



REPORTE DE RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE Y AÑO COMPLETO 2015

Ciudad de México, 17 de febrero de 2016 – 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 (4T15) y año completo 2015.

Las cifras presentadas en este reporte han sido preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, "IFRS" por su acrónimo en inglés). Las cifras presentadas en este reporte están expresadas en millones de pesos mexicanos y millones de dólares, salvo que se indique lo contrario. Adicionalmente, las cifras pueden variar por redondeo.

Los 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 2015 y hayan sido aprobados por la Asamblea Ordinaria Anual de Tenedores, los mismos se pondrán a disposición del público inversionista de conformidad con las disposiciones legales aplicables.

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

Hechos Destacados Operativos y Financieros al 31 de diciembre de 2015

Operativos

- La tasa de ocupación al 31 de diciembre de 2015 fue del 93.2%, un incremento de 197 puntos base comparado con el cuarto trimestre de 2014 (4T14). Adicionalmente, considerando las cartas de intención firmadas, la ocupación al cierre de 4T15 fue de 93.9%.
- La renta promedio anualizada del portafolio por pie cuadrado al cierre de 2015 fue US\$4.88, un incremento de US\$0.06 comparado con el 4T14.
- Al cierre de 2015, Terrafina registró un total de 29.9 millones de pies cuadrados (mpc) de Área Rentable Bruta (ARB) integrada por 209 propiedades y 218 inquilinos.
- El total de actividades por arrendamiento de 2015 fue de 7.7 mpc, de los cuales 14.3% corresponden a nuevos contratos, 58.4% a renovaciones y 27.3% a renovaciones anticipadas. Esta actividad se concentró principalmente en los mercados de Ciudad Juárez, Cuautitlán Izcalli, Chihuahua, Ramos Arizpe, San Luis Potosí, Guadalajara, Tijuana y Monterrey.
- El total de desarrollos en 2015 fue de 883,000 pies cuadrados de ARB y se estima que contribuirán con US\$3.3 millones en la generación de Ingreso Operativo Neto (ION) para el 2016. La tasa de retorno esperada de los desarrollos realizados en 2015 es 11.2%*.

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

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

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



Financieros

- Los ingresos por rentas de 2015 fueron US\$128.3 millones, de los cuales US\$31.5 millones corresponden al 4T15 y representa una disminución de 4.9% o US\$1.6 millones comparado con el 4T14. Es importante mencionar que como resultado de la venta de activos registrada en el 1T15, los principales indicadores del 4T15 en dólares (ingresos, ION y UAFIDA) disminuyeron. Sin embargo, los márgenes aumentan como resultado de las eficiencias generadas por la venta de activos.
- El ION de 2015 fue US\$123.6 millones, de los cuales US\$30.8 millones corresponden al 4T15 y representa una disminución de 4.0% o US\$1.3 millones comparado con el 4T14.
- El margen ION acumulado de 2015 fue 89.9% y 91.1% en el 4T15, un incremento de 95 puntos base comparado con el 4T14.
- La UAFIDA de 2015 alcanzó US\$109.7 millones, de los cuales US\$27.0 millones corresponden al 4T15, una disminución de 2.5% o US\$0.7 millones comparado con el 4T14.
- El margen UAFIDA de 2015 fue de 79.8% y 79.9% en el 4T15, un aumento de 203 puntos base comparado con el 4T14.
- Los fondos disponibles para la operación ajustados (AFFO) de 2015 alcanzaron US\$73.5 millones, un aumento de US\$4.0 millones comparado con el 2014.
- El margen AFFO de 2015 fue de 53.1% y 48.4% para el 4T15, una disminución de 166 puntos base comparado con el 4T14.
- El monto **total de distribuciones** para el 2015 fue de US\$73.5 millones. Como resultado de las operaciones del 4T15, se distribuirán Ps.0.4541 por CBFI (US\$0.0271 por CBFI) como pago de distribuciones correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de octubre y el 31 de diciembre de 2015.
- El resultado de las distribuciones por CBFI correspondientes al resultado de 2015 fue de US\$0.1210; tomando en cuenta el precio promedio de 2015 de US\$1.94 (Ps.30.72), se obtuvo un retorno por distribución (*dividend yield*) del 6.2%.



Resultados Relevantes

Operativos	Mar15	Jun15	Sep15	Dic15	Dic14
Número de Propiedades Desarrolladas	196	196	196	209	218
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc) ¹	28.2	28.3	28.3	29.9	31.0
Nuevos Desarrollos ² (mpc)	0.49	0.61	0.58	0.88	0.27
Reserva Territorial (mpc)	5.90	5.74	5.74	6.40	7.24
Tasa de Ocupación ³	93.7%	93.1%	93.5%	93.2%	91.2%
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	4.87	4.89	4.90	4.88	4.82
Plazo Promedio Remanente de Renta (años)	3.66	3.61	3.58	3.67	3.84
Tasa de Renovación ⁴	97.4%	86.2%	90.7%	93.7%	89.7%

Financieros Acumulados	Mar15	Jun15	Sep15	Dic15	Dic14
(millones de pesos excepto donde se indique)					
Ingresos por Rentas ⁵	499.0	983.8	1,505.0	2,032.5	1,737.4
Otros Ingresos Operativos	70.3	92.2	123.0	166.6	199.7
Ingresos Netos	553.7	1,061.5	1,621.6	2,197.2	1,984.0
Ingreso Operativo Neto (ION)*	476.3	940.0	1,441.8	1,957.8	1,678.1
Margen ION	86.1%	88.5%	89.5%	89.9%	89.0%
UAFIDA ^{6*}	424.1	840.2	1,282.8	1,734.7	1,475.1
Margen UAFIDA	76.8%	79.2%	79.7%	79.8%	78.4%
Flujo de la Operación (FFO)*	319.6	651.1	1,001.5	1,327.8	1,058.3
Margen FFO	57.9%	61.4%	62.2%	61.1%	56.2%
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)*	296.3	597.3	883.5	1,159.2	917.5
Margen AFFO	53.3%	55.8%	54.6%	53.1%	48.5%
Distribuciones	296.3	597.3	883.5	1,159.2	917.5
Distribuciones por CBF ⁷	0.4880	0.9836	1.4550	1.9090	1.9276

Financieros Trimestrales	1T15	2T15	3T15	4T15	4T14
(millones de pesos excepto donde se indique)					
Ingresos por Rentas	499.0	484.8	521.2	527.5	457.9
Otros Ingresos Operativos	70.3	22.0	30.8	43.5	45.3
Ingresos Netos	553.7	507.8	560.1	575.6	509.4
Ingreso Operativo Neto (ION)*	476.3	463.7	501.8	516.0	442.3
Margen ION	86.1%	91.2%	91.5%	91.1%	90.1%
UAFIDA [*]	424.1	416.0	442.6	451.9	380.6
Margen UAFIDA	76.8%	81.8%	80.8%	79.9%	77.8%
Flujo de la Operación (FFO)*	319.6	331.4	350.5	326.3	296.2
Margen FFO	57.9%	65.2%	64.0%	57.7%	60.7%
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)*	296.3	300.9	286.2	275.7	254.6
Margen AFFO	53.3%	58.6%	52.0%	48.4%	51.9%
Distribuciones	296.3	300.9	286.2	275.7	254.6
Distribuciones por CBF ⁵	0.4880	0.4956	0.4713	0.4541	0.4226

Mar15	Jun15	Sep15	Dic15	Dic14
14.9314	15.1238	15.5454	15.8469	13.2899
(millones de dólares excepto donde se indique)				
33.4	65.1	96.8	128.3	130.7
4.7	6.2	8.1	10.7	15.1
37.1	70.4	104.5	138.9	149.4
31.9	62.2	92.8	123.6	126.3
86.1%	88.5%	89.5%	89.9%	89.0%
28.5	55.6	82.7	109.7	111.2
76.8%	79.2%	79.7%	79.8%	78.4%
21.4	43.1	64.5	84.0	79.8
57.9%	61.4%	62.2%	61.1%	56.2%
19.9	39.5	57.0	73.5	69.3
53.3%	55.8%	54.6%	53.1%	48.5%
19.9	39.5	57.0	73.5	69.3
0.0327	0.0650	0.0938	0.1210	0.1457

1T15	2T15	3T15	4T15	4T14
14.9314	15.3162	16.3886	16.7515	13.8251
(millones de dólares excepto donde se indique)				
33.4	31.7	31.8	31.5	33.1
4.7	1.5	1.9	2.6	3.4
37.1	33.2	34.1	34.4	36.9
31.9	30.3	30.6	30.8	32.1
86.1%	91.2%	91.5%	91.1%	90.1%
28.5	27.2	27.0	27.0	27.7
76.8%	81.8%	80.8%	79.9%	77.8%
21.4	21.7	21.4	19.5	21.6
57.9%	65.2%	64.0%	57.7%	60.7%
19.9	19.6	17.5	16.5	18.6
53.3%	58.6%	52.0%	48.4%	51.9%
19.9	19.6	17.5	16.5	18.6
0.0327	0.0323	0.0288	0.0271	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. Incluye renovaciones anticipadas. (5) No incluye ingresos devengados ya que es una cuenta no monetaria. (6) Utilidad antes de gastos financieros, impuestos, depreciación y amortización. (7) Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios. Distribuciones por CBF⁷ correspondientes al 2014 incluyen un efecto de pre-dilución y post-dilución resultado del aumento de capital concluido en septiembre 2014, por lo tanto, el número no es comparable con las distribuciones por CBF⁷ del 2015, ya que reflejan el efecto post-dilución. (*) Se realiza un ajuste a nivel ingresos y gastos para el cálculo de dichas métricas. Los datos del Estado de Resultados en dólares fueron convertidos utilizando el tipo de cambio del promedio del periodo. Para mayor información sobre la integración de estos cálculos, favor de referirse a la sección "Desempeño Financiero 4T15" y "Anexos" disponibles en el documento.

Fuente: PREI – Portfolio Management y Fund Accounting



Resultados Relevantes *(continuación)*

<i>Balance General</i>	Mar15	Jun15	Sep15	Dic15	Dic14	Mar15	Jun15	Sep15	Dic15	Dic14
						15.1542	15.5676	17.0073	17.2065	14.7180
	<i>(millones de pesos excepto donde se indique)</i>					<i>(millones de dólares excepto donde se indique)</i>				
<i>Efectivo y Equivalentes de Efectivo</i>	5,565.8	4,833.3	4,995.7	4,467.9	5,002.6	367.3	310.5	293.7	259.7	339.9
<i>Propiedades de Inversión</i>	23,487.2	24,116.6	26,623.7	28,678.7	24,298.8	1,549.9	1,549.2	1,565.4	1,666.7	1,651.0
<i>Reserva de Terrenos</i>	876.6	692.5	756.5	827.2	876.6	57.8	44.5	44.5	48.1	59.6
<i>Deuda Total</i>	10,309.9	10,229.2	11,127.3	12,215.6	10,975.0	680.3	657.1	654.3	709.9	745.7
<i>Deuda Neta</i>	4,744.1	5,395.9	6,131.6	7,747.8	5,972.4	313.1	346.6	360.5	450.3	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



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

Estimados Inversionistas,

En el 2015, TerraFina generó sólidos indicadores operativos y financieros resultado de la ejecución continua de la estrategia de crecimiento lo que nos ha permitido adicionar activos industriales de alta calidad al portafolio. A lo largo del 2015, observamos un crecimiento económico limitado en México así como en otros países emergentes y desarrollados. Sin embargo, en TerraFina generamos resultados constantes demostrando ser una compañía defensiva, al contar con 97% de los contratos de arrendamiento en dólares y con la mayoría de la fuente de ingresos de nuestros inquilinos denominado en esta moneda, lo que permite asegurar la solvencia y rentabilidad del negocio.

Durante el año, la actividad de manufactura para la exportación tuvo un desempeño positivo destacándose los sectores automotriz, electrónico, industrial y aeroespacial. Hacia adelante, esperamos ver un mayor dinamismo atrayendo a nuevas empresas que buscan establecer operaciones en el país tomando ventaja de su ubicación estratégica con Estados Unidos, mano de obra calificada y una estructura de costos competitiva. Las actividades de logística y distribución también se fortalecieron resultado de la creciente actividad de manufactura para la exportación a quienes la mayoría de nuestros inquilinos enfocan sus operaciones.

Nos complace comentarles que para los objetivos planteados en el 2015, concluimos la estrategia de reciclaje de capital vendiendo activos industriales por US\$101 millones, mejorando la edad promedio del portafolio, incrementando la ocupación y renta promedio, así como la generación de ahorros en gastos de mantenimiento, financieros y comisiones al asesor externo, manteniendo los niveles de AFFO posterior a la venta.

Por otro lado, como parte de la estrategia financiera, logramos sustituir la línea de crédito revolvente garantizada de US\$500 millones por una nueva línea de crédito no garantizada de US\$375 millones, con un costo de deuda más competitivo y alineado con el objetivo de migrar a deuda sin garantías. Consecuentemente, TerraFina emitió un bono internacional por US\$425 millones a 7 años con una tasa cupón de 5.25%, obteniendo una calificación de grado de inversión por Moody's Investor Services y Fitch Ratings. Los recursos obtenidos de la emisión fueron utilizados para repagar ciertos créditos mejorando significativamente el vencimiento promedio de la deuda contando con una estructura de capital más flexible.

Por último, como parte de los avances en la estrategia de crecimiento del 2015, concluimos la adquisición de 10 propiedades industriales por US\$59.4 millones a un cap rate estabilizado para los próximos doce meses de 8.3%. Con esta adquisición se adicionan 1.1 millones de pies cuadrados de área rentable con propiedades ubicadas en la región norte y Bajío lo que representa una contribución al AFFO en un rango de US\$4.6 a US\$4.7 millones al año. Complementando la estrategia de crecimiento, TerraFina desarrolló en 2015, un total de 883 mil pies cuadrados ubicados 50.4% en la región Norte, 20.4% en el Bajío y 29.2% en el Centro. Estos nuevos desarrollos se estima que contribuirán US\$3.3 millones en la generación de Ingreso Operativo Neto (ION) para el 2016. Adicionalmente, TerraFina está trabajando en adquisiciones potenciales, cuyas negociaciones se encuentran avanzadas. Asimismo, la Compañía espera anunciar durante el primer semestre de 2016 el cumplimiento de esta fase de la estrategia de crecimiento, utilizando la totalidad de los recursos de la emisión de capital realizada en septiembre 2014.

En cuanto a los principales resultados financieros y operativos de 2015, me gustaría resaltar la ocupación, la cual alcanzó un nivel de 93.2%, incrementándose 197 puntos base comparado con el 2014.



Adicionalmente, la ocupación en la región Norte fue de 95.1% destacando la actividad de arrendamiento realizada en los mercados de Ciudad Juárez, Chihuahua, Torreón, Tijuana y Monterrey. En el Bajío, los niveles de ocupación alcanzaron un 87.1%, y en el Centro, un nivel de 95.4%, destacando principalmente la actividad de logística y distribución en el mercado de Cuautitlán Izcalli.

En cuanto al total de actividad de arrendamiento en el 2015, se cerraron 7.7 millones de pies cuadrados en contratos, de los cuales 14.3% correspondieron a nuevos contratos, 58.4% a renovaciones y 27.3% a renovaciones anticipadas. La tasa de renovación al cierre del año se ubica en 93.7% mientras que la promedio registrada en el 2015 fue de 92.0%.

La renta promedio anualizada se ubicó en US\$4.88 por pie cuadrado. Las rentas promedio por región se mantuvieron estables en donde la región Norte alcanzó un nivel de US\$4.77 por pie cuadrado; la región Bajío con una renta de US\$4.89 por pie cuadrado; y finalmente la región Centro, con una renta de US\$5.13 por pie cuadrado.

Dentro de las principales métricas financieras de 2015, destacaron los ingresos por rentas por US\$128.3 millones, un Ingreso Operativo Neto por US\$123.6 millones con un margen del 89.9%, una Utilidad antes de Gastos Financieros, Intereses, Depreciación y Amortización por US\$109.7 millones con un margen del 79.8%, así como US\$73.5 millones en Fondos de la Operación Ajustados. Asimismo, el nivel de distribución por CBFI para el 2015 fue de 1.9090 centavos de peso por certificado o 0.1210 centavos de dólar y un retorno por distribución (*dividend yield*) del 6.2%, tomando en cuenta el precio promedio del CBFI en el 2015.

Finalmente, nos gustaría comentarles que esperamos un año 2016 positivo con oportunidades de crecimiento en adquisiciones y nuevos desarrollos y en donde mantendremos el enfoque y disciplina para agregar al portafolio activos de alta calidad. Con esto me gustaría confirmarles nuestro compromiso en procurar el crecimiento, priorizando la generación de una mayor rentabilidad en la Compañía.

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 2015)

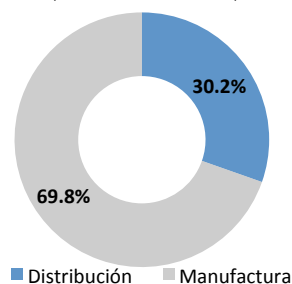
	Norte	Bajío	Centro	Total
# Propiedades	133	47	29	209
# de Arrendatarios	135	47	36	218
ARB (mpc)	16.4	7.4	6.1	29.9
Nuevos Desarrollos (mpc)	0.4	0.2	0.3	0.9
Reserva de Terrenos (mpc)	3.0	0.1	3.3	6.4
Tasa de Ocupación	95.1%	87.1%	95.4%	93.2%
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	4.77	4.89	5.13	4.88
% Renta Base Anualizada	54.7%	23.2%	22.0%	100.0%

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



Diversificación por Uso de Propiedad al 4T15

(como % del ARB arrendado)



Actividades de Arrendamiento

	2015	2014	Var.
Portafolio Operativo (mpc):			
Renovaciones	4.5	5.0	-0.5
Renovaciones Anticipadas	2.1	2.7	-0.6
Nuevos Arrendamientos	1.1	1.5	-0.4
Pies Cuadrados Totales de Arrendamientos Firmados	7.7	9.2	-1.5

Fuente: PREI - Portfolio Management



Resumen Operativo *(continuación)*

Ocupación y Rentas por Región

<i>(Al 31 de diciembre 2015)</i>	Tasa de Ocupación	Renta Prom. / Pie Cuadrado (dólares)
Norte	95.1%	4.77
Baja California	92.9%	4.69
Sonora	86.3%	4.18
Chihuahua	97.1%	4.93
Coahuila	95.2%	4.42
Nuevo León	83.0%	5.19
Tamaulipas	88.6%	4.50
Durango	100.0%	3.86
Bajío	87.1%	4.89
San Luis Potosí	89.2%	4.70
Jalisco	100.0%	5.39
Aguascalientes	100.0%	4.53
Guanajuato	89.2%	5.06
Querétaro	70.4%	4.87
Centro	95.4%	5.13
Estado de México	94.6%	5.30
Distrito Federal	100.0%	10.42
Puebla	100.0%	3.33
Tabasco	100.0%	4.17
Total	93.2%	4.88

Fuente: PREI - Portfolio Management

Vencimientos y Renovaciones por Región

	Consolidado			
<i>(Al 31 de diciembre 2015)</i>	Vencimientos (número de contratos)	% Total de Vencimientos	Renovaciones (número de contratos)	% Total de Renovaciones
Norte	24	85.7%	22	91.7%
Baja California	2	7.1%	1	50.0%
Sonora	0	0.0%	0	0.0%
Chihuahua	17	60.7%	17	100.0%
Coahuila	1	3.6%	1	100.0%
Nuevo León	4	14.3%	3	75.0%
Tamaulipas	0	0.0%	0	0.0%
Durango	0	0.0%	0	0.0%
Bajío	3	10.7%	3	100.0%
San Luis Potosí	1	3.6%	1	100.0%
Jalisco	0	0.0%	0	0.0%
Aguascalientes	0	0.0%	0	0.0%
Guanajuato	0	0.0%	0	0.0%
Querétaro	2	7.1%	2	100.0%
Centro	1	3.6%	1	100.0%
Estado de México	1	3.6%	1	100.0%
Distrito Federal	0	0.0%	0	0.0%
Puebla	0	0.0%	0	0.0%
Tabasco	0	0.0%	0	0.0%
Total	28	100.0%	26	92.9%

Fuente: PREI - Portfolio Management

* Sobre número de contratos vencidos en el trimestre



Desempeño Operativo 2015

Composición por Diversificación Geográfica

La diversificación geográfica de las propiedades de Terrafina al cierre de 2015 (en base al ARB por pie cuadrado) se encontraban principalmente ubicadas en la región norte de México representando un 54.8% de ARB, mientras que para las regiones Bajío y Centro representaba 24.7% y 20.5%, respectivamente.

Diversificación Geográfica por Región y Estado

	4T15	% del ARB Total al 4T15	4T14	% del ARB Total al 4T14
Norte	16.38	54.8%	18.53	59.7%
Baja California	1.13	3.8%	1.13	3.6%
Sonora	0.28	0.9%	0.28	0.9%
Chihuahua	9.61	32.2%	9.84	31.7%
Coahuila	3.39	11.3%	3.38	10.9%
Nuevo León	1.16	3.9%	1.67	5.4%
Tamaulipas	0.34	1.2%	1.76	5.7%
Durango	0.46	1.6%	0.46	1.5%
Bajío	7.40	24.7%	6.51	21.0%
San Luis Potosí	2.59	8.7%	1.89	6.1%
Jalisco	1.29	4.3%	1.29	4.2%
Aguascalientes	0.75	2.5%	0.75	2.4%
Guanajuato	0.79	2.6%	0.54	1.7%
Querétaro	1.98	6.6%	2.04	6.6%
Centro	6.12	20.5%	6.00	19.3%
Estado de México	5.26	17.6%	5.14	16.6%
Distrito Federal	0.02	0.1%	0.02	0.1%
Puebla	0.18	0.6%	0.18	0.6%
Tabasco	0.65	2.2%	0.65	2.1%
Total	29.90	100.0%	31.04	100.0%

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

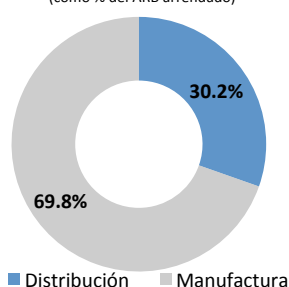
Fuente: PREI - Portfolio Management

Composición por Uso de la Propiedad

Al cierre de 2015, la participación de propiedades dedicadas a la distribución y logística fue de 30.2% y 69.8% a la manufactura.

Diversificación por Uso de Propiedad al 4T15

(como % del ARB arrendado)



Diversificación por Uso de Propiedad

	4T15	4T14	Var.
Distribución	30.2%	30.4%	-17 bps
Manufactura	69.8%	69.6%	17 bps

Fuente: PREI - Portfolio Management

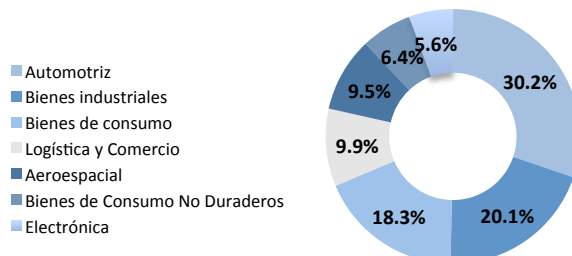


Composición por Sectores

Al 31 de diciembre de 2015, la diversificación de arrendatarios por actividad industrial fue la siguiente:

Diversificación por Sector Industrial al 4T15

(como % del ARB arrendado)



Diversificación por Sector Industrial

	4T15	4T14	Var.
Automotriz	30.2%	28.2%	205 bps
Bienes industriales	20.1%	18.0%	208 bps
Bienes de consumo	18.3%	16.4%	199 bps
Logística y Comercio	9.9%	11.9%	-198 bps
Aeroespacial	9.5%	9.5%	-2 bps
Bienes de Consumo No Duraderos	6.4%	7.6%	-117 bps
Electrónica	5.6%	8.5%	-294 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 2015, el porcentaje de los ingresos de TerraFina que representa de sus ingresos su principal cliente fue de 4.4%, mientras que para los 10 y 20 clientes principales fue de 22.6% y 35.4%, respectivamente.

Clientes Principales

	Pies Cuadrados en Arrendamiento (millones)	% del Total de ARB	% del Total de Ingresos
(Al 31 de diciembre 2015)			
Cliente Principal	1.24	4.4%	4.4%
10 Clientes Principales	6.15	22.2%	22.6%
20 Clientes Principales	9.27	33.4%	35.4%

Fuente: PREI - Portfolio Management



Ocupación

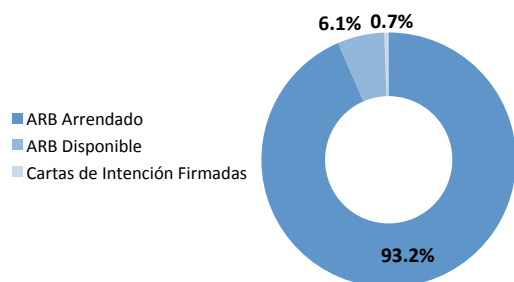
La ocupación al cierre del año 2015 fue de 93.2%, aumentando 197 puntos base respecto al 4T14. Considerando las cartas de intención firmadas, la ocupación del trimestre se ubicó en un 93.9%. Es importante mencionar que este indicador refleja el nivel de ocupación al cierre del trimestre.

Durante el cuarto trimestre de 2015, TerraFina tuvo actividad de arrendamiento por un total de 2.5 mpc, de los cuales el 15.0% corresponden a nuevos contratos de arrendamiento (incluyendo expansiones), 49.9% corresponden a renovaciones de contratos y 35.1% a renovaciones anticipadas.

La actividad de arrendamiento se realizó principalmente en los mercados de Ciudad Juárez, Cuautitlán Izcalli, Chihuahua, Querétaro, San Luis Potosí, Torreón, Tijuana y Monterrey. Adicional a esta actividad de arrendamiento, se firmaron cartas de intención por un espacio adicional de 244,000 pies cuadrados.

Ocupación al 4T15

(como % del ARB total)



	4T15	4T14	Var.
ARB Arrendado	93.2%	91.2%	197 bps
ARB Disponible	6.1%	8.0%	-189 bps
Cartas de Intención Firmadas	0.7%	0.8%	-8 bps
Total	100.0%	100.0%	

Fuente: PREI - Portfolio Management

Vencimientos de Contratos de Arrendamiento

Al cierre de 2015, TerraFina mantenía un total de 218 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 12% 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
2016	16.4	12.1%	3.70	13.3%
2017	17.9	13.2%	3.72	13.4%
2018	17.3	12.8%	3.54	12.7%
2019	26.8	19.7%	5.58	20.0%
2020	27.0	19.9%	5.39	19.4%
Posterior	30.2	22.2%	5.91	21.2%

Fuente: PREI - Portfolio Management



Utilización del Capital

Adquisiciones

En el cuarto trimestre, Terrafina realizó la adquisición de 10 propiedades industriales por US\$59.4 millones y a un cap rate estabilizado para los próximos doce meses de 8.3%. Esta transacción es parte de la adquisición del portafolio anunciada en julio de 2015.

Las propiedades están ubicadas en las ciudades de San Luís Potosí, Irapuato y Monterrey y adicionan 1.1 millones de pies cuadrados de área rentable bruta al portafolio. La ocupación es del 96.3% y todos los contratos se encuentran denominados en dólares bajo el formato de contratos de arrendamiento triple netos (NNN). Asimismo, se espera una contribución de US\$4.6 a US\$4.7 millones de dólares al AFFO.

Nuevos Desarrollos

Al cierre del 31 de diciembre de 2015, los nuevos desarrollos contribuirán con US\$3.3 millones al ION en 2016, teniendo un retorno estimado del 11.2% tomando en cuenta la inversión total esperada de US\$29.9 millones.

enero – diciembre 2015					
	Pies Cuadrados (millones)	Inversión Total Esperada (millones de pesos)	Inversión Total Esperada ³ (millones de dólares)	Costo por Pie Cuadrado (dólares)	% Pagando Renta al Cierre del Periodo
Norte	0.44	220.7	12.7	28.63	0.0%
Bajío	0.18	143.2	8.3	45.77	0.0%
Centro	0.26	154.8	8.9	34.67	0.0%
Total	0.88	518.7	29.9	33.89	0.0%

ION Proforma¹ (millones de dólares)

3.3

Retorno Estabilizado Estimado²

11.2%

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

(3) Antes de comisiones e impuestos

Fuente: PREI - Portfolio Management

Proyectos en Desarrollo

	4T15	4T14
Propiedades Desarrolladas	98.6%	99.1%
Propiedades en Desarrollo	1.4%	0.9%
Total	100.0%	100.0%

Fuente: PREI - Portfolio Management

Gastos de Capital (CAPEX)

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



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

Las cuentas del CAPEX están integradas por:

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

En el 2015, el total de inversión de CAPEX de TerraFina fue de US\$35.4 millones. A continuación se muestra el desglose de los gastos de capital en el 2015:

	4T15 (millones de pesos)	4T15 (millones de dólares)	2015 (millones de pesos)	2015 (millones de dólares)
Mejoras de los Inquilinos y CAPEX Recurrente	35.0	2.1	125.4	7.8
Comisiones de Arrendamiento	18.1	1.1	52.3	3.3
CAPEX Nuevos Desarrollos ¹	126.0	7.5	391.8	24.3
Gastos de Capital Totales	179.0	10.7	569.5	35.4

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

Fuente: PREI - Portfolio Management

Venta de Propiedades

En el 1T15, TerraFina concluyó la venta de US\$101 millones de activos, conformados por reservas de tierra (0.9 mpc) y propiedades industriales (2.8 mpc) ubicados en la región noreste de México. Como resultado, se mejoran las principales métricas operativas del portafolio, incrementando la ocupación y renta promedio, así como disminuyendo la edad promedio de las propiedades. Por otro lado, tuvo un impacto neutral en el AFFO resultado de los ahorros generados en los gastos de mantenimiento, financieros y comisiones al asesor externo.

	enero - diciembre 2015		
	Pies Cuadrados (millones)	Recursos Totales (millones de pesos)	Recursos Totales (millones de dólares)
Venta de Propiedades	2.79	1,396.6	93.3
Venta de Terrenos	0.95	116.5	7.8
Total	3.73	1,513.1	101.1

Fuente: PREI - Portfolio Management



Reservas Territoriales

Al 31 de diciembre de 2015, TerraFina cuenta con 11 propiedades de reserva territorial que equivalen a 6.4 mpc de ARB para futuros desarrollos de propiedades industriales.

La distribución de las reservas territoriales al cierre del 2015 se integra de la siguiente manera:

Al 31 de diciembre de 2015					
	Pies Cuadrados (millones)	Costo de Tierra (millones de pesos)	Costo de Tierra (millones de dólares)	Valor de Avalúo (millones de pesos)	Valor de Avalúo (millones de dólares)
Norte	3.0	474.6	27.6	441.6	25.7
Bajío	0.1	12.3	0.7	11.0	0.6
Centro	3.3	639.1	37.1	374.6	21.8
Total Portafolio de Terrenos	6.4	1,126.0	65.4	827.2	48.1

Fuente: PREI - Portfolio Management y Fund Accounting



Desempeño Financiero 2015

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 del 2015. Para el balance general, se utiliza el tipo de cambio al cierre al 31 de diciembre de 2015.

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 un indicador seguro del desempeño futuro.



Ingresos por Rentas

En el 2015, TerraFina registró US\$128.3 millones en ingresos por rentas. Durante el 4T15, se registraron US\$31.5 millones en ingresos por rentas, una disminución de 4.9% o US\$1.6 millones comparado con el 4T14. Es importante mencionar que como resultado de la venta de activos registrada en el 1T15, los principales indicadores del 4T15 en dólares (ingresos, ION y UAFIDA) disminuyeron. Sin embargo, los márgenes aumentan resultado de las eficiencias generadas por la venta de activos.

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

Otros Ingresos Operativos

Al cierre de 2015, se registraron US\$10.7 millones de otros ingresos operativos. En el 4T15, se registraron US\$2.6 millones de otros ingresos operativos, una disminución de 22.6%, o US\$0.8 millones comparado con el 4T14.

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\$138.9 millones y para el 4T15 US\$34.4 millones, una disminución de US\$2.6 millones o 6.9%, respecto al 4T14.

	2015	2014	Var. %	4T15	4T14	Var. %	2015	2014	Var. %	4T15	4T14	Var. %
	(millones de pesos)						(millones de dólares)					
Ingresos por Rentas	2,032.5	1,737.4	17.0%	527.5	457.9	15.2%	128.3	130.7	-1.8%	31.5	33.1	-4.9%
Ingresos Devengados ¹	-1.9	46.9	-	4.6	6.2	-26.1%	-0.2	3.6	-	0.3	0.5	-39.4%
Otros Ingresos Operativos	166.6	199.7	-16.6%	43.5	45.3	-3.8%	10.7	15.1	-29.1%	2.6	3.4	-22.6%
Gastos Reembolsables como Ingresos ²	143.6	148.5	-3.3%	39.1	32.9	18.8%	9.2	11.3	-18.8%	2.3	2.5	-5.9%
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	14.9	11.1	34.6%	4.4	3.2	36.9%	0.9	0.8	13.2%	0.3	0.2	13.2%
Otros Ingresos No Monetarios	8.1	40.2	-79.7%	0.0	9.1	-	0.6	3.0	-79.5%	0.0	0.6	-
Ingresos Netos	2,197.2	1,984.0	10.7%	575.6	509.4	13.0%	138.9	149.4	-7.1%	34.4	36.9	-6.9%

(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 2015 ascendieron a US\$30.2 millones. Estos gastos estuvieron relacionados principalmente con reparaciones y mantenimiento, gastos de electricidad, comisiones y gastos de impuestos y seguros.

Durante el 4T15, se registraron US\$6.2 millones, una disminución de 47.5% o US\$5.6 millones comparado con el 4T14.



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 2015, TerraFina registró US\$123.6 millones de ingreso operativo neto y un margen ION del 89.9%.

Durante el 4T15, TerraFina registró US\$30.8 millones de ION el cual disminuyó 4.0% o US\$1.3 millones, comparado con el 4T14. El margen ION aumentó 95 puntos base para ubicarse en 91.1% comparado con 90.1% del 4T14.

La siguiente tabla muestra el cálculo del ION para el cierre 2015 y 4T15:

	2015	2014	Var. %	4T15	4T14	Var. %	2015	2014	Var. %	4T15	4T14	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)						(millones de dólares excepto donde se indique)					
Ingresos por Rentas ¹	2,032.5	1,737.4	17.0%	527.5	457.9	15.2%	128.3	130.7	-1.8%	31.5	33.1	-4.9%
Otros Ingresos Operativos ²	143.6	148.5	-3.3%	39.1	32.9	18.8%	9.2	11.3	-18.8%	2.3	2.5	-5.9%
Ingresos Netos para el Cálculo del ION	2,176.1	1,885.9	15.4%	566.6	490.9	15.4%	137.5	142.0	-3.2%	33.8	35.6	-5.0%
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes	-45.3	-35.8	26.4%	-6.2	-9.1	-32.4%	-2.9	-2.7	8.8%	-0.4	-0.7	-43.8%
Impuestos Propiedad	-50.3	-47.5	5.9%	-5.7	-5.8	-0.5%	-3.3	-3.6	-7.6%	-0.3	-0.4	-17.8%
Comisión por Administración de Propiedad	-54.2	-39.4	37.5%	-14.0	-10.0	39.5%	-3.4	-3.0	14.8%	-0.8	-0.7	15.3%
Electricidad	-27.5	-37.4	-26.5%	-7.1	-7.2	-1.9%	-1.7	-2.8	-38.8%	-0.4	-0.5	-18.0%
Seguros Propiedad	-17.3	-21.1	-17.7%	-11.3	-9.7	16.8%	-1.1	-1.6	-33.3%	-0.7	-0.7	-6.2%
Seguridad	-11.0	-13.5	-18.2%	-3.1	-3.5	-11.7%	-0.7	-1.0	-31.5%	-0.2	-0.3	-27.0%
Otros Gastos Operativos	-12.7	-13.1	-2.8%	-3.2	-3.3	-0.6%	-0.8	-1.0	-18.6%	-0.2	-0.2	-17.5%
Gastos Operativos de Bienes Raíces para el Cálculo del ION	-218.3	-207.7	5.1%	-50.6	-48.6	4.2%	-13.9	-15.6	-11.0%	-3.0	-3.5	-14.2%
Ingreso Operativo Neto³	1,957.8	1,678.1	16.7%	516.0	442.3	16.7%	123.6	126.3	-2.2%	30.8	32.1	-4.0%
Margen ION	89.9%	89.0%	89 bps	91.1%	90.1%	95 bps	89.9%	89.0%	89 bps	91.1%	90.1%	95 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 2015 fueron US\$27.8 millones y para el 4T15, se registraron US\$5.8 millones, aumentando 19.1% o US\$0.9 millones comparado con el 4T14.

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

	2015	2014	Var. %	4T15	4T14	Var. %	2015	2014	Var. %	4T15	4T14	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)						(millones de dólares excepto donde se indique)					
Comisión por Asesoría ¹	-121.8	-108.3	12.5%	-31.8	-28.8	10.6%	-7.5	-8.0	-5.6%	-1.9	-2.0	-6.6%
Servicios Profesionales y de Consultoría	-46.0	-32.4	41.9%	-12.6	-11.6	8.6%	-3.0	-2.4	22.5%	-0.8	-0.9	-12.4%
Sueldos, Honorarios de Admon. y Otros Gastos	-270.4	-101.0	167.8%	-54.1	-28.0	93.3%	-17.3	-7.6	127.5%	-3.2	-2.0	59.0%
Total Comisiones y Gastos de Admon.	-438.2	-241.7	81.3%	-98.6	-68.4	44.1%	-27.8	-18.0	54.3%	-5.8	-4.9	19.1%

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 2015, TerraFina registró una UAFIDA de US\$109.7 millones y un margen UAFIDA de 79.8%.

En el 4T15, la UAFIDA disminuyó US\$0.7 millones o 2.5% comparado con 4T14 para alcanzar US\$27.0 millones. El margen UAFIDA fue de 79.9%, un aumento de 203 puntos base, comparado con el 4T14.

La siguiente tabla muestra el cálculo de la UAFIDA para el cierre del 2015 y 4T15:

	2015	2014	Var. %	4T15	4T14	Var. %	2015	2014	Var. %	4T15	4T14	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)						(millones de dólares excepto donde se indique)					
Ingresos por Rentas ¹	2,032.5	1,737.4	17.0%	527.5	457.9	15.2%	128.3	130.7	-1.8%	31.5	33.1	-4.9%
Otros Ingresos Operativos ²	143.6	148.5	-3.3%	39.1	32.9	18.8%	9.2	11.3	-18.8%	2.3	2.5	-5.9%
Gastos de Bienes Raíces	-233.5	-220.5	5.9%	-56.1	-52.6	6.5%	-14.9	-16.6	-10.4%	-3.3	-3.8	-13.0%
Gastos Operativos de Bienes Raíces para Cálculo del ION	-218.3	-207.7	5.1%	-50.6	-48.6	4.2%	-13.9	-15.6	-11.0%	-3.0	-3.5	-14.2%
Publicidad	-1.8	-1.6	18.2%	-0.2	-0.4	-43.6%	-0.1	-0.1	-	0.0	0.0	-
Gastos Admón. Seguros Propiedad	-3.1	-3.0	3.8%	-0.7	-0.8	-4.3%	-0.2	-0.2	-12.7%	0.0	-0.1	-
Otros Gastos Admón. Bienes Raíces	-10.3	-8.2	-	-4.5	-2.9	-	-0.6	-0.6	-	-0.3	-0.2	30.8%
Comisiones y Gastos Admón.	-207.9	-190.3	9.3%	-58.6	-57.7	1.6%	-13.0	-14.1	-8.4%	-3.5	-4.1	-14.3%
Comisión del Asesor Externo	-121.8	-108.3	12.5%	-31.8	-28.8	10.6%	-7.5	-8.0	-5.6%	-1.9	-2.0	-6.6%
Comisiones Legales, Admón. y Profesionales	-54.6	-50.0	9.2%	-16.1	-14.1	14.2%	-3.5	-3.8	-9.2%	-1.0	-1.1	-8.7%
Honorarios del Fiduciario	-4.9	-4.6	7.2%	-1.4	-1.2	15.0%	-0.3	-0.3	-10.8%	-0.1	-0.1	-16.0%
Sueldos	-20.5	-21.1	-2.7%	-7.2	-10.7	-32.6%	-1.3	-1.5	-15.1%	-0.4	-0.7	-38.8%
Otros Gastos	-6.1	-6.3	-3.7%	-2.1	-2.9	-27.3%	-0.4	-0.5	-24.3%	-0.1	-0.2	-36.6%
UAFIDA³	1,734.7	1,475.1	-1.5%	451.9	380.6	25.9%	109.7	111.2	-1.9%	27.0	27.7	-2.5%
Margen UAFIDA	79.8%	78.4%	141 bps	79.9%	77.8%	203 bps	79.8%	78.4%	141 bps	79.9%	77.8%	203 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 2015, fue de US\$35.7 millones.

En el 4T15, se registró un costo financiero de US\$12.8 millones, aumentando 110.4% o US\$6.7 millones comparado con el 4T14. Este resultado está relacionado con la emisión del bono realizada en noviembre 2015.

	2015	2014	Var. %	4T15	4T14	Var. %	2015	2014	Var. %	4T15	4T14	Var. %
	(millones de pesos)						(millones de dólares)					
Intereses Financieros	-436.6	-447.1	-2.3%	-125.8	-109.1	15.3%	-27.6	-33.7	-18.2%	-7.5	-7.9	-5.0%
Gastos de Deuda	-169.3	-11.6	1364.6%	-89.5	-0.8	11084.3%	-10.3	-0.8	1113.5%	-5.4	-0.1	5275.1%
Recurrente	-3.0	-1.7	70.9%	-0.5	-0.8	-38.9%	-0.2	-0.1	115.8%	0.0	-0.1	-71.1%
No Recurrente	-166.4	-9.8	1591.7%	-89.0	0.0	-	-10.0	-0.7	1247.3%	-5.3	0.0	-
Productos Financieros	32.7	32.1	2.1%	0.7	25.5	-97.3%	2.1	2.4	-10.0%	0.0	1.9	-97.9%
Total	-573.2	-426.6	34.4%	-214.6	-84.4	154.3%	-35.7	-32.2	10.9%	-12.8	-6.1	110.4%

Fuente: PREI - Fund Accounting

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

En 2015, TerraFina registró FFO por US\$84.0 millones y un margen FFO de 61.1%. El AFFO para el 2015 fue de US\$73.5 millones y un margen AFFO del 53.1%.

Durante el 4T15, el FFO disminuyó US\$2.1 millones o 9.6%, comparado con el 4T14, para alcanzar US\$19.5 millones. El margen FFO fue de 57.7%, una disminución de 298 puntos base respecto al 4T14. Adicionalmente, el AFFO para el 4T15 fue de US\$16.5 millones, disminuyendo US\$1.4 millones o 8.0% comparado con el 4T14. El margen AFFO registrado fue de 48.4%, una disminución de 166 puntos base respecto al 4T14.

	2015	2014	Var. %	4T15	4T14	Var. %	2015	2014	Var. %	4T15	4T14	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)						(millones de dólares excepto donde se indique)					
UAFIDA	1,734.7	1,475.1	17.6%	451.9	380.6	18.8%	109.7	111.2	-1.4%	27.0	27.7	-2.5%
Costo Financiero ¹	-406.8	-416.7	-2.4%	-125.6	-84.4	48.9%	-25.7	-31.4	-18.4%	-7.5	-6.1	22.8%
Fondos de la Operación (FFO)	1,327.8	1,058.3	25.5%	326.3	296.2	10.2%	84.0	79.8	5.3%	19.5	21.6	-9.6%
Margen FFO	61.1%	56.2%	489 bps	57.7%	60.7%	-298 bps	61.1%	56.2%	489 bps	57.7%	60.7%	-298 bps
Mejoras de los Inquilinos	-95.6	-68.1	40.4%	-26.2	-18.5	41.5%	-5.9	-5.1	15.0%	-1.6	-1.3	16.9%
Comisiones de Arrendamiento	-52.3	-58.9	-11.2%	-18.1	-26.9	-32.8%	-3.3	-4.4	-25.8%	-1.1	-2.0	-44.9%
Otros Gastos No Recurrentes ³	-20.7	-13.9	49.2%	-6.3	-5.7	10.1%	-1.4	-1.0	37.9%	-0.4	-0.4	1.0%
Fondos de la Operación Ajustado (AFFO)	1,159.2	917.5	26.3%	275.7	245.0	12.5%	73.5	69.3	6.0%	16.5	17.9	-8.0%
Margen AFFO	53.1%	48.5%	455 bps	48.4%	50.0%	-166 bps	53.1%	48.5%	455 bps	48.4%	50.0%	-166 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 el 2015 fue de US\$237.0 millones. Para el 4T15, se generó una utilidad integral de US\$43.4 millones comparado con US\$101.9 millones registrados en el 4T14.

La siguiente tabla muestra el cálculo de la utilidad integral para el cierre del 2015 y 4T15:

	2015	2014	Var. %	4T15	4T14	Var. %	2015	2014	Var. %	4T15	4T14	Var. %
	<i>(millones de pesos excepto donde se indique)</i>						<i>(millones de dólares excepto donde se indique)</i>					
Ingresos Netos	2,197.2	1,984.0	10.7%	575.6	509.4	13.0%	138.9	149.4	-7.1%	34.4	36.9	-6.9%
Gastos de Bienes Raíces e Impuestos	-477.6	-451.5	5.8%	-104.2	-164.6	-36.7%	-30.2	-33.6	-10.0%	-6.2	-11.7	-47.5%
Honorarios y Gastos Diversos	-438.2	-241.7	81.3%	-98.6	-68.4	44.1%	-27.8	-18.0	54.3%	-5.8	-4.9	19.1%
Utilidad (Pérdida) por Venta de Bienes Raíces	-0.3	0.7	-	0.0	0.0	-	0.0	0.1	-134.3%	0.0	0.0	-
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	162.0	205.9	-21.3%	154.4	22.1	599.9%	10.2	15.8	-35.3%	9.2	1.5	514.5%
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	-0.5	-40.0	-98.8%	-0.9	-2.6	-	0.0	-3.0	-99.0%	-0.1	-0.2	-
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	66.4	-44.3	-	180.6	20.1	800.5%	4.2	-3.2	-	10.8	1.4	670.3%
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de Inversiones Bancarias	19.5	-	-	0.0	0.0	-	1.2	-	-	0.0	0.0	-
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	-217.3	-499.1	-56.5%	-5.0	-392.8	-98.7%	-13.7	-35.8	-61.7%	-0.3	-27.7	-98.9%
Utilidad Operativa	1,311.3	914.0	43.5%	702.0	-76.8	-	82.7	71.6	15.5%	42.0	-4.7	-
Producto Financiero	32.7	32.1	2.1%	0.7	25.5	-97.3%	2.1	2.4	-13.0%	0.0	1.9	-
Gastos Financieros	-606.0	-458.6	32.1%	-215.3	-109.9	95.9%	-38.2	-34.5	10.7%	-12.9	-8.0	60.7%
Gastos Financieros Netos	-573.2	-426.6	34.4%	-214.6	-84.4	154.3%	-36.2	-32.2	12.4%	-12.8	-6.1	110.0%
Utilidad (Pérdida) Neta	738.0	487.5	51.4%	487.4	-161.2	-	46.6	37.2	25.2%	29.2	-12.3	-
Reclasificación después Utilidad (Pérdida) Neta - Ajuste de Conversión Cambiaria	3,017.6	1,989.0	51.7%	237.0	1,578.8	-85.0%	190.4	149.7	27.2%	14.2	114.2	-87.6%
Utilidad Integral	3,755.6	2,476.5	51.6%	724.4	1,417.6	-48.9%	237.0	186.9	26.8%	43.4	101.9	-57.5%

Fuente: PREI - Fund Accounting

Distribuciones por CBFIs

En 2015, Terrafina distribuyó un total de US\$73.5 millones, equivalente a US\$0.1210 por CBFI. Para el 4T15, se distribuyeron US\$16.5 millones, equivalente a US\$0.0271 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 de TerraFina correspondientes al 2015 fueron las siguientes:

<i>(millones de pesos excepto donde se indique)</i>	1T15	2T15	3T15	4T15	2015	2014	Var. %
CBFIs en Circulación ¹ (millones de CBFIs)	607.2	607.2	607.2	607.2	607.2	602.5	0.8%
Precio del CBF ²	31.52	30.53	31.27	29.56	30.72	27.78	10.6%
Distribuciones	296.3	300.9	286.2	275.7	1,159.2	917.5	26.3%
Distribuciones por CBF	0.4880	0.4956	0.4713	0.4541	1.9090	1.9276	-1.0%
Tipo de Cambio USD/MXN (promedio cierre del periodo)	14.93	15.32	16.39	16.75	15.85	13.29	19.2%
Distribuciones (millones de dólares)	19.9	19.6	17.5	16.5	73.5	69.3	6.0%
Distribución por CBF (dólares)	0.0327	0.0323	0.0288	0.0271	0.1210	0.1457	-17.0%
<i>Rendimiento de la Distribución Anualizada³</i>	<i>6.2%</i>	<i>6.5%</i>	<i>6.0%</i>	<i>6.1%</i>	<i>6.2%</i>	<i>6.9%</i>	<i>-72 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 al cierre del periodo (2) Precio 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 2015, la deuda total de TerraFina fue de US\$709.9 millones. El costo promedio de la deuda de largo plazo, que está denominada en dólares, fue de 4.32%.

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

En el 4T15, TerraFina emitió un bono internacional sin garantía por US\$425 millones a 7 años con una tasa cupón de 5.25%. Los recursos fueron utilizados principalmente para el pago de la línea de crédito revolving Citibank así como el crédito con HSBC.

Adicionalmente, como parte de la adquisición del portafolio anunciado en noviembre 2015, TerraFina asumió parte de la deuda que se mantenía sobre dichas propiedades por un monto de US\$22.4 millones.

	Denominación	Millones de pesos	Millones de dólares	Tasa de Interés	Términos	Plazo	Opción de Extender Plazo
(al 31 de diciembre 2015)							
Deuda Largo Plazo							
Citibank ¹	Dólares	0.0	0.0	Libor + 2.40%	Interés	Ago 2018	Ago 2019
GEREM ^{2,3}	Dólares	4,700.0	273.2	Libor + 3.75%	Interés + Principal	Sep 2018	Sep 2020
MetLife ⁴	Dólares	385.7	22.4	5.09%	Interés + Principal	Nov 2016	-
Notas Quirografarias	Dólares	7,129.9	414.4	5.3%	Interés + Principal	Nov 2022	-
Deuda Total		12,215.6	709.9				
Efectivo Neto		4,995.7	290.3				
Deuda Neta		7,219.9	419.6				

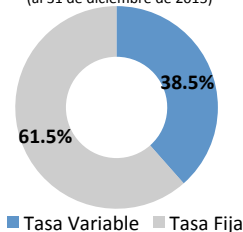
(1) Crédito sindicado con siete bancos. (2) Crédito sindicado con cuatro bancos. (3) Periodo de un año de gracia, sólo pago de intereses. (4) Deuda asumida del portafolio adquirido en noviembre 2015.

Fuente: PREI - Fund Accounting y Capital Markets



Clasificación Deuda por Tipo de Tasa

(al 31 de diciembre de 2015)



■ Tasa Variable ■ Tasa Fija

Las siguientes tablas muestran el nivel de apalancamiento e índice de cobertura con base en los resultados al 31 de diciembre de 2015 y las expectativas proyectadas por TerraFina para los próximos seis trimestres:

Apalancamiento (LTV)

(al 31 de diciembre 2015)	(millones de pesos)	(millones de dólares)
Activos Totales	33,819.6	1,965.5
Deuda Total	12,215.6	709.9

Apalancamiento (LTV)¹ **36.1%**

(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 2015	4,467.9	259.7
Impuestos por recuperar	Σ siguientes 6 trimestres	329.7	19.2
UAFI ¹ después de distribuciones	Σ siguientes 6 trimestres	1,102.8	64.1
Línea Disponible de Crédito	31 de diciembre 2015	6,452.4	375.0

	periodo	(millones de pesos)	(millones de dólares)
Pago de Intereses	Σ siguientes 6 trimestres	922.6	53.6
Pago de Principal	Σ siguientes 6 trimestres	526.2	30.6
CAPEX Recurrente	Σ siguientes 6 trimestres	275.3	16.0
Gastos de Desarrollo	Σ siguientes 6 trimestres	20.8	1.2

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

7.1x

(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



Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2015, Terrafina se encontraba en total cumplimiento con las obligaciones impuestas en la emisión del bono por US\$425 millones como se muestra en la siguiente tabla:

	Terrafina	Obligaciones de Cumplimiento del Bono
(al 31 de diciembre 2015)		
Apalancamiento (LTV) ¹	37.8%	≤ 60%
Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD) ²	2.2x	≥ 1.5x
Límite de Deuda Garantizada a Activos Totales	15.0%	≤ 40%
Límite de Activos no Gravados a Deuda No Garantizada	451%	≥ 150%

(1) Deuda Total entre Activos Totales. (2) (Utilidad/Pérdida Neta + Intereses sobre la Deuda + Cambios en Ganancia/Pérdida Neta No Realizada por Ajuste a Valor Razonable) / (Total de pagos sobre Intereses y Principal de la Deuda)

Fuente: PREI - 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 220 propiedades, que incluyen 209 naves industriales, con un total aproximado de 29.9 millones de pies cuadrados de ARB y 11 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 el negocio de administración de bienes raíces de Prudential Financial, Inc. (NYSE:PRU). PREI lleva invirtiendo desde 1970 en representación de inversionistas institucionales, con más de 650 empleados distribuidos en 19 ciudades alrededor del mundo, y con US\$63.7 mil millones de activos brutos bajo administración (US\$47.1 mil millones netos), al 31 de diciembre de 2015. PREI ofrece a sus clientes globales, una amplia variedad de instrumentos de inversión en bienes raíces, a través de una variada gama de exposición de riesgo, geografía y portafolios (core, core plus, value-add, opportunistic), deuda y valores, así como estrategias de inversión especializadas. Para mayor información favor de visitar www.prei.com

Acerca de Prudential Financial, Inc.

Prudential Financial Inc. (NYSE: PRU) es una empresa líder en servicios financieros que al 31 de diciembre de 2015 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 es un indicador que garantiza su desempeño futuro.



Conferencia Telefónica

(BMV: TERRA13)

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

Jueves, 18 de febrero 2016
11:00 a.m. Horario del Este (ET)
10:00 a.m. Horario Central (CT)

Presentado por:

Alberto Chretin, Director General
Angel Bernal, Director de Finanzas

Para participar en la llamada, por favor marcar:

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

Audio Webcast Link: <https://www.webcaster4.com/Webcast/Page/1111/12875>

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: 29821518



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		2015	4T15	4T14	2015	4T15	4T14
		(millones de pesos)			(millones de dólares)		
cálculo NOI	Ingresos por Rentas	2,032.5	527.5	457.9	128.3	31.5	33.1
No Monetario	Ingresos Devengados ¹	-1.9	4.6	6.2	-0.2	0.3	0.5
	Otros Ingresos Operativos	166.6	43.5	45.3	10.7	2.6	3.4
cálculo NOI	Gastos Reembolsables como Ingresos ²	143.6	39.1	32.9	9.2	2.3	2.5
cálculo AFFO	Mejoras de Inquilinos Reembolsables	14.9	4.4	3.2	0.9	0.3	0.2
No Monetario	Otros Ingresos No Monetarios	8.1	0.0	9.1	0.6	0.0	0.6
	Ingresos Netos	2,197.2	575.6	509.4	138.9	34.4	36.9

(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		2015	4T15	4T14	2015	4T15	4T14
		(millones de pesos)			(millones de dólares)		
	Reparaciones y Mantenimiento	-155.7	-36.7	-30.8	-9.8	-2.2	-2.2
cálculo ION	Recurrente	-45.3	-6.2	-9.1	-2.9	-0.4	-0.7
cálculo AFFO	No Recurrente	-110.5	-30.6	-21.7	-6.9	-1.8	-1.6
	Impuestos Propiedad	-82.1	-6.9	-56.4	-5.4	-0.4	-3.9
cálculo ION	Operativos	-50.3	-5.7	-5.8	-3.3	-0.3	-0.4
No Monetarios	No Operativos	-31.7	-1.1	-50.7	-2.1	-0.1	-3.5
cálculo ION	Comisión por Administración de Propiedad	-54.2	-14.0	-10.0	-3.4	-0.8	-0.7
cálculo ION	Electricidad	-27.5	-7.1	-7.2	-1.7	-0.4	-0.5
cálculo AFFO	Comisión Agentes	-52.3	-18.1	-26.9	-3.3	-1.1	-2.0
	Seguro de Cobertura de Propiedad	-20.4	-12.0	-10.4	-1.3	-0.7	-0.8
cálculo ION	Operativos	-17.3	-11.3	-9.7	-1.1	-0.7	-0.7
cálculo UAFIDA	Administrativos	-3.1	-0.7	-0.8	-0.2	0.0	-0.1
cálculo ION	Seguridad	-11.0	-3.1	-3.5	-0.7	-0.2	-0.3
cálculo UAFIDA	Publicidad	-1.8	-0.2	-0.4	-0.1	0.0	0.0
	Otros Gastos	-22.9	-7.7	-6.1	-1.4	-0.5	-0.4
cálculo ION	Relacionados con la Operación	-12.7	-3.2	-3.3	-0.8	-0.2	-0.2
cálculo UAFIDA	Administrativos	-10.3	-4.5	-2.9	-0.6	-0.3	-0.2
No Monetarios	Estimación Cuentas Cobro Dudoso	-48.7	1.6	-12.6	-3.1	0.1	-0.9
No Monetarios	Costo de Transacción	-0.9	0.0	0.0	-0.1	0.0	0.0
Gastos Bienes Raíces Totales		-477.6	-104.2	-164.6	-30.2	-6.2	-11.7

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:

		2015	4T15	4T14	2015	4T15	4T14
		(millones de pesos)			(millones de dólares)		
cálculo UAFIDA	Comisión del Asesor Externo	-121.8	-31.8	-28.8	-7.5	-1.9	-2.0
	Honorarios Legales	-18.8	-4.9	-8.3	-1.3	-0.3	-0.6
cálculo UAFIDA	Recurrentes	-8.5	-1.5	-3.2	-0.5	-0.1	-0.2
cálculo AFFO	No Recurrentes	-10.3	-3.4	-5.1	-0.7	-0.2	-0.4
	Otros Honorarios Profesionales	-22.3	-6.4	-2.2	-1.4	-0.4	-0.2
cálculo UAFIDA	Recurrentes	-11.8	-3.5	-1.5	-0.8	-0.2	-0.2
cálculo AFFO	No Recurrentes	-10.5	-2.9	-0.7	-0.7	-0.2	0.0
	Honorarios Administrativos	-243.8	-44.8	-14.4	-15.6	-2.6	-1.1
cálculo UAFIDA	Recurrentes	-34.3	-11.1	-9.4	-2.2	-0.7	-0.7
No Operativos	No Recurrentes ¹	-209.6	-33.7	-5.0	-13.5	-2.0	-0.4
cálculo UAFIDA	Sueldos	-20.5	-7.2	-10.7	-1.3	-0.4	-0.7
cálculo UAFIDA	Honorarios del Fiduciario	-4.9	-1.4	-1.2	-0.3	-0.1	-0.1
cálculo UAFIDA	Otros Gastos	-6.1	-2.1	-2.9	-0.4	-0.1	-0.2
Comisiones y Gastos de Admón. Totales		-438.2	-98.6	-68.4	-27.8	-5.8	-4.9

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

Fuente: PREI - Fund Accounting



Anexo 4 – Reconciliación

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

	2015 (millones de pesos)	4T15	2015 (millones de dólares)	4T15
Utilidad (Pérdida) Integral	3,755.6	724.4	237.0	43.4
<i>Sumar (Restar) Ajustes de Conversión Cambiaria:</i>				
Ajuste de Conversión Cambiaria	-3017.6	-237.0	-190.4	-14.1
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero:</i>				
Gastos de Deuda No Recurrente	166.4	89.0	10.5	5.3
<i>Sumar (Restar) Ajustes No Monetarios:</i>				
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	217.3	5.0	13.7	0.3
Ajuste a Valor Razonable de las Inversiones Bancarias	-19.5	0.0	-1.2	0.0
Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	-66.4	-180.6	-4.2	-10.8
Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	0.5	0.9	0.0	0.1
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	-162.0	-154.4	-10.2	-9.2
Ajuste a Venta de Propiedades de Inversión	0.3	0.0	0.0	0.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Reparaciones y Mantenimiento No Recurrente	110.5	30.6	7.0	1.8
Impuestos Propiedad No Operativos	31.7	1.1	2.0	0.1
Comisiones Arrendamiento	52.3	18.1	3.3	1.1
Estimación Cuentas Cobro Dudoso	48.7	-1.6	3.1	-0.1
Costo de Transacción	0.9	0.0	0.1	0.0
Honorarios legales No Recurrentes	10.3	3.4	0.6	0.2
Otros Honorarios Profesionales No Recurrentes	10.5	2.9	0.7	0.2
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>				
Ingresos Devengados	1.9	-4.6	0.1	-0.3
Otros Ingresos No Monetarios	-8.1	0.0	-0.5	0.0
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	-14.9	-4.4	-0.9	-0.3
<i>Sumar (Restar) Honorarios Administrativos No Operativos</i>				
Honorarios Administrativos No Operativos	209.6	33.7	13.3	2.0
Fondos de la Operación (FFO)	1,327.8	326.3	84.0	19.5
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero</i>				
Intereses Financieros	436.6	125.9	27.6	7.5
Gastos de Deuda Recurrentes	3.0	0.5	0.2	0.0
Productos Financieros	-32.7	-0.7	-2.1	0.0
UAFIDA	1,734.5	452.0	109.7	27.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Comisión del Asesor Externo	121.8	31.8	7.7	1.9
Honorarios Legales Recurrentes	8.5	1.5	0.5	0.1
Otros Honorarios Profesionales Recurrentes	11.8	3.5	0.7	0.2
Honorarios Administrativos	34.3	11.1	2.2	0.7
Sueldos	20.5	7.2	1.3	0.4
Honorarios del Fiduciario	4.9	1.4	0.3	0.1
Otros Gastos	6.1	2.1	0.3	0.1
Publicidad	1.8	0.2	0.1	0.0
Seguro de Cobertura de Propiedad Administrativos	3.1	0.7	0.1	0.0
Otros Gastos Administrativos	10.3	4.5	0.6	0.3
ION	1,957.8	516.0	123.6	30.8
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes	45.3	6.2	2.8	0.4
Impuestos Propiedad Recurrentes	50.3	5.7	3.2	0.3
Comisión por Administración de Propiedad	54.2	14.0	3.4	0.8
Electricidad	27.5	7.1	1.7	0.4
Seguro de Cobertura de Propiedad Operativos	17.3	11.3	1.1	0.7
Seguridad	11.0	3.1	0.7	0.2
Otros Gastos Relacionados con la Operación	12.7	3.2	0.8	0.2
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>				
Otros Ingresos No Monetarios	8.1	0.0	0.5	0.0
Ingresos Devengados	-1.9	4.6	-0.1	0.3
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	14.9	4.4	0.9	0.3
Ingresos Netos	2,197.1	575.6	138.9	34.4



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

	2015	4T15	2015	4T15
	(millones de pesos)		(millones de dólares)	
Utilidad (Pérdida) Integral	3,755.6	724.4	237.0	43.4
<i>Sumar (Restar) Ajustes de Conversión Cambiaria:</i>				
Ajuste de Conversión Cambiaria	-3017.6	-237.0	-190.4	-14.1
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero:</i>				
Gastos de Deuda No Recurrente	166.4	89.0	10.5	5.3
<i>Sumar (Restar) Ajustes No Monetarios:</i>				
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	217.3	5.0	13.7	0.3
Ajuste a Valor Razonable de las Inversiones Bancarias	-19.5	0.0	-1.2	0.0
Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	-66.4	-180.6	-4.2	-10.8
Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	0.5	0.9	0.0	0.1
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	-162.0	-154.4	-10.2	-9.2
Ajuste a Venta de Propiedades de Inversión	0.3	0.0	0.0	0.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Impuestos Propiedad No Operativos	31.7	1.1	2.0	0.1
Estimación Cuentas Cobro Dudoso	48.7	-1.6	3.1	-0.1
Costo de Transacción	0.9	0.0	0.1	0.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>				
Ingresos Devengados	1.9	-4.6	0.1	-0.3
Otros Ingresos No Monetarios	-8.1	0.0	-0.5	0.0
<i>Sumar (Restar) Honorarios Administrativos No Operativos</i>				
Honorarios Administrativos No Operativos	209.6	33.7	13.2	2.0
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)	1,159.3	275.8	73.5	16.5



Anexo 5 - Cálculo Tasa Cap Rate Implícita

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

A continuación, se muestra el cálculo de la tasa Cap Rate, tomando el precio promedio del trimestre de Ps. 29.56, así como el tipo de cambio promedio del 4T15 de Ps. 16.7515.

Tasa Cap Rate Implícita

Precio Promedio Trimestral (dólares) ¹	1.76
(x) CBFIs (millones de acciones)	602.5
(=) Capitalización del Mercado	1,063.2
(+) Deuda Total	709.9
(-) Efectivo	259.7
(=) Valor de la Empresa	1,513.5
(-) Reserva Territorial	65.4
(=) Valor Implícito Operativo de los Bienes Raíces	1,448.1
Ingreso Operativo Neto (ION) 2016e	133.0
Tasa Cap Rate Implícita	9.2%

Datos expresados en millones de dólares excepto donde se indique.

(1) Precio promedio de la acción del 4T15: Ps.29.56 y tipo de cambio promedio del 4T15: Ps.16.7515



Estados Financieros

Estado de Resultados	4T15	2015
<i>(miles de pesos)</i>		
Ingresos por rentas	\$532,095	\$2,030,608
Otros ingresos operativos	43,539	166,616
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	(104,193)	(477,596)
Honorarios y gastos diversos	(98,574)	(438,225)
Ganancia (pérdida) realizada por venta de bienes raíces	-	(272)
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de los préstamos	180,646	66,406
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	154,408	162,035
Ganancia (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	(863)	(463)
Utilidad (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de inversiones bancarias	-	19,478
Ganancia (pérdida) cambiaria	(4,999)	(217,336)
Utilidad de operación	702,059	1,311,251
Productos financieros	678	32,725
Gastos financieros	(215,308)	(605,951)
Gastos financieros-neto	(214,630)	(573,226)
Utilidad Neta del periodo	487,429	738,025
Conceptos que serán reclasificados posteriormente a la utilidad o pérdida por ajuste de conversión cambiaria	237,043	3,017,572
Utilidad integral del periodo	724,472	3,755,597



Estados Financieros

Balance General	30-dic-15	30-sep-15	Var.
<i>(miles de pesos)</i>			
Activos			
Activo no circulante			
Propiedades de inversión	\$28,678,732	\$26,623,748	7.7%
(Costo: 31/12/2015 - Ps.27,727,490; 30/09/2015 - Ps.25,837,942)			
Instrumentos financieros derivados	15	879	-98.3%
Activo circulante			
Otros activos	92,760	86,362	7.4%
Impuestos por recuperar	329,704	160,895	104.9%
Pagos anticipados	9,912	10,606	-6.5%
Anticipos de adquisición	4,177	35,226	-
Rentas diferidas por cobrar	111,894	105,951	5.6%
Cuentas por cobrar	66,472	64,883	2.4%
(Reserva para cuentas incobrables: 31/12/2015 - Ps.107,294; 30/09/2015 - Ps.107,875)			
Efectivo restringido	58,043	62,168	-6.6%
Efectivo y equivalentes de efectivo	4,467,863	4,995,716	-10.6%
Total activos	33,819,572	32,146,434	5.2%
Activos netos atribuible a los inversionistas (patrimonio neto)			
Contribuciones netas	15,227,911	15,227,911	0.0%
Utilidades acumuladas	201,212	-	-
Ajuste de conversión cambiaria	5,518,444	5,281,401	4.5%
Participación no controladora	101,949	-	-
Total activos netos	21,049,516	20,509,312	2.6%
Pasivos			
Pasivo no circulante			
Préstamos	11,829,921	11,127,285	6.3%
(Costo: 31/12/2015 - \$12,012,740; 30/09/2015 - \$11,127,285)			
Depósitos de arrendatario	199,292	192,548	3.5%
Pasivo circulante			
Proveedores y otras cuentas por pagar	355,137	317,289	11.9%
Préstamos	385,706	-	-
(costo: 31/12/2015 - Ps.385,706, 30/09/2015 - Ps.30,295)			
Total pasivo (excluyendo activo neto atribuible a los Inversionistas)	12,770,056	11,637,122	9.7%
Total pasivos y activos netos	33,819,572	32,146,434	5.2%



Estados Financieros

Estado de Flujo de Efectivo	Dic-15
<i>(miles de pesos)</i>	
Flujos de efectivo de actividades de operación:	
Utilidad (pérdida) del período	\$738,025
Ajustes:	
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	(162,035)
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	1,019
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	(66,406)
Utilidad realizada por venta de propiedades de inversión	272
Estimación para cuentas de cobro dudoso	48,693
Rentas diferidas por cobrar	(13,251)
Disminución (aumento) en efectivo restringido	(4,782)
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar	(74,109)
Disminución (aumento) en impuestos por recuperar	(214,021)
Disminución (aumento) en pagos anticipados	(1,054)
Disminución (aumento) en otros activos	(38,898)
(Disminución) aumento en depósitos de arrendatarios	37,416
(Disminución) aumento en proveedores y otras cuentas por pagar	1,393
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de operación	252,262
Flujo de efectivo de actividades de inversión	
Adquisiciones de propiedades de inversión	(1,424,316)
Mejoras de propiedades de inversión	(391,821)
Ingreso por disposición de propiedades de inversión	1,552,231
Anticipo de adquisición	(4,177)
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de inversión	(268,083)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento	
Adquisición de instrumentos financieros derivados	(556)
Préstamos recibidos	13,216,832
Pago de préstamos	(13,590,114)
Contribución de participación no controladora	101,949
Distribuciones pagadas a accionistas	(1,138,115)
Producto de la emisión de CBFIs	147,461
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de financiamiento	(1,262,543)
(Disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo	(1,278,358)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	5,002,554
Efectos cambiarios sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	743,667
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	4,467,863



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	Participación no controladora	Total activos netos
<i>(miles de pesos)</i>						
Balance al 1 de enero de 2015	\$15,681,752	\$2,500,872	\$-	\$18,182,624	\$-	\$18,182,624
Contribución de capital	\$147,461	-	-	147,461	101,949	249,410
Distribuciones a tenedores	(601,302)	-	(536,813)	(1,138,115)		(1,138,115)
Utilidad integral						
Utilidad (pérdida) neta del período	-	-	738,025	738,025	-	738,025
Otros resultados integrales						
Ajuste por conversión de divisas	-	3,017,572	-	3,017,572	-	3,017,572
Total de utilidad (pérdida) utilidad integral	-	3,017,572	738,025	3,755,597	-	3,755,597
Activo neto (patrimonio neto) al 31 de diciembre de 2015	\$15,227,911	\$5,518,444	\$201,212	\$20,947,567	\$101,949	\$21,049,516