



## TERRAFINA COMENTA SOBRE LOS CAMBIOS EN LA REGULACIÓN QUE APLICA A LAS FIBRAS

Ciudad de México, 19 de julio de 2014 - Terrafina ("Terrafina" o "la Compañía") (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, comentó el día de hoy sobre los cambios en la regulación aplicable a las FIBRAS, emitida por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV). Como resultado de dichos cambios regulatorios, se espera que se fortalezca a la industria, con mejores prácticas de gobierno corporativo y se proporcione mayor información a los inversionistas para la toma de decisiones.

Las nuevas disposiciones consideran los siguientes cambios:

### **Apalancamiento – límite de un 50% (deuda total / activo total)**

Desde la creación de Terrafina, se ha mantenido un estricto control en los niveles de apalancamiento, para el cual se estableció un nivel máximo de 50%. Sin embargo, durante el segundo trimestre de 2013, Terrafina solicitó autorización a su Comité Técnico para incrementar el nivel de apalancamiento a 54% mediante la aprobación de los miembros de dicho Comité (cuya mayoría es independiente) con la finalidad de adquirir el portafolio de American Industries – Kimco. En dicha sesión, se autorizó el incremento de 4% al límite de apalancamiento; el cual se ha visto reflejado en los resultados materiales logrados por Terrafina desde el día uno posterior al cierre de la adquisición.

Algunas de las principales mejoras fueron<sup>1</sup>:

- Incremento del 56% en el Área Rentable Bruta (ARB) del portafolio;
- Incremento del 73% en los Ingresos Operativos Netos (ION); y
- Incremento del 56% en las distribuciones por CBFi de la operación.

Asimismo, estos beneficios están alineados con la estrategia de Terrafina de participar únicamente en transacciones que agreguen y maximicen valor a los inversionistas.

En base a los resultados reportados al 31 de marzo del 2014 y bajo la nueva regulación (deuda total / activos totales), el nivel de apalancamiento de Terrafina se ubica en un 52%, mismo que se reducirá a niveles por debajo del 50% mediante la recuperación del IVA generado en la adquisición del portafolio American Industries – Kimco.

Al día de hoy, la Compañía ya ha recuperado diversos tramos del IVA de las autoridades hacendarias; sin embargo, la mayor parte de este rubro se obtendrá durante el segundo semestre del 2014.

Adicionalmente, es importante mencionar que el plan de corrección para reducir el nivel de apalancamiento por debajo del 50% en base a la recuperación del IVA, ha sido aprobado por el Comité Técnico de Terrafina.

(1) Crecimiento acumulado del 1T13 al 1T14



### **Índice de cobertura del servicio de la deuda (ICSD) – mínimo 1.0x**

El ICSD proporciona información clave al mercado sobre la capacidad de pago de las obligaciones de deuda (intereses financieros y principal) y gastos de capital estimados para los próximos seis trimestres, considerando la liquidez disponible de Terrafina (activos líquidos, IVA por recuperar, utilidad operativa para los próximos seis trimestres después del pago de distribuciones estimadas y líneas de crédito vigentes sin utilizar).

En base a los resultados reportados al 31 de marzo del 2014 y las proyecciones de los próximos seis trimestres, el ICSD de Terrafina se ubica en 1.5x excediendo el rango mínimo requerido por las autoridades.

### **Gobierno corporativo – mayor transparencia**

En relación a los cambios relacionados al gobierno corporativo, se busca promover una mayor transparencia, contando con mejores mecanismos dentro de los Comités Técnicos de las FIBRAS. Para Terrafina, estos cambios no representan impacto alguno, en virtud de que sus estándares de gobierno corporativo, desde su inicio, se encuentran por encima de lo dispuesto por la nueva regulación.

Para obtener el documento completo sobre los cambios realizados a las regulaciones aplicables a las FIBRAS, favor revisar la siguiente liga:

[http://www.dof.gob.mx/nota\\_detalle.php?codigo=5348875&fecha=17/06/2014](http://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5348875&fecha=17/06/2014)



## Acerca de TerraFINA

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

TerraFINA tiene 230 propiedades, que incluyen 217 naves industriales, con un total aproximado de 31 millones de pies cuadrados de ARB y 13 reservas de tierra, diseñadas para preservar la capacidad de crecimiento orgánico del portafolio.

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

## Acerca de Prudential Real Estate Investors

Prudential Real Estate Investors es uno de los líderes mundiales en la administración de negocios de bienes raíces ofreciendo diversos vehículos de inversión que se encuentran invertidos en mercados privados y públicos ubicados en Estados Unidos de América, Europa, Medio Oriente, Asia, Australia y Latinoamérica. El corporativo se encuentra basado en Madison, Nueva Jersey y adicionalmente la compañía cuenta con oficinas en Atlanta, Chicago, Miami, Nueva York, San Francisco, Frankfurt, Lisboa, Londres, Luxemburgo, Munich, Paris, Abu Dabi, Ciudad de México, Sao Paulo, Hong Kong, Seúl, Singapur, Sidney y Tokio. Adicionalmente, cuenta con oficinas representativas en Milán. PREI® cuenta con un total de US\$55.7 mil millones en activos brutos bajo administración (US\$41.0 mil millones de activos netos) al 31 de diciembre de 2013. Para mayor información favor de visitar [www.prei.com](http://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 2013 cuenta con más de US\$1.1 mil billones de activos administrados con operaciones en Estados Unidos, Asia, Europa y Latinoamérica. La diversidad y talento de los empleados de Prudential está comprometido en ayudar a clientes individuales e institucionales a crecer y proteger su patrimonio mediante una oferta diversa de productos y servicios incluyendo seguros, anualidades, servicios relacionados con jubilaciones, fondos mutualistas y administración de inversiones. El icónico símbolo de la roca de Prudential en Estados Unidos en el último siglo se ha distinguido por la fortaleza, estabilidad, experiencia e innovación que representa. Para mayor información, favor de visitar [www.news.prudential.com](http://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.