



REPORTE DE RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2015

Ciudad de México, 22 de octubre 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 tercer trimestre 2015 (3T15).

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.

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.

Hechos Destacados Operativos y Financieros al 30 de septiembre de 2015

Operativos

- La tasa de ocupación al 30 de septiembre de 2015 fue del 93.5%, un incremento de 210 puntos base comparado con el tercer trimestre de 2014 (3T14). Considerando las cartas de intención firmadas, la ocupación al cierre de 3T15 fue de 94.0%.
- La renta promedio anualizada del portafolio por pie cuadrado al 3T15 fue US\$4.90, un incremento de US\$0.12 comparado con el 3T14.
- 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 3T15 fue de 1.6 mpc, de los cuales 21.6% corresponden a nuevos contratos, 42.2% a renovaciones y 36.2% a renovaciones anticipadas. Esta actividad se concentró principalmente en los mercados de Ciudad Juárez, Chihuahua, Cuautitlán Izcalli, Delicias, San Luis Potosí y Tijuana.
- Al 30 de septiembre de 2015, el total de desarrollos fue de 579,000 pies cuadrados de ARB y se estima que contribuirán con US\$2.7 millones en la generación de Ingreso Operativo Neto (ION) para el 2016. La tasa de retorno esperada de los desarrollos es 12.4%*.

*Retorno estimado y no garantizado. Resultados finales pueden variar.

Contactos en Ciudad de México:
Francisco Martínez/ Ángel Bernal
Director de Relación con Inversionistas / Director de Finanzas
Tel: +52 (55) 5279-8107 / +52 (55) 5279-8109
E-mail: francisco.martinez@terrafinamx.com / angel.bernal@terrafinamx.com

Contactos en Nueva York:
Maria Barona / Juan Carlos Gomez Stolk
i-advize Corporate Communications, Inc.
Tel: +1 (212) 406-3691 / (646) 462-4517
E-mail: mbarona@i-advize.com / joaomezstolk@i-advize.com



Financieros

- Los ingresos por rentas del 3T15 fueron US\$31.8 millones, disminuyendo 4.4% o US\$1.5 millones comparado con el 3T14. Es importante mencionar que como resultado de la venta de activos registrada en el 1T15, los ingresos, ION y UAFIDA del 3T15 disminuyeron en comparación con los números del 3T14 ya que estas propiedades no se incluyen en los resultados del 3T15.
- El ION del 3T15 fue US\$30.6 millones, disminuyendo 6.1% o US\$2.0 millones comparado con el 3T14. Asimismo, tomando en cuenta los US\$125 millones de ION esperado para el 2015 y el precio promedio del CBFI durante el 3T15 de US\$1.91 (Ps. 31.27), la tasa de capitalización (*cap rate*) es de 8.6%. El margen ION del 3T15 fue 91.5%, un incremento de 45 puntos base comparado con el 3T14.
- La UAFIDA del 3T15 alcanzó US\$27.0 millones, una disminución de 6.6% o US\$1.9 millones comparado con el 3T14; El margen UAFIDA del 3T15 fue de 80.8%, una disminución de 7 puntos base comparado con el 3T14.
- Los fondos disponibles para la operación ajustados (AFFO) del 3T15 alcanzaron US\$17.5 millones, una disminución de 6.0% comparado con el 3T14; el margen AFFO del 3T15 fue de 52.0%, un incremento de 24 puntos base comparado con el 3T14.
- El monto total de distribuciones para el tercer trimestre 2015 fue de US\$17.5 millones. Como resultado de las operaciones del 3T15, se distribuirán Ps.0.4713 por CBFI (US\$0.0288 por CBFI) como pago de distribuciones correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de julio y el 30 de septiembre de 2015.
- El resultado de la distribución anualizada del 3T15 fue de US\$0.1152; tomando en cuenta el precio promedio del CBFI durante el 3T15 de US\$1.91 (Ps.31.27), se obtuvo un retorno por distribución (*dividend yield*) del 6.0%.



Resultados Relevantes

Operativos	Sep15	Sep14	Var.		3T15	3T14	Var.	
<i>Número de Propiedades Desarrolladas</i>	196	218	-22		16.3886	13.1034		
<i>Área Rentable Bruta (ARB) (mpc)¹</i>	28.3	31.0	-2.7					
<i>Nuevos Desarrollos² (mpc)</i>	0.58	0.09	0.49					
<i>Reserva Territorial (mpc)</i>	5.74	7.24	-1.50					
<i>Tasa de Ocupación³</i>	93.5%	91.4%	210 bps					
<i>Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)</i>	4.90	4.78	0.12					
<i>Plazo Promedio Remanente de Renta (años)</i>	3.58	3.63	-0.05					
<i>Tasa de Renovación⁴</i>	90.7%	93.0%	-232 bps					
Financieros Trimestrales	3T15	3T14	Var.		3T15	3T14	Var.	
(millones de pesos excepto donde se indique)								
<i>Ingresos por Rentas⁵</i>	521.2	435.6	19.7%		31.8	33.2	-4.4%	
<i>Otros Ingresos Operativos</i>	30.8	57.7	-46.7%		1.9	4.4	-57.9%	
<i>Ingresos Netos</i>	560.1	503.9	11.1%		34.1	38.5	-11.3%	
<i>Ingreso Operativo Neto (ION)*</i>	501.8	427.0	17.5%		30.6	32.6	-6.1%	
<i>Margen ION</i>	91.5%	91.1%	45 bps		91.5%	91.1%	45 bps	
<i>UAFIDA⁶*</i>	442.6	378.5	16.9%		27.0	28.9	-6.6%	
<i>Margen UAFIDA</i>	80.8%	80.9%	-7 bps		80.8%	80.9%	-7 bps	
<i>Flujo de la Operación (FFO)*</i>	350.5	272.5	28.6%		21.4	20.8	2.6%	
<i>Margen FFO</i>	64.0%	58.3%	570 bps		64.0%	58.3%	570 bps	
<i>Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)*</i>	286.2	243.3	17.6%		17.5	18.6	-5.9%	
<i>Margen AFFO</i>	52.0%	51.8%	24 bps		52.0%	51.8%	24 bps	
<i>Distribuciones</i>	286.2	243.3	17.6%		17.5	18.6	-6.0%	
<i>Distribuciones por CBF⁷</i>	0.4713	0.4038	16.7%		0.0288	0.0309	-6.7%	
Balance General	Sep15	Jun15	Var.		Sep15	Jun15	Var.	
(millones de pesos excepto donde se indique)								
<i>Efectivo y Equivalentes de Efectivo</i>	4,995.7	4,833.3	3.4%		17.0073	15.5676		
<i>Propiedades de Inversión</i>	26,623.7	24,116.6	10.4%					
<i>Reserva de Terrenos</i>	756.5	692.5	9.2%					
<i>Deuda Total</i>	11,127.3	10,229.2	8.8%					
<i>Deuda Neta</i>	6,131.6	5,395.9	13.6%					

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 3T15" 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 2015, Terrafina obtuvo sólidos resultados en la operación del portafolio. Avanzamos en la estrategia de crecimiento firmando un acuerdo vinculante para la adquisición de un portafolio conformado por propiedades industriales de alta calidad con contratos de arrendamiento denominados en dólares y con una ubicación estratégica en los principales mercados del norte y el bajío. Estas propiedades se encuentran ubicadas en las ciudades de San Luis Potosí, Irapuato, Monterrey, Ciudad Juárez y Reynosa. Asimismo, esperamos cerrar ésta transacción durante el cuarto trimestre del 2015.

Otro objetivo clave que alcanzamos en el trimestre, fue la sustitución de la línea de crédito revolvente con garantía por un nuevo crédito sin garantía, con lo cual Terrafina diversifica y amplia las fuentes de fondeo, estructurando una línea de crédito sindicada con siete bancos internacionales. Con este nuevo financiamiento, damos el primer paso para migrar la estructura de créditos garantizados a no garantizados, lo que nos permitirá tener mayor flexibilidad y acceso a diversas fuentes de financiamiento más competitivas hacia adelante.

En el tercer trimestre de 2015, se cerraron un total de 1.6 millones de pies cuadrados en contratos de arrendamiento, de los cuales 21.6% corresponden a nuevos contratos, 42.2% a renovaciones y 36.2% a renovaciones anticipadas. La actividad de arrendamiento destacó en los mercados de Ciudad Juárez, Chihuahua, Cuautitlán Izcalli, Delicias, San Luis Potosí y Tijuana. Adicionalmente, la renta promedio anual fue de US\$4.90 por pie cuadrado incrementándose US\$0.1 comparado con el segundo trimestre 2015 y US\$0.12 comparado con el tercer trimestre de 2014. Las rentas promedio por región se mantuvieron sólidas en el trimestre: la región Norte alcanzó un nivel de US\$4.78 por pie cuadrado; la región Bajío con una renta de US\$4.95 por pie cuadrado; y finalmente la región Centro con una renta de US\$5.15 por pie cuadrado.

El nivel de ocupación se establece en 93.5% incrementándose 210 puntos base comparado con el tercer trimestre 2014. Adicionalmente, tomando en cuenta las cartas de intención firmadas, la ocupación del trimestre fue de 94.0%. La tasa de ocupación por región se mantuvo estable en donde el Norte alcanzó un 94.2%, el Bajío un 89.3% y el Centro con 96.2%.

Finalmente, en cuanto a los resultados financieros del trimestre, se obtuvo ingresos por rentas por US\$31.8 millones, un ingreso operativo neto por US\$30.6 millones con un margen del 91.5%, así como US\$17.5 millones en fondos de la operación ajustados. Asimismo, el nivel de distribución por CBFI fue de Ps. 0.4713 por certificado o US\$0.0288, lo que equivale a una distribución anualizada de Ps. 1.89 por CBFI o US\$0.1152 y un retorno por distribución (*dividend yield*) del 6.0% tomando en cuenta el precio promedio del CBFI en el tercer trimestre de 2015.

Atentamente,
Ing. Alberto Chretin

Director General y Presidente del Comité Técnico



Resumen Operativo

Resumen por Región

(al 30 de septiembre 2015)	Norte	Bajío	Centro	Total
# Propiedades	127	40	29	196
# de Arrendatarios	129	40	35	204
ARB (mpc)	15.8	6.5	6.0	28.3
Nuevos Desarrollos (mpc)	0.1	0.2	0.3	0.6
Reserva de Terrenos (mpc)	2.3	0.1	3.3	5.7
Tasa de Ocupación	94.2%	89.3%	96.2%	93.5%
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	4.78	4.95	5.15	4.90
% 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

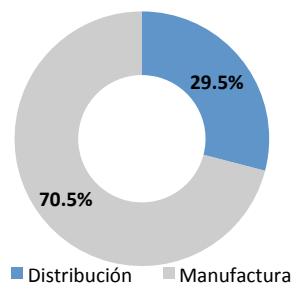
CENTRO

- Estado de México
- Distrito Federal
- Puebla
- Tabasco

Operaciones de TerraFina al 3T15.

Diversificación por Uso de Propiedad al 3T15

(como % del ARB arrendado)



Actividades de Arrendamiento

	3T15	3T14	Var.
Portafolio Operativo (mpc):			
Renovaciones	0.7	1.3	-0.6
Renovaciones Anticipadas	0.6	0.0	0.6
Nuevos Arrendamientos	0.4	0.4	0.0
Pies Cuadrados Totales de Arrendamientos Firmados	1.6	1.7	-0.1

Fuente: PREI - Portfolio Management



Resumen Operativo (continuación)

Ocupación y Rentas por Región

(Al 30 de septiembre 2015)	Tasa de Ocupación	Renta Prom. / Pie Cuadrado (dólares)
Norte	94.2%	4.78
Baja California	89.2%	4.73
Sonora	86.3%	4.18
Chihuahua	96.2%	4.96
Coahuila	95.2%	4.39
Nuevo León	74.4%	5.40
Tamaulipas	88.6%	4.50
Durango	100.0%	3.82
Bajío	89.3%	4.95
San Luis Potosí	96.4%	4.91
Jalisco	100.0%	5.39
Aguascalientes	100.0%	4.51
Guanajuato	91.7%	4.87
Querétaro	70.4%	4.87
Centro	96.2%	5.15
Estado de México	95.5%	5.33
Distrito Federal	100.0%	10.42
Puebla	100.0%	3.38
Tabasco	100.0%	4.13
Total	93.5%	4.90

Fuente: PREI - Portfolio Management

Vencimientos y Renovaciones por Región

Consolidado				
(Al 30 de septiembre 2015)	Vencimientos (número de contratos)	% Total de Vencimientos	Renovaciones (número de contratos)	% Total de Renovaciones
Norte	20	87.0%	19	95.0%
Baja California	1	4.3%	1	5.0%
Sonora	0	NA	0	NA
Chihuahua	17	73.9%	16	80.0%
Coahuila	0	NA	0	NA
Nuevo León	1	4.3%	1	5.0%
Tamaulipas	1	4.3%	1	5.0%
Durango	0	NA	0	NA
Bajío	1	4.3%	1	5.0%
San Luis Potosí	1	4.3%	1	5.0%
Jalisco	0	NA	0	NA
Aguascalientes	0	NA	0	NA
Guanajuato	0	NA	0	NA
Querétaro	0	NA	0	NA
Centro	2	8.7%	0	0.0%
Estado de México	2	8.7%	0	0.0%
Distrito Federal	0	NA	0	NA
Puebla	0	NA	0	NA
Tabasco	0	NA	0	NA
Total	23	100.0%	20	100.0%

Fuente: PREI - Portfolio Management

* Sobre número de contratos vencidos en el trimestre



Desempeño Operativo del Tercer Trimestre 2015

Composición por Diversificación Geográfica

La diversificación geográfica de las propiedades de TerraFina del 3T15 (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 Centro representaba 23.1% y 21.2%, respectivamente.

Diversificación Geográfica por Región y Estado

	3T15	% del ARB Total al 3T15	3T14	% del ARB Total al 3T14
Norte	15.79	55.7%	18.53	59.7%
Baja California	1.13	4.0%	1.13	3.6%
Sonora	0.28	1.0%	0.28	0.9%
Chihuahua	9.41	33.2%	9.84	31.7%
Coahuila	3.39	12.0%	3.38	10.9%
Nuevo León	0.77	2.7%	1.67	5.4%
Tamaulipas	0.34	1.2%	1.76	5.7%
Durango	0.46	1.6%	0.46	1.5%
Bajío	6.54	23.1%	6.51	21.0%
San Luis Potosí	1.98	7.0%	1.89	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	19.3%
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	28.33	100.0%	31.04	100.0%

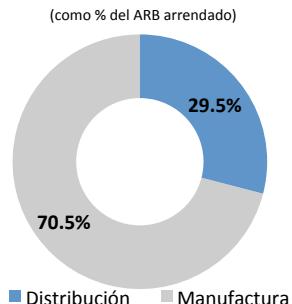
Área rentable bruta total en millones de pies cuadrados. No incluye área rentable potencial de reservas de tierra

Fuente: PREI - Portfolio Management

Composición por Uso de la Propiedad

Al 30 de septiembre de 2015, la participación de propiedades dedicadas a la distribución y logística fue de 29.5% y 70.5% a la manufactura.

**Diversificación por Uso de Propiedad
al 3T15**
(como % del ARB arrendado)



**Diversificación por
Uso de Propiedad**

	3T15	3T14	Var.
Distribución	29.5%	30.9%	-144 bps
Manufactura	70.5%	69.1%	144 bps

Fuente: PREI - Portfolio Management



Composición por Sectores

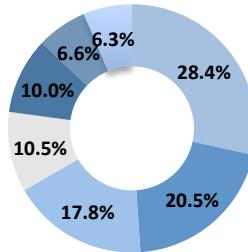
Al 30 de septiembre de 2015, la diversificación de arrendatarios por actividad industrial fue la siguiente:



Diversificación por Sector Industrial al 3T15

(como % del ARB arrendado)

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



Diversificación por Sector Industrial

	3T15	3T14	Var.
Automotriz	28.4%	28.1%	29 bps
Bienes industriales	20.5%	18.3%	214 bps
Bienes de consumo	17.8%	19.1%	-135 bps
Logística y Comercio	10.5%	9.7%	77 bps
Aeroespacial	10.0%	9.4%	55 bps
Bienes de Consumo No Duraderos	6.6%	6.8%	-22 bps
Electrónica	6.3%	8.5%	-217 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 3T15, 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 36.0% respectivamente.

Clientes Principales		Pies Cuadrados en Arrendamiento (millones)	% del Total de ARB	% del Total de Ingresos
<i>(Al 30 de septiembre 2015)</i>				
Cliente Principal	1.24	4.7%	4.7%	
10 Clientes Principales	6.19	23.4%	23.6%	
20 Clientes Principales	9.50	35.9%	36.0%	

Fuente: PREI - Portfolio Management

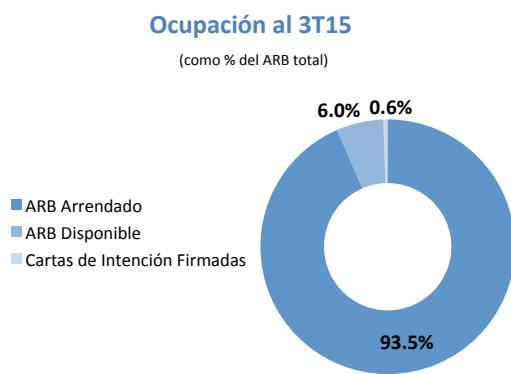


Ocupación

La ocupación al cierre del 3T15 fue de 93.5%, aumentando 210 puntos base respecto al 3T14. Considerando las cartas de intención firmadas, la ocupación del trimestre se ubicó en un 94.0%. Es importante mencionar que este indicador refleja el nivel de ocupación al cierre del trimestre.

Durante el tercer trimestre de 2015, Terrafina tuvo actividad de arrendamiento por un total de 1.6 mpc, de los cuales el 21.6% corresponden a nuevos contratos de arrendamiento (incluyendo expansiones), 42.2% corresponden a renovaciones de contratos y 36.2% a renovaciones anticipadas.

La actividad de arrendamiento se realizó principalmente en los mercados de Ciudad Juárez, Chihuahua, Cuautitlán Izcalli, Delicias, San Luis Potosí y Tijuana. Adicional a esta actividad de arrendamiento, se firmaron cartas de intención por un espacio adicional de 160,000 pies cuadrados.



	3T15	3T14	Var.
ARB Arrendado	93.5%	91.4%	210 bps
ARB Disponible	6.0%	7.8%	-189 bps
Cartas de Intención Firmadas	0.6%	0.8%	-21 bps
Total	100.0%	100.0%	

Fuente: PREI - Portfolio Management

Vencimientos de Contratos de Arrendamiento

Al 30 de septiembre 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 5% 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	6.2	4.8%	1.31	4.9%
2016	18.6	14.3%	3.88	14.6%
2017	16.5	12.7%	3.44	13.0%
2018	16.9	13.0%	3.47	13.1%
2019	25.5	19.7%	5.27	19.9%
Posterior	46.1	35.5%	9.11	34.4%

Fuente: PREI – Portfolio Management



Utilización del Capital

Nuevos Desarrollos

Al cierre del 30 de septiembre de 2015, los nuevos desarrollos contribuirán con US\$2.7 millones al ION en 2016, teniendo un retorno estimado del 12.4% tomando en cuenta la inversión total esperada de US\$22.1 millones.

	Pies Cuadrados (millones)	enero – septiembre 2015			
		Inversión Total Esperada (millones de pesos)	Inversión Total Esperada ³ (millones de dólares)	Costo por Pie Cuadrado (dólares)	% Pagando Renta al Cierre del Periodo
Norte	0.13	70.2	5.0	34.40	0.0%
Bajío	0.18	124.3	8.2	44.63	0.0%
Centro	0.26	136.1	8.9	34.67	0.0%
Total	0.57	330.6	22.1	37.75	0.0%
ION Proforma¹ <small>(millones de dólares)</small>			2.7		
Retorno Estabilizado Estimado²				12.4%	

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

(3) Antes de comisiones e impuestos

. Fuente: PREI - Portfolio Management

Proyectos en Desarrollo

	3T15	3T14
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 3T15, el total de inversión de CAPEX de TerraFina fue de US\$13.4 millones. A continuación se muestra el desglose de los gastos de capital en el 3T15:

	3T15 (millones de pesos)	3T15 (millones de dólares)
Mejoras de los Inquilinos y CAPEX Recurrente	48.4	3.0
Comisiones de Arrendamiento	16.9	1.0
CAPEX Nuevos Desarrollos ¹	154.0	9.4
Gastos de Capital Totales	219.4	13.4

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 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 3T15 se integra de la siguiente manera:

	Al 30 de septiembre 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	368.2	21.6	375.4	22.1
Bajío	0.1	12.1	0.7	10.9	0.6
Centro	3.3	631.7	37.1	370.2	21.8
Total Portafolio de Terrenos	5.7	1,012.0	59.4	756.5	44.5

Fuente: PREI - Portfolio Management y Fund Accounting



Desempeño Financiero al 3T15

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 3T15. Para el balance general, se utiliza el tipo de cambio al cierre al 30 de septiembre 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 3T15, TerraFina registró US\$31.8 millones en ingresos por rentas, una disminución de 4.4% o US\$1.5 millones comparado con el 3T14. Es importante mencionar que los resultados en ingresos, ION y UAFIDA disminuyen debido a la reciente venta de activos registrada en el 1T15.

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

Otros Ingresos Operativos

En el 3T15, se registraron US\$1.9 millones de otros ingresos operativos, una disminución de 57.9%, o US\$2.6 millones comparado con el 3T14.

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 3T15 alcanzaron US\$34.1 millones, un decremento de US\$4.3 millones o 11.3%, respecto al 3T14 debido a la venta de activos registrada en el 1T15.

	3T15 (millones de pesos)	3T14 (millones de pesos)	Var. %	3T15 (millones de dólares)		Var. %
				3T15	3T14	
Ingresos por Rentas	521.2	435.6	19.7%	31.8	33.2	-4.4%
Ingresos Devengados ¹	8.1	10.6	-23.8%	0.5	0.8	-39.8%
Otros Ingresos Operativos	30.8	57.7	-46.7%	1.9	4.4	-57.9%
Gastos Reembolsables como Ingresos ²	27.0	33.1	-18.4%	1.7	2.5	-34.7%
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	3.4	2.5	37.2%	0.2	0.1	42.2%
Otros Ingresos No Monetarios	0.3	22.1	-98.5%	0.0	1.7	-
Ingresos Netos	560.1	503.9	11.1%	34.1	38.5	-11.3%

(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 3T15 fueron US\$7.9 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 3T15, TerraFina registró US\$30.6 millones de ION el cual disminuyó 6.1% o US\$2.0 millones, comparado con el 3T14. El margen ION aumentó 45 puntos base para ubicarse en 91.5% comparado con 91.1% del 3T14.

La siguiente tabla muestra el cálculo del ION para el 3T15:

	3T15	3T14	Var. %	3T15	3T14	Var. %	
(millones de pesos)				(millones de dólares)			
Ingresos por Rentas¹	521.2	435.6	19.7%	31.8	33.2	-4.4%	
Otros Ingresos Operativos ²	27.0	33.1	-18.4%	1.7	2.5	-34.7%	
Ingresos Netos para el Cálculo del ION	548.2	468.7	17.0%	33.4	35.8	-6.6%	
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes	-7.9	-8.3	-4.5%	-0.5	-0.6	-19.4%	
Impuestos Propiedad	-5.6	-5.3	5.6%	-0.3	-0.4	-14.3%	
Comisión por Administración de Propiedad	-18.5	-9.7	91.1%	-1.1	-0.7	63.0%	
Electricidad	-6.7	-9.0	-25.4%	-0.4	-0.7	-42.6%	
Seguros Propiedad	-2.1	-2.3	-12.2%	-0.1	-0.2	-37.5%	
Seguridad	-3.1	-3.4	-8.6%	-0.2	-0.3	-36.2%	
Otros Gastos Operativos	-2.5	-3.6	-31.4%	-0.2	-0.3	-49.2%	
Gastos Operativos de Bienes Raíces para el Cálculo del ION	-46.4	-41.7	11.4%	-2.8	-3.2	-11.3%	
Ingreso Operativo Neto³	501.8	427.0	17.5%	30.6	32.6	-6.1%	
Margen ION	91.5%	91.1%	45 bps	91.5%	91.1%	45 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 3T15 fueron US\$4.2 millones, disminuyendo 31.2% o US\$1.9 millones comparado con el 3T14.

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

	3T15	3T14	Var. %	3T15	3T14	Var. %
(millones de pesos)				(millones de dólares)		
Comisión por Asesoría ¹	-32.2	-27.1	18.7%	-1.9	-2.0	-6.7%
Servicios Profesionales y de Consultoría	-15.0	-8.7	71.2%	-0.9	-0.7	34.3%
Sueldos, Honorarios de Admon. y Otros Gastos	-23.0	-44.6	-48.4%	-1.4	-3.4	-59.0%
Total Comisiones y Gastos de Admon.	-70.2	-80.5	-12.8%	-4.2	-6.1	-31.2%

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 3T15, la UAFIDA disminuyó US\$1.9 millones o 6.6% comparado con 3T14 para alcanzar US\$27.0 millones. El margen UAFIDA fue de 80.8% una disminución de 7 puntos base, comparado con el 3T14.

La siguiente tabla muestra el cálculo de la UAFIDA para el 3T15:

	3T15	3T14	Var. %	3T15	3T14	Var. %
(millones de pesos)				(millones de dólares)		
Ingresos por Rentas ¹	521.2	435.6	19.7%	31.8	33.2	-4.4%
Otros Ingresos Operativos ²	27.0	33.1	-18.4%	1.7	2.5	-34.7%
Gastos de Bienes Raíces	-49.4	-45.8	7.9%	-3.0	-3.5	-13.8%
Gastos Operativos de Bienes Raíces para Cálculo del ION	-46.4	-41.7	11.4%	-2.8	-3.2	-11.3%
Publicidad	-0.3	-0.5	-48.1%	0.0	0.0	-
Gastos Admón. Seguros Propiedad	-0.7	-0.7	6.5%	0.0	-0.1	-
Otros Gastos Admón. Bienes Raíces	-2.0	-2.9	-32.0%	-0.1	-0.2	-40.8%
Comisiones y Gastos Admón.	-56.1	-44.4	26.5%	-3.4	-3.3	1.7%
Comisión del Asesor Externo	-32.2	-27.1	18.7%	-1.9	-2.0	-6.7%
Comisiones Legales, Admón. y Profesionales	-15.2	-11.8	29.3%	-0.9	-0.9	4.6%
Honorarios del Fiduciario	-1.1	-1.0	10.5%	-0.1	-0.1	-15.5%
Sueldos	-6.0	-2.8	112.5%	-0.4	-0.2	81.1%
Otros Gastos	-1.7	-1.7	-1.2%	-0.1	-0.1	2.9%
UAFIDA³	442.6	378.5	16.9%	27.0	28.9	-6.6%
Margen UAFIDA	80.8%	80.9%	-7 bps	80.8%	80.9%	-7 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 3T15 fue de US\$10.3 millones aumentando 27.6% o US\$2.2 millones comparado con el 3T14. Este resultado está relacionado con los gastos de deuda no recurrentes de la nueva línea revolvente.

	3T15	3T14	Var. %	3T15	3T14	Var. %
(millones de pesos)						
Intereses Financieros	-94.8	-110.9	-14.5%	-5.8	-8.5	-32.1%
Gastos de Deuda	-78.2	-0.3	31161.2%	-4.8	0.0	-
Recurrente	-0.7	-0.3	197.2%	-0.1	0.0	-
No Recurrente	-77.4	0.0	-	-4.7	0.0	-
Productos Financieros	3.4	5.1	-32.5%	0.2	0.4	-44.9%
Total	-169.5	-106.0	59.9%	-10.3	-8.1	27.6%

Fuente: PREI - Fund Accounting

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

Durante el 3T15, el FFO aumentó US\$0.5 millones o 2.6%, comparado con el 3T14, para alcanzar US\$21.4 millones. El margen FFO fue de 64.0%, un incremento de 570 puntos base respecto al 3T14.

Adicionalmente, el AFFO para el 3T15 fue de US\$17.5 millones, disminuyendo US\$1.1 millones o 5.9% comparado con el 3T14. El margen AFFO registrado fue de 52.0%, un incremento en 24 puntos base respecto al 3T14.

	3T15	3T14	Var. %	3T15	3T14	Var. %
(millones de pesos)						
UAFIDA	442.6	378.5	16.9%	27.0	28.9	-6.6%
Costo Financiero ¹	-92.1	-106.0	-13.2%	-5.6	-8.1	-30.4%
Fondos de la Operación (FFO)	350.5	272.5	28.6%	21.4	20.8	2.6%
Margin FFO	64.0%	58.3%	570 bps	64.0%	58.3%	570 bps
Mejoras de los Inquilinos	-41.6	-12.6	230.0%	-2.5	-1.0	165.0%
Comisiones de Arrendamiento	-16.9	-13.0	30.1%	-1.0	-1.0	2.7%
Otros Gastos No Recurrentes ²	-5.8	-3.6	60.6%	-0.3	-0.3	13.4%
Fondos de la Operación Ajustado (AFFO)	286.2	243.3	17.6%	17.5	18.6	-5.9%
Margin AFFO	52.0%	51.8%	24 bps	52.0%	51.8%	24 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 3T15 fue de US\$124.8 millones comparado con US\$24.9 millones registrados en el 3T14.



La siguiente tabla muestra el cálculo de la utilidad integral:

	3T15	3T14	Var. %	3T15	3T14	Var. %
	(millones de pesos)			(millones de dólares)		
Ingresos Netos	560.1	503.9	11.1%	34.1	38.5	-11.3%
Gastos de Bienes Raíces e Impuestos	-130.2	-83.0	56.9%	-7.9	-6.3	25.0%
Honorarios y Gastos Diversos	-70.2	-80.5	-12.8%	-4.2	-6.1	-31.3%
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	116.0	-27.8	-	7.1	-2.1	-
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	0.9	-2.8	-	0.1	-0.2	-
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	47.5	-221.0	-	2.9	-16.9	-
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de Inversiones Bancarias	3.2	0.0	-	0.2	0.0	-
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	-44.3	-100.6	-55.9%	-2.7	-7.7	-64.7%
Utilidad Operativa	482.7	-11.8	-	29.5	-0.9	-
Producto Financiero	3.4	5.1	-32.5%	0.2	0.4	-45.0%
Gastos Financieros	-172.9	-111.1	55.6%	-10.5	-8.5	24.3%
Gastos Financieros Netos	-169.5	-106.0	59.9%	-10.3	-8.1	27.7%
Utilidad (Pérdida) Neta	313.3	-117.8	-	19.2	-9.0	-
Reclasificación después Utilidad (Pérdida) Neta - Ajuste de Conversión Cambiaria	1,731.2	443.7	290.2%	105.6	33.9	212.0%
Utilidad Integral	2,044.4	325.9	527.4%	124.8	24.9	401.8%

Fuente: PREI - Fund Accounting

Distribuciones por CBFIs

En el 3T15, TerraFina distribuyó un total de US\$17.5 millones, equivalente a US\$0.0288 por CBFIs.

A continuación se muestran las distribuciones para el 3T15, 2T15 y 3T14:

(millones de pesos excepto donde se indique)	3T15	2T15	3T14	Var. ⁴
CBFIs en Circulación ¹ (millones de CBFIs)	607.2	607.2	602.5	0.8%
Precio del CBFIs ²	31.27	30.53	29.34	6.6%
Distribuciones	286.2	300.9	243.3	17.6%
Distribuciones por CBFIs	0.4713	0.4956	0.4038	16.7%
Tipo de Cambio USD/MXN (promedio cierre del periodo)	16.39	15.32	13.10	25.1%
Distribuciones (millones de dólares)	17.5	19.6	18.6	-6.0%
Distribución por CBFIs (dólares)	0.0288	0.0323	0.0309	-6.7%
Rendimiento de la Distribución Anualizada³	6.0%	6.5%	5.5%	52 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 anualizada dividida entre el precio de cierre del CBFIs. El cálculo del rendimiento de las distribuciones está anualizado. (4) Comparativo 3T15 con 3T14

Fuente: PREI - Fund Accounting



Deuda

Al 30 de septiembre 2015, la deuda total de Terrafina fue de US\$654.3 millones. El costo promedio de la deuda de largo plazo que está denominada en dólares fue de 3.74%.

En el 3T15, Terrafina sustituyó la línea de crédito revolvente con garantía por un nuevo crédito revolvente sin garantía por US\$375 millones. Con esta transacción, Terrafina diversificó y amplió las fuentes de fondeo, estructurando una línea de crédito sindicada con siete bancos internacionales.

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 (al 30 de septiembre 2015)	Millones de pesos	Millones de dólares	Tasa de Interés	Términos	Plazo	Opción de Extender Plazo	
Deuda Largo Plazo							
Citibank ¹	Dólares	5,714.5	336.0	Libor + 2.40%	Interés	Ago 2018	Ago 2019
GEREM ^{2,3}	Dólares	4,645.6	273.2	Libor + 3.75%	Interés + Principal	Sep 2018	Sep 2020
HSBC ³	Dólares	767.3	45.1	Libor + 3.75%	Interés + Principal	Sep 2018	Sep 2020
Deuda Total	11,127.3	654.3					
Efectivo Neto		4,995.7	293.7				
Deuda Neta	6,131.6	360.5					

(1) Crédito sindicado con siete 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 septiembre de 2015 y las expectativas proyectadas por Terrafina para los próximos seis trimestres:

Apalancamiento (LTV)		
(al 30 de septiembre 2015)	(millones de pesos)	(millones de dólares)
Activos Totales	32,146.4	1,890.2
Deuda Total	11,127.3	654.3
Apalancamiento (LTV)¹		34.6%

(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 2015	4,995.7	293.7
Impuestos por recuperar	Σ siguientes 6 trimestres	160.9	9.5
UAFI ¹ después de distribuciones	Σ siguientes 6 trimestres	1,052.9	61.9
Línea Disponible de Crédito	30 de septiembre 2015	663.3	39.0
	periodo	(millions of pesos)	(millions of dollars)
Pago de Intereses	Σ siguientes 6 trimestres	679.1	39.9
Pago de Principal	Σ siguientes 6 trimestres	107.9	6.3
CAPEX Recurrente	Σ siguientes 6 trimestres	272.1	16.0
Gastos de Desarrollo	Σ siguientes 6 trimestres	23.8	1.4
Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD) ²			6.3x

(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 asesorada 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\$61.5 mil millones de activos brutos bajo administración (US\$45.7 mil millones netos), al 30 de junio 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 30 de junio 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.

(BMV: TERRA13)

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

Viernes, 23 de octubre 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: <https://www.webcaster4.com/Webcast/Page/1111/10531>

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: 70147518



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			
		3T15	3T14	3T15	3T14
		<i>(millones de pesos)</i>		<i>(millones de dólares)</i>	
<i>cálculo NOI</i>	Ingresos por Rentas	521.2	435.6	31.8	33.2
<i>No Monetarios</i>	Ingresos Devengados ¹	8.1	10.6	0.5	0.8
	Otros Ingresos Operativos	30.8	57.7	1.9	4.4
<i>cálculo NOI</i>	Gastos Reembolsables como Ingresos ²	27.0	33.1	1.7	2.5
<i>cálculo AFFO</i>	Mejoras de Inquilinos Reembolsables	3.4	2.5	0.2	0.1
<i>No Monetarios</i>	Otros Ingresos No Monetarios	0.3	22.1	0.0	1.7
Ingresos Netos		560.1	503.9	34.1	38.5

(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			
		3T15	3T14	3T15	3T14
		<i>(millones de pesos)</i>		<i>(millones de dólares)</i>	
	Reparaciones y Mantenimiento	-52.9	-23.4	-3.2	-1.7
<i>cálculo ION</i>	Recurrente	-7.9	-8.3	-0.5	-0.6
	No Recurrente	-45.0	-15.1	-2.7	-1.1
<i>cálculo AFFO</i>	Impuestos Propiedad	-6.0	-7.6	-0.4	-0.6
	Operativos	-5.6	-5.3	-0.3	-0.4
<i>No Monetarios</i>	No Operativos	-0.4	-2.3	0.0	-0.2
<i>cálculo ION</i>	Comisión por Administración de Propiedad	-18.5	-9.7	-1.1	-0.7
<i>cálculo ION</i>	Electricidad	-6.7	-9.0	-0.4	-0.7
<i>cálculo AFFO</i>	Comisión Agentes	-16.9	-13.0	-1.0	-1.0
	Seguro de Cobertura de Propiedad	-2.8	-3.0	-0.2	-0.3
<i>cálculo ION</i>	Operativos	-2.1	-2.3	-0.1	-0.2
<i>cálculo UAFIDA</i>	Administrativos	-0.7	-0.7	0.0	-0.1
<i>cálculo ION</i>	Seguridad	-3.1	-3.4	-0.2	-0.3
<i>cálculo UAFIDA</i>	Publicidad	-0.3	-0.5	0.0	0.0
	Otros Gastos	-4.5	-6.5	-0.3	-0.5
<i>cálculo ION</i>	Relacionados con la Operación	-2.5	-3.6	-0.2	-0.3
<i>cálculo UAFIDA</i>	Administrativos	-2.0	-2.9	-0.1	-0.2
<i>No Monetarios</i>	Estimación Cuentas Cobro Dudoso	-18.5	-6.8	-1.1	-0.5
Gastos Bienes Raíces Totales		-130.2	-83.0	-7.9	-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

		3T15 (millones de pesos)	3T14 (millones de pesos)	3T15 (millones de dólares)	3T14 (millones de dólares)
<i>cálculo UAFIDA</i>	Comisión del Asesor Externo	-32.2	-27.1	-1.9	-2.0
	Honorarios Legales	-4.5	-3.4	-0.3	-0.2
<i>cálculo UAFIDA</i>	Recurrentes	-3.1	-0.6	-0.2	0.0
<i>cálculo AFFO</i>	No Recurrentes	-1.4	-2.8	-0.1	-0.2
	Otros Honorarios Profesionales	-9.4	-4.3	-0.6	-0.4
<i>cálculo UAFIDA</i>	Recurrentes	-5.0	-3.5	-0.3	-0.3
<i>cálculo AFFO</i>	No Recurrentes	-4.4	-0.8	-0.3	-0.1
	Honorarios Administrativos	-15.4	-40.1	-0.9	-3.1
<i>cálculo UAFIDA</i>	Recurrentes	-7.2	-7.6	-0.4	-0.6
<i>No Operativos</i>	No Recurrentes ¹	-8.2	-32.5	-0.5	-2.5
<i>cálculo UAFIDA</i>	Sueldos	-6.0	-2.8	-0.4	-0.2
<i>cálculo UAFIDA</i>	Honorarios del Fiduciario	-1.1	-1.0	-0.1	-0.1
<i>cálculo UAFIDA</i>	Otros Gastos	-1.7	-1.7	-0.1	-0.1
Comisiones y Gastos de Admón. Totales		-70.2	-80.5	-4.2	-6.1

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

Fuente: PREI - Fund Accounting



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

	3T15 (millones de pesos)	3T14 (millones de pesos)	3T15 (millones de dólares)	3T14 (millones de dólares)
Utilidad (Pérdida) Integral	2,044.4	325.9	124.7	24.9
<i>Sumar (Restar) Ajustes de Conversión Cambiaria:</i>				
Ajuste de Conversión Cambiaria	-1731.2	-443.7	-105.6	-33.9
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero:</i>				
Gastos de Deuda No Recurrente	77.4	0.0	4.7	0.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes No Monetarios:</i>				
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	44.3	100.6	2.7	7.7
Ajuste a Valor Razonable de las Inversiones Bancarias	-3.2	0.0	-0.2	0.0
Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	-47.5	221.0	-2.9	16.9
Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	-0.9	2.8	-0.1	0.2
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	-116.0	27.8	-7.1	2.1
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	45.0	15.1	2.7	1.2
Impuestos Propiedad No Operativos	0.4	2.3	0.0	0.2
Comisiones Arrendamiento	16.9	13.0	1.0	1.0
Estimación Cuentas Cobro Dudoso	18.5	6.8	1.1	0.5
Honorarios legales No Recurrentes	1.4	2.8	0.1	0.2
Otros Honorarios Profesionales No Recurrentes	4.4	0.8	0.3	0.1
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>				
Ingresos Devengados	-8.1	-10.6	-0.5	-0.8
Otros Ingresos No Monetarios	-0.3	-22.1	0.0	-1.7
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	-3.4	-2.5	-0.2	-0.2
<i>Sumar (Restar) Honorarios Administrativos No Operativos</i>				
Honorarios Administrativos No Operativos	8.2	32.5	0.5	2.5
Fondos de la Operación (FFO)	350.5	272.5	21.4	20.8
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero</i>				
Intereses Financieros	94.8	110.9	5.8	8.5
Gastos de Deuda Recurrentes	0.7	0.3	0.0	0.0
Productos Financieros	-3.4	-5.1	-0.2	-0.4
UAFIDA	442.5	378.6	27.0	28.9
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Comisión del Asesor Externo	32.2	27.1	2.0	2.1
Honorarios Legales Recurrentes	3.1	0.6	0.2	0.1
Otros Honorarios Profesionales Recurrentes	5.0	3.5	0.3	0.3
Honorarios Administrativos	7.2	7.6	0.4	0.6
Sueldos	6.0	2.8	0.4	0.2
Honorarios del Fiduciario	1.1	1.0	0.1	0.1
Otros Gastos	1.7	1.7	0.1	0.1
Publicidad	0.3	0.5	0.0	0.0
Seguro de Cobertura de Propiedad Administrativos	0.7	0.7	0.0	0.1
Otros Gastos Administrativos	2.0	2.9	0.1	0.2
ION	501.7	427.1	30.6	32.6
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes	8.0	8.3	0.4	0.6
Impuestos Propiedad Recurrentes	5.7	5.3	0.3	0.4
Comisión por Administración de Propiedad	18.6	9.7	1.1	0.7
Electricidad	6.8	9.0	0.4	0.7
Seguro de Cobertura de Propiedad Operativos	2.1	2.3	0.1	0.2
Seguridad	3.2	3.4	0.2	0.3
Otros Gastos Relacionados con la Operación	2.6	3.6	0.2	0.3
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>				
Otros Ingresos No Monetarios	-0.3	22.1	0.0	1.7
Ingresos Devengados	8.1	10.6	0.5	0.8
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	3.5	2.5	0.2	0.2
Ingresos Netos	560.1	504.0	34.1	38.5

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

	3T15 (millones de pesos)	3T14 (millones de pesos)	3T15 (millones de dólares)	3T14 (millones de dólares)
Utilidad (Pérdida) Integral	2,044.4	325.9	124.7	24.9
<i>Sumar (Restar) Ajustes de Conversión Cambiaria:</i>				
Ajuste de Conversión Cambiaria	-1731.2	-443.7	-105.6	-33.9
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero:</i>				
Gastos de Deuda No Recurrente	77.4	0.0	4.7	0.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes No Monetarios:</i>				
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	44.3	100.6	2.7	7.7
Ajuste a Valor Razonable de las Inversiones Bancarias	-3.2	0.0	-0.2	0.0
Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	-47.5	221.0	-2.9	16.9
Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	-0.9	2.8	-0.1	0.2
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	-116.0	27.8	-7.1	2.1
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	0.4	2.3	0.0	0.2
Estimación Cuentas Cobro Dudosos	18.5	6.8	1.1	0.5
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>				
Ingresos Devengados	-8.1	-10.6	-0.5	-0.8
Otros Ingresos No Monetarios	-0.3	-22.1	-0.1	-1.7
<i>Sumar (Restar) Honorarios Administrativos No Operativos</i>				
Honorarios Administrativos No Operativos	8.2	32.5	0.5	2.5
<i>Sumar (Restar) Ajustes de CAPEX:</i>				
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)	286.2	243.3	17.5	18.6



Anexo 5 - Cálculo Tasa Cap Rate Implícita

En el cálculo de la tasa Cap Rate, TerraFina descuenta del valor de las propiedades, las cuentas de efectivo así como las reservas territoriales a su costo histórico.

A continuación, se muestra el cálculo de la tasa Cap Rate, tomando el precio promedio del trimestre de Ps. 31.27, así como el tipo de cambio promedio del 3T15 de Ps. 16.3886

Tasa Cap Rate Implícita	
Precio Promedio Trimestral (dólares) ¹	1.91
(x) CBFIS (millones de acciones)	607.2
(=) Capitalización del Mercado	1,158.6
(+) Deuda Total	654.3
(-) Efectivo	293.7
(=) Valor de la Empresa	1,519.1
(-) Reserva Territorial	59.4
(=) Valor Implícito Operativo de los Bienes Raíces	1,459.7
Ingreso Operativo Neto (ION) 2015e	125.0
Tasa Cap Rate Implícita	8.6%

Datos expresados en millones de dólares excepto donde se indique.

(1) Precio promedio de la acción del 3T15: Ps.31.27 y tipo de cambio promedio del 3T15:
Ps.16.3886



Estados Financieros

Estado de Resultados	3T15	3T14
<i>(miles de pesos)</i>		
Ingresos por rentas	\$529,283	\$446,244
Otros ingresos operativos	30,768	57,693
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	(130,243)	(83,017)
Honorarios y gastos diversos	(70,214)	(80,531)
Ganancia (pérdida) realizada por venta de bienes raíces	-	-
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de los préstamos	47,450	(220,995)
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de inversiones bancarias	3,194	-
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	115,988	(27,830)
Ganancia (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	870	(2,772)
Ganancia (pérdida) cambiaria	(44,342)	(100,573)
Utilidad de operación	482,755	(11,781)
Productos financieros	3,440	5,135
Gastos financieros	(172,908)	(111,158)
Gastos financieros-neto	(169,468)	(106,023)
Utilidad Neta del periodo	313,287	(117,804)
Conceptos que serán reclasificados posteriormente a la utilidad o pérdida por ajuste de conversión cambiaria	1,731,153	443,656
Utilidad integral del periodo	2,044,440	325,852



Estados Financieros

Balance General (miles de pesos)	30-sep-15	30-jun-15	Var.
Activos			
Activo no circulante			
Propiedades de inversión (Costo: 30/09/2015 - Ps.25,837,942; 30/06/2015 - Ps.23,504,424)	\$26,623,748	\$24,116,615	10.4%
Instrumentos financieros derivados	879	-	-
Activo circulante			
Otros activos	86,362	112,195	-23.0%
Impuestos por recuperar	160,895	145,500	10.6%
Pagos anticipados	10,606	15,510	-31.6%
Anticipo de adquisición	35,226	-	-
Rentas diferidas por cobrar	105,951	89,490	18.4%
Cuentas por cobrar	64,883	54,142	19.8%
(Reserva para cuentas incobrables: 30/09/2015 - Ps.107,875; 30/06/2015 - Ps.81,977)			
Efectivo restringido	62,168	56,622	9.8%
Efectivo y equivalentes de efectivo	4,995,716	4,833,283	3.4%
Total activos	32,146,434	29,423,357	9.3%
Activos netos atribuible a los inversionistas (patrimonio neto)			
Contribuciones netas	15,227,911	15,332,816	-0.7%
Pérdidas acumuladas	-	(117,272)	-
Ajuste de conversión cambiaria	5,281,401	3,550,248	48.8%
Total activos netos	20,509,312	18,765,792	9.3%
Pasivos			
Pasivo no circulante			
Préstamos (Costo: 30/09/2015 - \$11,127,285; 30/06/2015 - \$10,185,339)	11,127,285	10,229,212	8.8%
Depósitos de arrendatario	192,548	181,537	6.1%
Pasivo circulante			
Proveedores y otras cuentas por pagar	317,289	246,816	28.6%
Total pasivo (excluyendo activo neto atribuible a los Inversionistas)	11,637,122	10,657,565	9.2%
Total pasivos y activos netos	32,146,434	29,423,357	9.3%



Estados Financieros

Estado de Flujo de Efectivo		sep-15
<i>(miles de pesos)</i>		
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad (pérdida) del período		\$250,596
Ajustes:		
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión		(7,627)
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados		156
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos		114,240
Utilidad realizada por venta de propiedades de inversión		272
Estimación para cuentas de cobro dudosas		50,310
Rentas diferidas por cobrar		(7,308)
Disminución (aumento) en efectivo restringido		(8,907)
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar		(74,295)
Disminución (aumento) en impuestos por recuperar		(45,212)
Disminución (aumento) en pagos anticipados		(1,748)
Disminución (aumento) en otros activos		(32,342)
(Disminución) aumento en depósitos de arrendatarios		30,672
(Disminución) aumento en proveedores y otras cuentas por pagar		(36,455)
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de operación		232,352
Flujo de efectivo de actividades de inversión		
Adquisiciones de propiedades de inversión		-
Mejoras de propiedades de inversión		(265,857)
Ingreso por disposición de propiedades de inversión		1,552,237
Anticipo de adquisición		(35,226)
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de inversión		1,251,154
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento		
Adquisición de instrumentos financieros derivados		(556)
Préstamos recibidos		5,684,146
Pago de préstamos		(7,199,794)
Distribuciones pagadas a accionistas		(851,898)
Producto de la emisión de CBFIs		147,461
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de financiamiento		(2,220,641)
(Disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo		(737,135)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período		5,002,554
Efectos cambiarios sobre el efectivo y equivalentes de efectivo		730,297
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período		4,995,716



Estados Financieros

Estado de Variaciones en el Capital Contable	Atribuible a los Inversionistas			
	Contribuciones netas	Reserva para ajuste de conversión cambiaria	Utilidades (pérdidas) acumuladas	Total activos netos atribuible a los Inversionistas
<i>(miles de pesos)</i>				
Balance al 1 de enero de 2015	\$15,681,752	\$2,500,872	\$-	\$18,182,624
Activo neto contribuido, neto de costos de emisión	147,461	-	-	147,461
Distribuciones a tenedores	(601,302)	-	(250,596)	(851,898)
Utilidad integral				
Utilidad (pérdida) neta del período	-	-	250,596	250,596
Otros resultados integrales				
Ajuste por conversión de divisas	-	2,780,529	-	2,780,529
Total de utilidad (pérdida) utilidad integral	-	2,780,529	250,596	3,031,125
Activo neto atribuible a los Inversionistas (patrimonio neto) por el período del 1 de Enero al 30 de septiembre de 2015 (No auditado)	\$15,227,911	\$5,281,401	\$-	\$20,509,312