

REPORTE DE RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE DEL 2014

Ciudad de México, 28 de octubre de 2014 – Terrafina (TERRA) (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 tercer trimestre del 2014.

Las cifras presentadas en este reporte han sido preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, "IFRS" por su acrónimo en inglés). Las cifras presentadas en este reporte están expresadas en millones de pesos mexicanos y millones de dólares, salvo que se indique lo contrario. Adicionalmente, las cifras pueden variar por redondeo. Los resultados financieros de Terrafina que se describen en el presente reporte son no auditados, por lo que las cifras mencionadas a lo largo de este reporte podrían presentar ajustes en el futuro.

Terrafina presenta los resultados financieros del tercer trimestre 2014 que comprenden el periodo 1 de julio al 30 de septiembre de 2014. Es importante considerar que las comparaciones presentadas en este reporte se hacen con base en los números del segundo trimestre del 2014 ya que los resultados del tercer trimestre del 2013 no incluyen los efectos de la adquisición del portafolio American Industries – Kimco.

Hechos Destacados Operativos y Financieros al 30 de septiembre de 2014

Operativos

- La tasa de ocupación al 30 de septiembre de 2014 fue del **91.4%**, un incremento de 24 puntos base comparado con el 2T14. Considerando las cartas de intención firmadas, la ocupación al tercer trimestre del 2014 fue de **92.2%**.
- La renta promedio anualizada del portafolio por pie cuadrado al 3T14 fue **US\$4.78**, manteniéndose sin cambios comparado con el 2T14.
- La tasa de renovación al 30 de septiembre de 2014 fue **93.0%**, incrementándose **11 puntos porcentuales** comparado con el 2T14.
- Se renovaron **19 contratos de arrendamiento equivalentes a 1.5 millones de pies cuadrados (mpc)**.
- El plazo promedio remanente de renta se mantiene estable en **3.6 años** en el 3T14.
- En el 3T14, Terrafina registró un total de **31.0 mpc** de Área Rentable Bruta (ARB) integrada por **218 propiedades y 231 inquilinos**.
- El total de actividades por arrendamiento en el 3T14 fue de **1.8 mpc**, de los cuales **14.1% corresponden a nuevos contratos de arrendamiento y 85.9% a renovaciones de contratos**. Esta actividad se concentró principalmente en los mercados de Ciudad Juárez, Querétaro, Silao, Cuautitlán Izcalli y Ramos Arizpe.



Financieros

- Los ingresos por rentas del 3T14 fueron US\$33.2 millones, aumentando 1.9% o US\$0.6 millones comparado con el 2T14. Es importante mencionar que los ingresos por rentas no incluyen los ingresos devengados al ser una partida no monetaria.
- El ION del 3T14 alcanzó US\$32.6 millones, aumentando 4.4% o US\$1.4 millones comparado con el 2T14; el margen ION fue 91.1%, un incremento de 267 puntos base comparado con el 2T14. El ION anualizado del 3T14 alcanzó los US\$130.4 millones por lo cual TerraFina reitera su expectativa de alcanzar un ION para 2014 de US\$125 millones, por lo tanto, usando el precio promedio del 3T14 de US\$2.24 (Ps. 29.34), la tasa de capitalización promedio (*cap rate*) es de 7.6%.
- La UAFIDA del 3T14 alcanzó US\$28.9 millones; el margen UAFIDA fue de 80.9%, aumentando 272 puntos base comparado con el 2T14.
- Los fondos disponibles para la operación ajustados (AFFO) del 3T14 alcanzaron US\$18.6 millones; el margen AFFO del 3T14 fue de 51.8%, un aumento de 417 puntos base comparado con el 2T14.
- El monto total de distribuciones para 3T14 fue de US\$18.6 millones, un incremento de US\$1.7 millones o 10.0% respecto al trimestre anterior. Esto equivale a Ps. 0.4038 por CBFIs (US\$0.0309 por CBFIs) como pago de distribuciones correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de julio al 30 de septiembre de 2014.
- El resultado de la distribución por CBFIs anualizada del 3T14 se espera en US\$0.1235; tomando en cuenta el precio promedio del 3T14 de US\$2.24 (Ps. 29.34) y la reciente emisión de CBFIs, el retorno por distribución (*dividend yield*) es 5.5%.



Resultados Relevantes

Operativos	3T14	2T14	Var.		3T14	2T14	Var.
Número de Propiedades Desarrolladas	218	217	1				
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc) ¹	31.04	30.94	0.10				
Nuevos Desarrollos ² (mpc)	0.09	0.00	0.09				
Reserva Territorial (mpc)	7.24	7.32	-0.08				
Tasa de Ocupación	91.4%	91.1%	24 bps				
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	4.78	4.78	0.00				
Plazo Promedio Remanente de Renta (años)	3.63	3.67	-0.04				
Tasa de Renovación ³	93.0%	82.1%	1,095 bps				
Financieros Trimestrales	3T14	2T14	Var.		3T14	2T14	Var.
				fx	13.1034	12.9997	
	(millones de pesos excepto donde se indique)				(millones de dólares excepto donde se indique)		
Ingresos por Rentas ⁴	435.6	424.0	2.7%		33.2	32.6	1.9%
Otros Ingresos Operativos	57.7	42.7	35.1%		4.4	3.3	34.0%
Ingresos Netos	503.9	474.6	6.2%		38.5	36.5	5.3%
Ingreso Operativo Neto (ION)*	427.0	404.6	5.5%		32.6	31.2	4.4%
Margen ION	91.1%	88.4%	267 bps		91.1%	88.4%	267 bps
UAFIDA ^{5*}	378.5	358.6	5.5%		28.9	27.6	4.8%
Margen UAFIDA	80.9%	78.2%	272 bps		80.9%	78.2%	272 bps
Fondos de la Operación (FFO)*	272.5	255.4	6.7%		20.8	19.7	5.8%
Margen FFO	58.3%	55.8%	248 bps		58.3%	55.8%	248 bps
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)*	243.3	219.8	10.7%		18.6	16.9	10.0%
Margen AFFO	51.8%	47.6%	417 bps		51.8%	47.6%	417 bps
Distribuciones	243.3	219.8	10.7%		18.6	16.9	10.1%
Distribuciones por CBF ⁶	0.4038	0.5769	-30.0%		0.0309	0.0444	-30.4%
Balance General	Sep14	Jun14	Var.		Sep14	Jun14	Var.
				fx	13.4541	13.0323	
	(millones de pesos excepto donde se indique)				(millones de dólares excepto donde se indique)		
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	6,445.5	418.5	1440.1%		479.1	32.1	1391.9%
Propiedades de Inversión	22,141.2	21,423.9	3.3%		1,645.7	1,643.9	0.1%
Reserva de Terrenos	941.8	943.1	-0.1%		70.0	72.4	-3.3%
Deuda Total	11,601.7	11,608.7	-0.1%		862.3	890.8	-3.2%
Deuda Neta	5,156.2	11,190.2	-53.9%		383.2	858.6	-55.4%

Los datos en dólares del Estado de Resultados fueron convertidos usando el tipo de cambio promedio del periodo; en el Balance General se utilizó el cierre del periodo. (1) Millones de pies cuadrados. (2) Incluye expansiones y edificios hechos a la medida (BTS). (3) Indica la tasa de renovaciones de los vencimientos de los contratos. (4) No incluye ingresos devengados; cuenta no monetaria (5) Utilidad antes de gastos financieros, impuestos, depreciación y amortización. (6) Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios.

(*) Se realiza un ajuste a nivel ingresos y gastos para el cálculo de dichas métricas. Para mayor información sobre la integración de estos cálculos, favor de referirse a la sección "Desempeño Financiero 3T14" y "Anexos" disponibles en el documento.

Fuente: PREI® – Portfolio Management y Fund Accounting



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

Me complace mencionarles que en el tercer trimestre de 2014, TerraFina avanzó con positivos resultados financieros y operativos así como alcanzó logros cruciales que fortalecerán nuestra estrategia de crecimiento. Durante el mes de septiembre, realizamos una exitosa colocación de capital, con una sobresuscripción de más de 3 veces gracias a una fuerte demanda institucional a nivel local y global. Se obtuvieron un total de 6,090.5 millones de pesos (aproximadamente 460 millones de dólares) que serán destinados en adquisiciones y nuevos desarrollos, lo que permitirá incrementar el tamaño y rentabilidad del portafolio en beneficio de nuestros inversionistas. Es importante mencionarles que actuaremos de manera diligente en el uso de los recursos prevaleciendo la disciplina financiera y administrativa que caracteriza la estrategia de TerraFina. Adicionalmente, quisiera agradecer a nuestros inversionistas por su confianza y continuo apoyo para hacer de TerraFina un jugador diferenciado en el sector industrial de bienes raíces en México, en donde seguiremos comprometidos en entregar resultados claros y medibles al mercado.

En cuanto a los principales resultados financieros y operativos del tercer trimestre de 2014, me gustaría resaltar el nivel de ocupación, el cual se incrementó 24 puntos base comparado con el segundo trimestre de 2014 alcanzando un nivel del 91.4%. La ocupación en la región Norte fue de 90.6% destacando la actividad de arrendamiento realizada en los mercados de Ciudad Juárez y Ramos Arizpe. En el Bajío, también se incrementaron los niveles de ocupación a 92.3%, y en el Centro, aumentaron a 92.6%, agregando 20 puntos base a los niveles de ocupación en esta región. A nivel consolidado, la ocupación de TerraFina se encuentra en línea con nuestra guía del año de alcanzar un nivel en el rango de 91.5% a 91.7%. Este resultado es el reflejo de la constante dedicación y experiencia de nuestros administradores de propiedad en incrementar las actividades de arrendamiento a lo largo de los últimos nueve meses. En el tercer trimestre de 2014, se cerraron un total de 1.8 millones de pies cuadrados en contratos de arrendamiento, de los cuales 14.1% correspondieron a nuevos contratos y 85.9% a renovaciones.

Adicionalmente, la renta promedio anual se mantuvo estable en niveles de 4.78 dólares por pie cuadrado comparado con el segundo trimestre de 2014. Las rentas promedio por región se mantuvieron estables en donde la región Norte alcanzó un nivel de 4.64 dólares por pie cuadrado; la región Bajío con una renta de 4.82 dólares por pie cuadrado; y finalmente la región Centro, tuvo una disminución marginal de 1 centavo de dólar con una renta de 5.15 dólares por pie cuadrado.

Por último, dentro de las principales métricas financieras del tercer trimestre, destacaron los ingresos por rentas por 33.2 millones de dólares, un Ingreso Operativo Neto por 32.6 millones de dólares con un margen del 91.1%, así como 18.6 millones de dólares en Fondos de la Operación Ajustados. El monto de distribuciones en dólares aumentó más de 10.0% comparado con el segundo trimestre. Asimismo, el nivel de distribución por CBFI fue de 0.4038 centavos de peso por certificado o 0.0309 centavos de dólar, lo que equivalen a una distribución anualizada de 1.62 pesos por CBFI o 0.1235 centavos de dólar y un retorno por distribución (*dividend yield*) del 5.5% tomando en cuenta el precio promedio del CBFI en el tercer trimestre de 2014.

Atentamente,
Ing. Alberto Chretin

Director General y Presidente del Comité Técnico



Resumen Operativo

Resumen por Región

(al 30 de septiembre de 2014)	Norte	Bajío	Centro	Total
# Propiedades	151	40	27	218
# de Arrendatarios	153	40	38	231
ARB (mpc)	18.5	6.5	6.0	31.0
Nuevos Desarrollos ¹ (mpc)	0.2	0.0	0.0	0.2
Reserva de Terrenos (mpc)	3.6	0.1	3.6	7.2
Tasa de Ocupación	90.6%	92.3%	92.6%	91.4%
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	4.64	4.82	5.15	4.78
% Renta Base Anualizada	57.5%	21.4%	21.1%	100.0%
Tasa de Renovación	100.0%	93.9%	69.8%	93.0%

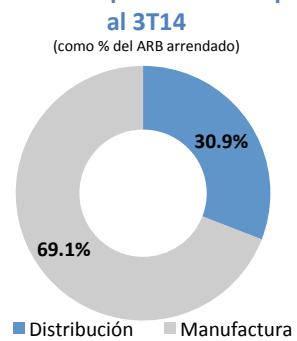
(1) Incluye expansiones y edificios hecho a la medida (BTS).

Fuente: PREI- Portfolio Management



Operaciones de Terrafina al 3T14.

Diversificación por Uso de Propiedad



Actividades de Arrendamiento

	3T14	2T14	Var.
Portafolio Operativo (mpc):			
Renovaciones	1.5	1.3	0.2
Nuevos Arrendamientos	0.1	0.4	-0.3
Propiedades en Desarrollo	0.2	0.0	0.2
Pies Cuadrados Totales de Arrendamientos Firmados	1.8	1.7	0.1
Tasa de Renovación	93.0%	82.1%	1,095 bps

Fuente: PREI - Portfolio Management



Resumen Operativo (*continuación*)

Ocupación y Rentas por Región

Consolidado		
(al 30 de septiembre 2014)	Tasa de Ocupación	Renta Prom. / Pie Cuadrado (dólares)
Norte	90.6%	4.64
Baja California	91.8%	4.49
Sonora	86.3%	4.18
Chihuahua	96.1%	4.80
Coahuila	97.7%	4.43
Nuevo León	75.3%	4.76
Tamaulipas	62.3%	4.22
Durango	85.2%	3.96
Bajío	92.3%	4.82
San Luis Potosí	98.6%	4.72
Jalisco	93.0%	5.45
Aguascalientes	100.0%	4.47
Guanajuato	87.5%	4.93
Querétaro	84.4%	4.60
Centro	92.6%	5.15
Estado de México	91.4%	5.18
Distrito Federal	100.0%	10.30
Puebla	100.0%	4.19
Tabasco	100.0%	5.01
Total	91.4%	4.78

Fuente: PREI - Portfolio Management

Vencimientos y Renovaciones por Región

Consolidado				
(al 30 de septiembre 2014)	Vencimientos (número de contratos)	% Total de Vencimientos	Renovaciones (número de contratos)	% Total de Renovaciones
Norte	14	66.7%	14	100.0%
Baja California	0	0.0%	0	0.0%
Sonora	0	0.0%	0	0.0%
Chihuahua	11	52.4%	11	100.0%
Coahuila	0	0.0%	0	0.0%
Nuevo León	2	9.5%	2	100.0%
Tamaulipas	1	4.8%	1	100.0%
Durango	0	0.0%	0	0.0%
Bajío	4	19.0%	3	75.0%
San Luis Potosí	2	9.5%	1	50.0%
Jalisco	0	0.0%	0	0.0%
Aguascalientes	0	0.0%	0	0.0%
Guanajuato	1	4.8%	1	100.0%
Querétaro	1	4.8%	1	100.0%
Centro	3	14.3%	2	66.7%
Estado de México	3	14.3%	2	66.7%
Distrito Federal	0	0.0%	0	0.0%
Puebla	0	0.0%	0	0.0%
Tabasco	0	0.0%	0	0.0%
Total	21	100.0%	19	90.5%

Fuente: PREI - Portfolio Management

*Sobre número de contratos vencidos en el trimestre



Desempeño Operativo del Tercer Trimestre 2014

Composición por Diversificación Geográfica

Las propiedades de TerraFina en el 3T14 (en base al ARB por pie cuadrado) se encontraban principalmente ubicadas en la región Norte de México, representando un 59.7% de ARB, mientras que las regiones Bajío y Centro representaron 21.0% y 19.3%, respectivamente.

Diversificación Geográfica por Región y Estado

	3T14	% del ARB Total al 3T14	2T14	% del ARB Total al 2T14
Norte	18.53	59.7%	18.45	59.7%
Baja California	1.13	3.6%	1.13	3.7%
Sonora	0.28	0.9%	0.28	0.9%
Chihuahua	9.84	31.7%	9.84	31.9%
Coahuila	3.38	10.9%	3.38	11.0%
Nuevo León	1.67	5.4%	1.58	5.1%
Tamaulipas	1.76	5.7%	1.76	5.7%
Durango	0.46	1.5%	0.46	1.5%
Bajío	6.51	21.0%	6.49	20.9%
San Luis Potosí	1.89	6.1%	1.87	6.1%
Jalisco	1.29	4.2%	1.29	4.2%
Aguascalientes	0.75	2.4%	0.75	2.4%
Guanajuato	0.54	1.7%	0.54	1.7%
Querétaro	2.04	6.6%	2.04	6.5%
Centro	6.00	19.3%	6.00	19.4%
Estado de México	5.14	16.6%	5.14	16.6%
Distrito Federal	0.02	0.1%	0.02	0.1%
Puebla	0.18	0.6%	0.18	0.6%
Tabasco	0.65	2.1%	0.65	2.1%
Total	31.04	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

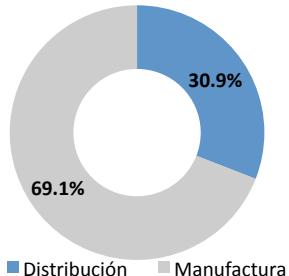
Composición por Uso de la Propiedad

Al cierre del 3T14, la participación de propiedades dedicadas a la distribución y logística fue de 30.9% y 69.1% a la manufactura, manteniéndose estable respecto al trimestre anterior.

Diversificación por Uso de Propiedad

al 3T14

(como % del ARB arrendado)



	3T14	2T14	Var.
Distribución	30.9%	30.9%	0 bps
Manufactura	69.1%	69.1%	0 bps

Fuente: PREI - Portfolio Management



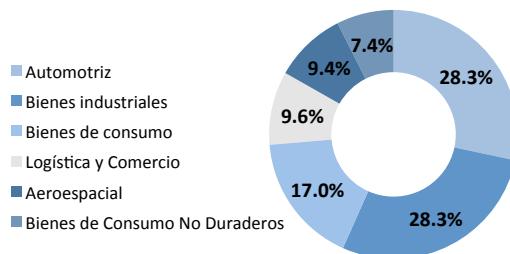
Composición por Sectores

Al 30 de septiembre de 2014, la diversificación de arrendatarios por actividad industrial fue la siguiente:

Diversificación por Sector Industrial

al 3T14

(como % del ARB arrendado)



Diversificación por Sector

Industrial

	3T14	2T14	Var.
Automotriz	28.3%	28.1%	20 bps
Bienes industriales	28.3%	28.5%	-14 bps
Bienes de consumo	17.0%	17.4%	-44 bps
Logística y comercio	9.6%	9.7%	-13 bps
Aeroespacial	9.4%	9.4%	-6 bps
Bienes de consumo no duraderos	7.4%	6.9%	53 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 3T14, el porcentaje de los ingresos de Terrafina que representa su principal cliente fue 4.4%, mientras que para los 10 y 20 clientes principales, el porcentaje fue 19.8% y 31.4% respectivamente.

Clientes Principales

	Pies Cuadrados en Arrendamiento (millones)	% del Total de ARB	% del Total de Ingresos
<i>(al 30 de septiembre 2014)</i>			
Cliente Principal	1.24	4.4%	4.4%
10 Clientes Principales	5.62	19.8%	20.4%
20 Clientes Principales	8.90	31.4%	32.3%

Fuente: PREI - Portfolio Management



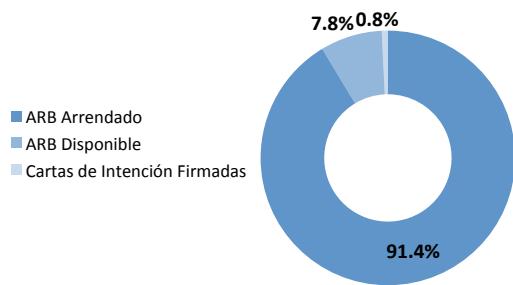
Ocupación

La ocupación del 3T14 fue 91.4%, incrementándose 24 puntos base respecto al 2T14. Por otro lado, considerado las cartas de intención, la ocupación fue de 92.2%.

Durante el tercer trimestre de 2014, Terrafina tuvo actividad de arrendamiento por un total de 1.8 mpc, de los cuales el 14.1% corresponde a nuevos contratos de arrendamiento y el 85.9% corresponde a renovaciones de contratos. La actividad de arrendamiento se realizó principalmente en los mercados de Ciudad Juárez, Querétaro, Silao, Cuautitlán Izcalli y Ramos Arizpe. Adicional a esta actividad de arrendamiento, se firmaron cartas de intención por un espacio adicional de 0.78 mpc, las cuales se espera concretar en el 4T14.

Ocupación al 3T14

(como % del ARB total)



	3T14	2T14	Var.
ARB arrendado	91.4%	91.1%	24 bps
ARB disponible	7.8%	8.9%	-102 bps
Cartas de Intención Firmadas	0.8%	0.0%	78 bps
Total	100.0%	100.0%	

Fuente: PREI - Portfolio Management

Vencimientos de Contratos de Arrendamiento

Al cierre del 3T14, Terrafina mantenía un total de 231 inquilinos bajo contratos de arrendamiento. Estos contratos se caracterizan por tener vencimientos de 3 a 5 años para actividades de logística y distribución y de 5 a 7 años para manufactura. En promedio, los vencimientos por año (como porcentaje del total de rentas anuales) se mantiene en niveles entre 10% al 17% 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
2014	6.5	4.8%	1.57	5.5%
2015	23.8	17.6%	4.91	17.3%
2016	16.4	12.1%	3.35	11.8%
2017	16.6	12.3%	3.48	12.3%
2018	13.5	10.0%	2.91	10.3%
Posterior	58.6	43.2%	12.14	42.8%

Fuente: PREI - Portfolio Management



Utilización del Capital

Nuevos Desarrollos y Venta de Propiedades No Estratégicas

Nuevos Desarrollos

En el 3T14, TerraFina firmó dos contratos de arrendamiento para la construcción de un edificio BTS de 85 mil pies cuadrados para un nuevo inquilino en la ciudad de Monterrey, así como una expansión de 18 mil pies cuadrados en la ciudad de San Luis Potosí; ambos desarrollos en reservas territoriales existentes de TerraFina. Estos desarrollos contribuirán con US\$0.7 millones al ION en 2015, teniendo un retorno estimado del 13.4% - tomando en cuenta una inversión total esperada de US\$5.4 millones.

En la siguiente tabla se muestra la actividad de nuevos desarrollos realizada del 01 de enero al 30 de septiembre de 2014:

enero – septiembre 2014					
	Pies Cuadrados (millones)	Inversión Total Esperada (millones de pesos)	Inversión Total Esperada (millones de dólares)	Costo por Pie Cuadrado (dólares)	% Pagando Renta al Cierre del Periodo
Norte	0.09	60.0	4.6	54.18	0.0%
Bajío	0.15	75.2	5.8	38.50	0.0%
Centro	0.00	0.0	0.0	0.00	0.0%
Total	0.23	135.2	10.4	44.17	0.0%
ION Proforma¹ (millones de dólares)			1.3		
Retorno Estabilizado Estimado²				12.3%	

(1) Ingreso Operativo Neto para los próximos doce meses

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

Gastos de Capital (CAPEX)

El CAPEX de TerraFina están 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 destinados a expansiones y nuevos desarrollos no es financiado con el flujo de la operación y por lo tanto no se reflejan 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 son capitalizables.



En el 3T14, el total de inversión de CAPEX de TerraFina fue de US\$5.9 millones. A continuación se muestra el desglose de los gastos de capital del tercer trimestre 2014:

	3T14 (millones de pesos)	3T14 (millones de dólares)
Mejoras de los Inquilinos y CAPEX Recurrente	12.6	1.0
Comisiones de Arrendamiento	13.0	1.0
CAPEX Nuevos Desarrollos ¹	51.0	3.9
CAPEX Total	76.6	5.9

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 septiembre de 2014, TerraFina cuenta con 13 propiedades de reserva territorial que equivalen a 7.2 mpc de ARB para futuros desarrollos de propiedades industriales.

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

	al 30 de septiembre del 2014				
	Pies Cuadrados (millones)	Costo de Tierra (millones de pesos)	Costo de Tierra (millones de dólares)	Valor de Avalúo (millones de pesos)	Valor de Avalúo (millones de dólares)
Norte	3.6	441.3	32.8	471.4	35.0
Bajío	0.1	9.6	0.7	9.6	0.7
Centro	3.5	606.9	45.1	460.8	34.5
Total Portafolio de Terrenos	7.2	1,057.8	78.6	941.8	70.2

Fuente: PREI - Portfolio Management y Fund Accounting

Venta de Propiedades No Estratégicas

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

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



Desempeño Financiero al 3T14

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 3T14. Para el balance general, se utiliza el tipo de cambio al cierre del trimestre, 30 de septiembre de 2014. Es importante considerar que las comparaciones presentadas en este reporte se hacen con base en los números del 2T14 ya que los resultados del 3T13 no incluyen los efectos de la adquisición del portafolio American Industries – Kimco.

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 indicador del desempeño futuro.



Ingresos por Rentas

En el 3T14, TerraFina registró US\$33.2 millones en ingresos por rentas, un incremento de 1.9% o US\$0.6 millones, comparado con el trimestre anterior. Los ingresos por rentas no incluyen los ingresos devengados ya que son una partida no monetaria.

Otros Ingresos Operativos

En el 3T14, se registraron US\$4.4 millones de otros ingresos operativos, un incremento de 34.0% o US\$1.1 millones comparado con el 2T14. Este incremento es resultado del IVA recuperado durante el trimestre y por lo tanto no se considera como parte de los ingresos operativos. El resto de los otros ingresos operativos 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 3T14 alcanzaron US\$38.5 millones, incrementándose US\$2.0 millones o 5.3%, respecto al trimestre anterior.

	3T14 (millones de pesos)	2T14 (millones de pesos)	Var. %	3T14 (millones de dólares)	2T14 (millones de dólares)	Var. %
Ingresos por Rentas	435.6	424.0	2.7%	33.2	32.6	1.9%
Ingresos Devengados ¹	10.6	7.9	34.2%	0.8	0.6	33.3%
Otros Ingresos Operativos	57.7	42.7	35.1%	4.4	3.3	34.0%
Gastos Reembolsables como Ingresos ²	33.1	34.3	-3.5%	2.5	2.7	-6.1%
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	2.5	2.7	-7.4%	0.1	0.2	-26.5%
Otros Ingresos No Monetarios	22.1	5.7	287.7%	1.7	0.4	335.0%
Ingresos Netos	503.9	474.6	6.2%	38.5	36.5	5.3%

(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 3T14 fueron US\$6.3 millones, manteniéndose sin cambios respecto al trimestre anterior.

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



Las cuentas restantes que se encuentran integradas en los gastos de bienes raíces son consideradas como gastos no relacionados con las propiedades 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 3T14, se generó un ION de US\$32.6 millones el cual aumentó 4.4% o US\$1.4 millones, comparado con el 2T14. El margen ION se incrementó 267 puntos base para ubicarse en 91.1%, comparado con 88.4% del trimestre anterior.

La siguiente tabla muestra el cálculo del ION para el 3T14:

	3T14	2T14	Var. %	3T14	2T14	Var. %
(millones de pesos excepto donde se indique)						
Ingresos por Rentas ¹	435.6	424.0	2.7%	33.2	32.6	1.9%
Otros Ingresos Operativos ²	33.1	34.3	-3.5%	2.5	2.7	-6.1%
Ingresos Netos para el Cálculo del ION	468.7	458.3	2.3%	35.8	35.3	1.3%
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes	-8.3	-9.1	-8.8%	-0.6	-0.7	-14.3%
Impuestos Propiedad	-5.3	-6.9	-22.9%	-0.4	-0.5	-20.0%
Comisión por Administración de Propiedad	-9.7	-13.1	-26.0%	-0.7	-1.0	-30.0%
Electricidad	-9.0	-12.2	-26.2%	-0.7	-0.9	-22.2%
Seguros Propiedad	-2.3	-5.4	-56.7%	-0.2	-0.4	-50.0%
Seguridad	-3.4	-3.6	-5.6%	-0.3	-0.3	0.0%
Otros Gastos Operativos	-3.6	-3.4	7.1%	-0.3	-0.3	0.0%
Gastos Operativos de Bienes Raíces para el Cálculo del ION	-41.7	-53.7	-22.4%	-3.2	-4.1	-22.0%
Ingreso Operativo Neto³	427.0	404.6	5.54%	32.6	31.2	4.4%
Margen ION	91.1%	88.4%	267 bps	91.1%	88.4%	267 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 3T14 fueron US\$6.1 millones, aumentando 75.1% o US\$2.6 millones comparado con el 2T14. Este incremento se explica por los honorarios administrativos no operativos que están relacionados con la devolución de IVA que se obtuvo durante el tercer trimestre.



La integración de las comisiones y gastos de administración del 3T14 fue la siguiente:

- 33.4% corresponden al pago de comisión por asesoría al Asesor¹
- 11.1% a servicios profesionales y de consultoría
- 55.5% a sueldos, honorarios de administración y otros gastos

Para mayor información sobre el desglose de las comisiones y gastos de administración, favor de consultar el Anexo 3 al final del documento.

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

En el tercer trimestre, la UAFIDA aumentó US\$1.3 millones o 4.8%, comparado con 2T14 para alcanzar US\$28.9 millones. El margen UAFIDA fue de 80.9%, un incremento de 272 puntos base, trimestre a trimestre.

La siguiente tabla muestra el cálculo de la UAFIDA para el 3T14:

	3T14 (millones de pesos excepto donde se indique)	2T14 (millones de pesos excepto donde se indique)	Var. %	3T14 (millones de dólares excepto donde se indique)	2T14 (millones de dólares excepto donde se indique)	Var. %
Ingresos por Rentas ¹	435.6	424.0	2.7%	33.2	32.6	1.9%
Otros Ingresos Operativos ²	33.1	34.3	-3.5%	2.5	2.7	-6.1%
Gastos de Bienes Raíces	-45.8	-57.0	-19.6%	-3.5	-4.4	-20.5%
Gastos Operativos de Bienes Raíces para Cálculo del ION	-41.7	-53.7	-22.4%	-3.2	-4.1	-22.0%
Publicidad	-0.5	-0.5	6.0%	0.0	0.0	-
Gastos Admón. Seguros Propiedad	-0.7	-0.8	-12.5%	-0.1	-0.1	-
Otros Gastos Admón. Bienes Raíces	-2.9	-2.0	45.0%	-0.2	-0.2	-
Comisiones y Gastos Admón.	-44.4	-42.7	3.9%	-3.3	-3.3	0.9%
Comisión del Asesor Externo	-27.1	-26.3	3.0%	-2.0	-2.0	2.5%
Comisiones Legales, Admón. y Profesionales	-11.8	-11.1	6.1%	-0.9	-0.9	0.0%
Honorarios del Fiduciario	-1.0	-1.6	-37.5%	-0.1	-0.1	-20.0%
Sueldos	-2.8	-2.9	-3.4%	-0.2	-0.2	0.0%
Otros Gastos	-1.7	-0.8	112.5%	-0.1	-0.1	-
UAFIDA³	378.5	358.6	14.9%	28.9	27.6	4.8%
Margen UAFIDA	80.9%	78.2%	272 bps	80.9%	78.2%	272 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 3 al final del documento.



Costo Financiero

El costo financiero al 3T14 fue de US\$8.1 millones, incrementándose 2.4% o US\$0.2 millones, comparado con el trimestre anterior.

	3T14	2T14	Var. %	3T14	2T14	Var. %
(millones de pesos)						
Intereses Financieros	-110.9	-103.4	7.2%	-8.5	-8.0	6.3%
Gastos de Deuda	-0.3	-0.5	-50.0%	0.0	0.0	-
Recurrente	-0.3	-0.5	-50.0%	0.0	0.0	-
No Recurrente	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-
Productos Financieros	5.1	0.7	628.6%	0.4	0.1	289.0%
Total	-106.0	-103.2	2.7%	-8.1	-7.9	2.4%

Fuente: PREI - Fund Accounting

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

Durante el 3T14, el FFO incrementó 5.8% o US\$1.1 millones comparado con 2T14 para alcanzar US\$20.8 millones; el margen FFO fue de 58.3%, aumentando 248 puntos base trimestre a trimestre.

Adicionalmente, el AFFO para el 3T14 fue de US\$18.6 millones, incrementándose US\$1.7 millones o 10.0% comparado con el 2T14. El margen AFFO registrado fue de 51.8%, aumentando 417 puntos base trimestre a trimestre.

	3T14	2T14	Var. %	3T14	2T14	Var. %
(millones de pesos excepto donde se indique)						
UAFIDA	378.5	358.6	5.5%	28.9	27.6	4.8%
Costo Financiero ¹	-106.0	-103.2	2.7%	-8.1	-7.9	2.4%
Fondos de la Operación (FFO)						
	272.5	255.4	6.7%	20.8	19.7	5.8%
Margen FFO	58.3%	55.8%	248 bps	58.3%	55.8%	248 bps
Mejoras de los Inquilinos	-12.6	-13.1	-3.8%	-1.0	-1.1	-13.4%
Comisiones de Arrendamiento	-13.0	-10.7	21.5%	-1.0	-0.8	25.0%
Reserva CAPEX ²	0.0	-9.6	-	0.0	-0.7	-
Otros Gastos No Recurrentes ³	-3.6	-2.2	63.6%	-0.3	-0.2	50.0%
Fondos de la Operación Ajustado (AFFO)						
	243.3	219.8	10.7%	18.6	16.9	10.0%
Margen AFFO	51.8%	47.6%	417 bps	51.8%	47.6%	417 bps

(1) Gastos Financieros Operativos Netos integrados por intereses financieros, gastos de deuda recurrente y productos financieros. (2) Reserva de CAPEX para actividades de mantenimiento.

(3) Gastos relacionados con adquisiciones, legales y otros.

Fuente: PREI - Fund Accounting

Utilidad (Pérdida) Neta

En el 3T14, TerraFina registró una pérdida neta de US\$117.8 millones. Esto se explica principalmente por el ajuste al valor razonable de los préstamos y a la pérdida cambiaria registrada resultado de la volatilidad en el tipo de cambio al cierre del trimestre. Es importante mencionar que las partidas de ajuste a valor razonable de los préstamos así como la pérdida cambiaria, no son partidas monetarias.



La siguiente tabla muestra el cálculo de la utilidad (pérdida) neta para el 3T14 y 2T14:

	3T14 (millones de pesos excepto donde se indique)	2T14 (millones de pesos excepto donde se indique)	Var. %	3T14 (millones de dólares excepto donde se indique)	2T14 (millones de dólares excepto donde se indique)	Var. %
Ingresos Netos	503.9	474.6	6.2%	38.5	36.5	5.3%
Gastos de Bienes Raíces e Impuestos	-83.0	-80.6	3.0%	-6.3	-6.3	-0.4%
Honorarios y Gastos Diversos	-80.5	-44.9	79.2%	-6.1	-3.5	75.1%
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	-27.8	315.9	-108.8%	-2.1	24.3	-108.7%
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	-2.8	-21.6	-87.1%	-0.2	-1.7	-87.2%
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	-221.0	241.1	-191.7%	-16.9	18.5	-191.0%
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	-100.6	-5.8	-	-7.7	-0.4	-
Utilidad Operativa	-11.8	878.7	-101.3%	-0.9	67.6	-101.3%
Margen Operativo	-2.3%	185.2%	-18,753 bps	-2.3%	185.2%	-18,753 bps
Producto Financiero	5.1	0.7	628.6%	0.4	0.1	0.0%
Gastos Financieros	-111.1	-103.9	6.9%	-8.5	-8.0	6.1%
Gastos Financieros Netos	-106.0	-103.2	2.7%	-8.1	-7.9	1.9%
Utilidad (Pérdida) Neta	-117.8	775.5	-	-9.0	59.7	-
Margen Neto	-23.4%	163.4%	-	-23.4%	163.4%	-

Fuente: PREI - Fund Accounting

Distribuciones por CBFIs

Como parte de los resultados de TerraFina del 3T14, se distribuirán US\$18.6 millones, equivalente a US\$0.0309 por CBFIs; una disminución de 30.4% comparado con las distribuciones por CBFIs del 2T14.

La disminución en las distribuciones por CBFIs es resultado de la reciente colocación de capital realizada en el trimestre.

Adicionalmente, posterior a la colocación, TerraFina establece el siguiente objetivo relacionado con las distribuciones:

- Mantener un retorno por distribución (*dividend yield*) en niveles de 5% y una distribución nominal de Ps. 0.40 por CBFIs posterior a la colocación de capital. Asimismo, mantener la guía de distribuciones de 2014 que se comunicó al mercado, que consiste en incrementar las distribuciones mismas tiendas en 10% en términos nominales.



A continuación se muestran las distribuciones para el 3T14 y 2T14:

(millones de pesos excepto donde se indique)	3T14	2T14
CBFIs en Circulación ¹ (millones de CBFIs)	602.5	381.0
Precio del CBFI (promedio del trimestre)	29.34	26.48
Distribuciones	243.3	219.8
Distribuciones por CBFI	0.4038	0.5769
Tipo de Cambio USD/MXN (cierra del periodo)	13.1034	12.9997
Distribuciones (millones de dólares)	18.6	16.9
Distribución por CBFI (dólares)	0.0309	0.0444
<i>Rendimiento de la Distribución Anualizada²</i>	<i>5.5%</i>	<i>8.7%</i>

(1) Número total de CBFIs en circulación: 381,014,635 para 2T14 y 602,487,069 para 3T14. (2) Distribución por CBFI dividido entre el precio de cierre del CBFI. El cálculo del rendimiento de las distribuciones está anualizado para efectos comparativos.

Fuente: PREI - Fund Accounting

Deuda

Al 30 de septiembre de 2014, la deuda total de TerraFina fue de US\$862.3 millones. El costo promedio de la deuda de largo plazo que está denominada en dólares fue de 3.79%.

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.

(al 30 de septiembre 2014)	Denominación	Millones de pesos	Millones de dólares	Tasa de Interés	Términos	Plazo	Opción de Extender Plazo
Deuda Largo Plazo							
Citibank ¹	Dólares	6,676.5	496.2	Libor + 3.50%	Interés	Mar 2016	-
Banorte	Dólares	500.8	37.2	Libor + 3.30%	Interés + Principal	May 2016	-
GEREM ^{2,3}	Dólares	3,790.9	281.8	Libor + 3.75%	Interés + Principal	Sep 2018	Sep 2020
HSBC ³	Dólares	633.5	47.1	Libor + 3.75%	Interés + Principal	Sep 2018	Sep 2020
Deuda Total		11,601.7	862.3				
Efectivo Neto		6,445.5	479.1				
Deuda Neta		5,156.2	383.2				

(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 30 de septiembre de 2014 y las expectativas proyectadas por TerraFina para los próximos seis trimestres:

Apalancamiento (LTV)

	(millones de pesos)	(millones de dólares)
(al 30 de septiembre del 2014)		
Activos Totales	28,980.0	2,154.0
Deuda Total	11,601.7	862.3
Apalancamiento (LTV)¹	40.0%	

(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 septiembre 2014	6,445.5	479.1
Impuestos por recuperar	Σ siguientes 6 trimestres	138.4	10.3
UAFI ¹ después de distribuciones	Σ siguientes 6 trimestres	1,139.0	84.7
Línea Disponible de Crédito	30 de septiembre 2014	43.1	3.2
	periodo	(millones de pesos)	(millones de dólares)
Pago de Intereses	Σ siguientes 6 trimestres	608.1	45.2
Pago de Principal	Σ siguientes 6 trimestres	6,847.7	509.0
CAPEX Recurrente	Σ siguientes 6 trimestres	209.9	15.6
Gastos de Desarrollo	Σ siguientes 6 trimestres	60.5	4.5
Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD)²		1.0x	

(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 231 propiedades, que incluyen 218 naves industriales, con un total aproximado de 31 millones de pies cuadrados de ARB y 13 reservas de tierra, diseñadas para preservar la capacidad de crecimiento orgánico del portafolio.

El objetivo de Terrafina es proveer 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 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, Sidney, Tokio y representación en Río de Janeiro. PREI cuenta con un total de US\$59.3 mil millones en activos brutos bajo administración (US\$43.7 mil millones de activos netos) al 30 de junio 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 30 de junio 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
Tercer Trimestre del 2014

Miércoles, 29 de octubre 2014
11:00 a.m. horario de Nueva York
9:00 a.m. horario Ciudad de México

Presentado por:

**Alberto Chretin, Director General
Ángel Bernal, Director de Finanzas**

Para participar por favor marque:

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

Audio Webcast Link: <http://www.videonewswire.com/event.asp?id=100584>

Para obtener la repetición por favor marcar:

E.E.U.U. 1-877-919-4059
Internacional (marcación fuera de los E.E.U.U) 1-334-323-0140
Código de acceso: 14169054



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		3T14	2T14	3T14	2T14
		(millones de pesos)		(millones de dólares)	
<i>cálculo NOI</i>	Ingresos por Rentas	435.6	424.0	33.2	32.6
<i>No Monetario</i>	Ingresos Devengados ¹	10.6	7.9	0.8	0.6
	Otros Ingresos Operativos	57.7	42.7	4.4	3.3
<i>cálculo NOI</i>	Gastos Reembolsables como Ingresos ²	33.1	34.3	2.5	2.7
<i>cálculo AFFO</i>	Mejoras de Inquilinos Reembolsables	2.5	2.7	0.1	0.2
<i>No Monetario</i>	Otros Ingresos No Monetarios	22.1	5.7	1.7	0.4
Ingresos Netos		503.9	474.6	38.5	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 para el 3T14 y 2T14, los cuales se utilizan para el cálculo de las diferentes métricas:

		Gastos de Bienes Raíces			
		3T14	2T14	3T14	2T14
		(millones de pesos)		(millones de dólares)	
cálculo ION	Reparaciones y Mantenimiento	-23.4	-24.9	-1.7	-2.0
	Recurrente	-8.3	-9.1	-0.6	-0.7
cálculo AFFO	No Recurrente	-15.1	-15.8	-1.1	-1.3
	Impuestos Propiedad	-7.6	-6.7	-0.6	-0.5
cálculo ION	Operativos	-5.3	-6.9	-0.4	-0.5
	No Operativos	-2.3	0.2	-0.2	0.0
cálculo ION	Comisión por Administración de Propiedad	-9.7	-13.1	-0.7	-1.0
	Electricidad	-9.0	-12.2	-0.7	-0.9
cálculo AFFO	Comisión Agentes	-13.0	-10.7	-1.0	-0.8
	Seguro de Cobertura de Propiedad	-3.0	-6.2	-0.3	-0.5
cálculo ION	Operativos	-2.3	-5.4	-0.2	-0.4
	Administrativos	-0.7	-0.8	-0.1	-0.1
cálculo ION	Seguridad	-3.4	-3.6	-0.3	-0.3
	Publicidad	-0.5	-0.5	0.0	0.0
cálculo UAFIDA	Otros Gastos	-6.5	-5.4	-0.5	-0.5
	Relacionados con la Operación	-3.6	-3.4	-0.3	-0.3
cálculo UAFIDA	Administrativos	-2.9	-2.0	-0.2	-0.2
	Estimación Cuentas Cobro Dudoso	-6.8	2.7	-0.5	0.2
Gastos Bienes Raíces Totales		-83.0	-80.6	-6.3	-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 para el 3T14 y 2T14, los cuales se utilizan para el cálculo de las diferentes métricas:

		Comisiones y Gastos de Administración		3T14	2T14	3T14	2T14
				(millones de pesos)		(millones de dólares)	
cálculo UAFIDA	Comisión del Asesor Externo	-27.1	-26.3	-2.0	-2.0		
	Honorarios Legales	-3.4	-1.1	-0.2	-0.1		
cálculo UAFIDA	Recurrentes	-0.6	0.0	0.0	0.0		
cálculo AFFO	No Recurrentes	-2.8	-1.1	-0.2	-0.1		
cálculo UAFIDA	Otros Honorarios Profesionales	-4.3	-3.6	-0.4	-0.3		
cálculo UAFIDA	Recurrentes	-3.5	-2.5	-0.3	-0.2		
cálculo AFFO	No Recurrentes	-0.8	-1.1	-0.1	-0.1		
cálculo UAFIDA	Honorarios Administrativos	-40.1	-8.6	-3.1	-0.7		
cálculo UAFIDA	Recurrentes	-7.6	-8.6	-0.6	-0.2		
No Operativos	No Recurrentes ¹	-32.5	0.0	-2.5	-0.1		
cálculo UAFIDA	Sueldos	-2.8	-2.9	-0.2	-0.2		
cálculo UAFIDA	Honorarios del Fiduciario	-1.0	-1.6	-0.1	-0.1		
cálculo UAFIDA	Otros Gastos	-1.7	-0.8	-0.1	-0.1		
Comisiones y Gastos de Admón.							
Totales		-80.5	-44.9	-6.1	-3.5		

(1) Honorarios administrativos no operativos: gastos del 3T14 relacionados con actividades de reembolso del IVA

Fuente: PREI- Fund Accounting



Anexo 4 – Reconciliación

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

	3T14 (millones de pesos)	2T14 (millones de pesos)	3T14 (millones de dólares)	2T14 (millones de dólares)
Utilidad (Pérdida) Neta	-117.8	775.7	-9.0	59.7
<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>				
Gastos Relacionados de Adquisiciones	0.0	0.0	0.0	0.0
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	100.6	5.8	7.7	0.4
Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	221.0	-241.1	16.9	-18.5
Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	2.8	21.6	0.2	1.7
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	27.8	-315.9	2.1	-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	15.1	15.8	1.2	1.2
Impuestos Propiedad No Operativos	2.3	-0.2	0.2	0.0
Comisiones Arrendamiento	13.0	10.7	1.0	0.8
Estimación Cuentas Cobro Dudosos	6.8	-2.7	0.5	-0.2
Honorarios legales No Recurrentes	2.8	1.1	0.2	0.1
Otros Honorarios Profesionales No Recurrentes	0.8	1.1	0.1	0.1
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>				
Ingresos Devengados	-10.6	-7.9	-0.8	-0.6
Otros Ingresos No Monetarios	-22.1	-5.7	-1.7	-0.4
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	-2.5	-2.7	-0.2	-0.2
<i>Sumar (Restar) Honorarios Administrativos No Operativos</i>				
Honorarios Administrativos No Operativos	32.5	0.0	2.5	0.0
Fondos de la Operación (FFO)	272.5	255.4	20.8	19.7
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero</i>				
Intereses Financieros	110.9	103.4	8.5	8.0
Gastos de Deuda Recurrentes	0.3	0.5	0.0	0.0
Productos Financieros	-5.1	-0.7	-0.4	-0.1
UAFIDA	378.5	358.6	28.9	27.6
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Comisión del Asesor Externo	27.1	26.3	2.1	2.0
Honorarios Legales Recurrentes	0.6	0.0	0.0	0.0
Otros Honorarios Profesionales Recurrentes	3.5	2.5	0.3	0.2
Honorarios Administrativos	7.6	8.6	0.6	0.7
Sueldos	2.8	2.9	0.2	0.2
Honorarios del Fiduciario	1.0	1.6	0.1	0.1
Otros Gastos	1.7	0.8	0.1	0.1
Publicidad	0.5	0.5	0.0	0.0
Seguro de Cobertura de Propiedad Administrativos	0.7	0.8	0.1	0.1
Otros Gastos Administrativos	2.9	2.0	0.3	0.2
ION	427.0	404.6	32.6	31.2
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes	8.3	9.1	0.6	0.7
Impuestos Propiedad Recurrentes	5.3	6.9	0.4	0.5
Comisión por Administración de Propiedad	9.7	13.1	0.7	1.0
Electricidad	9.0	12.2	0.7	0.9
Seguro de Cobertura de Propiedad Operativos	2.3	5.4	0.2	0.4
Seguridad	3.4	3.6	0.3	0.3
Otros Gastos Relacionados con la Operación	3.6	3.4	0.3	0.3
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>				
Otros Ingresos No Monetarios	22.1	5.7	1.7	0.4
Ingresos Devengados	10.6	7.9	0.8	0.6
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	2.5	2.7	0.2	0.2
Ingresos Netos	503.9	474.6	38.5	36.5



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

	3T14 (millones de pesos)	2T14 (millones de pesos)	3T14 (millones de dólares)	2T14 (millones de dólares)
Utilidad (Pérdida) Neta	-117.8	775.7	-9.0	59.7
<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>				
Gastos Relacionados de Adquisiciones	0.0	0.0	0.0	0.0
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	100.6	5.8	7.7	0.4
Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	221.0	-241.1	16.9	-18.5
Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	2.8	21.6	0.2	1.7
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	27.8	-315.9	2.1	-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	2.3	-0.2	0.2	0.0
Estimación Cuentas Cobro Dudosos	6.8	-2.7	0.5	-0.2
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>				
Ingresos Devengados	-10.6	-7.9	-0.8	-0.6
Otros Ingresos No Monetarios	-22.1	-5.7	-1.7	-0.4
<i>Sumar (Restar) Honorarios Administrativos No Operativos</i>				
Honorarios Administrativos No Operativos	32.5	0.0	2.5	0.0
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)	243.3	219.8	18.6	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. 29.34, así como el tipo de cambio promedio del 3T14 de Ps. 13.1034

Tasa Cap Rate Implícita	
Precio Promedio Trimestral (dólares) ¹	2.24
(x) CBFIS (millones de acciones)	602.5
(=) Capitalización del Mercado	1,349.0
(+) Deuda Total	862.3
(-) Efectivo	479.1
(=) Valor de la Empresa	1,732.3
(-) Reserva Territorial	78.6
(=) Valor Implícito Operativo de los Bienes Raíces	1,653.7
Ingreso Operativo Neto (ION) 2014e	125.0
Tasa Cap Rate Implícita	7.6%

Datos expresados en millones de dólares excepto donde se indique.

(1) Precio promedio de la acción del trimestre Ps.29.34 y tipo de cambio Ps.13.1034 al 30 de septiembre 2014.



Estados Financieros

Estado de Resultados <i>(miles de pesos)</i>	3T14	2T14	Var.
Ingresos por rentas	\$446,244	\$431,902	3.3%
Otros ingresos operativos	57,693	42,631	35.3%
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	(83,017)	(80,528)	3.1%
Honorarios y gastos diversos	(80,531)	(44,804)	79.7%
Gastos relacionados con adquisiciones	-	-	-
Ganancia (pérdida) realizada por venta de bienes raíces	-	-	-
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de los préstamos	(220,995)	241,055	-
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	(27,830)	315,873	-
Ganancia (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	(2,772)	(21,565)	-
Ganancia (pérdida) cambiaria	(100,573)	(5,753)	-
Utilidad de operación	(11,781)	878,811	-101.3%
Productos financieros	5,135	742	592.0%
Gastos financieros	(111,158)	(103,875)	7.0%
Gastos financieros-neto	(106,023)	(103,133)	2.8%
Utilidad Neta del periodo	(117,804)	775,678	-



Estados Financieros

Balance General (miles de pesos)	30-sep-14	30-jun-14	Var.
Activos			
<i>Activo no circulante</i>			
Propiedades de inversión (Costo: 30/09/2014 - Ps.21,745,250; 30/06/2014 - Ps.21,012,776)	\$22,141,159	\$21,423,880	3.3%
Instrumentos financieros derivados	2,809	5,454	-48.5%
<i>Activo circulante</i>			
Otros activos	59,411	43,466	36.7%
Impuestos por recuperar	138,422	863,723	-84.0%
Pagos anticipados	9,598	15,858	-39.5%
Rentas diferidas por cobrar	84,105	70,798	18.8%
Cuentas por cobrar	41,850	38,506	8.7%
(Reserva para cuentas incobrables: 30/09/2014 - Ps.44,482; 30/06/2014 - Ps.36,362)			
Efectivo restringido	57,225	73,823	-22.5%
Efectivo y equivalentes de efectivo	6,445,461	418,497	1440.1%
Total activos	28,980,040	22,954,005	26.3%
<i>Activos netos atribuible a los inversionistas (patrimonio neto)</i>			
Contribuciones netas	15,792,371	9,900,604	59.5%
Utilidades acumuladas	293,862	631,456	-53.5%
Ajuste de conversión cambiaria	922,074	478,418	92.7%
Total activos netos	17,008,307	11,010,478	54.5%
Pasivos			
<i>Pasivo no circulante</i>			
Préstamos (Costo: 30/09/2014 - \$11,654,730; 30/06/2014 - \$11,183,104)	11,571,664	10,881,157	6.3%
Depósitos de arrendatario	151,936	146,647	3.6%
<i>Pasivo circulante</i>			
Proveedores y otras cuentas por pagar	218,103	188,226	15.9%
Préstamos (costo: 30/09/2014 - Ps.30,295, 30/06/2014 - Ps.724,454)	30,030	727,497	-95.9%
Total pasivo (excluyendo activo neto atribuible a los Inversionistas)	11,971,733	11,943,527	0.2%
Total pasivos y activos netos	28,980,040	22,954,005	26.3%



Estados Financieros

Estado de Variaciones en el Capital Contable	Atribuible a los Inversionistas			
	Contribuciones netas	Reserva para ajuste de conversión cambiaria	Utilidades (pérdidas) acumuladas	Total activos netos atribuible a los Inversionistas
<i>(miles de pesos)</i>				
Balance al 1 de enero de 2014 (Auditado)	\$9,900,604	\$511,856	\$246,413	\$10,658,873
Activo neto contribuido, neto de costos de emisión	5,891,767	-	-	5,891,767
Distribuciones a tenedores	-	-	(601,285)	(601,285)
Utilidad integral				
Utilidad (pérdida) neta del período	-	-	648,734	648,734
Otros resultados integrales				
Ajuste por conversión de divisas	-	410,218	-	410,218
Total de utilidad (pérdida) utilidad integral	-	410,218	648,734	1,058,953
Activo neto atribuible a los Inversionistas (patrimonio neto) por el período del 1 de Enero al 30 de Septiembre de 2014 (No auditado)	\$15,792,371	\$922,074	\$293,862	\$17,008,307

Resultados del periodo 01 de enero 2014 al 30 de septiembre 2014.



Estados Financieros

Estado de Flujo de Efectivo		Sep-14
<i>(miles de pesos)</i>		
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad (pérdida) del período		\$648,734
Ajustes:		
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión		(183,860)
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados		37,407
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos		64,400
Utilidad realizada por venta de propiedades de inversión		(703)
Estimación para cuentas de cobro dudoso		26,099
Rentas diferidas por cobrar		(42,823)
Disminución (aumento) en efectivo restringido		(290)
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar		11,128
Disminución (aumento) en impuestos por recuperar		887,526
Disminución (aumento) en pagos anticipados		(1,189)
Disminución (aumento) en otros activos		17,869
(Disminución) aumento en depósitos de arrendatarios		3,950
(Disminución) aumento en proveedores y otras cuentas por pagar		(191,434)
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de operación		1,276,814
Flujo de efectivo de actividades de inversión		
Adquisiciones de propiedades de inversión		(8,101)
Mejoras de propiedades de inversión		(188,551)
Disposición de propiedades de inversión		11,011
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de inversión		(185,641)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento		
Adquisición de instrumentos financieros derivados		(275)
Préstamos recibidos		0
Pago de préstamos		(771,085)
Distribuciones pagadas a accionistas		(601,285)
Producto de la emisión de CBFIs		5,891,767
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de financiamiento		4,519,123
(Disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo		5,610,295
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período		728,549
Efectos cambiarios sobre el efectivo y equivalentes de efectivo		106,617
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo		\$6,445,461

Resultados del periodo 01 de enero 2014 al 30 de septiembre 2014.