores clave como la renta promedio anualizada, edad promedio del portafolio así como se espera generar ahorros en gastos de mantenimiento, financieros y comisiones al asesor externo en los siguientes trimestres.

En cuanto a la ocupación mismas tiendas del primer trimestre 2015, se incrementó 30 puntos base comparado con el cuarto trimestre 2014 y 90 puntos base comparado con el primer trimestre 2014. Este resultado se debió a la actividad de nuevos arrendamientos en los mercados de Cuautitlán Izcalli, Chihuahua y Guadalajara principalmente.

El efecto positivo de la venta de activos así como la actividad de nuevos arrendamientos se ve reflejada en un incremento en las tasas de ocupación por región en donde el Norte alcanzó un 94.6%, Bajío 90.8% y Centro 94.2%.

En el primer trimestre de 2015, se cerraron un total de 1.7 millones de pies cuadrados en contratos de arrendamiento, de los cuales 6.9% corresponden a nuevos contratos, 83.8% a renovaciones y 9.3% a renovaciones anticipadas. Adicionalmente, la renta promedio anual fue de 4.87 dólares por pie cuadrado incrementándose 5 centavos comparado con el cuarto trimestre de 2014 y 13 centavos comparado con el primer trimestre de 2014. Las rentas promedio por región se fortalecieron en donde la región Norte alcanzó un nivel de 4.76 dólares por pie cuadrado; la región Bajío con una renta de 4.89 dólares por pie cuadrado; y finalmente la región Centro con una renta de 5.13 dólares por pie cuadrado.

Por último, dentro de las principales métricas financieras del primer trimestre, destacaron los ingresos por rentas por 33.4 millones de dólares, un Ingreso Operativo Neto por 31.9 millones de dólares con un margen del 86.1%, así como 19.9 millones de dólares en Fondos de la Operación Ajustados. El monto de distribuciones en dólares aumentó mas de 31.6% comparado con el primer trimestre. Asimismo, el nivel de distribución por CBFI fue de 0.4880 pesos por certificado o 0.0327 dólares, lo que equivalen a una distribución anualizada de 1.95 pesos por CBFI o 0.1309 centavos de dólar y un retorno por distribución (*dividend yield*) del 6.2% tomando en cuenta el precio promedio del CBFI en el primer trimestre de 2015.

Atentamente,
Ing. Alberto Chretin



Director General y Presidente del Comité Técnico



Resumen Operativo

Resumen por Región

(al 31 de marzo, 2015)

	Norte	Bajío	Centro	Total
# Propiedades	127	40	29	196
# de Arrendatarios	131	41	36	208
ARB (mpc)	15.8	6.5	6.0	28.2
Expansiones (mpc)	0.3	0.1	0.3	0.6
Reserva de Terrenos (mpc)	2.5	0.1	3.3	5.9
Tasa de Ocupación	94.6%	90.8%	94.2%	93.7%
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	4.76	4.89	5.13	4.87
% Renta Base Anualizada	55.2%	22.3%	22.5%	100.0%

(1) Incluye expansiones y edificios hecho a la medida (BTS).

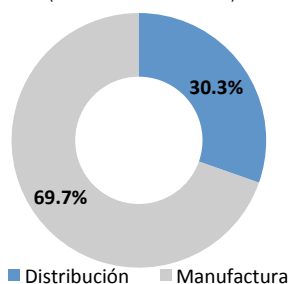
Fuente: PREI - Portfolio Management



Operaciones de TerraFina al 1T15.

Diversificación por Uso de Propiedad al 1T15

(como % del ARB arrendado)



Actividades de Arrendamiento

	1T15	1T14	Var.
Portafolio Operativo (mpc):			
Renovaciones	1.4	1.0	0.4
Renovaciones Anticipadas	0.2	0.0	0.2
Nuevos Arrendamientos	0.1	0.4	-0.3
Pies Cuadrados Totales de Arrendamientos Firmados	1.7	1.4	0.3

Fuente: PREI - Portfolio Management



Resumen Operativo (continuación)

Ocupación y Rentas por Región

(al 31 de marzo 2015)	Tasa de Ocupación	Renta Prom. / Pie Cuadrado (dólares)
Norte	94.6%	4.76
Baja California	91.8%	4.63
Sonora	86.3%	4.18
Chihuahua	96.3%	4.93
Coahuila	96.2%	4.44
Nuevo León	74.4%	5.36
Tamaulipas	88.6%	4.39
Durango	100.0%	3.82
Bajío	90.8%	4.89
San Luis Potosí	100.0%	4.81
Jalisco	96.1%	5.42
Aguascalientes	100.0%	4.51
Guanajuato	87.5%	4.88
Querétaro	78.6%	4.75
Centro	94.2%	5.13
Estado de México	93.2%	5.23
Distrito Federal	100.0%	10.30
Puebla	100.0%	3.83
Tabasco	100.0%	4.62
Total	93.7%	4.87

Fuente: PREI - Portfolio Management

Vencimientos y Renovaciones por Región

	Consolidado			
(al 31 de marzo 2015)	Vencimientos (número de contratos)	% Total de Vencimientos	Renovaciones (número de contratos)	% Total de Renovaciones
Norte	27	81.8%	25	92.6%
Baja California	2	6.1%	1	50.0%
Sonora	0	0.0%	0	0.0%
Chihuahua	17	51.5%	16	94.1%
Coahuila	3	9.1%	3	100.0%
Nuevo León	3	9.1%	3	100.0%
Tamaulipas	2	6.1%	2	100.0%
Durango	0	0.0%	0	0.0%
Bajío	4	12.1%	4	100.0%
San Luis Potosí	2	6.1%	2	100.0%
Jalisco	0	0.0%	0	0.0%
Aguascalientes	0	0.0%	0	0.0%
Guanajuato	0	0.0%	0	0.0%
Querétaro	2	6.1%	2	100.0%
Centro	2	6.1%	2	100.0%
Estado de México	2	6.1%	2	100.0%
Distrito Federal	0	0.0%	0	0.0%
Puebla	0	0.0%	0	0.0%
Tabasco	0	0.0%	0	0.0%
Total	33	100.0%	31	93.9%

Fuente: PREI - Portfolio Management

* Sobre número de contratos vencidos en el trimestre



Desempeño Operativo del Primer Trimestre 2015

Composición por Diversificación Geográfica

La diversificación geográfica de las propiedades de TerraFina del 1T15 (en base al ARB por pie cuadrado) se encontraban principalmente ubicadas en la región norte de México representando un 55.9% de ARB, mientras que para las regiones Bajío y Central representaba 22.9% y 21.2%, respectivamente.

Diversificación Geográfica por Región y Estado

	1T15	% del ARB Total al 1T15	1T14	% del ARB Total al 1T14
Norte	15.79	55.9%	18.44	59.7%
Baja California	1.13	4.0%	1.13	3.7%
Sonora	0.28	1.0%	0.28	0.9%
Chihuahua	9.41	33.3%	9.84	31.9%
Coahuila	3.38	12.0%	3.38	11.0%
Nuevo León	0.77	2.7%	1.58	5.1%
Tamaulipas	0.34	1.2%	1.76	5.7%
Durango	0.46	1.6%	0.46	1.5%
Bajío	6.45	22.9%	6.45	20.9%
San Luis Potosí	1.89	6.7%	1.87	6.1%
Jalisco	1.29	4.6%	1.29	4.2%
Aguascalientes	0.75	2.6%	0.75	2.4%
Guanajuato	0.54	1.9%	0.54	1.7%
Querétaro	1.98	7.0%	1.99	6.5%
Centro	6.00	21.2%	6.00	19.4%
Estado de México	5.14	18.2%	5.14	16.6%
Distrito Federal	0.02	0.1%	0.02	0.1%
Puebla	0.18	0.7%	0.18	0.6%
Tabasco	0.65	2.3%	0.65	2.1%
Total	28.24	100.0%	30.89	100.0%

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

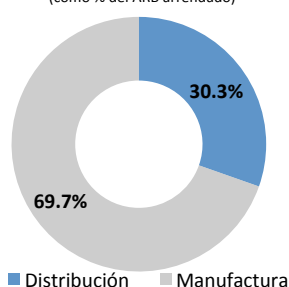
Fuente: PREI - Portfolio Management

Composición por Uso de la Propiedad

Al cierre del 1T15, la participación de propiedades dedicadas a la distribución y logística fue de 30.6% y 69.4% a la manufactura.

Diversificación por Uso de Propiedad al 1T15

(como % del ARB arrendado)



Diversificación por Uso de Propiedad

	1T15	1T14	Var.
Distribución	30.3%	31.4%	-107 bps
Manufactura	69.7%	68.6%	107 bps

Fuente: PREI - Portfolio Management



Composición por Sectores

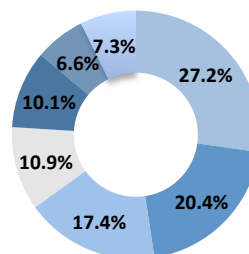
Al 31 de marzo de 2015, la diversificación de arrendatarios por actividad industrial fue la siguiente:

Diversificación por Sector Industrial al

1T15

(como % del ARB arrendado)

- Automotriz
- Bienes industriales
- Bienes de consumo
- Logística y Comercio
- Aeroespacial
- Bienes de Consumo No Duraderos
- Electrónica



Diversificación por Sector Industrial

	1T15	1T14	Var.
Automotriz	27.2%	28.7%	-147 bps
Bienes industriales	20.4%	19.7%	68 bps
Bienes de consumo	17.4%	16.2%	123 bps
Logística y Comercio	10.9%	10.0%	94 bps
Aeroespacial	10.1%	9.2%	94 bps
Bienes de Consumo No Duraderos	6.6%	7.4%	-82 bps
Electrónica	7.3%	8.8%	-151 bps
Total	100.0%	100.0%	

Fuente: PREI - 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 1T15, el porcentaje que representa de sus ingresos su principal cliente fue de 4.7%, mientras que para los 10 y 20 clientes principales fue de 23.4% y 35.4% respectivamente.

Clientes Principales

	Pies Cuadrados en Arrendamiento (millones)	% del Total de ARB	% del Total de Ingresos
<i>(al 31 de marzo 2015)</i>			
Cliente Principal	1.24	4.7%	4.7%
10 Clientes Principales	6.08	23.0%	23.4%
20 Clientes Principales	9.23	34.9%	35.4%

Fuente: PREI - Portfolio Management



Ocupación

La ocupación al cierre del 1T15 fue de 93.7%, aumentando 305 puntos base respecto al 1T14. Es importante mencionar que este indicador refleja el nivel de ocupación al cierre del trimestre.

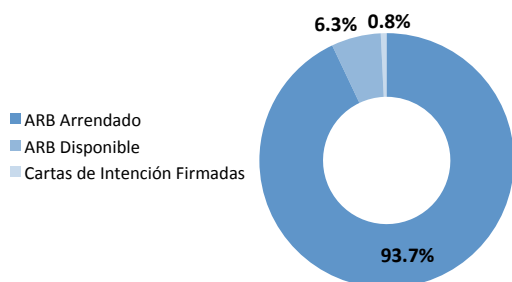
En el mes de marzo 2015, TerraFina concluyó la venta de un portafolio cuyas propiedades mantenían una tasa de ocupación de 69.4%, mejorando la ocupación del trimestre 220 bps comparado con el 4T14. Adicionalmente, la ocupación mismas tiendas aumentó 30 bps comparado con el 91.2% registrado el trimestre anterior.

Durante el primer trimestre de 2015, TerraFina tuvo actividad de arrendamiento por un total de 1.7 mpc, de los cuales el 6.9% corresponden a nuevos contratos de arrendamiento (incluyendo expansiones), 83.8% corresponden a renovaciones de contratos y 9.3% a renovaciones anticipadas.

La actividad de arrendamiento se realizó principalmente en los mercados de Ciudad Juárez, Chihuahua, Ramos Arizpe, Cuautitlán Izcalli y Guadalajara. Adicional a esta actividad de arrendamiento, se firmaron cartas de intención por un espacio adicional de 84 mil pies cuadrados.

Ocupación al 1T15

(como % del ARB total)



	1T15	1T14	Var.
ARB Arrendado	93.7%	90.6%	305 bps
ARB Disponible	6.3%	8.9%	-256 bps
Cartas de Intención Firmadas	0.8%	0.5%	26 bps
Total	100.0%	100.0%	

Fuente: PREI - Portfolio Management

Vencimientos de Contratos de Arrendamiento

Al cierre del 1T15, TerraFina mantenía un total de 208 inquilinos bajo contratos de arrendamiento. Estos contratos se caracterizan por tener vencimientos promedio 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 mantienen en niveles entre 11% al 20% 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
2015	14.9	11.6%	3.21	12.1%
2016	18.4	14.3%	3.86	14.6%
2017	16.3	12.6%	3.41	12.9%
2018	14.2	11.0%	2.93	11.1%
2019	26.5	20.5%	5.39	20.4%
Posterior	38.6	29.9%	7.66	29.0%

Fuente: PREI - Portfolio Management



Utilización del Capital

Nuevos Desarrollos y Venta de Propiedades No Estratégicas

Nuevos Desarrollos

Durante el 1T15, TerraFina firmó 489 mil pies cuadrados en contratos nuevos. Estos nuevos desarrollos de propiedades estuvieron distribuidos de la siguiente manera: 27.4% en la región norte (Apodaca), 19.9% en la región Bajío (San Luis Potosí) y 52.7% en la región Centro (Cuautitlán Izcalli).

Es importante mencionar que estos desarrollos contribuirán con US\$2.1 millones al ION en 2016, teniendo un retorno estimado del 12.5% tomando en cuenta la inversión total esperada de US\$16.8 millones.

enero - marzo 2015					
	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	0.13	70.2	4.6	34.40	0.0%
Bajío	0.10	50.4	3.3	33.98	0.0%
Centro	0.26	136.1	8.9	34.67	0.0%
Total	0.49	256.7	16.8	34.46	0.0%

ION Proforma² (millones de dólares)

2.1

Retorno Estabilizado Estimado³

12.5%

(1) Ingreso Operativo Neto para los próximos doce meses (2) ION Proforma dividido entre la inversión total esperada. Cifras proyectadas; resultados no garantizados
. Fuente: PREI - Portfolio Management

Proyectos en Desarrollo

	1T15	1T14
Propiedades Desarrolladas	97.8%	99.3%
Propiedades en Desarrollo	2.2%	0.7%
Total	100.0%	100.0%

Fuente: PREI - Portfolio Management

Gastos de Capital (CAPEX)

El CAPEX de TerraFina está clasificados en gastos que son recurrentes y se materializan con base en 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 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 (*brokers*) y administradores.
- 3) CAPEX para nuevos desarrollos, que por su naturaleza generalmente se capitalizan.

En el 1T15, el total de inversión de CAPEX de TerraFina fue de US\$4.8 millones. A continuación se muestra el desglose de los gastos de capital en el 1T15:

	1T15 (millones de pesos)	1T15 (millones de dólares)
Mejoras de los Inquilinos y CAPEX Recurrente	18.0	1.2
Comisiones de Arrendamiento	8.0	0.5
CAPEX Nuevos Desarrollos ¹	45.1	3.0
Gastos de Capital Totales	71.2	4.8

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 - Portfolio Management

Reservas Territoriales

Al 31 de marzo de 2015, TerraFina cuenta con 9 propiedades de reserva territorial que equivalen a 5.9 mpc de ARB para futuros desarrollos de propiedades industriales.

La distribución de las reservas territoriales al 1T15 se integra de la siguiente manera:

al 31 de marzo de 2015					
	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	2.5	482.8	32.8	454.1	30.9
Bajío	0.1	10.5	0.7	9.4	0.6
Centro	3.3	664.3	45.1	413.1	28.1
Total Portafolio de Terrenos	5.9	1,157.6	78.6	876.6	59.6

Fuente: PREI - Portfolio Management y Fund Accounting

Venta de Propiedades No Estratégicas

En el 1T15 se realizó la venta de US\$101 millones de activos al costo del valor de avalúo de las propiedades, estando integradas por reservas territoriales y naves industriales.

Con esta transacción, TerraFina concluye la venta de 3.7 millones de pies cuadrados principalmente ubicados en la región noreste de México. Como resultado, se mejoran las principales métricas operativas del portafolio, incrementando la ocupación y renta promedio, así como disminuyendo la edad promedio de las propiedades. Adicionalmente, se espera que esta transacción prácticamente tenga un efecto neutro al *AFFO* mediante los ahorros en gastos de operación, de mantenimiento, financieros y en comisiones al asesor externo



enero - marzo 2015			
	Pies Cuadrados (millones)	Recursos de la Transacción (millones de pesos)	Recursos de la Transacción (millones de dólares)
Venta de Propiedades	2.8	1,396.6	93.3
Venta de Terrenos	0.9	116.5	7.8
Total	3.7	1,513.1	101.1



Desempeño Financiero al 1T15

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 dólares utilizando el tipo de cambio promedio de 1T15. Para el balance general, se utiliza el tipo de cambio al cierre al 31 de marzo de 2015.

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 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 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 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 indicador del desempeño futuro.



Ingresos por Rentas

En el 1T15, Terrafina registró US\$33.4 millones en ingresos por rentas, un incremento de 5.4% o US\$1.7 millones comparado con el 1T14.

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

Otros Ingresos Operativos

En el 1T15, se registraron US\$4.7 millones de otros ingresos operativos, un incremento de 15.5%, o US\$0.6 millones comparado con el 1T14.

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 1T15 alcanzaron US\$37.1 millones, un decremento de US\$0.4 millones o 1.0%, respecto al 1T14 debido a menores ingresos devengados (cuenta no monetaria) como parte del ajuste contable que se realiza a las rentas por línea recta.

	1T15	1T14	Var. %	1T15	1T14	Var. %
	(millones de pesos)			(millones de dólares)		
Ingresos por Rentas	499.0	419.9	18.8%	33.4	31.7	5.4%
Ingresos Devengados ¹	-15.5	22.0	-	-1.0	1.7	-
Otros Ingresos Operativos	70.3	54.2	29.7%	4.7	4.1	15.5%
Gastos Reembolsables como Ingresos ²	53.6	48.2	11.2%	3.6	3.6	-0.7%
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	3.8	2.7	42.7%	0.3	0.2	26.8%
Otros Ingresos No Monetarios	12.9	3.3	289.7%	0.9	0.2	246.2%
Ingresos Netos	553.7	496.1	11.6%	37.1	37.5	-1.0%

(1) Ajuste de las rentas por línea recta; cuenta no monetaria. (2) Corresponde al reembolso de los gastos de arrendamiento neto triple realizados a Terrafina por parte de los inquilinos.

Fuente: PREI - 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 1T15 fueron US\$8.0 millones. 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\$2.5 millones, lo que representa el 31% 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 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)

Durante el 1T15, TerraFina registró US\$31.9 millones de ION el cual aumentó 4.4% o US\$1.4 millones, comparado con el 1T14. El margen ION disminuyó 28 puntos base para ubicarse en 86.1% comparado con 86.4% del 1T14.

La siguiente tabla muestra el cálculo del ION para el 1T15:

	4T14	4T13	Var. %	4T14	4T13	Var. %
	(millones de pesos)			(millones de dólares)		
Ingresos por Rentas ¹	499.0	419.9	18.8%	33.4	31.7	5.4%
Otros Ingresos Operativos ²	53.6	48.2	11.2%	3.6	3.6	-0.7%
Ingresos Netos para el Cálculo del ION	552.6	468.1	18.0%	37.0	35.3	4.8%
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes	-16.6	-9.3	78.7%	-1.1	-0.7	59.8%
Impuestos Propiedad	-33.8	-29.5	14.7%	-2.3	-2.2	4.5%
Comisión por Administración de Propiedad	-10.9	-6.5	67.9%	-0.7	-0.5	46.2%
Electricidad	-6.9	-9.0	-23.4%	-0.5	-0.7	-34.7%
Seguros Propiedad	-2.7	-3.7	-26.9%	-0.2	-0.3	-39.9%
Seguridad	-2.2	-3.0	-27.3%	-0.1	-0.2	-27.2%
Otros Gastos Operativos	-3.1	-2.8	9.3%	-0.2	-0.2	2.0%
Gastos Operativos de Bienes Raíces para el Cálculo del ION	-76.2	-63.8	19.5%	-5.1	-4.8	7.0%
Ingreso Operativo Neto³	476.3	404.3	17.8%	31.9	30.5	4.4%
Margen ION	86.1%	86.4%	-28 bps	86.1%	86.4%	-28 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 - Fund Accounting



Comisiones y Gastos de Administración

Las comisiones y gastos de administración del 1T15 fueron US\$13.8 millones aumentando 273.3% o US\$10.1 millones comparado con el 1T14. Este resultado se explica principalmente por el registro del pago de la comisión por asesoría al asesor externo, mismo que representa una partida no monetaria así como los gastos administrativos relacionados con la venta de activos.

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

	1T15	1T14	Var.	1T15	1T14	Var.
	(millones de pesos)			(millones de dólares)		
Comisión por Asesoría ¹	-28.8	-26.2	9.9%	-1.9	-2.0	-5.5%
Servicios Profesionales y de Consultoría	-11.5	-4.9	134.4%	-0.8	-0.4	92.0%
Sueldos, Honorarios de Admon. y Otros Gastos	-169.3	-16.0	957.9%	-11.2	-1.3	758.0%
Total Comisiones y Gastos de Admon.	-209.5	-47.1	344.9%	-13.8	-3.7	273.3%

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

Fuente: PREI - Fund Accounting

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

En el 1T15, la UAFIDA aumentó US\$1.5 millones o 5.6% comparado con 1T14 para alcanzar US\$28.5 millones. El margen UAFIDA fue de 76.8% un aumento de 58 puntos base, comparado con el 1T14.

La siguiente tabla muestra el cálculo de la UAFIDA para el 1T15:

	1T15	1T14	Var. %	1T15	1T14	Var. %
	(millones de pesos)			(millones de dólares)		
Ingresos por Rentas ¹	499.0	419.9	18.8%	33.4	31.7	5.4%
Otros Ingresos Operativos ²	53.6	48.2	11.2%	3.6	3.6	-0.7%
Gastos de Bienes Raíces	-80.7	-65.2	23.8%	-5.4	-4.9	10.8%
Gastos Operativos de Bienes Raíces para Cálculo del ION	-76.2	-63.8	19.5%	-5.1	-4.8	7.0%
Publicidad	-0.5	-0.2	154.4%	0.0	0.0	-
Gastos Admón. Seguros Propiedad	-0.8	-0.7	20.7%	-0.1	-0.1	-
Otros Gastos Admón. Bienes Raíces	-3.1	-0.5	-	-0.2	0.0	-
Comisiones y Gastos Admón.	-47.7	-45.5	4.9%	-3.2	-3.5	-9.9%
Comisión del Asesor Externo	-28.8	-26.2	9.9%	-1.9	-2.0	-5.5%
Comisiones Legales, Admón. y Profesionales	-12.6	-13.0	-2.8%	-0.8	-0.9	-6.1%
Honorarios del Fiduciario	-1.4	-0.8	76.1%	-0.1	-0.1	-6.3%
Sueldos	-4.0	-4.7	-15.2%	-0.3	-0.4	-33.4%
Otros Gastos	-0.9	-0.8	11.4%	-0.1	-0.1	-
UAFIDA³	424.1	357.4	1.4%	28.5	26.9	5.6%
Margen UAFIDA	76.8%	76.2%	58 bps	76.8%	76.2%	58 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 - 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 4 al final del documento.

Costo Financiero

El costo financiero al 1T15, fue de US\$7.0 millones disminuyendo 29.7% o US\$3.0 millones, comparado con el 1T14. Este resultado se debe principalmente al pago de deuda realizado a finales de diciembre 2014 lo que disminuye los gastos financieros del trimestre.

	1T15	1T14	Var. %	1T15	1T14	Var. %
	(millones de pesos)			(millones de dólares)		
Intereses Financieros	-107.4	-123.6	-13.1%	-7.2	-9.3	-22.6%
Gastos de Deuda	-1.6	-10.0	-84.5%	-0.1	-0.7	-85.7%
Recurrente	-1.6	-0.2	676.1%	-0.1	0.0	577.7%
No Recurrente	0.0	-9.8	-	0.0	-0.7	-
Productos Financieros	4.5	0.7	541.1%	0.3	0.1	452.3%
Total	-104.5	-132.9	-21.4%	-7.0	-10.0	-29.7%

Fuente: PREI - Fund Accounting

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

Durante el 1T15, el FFO aumentó US\$3.8 millones o 21.3%, comparado con el 1T14 para alcanzar US\$21.4 millones. El margen FFO fue de 57.9%, un incremento en 788 puntos base respecto al 1T14.

Adicionalmente, el AFFO para el 1T15 fue de US\$19.9 millones, incrementándose US\$4.8 millones o 31.7% comparado con el 1T14. El margen AFFO registrado fue de 53.3%, un incremento en 1,085 puntos base respecto al 1T14.

	1T15	1T14	Var. %	1T15	1T14	Var. %
	(millones de pesos)			(millones de dólares)		
UAFIDA	424.1	357.4	18.7%	28.5	26.9	5.6%
Costo Financiero ¹	-104.5	-123.1	-15.1%	-7.0	-9.3	-24.4%
Fondos de la Operación (FFO)	319.6	234.3	36.4%	21.4	17.7	21.3%
Margen FFO	57.9%	50.0%	788 bps	57.9%	50.0%	788 bps
Mejoras de los Inquilinos	-10.4	-23.8	-56.3%	-0.7	-1.8	-61.5%
Comisiones de Arrendamiento	-8.0	-8.3	-3.3%	-0.6	-0.6	-7.7%
Otros Gastos No Recurrentes ³	-4.9	-2.4	103.2%	-0.3	-0.2	64.0%
Fondos de la Operación Ajustado (AFFO)	296.3	199.8	48.3%	19.9	15.1	31.7%
Margen AFFO	53.3%	42.4%	1,085 bps	53.3%	42.4%	1,085 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 - Fund Accounting

Utilidad Integral

La utilidad integral de TerraFina para el 1T15 fue de US\$40.7 millones comparado con la pérdida integral de US\$0.2 millones registrada en el 1T14.



La siguiente tabla muestra el cálculo de la utilidad integral:

	1T15	1T14	Var. %	1T15	1T14	Var. %
	(millones de pesos)			(millones de dólares)		
Ingresos Netos	553.7	496.1	11.6%	37.1	37.5	-0.9%
Gastos de Bienes Raíces e Impuestos	-118.9	-123.4	-3.7%	-8.0	-9.3	-14.3%
Honorarios y Gastos Diversos	-209.5	-47.9	337.4%	-13.8	-3.6	281.6%
Utilidad (Pérdida) por Venta de Bienes Raíces	-0.3	0.7	-	0.0	0.1	-
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	-29.8	-104.2	-71.4%	-2.0	-7.9	-75.1%
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	-0.5	-13.1	-	0.0	-1.0	-
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	54.1	-84.5	-164.1%	3.6	-6.4	-155.8%
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de Inversiones Bancarias	8.9	0.0	-	0.6	0.0	-
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	-98.7	0.0	-	-6.6	0.0	-
Utilidad Operativa	159.1	123.8	-	10.9	9.4	16.4%
Producto Financiero	4.5	0.7	541.1%	0.3	0.1	-
Gastos Financieros	-109.0	-133.6	-18.4%	-7.3	-10.1	-27.7%
Gastos Financieros Netos	-104.5	-132.9	-21.4%	-7.0	-10.0	-30.3%
Utilidad (Pérdida) Neta	54.6	-9.1	-	4.2	-0.7	-
Reclasificación después Utilidad (Pérdida) Neta - Ajuste de Conversión Cambiaria	545.5	7.0	7721.8%	36.5	0.5	6832.8%
Utilidad Integral	600.1	-2.1	-	40.7	-0.2	-

Fuente: PREI - Fund Accounting

Distribuciones por CBFIs

En el 1T15, TerraFina distribuyó un total de US\$19.9 millones, equivalente a US\$0.0396 por CBFI.

A continuación se muestran las distribuciones para el 1T15, 4T14 y 1T14:

(millones de pesos excepto donde se indique)	1T15	4T14	1T14	Var. ⁴
CBFIs en Circulación ¹ (millones de CBFIs)	607.2	602.5	381.0	59.4%
Precio del CBFI ²	31.52	30.09	25.08	25.7%
Distribuciones	296.3	254.6	199.8	48.3%
Distribuciones por CBFI	0.4880	0.4226	0.5244	-6.9%
Tipo de Cambio USD/MXN (promedio cierre del periodo)	14.93	13.83	13.23	12.8%
Distribuciones (millones de dólares)	19.9	18.6	15.1	31.6%
Distribución por CBFI (dólares)	0.0327	0.0309	0.0396	-17.4%
Rendimiento de la Distribución Anualizada³	6.2%	5.6%	8.4%	-217 bps

(1) Se incrementa el número de CBFIs de 381,014,635 a 602,487,069 resultado de una emisión de capital realizada en el 3T14. Se pagaron 4,723,291 CBFIs al asesor externo resultado de una comisión por desempeño. Número de CBFIs al cierre del promedio al cierre del periodo (2) Precio periodo (3) Distribución por CBFI anualizado dividido entre el precio de cierre del CBFI. El cálculo del rendimiento de las distribuciones está anualizado. (4) Comparativo 1T15 con 1T14.

Fuente: PREI - Fund Accounting



Deuda

Al 31 de marzo 2015, la deuda total de TerraFina fue de US\$680.3 millones. El costo promedio de la deuda de largo plazo que está denominada en dólares fue de 3.88%.

Asimismo, es importante mencionar que durante el 1T15 se extendió el vencimiento de la línea de crédito Citibank hasta marzo 2017 lo que brinda suficiente flexibilidad a TerraFina para buscar alternativas para el refinanciamiento de la deuda actual.

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
(al 31 de marzo 2015)							
Deuda Largo Plazo							
Citibank ¹	Dólares	5,602.1	369.7	Libor + 3.50%	Interest Only	Mar 2017	-
GEREM ^{2,3}	Dólares	4,040.6	266.6	Libor + 3.75%	Interest + Principal	Sep 2018	Sep 2020
HSBC ³	Dólares	667.2	44.0	Libor + 3.75%	Interest + Principal	Sep 2018	Sep 2020
Deuda Total		10,309.9	680.3				
Efectivo Neto		5,565.8	367.3				
Deuda Neta		4,744.2	313.1				

(1) Crédito sindicado con seis bancos. (2) Crédito sindicado con cuatro bancos. (3) Período de un año de gracia, sólo pago de intereses.

Fuente: PREI - Fund Accounting y Capital Markets

Adicionalmente, se incluyen los cálculos de apalancamiento (LTV) e índice de cobertura del servicio de la deuda como parte de las nuevas regulaciones publicadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV).

Las siguientes tablas muestran el nivel de apalancamiento e índice de cobertura con base a los resultados al 31 de marzo de 2015 y las expectativas proyectadas por TerraFina para los próximos seis trimestres:

Apalancamiento (LTV)		
(al 31 de marzo 2015)	(millones de pesos)	(millones de dólares)
Activos Totales	29,509.0	1,947.2
Deuda Total	10,309.9	680.3
Apalancamiento (LTV)¹		
		34.9%
(1) Definido por la Comisión Nacional Bancaria y Valores (CNBV) como Deuda Total entre Activos Totales		
Fuente: PREI - Fund Accounting y Capital Markets		



Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD)

	periodo	(millones de pesos)	(millones de dólares)
Efectivo y equivalentes de efectivo	31 de marzo 2015	5,565.8	367.3
Impuestos por recuperar	Σ siguientes 6 trimestres	118.4	7.8
UAFI ¹ después de distribuciones	Σ siguientes 6 trimestres	967.1	63.8
Línea Disponible de Crédito	31 de marzo 2015	1,921.4	126.8

	periodo	(millones de pesos)	(millones de dólares)
Pago de Intereses	Σ siguientes 6 trimestres	631.9	41.7
Pago de Principal	Σ siguientes 6 trimestres	-	-
CAPEX Recurrente	Σ siguientes 6 trimestres	239.4	15.8
Gastos de Desarrollo	Σ siguientes 6 trimestres	29.6	2.0

Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD)²

9.5x

(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: PREI - 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 PREI®.

TerraFina tiene 208 propiedades, que incluyen 196 naves industriales, con un total aproximado de 28.2 millones de pies cuadrados de ARB y 9 reservas de tierra, diseñadas para preservar la capacidad de crecimiento orgánico del portafolio.

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

Acerca de 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, Múnich, París, Abu Dabi, Ciudad de México, Hong Kong, Seúl, Singapur, Sídney, Tokio y representación en Río de Janeiro. PREI cuenta con un total de US\$58.7 mil millones en activos brutos bajo administración (US\$44.1 mil millones de activos netos) al 31 de diciembre de 2014. 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 2014 cuenta con más de US\$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 2015

Viernes, 24 de abril 2015
11:00 a.m. Horario del Este (ET)
10:00 a.m. Horario Central (CT)

Presentado por:

Alberto Chretin, Director General
Angel Bernal, Director de Finanzas

Para participar en la llamada, por favor marcar:

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=101981>

Para acceder a 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: 75823360



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 de las principales métricas del reporte.

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		1T15	1T14	1T15	1T14
		(millones de pesos)		(millones de dólares)	
cálculo NOI	Ingresos por Rentas	499.0	419.9	33.4	31.7
No Monetario	Ingresos Devengados ¹	-15.5	22.0	-1.0	1.7
	Otros Ingresos Operativos	70.3	54.2	4.7	4.1
cálculo NOI	Gastos Reembolsables como Ingresos ²	53.6	48.2	3.6	3.6
cálculo AFFO	Mejoras de Inquilinos Reembolsables	3.8	2.7	0.3	0.2
No Monetario	Otros Ingresos No Monetarios	12.9	3.3	0.9	0.2
	Ingresos Netos	553.7	496.1	37.1	37.5

(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 - 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 los cuales se utilizan para el cálculo de las diferentes métricas:

Gastos de Bienes Raíces		1T15	1T14	1T15	1T14
		(millones de pesos)		(millones de dólares)	
	Reparaciones y Mantenimiento	-30.8	-35.8	-2.1	-2.7
cálculo ION	Recurrente	-16.6	-9.3	-1.1	-0.7
cálculo AFFO	No Recurrente	-14.2	-26.5	-0.9	-2.0
	Impuestos Propiedad	-36.3	-30.9	-2.5	-2.3
cálculo ION	Operativos	-33.8	-29.5	-2.3	-2.2
No Monetarios	No Operativos	-2.5	-1.4	-0.2	-0.1
cálculo ION	Comisión por Administración de Propiedad	-10.9	-6.5	-0.7	-0.5
cálculo ION	Electricidad	-6.9	-9.0	-0.5	-0.7
cálculo AFFO	Comisión Agentes	-8.0	-8.3	-0.6	-0.6
	Seguro de Cobertura de Propiedad	-3.5	-4.4	-0.2	-0.4
cálculo ION	Operativos	-2.7	-3.7	-0.2	-0.3
cálculo UAFIDA	Administrativos	-0.8	-0.7	-0.1	-0.1
cálculo ION	Seguridad	-2.2	-3.0	-0.1	-0.2
cálculo UAFIDA	Publicidad	-0.5	-0.2	0.0	0.0
	Otros Gastos	-6.2	-3.3	-0.4	-0.2
cálculo ION	Relacionados con la Operación	-3.1	-2.8	-0.2	-0.2
cálculo UAFIDA	Administrativos	-3.1	-0.5	-0.2	0.0
No Monetarios	Estimación Cuentas Cobro Dudoso	-13.4	-22.0	-0.9	-1.7
Gastos Bienes Raíces Totales		-118.9	-123.4	-8.0	-9.3

Fuente: PREI - 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 los cuales se utilizan para el cálculo de las diferentes métricas:

Comisiones y Gastos de Administración		1T15	1T14	1T15	1T14
		(millones de pesos)		(millones de dólares)	
cálculo UAFIDA	Comisión del Asesor Externo	-28.8	-26.2	-1.9	-2.0
	Honorarios Legales	-6.9	-2.3	-0.5	-0.1
cálculo UAFIDA	Recurrentes	-3.2	-0.6	-0.2	0.0
cálculo AFFO	No Recurrentes	-3.6	-1.7	-0.2	-0.1
	Otros Honorarios Profesionales	-3.2	-2.6	-0.2	-0.2
cálculo UAFIDA	Recurrentes	-2.0	-1.9	-0.1	-0.1
cálculo AFFO	No Recurrentes	-1.3	-0.7	-0.1	-0.1
	Honorarios Administrativos	-19.0	-10.5	-1.3	-0.8
cálculo UAFIDA	Recurrentes	-7.4	-10.5	-0.5	-0.8
No Operativos	No Recurrentes ¹	-11.6	0.0	-0.8	0.0
cálculo UAFIDA	Sueldos	-4.0	-4.7	-0.3	-0.4
cálculo UAFIDA	Honorarios del Fiduciario	-1.4	-0.8	-0.1	-0.1
cálculo UAFIDA	Otros Gastos	-0.9	-0.8	-0.1	-0.1
No Monetario	Comisión por Desempeño	-145.4	0.0	-9.6	0.0
Comisiones y Gastos de Admón. Totales		-209.5	-47.9	-13.8	-3.7

(1) Honorarios administrativos no operativos: gastos del 1T15 relacionados con la transacción de la venta de activos.

Fuente: PREI - Fund Accounting



Anexo 4 – Reconciliación



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

	1T15 (millones de pesos)	1T14 (millones de pesos)	1T15 (millones de dólares)	1T14 (millones de dólares)
Utilidad (Pérdida) Integral	600.1	-2.1	40.2	-0.2
<i>Sumar (Restar) Ajustes de Conversión Cambiaria:</i>				
Ajuste de Conversión Cambiaria	-545.5	-7.0	-36.5	-0.5
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero:</i>				
Gastos de Deuda No Recurrente	0.0	9.8	0.0	0.7
<i>Sumar (Restar) Ajustes No Monetarios:</i>				
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	98.7	0.0	6.6	0.0
Ajuste a Valor Razonable de las Inversiones Bancarias	-8.9	0.0	-0.6	0.0
Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	-54.1	84.5	-3.6	6.4
Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	0.5	13.1	0.0	1.0
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	29.8	104.2	2.0	7.9
Ajuste a Venta de Propiedades de Inversión	0.3	-0.7	0.0	-0.1
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Reparaciones y Mantenimiento No Recurrente	14.2	26.5	0.9	2.0
Impuestos Propiedad No Operativos	2.5	1.4	0.2	0.1
Comisiones Arrendamiento	8.0	8.3	0.5	0.6
Estimación Cuentas Cobro Dudoso	13.4	22.0	0.9	1.7
Honorarios legales No Recurrentes	3.6	1.7	0.2	0.1
Otros Honorarios Profesionales No Recurrentes	1.3	0.7	0.1	0.1
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>				
Ingresos Devengados	15.5	-22.0	1.0	-1.7
Otros Ingresos No Monetarios	-12.9	-3.3	-0.9	-0.2
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	-3.8	-2.7	-0.3	-0.2
<i>Sumar (Restar) Honorarios Administrativos No Operativos</i>				
Honorarios Administrativos No Operativos	11.6	0.0	0.8	0.0
<i>Sumar (Restar) Comisión por Desempeño:</i>				
Comisión por Desempeño	145.4	0.0	9.7	0.0
Fondos de la Operación (FFO)	319.6	234.3	21.4	17.7
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero</i>				
Intereses Financieros	107.5	123.6	7.2	9.3
Gastos de Deuda Recurrentes	1.6	0.2	0.1	0.0
Productos Financieros	-4.5	-0.7	-0.3	-0.1
UAFIDA	424.1	357.4	28.5	26.9
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Comisión del Asesor Externo	28.8	26.2	1.9	2.0
Honorarios Legales Recurrentes	3.2	0.6	0.2	0.0
Otros Honorarios Profesionales Recurrentes	2.0	1.9	0.1	0.1
Honorarios Administrativos	7.4	10.5	0.5	0.8
Sueldos	4.0	4.7	0.3	0.4
Honorarios del Fiduciario	1.4	0.8	0.1	0.1
Otros Gastos	0.9	0.8	0.1	0.1
Publicidad	0.5	0.2	0.0	0.0
Seguro de Cobertura de Propiedad Administrativos	0.8	0.7	0.1	0.1
Otros Gastos Administrativos	3.1	0.5	0.2	0.0
ION	476.3	404.3	31.9	30.5
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes	16.6	9.3	1.1	0.7
Impuestos Propiedad Recurrentes	33.8	29.5	2.3	2.3
Comisión por Administración de Propiedad	10.9	6.5	0.7	0.5
Electricidad	6.9	9.0	0.5	0.7
Seguro de Cobertura de Propiedad Operativos	2.7	3.7	0.2	0.3
Seguridad	2.2	3.0	0.1	0.2
Otros Gastos Relacionados con la Operación	3.1	2.8	0.2	0.2
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>				
Otros Ingresos No Monetarios	12.9	3.3	0.9	0.2
Ingresos Devengados	-15.5	22.0	-1.0	1.7
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	3.8	2.7	0.3	0.2
Ingresos Netos	553.7	496.1	37.1	37.5



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

	1T15	1T14	1T15	1T14
	(millones de pesos)		(millones de dólares)	
Utilidad (Pérdida) Integral	600.1	-2.1	40.2	-0.2
<i>Sumar (Restar) Ajustes de Conversión Cambiaria:</i>				
Ajuste de Conversión Cambiaria	-545.5	-7.0	-36.5	-0.5
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero:</i>				
Gastos de Deuda No Recurrente	0.0	9.8	0.0	0.7
<i>Sumar (Restar) Ajustes No Monetarios:</i>				
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	98.7	0.0	6.6	0.0
Ajuste a Valor Razonable de las Inversiones Bancarias	-8.9	0.0	-0.6	0.0
Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	-54.1	84.5	-3.6	6.4
Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	0.5	13.1	0.0	1.0
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	29.8	104.2	2.0	7.9
Ajuste a Venta de Propiedades de Inversión	0.3	-0.7	0.0	-0.1
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Impuestos Propiedad No Operativos	2.5	1.4	0.2	0.1
Estimación Cuentas Cobro Dudoso	13.4	22.0	0.9	1.7
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>				
Ingresos Devengados	15.5	-22.0	1.0	-1.7
Otros Ingresos No Monetarios	-12.9	-3.3	-0.9	-0.2
<i>Sumar (Restar) Honorarios Administrativos No Operativos</i>				
Honorarios Administrativos No Operativos	11.6	0.0	0.8	0.0
<i>Sumar (Restar) Comisión por Desempeño:</i>				
Comisión por Desempeño	145.4	0.0	9.7	0.0
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)	296.3	199.8	19.9	15.1



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. 31.52, así como el tipo de cambio promedio del 1T15 de Ps. 14.9314

Tasa Cap Rate Implícita	
Precio Promedio Trimestral (dólares) ¹	2.11
(x) CBFIs (millones de acciones)	607.2
(=) Capitalización del Mercado	1,281.8
(+) Deuda Total	680.3
(-) Efectivo	367.3
(=) Valor de la Empresa	1,594.9
(-) Reserva Territorial	78.6
(=) Valor Implícito Operativo de los Bienes Raíces	1,516.3
Ingreso Operativo Neto (ION) 2015e	125.0
Tasa Cap Rate Implícita	8.2%

Datos expresados en millones de dólares excepto donde se indique.

(1) Precio promedio de la acción del 1T15: Ps.31.52 y tipo de cambio promedio del 1T15: Ps.14.9314



Estado de Resultados

(miles de pesos)

	1T15	1T14
Ingresos por rentas	\$483,476	\$441,941
Otros ingresos operativos	70,269	54,145
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	(118,853)	(123,384)
Honorarios y gastos diversos	(209,538)	(47,881)
Ganancia (pérdida) realizada por venta de bienes raíces	(272)	703
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de los préstamos	54,108	(84,459)
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	(29,811)	(104,183)
Ganancia (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	(468)	(13,070)
Ganancia (pérdida) cambiaria	(89,831)	46
Utilidad de operación	159,080	123,858
Productos financieros	4,489	722
Gastos financieros	(108,988)	(133,719)
Gastos financieros-neto	(104,499)	(132,997)
Utilidad Neta del periodo	54,581	(9,139)
Conceptos que serán reclasificados posteriormente a la utilidad o pérdida por ajuste de conversión cambiaria	545,494	6,974
Utilidad integral del periodo	600,075	(2,165)



Balance General	31-mar-15	30-dic-14	Var.
<i>(miles de pesos)</i>			
Activos			
Activo no circulante			
Propiedades de inversión	\$23,487,201	\$24,298,809	-3.3%
(Costo: 31/03/2015 - Ps.22,814,228; 31/12/2014 - Ps.23,843,700)			
Instrumentos financieros derivados	-	454	-
Activo circulante			
Otros activos	109,795	54,020	103.2%
Impuestos por recuperar	125,535	115,683	8.5%
Pagos anticipados	22,908	8,858	158.6%
Rentas diferidas por cobrar	86,182	98,643	-12.6%
Cuentas por cobrar	58,193	40,898	42.3%
(Reserva para cuentas incobrables: 31/03/2015 - P77,151; 31/12/2014 - Ps.61,871)			
Efectivo restringido	53,441	53,261	0.3%
Efectivo y equivalentes de efectivo	5,565,750	5,002,554	11.3%
Total activos	29,509,005	29,673,180	-0.6%
Activos netos atribuible a los inversionistas (patrimonio neto)			
Contribuciones netas	15,629,142	15,681,752	-0.3%
Ajuste de conversión cambiaria	3,046,366	2,500,872	21.8%
Total activos netos	18,675,508	18,182,624	2.7%
Pasivos			
Pasivo no circulante			
Préstamos	10,309,887	10,974,936	-6.1%
(Costo: 31/03/2015 - \$10,478,762; 31/12/2014 - \$11,086,558)			
Depósitos de arrendatario	166,997	161,876	3.2%
Pasivo circulante			
Proveedores y otras cuentas por pagar	356,613	353,744	0.8%
Total pasivo (excluyendo activo neto atribuible a los Inversionistas)	10,833,497	11,490,556	-5.7%
Total pasivos y activos netos	29,509,005	29,673,180	-0.6%



Estados Financieros

Estado de Flujo de Efectivo	Mar-15
<i>(miles de pesos)</i>	
Flujos de efectivo de actividades de operación:	
Utilidad (pérdida) del período	\$54,581
Ajustes:	
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	29,811
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	468
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	(54,108)
Utilidad realizada por venta de propiedades de inversión	272
Estimación para cuentas de cobro dudoso	13,430
Rentas diferidas por cobrar	12,461
Disminución (aumento) en efectivo restringido	(180)
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar	(30,725)
Disminución (aumento) en impuestos por recuperar	(9,852)
Disminución (aumento) en pagos anticipados	(14,050)
Disminución (aumento) en otros activos	(55,775)
(Disminución) aumento en depósitos de arrendatarios	5,121
(Disminución) aumento en proveedores y otras cuentas por pagar	2,869
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de operación	-45,677
Flujo de efectivo de actividades de inversión	
Adquisiciones de propiedades de inversión	-
Mejoras de propiedades de inversión	(45,117)
Disposición de propiedades de inversión	1,552,238
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de inversión	1,507,121
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento	
Adquisición de instrumentos financieros derivados	-
Pago de préstamos	(936,370)
Distribuciones pagadas a accionistas	(254,652)
Producto de la emisión de CBFIs	147,461
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de financiamiento	(1,043,561)
(Disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo	417,883
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	5,002,554
Efectos cambiarios sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	145,313
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	5,565,750

Resultados del periodo 01 de enero 2015 al 31 de marzo 2015.



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 2015	\$15,681,752	\$2,500,872	\$-	\$18,182,624
Activo neto contribuido, neto de costos de emisión	147,461	-	-	147,461
Distribuciones a tenedores	(200,071)	-	(54,581)	(254,652)
Utilidad integral				
Utilidad (pérdida) neta del período	-	-	54,581	54,581
Otros resultados integrales				
Ajuste por conversión de divisas	-	545,494	-	545,494
Total de utilidad (pérdida) utilidad integral	-	545,494	54,581	600,075
Activo neto atribuible a los Inversionistas (patrimonio neto) por el período del 1 de Enero al 31 de marzo de 2015 (No auditado)	\$15,629,142	\$3,046,366	\$-	\$18,675,508

Resultados del período 01 de enero 2015 al 31 de marzo 2015.