

REPORTE DE RESULTADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE 2015

Ciudad de México, 23 de julio 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 segundo trimestre 2015 (2T15).

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 30 de junio de 2015

Operativos

- La tasa de ocupación al 30 de junio de 2015 fue del 93.1%, un incremento de 200 puntos base comparado con el segundo trimestre de 2014 (2T14). Considerando las cartas de intención firmadas, la ocupación al cierre de 2T15 fue de 93.8%.
- La renta promedio anualizada del portafolio por pie cuadrado al 2T15 fue US\$4.89, un incremento de US\$0.11 comparado con el 2T14.
- Terrafina registró un total de 28.3 millones de pies cuadrados (mpc) de Área Rentable Bruta (ARB) integrada por 196 propiedades y 204 inquilinos.
- El total de actividades por arrendamiento en el 2T15 fue de 1.9 mpc, de los cuales **15.4% corresponden a nuevos contratos, 61.6% a renovaciones y 23.0% a renovaciones anticipadas**. Esta actividad se concentró principalmente en los mercados de Chihuahua, San Luis Potosí, Ciudad Juárez, Ramos Arizpe, Cuautitlán Izcalli y Toluca.
- Al 30 de junio de 2015, el total de desarrollos fue de 570 mil pies cuadrados de ARB y se estima que contribuirán con US\$2.6 millones en la generación de Ingreso Operativo Neto (ION) para el 2016. La tasa de retorno de las expansiones realizadas fue 12.0%.



Financieros

- Los ingresos por rentas del 2T15 fueron US\$31.7 millones, disminuyendo 2.9% o US\$0.9 millones comparado con el 2T14. Es importante mencionar que como resultado de la venta de activos registrada en el 1T15, los ingresos, ION y UAFIDA del 2T15 disminuyeron en comparación con los números del 2T14 ya que éstos incluían estas propiedades.
- El ION del 2T15 fue US\$30.3 millones, disminuyendo 2.9% o US\$0.9 millones comparado con el 2T14. Asimismo, tomando en cuenta los US\$125 millones de ION esperado para el 2015 y el precio promedio del CBFI durante el 2T15 de US\$1.99 (Ps. 30.53), la tasa de capitalización (*cap rate*) es de 8.3%.
- El margen ION del 2T15 fue 91.2%, un incremento de 277 puntos base comparado con el 2T14.
- La UAFIDA del 2T15 alcanzó US\$27.2 millones, una disminución de 1.5% o US\$0.4 millones comparado con el 2T14.
- El margen UAFIDA del 2T15 fue de 81.8%, aumentando 364 puntos base comparado con el 2T14.
- Los fondos disponibles para la operación ajustados (AFFO) del 2T15 alcanzaron US\$19.6 millones, un incremento de 16.0% comparado con el 2T14
- El margen AFFO del 2T15 fue de 58.6%, un incremento de 1,101 puntos base comparado con el 2T14.
- El monto total de distribuciones para el segundo trimestre 2015 fue de US\$19.6 millones. Como resultado de las operaciones del 2T15, se distribuirán Ps.0.4956 por CBFI (US\$0.0323 por CBFI) como pago de distribuciones correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de abril y el 30 de junio de 2015.
- El resultado de la distribución anualizada del 2T15 fue de US\$0.1291; tomando en cuenta el precio promedio del CBFI durante el 2T15 de US\$1.99 (Ps.30.53), se obtuvo un retorno por distribución (*dividend yield*) del 6.5%.



Resultados Relevantes

Operativos	Jun15	Jun14	Var.	
Número de Propiedades Desarrolladas	196	217	-21	
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc) ¹	28.3	30.9	-2.6	
Nuevos Desarrollos ² (mpc)	0.61	0.00	0.61	
Reserva Territorial (mpc)	5.74	7.32	-1.58	
Tasa de Ocupación ³	93.1%	91.1%	200 bps	
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	4.89	4.78	0.11	
Plazo Promedio Remanente de Renta (años)	3.61	3.67	-0.06	
Tasa de Renovación ⁴	86.2%	82.1%	414 bps	

Financieros Trimestrales	2T15	2T14	Var.	
				fx 15.3162 12.9997
(millones de pesos excepto donde se indique)				
Ingresos por Rentas ⁵	484.8	424.0	14.4%	
Otros Ingresos Operativos	22.0	42.7	-48.5%	
Ingresos Netos	507.8	474.6	7.0%	
Ingreso Operativo Neto (ION)*	463.7	404.6	14.6%	
Margen ION	91.2%	88.4%	277 bps	
UAFIDA ⁶ *	416.0	358.6	16.0%	
Margen UAFIDA	81.8%	78.2%	364 bps	
Flujo de la Operación (FFO)*	331.4	255.4	29.8%	
Margen FFO	65.2%	55.8%	938 bps	
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)*	300.9	219.8	36.9%	
Margen AFFO	58.6%	47.6%	1,101 bps	
Distribuciones	300.9	219.8	36.9%	
Distribuciones por CBF ⁷	0.4956	0.5769	-14.1%	

Balance General	Jun15	Mar15	Var.	
				fx 15.5676 15.1542
(millones de pesos excepto donde se indique)				
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	4,833.3	5,565.8	-13.2%	
Propiedades de Inversión	24,116.6	23,487.2	2.7%	
Reserva de Terrenos	692.5	876.6	-21.0%	
Deuda Total	10,229.2	10,309.9	-0.8%	
Deuda Neta	5,395.9	4,744.1	13.7%	

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 2T15" 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 segundo trimestre de 2015, logramos resultados positivos en los principales indicadores operativos y financieros de TerraFina. Se mantiene un alto nivel de ocupación en conjunto con un incremento en la renta promedio en donde destacó la actividad de arrendamiento en los mercados de Chihuahua, San Luis Potosí, Ciudad Juárez, Ramos Arizpe, Cuautitlán Izcalli y Toluca. Adicionalmente, confirmamos las eficiencias operativas y financieras generadas en el trimestre a partir de la venta de activos realizada en el mes de marzo 2015.

En el segundo trimestre de 2015, se cerraron un total de 1.9 millones de pies cuadrados en contratos de arrendamiento, de los cuales 15.4% corresponden a nuevos contratos, 61.6% a renovaciones y 23.0% a renovaciones anticipadas. Adicionalmente, la renta promedio anual fue de US\$4.89 por pie cuadrado incrementándose US\$0.2 comparado con el primer trimestre 2015 y US\$0.11 comparado con el segundo trimestre de 2014. Las rentas promedio por región se fortalecieron: la región Norte alcanzó un nivel de US\$4.77 por pie cuadrado; la región Bajío con una renta de US\$4.96 por pie cuadrado; y finalmente la región Centro con una renta de US\$5.12 por pie cuadrado.

El nivel de ocupación se establece en 93.1% incrementándose 200 puntos base comparado con el segundo trimestre 2014. Adicionalmente, tomando en cuenta las cartas de intención firmadas, la ocupación del trimestre fue de 93.8%. La tasa de ocupación por región se mantuvo estable en donde el Norte alcanzó un 93.8%, el Bajío un 88.6% y el Centro con 96.2%.

Finalmente, también destacaron los resultados financieros en donde se obtuvo ingresos por rentas por US\$31.7 millones, un ingreso operativo neto por US\$30.3 millones con un margen del 91.2%, así como US\$19.6 millones en fondos de la operación ajustados. Asimismo, el nivel de distribución por CBFI fue de Ps. 0.4956 por certificado o US\$0.0323, lo que equivale a una distribución anualizada de Ps. 1.98 por CBFI o US\$0.1291 y un retorno por distribución (*dividend yield*) del 6.5% tomando en cuenta el precio promedio del CBFI en el segundo trimestre de 2015.

Atentamente,
Ing. Alberto Chretin

Director General y Presidente del Comité Técnico



Resumen Operativo

Resumen por Región

(al 30 de junio 2015)	Norte	Bajío	Centro	Total
# Propiedades	127	40	29	196
# de Arrendatarios	126	40	38	204
ARB (mpc)	15.8	6.5	6.0	28.3
Nuevos Desarrollos (mpc)	0.2	0.2	0.3	0.6
Reserva de Terrenos (mpc)	2.3	0.1	3.3	5.7
Tasa de Ocupación	93.8%	88.6%	96.2%	93.1%
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	4.77	4.96	5.12	4.89
% Renta Base Anualizada	54.8%	22.3%	22.9%	100.0%

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

Fuente: PREI - Portfolio Management



NORTE

- Baja California
- Sonora
- Chihuahua
- Coahuila
- Nuevo León
- Tamaulipas
- Durango

BAJÍO

- San Luis Potosí
- Jalisco
- Aguascalientes
- Guanajuato
- Querétaro

CENTRO

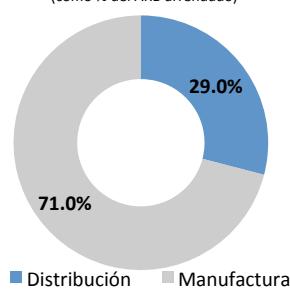
- Estado de México
- Distrito Federal
- Puebla
- Tabasco

Operaciones de TerraFina al 2T15.

Diversificación por Uso de Propiedad

al 2T15

(como % del ARB arrendado)



Actividades de Arrendamiento

	2T15	2T14	Var.
Portafolio Operativo (mpc):			
Renovaciones	1.2	1.3	-0.1
Renovaciones Anticipadas	0.4	0.0	0.4
Nuevos Arrendamientos	0.3	0.4	-0.1
Pies Cuadrados Totales de Arrendamientos Firmados			
	1.9	1.7	0.1

Fuente: PREI - Portfolio Management



Resumen Operativo (continuación)

Ocupación y Rentas por Región

(Al 30 de junio 2015)	Tasa de Ocupación	Renta Prom. / Pie Cuadrado (dólares)
Norte	93.8%	4.77
Baja California	84.7%	4.70
Sonora	86.3%	4.18
Chihuahua	96.6%	4.95
Coahuila	93.7%	4.38
Nuevo León	74.4%	5.37
Tamaulipas	88.6%	4.46
Durango	100.0%	3.82
Bajío	88.6%	4.96
San Luis Potosí	95.4%	4.91
Jalisco	100.0%	5.39
Aguascalientes	100.0%	4.51
Guanajuato	87.5%	4.88
Querétaro	70.4%	4.89
Centro	96.2%	5.12
Estado de México	95.5%	5.24
Distrito Federal	100.0%	10.42
Puebla	100.0%	3.63
Tabasco	100.0%	4.53
Total	93.1%	4.89

Fuente: PREI - Portfolio Management

Vencimientos y Renovaciones por Región

Consolidado				
(Al 30 de junio 2015)	Vencimientos (número de contratos)	% Total de Vencimientos	Renovaciones (número de contratos)	% Total de Renovaciones
Norte	25	83.3%	23	85.2%
Baja California	2	6.7%	2	7.4%
Sonora	0	NA	0	NA
Chihuahua	19	63.3%	18	66.7%
Coahuila	2	6.7%	1	3.7%
Nuevo León	1	3.3%	1	3.7%
Tamaulipas	1	3.3%	1	3.7%
Durango	0	NA	0	NA
Bajío	3	10.0%	2	7.4%
San Luis Potosí	1	3.3%	1	3.7%
Jalisco	1	3.3%	1	3.7%
Aguascalientes	0	NA	0	NA
Guanajuato	0	NA	0	NA
Querétaro	1	3.3%	0	0.0%
Centro	2	6.7%	2	7.4%
Estado de México	2	6.7%	2	7.4%
Distrito Federal	0	NA	0	NA
Puebla	0	NA	0	NA
Tabasco	0	NA	0	NA
Total	30	100.0%	27	100.0%

Fuente: PREI - Portfolio Management

* Sobre número de contratos vencidos en el trimestre



Desempeño Operativo del Segundo Trimestre 2015

Composición por Diversificación Geográfica

La diversificación geográfica de las propiedades de TerraFina del 2T15 (en base al ARB por pie cuadrado) se encontraban principalmente ubicadas en la región norte de México representando un 55.7% de ARB, mientras que para las regiones Bajío y Central representaba 23.1% y 21.2%, respectivamente.

Diversificación Geográfica por Región y Estado

	2T15	% del ARB Total al 2T15	2T14	% del ARB Total al 2T14
Norte	15.79	55.7%	18.45	59.6%
Baja California	1.13	4.0%	1.13	3.7%
Sonora	0.28	1.0%	0.28	0.9%
Chihuahua	9.41	33.2%	9.84	31.8%
Coahuila	3.39	12.0%	3.38	10.9%
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	6.54	23.1%	6.49	21.0%
San Luis Potosí	1.97	7.0%	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%	2.04	6.6%
Centro	6.00	21.2%	6.00	19.4%
Estado de México	5.14	18.1%	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	28.32	100.0%	30.94	100.0%

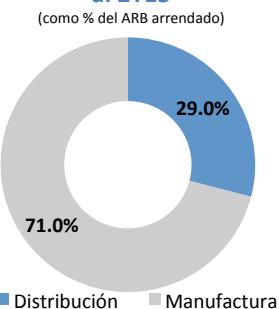
Área rentable bruta total en millones de pies cuadrados. No incluye área rentable potencial de reservas de tierra

Fuente: PREI - Portfolio Management

Composición por Uso de la Propiedad

Al 30 de junio de 2015, la participación de propiedades dedicadas a la distribución y logística fue de 29.0% y 71.0% a la manufactura.

Diversificación por Uso de Propiedad
al 2T15



Diversificación por
Uso de Propiedad

	2T15	2T14	Var.
Distribución	29.0%	30.9%	-187 bps
Manufactura	71.0%	69.1%	187 bps

Fuente: PREI - Portfolio Management

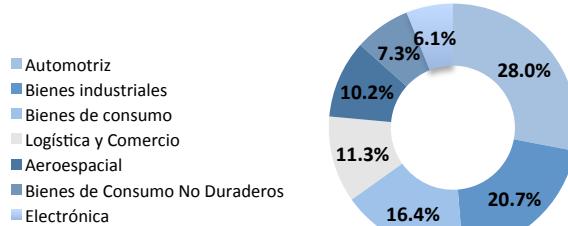


Composición por Sectores

Al 30 de junio de 2015, la diversificación de arrendatarios por actividad industrial fue la siguiente:

Diversificación por Sector Industrial al 2T15

(como % del ARB arrendado)



Diversificación por Sector Industrial

	2T15	2T14	Var.
Automotriz	28.0%	28.1%	-15 bps
Bienes industriales	20.7%	18.3%	240 bps
Bienes de consumo	16.4%	19.1%	-269 bps
Logística y Comercio	11.3%	9.7%	161 bps
Aeroespacial	10.2%	9.4%	75 bps
Bienes de Consumo No Duraderos	7.3%	6.8%	51 bps
Electrónica	6.1%	8.5%	-242 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 2T15, el porcentaje de los ingresos de Terrafina que representa de sus ingresos su principal cliente fue de 4.7%, mientras que para los 10 y 20 clientes principales fue de 23.6% y 36.7% respectivamente.

Clientes Principales

	Pies Cuadrados en Arrendamiento (millones)	% del Total de ARB	% del Total de Ingresos
(Al 30 de junio 2015)			
Cliente Principal	1.24	4.7%	4.7%
10 Clientes Principales	6.16	23.4%	23.6%
20 Clientes Principales	9.48	36.0%	36.7%

Fuente: PREI - Portfolio Management



Ocupación

La ocupación al cierre del 2T15 fue de 93.1%, aumentando 200 puntos base respecto al 2T14. Considerando las cartas de intención firmadas, la ocupación del trimestre se ubicó en un 93.8%.

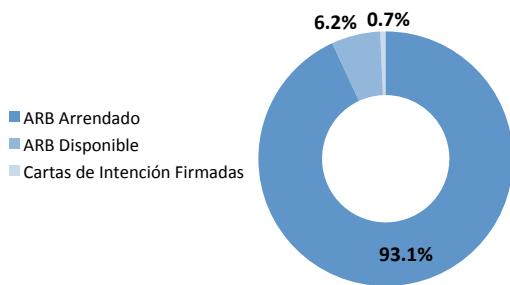
Es importante mencionar que este indicador refleja el nivel de ocupación al cierre del trimestre.

Durante el segundo trimestre de 2015, TerraFina tuvo actividad de arrendamiento por un total de 1.9 mpc, de los cuales el 15.4% corresponden a nuevos contratos de arrendamiento (incluyendo expansiones), 61.6% corresponden a renovaciones de contratos y 23.0% a renovaciones anticipadas.

La actividad de arrendamiento se realizó principalmente en los mercados de Chihuahua, San Luis Potosí, Ciudad Juárez, Ramos Arizpe, Cuautitlán Izcalli y Toluca. Adicional a esta actividad de arrendamiento, se firmaron cartas de intención por un espacio adicional de 941 mil pies cuadrados.

Ocupación al 2T15

(como % del ARB total)



	2T15	2T14	Var.
ARB Arrendado	93.1%	91.1%	200 bps
ARB Disponible	6.2%	8.9%	-267 bps
Cartas de Intención Firmadas	0.7%	0.0%	70 bps
Total	100.0%	100.0%	

Fuente: PREI - Portfolio Management

Vencimientos de Contratos de Arrendamiento

Al 30 de junio de 2015, TerraFina mantenía un total de 204 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 8% 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	9.8	7.6%	2.04	7.7%
2016	19.5	15.2%	4.10	15.6%
2017	16.4	12.7%	3.42	13.0%
2018	15.4	12.0%	3.23	12.2%
2019	26.4	20.5%	5.39	20.4%
Posterior	41.3	32.1%	8.18	31.0%

Fuente: PREI – Portfolio Management



Utilización del Capital

Nuevos Desarrollos

Durante el 2T15, TerraFina firmó 87,421 pies cuadrados en contratos nuevos. Estos nuevos desarrollos de propiedades estuvieron distribuidos de la siguiente manera: 4.9% en la región norte (Ramos Arizpe) y 95.1% en la región Bajío (San Luis Potosí).

Al cierre del 30 de junio de 2015, los nuevos desarrollos contribuirán con US\$2.6 millones al ION en 2016, teniendo un retorno estimado del 12.0% tomando en cuenta la inversión total esperada de US\$21.6 millones.

	enero - junio 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	0.18	124.3	8.1	44.63	0.0%
Centro	0.26	136.1	8.9	34.67	0.0%
Total	0.57	330.6	21.6	37.75	0.0%
ION Proforma² (millones de dólares)			2.6		
Retorno Estabilizado Estimado³				12.0%	

(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

	2T15	2T14
Propiedades Desarrolladas	98.0%	99.6%
Propiedades en Desarrollo	2.0%	0.4%
Total	100.0%	100.0%

Fuente: PREI - Portfolio Management

Gastos de Capital (CAPEX)

El CAPEX de TerraFina está clasificado en gastos que son recurrentes y se materializan con base en los vencimientos próximos de contratos y 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 2T15, el total de inversión de CAPEX de TerraFina fue de US\$6.6 millones. A continuación se muestra el desglose de los gastos de capital en el 2T15:

	2T15 (millones de pesos)	2T15 (millones de dólares)
Mejoras de los Inquilinos y CAPEX Recurrente	23.9	1.6
Comisiones de Arrendamiento	10.2	0.7
CAPEX Nuevos Desarrollos¹	66.7	4.4
Gastos de Capital Totales	100.7	6.6

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

Fuente: PREI - Portfolio Management

Reservas Territoriales

Al 30 de junio de 2015, TerraFina cuenta con 9 propiedades de reserva territorial que equivalen a 5.7 mpc de ARB para futuros desarrollos de propiedades industriales.

La distribución de las reservas territoriales al 2T15 se integra de la siguiente manera:

	Al 30 de junio 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	2.3	337.0	21.6	343.6	22.1
Bajío	0.1	11.1	0.7	10.0	0.6
Centro	3.3	578.2	37.1	338.9	21.8
Total Portafolio de Terrenos	5.7	926.3	59.4	692.5	44.5

Fuente: PREI - Portfolio Management y Fund Accounting



Desempeño Financiero al 2T15

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 2T15. Para el balance general, se utiliza el tipo de cambio al cierre al 30 de junio de 2015.

Terrafina se apega 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 un indicador seguro del desempeño futuro.



Ingresos por Rentas

En el 2T15, TerraFina registró US\$31.7 millones en ingresos por rentas, una disminución de 2.9% o US\$0.9 millones comparado con el 2T14. Es importante mencionar que los resultados en ingresos, ION y UAFIDA disminuyen debido a la reciente venta de activos registrada en el 1T15. Por el otro lado, TerraFina presenta eficiencias operativas y financieras resultado de esta transacción, lo que fortalece sus márgenes así como el AFFO.

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

Otros Ingresos Operativos

En el 2T15, se registraron US\$1.5 millones de otros ingresos operativos, una disminución de 54.1%, o US\$1.8 millones comparado con el 2T14.

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 2T15 alcanzaron US\$33.2 millones, un decremento de US\$3.3 millones o 8.9%, respecto al 2T14 debido a la venta de activos registrada en el 1T15.

	2T15 (millones de pesos)	2T14 (millones de pesos)	Var. %	2T15 (millones de dólares)	2T14 (millones de dólares)	Var. %
Ingresos por Rentas	484.8	424.0	14.3%	31.7	32.6	-2.9%
Ingresos Devengados ¹	0.9	7.9	-	0.1	0.6	-
Otros Ingresos Operativos	22.0	42.7	-48.4%	1.5	3.3	-54.1%
Gastos Reembolsables como Ingresos ²	23.8	34.3	-30.5%	1.6	2.7	-42.2%
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	3.3	2.7	20.9%	0.2	0.2	6.6%
Otros Ingresos No Monetarios	-5.1	5.7	-188.8%	-0.3	0.4	-164.6%
Ingresos Netos	507.8	474.6	7.0%	33.2	36.5	-8.9%

(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 2T15 fueron US\$8.1 millones. Estos gastos estuvieron relacionados principalmente con reparaciones y mantenimiento, gastos de electricidad, comisiones y gastos de impuestos y seguros.

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



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

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

Ingreso Operativo Neto (ION)

Durante el 2T15, TerraFina registró US\$30.3 millones de ION el cual disminuyó 2.9% o US\$0.9 millones, comparado con el 2T14. El margen ION aumentó 277 puntos base para ubicarse en 91.2% comparado con 88.4% del 2T14.

La siguiente tabla muestra el cálculo del ION para el 2T15:

	2T15	2T14	Var. %	2T15	2T14	Var. %
	(millones de pesos)			(millones de dólares)		
Ingresos por Rentas¹	484.8	424.0	14.4%	31.7	32.6	-2.9%
Otros Ingresos Operativos ²	23.8	34.3	-30.5%	1.6	2.7	-42.2%
Ingresos Netos para el Cálculo del ION	508.7	458.3	11.0%	33.2	35.3	-5.9%
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes	-14.6	-9.1	60.4%	-1.0	-0.7	36.6%
Impuestos Propiedad	-5.1	-6.9	-25.5%	-0.3	-0.5	-33.0%
Comisión por Administración de Propiedad	-10.7	-13.1	-18.3%	-0.7	-1.0	-30.1%
Electricidad	-6.8	-12.2	-44.3%	-0.4	-0.9	-50.9%
Seguros Propiedad	-1.3	-5.4	-75.9%	-0.1	-0.4	-78.8%
Seguridad	-2.6	-3.6	-26.5%	-0.2	-0.3	-42.4%
Otros Gastos Operativos	-3.8	-3.4	12.5%	-0.2	-0.3	-17.0%
Gastos Operativos de Bienes Raíces para el Cálculo del ION	-45.0	-53.7	-16.2%	-2.9	-4.1	-28.3%
Ingreso Operativo Neto³	463.7	404.6	14.6%	30.3	31.2	-2.9%
Margen ION	91.2%	88.4%	277 bps	91.2%	88.4%	277 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 2T15 fueron US\$4.0 millones, aumentando 13.6% o US\$0.5 millones comparado con el 2T14.

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

	2T15	2T14	Var.	2T15	2T14	Var.
	(millones de pesos)			(millones de dólares)		
Comisión por Asesoría ¹	-29.1	-26.3	10.5%	-1.9	-2.0	-6.0%
Servicios Profesionales y de Consultoría	-6.9	-6.3	9.3%	-0.5	-0.5	6.2%
Sueldos, Honorarios de Admon. y Otros Gastos	-24.0	-12.3	94.8%	-1.6	-1.0	56.6%
Total Comisiones y Gastos de Admon.	-59.9	-44.9	33.4%	-4.0	-3.5	13.6%

^{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 2T15, la UAFIDA disminuyó US\$0.4 millones o 1.5% comparado con 2T14 para alcanzar US\$27.2 millones. El margen UAFIDA fue de 81.8% un aumento de 364 puntos base, comparado con el 2T14.

La siguiente tabla muestra el cálculo de la UAFIDA para el 2T15:

	2T15	2T14	Var. %	2T15	2T14	Var. %
	(millones de pesos)			(millones de dólares)		
Ingresos por Rentas ¹	484.8	424.0	14.3%	31.7	32.6	-2.9%
Otros Ingresos Operativos ²	23.8	34.3	-30.5%	1.6	2.7	-42.2%
Gastos de Bienes Raíces	-47.3	-57.0	-17.0%	-3.1	-4.4	-29.8%
Gastos Operativos de Bienes Raíces para Cálculo del ION	-45.0	-53.7	-16.2%	-2.9	-4.1	-28.3%
Publicidad	-0.8	-0.5	68.6%	-0.1	0.0	-
Gastos Admón. Seguros Propiedad	-0.8	-0.8	-6.0%	0.0	-0.1	-
Otros Gastos Admón. Bienes Raíces	-0.7	-2.0	-	0.0	-0.2	-
Comisiones y Gastos Admón.	-45.4	-42.7	6.2%	-3.0	-3.3	-10.6%
Comisión del Asesor Externo	-29.1	-26.3	10.5%	-1.9	-2.0	-6.0%
Comisiones Legales, Admón. y Profesionales	-10.6	-11.1	-4.4%	-0.7	-0.9	-22.3%
Honorarios del Fiduciario	-1.0	-1.6	-36.7%	-0.1	-0.1	-33.9%
Sueldos	-3.3	-2.9	14.1%	-0.2	-0.2	8.0%
Otros Gastos	-1.4	-0.8	71.4%	-0.1	-0.1	-
UAFIDA³	416.0	358.6	-5.4%	27.2	27.6	-1.5%
Margen UAFIDA	81.8%	78.2%	364 bps	81.8%	78.2%	364 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 2T15 fue de US\$5.5 millones disminuyendo 30.0% o US\$2.4 millones comparado con el 2T14.

	2T15 (millones de pesos)	2T14 (millones de pesos)	Var. %	2T15 (millones de dólares)	2T14 (millones de dólares)	Var. %
Intereses Financieros	-108.6	-103.4	5.0%	-7.1	-8.0	-11.3%
Gastos de Deuda	-0.2	-0.5	-66.5%	0.0	0.0	-
Recurrente	-0.2	-0.5	-66.5%	0.0	0.0	-
No Recurrente	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-
Productos Financieros	24.1	0.7	3345.5%	1.6	0.1	1479.7%
Total	-84.6	-103.2	-18.0%	-5.5	-7.9	-30.0%

Fuente: PREI - Fund Accounting

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

Durante el 2T15, el FFO aumentó US\$2.0 millones o 9.9%, comparado con el 2T14, para alcanzar US\$21.7 millones. El margen FFO fue de 65.2%, un incremento de 938 puntos base respecto al 2T14.

Adicionalmente, el AFFO para el 2T15 fue de US\$19.6 millones, incrementándose US\$2.7 millones o 16.0% comparado con el 2T14. El margen AFFO registrado fue de 58.6%, un incremento en 1,101 puntos base respecto al 2T14.

	2T15 (millones de pesos)	2T14 (millones de pesos)	Var. %	2T15 (millones de dólares)	2T14 (millones de dólares)	Var. %
UAFIDA	416.0	358.6	16.0%	27.2	27.6	-1.5%
Costo Financiero ¹	-84.6	-103.2	-18.0%	-5.5	-7.9	-30.0%
Fondos de la Operación (FFO)	331.4	255.4	29.8%	21.7	19.7	9.9%
Margen FFO	65.2%	55.8%	938 bps	65.2%	55.8%	938 bps
Mejoras de los Inquilinos	-17.4	-13.1	33.0%	-1.1	-1.1	2.8%
Comisiones de Arrendamiento	-9.2	-10.7	-13.6%	-0.6	-0.8	-24.5%
Reserva CAPEX	0.0	-9.6	-	0.0	-0.7	-
Otros Gastos No Recurrentes ²	-3.8	-2.2	72.8%	-0.3	-0.2	61.9%
Fondos de la Operación Ajustado (AFFO)	300.9	219.8	36.9%	19.6	16.9	16.0%
Margen AFFO	58.6%	47.6%	1,101 bps	58.6%	47.6%	1,101 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 2T15 fue de US\$25.3 millones comparado con US\$56.6 millones registrados en el 2T14.



La siguiente tabla muestra el cálculo de la utilidad integral:

	2T15 (millones de pesos)	2T14 (millones de pesos)	Var. %	2T15 (millones de dólares)	2T14 (millones de dólares)	Var. %
Ingresos Netos	507.8	474.6	7.0%	33.2	36.5	-9.0%
Gastos de Bienes Raíces e Impuestos	-124.3	-80.6	54.2%	-8.1	-6.2	31.0%
Honorarios y Gastos Diversos	-59.9	-44.9	33.4%	-4.0	-3.5	15.1%
Utilidad (Pérdida) por Venta de Bienes Raíces	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	-78.6	315.9	-124.9%	-5.1	24.3	-121.1%
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	0.0	-21.6	-	0.0	-1.7	-
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	-215.8	241.1	-189.5%	-14.1	18.5	-176.0%
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de Inversiones Bancarias	7.4	0.0	-	0.5	0.0	-
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	-69.3	-5.8	1094.2%	-4.5	-0.4	913.6%
Utilidad Operativa	-32.6	878.7	-	-2.1	67.6	-103.1%
Producto Financiero	24.1	0.7	3345.5%	1.6	0.1	-
Gastos Financieros	-108.7	-103.9	4.7%	-7.1	-8.0	-11.1%
Gastos Financieros Netos	-84.6	-103.2	-18.0%	-5.5	-7.9	-30.4%
Utilidad (Pérdida) Neta	-117.3	775.5	-	-7.6	59.7	-
Reclasificación después Utilidad (Pérdida) Neta - Ajuste de Conversión Cambiaria	503.9	-40.4	-	32.9	-3.1	-
Utilidad Integral	386.6	735.2	-47.4%	25.3	56.6	-55.3%

Fuente: PREI - Fund Accounting

Distribuciones por CBFIs

En el 2T15, TerraFina distribuyó un total de US\$19.6 millones, equivalente a US\$0.0323 por CBFIs.

A continuación se muestran las distribuciones para el 2T15, 1T15 y 2T14:

(millones de pesos excepto donde se indique)	2T15	1T15	2T14	Var. ⁴
CBFIs en Circulación ¹ (millones de CBFIs)	607.2	607.2	381.0	59.4%
Precio del CBFIs ²	30.53	31.52	26.48	15.3%
Distribuciones	300.9	296.3	219.8	36.9%
Distribuciones por CBFIs	0.4956	0.4880	0.5769	-14.1%
Tipo de Cambio USD/MXN (promedio cierre del periodo)	15.32	14.93	13.00	17.8%
Distribuciones (millones de dólares)	19.6	19.9	16.9	16.0%
Distribución por CBFIs (dólares)	0.0323	0.0327	0.0444	-27.2%
Rendimiento de la Distribución Anualizada ³	6.5%	6.2%	8.7%	-222 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 promedio del periodo (3) Distribución por CBFIs anualizado dividido entre el precio de cierre del CBFIs. El cálculo del rendimiento de las distribuciones está anualizado. (4) Comparativo 2T15 con 2T14

Fuente: PREI - Fund Accounting



Deuda



Al 30 de junio 2015, la deuda total de Terrafina fue de US\$657.1 millones. El costo promedio de la deuda de largo plazo que está denominada en dólares fue de 3.90%.

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 <small>(al 30 de junio 2015)</small>		Millones de pesos	Millones de dólares	Tasa de Interés	Términos	Plazo	Opción de Extender Plazo
Deuda Largo Plazo							
Citibank ¹	Dólares	5,233.9	336.2	Libor + 3.50%	Interest Only	Mar 2017	-
GEREM ^{2,3}	Dólares	4,287.0	275.4	Libor + 3.75%	Interest + Principal	Sep 2018	Sep 2020
HSBC ³	Dólares	708.3	45.5	Libor + 3.75%	Interest + Principal	Sep 2018	Sep 2020
Deuda Total		10,229.2	657.1				
Efectivo Neto		4,833.3	310.5				
Deuda Neta		5,395.9	346.6				

(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 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 30 de junio de 2015 y las expectativas proyectadas por Terrafina para los próximos seis trimestres:

Apalancamiento (LTV)		
<small>(al 30 de junio 2015)</small>	<i>(millones de pesos)</i>	<i>(millones de dólares)</i>
Activos Totales	29,423.4	1,890.0
Deuda Total	10,229.2	657.1
Apalancamiento (LTV)¹		
		34.8%

(1) Definido por la Comisión Nacional Bancaria de 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	30 de junio 2015	4,833.3	310.5
Impuestos por recuperar	Σ siguientes 6 trimestres	145.5	9.3
UAFI ¹ después de distribuciones	Σ siguientes 6 trimestres	980.8	63.0
Línea Disponible de Crédito	30 de junio 2015	2,550.0	163.8

	periodo	(millones de pesos)	(millones de dólares)
Pago de Intereses	Σ siguientes 6 trimestres	681.6	43.8
Pago de Principal	Σ siguientes 6 trimestres	35.5	2.3
CAPEX Recurrente	Σ siguientes 6 trimestres	246.0	15.8
Gastos de Desarrollo	Σ siguientes 6 trimestres	37.4	2.4

Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD)² **8.5x**

(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 204 propiedades, que incluyen 196 naves industriales, con un total aproximado de 28.3 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.terrafina.mx

Acerca de Prudential Real Estate Investors

Prudential Real Estate Investors es el negocio de administración de bienes raíces de Prudential Financial, Inc. (NYSE:PRU). PREI lleva invirtiendo desde 1970 en representación de inversionistas institucionales, con más de 650 empleados distribuidos en 19 ciudades alrededor del mundo, y con US\$61.7 mil millones de activos brutos bajo administración (US\$45.6 mil millones netos), al 31 de marzo de 2015. PREI ofrece a sus clientes globales, una amplia variedad de instrumentos de inversión en bienes raíces, a través de una variada gama de exposición de riesgo, geografía y portafolios (core, core plus, value-add, opportunistic), deuda y valores, así como estrategias de inversión especializadas. 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 marzo de 2015 cuenta con más de US\$1.2 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 es un indicador que garantiza su desempeño futuro.



Conferencia Telefónica

(BMV: TERRA13)

Cordialmente lo invita a participar en la teleconferencia de Resultados del Segundo Trimestre del 2015

Viernes, 24 de julio 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=102550>

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: 63180407



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			
		2T15	2T14	2T15	2T14
		(millones de pesos)		(millones de dólares)	
cálculo NOI	Ingresos por Rentas	484.8	424.0	31.7	32.6
No Monetario	Ingresos Devengados ¹	0.9	7.9	0.1	0.6
	Otros Ingresos Operativos	22.0	42.7	1.5	3.3
cálculo NOI	Gastos Reembolsables como Ingresos ²	23.8	34.3	1.6	2.7
cálculo AFFO	Mejoras de Inquilinos Reembolsables	3.2	2.7	0.2	0.2
No Monetario	Otros Ingresos No Monetarios	-5.1	5.7	-0.3	0.4
	Ingresos Netos	507.8	474.6	33.2	36.5

(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					
		2T15	2T14	2T15	2T14
		(millones de pesos)		(millones de dólares)	
cálculo ION	Reparaciones y Mantenimiento	-35.2	-24.9	-2.3	-2.0
	Recurrente	-14.6	-9.1	-1.0	-0.7
cálculo AFFO	No Recurrente	-20.6	-15.8	-1.3	-1.3
	Impuestos Propiedad	-32.9	-6.7	-2.2	-0.5
cálculo ION	Operativos	-5.1	-6.9	-0.3	-0.5
	No Operativos	-27.8	0.2	-1.8	0.0
No Monetarios	Comisión por Administración de Propiedad	-10.7	-13.1	-0.7	-1.0
	cálculo ION	Electricidad	-6.8	-12.2	-0.4
cálculo AFFO	Comisión Agentes	-9.2	-10.7	-0.6	-0.8
	Seguro de Cobertura de Propiedad	-2.1	-6.2	-0.1	-0.5
cálculo ION	Operativos	-1.3	-5.4	-0.1	-0.4
	cálculo UAFIDA	Administrativos	-0.8	-0.8	0.0
cálculo ION	Seguridad	-2.6	-3.6	-0.2	-0.3
	cálculo UAFIDA	Publicidad	-0.8	-0.5	-0.1
cálculo UAFIDA	Otros Gastos	-4.5	-5.4	-0.3	-0.5
	cálculo ION	Relacionados con la Operación	-3.8	-3.4	-0.2
cálculo UAFIDA	Administrativos	-0.7	-2.0	0.0	-0.2
	No Monetarios	Estimación Cuentas Cobro Dudosos	-18.4	2.7	-1.2
No Monetarios	Costos de Transacción	-0.9	0.0	-0.1	0.0
	Gastos Bienes Raíces Totales	-124.3	-80.6	-8.1	-6.3

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			
		2T15 (millones de pesos)	2T14 (millones de pesos)	2T15 (millones de dólares)	2T14 (millones de dólares)
cálculo UAFIDA	Comisión del Asesor Externo	-29.1	-26.3	-1.9	-2.0
	Honorarios Legales	-2.6	-1.1	-0.2	-0.1
cálculo UAFIDA	Recurrentes	-0.6	0.0	0.0	0.0
	No Recurrentes	-1.9	-1.1	-0.2	-0.1
cálculo AFFO	Otros Honorarios Profesionales	-3.3	-3.6	-0.2	-0.3
	Recurrentes	-1.4	-2.5	-0.1	-0.2
cálculo AFFO	No Recurrentes	-1.9	-1.1	-0.1	-0.1
	Honorarios Administrativos	-19.3	-8.6	-1.3	-0.7
cálculo UAFIDA	Recurrentes	-8.5	-8.6	-0.6	-0.7
	No Recurrentes ¹	-10.7	0.0	-0.7	0.0
cálculo UAFIDA	Sueldos	-3.3	-2.9	-0.2	-0.2
cálculo UAFIDA	Honorarios del Fiduciario	-1.0	-1.6	-0.1	-0.1
cálculo UAFIDA	Otros Gastos	-1.4	-0.8	-0.1	-0.1
Comisiones y Gastos de Admón. Totales		-59.9	-44.9	-4.0	-3.5

(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

	2T15 (millones de pesos)	2T14 (millones de pesos)	2T15 (millones de dólares)	2T14 (millones de dólares)
Utilidad (Pérdida) Integral	386.6	735.2	25.2	56.6
<i>Sumar (Restar) Ajustes de Conversión Cambiaria:</i>				
Ajuste de Conversión Cambiaria	-503.9	40.4	-32.9	3.1
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero:</i>				
Gastos de Deuda No Recurrente	0.0	0.0	0.0	0.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes No Monetarios:</i>				
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	69.3	5.8	4.5	0.4
Ajuste a Valor Razonable de las Inversiones Bancarias	-7.4	0.0	-0.5	0.0
Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	215.8	-241.1	14.1	-18.5
Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros	0.0	21.6	0.0	1.7
Derivados				
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	78.6	-315.9	5.1	-24.3
Ajuste a Venta de Propiedades de Inversión	0.0	0.0	0.0	0.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Reparaciones y Mantenimiento No Recurrente	20.6	15.8	1.3	1.2
Impuestos Propiedad No Operativos	27.8	-0.2	1.8	0.0
Comisiones Arrendamiento	9.2	10.7	0.6	0.8
Estimación Cuentas Cobro Dudoso	18.4	-2.7	1.2	-0.2
Costos de Transacción	0.9	0.0	0.1	0.0
Honorarios legales No Recurrentes	1.9	1.1	0.1	0.1
Otros Honorarios Profesionales No Recurrentes	1.9	1.1	0.1	0.1
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>				
Ingresos Devengados	-0.9	-7.9	-0.1	-0.6
Otros Ingresos No Monetarios	5.1	-5.7	0.3	-0.4
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	-3.2	-2.7	-0.2	-0.2
<i>Sumar (Restar) Honorarios Administrativos No Operativos</i>				
Honorarios Administrativos No Operativos	10.7	0.0	0.7	0.0
Fondos de la Operación (FFO)	331.4	255.4	21.7	19.7
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero</i>				
Intereses Financieros	108.6	103.4	7.1	8.0
Gastos de Deuda Recurrentes	0.2	0.5	0.1	0.0
Productos Financieros	-24.1	-0.7	-1.6	-0.1
UAFIDA	416.0	358.6	27.2	27.6
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Comisión del Asesor Externo	29.1	26.3	1.9	2.0
Honorarios Legales Recurrentes	0.6	0.0	0.0	0.0
Otros Honorarios Profesionales Recurrentes	1.4	2.5	0.1	0.2
Honorarios Administrativos	8.5	8.6	0.6	0.7
Sueldos	3.3	2.9	0.2	0.2
Honorarios del Fiduciario	1.0	1.6	0.1	0.1
Otros Gastos	1.4	0.8	0.1	0.1
Publicidad	0.8	0.5	0.1	0.0
Seguro de Cobertura de Propiedad Administrativos	0.8	0.8	0.0	0.1
Otros Gastos Administrativos	0.7	2.0	0.0	0.2
ION	463.6	404.6	30.3	31.2
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes	14.6	9.1	1.0	0.7
Impuestos Propiedad Recurrentes	5.2	6.9	0.3	0.5
Comisión por Administración de Propiedad	10.7	13.1	0.7	1.0
Electricidad	6.8	12.2	0.4	0.9
Seguro de Cobertura de Propiedad Operativos	1.3	5.4	0.1	0.4
Seguridad	2.6	3.6	0.2	0.3
Otros Gastos Relacionados con la Operación	3.8	3.4	0.2	0.3
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>				
Otros Ingresos No Monetarios	-5.1	5.7	-0.3	0.4
Ingresos Devengados	0.9	7.9	0.1	0.6
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	3.2	2.7	0.2	0.2
Ingresos Netos	507.8	474.6	33.2	36.5

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

	2T15 (millones de pesos)	2T14 (millones de pesos)	2T15 (millones de dólares)	2T14 (millones de dólares)
Utilidad (Pérdida) Integral	386.6	735.2	25.2	56.6
<i>Sumar (Restar) Ajustes de Conversión Cambiaria:</i>				
Ajuste de Conversión Cambiaria	-503.9	40.4	-32.9	3.1
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero:</i>				
Gastos de Deuda No Recurrente	0.0	0.0	0.0	0.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes No Monetarios:</i>				
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	69.3	5.8	4.5	0.4
Ajuste a Valor Razonable de las Inversiones Bancarias	-7.4	0.0	-0.5	0.0
Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	215.8	-241.1	14.1	-18.5
Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	0.0	21.6	0.0	1.7
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	78.6	-315.9	5.1	-24.3
Ajuste a Venta de Propiedades de Inversión	0.0	0.0	0.0	0.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Impuestos Propiedad No Operativos	27.8	-0.2	1.8	0.0
Estimación Cuentas Cobro Dudosos	18.4	-2.7	1.2	-0.2
Costos de Transacción	0.9	0.0	0.1	0.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>				
Ingresos Devengados	-0.9	-7.9	-0.1	-0.6
Otros Ingresos No Monetarios	5.1	-5.7	0.3	-0.4
<i>Sumar (Restar) Honorarios Administrativos No Operativos</i>				
Honorarios Administrativos No Operativos	10.7	0.0	0.7	0.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes de CAPEX:</i>				
CAPEX de Reserva	0.0	-9.6	0.0	-0.3
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)	300.9	219.8	19.6	16.9



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. 30.53, así como el tipo de cambio promedio del 2T15 de Ps. 15.3162

Tasa Cap Rate Implícita	
Precio Promedio Trimestral (dólares) ¹	1.99
(x) CBFIS (millones de acciones)	607.2
(=) Capitalización del Mercado	1,210.4
(+) Deuda Total	657.1
(-) Efectivo	310.5
(=) Valor de la Empresa	1,557.0
(-) Reserva Territorial	59.4
(=) Valor Implícito Operativo de los Bienes Raíces	1,497.6
Ingreso Operativo Neto (ION) 2015e	125.0
Tasa Cap Rate Implícita	8.3%

Datos expresados en millones de dólares excepto donde se indique.

(1) Precio promedio de la acción del 2T15: Ps.30.53 y tipo de cambio promedio del 2T15:
Ps.15.3162



Estados Financieros

Estado de Resultados	2T15	2T14
(miles de pesos)		
Ingresos por rentas	\$485,754	\$431,902
Otros ingresos operativos	22,040	42,631
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	(124,307)	(80,528)
Honorarios y gastos diversos	(59,900)	(44,804)
Ganancia (pérdida) realizada por venta de bienes raíces	-	-
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de los préstamos	(215,798)	241,055
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de inversiones bancarias	7,383	-
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	(78,550)	315,873
Ganancia (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	(2)	(21,565)
Ganancia (pérdida) cambiaria	(69,263)	(5,753)
Utilidad de operación	(32,643)	878,811
Productos financieros	24,118	742
Gastos financieros	(108,747)	(103,875)
Gastos financieros-neto	(84,629)	(103,133)
Utilidad Neta del periodo	(117,272)	775,678
Conceptos que serán reclasificados posteriormente a la utilidad o pérdida por ajuste de conversión cambiaria	503,884	(40,409)
Utilidad integral del periodo	386,612	735,269



Balance General <i>(miles de pesos)</i>	30-jun-15	31-mar-15	Var.
Activos			
Activo no circulante			
Propiedades de inversión (Costo: 30/06/2015 - Ps.23,504,424; 31/03/2015 - Ps.22,814,228)	\$24,116,615	\$23,487,201	2.7%
Instrumentos financieros derivados	-	-	-
Activo circulante			
Otros activos	112,195	109,795	2.2%
Impuestos por recuperar	145,500	125,535	15.9%
Pagos anticipados	15,510	22,908	-32.3%
Rentas diferidas por cobrar	89,490	86,182	3.8%
Cuentas por cobrar	54,142	58,193	-7.0%
(Reserva para cuentas incobrables: 30/06/2015 - Ps.81,977; 31/03/2015 - Ps.77,151)			
Efectivo restringido	56,622	53,441	6.0%
Efectivo y equivalentes de efectivo	4,833,283	5,565,750	-13.2%
Total activos	29,423,357	29,509,005	-0.3%
Activos netos atribuible a los inversionistas (patrimonio neta)			
Contribuciones netas	15,332,816	15,629,142	-1.9%
Pérdidas Acumuladas	(117,272)	-	-
Ajuste de conversión cambiaria	3,550,248	3,046,366	16.5%
Total activos netos	18,765,792	18,675,508	0.5%
Pasivos			
Pasivo no circulante			
Préstamos (Costo: 30/06/2015 - \$10,185,339; 31/03/2015 - \$10,478,762)	10,229,212	10,309,887	-0.8%
Depósitos de arrendatario	181,537	166,997	8.7%
Pasivo circulante			
Proveedores y otras cuentas por pagar	246,816	356,613	-30.8%
Total pasivo (excluyendo activo neto atribuible a los Inversionistas)	10,657,565	10,833,497	-1.6%
Total pasivos y activos netos	29,423,357	29,509,005	-0.3%



Estados Financieros

Estado de Flujo de Efectivo		jun-15
<i>(miles de pesos)</i>		
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad (pérdida) del período		\$ (62,691)
Ajustes:		
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión		108,361
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados		470
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos		161,690
Utilidad realizada por venta de propiedades de inversión		272
Estimación para cuentas de cobro dudoso		31,849
Rentas diferidas por cobrar		9,153
Disminución (aumento) en efectivo restringido		(3,361)
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar		(45,093)
Disminución (aumento) en impuestos por recuperar		(29,817)
Disminución (aumento) en pagos anticipados		(6,652)
Disminución (aumento) en otros activos		(58,175)
(Disminución) aumento en depósitos de arrendatarios		19,661
(Disminución) aumento en proveedores y otras cuentas por pagar		(106,928)
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de operación		18,739
Flujo de efectivo de actividades de inversión		
Adquisiciones de propiedades de inversión		-
Mejoras de propiedades de inversión		(111,855)
Disposición de propiedades de inversión		1,552,237
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de inversión		1,440,382
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento		
Adquisición de instrumentos financieros derivados		-
Pago de préstamos		(1,515,648)
Distribuciones pagadas a accionistas		(550,978)
Producto de la emisión de CBFIs		147,461
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de financiamiento		(1,919,165)
(Disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo		(460,044)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período		5,002,554
Efectos cambiarios sobre el efectivo y equivalentes de efectivo		290,773
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo		4,833,283



Estados Financieros

Estado de Variaciones en el Capital Contable	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	(496,397)	-	(54,581)	(550,978)
Utilidad integral				
Utilidad (pérdida) neta del período	-	-	(62,691)	(62,691)
Otros resultados integrales				
Ajuste por conversión de divisas	-	1,049,376	-	1,049,376
Total de utilidad (pérdida) utilidad integral	-	1,049,376	(62,691)	986,685
Activo neto atribuible a los Inversionistas (patrimonio neto) por el período del 1 de Enero al 30 de junio de 2015 <i>(No auditado)</i>	\$15,332,816	\$3,550,248	\$(117,272)	\$18,765,792