



REPORTE DE RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE Y AÑO COMPLETO 2014

Ciudad de México, 19 de febrero 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 cuarto trimestre y año completo 2014.

Las cifras presentadas en este reporte han sido preparadas de conformidad con las normas internacionales de información financiera (NIIF, "IFRS" por su acrónimo en inglés). Las cifras presentadas en el reporte están expresadas en millones de pesos mexicanos y millones de dólares. 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 2014 y 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 2014

Operativos

- La tasa de ocupación al 31 de diciembre de 2014 fue del 91.2%; considerando las cartas de intención firmadas, la ocupación al cierre de año fue de 92.0%. Adicionalmente, la tasa de ocupación promedio en el 4T14 fue de 91.3%.
- La renta promedio anualizada del portafolio por pie cuadrado al cierre de 2014 fue US\$4.82.
- Al cierre de 2014, Terrafina registró un total de 31.0 millones de pies cuadrados (mpc) de Área Rentable Bruta (ARB) integrada por 218 propiedades y 228 inquilinos.
- El total de actividades por arrendamiento de 2014 fue de 9.1 mpc de los cuales 16.3% corresponden a nuevos contratos, 54.4% a renovaciones y 29.2% a renovaciones anticipadas. Esta actividad se concentró principalmente en los mercados de Cuautitlán Izcalli, Ciudad Juárez, Chihuahua, San Luis Potosí, Monterrey, Tijuana y Ramos Arizpe.
- El total de desarrollos en 2014 fue de 271 mil pies cuadrados, de los cuales 54 mil fueron expansiones y 217 mil fueron edificios BTS. Se estima que estas actividades de nuevos desarrollos contribuirán con US\$1.5 millones en la generación de Ingreso Operativo Neto (ION) para el 2015. La tasa de retorno de las expansiones realizadas en el 2014 fue 12.2%.



Financieros

- Los ingresos por rentas de 2014 alcanzaron US\$130.7 millones, de los cuales US\$33.1 millones corresponden al 4T14 y representan un incremento de 4.9% comparado con el 4T13.
- El ION de 2014 fue US\$126.3 millones de los cuales US\$32.1 millones corresponden al 4T14 y representa un incremento de 3.4% comparado con el 4T13.
- El margen ION acumulado del 2014 fue 89.0% y 90.1% en el 4T14, un incremento de 220 puntos base comparado con el 4T13.
- La UAFIDA de 2014 alcanzó US\$111.2 millones, de los cuales US\$27.7 millones corresponden al 4T14, una disminución de 1.4% comparado con el 4T13.
- El margen UAFIDA de 2014 fue de 78.4% y 77.8% en el 4T14, disminuyendo 179 puntos base comparado con el 4T13.
- Los fondos disponibles para la operación ajustados (AFFO) de 2014 alcanzaron US\$69.3 millones, de los cuales US\$18.6 millones corresponden al 4T14, un incremento de 29.8% comparado con el 4T13.
- El margen AFFO de 2014 fue de 48.5% y 51.9% para el 4T14, un incremento de 1,169 puntos base comparado con el 4T13.
- El monto total de distribuciones para el 2014 fue de US\$69.3 millones. Como resultado de las operaciones del 4T14, se distribuirán Ps.0.4226 por CBFI (US\$0.0309 por CBFI) como pago de distribuciones correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de octubre y el 31 de diciembre de 2014.
- El resultado de las distribuciones por CBFI correspondientes al resultado de 2014 fue de US\$0.1457; tomando en cuenta el precio promedio del 2014 de US\$2.09 (Ps.27.78) y de la emisión de capital concluida en septiembre 2014, se obtuvo un retorno por distribución (*dividend yield*) del 6.9%.
- El resultado de la distribución anualizada del 4T14 fue de US\$0.1235; tomando en cuenta el precio promedio de cierre del 4T14 de US\$2.18 (Ps.30.09), se obtuvo un retorno por distribución (*dividend yield*) del 5.6%.



Resultados Relevantes

Operativos	Mar14	Jun14	Sep14	Dic14
Número de Propiedades Desarrolladas	217	217	218	218
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc) ¹	30.9	30.9	31.0	31.0
Nuevos Desarrollos ² (mpc)	0.13	0.00	0.09	0.05
Reserva Territorial (mpc)	7.32	7.32	7.24	7.24
Tasa de Ocupación ³	90.6%	91.1%	91.4%	91.2%
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	4.74	4.78	4.78	4.82
Plazo Promedio Remanente de Renta (años)	3.59	3.67	3.63	3.84
Tasa de Renovación ⁴	81.8%	82.1%	93.0%	89.7%

Financieros Acumulados	Mar14	Jun14	Sep14	Dic14
(millones de pesos excepto donde se indique)				
Ingresos por Rentas ⁵	419.9	843.9	1,279.5	1,737.4
Otros Ingresos Operativos	54.2	96.9	154.6	199.7
Ingresos Netos	496.1	970.7	1,474.6	1,984.0
Ingreso Operativo Neto (ION)*	404.3	808.9	1,235.9	1,678.1
Margen ION	86.4%	87.5%	88.7%	89.0%
UAFIDA ⁶ *	357.4	716.0	1,094.5	1,475.1
Margen UAFIDA	76.2%	77.3%	78.5%	78.4%
Flujo de la Operación (FFO)*	234.3	489.7	762.2	1,058.3
Margen FFO	50.0%	53.0%	54.7%	56.2%
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)*	199.8	419.6	662.9	917.5
Margen AFFO	42.4%	45.1%	47.3%	48.5%
Distribuciones	199.8	419.6	662.9	917.5
Distribuciones por CBI ⁷	0.5244	1.1013	1.5051	1.9276

Financieros Trimestrales	1T14	2T14	3T14	4T14
(millones de pesos excepto donde se indique)				
Ingresos por Rentas	419.9	424.0	435.6	457.9
Otros Ingresos Operativos	54.2	42.7	57.7	45.3
Ingresos Netos	496.1	474.6	503.9	509.4
Ingreso Operativo Neto (ION)*	404.3	404.6	427.0	442.3
Margen ION	86.4%	88.4%	91.1%	90.1%
UAFIDA*	357.4	358.6	378.5	380.6
Margen UAFIDA	76.2%	78.2%	80.9%	77.8%
Flujo de la Operación (FFO)*	234.3	255.4	272.5	296.2
Margen FFO	50.0%	55.8%	58.3%	60.7%
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)*	199.8	219.8	243.3	254.6
Margen AFFO	42.4%	47.6%	51.8%	51.9%
Distribuciones	199.8	219.8	243.3	254.6
Distribuciones por CBI	0.5244	0.5769	0.4038	0.4226

	Mar14	Jun14	Sep14	Dic14
fx	13.2344	13.0584	13.0954	13.2899
(millones de dólares excepto donde se indique)				
Ingresos por Rentas	31.7	64.3	97.5	130.7
Otros Ingresos Operativos	4.1	7.4	11.8	15.1
Ingresos Netos	37.5	74.0	112.4	149.4
Ingreso Operativo Neto (ION)*	30.5	61.7	94.3	126.3
Margen ION	86.4%	87.5%	88.7%	89.0%
UAFIDA*	26.9	54.5	83.5	111.2
Margen UAFIDA	76.2%	77.3%	78.5%	78.4%
Flujo de la Operación (FFO)*	17.7	37.4	58.2	79.8
Margen FFO	50.0%	53.0%	54.7%	56.2%
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)*	15.1	32.0	50.6	69.3
Margen AFFO	42.4%	45.1%	47.3%	48.5%
Distribuciones	15.1	32.0	50.6	69.3
Distribuciones por CBI	0.0396	0.0840	0.1149	0.1457

	1T14	2T14	3T14	4T14
fx	13.2344	12.9997	13.1034	13.8251
(millones de dólares excepto donde se indique)				
Ingresos por Rentas	31.7	32.6	33.2	33.1
Otros Ingresos Operativos	4.1	3.3	4.4	3.4
Ingresos Netos	37.5	36.5	38.5	36.9
Ingreso Operativo Neto (ION)*	30.5	31.2	32.6	32.1
Margen ION	86.4%	88.4%	91.1%	90.1%
UAFIDA*	26.9	27.6	28.9	27.7
Margen UAFIDA	76.2%	78.2%	80.9%	77.8%
Flujo de la Operación (FFO)*	17.7	19.7	20.8	21.6
Margen FFO	50.0%	55.8%	58.3%	60.7%
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)*	15.1	16.9	18.6	18.6
Margen AFFO	42.4%	47.6%	51.8%	51.9%
Distribuciones	15.1	16.9	18.6	18.6
Distribuciones por CBI	0.0396	0.0444	0.0309	0.0309

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 2014. Incluye renovaciones anticipadas para 31 de diciembre de 2014. (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. Para mayor información sobre la integración de estos cálculos, favor de referirse a la sección "Desempeño Financiero 2014" y "Anexos" disponibles en el documento.

Fuente: PREI – Portfolio Management y Fund Accounting



Resultados Relevantes *(continuación)*

Balance General	Mar14	Jun14	Sep14	Dic14	fx	Mar14	Jun14	Sep14	Dic14
						13.0837	13.0323	13.4541	14.7180
	(millones de pesos excepto donde se indique)					(millones de dólares excepto donde se indique)			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	594.1	418.5	6,445.5	5,002.6		45.4	32.1	479.1	339.9
Propiedades de Inversión	21,118.0	21,423.9	22,141.2	24,298.8		1,614.1	1,643.9	1,645.7	1,651.0
Reserva de Terrenos	956.9	943.1	941.8	876.6		73.1	72.4	70.0	59.6
Deuda Total	11,950.3	11,608.7	11,601.7	10,975.0		913.4	890.8	862.3	745.7
Deuda Neta	11,356.2	11,190.2	5,156.2	5,972.4		868.0	858.6	383.2	405.8

Los datos del Balance General en dólares fueron convertidos utilizando el tipo de cambio del cierre del periodo.

Fuente: PREI – Portfolio Management y Fund Accounting



Carta a Inversionistas

Estimados Inversionistas,

El 2014, se caracterizó por ser una año clave para TerraFina en donde continuamos consolidando nuestro liderazgo manteniendo un enfoque exclusivo en activos industriales en México. Como parte de la estrategia, trabajamos en mantener un portafolio de propiedades de alta calidad cuya operación está relacionada con la manufactura para la exportación y logística y distribución. Al cierre del año, el 96% de los contratos de arrendamiento de TerraFina se encuentran denominados en dólares, siendo un atributo defensivo, estando vinculado nuestro desempeño al dinamismo de la actividad económica de Estados Unidos.

Asimismo, observamos el fortalecimiento del sector de manufactura para la exportación, con una mano de obra competitiva en cuanto a costos así como su especialización en diversas industrias tales como los sectores automotriz, aeroespacial y electrónico. Por otro lado, sobresale nuestra exposición al sector de logística y distribución en regiones estratégicas en donde existe una alta demanda. Estamos convencidos que estas actividades seguirán siendo clave para el desarrollo económico atrayendo nuevas oportunidades de inversión extranjera en México.

Como parte de los logros clave de TerraFina durante el año, mejoramos el nivel de apalancamiento resultado de la recuperación total de los impuestos generados en la adquisición del portafolio American Industries – Kimco. Por otro lado, mediante la emisión de capital, se puso en marcha la estrategia de crecimiento enfocada en actividades de adquisición y desarrollo, lo que permitirá incrementar la rentabilidad del portafolio, adicionando área rentable bruta en regiones con una importante actividad industrial y que se encuentran en crecimiento. A lo largo de los siguientes trimestres del 2015, estaremos actualizando al mercado con avances en nuestra estrategia de crecimiento, estimando que se concluya en los próximos 12 a 18 meses posteriores a la emisión de capital. En cuanto al progreso de la estrategia de reciclaje de capital, hemos alcanzado una etapa contractual respaldada por un depósito de garantía no reembolsable, la cual estaremos cerrando en los próximos dos meses logrando mejoras significativas en indicadores operativos como incrementos en la tasa de ocupación, niveles de renta, mejoras en la edad promedio de los activos, así como mejoras en los márgenes operativos. Finalmente, se mantendrán los niveles de distribuciones, compensando un menor flujo en el portafolio mediante ahorros en gastos de mantenimiento, comisiones al asesor externo, así como intereses financieros. Hacia adelante, continuaremos con esta práctica de reciclaje de capital con la finalidad de integrar un portafolio industrial de alta calidad.

En cuanto a los principales resultados financieros y operativos de 2014, me gustaría resaltar la ocupación, la cual alcanzó un nivel de 91.2%, incrementándose 154 puntos base comparado con el 2013. Adicionalmente, la ocupación en la región Norte fue de 90.7% destacando la actividad de arrendamiento realizada en los mercados de Chihuahua, Ciudad Juárez, Monterrey y Ramos Arizpe. En el Bajío, los niveles de ocupación alcanzaron un 90.7%, y en el Centro, se incrementó a un nivel de 93.6%, destacando principalmente la actividad de logística y distribución en el mercado de Cuautitlán Izcalli. En cuanto al total de actividad de arrendamiento en el 2014, se cerraron 9.1 millones de pies cuadrados en contratos, de los cuales 16.3% correspondieron a nuevos contratos, 54.4% a renovaciones y 29.2% a renovaciones anticipadas. En el cuarto trimestre, presentamos una actividad significativa de renovaciones anticipadas por 1.9 millones de pies cuadrados, mejorando el perfil de vencimiento consolidado de 3.6 a 3.8 años. Como resultado, se adicionan al portafolio contratos con una duración promedio de 49 meses y a niveles promedio de renta de US\$4.73 por pie cuadrado, lo que representa un incremento del 5.9% comparado con el nivel promedio de renta anterior. Asimismo, incluyendo las renovaciones anticipadas, la tasa de renovación al cierre del año se ubica en 89.7%, por arriba del promedio de 83.0% registrado en el 2014.



Por otro lado, la renta promedio anualizada se ubicó en US\$4.82 por pie cuadrado, estando alineada con el objetivo de cerrar renovaciones de contratos así como la renta de nuevos desarrollos, a niveles de mercado o por arriba de estos. Las rentas promedio por región aumentaron en donde la región Norte alcanzó un nivel de US\$4.68 por pie cuadrado; la región Bajío con una renta de US\$4.89 por pie cuadrado; y finalmente la región Centro, se mantiene estable con una renta de US\$5.15 por pie cuadrado.

Dentro de las principales métricas financieras de 2014, destacaron los ingresos por rentas por US\$130.7 millones, un Ingreso Operativo Neto por US\$126.3 millones con un margen del 89.0%, una Utilidad antes de Gastos Financieros, Intereses, Depreciación y Amortización por US\$111.2 millones con un margen del 78.4%, así como US\$69.3 millones en Fondos de la Operación Ajustados. Asimismo, el nivel de distribución por CBFÍ para el 2014 fue de 1.9276 centavos de peso por certificado o 0.1457 centavos de dólar y un retorno por distribución (*dividend yield*) del 6.9% tomando en cuenta el precio promedio del CBFÍ en el 2014.

Finalmente, quisiera comentarles que vemos un 2015 lleno de oportunidades en donde trabajaremos con la diligencia y disciplina que nos caracteriza en las adquisiciones y nuevos desarrollos que agreguen valor al portafolio. Nuestra prioridad es procurar el crecimiento de TerraFina conformado por activos de alta calidad lo cual es benéfico tanto para la compañía como para nuestros inversionistas.

En nombre de TerraFina, les agradecemos por su confianza y apoyo continuo.

Atentamente,
Ing. Alberto Chretin

Director General y Presidente del Comité Técnico



Resumen Operativo

Resumen por Región

(al 31 de diciembre 2014)

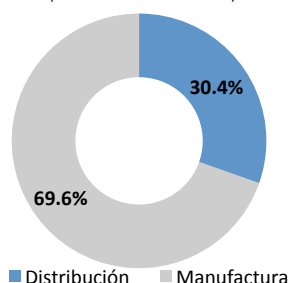
	Norte	Bajío	Centro	Total
# Propiedades	151	40	27	218
# de Arrendatarios	151	40	37	228
ARB (mpc)	18.6	6.5	6.0	31.0
Expansiones (mpc)	0.1	0.0	0.0	0.1
Reserva de Terrenos (mpc)	3.6	0.1	3.6	7.2
Tasa de Ocupación	90.7%	90.7%	93.6%	91.2%
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	4.68	4.89	5.15	4.82
% Renta Base Anualizada	57.8%	21.0%	21.2%	100.0%

(1) Incluye expansiones y edificios hecho a la medida (BTS).
Fuente: PREI - Portfolio Management



Diversificación por Uso de Propiedad al 4T14

(como % del ARB arrendado)



Actividades de Arrendamiento

	4T14	4T13	Var.
Portafolio Operativo (mpc):			
Renovaciones	1.1	1.9	-0.8
Renovaciones Anticipadas	1.9	0.0	1.9
Nuevos Arrendamientos	0.3	0.8	-0.5
Pies Cuadrados Totales de Arrendamientos Firmados	3.3	2.7	0.6

Fuente: PREI - Portfolio Management



Resumen Operativo (continuación)

Ocupación y Rentas por Región

(al 31 de diciembre 2014)		
	Tasa de Ocupación	Renta Prom. / Pie Cuadrado (dólares)
Norte	90.7%	4.68
Baja California	91.8%	4.63
Sonora	86.3%	4.18
Chihuahua	96.1%	4.87
Coahuila	96.2%	4.44
Nuevo León	74.7%	4.79
Tamaulipas	62.3%	4.23
Durango	100.0%	3.82
Bajío	90.7%	4.89
San Luis Potosí	98.9%	4.78
Jalisco	93.0%	5.47
Aguascalientes	100.0%	4.52
Guanajuato	87.5%	4.88
Querétaro	78.6%	4.76
Centro	93.6%	5.15
Estado de México	92.5%	5.23
Distrito Federal	100.0%	10.30
Puebla	100.0%	3.84
Tabasco	100.0%	4.78
Total	91.2%	4.82

Fuente: PREI - Portfolio Management

Vencimientos y Renovaciones por Región

Consolidado				
(al 31 de diciembre 2014)				
	Vencimientos (número de contratos)	% Total de Vencimientos	Renovaciones (número de contratos)	% Total de Renovaciones
Norte	20	76.9%	18	90.0%
Baja California	1	3.8%	1	100.0%
Sonora	1	3.8%	1	100.0%
Chihuahua	12	46.2%	12	100.0%
Coahuila	1	3.8%	0	0.0%
Nuevo León	3	11.5%	2	66.7%
Tamaulipas	2	7.7%	2	100.0%
Durango	0	0.0%	0	0.0%
Bajío	4	15.4%	4	100.0%
San Luis Potosí	1	3.8%	1	100.0%
Jalisco	1	3.8%	1	100.0%
Aguascalientes	0	0.0%	0	0.0%
Guanajuato	1	3.8%	1	100.0%
Querétaro	1	3.8%	1	100.0%
Centro	2	7.7%	0	0.0%
Estado de México	2	7.7%	0	0.0%
Distrito Federal	0	0.0%	0	0.0%
Puebla	0	0.0%	0	0.0%
Tabasco	0	0.0%	0	0.0%
Total	26	100.0%	22	84.6%

Fuente: PREI - Portfolio Management

* Sobre número de contratos vencidos en el trimestre



Desempeño Operativo 2014

Composición por Diversificación Geográfica

La diversificación geográfica de las propiedades de Terrafina al cierre de 2014 (en base al ARB por pie cuadrado) se encontraban principalmente ubicadas en la región norte de México representando un 59.7% de ARB, mientras que para las regiones Bajío y Central representaba 21.0% y 19.3%, respectivamente.

Diversificación Geográfica por Región y Estado

	4T14	% del ARB Total al 4T14	4T13	% del ARB Total al 4T13
Norte	18.53	59.7%	18.44	59.9%
Baja California	1.13	3.6%	1.13	3.7%
Sonora	0.28	0.9%	0.28	0.9%
Chihuahua	9.84	31.7%	9.84	32.0%
Coahuila	3.38	10.9%	3.38	11.0%
Nuevo León	1.67	5.4%	1.58	5.1%
Tamaulipas	1.76	5.7%	1.76	5.7%
Durango	0.46	1.5%	0.46	1.5%
Bajío	6.51	21.0%	6.32	20.5%
San Luis Potosí	1.89	6.1%	1.74	5.7%
Jalisco	1.29	4.2%	1.29	4.2%
Aguascalientes	0.75	2.4%	0.75	2.4%
Guanajuato	0.54	1.7%	0.54	1.8%
Querétaro	2.04	6.6%	1.99	6.5%
Centro	6.00	19.3%	6.00	19.5%
Estado de México	5.14	16.6%	5.14	16.7%
Distrito Federal	0.02	0.1%	0.02	0.1%
Puebla	0.18	0.6%	0.18	0.6%
Tabasco	0.65	2.1%	0.65	2.1%
Total	31.04	100.0%	30.76	100.0%

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

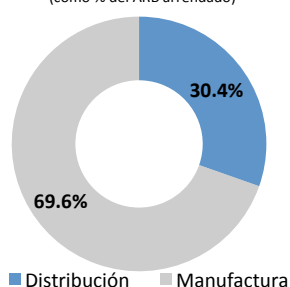
Fuente: PREI - Portfolio Management

Composición por Uso de la Propiedad

Al cierre de 2014, la participación de propiedades dedicadas a la distribución y logística fue de 30.4% y 69.6% a la manufactura.

Diversificación por Uso de Propiedad al 4T14

(como % del ARB arrendado)



Diversificación por Uso de Propiedad

	4T14	4T13	Var.
Distribución	30.4%	31.3%	-95 bps
Manufactura	69.6%	68.7%	95 bps

Fuente: PREI - Portfolio Management

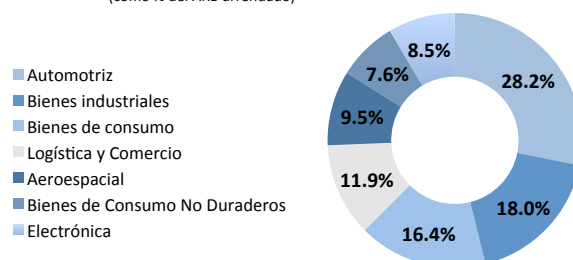


Composición por Sectores

Al 31 de diciembre de 2014, la diversificación de arrendatarios por actividad industrial fue la siguiente:

Diversificación por Sector Industrial al 4T14

(como % del ARB arrendado)



Diversificación por Sector Industrial

	4T14	4T13	Var.
Automotriz	28.2%	27.8%	36 bps
Bienes industriales	18.0%	18.5%	-50 bps
Bienes de consumo	16.4%	17.5%	-112 bps
Logística y Comercio	11.9%	10.6%	131 bps
Aeroespacial	9.5%	9.1%	35 bps
Bienes de Consumo No Duraderos	7.6%	7.6%	-
Electrónica	8.5%	8.9%	-38 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 de 2014, el porcentaje que representa de sus ingresos su principal cliente fue de 4.4%, mientras que para los 10 y 20 clientes principales fue de 22.1% y 33.7% respectivamente.

Clientes Principales

	Pies Cuadrados en Arrendamiento (millones)	% del Total de ARB	% del Total de Ingresos
(al 31 de diciembre 2014)			
Cliente Principal	1.24	4.4%	4.4%
10 Clientes Principales	6.15	21.7%	22.1%
20 Clientes Principales	9.27	32.8%	33.7%

Fuente: PREI - Portfolio Management



Ocupación

La ocupación al cierre del año 2014 fue de 91.2%, aumentando 154 puntos base respecto al 4T13. Es importante mencionar que este indicador refleja el nivel de ocupación al cierre del trimestre.

En el último mes del 2014, TerraFina presenció la salida de dos inquilinos por lo que el nivel de ocupación disminuye 15 puntos base comparado con el trimestre anterior. Sin embargo, se mejoran las métricas en cuanto a la duración de los contratos y niveles de renta. Al cierre del 31 de enero de 2015, TerraFina cuenta con un nivel de ocupación de 91.6%, compensando la disminución presentada en el 4T14.

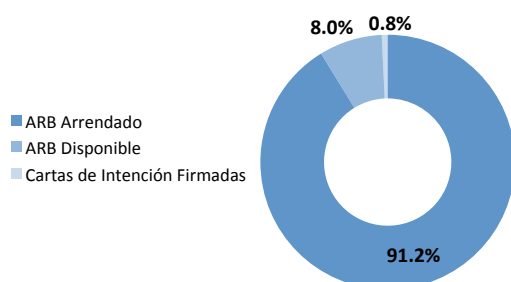
Durante el cuarto trimestre de 2014, TerraFina tuvo actividad de arrendamiento por un total de 3.3 mpc, de los cuales el 9.1% corresponden a nuevos contratos de arrendamiento (incluyendo expansiones), 33.3% corresponden a renovaciones de contratos y 57.6% a renovaciones anticipadas. Esta última, nos permitió mejorar el perfil de vencimiento de 3.6 a 3.8 años así como la renta promedio.

La renta de los nuevos contratos se estableció en un nivel promedio de US\$4.73 por pie cuadrado, un incremento de 5.9% comparado con la renta anteriormente pactada. Adicionalmente, se amplía el vencimiento promedio de estos contratos a 49 meses.

La actividad de arrendamiento se realizó principalmente en los mercados de Cuautitlán Izcalli, Ciudad Juárez, Chihuahua, San Luis Potosí, Monterrey, Tijuana y Ramos Arizpe. Adicional a esta actividad de arrendamiento, se firmaron cartas de intención por un espacio adicional de 234 mil pies cuadrados.

Ocupación al 4T14

(como % del ARB total)



	4T14	4T13	Var.
ARB Arrendado	91.2%	89.7%	154 bps
ARB Disponible	8.0%	9.5%	-144 bps
Cartas de Intención Firmadas	0.8%	0.9%	-10 bps
Total	100.0%	100.0%	

Fuente: PREI - Portfolio Management

Vencimientos de Contratos de Arrendamiento

Al cierre de 2014, TerraFina mantenía un total de 228 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 10% 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	19.9	14.6%	4.31	15.2%
2016	18.9	13.8%	3.91	13.8%
2017	16.3	11.9%	3.41	12.0%
2018	13.1	9.6%	2.77	9.8%
2019	27.4	20.1%	5.59	19.8%
Posterior	40.9	30.0%	8.30	29.3%

Fuente: PREI – Portfolio Management

Utilización del Capital

Nuevos Desarrollos

Nuevos Desarrollos

Durante el 2014, TerraFina firmó 271 mil pies cuadrados en contratos nuevos, los cuales 79.9% corresponden a edificios BTS y 20.1% a expansiones de propiedades existentes. Estos nuevos desarrollos de propiedades estuvieron distribuidos de la siguiente manera: 44.7% en la región norte (Chihuahua, Ciudad Juárez y Monterrey) y 55.3% en la región Bajío (San Luis Potosí).

Es importante mencionar que estos desarrollos contribuirán con US\$1.5 millones al ION en 2015, teniendo un retorno estimado del 12.2% tomando en cuenta la inversión total esperada de US\$12.3 millones.

enero - diciembre 2014					
	Pies Cuadrados (millones)	Inversión Total Esperada (millones de pesos)	Inversión Total Esperada (millones de dólares)	Costo por Pie Cuadrado (dólares)	% Pagando Renta al Cierre del Periodo
Norte	0.12	90.6	6.6	54.06	100.0%
Bajío	0.15	79.7	5.8	38.50	100.0%
Centro	0.00	0.0	0.0	0.00	0.0%
Total	0.27	170.3	12.3	45.46	0.0%

ION Proforma² (millones de dólares)

1.5

Retorno Estabilizado Estimado³

12.2%

(1) Ingreso Operativo Neto para los próximos doce meses

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

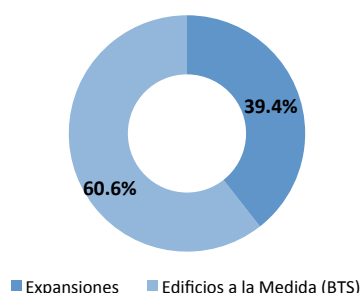
Cifras proyectadas; resultados no garantizados.

Fuente: PREI – Portfolio Management



Tipo de Desarrollo al 4T14

(como % del ARB total)



Proyectos en Desarrollo

	4T14	4T13
Propiedades Desarrolladas	99.1%	99.7%
Propiedades en Desarrollo	0.9%	0.3%
Total	100.0%	100.0%

Fuente: PREI - Portfolio Management

Gastos de Capital (CAPEX)

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

Asimismo, es importante considerar que el CAPEX destinado a expansiones y nuevos desarrollos no es financiado con el flujo de la operación y por lo tanto no se refleja en el estado de resultados.

Las cuentas del CAPEX están integradas por:

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

En el 2014, el total de inversión de CAPEX de Terrafina fue de US\$30.1 millones y en el 4T14 fue de US\$6.8 millones. A continuación se muestra el desglose de los gastos de capital en el 2014 y 4T14:

Gastos de Capital (CAPEX)

	4T14 (millones de pesos)	4T14 (millones de dólares)	2014 (millones de pesos)	2014 (millones de dólares)
Mejoras de los Inquilinos y CAPEX Recurrente	24.9	1.8	90.2	6.8
Comisiones de Arrendamiento	26.9	2.0	58.9	4.4
CAPEX Nuevos Desarrollos ¹	52.3	3.8	248.9	18.9
Reserva de CAPEX ²	-9.6	-0.7	-	-
CAPEX Total	94.6	6.8	398.0	30.1

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. (2) La reserva de CAPEX hecha en el 2T14 se reembolsa en la cuenta de CAPEX total

Fuente: PREI - Portfolio Management



Reservas Territoriales

Al 31 de diciembre de 2014, Terrafina cuenta con 13 propiedades de reserva territorial que equivalen a 7.2 mpc de ARB para futuros desarrollos de propiedades industriales.

La distribución de las reservas territoriales al cierre del 2014 se integra de la siguiente manera:

	al 31 de diciembre del 2014				
	Pies Cuadrados (millones)	Costo de Tierra (millones de pesos)	Costo de Tierra (millones de dólares)	Valor de Avalúo (millones de pesos)	Valor de Avalúo (millones de dólares)
Norte	3.6	482.8	32.8	454.1	30.9
Bajío	0.1	10.5	0.7	9.4	0.6
Centro	3.5	664.3	45.1	413.1	28.1
Total Portafolio de Terrenos	7.2	1,157.6	78.6	876.6	59.6

Fuente: PREI - Portfolio Management y Fund Accounting



Desempeño Financiero 2014

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 2014. Para el balance general, se utiliza el tipo de cambio al cierre al 31 de diciembre de 2014.

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

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

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

El desempeño pasado no garantiza ni es indicador del desempeño futuro.



Ingresos por Rentas

En el 2014, TerraFina registró US\$130.7 millones en ingresos por rentas. Durante el 4T14, se registraron US\$33.1 millones, un incremento de 4.9% o US\$1.5 millones comparado con el 4T13.

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

Otros Ingresos Operativos

Al cierre de 2014, se registraron US\$15.1 millones de otros ingresos operativos. En el 4T14, se registraron US\$3.4 millones, una disminución de 16.7%, o US\$0.7 millones comparado con el 4T13.

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 año alcanzaron US\$149.4 millones y para el 4T14 US\$36.9 millones, una disminución de US\$0.7 millones o 1.9%, respecto al 4T13 debido a menores ingresos devengados (cuenta no monetaria) y gastos reembolsables como ingresos resultado de la disminución de gastos operativos en el trimestre.

Ingresos

	2014	4T14	4T13	Var. %	2014	4T14	4T13	Var. %
		(millones de pesos)				(millones de dólares)		
Ingresos por Rentas	1,737.4	457.9	411.3	11.3%	130.7	33.1	31.6	4.9%
Ingresos Devengados ¹	46.9	6.2	26.5	-76.5%	3.6	0.5	2.0	-77.8%
Otros Ingresos Operativos	199.7	45.3	52.6	-14.0%	15.1	3.4	4.0	-16.7%
Gastos Reembolsables como Ingresos ²	148.5	32.9	48.2	-31.7%	11.3	2.5	3.7	-32.9%
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	11.1	3.2	4.4	-27.3%	0.8	0.2	0.3	-30.8%
Otros Ingresos No Monetarios	40.2	9.1	0.0	-	3.0	0.6	0.0	-
Ingresos Netos	1,984.0	509.4	490.3	3.9%	149.4	36.9	37.6	-1.9%

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

Fuente: PREI - Fund Accounting

Para mayor información sobre la integración del ingreso que se utiliza para cálculo de otros indicadores presentados en el reporte de resultados, favor de consultar el Anexo 1 al final del documento.

Gastos de Bienes Raíces

Los gastos de bienes raíces registrados en el 2014 ascendieron a US\$33.6 millones. Estos gastos estuvieron relacionados principalmente con reparaciones y mantenimiento, gastos de electricidad, comisiones y gastos de impuestos y seguros.

Durante el 4T14, se registraron US\$11.7 millones, un incremento de 49.9% o US\$3.9 millones comparado con el 4T13. El incremento se debe principalmente a un gasto no monetario por US\$3.8 millones relacionado con la retención del impuesto ISR al portafolio American Industries – Kimco durante el calendario fiscal 2013 que una vez recuperado la totalidad del IVA de la transacción, se eliminan las partidas de balance general pasando al estado de resultados.



Adicionalmente, se realizaron mayores pagos de comisiones por arrendamiento como resultado del incremento en renovaciones anticipadas en el 4T14, mejorando métricas en cuanto a la duración de los contratos y niveles de renta.

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)

Al cierre de 2014, TerraFina registró US\$126.3 millones de ingreso operativo neto y un margen ION del 89.0%.

Durante el 4T14, el ION incrementó 3.4% o US\$1.1 millones, comparado con el 4T13. El margen ION aumentó 220 puntos base para ubicarse en 90.1% comparado con 87.9% del 4T13.

La siguiente tabla muestra el cálculo del ION para el cierre del 2014 y 4T14:

	2014	4T14	4T13	Var. %	2014	4T14	4T13	Var. %
	<i>(millones de pesos excepto donde se indique)</i>				<i>(millones de dólares excepto donde se indique)</i>			
Ingresos por Rentas ¹	1,737.4	457.9	411.3	11.3%	130.7	33.1	31.6	4.9%
Otros Ingresos Operativos ²	148.5	32.9	48.2	-31.7%	11.3	2.5	3.7	-32.9%
Ingresos Netos para el Cálculo del ION	1,885.9	490.9	459.5	6.8%	142.0	35.6	35.3	0.9%
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes	-35.8	-9.1	-8.7	4.6%	-2.7	-0.7	-0.7	-1.9%
Impuestos Propiedad	-47.5	-5.8	-6.5	-11.5%	-3.6	-0.4	-0.5	-16.7%
Comisión por Administración de Propiedad	-39.4	-10.0	-10.6	-5.5%	-3.0	-0.7	-0.8	-11.1%
Electricidad	-37.4	-7.2	-16.7	-56.7%	-2.8	-0.5	-1.3	-60.0%
Seguros Propiedad	-21.1	-9.7	-4.6	111.6%	-1.6	-0.7	-0.4	102.2%
Seguridad	-13.5	-3.5	-3.6	-1.4%	-1.0	-0.3	-0.3	-7.3%
Otros Gastos Operativos	-13.1	-3.3	-4.7	-31.0%	-1.0	-0.2	-0.4	-35.6%
Gastos Operativos de Bienes Raíces para el Cálculo del ION	-207.7	-48.6	-55.4	-12.3%	-15.6	-3.5	-4.3	-17.5%
Ingreso Operativo Neto³	1,678.1	442.3	404.1	9.45%	126.3	32.1	31.0	3.4%
Margen ION	89.0%	90.1%	87.9%	220 bps	89.0%	90.1%	87.9%	220 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 2014 fueron US\$18.0 millones y para el 4T14, se registraron US\$4.9 millones, aumentando 31.3% o US\$1.2 millones comparado con el 4T13. Este incremento se explica principalmente por el incremento en el tamaño del portafolio lo cual se refleja en los honorarios administrativos recurrentes y la comisión por asesoría.

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

	2014	4T14	4T13	Var.	2014	4T14	4T13	Var.
	(millones de pesos excepto donde se indique)				(millones de dólares excepto donde se indique)			
Comisión por Asesoría ¹	-108.3	-28.8	-15.9	81.3%	-8.0	-2.0	-1.2	64.0%
Servicios Profesionales y de Consultoría	-32.4	-10.4	-22.4	-53.5%	-2.4	-0.9	-1.2	-25.6%
Sueldos, Honorarios de Admon. y Otros Gastos	-101.0	-28.0	-17.0	65.1%	-7.6	-2.0	-1.3	53.6%
Total Comisiones y Gastos de Admon.	-241.7	-67.2	-55.2	21.7%	-18.0	-4.9	-3.7	31.3%

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

Fuente: PREI - Fund Accounting

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

En 2014, TerraFina registró una UAFIDA de US\$111.3 millones y un margen UAFIDA de 78.4%.

En el 4T14, la UAFIDA disminuyó US\$0.4 millones o 1.4% comparado con 4T13 para alcanzar US\$27.7 millones. El margen UAFIDA fue de 77.8% un decremento de 179 puntos base, comparado con el 4T13.

La siguiente tabla muestra el cálculo de la UAFIDA para el cierre del 2014 y 4T14:

	2014	4T14	4T13	Var. %	2014	4T14	4T13	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)				(millones de dólares excepto donde se indique)			
Ingresos por Rentas ¹	1,737.4	457.9	411.3	11.3%	130.7	33.1	31.6	4.9%
Otros Ingresos Operativos ²	148.5	32.9	48.2	-31.7%	11.3	2.5	3.7	-32.9%
Gastos de Bienes Raíces	-220.5	-52.6	-56.4	-6.7%	-16.6	-3.8	-4.3	-12.5%
Gastos Operativos de Bienes Raíces para Cálculo del ION	-207.7	-48.6	-55.4	-12.3%	-15.6	-3.5	-4.3	-17.5%
Publicidad	-1.6	-0.4	-0.4	3.4%	-0.1	0.0	0.0	-
Gastos Admón. Seguros Propiedad	-3.0	-0.8	-0.7	13.1%	-0.2	-0.1	-0.1	-
Otros Gastos Admón. Bienes Raíces	-8.2	-2.9	0.0	-	-0.6	-0.2	0.0	-
Comisiones y Gastos Admón.	-190.3	-57.7	-37.3	54.7%	-14.1	-4.1	-2.9	43.5%
Comisión del Asesor Externo	-108.3	-28.8	-15.9	81.3%	-8.0	-2.0	-1.2	64.0%
Comisiones Legales, Admón. y Profesionales	-50.0	-14.1	-20.9	-32.8%	-3.8	-1.1	-1.6	-31.4%
Honorarios del Fiduciario	-4.6	-1.2	6.6	-118.6%	-0.3	-0.1	0.5	-119.8%
Sueldos	-21.1	-10.7	-5.5	94.4%	-1.5	-0.7	-0.4	65.6%
Otros Gastos	-6.3	-2.9	-1.5	92.3%	-0.5	-0.2	-0.1	-
UAFIDA³	1,475.1	380.6	365.8	-68.4%	111.2	27.7	28.1	-1.4%
Margen UAFIDA	78.4%	77.8%	79.6%	-179 bps	78.4%	77.8%	79.6%	-179 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 cierre de 2014, fue de US\$32.2 millones.

En el 4T14, se registró un costo financiero de US\$6.1 millones, disminuyendo 58.1% o US\$8.5 millones, comparado con el 4T13. Este resultado se debe principalmente al pago de la línea de IVA en el 3T14 y a US\$115 millones de deuda en el 4T14 con recursos provenientes de la reciente emisión, lo que disminuye significativamente los intereses financieros generados en el 4T14 así como a la reducción de gastos de deuda no recurrentes generados en el 4T13 resultado de la adquisición del portafolio American Industries - Kimco.

	2014	4T14	4T13	Var. %	2014	4T14	4T13	Var. %
	(millones de pesos)				(millones de dólares)			
Intereses Financieros	-447.1	-109.1	-127.6	-14.5%	-33.7	-7.9	-9.8	-19.4%
Gastos de Deuda	-11.6	-0.8	-62.2	-98.7%	-0.8	-0.1	-4.8	-97.9%
Recurrente	-1.7	-0.8	-6.4	-87.5%	-0.1	-0.1	-0.5	-79.7%
No Recurrente	-9.8	0.0	-55.8	-	-0.7	0.0	-4.3	-
Productos Financieros	32.1	25.5	0.6	-	2.4	1.9	0.0	-
Total	-426.6	-84.4	-189.2	-55.4%	-32.2	-6.1	-14.6	-58.1%

Fuente: PREI - Fund Accounting

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

En 2014, TerraFina registró FFO por US\$79.8 millones y un margen FFO de 56.2%. El AFFO para el 2014 fue de US\$69.3 millones y un margen AFFO del 48.5%.

Durante el 4T14, el FFO incrementó US\$3.8 millones o 21.4%, comparado con el 4T13 para alcanzar US\$21.6 millones. El margen FFO fue de 60.7%, un incremento en 1,025 puntos base respecto al 4T13. Adicionalmente, el AFFO para el 4T14 fue de US\$18.6 millones, incrementándose US\$4.3 millones o 29.8% comparado con el 4T13. El margen AFFO registrado fue de 51.9%, un incremento en 1,169 puntos base respecto al 4T13.

	2014	4T14	4T13	Var. %	2014	4T14	4T13	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)				(millones de dólares excepto donde se indique)			
UAFIDA	1,475.1	380.6	365.8	4.0%	111.2	27.7	28.1	-1.4%
Costo Financiero ¹	-416.7	-84.4	-133.4	-36.7%	-31.4	-6.1	-10.3	-40.7%
Fondos de la Operación (FFO)	1,058.3	296.2	232.4	27.4%	79.8	21.6	17.8	21.4%
Margen FFO	56.2%	60.7%	50.4%	1,025 bps	56.2%	60.7%	50.4%	1,025 bps
Mejoras de los Inquilinos	-68.1	-18.5	-16.5	12.3%	-5.1	-1.3	-1.3	5.1%
Comisiones de Arrendamiento	-58.9	-26.9	-17.1	57.2%	-4.4	-2.0	-1.3	48.4%
Reserva CAPEX ²	-	9.6	-	-	-	0.7	-	-
Otros Gastos No Recurrentes ³	-13.9	-5.7	-11.4	-49.9%	-1.0	-0.4	-0.9	-54.2%
Fondos de la Operación Ajustado (AFFO)	917.5	254.6	187.4	35.9%	69.3	18.6	14.3	29.8%
Margen AFFO	48.5%	51.9%	40.3%	1,169 bps	48.5%	51.9%	40.3%	1,169 bps

(1) Gastos Financieros Operativos Netos integrados por intereses financieros, gastos de deuda recurrente y productos financieros. (2) Reserva de CAPEX para actividades de mantenimiento. (3) Gastos relacionados con adquisiciones, legales y otros.

Fuente: PREI - Fund Accounting



Utilidad Integral

La utilidad integral de TerraFina para 2014 fue de US\$186.9 millones. Para el 4T14, se generó una utilidad integral de US\$101.9 millones, un incremento de US\$37.0 millones o 59.4% comparado con el 4T13.

La siguiente tabla muestra el cálculo de la utilidad integral para el cierre del 2014, 4T14 y 4T13:

	2014	4T14	4T13	Var. %	2014	4T14	4T13	Var. %
	<i>(millones de pesos excepto donde se indique)</i>				<i>(millones de dólares excepto donde se indique)</i>			
Ingresos Netos	1,984.0	509.4	490.3	3.9%	149.4	36.9	37.6	-1.9%
Gastos de Bienes Raíces e Impuestos	-451.5	-164.6	-102.0	61.3%	-33.6	-11.7	-7.8	49.9%
Honorarios y Gastos Diversos	-241.7	-68.4	-48.7	40.6%	-18.0	-4.9	-3.7	31.2%
Utilidad (Pérdida) por Venta de Bienes Raíces	0.7	0.0	-110.1	-	0.1	0.0	-8.4	-
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	205.9	22.1	153.2	-85.6%	15.8	1.5	11.8	-87.2%
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	-40.0	-2.6	2.6	-	-3.0	-0.2	0.2	-
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	-44.3	20.1	139.9	-85.7%	-3.2	1.4	10.7	-87.0%
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	-499.1	-392.8	-9.9	3867.5%	-35.8	-27.7	-0.8	3544.7%
Gastos Relacionados de Adquisiciones	0.0	0.0	-4.4	-			-0.3	
Utilidad Operativa	914.0	-76.8	511.0	-	71.7	-4.7	39.2	-112.0%
Producto Financiero	32.1	25.5	0.6	4150.0%	2.4	1.9	0.0	-
Gastos Financieros	-458.6	-109.9	-189.8	-42.1%	-34.5	-8.0	-14.6	-45.1%
Gastos Financieros Netos	-426.6	-84.4	-189.2	-55.4%	-32.2	-6.1	-14.6	-58.1%
Utilidad (Pérdida) Neta	487.5	-161.2	321.8	-	37.2	-12.3	24.7	-
Reclasificación después Utilidad (Pérdida) Neta - Ajuste de Conversión Cambiaria	1,989.0	1,578.8	511.9	208.4%	149.7	114.2	39.3	190.6%
Utilidad Integral	2,476.5	1,417.6	833.6	70.1%	186.9	101.9	63.9	59.4%

Fuente: PREI - Fund Accounting

Distribuciones por CBFIs

En 2014, TerraFina distribuyó un total de US\$69.3 millones, equivalente a US\$0.1457 por CBFI. Para el 4T14 se distribuyeron US\$18.6 millones, equivalente a US\$0.0309 por CBFI.

Asimismo, es importante mencionar que el resultado fiscal del período 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 2014 fueron las siguientes:

<i>(millones de pesos excepto donde se indique)</i>	1T14	2T14	3T14	4T14	2014	2013	Var.
CBFIs en Circulación ¹ (millones de CBFIs)	381.0	381.0	602.5	602.5	602.5	381.0	58.1%
Precio del CBF ²	25.08	26.48	29.34	30.09	27.78	26.22	6.0%
Distribuciones	199.8	219.8	243.3	254.6	922.4	449.3	105.3%
Distribuciones por CBF	0.5244	0.5769	0.4038	0.4226	1.9276	1.1792	63.5%
Tipo de Cambio USD/MXN (promedio cierre del periodo)	13.23	13.00	13.10	13.83	13.29	12.84	3.5%
Distribuciones (millones de dólares)	15.1	16.9	18.6	18.6	69.3	35.0	97.8%
Distribución por CBF (dólares)	0.0396	0.0444	0.0309	0.0309	0.1457	0.0920	58.4%
<i>Rendimiento de la Distribución Anualizada³</i>	<i>8.4%</i>	<i>8.7%</i>	<i>5.5%</i>	<i>5.6%</i>	<i>6.9%</i>	<i>4.5%</i>	<i>244 bps</i>

(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. Número de CBFIs al cierre del periodo (2) Precio al cierre del periodo. (3) Distribución por CBF anualizado dividido entre el precio de cierre del CBF. El cálculo del rendimiento de las distribuciones está anualizado.

Fuente: PREI - Fund Accounting

Deuda

Al 31 de diciembre 2014, la deuda total de TerraFina fue de US\$745.7 millones. El costo promedio de la deuda de largo plazo que está denominada en dólares fue de 3.62%.

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 2014)</i>							
Deuda Largo Plazo							
Citibank ¹	Dólares	6,352.6	431.6	3 meses Libor + 3.50%	Interés	Mar 2016	-
GEREM ^{2,3}	Dólares	3,967.1	269.5	Libor + 3.75%	Interés+ Principal	Sep 2018	Sep 2020
HSBC ³	Dólares	655.3	44.5	Libor + 3.75%	Interés+ Principal	Sep 2018	Sep 2020
Deuda Total		10,975.0	745.7				
Efectivo Neto		5,002.6	339.9				
Deuda Neta		5,972.4	405.7				

[1] Crédito sindicado con seis bancos. (2) Crédito sindicado con cuatro bancos. (3) Pagara solo intereses hasta Septiembre de 2016.

Fuente: PREI - Fund Accounting y Capital Markets

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



Las siguientes tablas muestran el nivel de apalancamiento e índice de cobertura con base a los resultados al 31 de diciembre de 2014 y las expectativas proyectadas por TerraFina para los próximos seis trimestres:

Apalancamiento (LTV)

(al 31 de diciembre 2014)	(millones de pesos)	(millones de dólares)
Activos Totales	29,673.2	2,016.1
Deuda Total	10,975.0	745.7

Apalancamiento (LTV)¹ 37.0%

(1) Definido por la Comisión Nacional Bancaria de Valores (CNBV) como Deuda Total entre Activos Totales

Fuente: PREI - Fund Accounting y Capital Markets

Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD)

	periodo	(millones de pesos)	(millones de dólares)
Efectivo y equivalentes de efectivo	31 de diciembre 2014	5,002.6	339.9
Impuestos por recuperar	Σ siguientes 6 trimestres	108.3	7.4
UAFI ¹ después de distribuciones	Σ siguientes 6 trimestres	1,114.2	75.7
Línea Disponible de Crédito	31 de diciembre 2014	1006.5	68.4

	periodo	(millones de pesos)	(millones de dólares)
Pago de Intereses	Σ siguientes 6 trimestres	577.0	39.2
Pago de Principal	Σ siguientes 6 trimestres	6,352.6	431.6
CAPEX Recurrente	Σ siguientes 6 trimestres	232.5	15.8
Gastos de Desarrollo	Σ siguientes 6 trimestres	65.2	4.4

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

1.0x

(1) Utilidad Antes de Gastos Financieros e Impuestos

(2) (Efectivo y Equivalentes de Efectivo + Impuestos por Recuperar + UAFI + Línea Disponible de Crédito) / (Pago de Intereses + Pago de Principal + CAPEX Recurrente + Gastos de Desarrollo)

Fuente: PREI - Fund Accounting y Capital Markets



Acerca de TerraFina

TerraFina (BMV:TERRA13) es un fideicomiso de inversión en bienes raíces constituido principalmente para adquirir, poseer, desarrollar y administrar propiedades inmobiliarias industriales en México. El portafolio de TerraFina consiste en atractivas naves industriales, ubicadas estratégicamente, y otras propiedades para manufactura ligera a lo largo del Centro, Bajío y Norte de México. TerraFina es administrada por especialistas en la industria altamente capacitados y es asesorado externamente por PREI®.

TerraFina tiene 228 propiedades, que incluyen 218 naves industriales, con un total aproximado de 31 millones de pies cuadrados de ARB y 13 reservas de tierra, diseñadas para preservar la capacidad de crecimiento orgánico del portafolio.

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

Acerca de Prudential Real Estate Investors

Prudential Real Estate Investors es uno de los líderes mundiales en la administración de negocios de bienes raíces ofreciendo diversos vehículos de inversión que se encuentran invertidos en mercados privados y públicos ubicados en Estados Unidos de América, Europa, Medio Oriente, Asia, Australia y Latinoamérica. El corporativo se encuentra basado en Madison, Nueva Jersey y adicionalmente la compañía cuenta con oficinas en Atlanta, Chicago, Miami, Nueva York, San Francisco, Frankfurt, Lisboa, Londres, Luxemburgo, Múnich, París, Abu Dabi, Ciudad de México, Hong Kong, Seúl, Singapur, Sídney, Tokio y representación en Río de Janeiro. PREI cuenta con un total de US\$58.2 mil millones en activos brutos bajo administración (US\$43.5 mil millones de activos netos) al 30 de septiembre de 2014. Para mayor información favor de visitar www.prei.com.

Acerca de Prudential Financial, Inc.

Prudential Financial Inc. (NYSE: PRU) es una empresa líder en servicios financieros que al 30 de septiembre de 2014 cuenta con más de US\$1 mil billones de activos administrados con operaciones en Estados Unidos, Asia, Europa y Latinoamérica. La diversidad y talento de los empleados de Prudential está comprometido en ayudar a clientes individuales e institucionales a crecer y proteger su patrimonio mediante una oferta diversa de productos y servicios incluyendo seguros, anualidades, servicios relacionados con jubilaciones, fondos mutualistas y administración de inversiones. El icónico símbolo de la roca de Prudential en Estados Unidos en el último siglo se ha distinguido por la fortaleza, estabilidad, experiencia e innovación que representa. Para mayor información, favor de visitar www.news.prudential.com.

Declaraciones sobre eventos futuros

Este documento puede incluir proyecciones o declaraciones a futuro que implican riesgos e incertidumbres. Palabras como "estima", "proyecto", "planea", "cree", "espera", "anticipa", "intenta", y otras expresiones similares deben identificarse exclusivamente como previsiones o estimaciones. TerraFina advierte a los lectores que las declaraciones o estimaciones en este documento, o las realizadas por la administración de TerraFina, están sujetas en su integridad a riesgos e incertidumbres que pueden provocar cambios en función de diversos factores que no están bajo control de TerraFina. Las estimaciones a futuro reflejan el juicio de TerraFina a la fecha del presente documento, y TerraFina se reserva el derecho de actualizar las declaraciones contenidas en este documento o que de él emanen cuando lo estime oportuno. El desempeño pasado o presente de TerraFina no garantiza su desempeño futuro.



Conferencia Telefónica

(BMV: TERRA13)

Cordialmente lo invita a participar en la teleconferencia de Resultados del
Cuarto Trimestre del 2014

Viernes, 20 de febrero 2015
11:00 a.m. Horario del Este (ET)
10:00 a.m. Horario Central (CT)

Presentado por:

Alberto Chretin, Director General
Angel Bernal, Director de Finanzas

Para participar en la llamada, por favor marcar:

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

Audio Webcast Link: <http://www.videonewswire.com/event.asp?id=101433>

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: 89246138



Anexos

Anexo 1 – Ingresos

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

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

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

Ingresos		2014	4T14	4T13	2014	4T14	4T13
		(millones de pesos)			(millones de dólares)		
cálculo NOI	Ingresos por Rentas	1,737.4	457.9	411.3	130.7	33.1	31.6
No Monetario	Ingresos Devengados ¹	46.9	6.2	26.5	3.6	0.5	2.0
	Otros Ingresos Operativos	199.7	45.3	52.6	15.1	3.4	4.0
cálculo NOI	Gastos Reembolsables como Ingresos ²	148.5	32.9	48.2	11.3	2.5	3.7
cálculo AFFO	Mejoras de Inquilinos Reembolsables	11.1	3.2	4.4	0.8	0.2	0.3
No Monetario	Otros Ingresos No Monetarios	40.2	9.1	0.0	3.0	0.6	0.0
	Ingresos Netos	1,984.0	509.4	490.3	149.4	36.9	37.6

(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		2014	4T14	4T13	2014	4T14	4T13
		(millones de pesos)			(millones de dólares)		
	Reparaciones y Mantenimiento	-115.0	-30.8	-29.6	-8.6	-2.2	-2.3
cálculo ION	Recurrente	-35.8	-9.1	-8.7	-2.7	-0.7	-0.7
cálculo AFFO	No Recurrente	-79.2	-21.7	-20.9	-5.9	-1.6	-1.6
	Impuestos Propiedad	-101.8	-56.4	-7.3	-7.4	-3.9	-0.6
cálculo ION	Operativos	-47.5	-5.8	-6.5	-3.6	-0.4	-0.5
No Monetarios	No Operativos	-54.2	-50.7	-0.7	-3.8	-3.5	-0.1
cálculo ION	Comisión por Administración de Propiedad	-39.4	-10.0	-10.6	-3.0	-0.7	-0.8
cálculo ION	Electricidad	-37.4	-7.2	-16.7	-2.8	-0.5	-1.3
cálculo AFFO	Comisión Agentes	-58.9	-26.9	-17.1	-4.4	-2.0	-1.3
	Seguro de Cobertura de Propiedad	-24.1	-10.4	-5.3	-1.8	-0.8	-0.4
cálculo ION	Operativos	-21.1	-9.7	-4.6	-1.6	-0.7	-0.4
cálculo UAFIDA	Administrativos	-3.0	-0.8	-0.7	-0.2	-0.1	-0.1
cálculo ION	Seguridad	-13.5	-3.5	-3.6	-1.0	-0.3	-0.3
cálculo UAFIDA	Publicidad	-1.6	-0.4	-0.4	-0.1	0.0	0.0
	Otros Gastos	-21.3	-6.1	-4.7	-1.6	-0.4	-0.4
cálculo ION	Relacionados con la Operación	-13.1	-3.3	-4.7	-1.0	-0.2	-0.4
cálculo UAFIDA	Administrativos	-8.2	-2.9	0.0	-0.6	-0.2	0.0
No Monetarios	Estimación Cuentas Cobro Dudoso	-38.7	-12.6	-6.8	-2.9	-0.9	-0.5
Gastos Bienes Raíces Totales		-451.5	-164.6	-102.0	-33.6	-11.7	-7.8

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		2014	4T14	4T13	2014	4T14	4T13
		(millones de pesos)			(millones de dólares)		
cálculo UAFIDA	Comisión del Asesor Externo	-108.3	-28.8	-15.9	-8.0	-2.0	-1.2
	Honorarios Legales	-15.2	-8.3	-16.4	-1.1	-0.6	-1.3
cálculo UAFIDA	Recurrentes	-4.5	-3.2	-4.3	-0.3	-0.2	-0.3
cálculo AFFO	No Recurrentes	-10.7	-5.1	-12.1	-0.8	-0.4	-0.9
	Otros Honorarios Profesionales	-12.6	-2.2	-5.9	-1.0	-0.2	-0.5
cálculo UAFIDA	Recurrentes	-9.4	-1.5	-6.7	-0.8	-0.2	-0.5
cálculo AFFO	No Recurrentes	-3.2	-0.7	0.7	-0.2	0.0	0.1
	Honorarios Administrativos	-73.6	-14.4	-9.9	-5.6	-1.1	-0.8
cálculo UAFIDA	Recurrentes	-36.1	-9.4	-9.9	-2.7	-0.7	-0.8
No Operativos	No Recurrentes ¹	-37.5	-5.0	0.0	-2.9	-0.4	0.0
cálculo UAFIDA	Sueldos	-21.1	-10.7	-5.5	-1.5	-0.7	-0.4
cálculo UAFIDA	Honorarios del Fiduciario	-4.6	-1.2	6.6	-0.3	-0.1	0.5
cálculo UAFIDA	Otros Gastos	-6.3	-2.9	-1.5	-0.5	-0.2	-0.1
Comisiones y Gastos de Admón. Totales		-241.7	-68.4	-48.7	-18.0	-4.9	-3.7

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

Fuente: PREI - Fund Accounting



Anexo 4 – Reconciliación

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

	2014	4T14	2014	4T14
	(millones de pesos)		(millones de dólares)	
Utilidad (Pérdida) Integral	2,476.5	1,417.6	186.3	102.5
<i>Sumar (Restar) Ajustes de Conversión Cambiaria:</i>				
Ajuste de Conversión Cambiaria	-1989.0	-1578.8	-149.7	-114.2
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero:</i>				
Gastos de Deuda No Recurrente	9.8	0.0	0.7	0.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes No Monetarios:</i>				
Gastos Relacionados de Adquisiciones	0.0	0.0	0.0	0.0
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	499.1	392.8	37.6	28.4
Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	44.3	-20.1	3.3	-1.5
Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	40.0	2.6	3.0	0.2
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	-205.9	-22.1	-15.5	-1.6
Ajuste a Venta de Propiedades de Inversión	-0.7	0.0	-0.1	0.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Reparaciones y Mantenimiento No Recurrente	79.1	21.7	6.0	1.6
Impuestos Propiedad No Operativos	54.2	50.7	4.1	3.7
Comisiones Arrendamiento	58.8	26.9	4.4	2.0
Estimación Cuentas Cobro Dudoso	38.7	12.6	3.0	1.0
Honorarios legales No Recurrentes	10.7	5.1	0.9	0.4
Otros Honorarios Profesionales No Recurrentes	3.2	0.7	0.2	0.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>				
Ingresos Devengados	-46.9	-6.2	-3.5	-0.5
Otros Ingresos No Monetarios	-40.2	-9.1	-3.0	-0.7
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	-11.1	-3.2	-0.8	-0.2
<i>Sumar (Restar) Honorarios Administrativos No Operativos</i>				
Honorarios Administrativos No Operativos	37.5	5.0	2.8	0.4
Fondos de la Operación (FFO)	1,058.3	296.2	79.8	21.6
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero</i>				
Intereses Financieros	447.1	109.1	33.6	7.9
Gastos de Deuda Recurrentes	1.7	0.8	0.1	0.1
Productos Financieros	-32.1	-25.5	-2.4	-1.8
UAFIDA	1,475.1	380.6	111.2	27.7
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Comisión del Asesor Externo	108.3	28.8	8.1	2.1
Honorarios Legales Recurrentes	4.5	3.2	0.3	0.2
Otros Honorarios Profesionales Recurrentes	9.4	1.5	0.7	0.1
Honorarios Administrativos	36.1	9.4	2.7	0.7
Sueldos	21.1	10.7	1.6	0.8
Honorarios del Fiduciario	4.6	1.2	0.3	0.1
Otros Gastos	6.3	2.9	0.4	0.2
Publicidad	1.6	0.3	0.1	0.0
Seguro de Cobertura de Propiedad Administrativos	3.0	0.8	0.2	0.1
Otros Gastos Administrativos	8.2	2.9	0.6	0.2
ION	1,678.1	442.3	126.3	32.1
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes	35.8	9.1	2.7	0.7
Impuestos Propiedad Recurrentes	47.5	5.8	3.6	0.4
Comisión por Administración de Propiedad	39.4	10.0	3.0	0.7
Electricidad	37.4	7.2	2.8	0.5
Seguro de Cobertura de Propiedad Operativos	21.1	9.7	1.6	0.7
Seguridad	13.5	3.5	1.0	0.3
Otros Gastos Relacionados con la Operación	13.1	3.3	1.0	0.2
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>				
Otros Ingresos No Monetarios	40.2	9.1	3.1	0.7
Ingresos Devengados	46.9	6.2	3.5	0.5
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	11.1	3.2	0.8	0.2
Ingresos Netos	1,984.0	509.4	149.4	36.9



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

	2014	4T14	2014	4T14
	(millones de pesos)		(millones de dólares)	
Utilidad (Pérdida) Integral	2,476.5	1,417.6	186.3	102.5
<i>Sumar (Restar) Ajustes de Conversión Cambiaria:</i>				
Ajuste de Conversión Cambiaria	-1989.0	-1578.8	-149.7	-114.2
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero:</i>				
Gastos de Deuda No Recurrente	9.8	0.0	0.7	0.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes No Monetarios:</i>				
Gastos Relacionados de Adquisiciones	0.0	0.0	0.0	0.0
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	499.1	392.8	37.6	28.4
Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	44.3	-20.1	3.3	-1.5
Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	40.0	2.6	3.0	0.2
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	-205.9	-22.1	-15.5	-1.5
Ajuste a Venta de Propiedades de Inversión	-0.7	0.0	-0.1	0.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Impuestos Propiedad No Operativos	54.2	50.7	4.1	3.7
Estimación Cuentas Cobro Dudoso	38.7	12.6	3.0	0.9
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>				
Ingresos Devengados	-46.9	-6.2	-3.5	-0.4
Otros Ingresos No Monetarios	-40.2	-9.1	-3.0	-0.7
<i>Sumar (Restar) Honorarios Administrativos No Operativos</i>				
Honorarios Administrativos No Operativos	37.5	5.0	2.9	0.4
<i>Sumar (Restar) Ajustes de CAPEX:</i>				
CAPEX de Reserva	-	9.6	-	0.7
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)	917.5	254.6	69.3	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. 30.09, así como el tipo de cambio promedio del 4T14 de Ps. 13.8251

Tasa Cap Rate Implícita	
Precio Promedio Trimestral (dólares) ¹	2.18
(x) CBFIs (millones de CBFIs)	602.5
(=) Capitalización del Mercado	1,311.3
(+) Deuda Total	745.7
(-) Efectivo	339.9
(=) Valor de la Empresa	1,717.1
(-) Reserva Territorial	78.6
(=) Valor Implícito Operativo de los Bienes Raíces	1,638.5
Ingreso Operativo Neto (ION) 2015e	130.0
Tasa Cap Rate Implícita	7.9%

Datos expresados en millones de dólares excepto donde se indique.

(1) Precio promedio de la acción del 4T14: Ps.30.09 y tipo de cambio promedio del 4T13: Ps.13.8251



Estados Financieros

Estado de Resultados

(miles de pesos)

	4T14	2014
Ingresos por rentas	\$464,175	\$1,784,262
Otros ingresos operativos	45,256	199,725
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	(164,549)	(451,479)
Honorarios y gastos diversos	(68,467)	(241,682)
Gastos relacionados con adquisiciones	-	-
Ganancia (pérdida) realizada por venta de bienes raíces	-	703
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de los préstamos	20,056	(44,343)
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	22,061	205,921
Ganancia (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	(2,566)	(39,973)
Ganancia (pérdida) cambiaria	(392,782)	(499,062)
Utilidad de operación	(76,816)	914,072
Productos financieros	25,462	32,061
Gastos financieros	(109,865)	(458,617)
Gastos financieros-neto	(84,403)	(426,556)
Utilidad Neta del periodo	(161,219)	487,516
Conceptos que serán reclasificados posteriormente a la utilidad o pérdida por ajuste de conversión cambiaria	1,578,798	1,989,016
Utilidad integral del periodo	1,417,579	2,476,532



Estados Financieros

Balance General	30-dic-14	30-sep-14
<i>(miles de pesos)</i>		
Activos		
Activo no circulante		
Propiedades de inversión	\$24,298,809	\$22,141,159
<small>(Costo: 31/12/2014 - Ps.23,843,700; 30/09/2014 - Ps.21,745,250)</small>		
Instrumentos financieros derivados	454	2,809
Activo circulante		
Otros activos	54,020	59,411
Impuestos por recuperar	115,683	138,422
Pagos anticipados	8,858	9,598
Rentas diferidas por cobrar	98,643	84,105
Cuentas por cobrar	40,898	41,850
<small>(Reserva para cuentas incobrables: 31/12/2014 - Ps.61,871; 30/09/2014 - Ps.44,482)</small>		
Efectivo restringido	53,261	57,225
Efectivo y equivalentes de efectivo	5,002,554	6,445,461
Total activos	29,673,180	28,980,040
Activos netos atribuible a los inversionistas (patrimonio neto)		
Contribuciones netas	15,681,752	15,792,371
Utilidades acumuladas	-	293,862
Ajuste de conversión cambiaria	2,500,872	922,074
Total activos netos	18,182,624	17,008,307
Pasivos		
Pasivo no circulante		
Préstamos	10,974,936	11,571,664
<small>(Costo: 31/12/2014 - \$11,086,558; 30/09/2014 - \$11,654,730)</small>		
Depósitos de arrendatario	161,876	151,936
Pasivo circulante		
Proveedores y otras cuentas por pagar	353,744	218,103
Préstamos	-	30,030
<small>(costo: 31/12/2014 - Ps.0, 30/09/2014 - Ps.30,295)</small>		
Total pasivo (excluyendo activo neto atribuible a los Inversionistas)	11,490,556	11,971,733
Total pasivos y activos netos	29,673,180	28,980,040



Estados Financieros

Estado de Flujo de Efectivo	Dic-14
<i>(miles de pesos)</i>	
Flujos de efectivo de actividades de operación:	
Utilidad (pérdida) del período	\$487,516
Ajustes:	
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	(205,921)
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	39,973
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	44,343
Utilidad realizada por venta de propiedades de inversión	(703)
Estimación para cuentas de cobro dudoso	38,701
Rentas diferidas por cobrar	(57,361)
Disminución (aumento) en efectivo restringido	3,674
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar	(522)
Disminución (aumento) en impuestos por recuperar	910,265
Disminución (aumento) en pagos anticipados	(449)
Disminución (aumento) en otros activos	23,260
(Disminución) aumento en depósitos de arrendatarios	13,890
(Disminución) aumento en proveedores y otras cuentas por pagar	(55,793)
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de operación	1,240,873
Flujo de efectivo de actividades de inversión	
Adquisiciones de propiedades de inversión	(8,101)
Mejoras de propiedades de inversión	(240,839)
Disposición de propiedades de inversión	11,011
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de inversión	(237,929)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento	
Adquisición de instrumentos financieros derivados	(275)
Préstamos recibidos	0
Pago de préstamos	(2,467,263)
Distribuciones pagadas a accionistas	(844,548)
Producto de la emisión de CBFIs	5,891,767
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de financiamiento	2,579,681
(Disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo	3,582,625
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	728,550
Efectos cambiarios sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	691,379
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	\$5,002,554



Estados Financieros

Estado de Variaciones en el Capital Contable	Atribuible a los Inversionistas			
	Contribuciones netas	Reserva para ajuste de conversión cambiaria	Utilidades (pérdidas) acumuladas	Total activos netos atribuible a los Inversionistas
<i>(miles de pesos)</i>				
Balance al 1 de enero de 2014 (Auditado)	\$9,900,604	\$511,856	\$246,413	\$10,658,873
Activo neto contribuido, neto de costos de emisión	5,891,767	-	-	5,891,767
Distribuciones a tenedores	(110,619)	-	(733,929)	(844,548)
Utilidad integral				
Utilidad (pérdida) neta del período	-	-	487,516	487,516
Otros resultados integrales				
Ajuste por conversión de divisas	-	1,989,016	-	1,989,016
Total de utilidad (pérdida) utilidad integral	-	1,989,016	487,516	2,476,532
Activo neto atribuible a los Inversionistas (patrimonio neto) por el período del 1 de Enero al 31 de diciembre de 2014 (No auditado)	\$15,681,752	\$2,500,872	\$-	\$18,182,624

Resultados del periodo 01 de enero 2014 al 31 de diciembre 2014.