



## Presentación a los tenedores de CBFIs

Asamblea Ordinaria de Tenedores

10 de abril, 2019

- I. Aprobación de Estados Financieros Auditados del 2018
  - II. Aprobación del Reporte Anual 2018
  - III. Ratificación de cada uno de los miembros del Comité Técnico
  - IV. Designación de delegados para dar cumplimiento a las resoluciones adoptadas en la Asamblea
-

I. Presentación, discusión y aprobación de los **Estados Financieros anuales auditados**<sup>1</sup> del Fideicomiso correspondientes al ejercicio fiscal del 2018.

1) Los estados financieros anuales están disponibles en: <https://s3.amazonaws.com/irdublin/companies/terrafinadev/documents/financialreports/2018-4T-efinancieros-consolidados-4T18-vf.pdf>

II. Presentación, discusión y aprobación del **Reporte Anual al 31 de diciembre de 2018**

### Operativos

- La tasa de ocupación al 31 de diciembre de 2018 fue del **95.3%**, una disminución de 20 puntos base comparado con el cuarto trimestre de 2017 (4T17).
- La renta promedio anualizada del portafolio por pie cuadrado por año al cierre de 2018 fue **US\$5.15**.
- Al cierre de 2018, TerraFina registró un total de **41.1 millones de pies cuadrados** (mpc) de Área Rentable Bruta (ARB) integrada por **287 propiedades y 295 inquilinos**.
- El total de actividades por arrendamiento de 2018 fue de **9.0 mpc**, de los cuales **11.7%** corresponden a nuevos contratos, **46.1%** a renovaciones y **42.2%** a renovaciones anticipadas. Esta actividad se concentró principalmente en los mercados de Cuautitlán Izcalli, Chihuahua, Ciudad Juárez, San Luis Potosí, Ramos Arizpe, Saltillo, Monterrey, Guadalajara, Silao, Toluca, Irapuato, Reynosa, Querétaro, Hermosillo y Tijuana.

### Financieros

- Los ingresos por rentas de 2018 fueron **US\$191.0 millones**, de los cuales **US\$48.0 millones** corresponden al 4T18 y representa un incremento de 9.6% o US\$4.2 millones comparado con el 4T17.
- El ION de 2018 fue **US\$190.0 millones**, de los cuales **US\$48.0 millones** corresponden al 4T18 y representa un incremento de 9.1% o US\$4.0 millones comparado con el 4T17. El margen ION de 2018 fue **92.3%** y **93.3%** en el 4T18, un incremento de 32 puntos base comparado con el 4T17.
- La UAFIDA de 2018 alcanzó **US\$170.9 millones**, de los cuales **US\$42.8 millones** corresponden al 4T18, un incremento de 8.0% o US\$3.2 millones comparado con el 4T17. El margen UAFIDA de 2018 fue de **83.1%** y **83.1%** en el 4T18, una disminución de 53 puntos base comparado con el 4T17.
- Los fondos disponibles para la operación ajustados (AFFO) de 2018 alcanzaron **US\$111.1 millones**, de los cuales **US\$26.4 millones** corresponden al 4T18, un aumento de US\$0.7 millones comparado con el 4Q17. El margen AFFO de 2018 fue de **54.0%** y **51.2%** para el 4T18, una disminución de 287 puntos base comparado con el 4T17.
- El monto total de distribuciones para el 2018 fue de **US\$111.1 millones**. Como resultado de las operaciones del 4T18, se distribuyeron **Ps.0.6611 por CBFÍ (US\$0.0334 por CBFÍ)** como pago de distribuciones correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de octubre y el 31 de diciembre de 2018.
- El resultado de las distribuciones por CBFÍ correspondientes al resultado de 2018 fue de **US\$0.1407**; tomando en cuenta el precio promedio de 2018 de **US\$1.44 (Ps.27.71)**, se obtuvo un retorno por distribución (dividend yield) del **9.7%**.

III. El Comité Técnico de Terrafina recomienda ratificar a los **Miembros del Comité Técnico** existentes:

Miembro del Comité Técnico	Independiente
Alberto Chretin Castillo	No
Alfonso Munk Alba	No
Eduardo Solís Sánchez	Sí
Arturo D'Acosta Ruiz	Sí
José Luis Barraza González	Sí
Víctor David Almeida García	Sí
Carmina Abad Sánchez	Sí
Julio Ignacio Cárdenas Sarre	Sí

# ALBERTO CHRETIN CASTILLO

## INFORMACIÓN DEL CANDIDATO

Ingeniero

Antigüedad: 6 años

Cargo por el que se postula:	Presidente del Comité	Duración propuesta:	1 año, a ratificarse
¿Es un Director Ejecutivo de la empresa?	Sí <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>	Si es así, ¿qué relación tiene?	Empleado <input type="checkbox"/> Ejecutivo <input checked="" type="checkbox"/>
¿Es un miembro independiente?	Sí <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>	Si no es así, ¿por qué no es independiente?	Ocupa el cargo de Director General de Terrafina
¿Pertenece a algún otro Comité de la empresa?	Sí <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>	Si es así, ¿en cuál(es)?	

## CURRÍCULUM

Actualmente se desempeña como Presidente del Consejo y Director General de Terrafina, donde es el principal responsable de la ejecución del plan de negocios de la empresa. En su trayectoria ha ocupado posiciones de alta responsabilidad, se ha desempeñado como Secretario de Economía del Estado de Chihuahua y como Consultor Ejecutivo de PGIM. El Sr. Chretin ha desarrollado la mayor parte de su carrera profesional en el sector industrial, ocupando posiciones de alto nivel y construyendo portafolios industriales locales: fue Director Ejecutivo de Verde Corporate Realty Services donde sus responsabilidades incluyeron la promoción, arrendamiento, desarrollo, inversión y administración de inmuebles industriales; fue Director General de Intermex, en donde duplicó el tamaño del portafolio industrial de la empresa. También, se desempeñó como Director Ejecutivo de la empresa Parques Industriales de Chihuahua, S.A. de C.V. Alberto Chretin también ha presidido durante su carrera organizaciones del sector industrial, fue Presidente de la Asociación Mexicana de Parques Industriales de 2009 a 2010. Respecto a su formación académica, cuenta con una Licenciatura en Ingeniería Mecánica por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey, y cursó el programa AD-2 en el IPADE.



# ALFONSO MUNK ALBA

## INFORMACIÓN DEL CANDIDATO

Maestro en Administración de Negocios

Antigüedad: 6 años

Cargo por el que se postula:	Miembro del Comité	Duración propuesta:	1 año, a ratificarse
¿Es un Director Ejecutivo de la empresa?	Sí <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>	Si es así, ¿qué relación tiene?	Empleado <input type="checkbox"/> Ejecutivo <input checked="" type="checkbox"/>
¿Es un miembro independiente?	Sí <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>	Si no es así, ¿por qué no es independiente?	Director General y Director de Inversiones de PGIM las Américas
¿Pertenece a algún otro Comité de la empresa?	Sí <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>	Si es así, ¿en cuál(es)?	

## CURRÍCULUM

Alfonso Munk encabeza PGIM Real Estate en las Américas. El señor Munk es responsable de la administración de las inversiones de PGIM en América Latina. Antes de formar parte de PGIM, el Sr. Munk fue Director General de Morgan Stanley Real Estate Investment (MSREI) donde durante los últimos 10 años tuvo varios puestos en Europa y América del Sur. Recientemente encabezó las actividades de inversión inmobiliaria de MSREI en el sur de Europa (Francia, Bélgica, Países Bajos, Luxemburgo, España y Portugal), así como las inversiones hoteleras en Europa. También fue cabeza de MSREI para Sudamérica con sede en Sao Paulo. El Sr. Munk tiene una Maestría en Administración de Negocios (MBA) por la Escuela de Negocios de Wharton de la University of Pennsylvania con una concentración en Finanzas y Bienes Raíces, y una Licenciatura de Administración Hotelera y negocios de Cornell University. El Sr. Munk es miembro del Urban Land Institute y ha sido Consejero de varias compañías, incluyendo ICADE, Eurosic, Abyara, y Compagnie La Lucette donde fue el Presidente del Consejo.

# EDUARDO SOLÍS SÁNCHEZ

## INFORMACIÓN DEL CANDIDATO

Doctor

Antigüedad: 6 años

Cargo por el que se postula:	Miembro del Comité	Duración propuesta:	1 año, a ratificarse
¿Es un Director Ejecutivo de la empresa?	Sí <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>	Si es así, ¿qué relación tiene?	Empleado <input type="checkbox"/> Ejecutivo <input type="checkbox"/>
¿Es un miembro independiente?	Sí <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>	Si no es así, ¿por qué no es independiente?	
¿Pertenece a algún otro Comité de la empresa?	Sí <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>	Si es así, ¿en cuál(es)?	Comité de Prácticas Comité de Auditoría Comité de Endeudamiento

## CURRÍCULUM

Eduardo Solís es el Presidente Ejecutivo de la Asociación Mexicana de la Industria Automotriz, A.C. Con anterioridad a dicho puesto, el Sr. Solís trabajó en la Secretaría de Economía encabezando la Unidad de Promoción de Inversiones y fue responsable de la atracción a México de proyectos importantes de inversión. En posiciones previas, el Sr. Solís fue responsable de la administración del Tratado de Libre Comercio para América del Norte (TLCAN). También se desempeñó como Jefe de Negociaciones para Tratados de Libre Comercio con América Latina, concluyendo tratados de libre comercio con Chile, Nicaragua, Uruguay, Guatemala, Honduras y El Salvador, así como negociaciones bilaterales con Brasil, Argentina, Panamá y Perú. El Sr. Solís también fue Jefe de Negociaciones para el TLCAN en su capítulo de agricultura, de los tratados de libre comercio con Costa Rica, Bolivia, Colombia y Venezuela, así como de Uruguay en las negociaciones de la Organización Mundial de Comercio. El señor Solís es Licenciado en Economía por la Universidad Autónoma de Nuevo León, y tiene una Maestría y Doctorado por Chicago University y Rochester University, respectivamente.

# ARTURO D'ACOSTA RUIZ

## INFORMACIÓN DEL CANDIDATO

Maestro en Administración de Empresas

Antigüedad: 6 años

Cargo por el que se postula:	Miembro del Comité	Duración propuesta:	1 año, a ratificarse
¿Es un Director Ejecutivo de la empresa?	Sí <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>	Si es así, ¿qué relación tiene?	Empleado <input type="checkbox"/> Ejecutivo <input type="checkbox"/>
¿Es un miembro independiente?	Sí <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>	Si no es así, ¿por qué no es independiente?	-
¿Pertenece a algún otro Comité de la empresa?	Sí <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>	Si es así, ¿en cuál(es)?	Comité de Auditoría: Presidente Comité de Endeudamiento: Comité de Nominaciones

## CURRÍCULUM

Arturo D'Acosta es el Director Ejecutivo de Actinver. Previamente se desempeñó como Director Ejecutivo de Alvarez & Marsal (A&M) en la Ciudad de México. El señor D'Acosta estuvo encargado de proporcionar servicios de consultoría a compañías en México como especialista en asesoría financiera administrativa. El Señor D'Acosta funge como Presidente del Comité de Listado de Valores para la Bolsa Mexicana de Valores en donde analiza y autoriza emisiones de capitales y colocaciones de deuda. Con anterioridad a dicha posición, el Sr. D'Acosta fue Socio Director de Serficor Partners, en donde llevó a cabo varios proyectos en las industrias de la construcción, alimentos y agropecuaria. En posiciones previas, el Sr. D'Acosta fue Director General de Finanzas y Administración para el Grupo Industrial Saltillo y Director Corporativo de Finanzas y Administración para DESC, en donde fue responsable de diversas reestructuraciones financieras y la emisión de bonos en México y Estados Unidos. El Sr. D'Acosta cuenta con una Licenciatura en Administración de Empresas de la Escuela Bancaria y Comercial y una Maestría en Administración de Empresas del Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM).

# JOSÉ LUIS BARRAZA GONZÁLEZ

## INFORMACIÓN DEL CANDIDATO

Doctor

Antigüedad: 6 años

Cargo por el que se postula:	Miembro del Comité	Duración propuesta:	1 año, a ratificarse
¿Es un Director Ejecutivo de la empresa?	Sí <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>	Si es así, ¿qué relación tiene?	Empleado <input type="checkbox"/> Ejecutivo <input type="checkbox"/>
¿Es un miembro independiente?	Sí <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>	Si no es así, ¿por qué no es independiente?	
¿Pertenece a algún otro Comité de la empresa?	Sí <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>	Si es así, ¿en cuál(es)?	Comité de Prácticas Comité de Nominaciones: Presidente

## CURRÍCULUM

José Luis Barraza fue Presidente del Consejo de Administración de Grupo Aeroméxico y continúa siendo miembro del mismo. Funge como Presidente del Comité Ejecutivo de Aeroméxico y participa como invitado permanente de los Comités de Auditoría y Prácticas Corporativas. El Sr. Barraza ha trabajado en áreas de comercio internacional, promoción y desarrollo industrial por más de 30 años. El Sr. Barraza ha sido Presidente de los consejos de administración de Proyectos Inmobiliarios Impulso, Optima, Administración de Servicios Optima, Realiza y Asociados e Inmobiliaria Realiza. El Sr. Barraza también es miembro de los consejos de varias empresas e instituciones financieras, filantrópicas y de competitividad. El Sr. Barraza fue Presidente de la Confederación Patronal de la República Mexicana (Coparmex) entre 2003 y 2004, y del Consejo Coordinador Empresarial (CCE) entre 2004 y 2007. El Sr. Barraza es Ingeniero Mecánico del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) con especialidad en Negocios en la misma institución, y cuenta con estudios de postgrado en Administración Avanzada en el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE). Además, obtuvo el Doctorado Honoris Causa de la Academia Mexicana de Derecho Internacional.

# VÍCTOR DAVID ALMEIDA GARCÍA

## INFORMACIÓN DEL CANDIDATO

Licenciado

Antigüedad: 6 años

Cargo por el que se postula: Miembro del Comité

Duración propuesta: 1 año, a ratificarse

¿Es un Director Ejecutivo de la empresa?

Sí ☐

No ☒

Si es así, ¿qué relación tiene?

Empleado ☐

Ejecutivo ☐

¿Es un miembro independiente?

Sí ☒

No ☐

Si no es así, ¿por qué no es independiente?

¿Pertenece a algún otro Comité de la empresa?

Sí ☒

No ☐

Si es así, ¿en cuál(es)?

Comité de Prácticas: Presidente  
Comité de Auditoría  
Comité de Endeudamiento

## CURRÍCULUM

Víctor Almeida es Director General de Interceramic desde 1982, donde ha ocupado diversos cargos desde 1979, año en el que la Compañía inició operaciones. Al día de hoy, Interceramic es uno de los principales fabricantes de pisos y azulejos cerámicos en Norteamérica. En 1982 fue nombrado Presidente y Director General de Grupo Cencor, controladora de concesionarios de Mercedes Benz, Honda y Chrysler en el estado de Chihuahua. El señor Almeida es Presidente del Consejo Directivo para Banamex en el estado de Chihuahua y de NAFINSA/TEXAS, desde 1991 y 2005, respectivamente. Además, fue miembro del Consejo Directivo Nacional de Grupo Banamex Accival de 1991 a 2001. El señor Almeida tiene una Licenciatura en Administración de Empresas por la University of Texas en Austin.

# CARMINA ABAD SÁNCHEZ

## INFORMACIÓN DEL CANDIDATO

Licenciada

Antigüedad: 3 años

Cargo por el que se postula: Miembro del Comité

Duración propuesta: 1 año, a ratificarse

¿Es un Director Ejecutivo de la empresa?

Sí ☐ No ☒

Si es así, ¿qué relación tiene?

Empleado ☐ Ejecutivo ☐

¿Es un miembro independiente?

Sí ☒ No ☐

Si no es así, ¿por qué no es independiente?

¿Pertenece a algún otro Comité de la empresa?

Sí ☒ No ☐

Si es así, ¿en cuál(es)?

Comité de Auditoría  
Comité de Endeudamiento:  
Presidente  
Comité de Nominaciones

## CURRÍCULUM

Con más de 30 años de experiencia en los sectores de seguros y riesgos así como en el financiero, Carmina Abad actualmente ocupa el cargo de Directora General de Swiss Re Corporate Solutions en México. Desde el 2010 al 2015, Carmina fungió como la Directora General y Presidenta del Consejo de MetLife México. Antes de convertirse en Directora General, ocupó varios puestos en la compañía tales como Directora de Operaciones (2009-2010), Vicepresidenta de la Unidad de Negocios de Gobierno (2002-2009), Responsable de Desarrollo de Negocios Institucionales de MetLife España (2000-2002) y en la AFORE de MetLife del año 1991 hasta el 2000. Carmina Abad tiene una Licenciatura en Actuaría por la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM). Adicionalmente, Carmina Abad tiene varias certificaciones las cuales incluyen el Programa de Mentores de Harvard, el Enterprise Leadership Program (Harvard Business School) y el certificado de Executive Education for Women (Smith College), entre otros.

# JULIO IGNACIO CÁRDENAS SARRE

## INFORMACIÓN DEL CANDIDATO

Maestro en Administración de Empresas

Antigüedad: 2 años

Cargo por el que se postula: Miembro del Comité

Duración propuesta: 1 año, a ratificarse

¿Es un Director Ejecutivo de la empresa?

Sí ☐

No ☒

Si es así, ¿qué relación tiene?

Empleado ☐

Ejecutivo ☐

¿Es un miembro independiente?

Sí ☒

No ☐

Si no es así, ¿por qué no es independiente?

-

¿Pertenece a algún otro Comité de la empresa?

Sí ☒

No ☐

Si es así, ¿en cuál(es)?

Comité de Auditoría

## CURRÍCULUM

Julio Cárdenas es asesor independiente participando como miembro independiente del consejo de administración del Mercado Mexicano de Derivados (MEXDER) y para Afore CitiBanamex y también se desempeña como consultor senior en Nfoque Advisory Services y Everis Initiatives. El Sr. Cárdenas fue Managing Director, Head of Global Markets and Balance Sheet Management en HSBC así como CEO Casa de Bolsa HSBC. Participó en la planeación y ejecución de estrategias de venta incluyendo estrategias de venta cruzada a nivel regional y global, así como en diversas alianzas estratégicas entre la banca comercial y de inversión de HSBC. Ha ocupado cargos relevantes en instituciones financieras para Bank of America, JPMorgan, Banpaís y Citibank. El Sr. Cárdenas cuenta con un título en Administración y Finanzas por la Universidad Panamericana, y ha cursado diferentes diplomados y seminarios en administración del riesgo, crédito, derivados y matemáticas avanzadas en derivados entre otros impartidos por IPADE y Harvard Business School.

IV. Designación de delegado o delegados para dar cumplimiento a las resoluciones adoptadas en la Asamblea.



