



REPORTE DE RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE Y AÑO COMPLETO 2013

Ciudad de México, 27 de febrero de 2014 - Terrafina (BMV: TERRA13), fideicomiso de inversión líder en bienes raíces industriales ("FIBRA"), asesorado externamente por Prudential Real Estate Investors y dedicado a adquirir, poseer, desarrollar y administrar propiedades inmobiliarias industriales en México, anunció hoy sus resultados del cuarto trimestre y año completo 2013.

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 el 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 estados financieros de Terrafina que se describen en el presente reporte son internos y aún no han sido auditados por nuestros Auditores Externos ni aprobados por la Asamblea Ordinaria anual de Tenedores, por lo que las cifras mencionadas a lo largo de este reporte de resultados son preliminares y podrían presentar ajustes en el futuro. Una vez que se cuente con los estados financieros dictaminados para 2013 y los mismos hayan sido aprobados por la Asamblea Ordinaria anual de Tenedores, los mismos se podrán a disposición del público inversionista de conformidad con las disposiciones legales aplicables.

Hechos Destacados Operativos y Financieros al 31 de diciembre de 2013

Operativos

- **La tasa de ocupación al 31 de diciembre de 2013 fue del 89.7%**, un incremento de 113 puntos base comparado con el 3T13. Asimismo, **la tasa de ocupación "mismas propiedades"¹ fue de 88.3%** lo que representó un incremento de 207 puntos base comparado con el 3T13. Por otro lado, **considerando las cartas de intención firmadas, la ocupación al cierre de año fue de 90.5%.**
- **La renta promedio anualizada del portafolio por pie cuadrado al cierre de 2013 fue US\$4.76** mientras que **la renta promedio anualizada mismas propiedades de 2013 fue US\$4.54.**
- **Al cierre de 2013, Terrafina registró un total de 30.8 millones de pies cuadrados (mpc) de Área Rentable Bruta (ARB) integrada por 216 propiedades y 223 inquilinos.**
- **El total de actividades por arrendamiento de 2013 fue de 7.9 mpc** de los cuales **37.3% corresponden a área rentable nueva y 62.7% a renovaciones de contratos.** Esta actividad se concentró principalmente en los mercados de Ciudad Juárez, Cuautitlán Izcalli, Nuevo Laredo, Ramos Arizpe y Tijuana.
- **El total de expansiones de 2013 fueron de 455 mil pies cuadrados, de los cuales 85 mil pies cuadrados continúan en desarrollo. Estas actividades de expansión se estima que contribuyan con US\$1.8 millones en la generación de Ingreso Operativo Neto (ION) para el 2014. La tasa de retorno de las expansiones realizadas en el año fue 10.7%.**

(1) Excluye las adquisiciones realizadas en el año 2013.



- Las adquisiciones netas realizadas en el 2013 corresponden a un total de aproximadamente 11 mpc de ARB (integrado por 84 propiedades del portafolio American Industries – Kimco) a un **precio neto de compra de US\$562 millones** y una tasa de capitalización (*cap rate*) de aproximadamente 8.7%.

Financieros

- Los ingresos netos de 2013 alcanzaron **US\$84.7 millones**, de los cuales **US\$37.6 millones** corresponden al 4T13 y representa un aumento de 66.7% comparado con el 3T13. Es importante mencionar que en el 4T13, se refleja el total de la generación de ingresos de las propiedades adquiridas del portafolio American Industries – Kimco. Los ingresos anualizados del 4T13 corresponden a **US\$150.6 millones**.
- El ION de 2013 fue **US\$69.9 millones** de los cuales **US\$31.0 millones** corresponden al 4T13. Asimismo, el ION anualizado del cuarto trimestre fue de **US\$124.1 millones**.
- El margen ION acumulado del 2013 fue **87.6% y 87.9% en el 4T13**, una disminución marginal de 25 puntos base comparado con el 3T13.
- La UAFIDA de 2013 alcanzó **US\$59.2 millones**, de los cuales **US\$28.1 millones** corresponden al 4T13. Adicionalmente, la UAFIDA anualizada del 4T13 fue de **US\$112.3 millones**.
- El margen UAFIDA de 2013 fue de **74.2% y 79.6% en el 4T13**, aumentando 742 puntos base comparado con el 3T13.
- Los fondos disponibles para la operación ajustados (AFFO) de 2013 alcanzaron **US\$32.6 millones**, de los cuales **US\$14.3 millones** corresponden al 4T13. Los AFFO anualizados al 4T13 fueron **US\$57.3 millones**.
- El margen AFFO de 2013 fue de **40.1% y 40.3% para el 4T13**, una disminución de 85 puntos base comparado con el 3T13.
- El monto **total de distribuciones para el 2013 fue de US\$35.0 millones**. Como resultado de las operaciones del 4T13, se distribuirán **Ps.0.4769 por CBFI (US\$0.0366 por CBFI)** como pago de distribuciones correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de octubre al 31 de diciembre de 2013. Esto representa un aumento del 43.1% en el pago de distribuciones respecto al 3T13, como resultado del efecto aditivo de la adquisición del portafolio American Industries – Kimco.
- El resultado de la distribución por CBFI anualizada del 4T13 fue de **US\$0.1466**; tomando en cuenta el precio promedio de cierre del 4T13 de **US\$1.86 (Ps. 24.26)**, se obtuvo un retorno por distribución (*dividend yield*) del 7.9%.



Resultados Relevantes

Operativos	Mar13 ¹	Jun13	Sep13	Dic13
Número de Propiedades Desarrolladas	132	132	216	216
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc) ²	19.87	20.06	30.67	30.76
Expansiones (mpc)	0.18	0.37	0.37	0.46
Adquisiciones (mpc)	-	-	11.13	11.13
Reserva Territorial (mpc)	7.51	7.51	7.51	7.51
Tasa de Ocupación	85.9%	85.7%	88.6%	89.7%
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	4.60	4.62	4.77	4.76
Plazo Promedio Remanente de Renta (años)	3.59	3.48	3.76	3.74
Tasa de Renovación ³	58.0%	67.0%	72.2%	72.1%

Financieros Acumulados	Mar13 ¹	Jun13	Sep13	Dic13	Mar13 ¹	Jun13	Sep13	Dic13
					fx 12.3984	12.4808	12.6883	12.8391
	(millones de pesos excepto donde se indique)				(millones de dólares excepto donde se indique)			
Ingresos por Rentas	31.3	274.4	529.1	966.9	2.5	22.0	41.7	75.3
Otros Ingresos Operativos	10.6	31.7	68.7	121.2	0.9	2.5	5.4	9.4
Ingresos Netos	41.9	306.1	597.8	1,088.1	3.4	24.5	47.1	84.7
Ingreso Operativo Neto (ION)*	28.0	248.3	492.6	896.8	2.3	19.9	38.8	69.9
Margen ION	72.0%	86.4%	87.3%	87.6%	72.0%	86.4%	87.3%	87.6%
UAFIDA ^{4*}	25.3	193.9	394.2	760.0	2.0	15.6	31.1	59.2
Margen UAFIDA	64.9%	67.7%	69.9%	74.2%	64.9%	67.7%	69.9%	74.2%
Flujo de la Operación (FFO)*	19.0	156.7	316.7	549.1	1.5	12.6	25.0	42.8
Margen FFO	48.7%	54.8%	56.1%	53.6%	48.7%	54.8%	56.1%	53.6%
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)*	17.5	112.6	232.0	419.4	1.4	9.1	18.3	32.6
Margen AFFO	44.5%	38.8%	39.9%	40.1%	44.5%	38.8%	39.9%	40.1%
Utilidad Neta	61.1	98.8	192.1	513.9	4.8	7.8	15.3	40.5
Margen Neto	143.1%	31.7%	32.5%	47.8%	143.1%	31.7%	32.5%	47.8%
Distribuciones	16.4	141.7	267.6	449.3	1.3	11.4	21.1	35.0
Distribuciones por CBF ⁵	0.0430	0.3719	0.7023	1.1792	0.0035	0.0298	0.0554	0.0920

Financieros Trimestrales	1T13 ¹	2T13	3T13	4T13	1T13	2T13	3T13	4T13
					fx 12.3984	12.4915	12.9199	13.0262
	(millones de pesos excepto donde se indique)				(millones de dólares excepto donde se indique)			
Ingresos por Rentas	31.3	243.1	254.7	437.8	2.5	19.5	19.7	33.6
Otros Ingresos Operativos	10.6	21.1	37.0	52.5	0.9	1.7	2.9	4.0
Ingresos Netos	41.9	264.3	291.6	490.3	3.4	21.2	22.6	37.6
Ingreso Operativo Neto (ION)*	28.0	220.3	244.3	404.1	2.3	17.7	18.9	31.0
Margen ION	72.0%	88.7%	88.2%	87.9%	72.0%	88.7%	88.2%	87.9%
UAFIDA ^{4*}	25.3	168.6	200.2	365.8	2.0	13.6	15.5	28.1
Margen UAFIDA	64.9%	68.1%	72.2%	79.6%	64.9%	68.1%	72.2%	79.6%
Flujo de la Operación (FFO)*	19.0	137.7	160.0	232.4	1.5	11.1	12.3	17.8
Margen FFO	48.7%	55.8%	57.6%	50.4%	48.7%	55.8%	57.6%	50.4%
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)*	17.5	95.1	119.5	187.3	1.4	7.7	9.2	14.3
Margen AFFO	44.5%	37.9%	41.1%	40.3%	44.5%	37.9%	41.1%	40.3%
Utilidad Neta	61.1	37.7	93.3	321.8	4.8	2.9	7.5	25.2
Margen Neto	143.1%	13.9%	33.3%	67.0%	143.1%	13.9%	33.3%	67.0%
Distribuciones	16.4	125.3	125.9	181.7	1.3	10.0	9.7	13.9
Distribuciones por CBF ⁵	0.0430	0.3289	0.3304	0.4769	0.0035	0.0263	0.0256	0.0366

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) Resultados del periodo 20 de marzo 2013 al 31 de marzo 2013. (2) Millones de pies cuadrados. (3) Indica la tasa de renovaciones de los vencimientos de los contratos en el periodo 2013. (4) Utilidad antes de gastos financieros, impuestos, depreciación y amortización. (5) Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios. (*) Se realiza un ajuste a nivel ingresos y gastos para el cálculo de dichas métricas. Para mayor información sobre la integración de estos cálculos, favor de referirse a la sección "Desempeño Financiero 2013" y "Anexos" disponibles en el documento.

Fuente: PREI Latin America – Portfolio Management y Fund Accounting



Resultados Relevantes (continuación)

Balance General	Mar13 ¹	Jun13	Sep13	Dic13	Mar13 ¹	Jun13	Sep13	Dic13
	(millones de pesos excepto donde se indique)				(millones de dólares excepto donde se indique)			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	248.3	204.5	1,226.4	728.5	20.1	15.7	94.3	55.7
Propiedades de Inversión	11,570.9	12,163.8	19,774.4	20,179.7	936.6	934.0	1,519.7	1,543.2
Reserva de Terrenos	982.6	1,055.8	1,097.3	966.6	79.5	81.1	84.3	73.9
Deuda Total	2,828.5	3,062.8	11,997.2	11,987.3	228.9	235.2	922.0	916.7
Deuda Neta	2,580.2	2,858.3	10,770.8	11,258.7	208.8	219.5	827.8	861.0

Información Relevante Mismas Propiedades	1T13	2T13	3T13	4T13	1T13	2T13	3T13	4T13
	(millones de pesos excepto donde se indique)				(millones de dólares excepto donde se indique)			
Ingresos Netos	41.9	264.3	291.6	287.6	3.4	21.2	22.6	22.1
Gastos Relacionados con Bienes Raíces	-12.9	-60.9	-69.5	-82.4	-1.0	-4.9	-5.4	-6.3
Ingresos Operativos Netos (ION)	28.1	220.3	244.3	222.3	2.3	17.7	18.9	17.1
Tasa de Ocupación	85.9%	85.7%	86.3%	88.3%	85.9%	85.7%	86.3%	88.3%
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	4.60	4.62	4.56	4.54	4.60	4.62	4.56	4.54

Los datos del Balance General en dólares fueron convertidos utilizando el tipo de cambio del cierre del periodo. La información sobre mismas propiedades analiza el desempeño de las propiedades industriales que se mantuvieron en operación durante los periodos del 20 de marzo 2013 al 31 de diciembre 2013. Las adquisiciones de propiedades concretadas en el 2013 no se incluyen siendo consistentes con el análisis de mismas propiedades.

(1) Resultados del periodo 20 de marzo 2013 al 31 de marzo 2013.

Fuente: PREI Latin America – Portfolio Management y Fund Accounting



Carta a los Accionistas

Estimados Accionistas,

Me complace dirigirme a ustedes con noticias importantes sobre los resultados más destacados que se lograron en TerraFina a lo largo de 2013. Es cierto que presenciamos acontecimientos complicados alrededor del mundo y que continuaron ajustando las condiciones económicas en diversas industrias. Sin embargo, es relevante mencionar que nuestro trabajo se enfocó en transformar estos retos en oportunidades manteniendo el liderazgo en el sector de Fibras industriales en México lo que nos permitió fortalecer nuestra estrategia y brindar un mayor valor agregado a los inversionistas.

A tan sólo nueve meses de la Oferta Pública Inicial, el 2013 destaca por ser un año crucial que marca la trayectoria en TerraFina. Nuestro negocio se ha fortalecido al mantener una importante base de inquilinos que demandan propiedades industriales de alta calidad. En la actualidad, el país cuenta con una mano de obra altamente calificada en donde se manufacturan diversos bienes para la exportación alrededor del mundo. Tal es el caso del sector automotriz, aeronáutico y electrónico por mencionar algunos de los más relevantes. Esto ha generado un círculo virtuoso beneficiando el sector de la manufactura para la exportación mediante la atracción de nuevas empresas a establecer sus operaciones en el país, lo que también favorece el continuo desarrollo económico de México. En cuanto a las actividades de logística y distribución, estas son relevantes para TerraFina, contando con propiedades arrendadas principalmente a empresas extranjeras enfocadas en actividades de almacenaje y distribución a puertos y regiones fronterizas. Adicionalmente, creemos que el consumo interno seguirá siendo impulsado por una creciente clase media en el mediano y largo plazo, poniendo en marcha un mayor número de actividades de logística y distribución.

Como evidencia del buen desempeño de TerraFina en el año, incrementamos la tasa de ocupación a niveles de aproximadamente 90%. Este resultado fue posible gracias a la combinación en experiencia y conocimiento de la administración interna, la robusta asesoría externa de Prudential Real Estate Investors Latin America y la dedicación de los administradores de las propiedad. Adicionalmente, nos dedicamos a realizar un trabajo activo en la promoción de renovaciones de contratos, expansiones de inquilinos actuales, así como la evaluación de posibles desarrollos de nueva área rentable y adquisiciones potenciales, lo cual es reflejo de los resultados operativos y financieros incluidos en este reporte de resultados.

En relación a los avances logrados de la estrategia 2013, que comunicamos desde la Oferta Pública Inicial al mercado, nuestro trabajo se enfocaría en procurar un crecimiento orgánico así como analizar potenciales adquisiciones que permitan continuar consolidando nuestra presencia en diversas ciudades de alto crecimiento.

Como resultado, me es grato comentarles que cumplimos con ambos compromisos. Primero, desarrollamos más de 455 mil pies cuadrados de expansiones y segundo, realizamos una de las transacciones más relevantes del año, la adquisición del portafolio de American Industries – Kimco. Este portafolio está conformado por 84 propiedades industriales que agrega un importante valor económico al portafolio actual. Este valor se ve reflejando en el incremento sustancial de las distribuciones siendo más de un 40% de incremento en las distribuciones al 4T13 comparado con el 3T13, lo cual demuestra el valor agregado del portafolio adquirido.



Finalmente, quisiera comentarles que estamos conscientes que hay mucho trabajo por realizar para continuar mejorando y estaremos atentos a las oportunidades que se presenten en el 2014. Estamos convencidos que el continuo desarrollo de Terrafina, está apoyado por las fortalezas de una industria sana y creciente y por otro lado, con una estrategia probada en la adquisición, desarrollo y administración de propiedades industriales planeada y ejecutada por un equipo de trabajo con experiencia. A nombre de Terrafina, les agradezco por su confianza y tiempo. Hacia delante, tengan por seguro que mantendremos como prioridad el procurar un mayor crecimiento que continúe agregando valor a cada uno de ustedes.

Atentamente,
Ing. Alberto Chretin

Director General y Presidente del Comité Técnico



Resumen Operativo

Resumen por Región

(al 31 de diciembre, 2013)

	Norte	Bajío	Centro	Total
# Propiedades	150	39	27	216
# de Arrendatarios	148	38	37	223
ARB (mpc)	18.4	6.3	6.0	30.8
Expansiones (mpc)	0.1	0.2	0.2	0.5
Adquisiciones ¹ (mpc)	9.6	1.0	0.0	10.6
Reserva de Terrenos (mpc)	3.7	0.2	3.6	7.5
Tasa de Ocupación	88.5%	88.1%	95.0%	89.7%
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	4.61	4.86	5.09	4.76
% Renta Base Anualizada	57.4%	20.6%	22.1%	100.0%
Tasa de Renovación	75.5%	65.8%	72.6%	71.7%

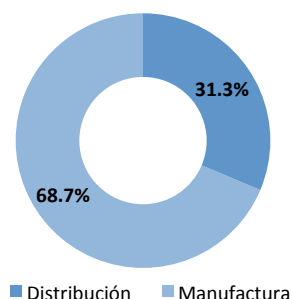
(1) No incluye las propiedades vendidas.

Fuente: PREI Latin America - Portfolio Management



Operaciones de TerraFina al cierre del 2013.

Diversificación por Uso de Propiedad



Actividades de Arrendamiento

	1T13	2T13	3T13	4T13	2013
Portafolio Operativo (mpc):					
Renovaciones	1.2	1.5	1.2	1.9	5.8
Nuevos Arrendamientos	0.2	0.1	0.6	0.8	1.7
Propiedades en Desarrollo	0.2	0.2	0.0	0.1	0.5
Pies Cuadrados Totales de Arrendamientos Firmados	1.6	1.8	1.7	2.8	7.9
Tasa de Renovación	58.0%	90.0%	61.1%	71.7%	72.1%

Fuente: PREI Latin America - Portfolio Management



Resumen Operativo (continuación)

Ocupación, Rentas y Arrendamientos por Región

(al 31 de diciembre 2013)	Mismas Propiedades ¹		Portafolio Al-Kimco		Consolidado	
	Tasa de Ocupación	Renta Prom. / Pie Cuadrado (dólares)	Tasa de Ocupación	Renta Prom. / Pie Cuadrado (dólares)	Tasa de Ocupación	Renta Prom. / Pie Cuadrado (dólares)
Norte	84.3%	4.02	92.4%	5.12	88.5%	4.61
Baja California	75.8%	4.57	100.0%	4.57	79.1%	4.57
Sonora	86.3%	3.83	-	-	86.3%	3.83
Chihuahua	94.8%	3.55	94.5%	5.24	94.6%	4.82
Coahuila	94.2%	4.22	98.1%	4.69	95.2%	4.35
Nuevo León	75.0%	4.23	72.7%	4.84	74.0%	4.49
Tamaulipas	55.8%	4.18	88.6%	4.29	62.2%	4.21
Durango	100.0%	3.90	0.0%	0.0%	85.2%	3.90
Bajío	87.7%	4.74	90.1%	5.46	88.1%	4.86
San Luis Potosí	88.9%	4.03	100.0%	5.55	93.8%	4.75
Jalisco	93.0%	5.36	-	-	93.0%	5.36
Aguascalientes	100.0%	4.47	-	-	100.0%	4.47
Guanajuato	100.0%	5.34	60.7%	5.02	81.1%	5.23
Querétaro	77.3%	4.67	-	-	77.3%	4.67
Centro	94.9%	5.07	100.0%	10.30	95.0%	5.09
Estado de México	94.1%	5.10	-	-	94.1%	5.10
Distrito Federal	-	-	100.0%	10.30	100.0%	10.30
Puebla	100.0%	4.02	-	-	100.0%	4.02
Tabasco	100.0%	5.17	-	-	100.0%	5.17
Total	88.3%	4.54	92.2%	5.16	89.7%	4.76

Fuente: PREI Latin America - Portfolio Management

(1) La información sobre mismas propiedades analiza el desempeño de las propiedades industriales que se mantuvieron en operación durante los periodos del 20 de marzo 2013 al 31 de diciembre 2013. Las adquisiciones de propiedades concretadas en el 2013 no se incluyen en el análisis.



Resumen Operativo (continuación)

Vencimientos y Renovaciones por Región

Consolidado				
	Vencimientos (número de contratos)	% Total de Vencimientos	Renovaciones (número de contratos)	% Total de Renovaciones
(al 31 de diciembre 2013)				
Norte	22	59.5%	18	64.3%
Baja California	-	0.0%	0	0.0%
Sonora	-	0.0%	0	0.0%
Chihuahua	14	37.8%	1	42.9%
Coahuila	1	2.7%	0	0.0%
Nuevo León	3	8.1%	2	7.1%
Tamaulipas	4	10.8%	4	14.3%
Durango	-	0.0%	0	0.0%
Bajío	6	16.2%	4	14.3%
San Luis Potosí	-	0.0%	0	0.0%
Jalisco	2	5.4%	1	3.6%
Aguascalientes	-	0.0%	0	0.0%
Guanajuato	-	0.0%	0	0.0%
Querétaro	4	10.8%	3	10.7%
Centro	9	24.3%	6	21.4%
Estado de México	9	24.3%	6	21.4%
Distrito Federal	-	0.0%	0	0.0%
Puebla	-	0.0%	0	0.0%
Tabasco	-	0.0%	0	0.0%
Total	37	100.0%	28	100.0%

Fuente: PREI Latin America - Portfolio Management



Desempeño Operativo 2013

Composición por Diversificación Geográfica

La diversificación geográfica de las propiedades de Terrafina al cierre de 2013 (en base al ARB por pie cuadrado) se encontraban principalmente ubicadas en la región norte de México representando un 60.0% de ARB, mientras que para las regiones Bajío y Central representaba 20.5% y 19.5%, respectivamente.

	1T13	2T13	3T13	4T13	% del ARB Total al 4T13
Norte	8.80	8.80	18.36	18.44	60.0%
Baja California	0.98	0.98	1.13	1.13	3.7%
Sonora	0.28	0.28	0.28	0.28	0.9%
Chihuahua	2.41	2.42	9.84	9.84	32.0%
Coahuila	2.42	2.42	3.30	3.38	11.0%
Nuevo León	0.90	0.90	1.58	1.58	5.2%
Tamaulipas	1.42	1.42	1.76	1.76	5.7%
Durango	0.40	0.40	0.46	0.46	1.5%
Bajío	5.28	5.29	6.32	6.32	20.5%
San Luis Potosí	0.97	0.97	1.74	1.74	5.7%
Jalisco	1.29	1.29	1.29	1.29	4.2%
Aguascalientes	0.75	0.75	0.75	0.75	2.4%
Guanajuato	0.28	0.28	0.54	0.54	1.8%
Querétaro	1.99	1.99	1.99	1.99	6.5%
Centro	5.79	5.97	6.00	6.00	19.5%
Estado de México	4.96	5.14	5.14	5.14	16.7%
Distrito Federal	0.00	0.00	0.02	0.02	0.1%
Puebla	0.18	0.18	0.18	0.18	0.6%
Tabasco	0.65	0.65	0.65	0.65	2.1%
Total	19.87	20.06	30.67	30.76	100.0%

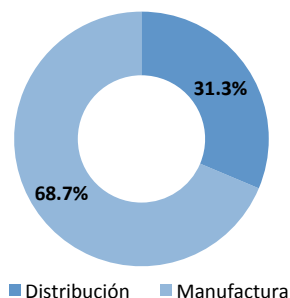
Área rentable bruta total en millones de pies cuadrados. No incluye área rentable potencial de reservas de tierra

Fuente: PREI Latin America - Portfolio Management

Composición por Uso de la Propiedad

Al cierre del año, la participación de propiedades dedicadas a la distribución y logística fue de 31.3% y 68.7% a la manufactura, manteniéndose estable respecto al trimestre anterior.

Diversificación por Uso de Propiedad



	1T13	2T13	3T13	4T13
Distribución	45.5%	47.5%	30.8%	31.3%
Manufactura	54.5%	52.5%	69.2%	68.7%

Fuente: PREI Latin America - Portfolio Management

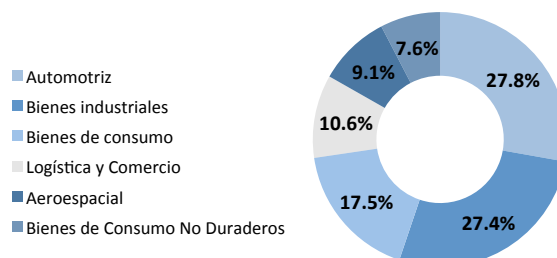


Composición por Sectores

Al 31 de diciembre de 2013, la diversificación de arrendatarios por actividad industrial fue la siguiente:

Diversificación por Sector Industrial al 4T13

(como % del costo del ARB arrendado)



	1T13	2T13	3T13	4T13
Automotriz	26.4%	24.9%	28.4%	27.8%
Bienes industriales	26.2%	26.8%	24.6%	27.4%
Bienes de consumo	20.1%	20.2%	19.4%	17.5%
Logística y Comercio	16.7%	17.9%	11.0%	10.6%
Aeroespacial	-	-	8.80%	9.1%
Bienes de Consumo No Duraderos	10.6%	10.2%	7.8%	7.6%
Total	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

Fuente: PREI Latin America - Portfolio Management

Composición por Clientes Principales

TerraFina mantiene una amplia diversificación de clientes que arriendan propiedades industriales en las principales ciudades de México. Al cierre de 2013, el porcentaje que representa de sus ingresos su principal cliente fue de 5.1%, mientras que para los 10 y 20 clientes principales fue de 23.2% y 34.4% respectivamente.

	Pies Cuadrados en Arrendamiento (millones)	% del Total de ARB	% del Total de Ingresos
Cliente Principal	1.42	5.1%	5.1%
10 Clientes Principales	6.14	22.3%	23.2%
20 Clientes Principales	9.21	33.4%	34.4%

Fuente: PREI Latin America - Portfolio Management



Ocupación

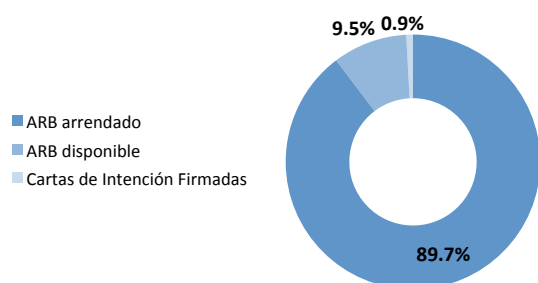
La ocupación al cierre del año 2013 fue de 89.7%, incrementándose 113 puntos base respecto al 3T13. En cuanto a la ocupación mismas propiedades¹, aumentó 207 puntos base a 88.3% de 86.3% en el 3T13. Por otro lado, considerando las cartas de intención, la ocupación es del 90.5%

Durante el cuarto trimestre de 2013, TerraFina tuvo actividad de arrendamiento por un total de 2.8 mpc, de los cuales el 32.8% corresponden a nuevos contratos de arrendamiento (incluyendo expansiones) y 67.2% corresponden a renovaciones de contratos. La actividad de arrendamiento se realizó principalmente en los mercados de Cuautitlán Izcalli, Ciudad Juárez, Querétaro, Guadalajara, Toluca y Chihuahua. Adicional a esta actividad de arrendamiento, se firmaron cartas de intención por un espacio adicional de 0.26 mpc, las cuales se espera concretar en el 1T14.

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

Ocupación al 4T13

(como % del costo total del portafolio)



	1T13	2T13	3T13	4T13
ARB arrendado	85.9%	85.7%	88.6%	89.7%
ARB disponible	12.3%	12.6%	10.1%	9.5%
Cartas de Intención Firmadas	1.8%	1.7%	1.3%	0.9%
Total	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

Fuente: PREI Latin America - Portfolio Management

Vencimientos de Contratos de Arrendamiento

Al cierre de 2013, TerraFina mantenía un total de 223 inquilinos bajo contratos de arrendamiento. Estos contratos se caracterizan por tener vencimientos entre 3 a 5 años para actividades de logística y distribución y de 5 a 7 años para manufactura. En promedio, los vencimientos por año (como porcentaje del total de rentas anuales) se mantiene en niveles del 20%.

A continuación se muestra el desglose de vencimientos de TerraFina para los siguientes años:

	Renta Base Anual (millones de dólares)	% del Total	Ocupación de Pies Cuadrados (millones)	% del Total
2014	19.9	15.2%	4.37	15.8%
2015	22.6	17.2%	4.58	16.6%
2016	16.9	12.9%	3.52	12.8%
2017	14.0	10.7%	2.87	10.4%
2018	9.7	7.4%	2.13	7.7%
Posterior	48.1	36.7%	10.11	36.6%

Fuente: PREI Latin America - Portfolio Management

(1) Excluye la adquisición del portafolio American Industries - Kimco



Utilización del Capital

Adquisiciones, Nuevos Desarrollos y Venta de Propiedades No Estratégicas

Adquisiciones

En el tercer trimestre, TerraFina realizó una de las adquisiciones más importantes de 2013 a American Industries – Kimco, conformada por un portafolio de 85 propiedades industriales y un área rentable total de 11 mpc. El precio de la adquisición fue de US\$605 millones los cuales fueron cubiertos por líneas de crédito existentes de TerraFina así como la asunción de deuda existente del portafolio. Simultáneo a la adquisición de portafolio, se realiza la venta de una propiedad del portafolio adquirido por US\$43 millones, resultando un precio neto de la adquisición del portafolio de US\$562 millones.

De esta manera, TerraFina se consolida como uno de los portafolios industriales mejor diversificados y de mayor escala en México.

Es importante resaltar que mediante esta adquisición, se incrementará aproximadamente US\$49 millones el ION para el 2014, lo que significa un aumento en las distribuciones de 40%, siendo una adquisición que agrega un considerable valor a los inversionistas.

El cap rate de la adquisición fue de aproximadamente 8.7%, alineado con el compromiso de TerraFina realizado con el mercado de participar en la adquisición de propiedades y/o portafolios valuados a tasas razonables y atractivas.

Para mayor información sobre el cálculo del cap rate de TerraFina, favor de referirse al Anexo 1 al final del documento.

A continuación se muestra una tabla comparativa con los resultados al cierre de 2013 con información mismas propiedades y adquisiciones, así como el resultado consolidado:

(al 31 de diciembre 2013, millones de dólares excepto donde se indique)	Mismas Propiedades	Adquisiciones ¹	Consolidado	Var % ²
Número de Propiedades	132.	84.	216.	63.6%
Tasa de Ocupación	88.3%	92.2%	89.7%	134 bps
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc)	20.14	10.61	30.76	52.7%
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	4.54	5.16	4.76	4.9%
Ingresos Netos	69.2	15.5	84.7	22.4%
Ingresos Operativos Netos (ION)	55.9	14.0	69.9	25.0%
UAFIDA	44.9	14.3	59.2	31.9%
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)	22.7	9.9	32.6	43.5%

La información sobre mismas propiedades analiza el desempeño de las propiedades industriales que se mantuvieron en operación durante los periodos completos del 1 de enero 2013 al 31 de diciembre 2013. Las adquisiciones de propiedades concretadas en el 2013 no se incluyen en la columna de mismas propiedades. (1) Adquisición del portafolio American Industries - Kimco. (2) Resultados consolidados comparados con mismas propiedades.

Fuente: PREI Latin America - Portfolio Management y Fund Accounting



Las adquisiciones realizadas a lo largo de 2013, estuvieron principalmente concentradas en la región norte del país, representado el 90.1% del total de pies cuadrados adquiridos, mientras que la zona Bajío y Central con una menor participación del 9.7% y 0.2%, respectivamente.

Asimismo, para el 2014, TerraFina continuará analizando oportunidades de adquisición de propiedades con el objetivo de mantener un portafolio de propiedades industriales, conformado por activos de alta calidad y estratégicamente diversificado.

Nuevos Desarrollos

Durante el 2013, TerraFina firmo 455 mil pies cuadrados en contratos nuevos, los cuales corresponden en su totalidad a expansiones de propiedades existentes. Estos nuevos desarrollos de propiedades estuvieron distribuidos de la siguiente manera: 18.8% en la región norte (Ciudad Acuña), 41.3% en la región Bajío (ciudades de Aguascalientes y Guadalajara) y 39.9% en la región centro (Cuautitlán Izcalli). Estos desarrollos ya se encuentran arrendados.

Es importante mencionar que estos nuevos desarrollos contribuirán US\$1.8 millones al ION en 2014 teniendo un retorno estimado del 10.7% - tomando en cuenta la inversión total esperada de US\$16.8 millones y un ION para los próximos 12 meses de US\$1.8 millones.

En el 4T13, se iniciaron 0.09 mpc de expansiones, las cuales se esperan finalizar en el 2T14 y agregarán al ION aproximadamente US\$450 mil en el primer año de arrendamiento.

	Marzo ¹ - Diciembre 2013				
	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	62.6	4.8	56.06	0.0%
Bajío	0.19	71.2	5.5	29.03	100.0%
Centro	0.18	86.1	6.6	36.26	0.0%
Total	0.46	220.0	16.8	37.00	0.0%

ION Proforma² (millones de dólares)

1.8

Retorno Estabilizado Estimado³

10.7%

(1) Resultados del periodo 20 de marzo 2013 al 31 diciembre 2013.

(2) Ingreso Operativo Neto para los próximos doce meses

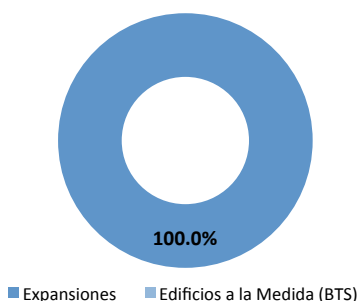
(3) ION Proforma dividido entre la inversión total esperada.

Cifras proyectadas; resultados no garantizados.

Fuente: PREI Latin America - Portfolio Management

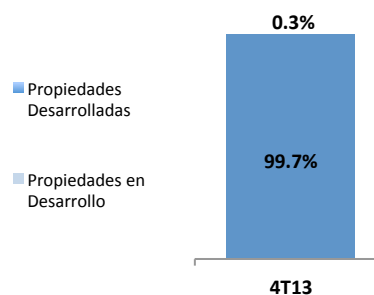
Tipo de Desarrollo al 4T13

(as a % of GLA)



Proyectos en Desarrollo al 4T13

(como % del ARB)





Gastos de Capital (CAPEX)

Los gastos de capital de TerraFina están clasificados por aquellos gastos que son recurrentes y se materializan en base a los vencimientos próximos de contratos y a las mejoras requeridas en las propiedades. Estos gastos tienen como finalidad renovar contratos, así como mejorar las condiciones de las propiedades considerando los requerimientos de los inquilinos. TerraFina estima gastos de capital por aplicarse en las propiedades vacantes y en el desarrollo de nueva área rentable mediante expansiones y/o nuevos desarrollos.

Asimismo, es importante considerar que los gastos de capital destinados a expansiones y nuevos desarrollos no son financiados con el flujo de la operación y por lo tanto no pasan por el estado de resultados.

Las cuentas del gasto de capital están integradas por:

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

En el 2013, el total de inversión de CAPEX de TerraFina fue de US\$21.3 millones. A continuación se muestra el desglose de los gastos de capital en el 2013:

	2013 (millones de pesos)	2013 (millones de dólares)
Mejoras de los Inquilinos y Capex Recurrente	40.6	3.2
Comisiones de Arrendamiento	38.5	3.0
Capex Nuevos Desarrollos ¹	194.9	15.2
Gastos de Capital Totales	274.0	21.4

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 Latin America - Portfolio Management

Reservas Territoriales

Al 31 de diciembre de 2013, TerraFina cuenta con 13 propiedades de reserva territorial que equivalen a 7.5 mpc de ARB para futuros desarrollos de propiedades industriales.

La distribución de las reservas territoriales al cierre del 2013 se integra de la siguiente manera:

al 31 de diciembre del 2013					
	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	3.72	458.5	35.1	499.3	38.2
Bajío	0.24	19.1	1.5	19.5	1.5
Centro	3.56	583.7	44.6	447.9	34.3
Total Portafolio de Terrenos	7.51	1,061.3	81.2	966.6	73.9

Fuente: PREI Latin America - Portfolio Management y Fund Accounting



Venta de Propiedades No Estratégicas

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

TerraFina estima que con esta iniciativa se podría alcanzar la venta de aproximadamente US\$150 a US\$180 millones de propiedades no estratégicas, en un periodo de 12 a 18 meses.

En el 2013, TerraFina realizó la venta de una propiedad ubicada en la ciudad de Monterey por un monto de US\$44.1 millones.

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

	Marzo ¹ - Diciembre 2013		
	Pies Cuadrados (millones)	Recursos Totales (millones de pesos)	Recursos Totales (millones de dólares)
Venta de Propiedades	0.52	580.1	44.1
Venta de Terrenos	0.00	0.0	0.0
Total	0.52	580.1	44.1

(1) Resultados del periodo desde el 20 de marzo 2013 al 31 diciembre 2013
Fuente: PREI Latin America - Portfolio Management

Desempeño Financiero 2013

Resultados y Cálculos Financieros

TerraFina presenta los resultados financieros de 2013 que comprenden del periodo 20 de marzo al 31 de diciembre de 2013. Considerando que en el 2013 se realizó la Oferta Pública Inicial de TerraFina (19 de marzo 2013), no se proporciona en este reporte información comparativa de años anteriores. Las bases comparativas que se presentan en el reporte fueron realizadas trimestre contra trimestre.

Los resultados financieros son presentados en pesos mexicanos y dólares americanos y se presenta un resumen de los resultados mismas propiedades (sin incluir adquisiciones realizadas en el 2013) para efectos comparables.

Los números del estado de resultados para cada periodo fueron convertidos a dólares utilizando el tipo de cambio promedio de 2013 y para el balance general, se utiliza el tipo de cambio al cierre de 2013.

TerraFina se apeg a las mejores prácticas contables poniendo a disposición de la comunidad financiera el cálculo de información relevante para la medición del desempeño de los resultados de la FIBRA (REIT en inglés). A lo largo de la siguiente sección financiera del reporte de resultados, se pone a disposición estos cálculos adicionales. Es importante considerar que estas métricas no deben ser consideradas de manera aislada para la medición de resultados y se recomienda analizar en conjunto con las métricas reconocidas por las Normas Internacionales de Información Financiera.



Dentro de estos cálculos adicionales que se presentan en el reporte de resultados de TerraFina, se encuentra el ION, Utilidad Antes de Gastos Financieros, Impuestos, Depreciación y Amortización (UAFIDA), Fondos de la Operación (FFO) y Fondos de la Operación Ajustados (AFFO). El desglose de dichos cálculos están disponibles a lo largo de este documento.

Se recomienda revisar los diferentes Anexos como referencia de la integración de diversas cuentas de los estados de resultados de TerraFina. Esta información está disponible en la sección final del reporte de resultados.

Ingresos por Rentas

En el 2013, TerraFina registró US\$75.3 millones en ingresos por rentas.

Durante el 4T13, se registraron US\$33.6 millones, un incremento de 70.5% o US\$13.9 millones comparado con el 3T13. A partir de este trimestre, se refleja el total de los ingresos adicionales provenientes de la adquisición del portafolio American Industries-Kimco que concluyó en septiembre de 2013.

Otros Ingresos Operativos

Al cierre de 2013, se registraron US\$9.4 millones de otros ingresos operativos que 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..

En el 4T13, se registró un incremento de otros ingresos operativos del 40.8%, comparado con el 3T13, alcanzando los US\$4.0 millones.

Los ingresos netos del año alcanzaron US\$84.7 millones y para el 4T13 US\$37.6 millones, incrementándose US\$15.1 millones o 66.7%, respecto al trimestre anterior.

	2013	4T13	3T13	Var. %	2013	4T13	3T13	Var. %
	(millones de pesos)				(millones de dólares)			
Ingresos por Rentas	966.9	437.8	254.7	71.9%	75.3	33.6	19.7	70.5%
Otros Ingresos Operativos	121.2	52.5	37.0	42.1%	9.4	4.0	2.9	40.8%
Ingresos Netos	1,088.1	490.3	291.6	68.1%	84.7	37.6	22.6	66.7%

Fuente: PREI Latin America – Fund Accounting

Para mayor información sobre la integración del ingreso que se utiliza para cálculo de otros indicadores presentados en el reporte de resultados, favor de consultar el Anexo 2 al final del documento.



Gastos de Bienes Raíces

Los gastos de bienes raíces registrados en el 2013 ascendieron a US\$19.2 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 se utilizan para el cálculo de Ingreso Operativo Neto (ION).

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

Para mayor información sobre el desglose de los gastos de bienes raíces, favor de consultar el Anexo 3 al final del documento.

Ingreso Operativo Neto (ION)

Al cierre de 2013, TerraFina registró US\$69.9 millones de ingreso operativo neto y un margen ION del 87.6%.

Durante el 4T13, el ION se incrementó 64.0% o US\$12.1 millones, comparado con el 3T13. El margen ION disminuyó marginalmente 25 puntos base para ubicarse en 87.9% comparado con 88.2% del trimestre anterior.

La siguiente tabla muestra el cálculo del ION para el cierre del 2013 y 4T13:

	2013	4T13	3T13	Var. %	2013	4T13	3T13	Var. %
	<i>(millones de pesos excepto donde se indique)</i>				<i>(millones de dólares excepto donde se indique)</i>			
Ingresos por Rentas ¹	925.9	411.3	254.0	62.0%	72.2	31.6	19.7	60.6%
Otros Ingresos Operativos ²	97.9	48.2	23.1	108.9%	7.6	3.7	1.8	106.9%
Ingresos Netos para el Cálculo del ION	1,023.9	459.5	277.0	65.9%	79.8	35.3	21.4	64.5%
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes	-28.8	-8.7	-10.3	-15.3%	-2.2	-0.7	-0.8	-16.1%
Impuestos Propiedad	-22.9	-6.5	-4.5	46.0%	-1.8	-0.5	-0.3	44.9%
Comisión por Administración de Propiedad	-20.2	-10.6	-6.0	76.7%	-1.6	-0.8	-0.5	75.5%
Electricidad	-22.0	-16.7	-3.4	383.7%	-1.7	-1.3	-0.3	379.9%
Seguros Propiedad	-10.9	-4.6	-2.7	69.8%	-0.9	-0.4	-0.2	68.9%
Seguridad	-9.0	-3.6	-2.4	45.9%	-0.7	-0.3	-0.2	44.6%
Otros Gastos Operativos	-13.4	-4.7	-3.4	40.4%	-1.0	-0.4	-0.3	39.0%
Gastos Operativos Bienes Raíces	-127.1	-55.4	-32.7	69.3%	-9.9	-4.3	-2.5	67.9%
Ingreso Operativo Neto³	896.8	404.1	244.3	65.4%	69.9	31.0	18.9	64.0%
Margen ION	87.6%	87.9%	88.2%	-25 bps	87.6%	87.9%	88.2%	-25 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 comisiones, financiamiento e impuestos a la utilidad. El ION es resultado de Ingresos por rentas y los reembolsos de gastos (provenientes de los contratos netos triple de arrendamiento) menos gastos operativos bienes raíces (costos incurridos en la operación y mantenimiento del portafolio industrial).

Fuente: PREI Latin America - Fund Accounting



Comisiones y Gastos de Administración

Las comisiones y gastos de administración del 2013 ascendieron a US\$14.4 millones, de los cuales 32.9% corresponden al pago de comisión por asesoría al asesor externo¹, 47.2% a servicios profesionales y de consultoría y 19.8% a sueldos, honorarios de administración y otros gastos.

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

En 2013, TerraFina registró una UAFIDA de US\$59.2 millones y un margen UAFIDA de 74.2%.

En el último trimestre, la UAFIDA aumentó US\$12.6 millones o 81.4% comparado con 3T13 para alcanzar US\$28.1 millones. El margen UAFIDA fue de 79.6%, un incremento de 742 puntos base, trimestre a trimestre.

La siguiente tabla muestra el cálculo del EBITDA para el cierre del 2013 y 4T13:

	2013	4T13	3T13	Var. %	2013	4T13	3T13	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)				(millones de dólares excepto donde se indique)			
Ingresos por Rentas ¹	925.9	411.3	254.0	62.0%	72.2	31.6	19.7	60.6%
Otros Ingresos Operativos ²	97.9	48.2	23.1	108.9%	7.6	3.7	1.8	106.9%
Gastos de Bienes Raíces	-131.3	-56.4	-34.8	62.3%	-10.2	-4.3	-2.7	61.0%
Gastos Operativos Bienes Raíces	-127.1	-55.4	-32.7	69.3%	-9.9	-4.3	-2.5	67.9%
Publicidad	-2.4	-0.4	-0.9	-58.1%	-0.2	0.0	-0.1	-58.5%
Gastos Admón. Seguros Propiedad	-1.5	-0.7	-0.8	-15.9%	-0.1	-0.1	-0.1	-15.9%
Otros Gastos Admón. Bienes Raíces	-0.3	0.0	-0.3	-109.8%	0.0	0.0	0.0	-109.9%
Comisiones y Gastos Admón.	-132.6	-37.3	-42.0	-11.3%	-10.4	-2.9	-3.3	-12.6%
Comisión del Asesor Externo	-61.1	-15.9	-26.8	-40.8%	-4.7	-1.2	-2.1	-41.4%
Comisiones Legales, Admón. y Profesionales	-51.5	-20.9	-2.5	747.7%	-4.1	-1.6	-0.2	703.0%
Honorarios del Fiduciario	-2.4	6.6	-6.0	-209.3%	-0.2	0.5	-0.5	-208.6%
Sueldos	-9.5	-5.5	-2.3	137.5%	-0.7	-0.4	-0.2	135.1%
Otros Gastos	-8.0	-1.5	-4.4	-65.7%	-0.6	-0.1	-0.3	-66.2%
UAFIDA³	760.0	365.8	200.2	82.7%	59.2	28.1	15.5	81.4%
<i>Margen UAFIDA</i>	<i>74.2%</i>	<i>79.6%</i>	<i>72.2%</i>	<i>742 bps</i>	<i>74.2%</i>	<i>79.6%</i>	<i>72.2%</i>	<i>742 bps</i>

(1) Excluye el ingreso devengado resultado de los ajustes de las rentas en línea recta siendo una cuenta no monetaria. (2) Excluye los reembolsos provenientes de mejoras a inquilinos incluyéndose en el cálculo del AFFO. (3) Utilidad antes de gastos financieros, impuestos, depreciación y amortización.

Fuente: PREI Latin America - Real Estate Operations

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 cierre de 2013, fue de US\$33.9 millones, principalmente integrados por gastos de deuda derivados de la adquisición del portafolio de American Industries – Kimco.

	2013	4T13	3T13	Var. %	2013	4T13	3T13	Var. %
	(millones de pesos)				(millones de dólares)			
Intereses Financieros	-185.8	-127.6	-31.0	311.6%	-14.4	-9.8	-2.4	307.7%
Gastos de Deuda	-256.0	-62.2	-183.7	-66.1%	-19.6	-4.8	-14.0	-66.0%
Recurrente	-26.0	-6.4	-9.5	-32.6%	-2.0	-0.5	-0.7	-33.1%
No Recurrente	-230.0	-55.8	-174.2	-68.0%	-17.6	-4.3	-13.3	-67.8%
Productos Financieros	1.0	0.6	0.3	100.0%	0.1	0.0	0.0	-
Total	-440.9	-189.2	-214.4	-11.8%	-33.9	-14.6	-16.4	-11.4%

Fuente: PREI Latin America - Fund Accounting

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

En 2013, TerraFina registró FFO por US\$42.9 millones y un margen FFO de 53.7%.

El AFFO para el 2013 fue de US\$32.7 millones y un margen AFFO del 40.2%.

Durante el 4T13, el FFO aumentó US\$5.4 millones o 44.1%, comparado con el 3T13 para alcanzar los US\$17.8 millones. El margen FFO fue de 50.4%, disminuyendo de 711 puntos base trimestre a trimestre.

Adicionalmente, el AFFO para el 4T13 fue de US\$14.3 millones, aumentando US\$5.1 millones o 55.8% comparado con el 3T13. El margen AFFO registrado fue de 40.3%, disminuyendo 85 puntos base respecto al tercer trimestre.

	2013	4T13	3T13	Var. %	2013	4T13	3T13	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)				(millones de dólares excepto donde se indique)			
UAFIDA	760.0	365.8	200.2	82.7%	59.2	28.1	15.5	81.4%
Costo Financiero ¹	-210.9	-133.4	-40.2	231.8%	-16.3	-10.3	-3.1	227.7%
Fondos de la Operación (FFO)	549.1	232.4	160.0	45.2%	42.9	17.8	12.3	44.1%
Margen FFO	53.7%	50.4%	57.6%	-711 bps	53.7%	50.4%	57.6%	-711 bps
Mejoras de los Inquilinos	-40.6	-16.5	-9.2	80.6%	-3.2	-1.3	-0.7	81.1%
Comisiones de Arrendamiento	-38.5	-17.1	-11.3	51.5%	-3.0	-1.3	-0.9	50.6%
Otros Gastos No Recurrentes ²	-50.7	-11.4	-20.1	-43.4%	-4.0	-0.9	-1.6	-44.2%
Fondos de la Operación Ajustado (AFFO)	419.4	187.3	119.5	56.8%	32.7	14.3	9.2	55.8%
Margen AFFO	40.2%	40.3%	41.1%	-85 bps	40.2%	40.3%	41.1%	-85 bps

(1) Gastos Financieros Operativos Netos integrados por intereses financieros, gastos de deuda recurrente y productos financieros.

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

Fuente: PREI Latin America - Fund Accounting



Utilidad Neta

La utilidad neta de TerraFina para 2013 fue de US\$40.5 millones y un margen neto de 47.8%.

Para el 4T13, la utilidad neta fue US\$25.2 millones, aumentando US\$17.7 millones o 235.4%, contra el 3T13.

La siguiente tabla muestra el cálculo de la utilidad neta para el cierre del 2013 y 4T13:

	2013	4T13	3T13	Var. %	2013	4T13	3T13	Var. %
	<i>(millones de pesos excepto donde se indique)</i>				<i>(millones de dólares excepto donde se indique)</i>			
Ingresos Netos	1,088.1	490.3	291.6	68.1%	84.7	37.6	22.6	66.8%
Gastos de Bienes Raíces e Impuestos	-245.2	-102.0	-69.5	46.8%	-19.1	-7.8	-5.4	45.6%
Honorarios y Gastos Diversos	-183.2	-48.7	-62.1	-21.7%	-14.3	-3.7	-4.8	-22.3%
Utilidad (Pérdida) por Venta de Bienes Raíces	4.3	-110.1	114.4	-	0.3	-8.4	8.9	-
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	184.3	153.2	44.0	248.2%	14.4	11.8	3.4	245.3%
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	0.6	2.6	-0.8	-	0.0	0.2	-0.1	-
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	139.9	139.9	0.0	-	10.9	10.7	0.0	-
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	46.0	-9.9	-2.7	266.7%	3.6	-0.8	-0.2	263.7%
Gastos Relacionados de Adquisiciones	-79.8	-4.4	-7.1	-38.0%	-6.2	-0.3	-0.5	-38.5%
Utilidad Operativa	954.8	511.0	307.7	66.0%	74.4	39.8	24.0	66.0%
<i>Margen Operativo</i>	<i>87.8%</i>	<i>105.7%</i>	<i>106.2%</i>	<i>-46 bps</i>	<i>87.8%</i>	<i>105.7%</i>	<i>106.2%</i>	<i>-46 bps</i>
Producto Financiero	1.0	0.6	0.3	100.0%	0.1	0.0	0.0	0.0%
Gastos Financieros	-441.8	-189.8	-214.7	-11.6%	-34.0	-14.6	-16.4	-11.4%
Gastos Financieros Netos	-440.9	-189.2	-214.4	-11.8%	-33.9	-14.6	-16.4	-11.4%
Utilidad Neta	513.9	321.8	93.3	244.7%	40.5	25.2	7.5	235.4%
<i>Margen Neto</i>	<i>47.8%</i>	<i>67.0%</i>	<i>33.3%</i>	<i>3,369 bps</i>	<i>47.8%</i>	<i>67.0%</i>	<i>33.3%</i>	<i>3,369 bps</i>

Fuente: PREI Latin America - Real Estate Operations

Distribuciones por CBFIs

En 2013, TerraFina distribuyó un total de US\$35.0 millones, equivalente a US\$0.0920 por CBFi.

Para el 4T13 se distribuyeron US\$13.9 millones, equivalente a US\$0.0366 por CBFi; un incremento de 43.1% comparado con las distribuciones del 3T13, como resultado de la adquisición del portafolio American Industries – Kimco.

Asimismo, es importante mencionar que el resultado fiscal del período del 20 de marzo de 2013 al 31 de diciembre de 2013, corresponde a una pérdida; por lo que para efectos fiscales las distribuciones son consideradas como un reembolso de capital.



Las distribuciones realizadas por TerraFina durante el 2013 fueron las siguientes:

<i>(millones de pesos excepto donde se indique)</i>	1T13	2T13	3T13	4T13	2013
CBFIs en Circulación (millones de acciones)	381.0	381.0	381.0	381.0	381.0
Precio del CBFI (precio de cierre)	27.51	27.08	25.94	23.49	23.49
Distribuciones	16.4	125.3	125.9	181.7	449.3
Distribuciones por CBFI	0.0430	0.3289	0.3304	0.4769	1.1792
Tipo de Cambio USD/MXN (cierre del periodo)	12.3984	12.4915	12.9199	13.0262	13.0262
Distribuciones (millones de dólares)	1.3	10.0	9.7	13.9	35.0
Distribución por CBFI (dólares)	0.0035	0.0263	0.0256	0.0366	0.0920
<i>Rendimiento de la Distribución Anualizada ²</i>	<i>5.2%</i>	<i>4.9%</i>	<i>5.1%</i>	<i>8.1%</i>	<i>-</i>

(1) Número total de acciones en circulación: 381,014,635. (2) Distribución por CBFI dividido entre el precio de cierre del CBFI. El cálculo del rendimiento de las distribuciones está anualizado para efectos comparativos. Las distribuciones del 1T13 integran únicamente 11 días de operación.

Fuente: PREI Latin America - Fund Accounting

Deuda

Al 31 de diciembre 2013, la deuda total de TerraFina fue de US\$919.7 millones. El costo promedio de la deuda de largo plazo que está denominada en dólares fue de 3.73%.

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

	Denominación	Millones de pesos	Millones de dólares	Tasa de Interés	Términos	Plazo	Opción de Extender Plazo
<i>(al 31 de diciembre 2013)</i>							
Deuda Corto Plazo							
HSBC	Pesos	738.0	56.4	TIIE + 2.60%	Interés	Sep 2014	-
Deuda Largo Plazo							
Citibank ¹	Dólares	6,459.8	494.0	Libor + 3.50%	Interés	Mar 2016	-
Banorte	Dólares	504.9	38.6	Libor + 3.30%	Interés + Principal	May 2016	-
GEREM ^{2,3}	Dólares	3,664.3	280.2	Libor + 3.50%	Interés + Principal	Sep 2018	Sep 2020
HSBC ³	Dólares	620.3	47.4	Libor + 3.50%	Interés + Principal	Sep 2018	Sep 2020
Deuda Total		11,987.3	916.7				
Efectivo Neto		728.6	55.7				
Deuda Neta		11,258.7	861.0				
LTV⁴			53.2%				

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

Fuente: PREI Latin America - Capital Markets



Acerca de Terrafina

Terrafina (BMV:TERRA13) es un fideicomiso de inversión en bienes raíces constituido principalmente para adquirir, poseer, desarrollar y administrar propiedades inmobiliarias industriales en México. El portafolio de Terrafina consiste en atractivas naves industriales, ubicadas estratégicamente, y otras propiedades para manufactura ligera a lo largo del centro, Bajío y norte de México. Terrafina es administrada por especialistas en la industria altamente capacitados y es asesorado externamente por Prudential Real Estate Investors Latin America.

Terrafina tiene 229 propiedades, que incluyen 216 naves industriales, con un total aproximado de 31 millones de pies cuadrados de ARB y 13 reservas de tierra, diseñadas para preservar la capacidad de crecimiento orgánico del portafolio.

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

Acerca de Prudential Real Estate Investors

Prudential Real Estate Investors es uno de los líderes mundiales en la administración de negocios de bienes raíces ofreciendo diversos vehículos de inversión que se encuentran invertidos en mercados privados y públicos ubicados en Estados Unidos de América, Europa, Medio Oriente, Asia, Australia y Latinoamérica. El corporativo se encuentra basado en Madison, Nueva Jersey y adicionalmente la compañía cuenta con oficinas en Atlanta, Chicago, Miami, Nueva York, San Francisco, Frankfurt, Lisboa, Londres, Luxemburgo, Munich, Paris, Abu Dabi, Ciudad de México, Sao Paulo, Hong Kong, Seúl, Singapur, Sidney y Tokio. Adicionalmente, cuenta con oficinas representativas en Milán. PREI cuenta con un total de US\$53.9 mil millones en activos brutos bajo administración (US\$40.2 mil millones de activos netos) al 30 de septiembre del 2013. Para mayor información favor de visitar www.prei.com

Acerca de Prudential Financial Inc.

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

Declaraciones sobre eventos futuros

Este documento puede incluir declaraciones a futuro que implican riesgos e incertidumbres. Palabras como "estima", "proyecto", "planea", "cree", "espera", "anticipa", "intenta", y otras expresiones similares pueden identificarse como previsiones o estimaciones. Terrafina advierte a los lectores que las declaraciones o estimaciones en este documento, o las realizadas por la Gerencia de Terrafina implican riesgos e incertidumbres que pueden cambiar 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. Terrafina se reserva la intención u obligación de actualizar las declaraciones contenidas en este documento o que de él emanen. El desempeño pasado o presente de Terrafina no garantiza su desempeño futuro.

(BMV: TERRA13)

Cordialmente lo invita a participar en la teleconferencia de Resultados del
Cuarto Trimestre del 2013

Viernes, 28 de febrero 2014
09:00 a.m. Horario Central (CT)
10:00 a.m. Horario del Este (ET)

Presentado por:

Alberto Chretin, Director General
Angel Bernal, Director de Finanzas

Para participar en la llamada, por favor marcar:

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

Audio Webcast Link: <http://www.videonewswire.com/event.asp?id=97824>

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: 26325601



Anexo 1 - 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 de cierre del 31 de diciembre del 2013 de Ps. 23.49 pesos, así como el tipo de cambio de cierre de la misma fecha de Ps. 13.0765.

Tasa Cap Rate Implícita	
Precio de Cierre (dólares) ¹	1.80
(x) CBFIs (millones de acciones)	381.0
(=) Capitalización del Mercado	684.4
(+) Deuda Total	922.0
(-) Efectivo	55.7
(=) Valor de la Empresa	1,550.7
(-) Reserva Territorial	81.2
(=) Valor Implícito Operativo de los Bienes Raíces	1,469.6
Ingreso Operativo Neto (ION) 2014e	125.0
Tasa Cap Rate Implícita	8.5%

Datos expresados en millones de dólares excepto donde se indique.

(1) Precio de cierre de la acción Ps.23.49 y tipo de cambio Ps.13.0765 (al 31 de diciembre 2013).



Anexo 2 – Ingresos



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

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

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

Ingresos		1T13	2T13	3T13	4T13	2013	1T13	2T13	3T13	4T13	2013
		(millones de pesos)					(millones de dólares)				
	Ingresos	31.3	243.1	254.7	437.8	966.9	2.5	19.5	19.7	33.6	75.3
cálculo NOI	Ingresos por Rentas	28.8	231.9	254.0	411.3	925.9	2.3	18.6	19.7	31.6	72.2
No Monetario	Ingresos Devengados ¹	2.5	11.3	0.7	26.5	40.9	0.2	0.9	0.1	2.0	3.2
	Otros Ingresos Operativos	10.6	21.1	36.9	52.5	121.2	0.9	1.7	2.9	4.0	9.4
cálculo NOI	Gastos Reembolsables como Ingresos ²	10.2	16.5	23.1	48.2	97.9	0.8	1.3	1.8	3.7	7.6
cálculo AFFO	Mejoras de Inquilinos Reembolsables	0.4	4.6	12.1	4.4	21.5	0.0	0.4	0.9	0.3	1.7
No Monetario	Otros Ingresos No Monetarios	0.0	0.0	1.8	0.0	1.8	0.0	0.0	0.1	0.0	0.1
	Ingresos Netos	41.9	264.3	291.6	490.3	1088.0	3.4	21.2	22.6	37.6	84.7

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

Fuente: PREI Latin America – Fund Accounting



Anexo 3 – 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 durante el 2013, los cuales se utilizan para el cálculo de las diferentes métricas:

Gastos de Bienes Raíces

		1T13	2T13	3T13	4T13	2013	1T13	2T13	3T13	4T13	2013
		(millones de pesos excepto donde se indique)					(millones de dólares excepto donde se indique)				
	Reparaciones y Mantenimiento	-2.8	-26.9	-31.6	-29.6	-90.8	-0.2	-2.2	-2.4	-2.3	-7.1
cálculo ION	Recurrente	-1.0	-8.7	-10.3	-8.7	-28.8	-0.1	-0.7	-0.8	-0.7	-2.2
cálculo AFFO	No Recurrente	-1.7	-18.2	-21.3	-20.9	-62.0	-0.1	-1.5	-1.6	-1.6	-4.8
	Impuestos Propiedad	-7.5	-5.1	-4.4	-7.3	-24.2	-0.6	-0.4	-0.3	-0.6	-1.9
cálculo ION	Operativos	-7.4	-4.5	-4.5	-6.5	-22.9	-0.6	-0.4	-0.3	-0.5	-1.8
cálculo AFFO	No Operativos	0.0	-0.6	0.1	-0.7	-1.4	0.0	-0.1	0.0	-0.1	-0.1
cálculo ION	Comisión por Administración de Propiedad	0.0	-3.5	-6.0	-10.6	-20.2	0.0	-0.3	-0.5	-0.8	-1.6
cálculo ION	Electricidad	0.0	-1.9	-3.4	-16.7	-22.0	0.0	-0.2	-0.3	-1.3	-1.7
cálculo AFFO	Comisión Agentes	-0.1	-10.0	-11.3	-17.1	-38.5	0.0	-0.8	-0.9	-1.3	-3.0
	Seguro de Cobertura de Propiedad	-1.9	-1.7	-3.5	-5.3	-12.4	-0.2	-0.1	-0.3	-0.4	-1.0
cálculo ION	Operativos	-1.9	-1.7	-2.7	-4.6	-10.9	-0.2	-0.1	-0.2	-0.4	-0.9
cálculo UAFIDA	Administrativos	0.0	0.0	-0.8	-0.7	-1.5	0.0	0.0	-0.1	-0.1	-0.1
cálculo ION	Seguridad	-0.3	-2.7	-2.4	-3.6	-9.0	0.0	-0.2	-0.2	-0.3	-0.7
cálculo UAFIDA	Publicidad	-0.1	-1.0	-0.9	-0.4	-2.4	0.0	-0.1	-0.1	0.0	-0.2
	Otros Gastos	-0.2	-5.1	-3.7	-4.7	-13.7	0.0	-0.4	-0.3	-0.4	-1.1
cálculo ION	Relacionados con la Operación	-0.2	-5.0	-3.4	-4.7	-13.4	0.0	-0.4	-0.3	-0.4	-1.0
cálculo UAFIDA	Administrativos	0.0	0.0	-0.3	0.0	-0.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
No Monetarios	Estimación Cuentas Cobro Dudoso	0.0	-3.0	-2.2	-6.8	-12.0	0.0	-0.3	-0.2	-0.5	-1.0
	Gastos Bienes Raíces Totales	-12.9	-60.9	-69.5	-102.0	-245.2	-1.0	-4.9	-5.4	-7.8	-19.2

Fuente: PREI Latin America – Fund Accounting



Anexo 4 – Comisiones y Gastos de Administración

Las comisiones y gastos de administración de TerraFina para el 2013, 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 durante el 2013, los cuales se utilizan para el cálculo de las diferentes métricas:

Comisiones y Gastos de Administración

		1T13	2T13	3T13	4T13	2013	1T13	2T13	3T13	4T13	2013
		(millones de pesos excepto donde se indique)					(millones de dólares excepto donde se indique)				
cálculo UAFIDA	Comisión del Asesor Externo	-2.1	-16.4	-26.8	-15.9	-61.1	-0.2	-1.3	-2.1	-1.2	-4.7
	Honorarios Legales	0.0	-19.0	-9.5	-16.4	-45.0	0.0	-1.5	-0.8	-1.3	-3.5
cálculo UAFIDA	Recurrentes	0.0	-19.0	8.2	-4.3	-15.2	0.0	-1.5	0.6	-0.3	-1.2
cálculo AFFO	No Recurrentes	0.0	0.0	-17.7	-12.1	-29.8	0.0	0.0	-1.4	-0.9	-2.3
	Otros Honorarios Profesionales	-0.2	-23.7	-8.4	-5.9	-38.3	0.0	-1.9	-0.7	-0.5	-3.0
cálculo UAFIDA	Recurrentes	-0.2	-4.5	-6.0	-6.7	-17.4	0.0	-0.4	-0.5	-0.5	-1.4
cálculo AFFO	No Recurrentes	0.0	-19.1	-2.4	0.7	-20.8	0.0	-1.5	-0.2	0.1	-1.7
cálculo UAFIDA	Honorarios Administrativos	-0.2	-4.1	-4.7	-9.9	-18.9	0.0	-0.3	-0.4	-0.8	-1.5
cálculo UAFIDA	Sueldos	0.0	-1.7	-2.3	-5.5	-9.5	0.0	-0.1	-0.2	-0.4	-0.7
cálculo UAFIDA	Honorarios del Fiduciario	-0.1	-2.8	-6.0	6.6	-2.4	0.0	-0.2	-0.5	0.5	-0.2
cálculo UAFIDA	Otros Gastos	0.0	-2.0	-4.4	-1.5	-8.0	0.0	-0.2	-0.3	-0.1	-0.6
	Comisiones y Gastos de Admón. Totales	-2.7	-69.7	-62.1	-48.7	-183.2	-0.2	-5.6	-4.8	-3.7	-14.4

Fuente: PREI Latin America - Real Estate Operations



Estado de Resultados

2013

(miles de pesos)

Ingresos por rentas	\$966,883
Otros ingresos operativos	121,187
Gastos operativos relacionados con bienes raíces	(245,247)
Honorarios y gastos diversos	(183,226)
Gastos relacionados con adquisiciones	(79,828)
Ganancia (pérdida) realizada por venta de bienes raíces	4,297
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de los préstamos	139,876
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	184,269
Ganancia (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	590
Ganancia (pérdida) cambiaria	46,009
Utilidad de operación	954,810
Productos financieros	954
Gastos financieros	(441,909)
Gastos financieros-neto	(440,955)
Utilidad Neta del periodo	513,855

Resultados del periodo 20 de marzo 2013 al 31 diciembre 2013



Balance General	31-dic-13	30-sep-13	Var.
<i>(miles de pesos)</i>			
Activos			
Activo no circulante			
Propiedades de inversión	\$21,146,337	\$20,871,671	1.3%
<i>(Costo: 31/12/2013 - Ps.20,949,047; 30/09/2013 - Ps.20,200560)</i>			
Instrumentos financieros derivados	39,852	10,366	284.4%
<i>(Costo: 31/12/2013 - Ps.39,779; 30/09/2013 - Ps.12,134)</i>			
Activo circulante			
Otros activos	38,513	84,889	-54.6%
Impuestos por recuperar	1,064,715	901,043	18.2%
Pagos anticipados	8,409	19,697	-57.3%
Rentas diferidas por cobrar	41,282	14,622	182.3%
Cuentas por cobrar	79,077	54,000	46.4%
<i>(Reserva para cuentas incobrables: 31/12/2013 - Ps.49,279; 30/09/2013 - Ps.42,246)</i>			
Efectivo restringido	56,935	5,145	1006.6%
Efectivo y equivalentes de efectivo	728,550	1,226,386	-40.6%
Total activos	23,203,670	23,187,819	0.1%
Activos netos atribuible a los inversionistas (patrimonio neto)			
Contribuciones netas	9,900,604	9,900,604	0.0%
Utilidades acumuladas	246,413	70,644	248.8%
Ajuste de conversión cambiaria	511,856	459,514	11.4%
Total activos netos	10,658,873	10,430,762	2.2%
Pasivos			
Pasivo no circulante			
Préstamos	11,183,919	11,970,821	-6.6%
<i>(costo: 31/12/2013 - Ps.12,061,842, 30/09/2013 - Ps.12,052,049)</i>			
Depósitos de arrendatario	147,986	139,166	6.3%
Pasivo circulante			
Proveedores y otras cuentas por pagar	409,537	620,706	-34.0%
Préstamos	803,355	26,364	2947.2%
<i>(costo: 31/12/2013 - Ps.66,134, 30/09/2013 - Ps.26,436)</i>			
Total pasivo (excluyendo activo neto atribuible a los Inversionistas)	12,544,797	12,757,057	-1.7%
Total pasivos y activos netos	23,203,670	23,187,819	0.1%



Estados Financieros

Estado de Flujo de Efectivo

Mar13¹-Dic13

(miles de pesos)

Flujos de efectivo de actividades de operación:

Utilidad del período	\$513,855
Ajustes:	
Utilidad/(pérdida) neta no realizada por valor razonable de las propiedades de inversión	-184,269
Utilidad/(pérdida) neta no realizada por valor razonable de los instrumentos financieros	3,015
Utilidad/(pérdida) neta no realizada por valor razonable de los préstamos	-139,876
Ganancia (pérdida) realizada por venta de bienes raíces	-4,297
Amortización de contratos de cobertura de tasa de interés	12,011
(Aumento) disminución en efectivo restringido	-56,935
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar	-132,370
(Aumento) disminución en impuestos por recuperar	-1,064,715
(Aumento) disminución en pagos anticipados	-8,409
(Aumento) disminución en otros activos	-38,513
Aumento (disminución) en depósitos de arrendatarios	147,986
Aumento (disminución) en proveedores y otras cuentas por pagar	409,537

Efectivo neto generado por (utilizado en) actividades de operación **-542,980**

Flujo de efectivo generado por actividades de inversión

Adquisiciones de propiedades de inversión	-18,796,668
Adiciones y mejoras de propiedades de inversión	-194,916
Disposición de propiedades de inversión	559,352

Efectivo neto generado por (utilizado en) actividades de inversión **-18,432,232**

Flujo de efectivo generado por actividades de financiamiento

Adquisición de instrumentos financieros derivados	-42,763
Préstamos recibidos	22,066,264
Pago de préstamos	-10,091,580
Distribuciones pagadas a accionistas	-267,442
Producto de la emisión de CBFIs	8,136,562

Efectivo neto generado por (utilizado en) actividades de financiamiento **19,801,041**

Incremento (decremento) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	825,829
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	
Efectos cambiarios sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	-97,279

Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo **\$728,550**

(1) Resultados del periodo 20 de marzo 2013 al 31 diciembre 2013



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>				
Activo neto contribuido, neto de costos de emisión	\$9,900,604	0	0	\$9,900,604
Distribuciones a tenedores	-	0	-267,442	\$(267,442)
Utilidad integral				
Utilidad neta del período	-	-	513,855	513,855
Otros resultados integrales				
Ajuste por conversión de divisas	-	511,856	-	511,856
Total de utilidad integral	-	511,856	513,855	1,025,711
Activo neto atribuible a los Inversionistas (patrimonio neto) al 31 de diciembre de 2013	\$9,900,604	\$511,856	\$246,413	\$10,658,873

Resultados del periodo 20 de marzo 2013 al 31 diciembre 2013