REPORTE DE RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2020

Ciudad de México, 11 de junio de 2020 – Terrafina® (BMV: TERRA13) ("TERRA" o "la Compañía"), fideicomiso de inversión líder en bienes raíces industriales ("FIBRA"), asesorado externamente por PGIM Real Estate y dedicado a adquirir, desarrollar, arrendar y administrar propiedades inmobiliarias industriales en México, anunció hoy sus resultados del primer trimestre 2020 (1T20).

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.

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 marzo de 2020

Operativos

- **La tasa de ocupación al 31 de marzo de 2020 fue del 96.1%, un incremento de 19 puntos base comparado con el primer trimestre de 2019 (1T19).**

- **La tasa de renovación del 1T20 fue del 86.0%.**

- **La renta promedio anualizada del portafolio por pie cuadrado al 1T20 fue US$5.19, un incremento de 0.2% o US$0.01 comparado con el 1T19.**

- **En el 1T20, Terrafina registró un total de 42.3 millones de pies cuadrados (mpc) de Área Rentable Bruta (ARB) integrada por 289 propiedades y 298 inquilinos.**

- **El total de actividades por arrendamiento en el 1T20 fue de 1.4 mpc, de los cuales 7.2% corresponden a nuevos contratos, 71.4% a renovaciones y 21.4% a renovaciones anticipadas. Esta actividad se concentró principalmente en los mercados de Ciudad Juárez, San Luis Potosí, Chihuahua, Apodaca, Saltillo, Toluca e Irapuato.**

Contacto:
Francisco Martinez
Director de Relación con Inversionistas
Tel: +52 (55) 5279-8107
E-mail: francisco.martinez@terrafina.mx

Ana Maria Ybarra
Miranda IR
Tel: +52 (55) 3660-4037
E-mail: ana.ybarra@miranda-ir.com

Financieros

- **La cobranza neta del 1T20 (ingresos por rentas – ingresos no cobrados del trimestre) fue de US$48.7 millones, un incremento de 8.3% o US$3.7 millones comparado con el 1T19.**

- **Los ingresos por rentas del 1T20 fueron US$50.3 millones, un incremento de 0.9% o US$0.4 millones comparado con el 1T19.**

- **El ION del 1T20 fue US$47.1 millones, un incremento de 7.3% o US$3.2 millones comparado con el 1T19.**

- **El margen ION del 1T20 fue 94.2%, un incremento de 740 puntos base comparado con el 1T19.**

- **La UAFIDA del 1T20 alcanzó US$42.2 millones, una incremento de 8.0% o US$3.1 millones comparado con el 1T19.**

- **El margen UAFIDA del 1T20 fue de 84.4%, un incremento de 715 puntos base comparado con el 1T19**.

- **Los fondos disponibles para la operación ajustados (AFFO) del 1T20 alcanzaron US$26.5 millones, un incremento de 18.5% o US$4.1 millones comparado con el 1T19.**

- **El margen AFFO del 1T20 fue de 52.4%, un incremento de 863 puntos base comparado con el 1T19.**

- **El monto total de distribuciones para el 1T20 fue de US$22.5 millones que corresponde al 85% del AFFO del 1T20. Como resultado, se distribuirán Ps. 0.5532 por CBFI (US$0.0284 por CBFI) como pago de distribuciones correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2020.**

- **El retorno por distribución *(dividend yield)* para el 1T20 fue del 7.5% tomando en cuenta el precio promedio del 1T20 de US$1.49 (Ps.29.50).**

Resultados Operativos y Financieros

Resultados Relevantes

Operativos	Mar20	Mar19	Var.
Número de Propiedades Desarrolladas	289	287	2
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc)[1]	42.3	41.1	1.2
Reserva Territorial (mpc)	5.58	5.66	-0.08
Tasa de Ocupación[2]	*96.1%*	*95.9%*	*19 bps*
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.19	5.18	0.01
Plazo Promedio Remanente de Renta (años)	3.55	3.29	0.26
Tasa de Renovación[3]	*86.0%*	*90.5%*	*-452 bps*

Financieros Trimestrales	1T20	1T19	Var.	1T20	1T19	Var.
				19.4256	*19.2163*	
	(millones de pesos excepto donde se indique)			*(millones de dólares excepto donde se indique)*		
Cobranza Neta[4]	966.9	864.5	11.8%	48.7	45.0	8.3%
Ingresos por Rentas[5]	998.2	958.3	4.2%	50.3	49.9	0.9%
Otros Ingresos Operativos	25.6	109.9	-76.7%	1.3	5.7	-77.7%
Ingresos Netos	1,036.1	1,094.2	-5.3%	52.2	56.9	-8.4%
*Ingreso Operativo Neto (ION)**	937.1	844.2	11.0%	47.1	43.9	7.3%
Margen ION	*94.2%*	*86.8%*	*740 bps*	*94.2%*	*86.8%*	*740 bps*
*UAFIDA[6]**	832.0	750.7	10.8%	42.2	39.1	8.0%
Margen UAFIDA	*84.4%*	*77.2%*	*715 bps*	*84.4%*	*77.2%*	*715 bps*
*Flujo de la Operación (FFO)**	596.6	511.3	16.7%	30.3	26.6	14.1%
Margen FFO	*60.6%*	*52.5%*	*809 bps*	*60.6%*	*52.5%*	*809 bps*
*Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)**	514.6	429.7	19.8%	26.5	22.3	18.5%
Margen AFFO	*52.4%*	*43.7%*	*863 bps*	*52.4%*	*43.7%*	*863 bps*
Distribuciones	437.4	465.3	-6.0%	22.5	24.2	-7.0%
Distribuciones por CBFI[7]	0.5532	0.5885	-6.0%	0.0284	0.0306	-7.0%

Balance General	Mar20	Dic19	Var.	Mar20	Dic19	Var.
				23.5122	*18.8452*	
	(millones de pesos excepto donde se indique)			*(millones de dólares excepto donde se indique)*		
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	1,188.9	1,266.3	-6.1%	50.6	67.2	-24.8%
Propiedades de Inversión	57,330.7	45,787.3	25.2%	2,438.3	2,429.7	0.4%
Reserva de Terrenos	1,013.9	812.2	24.8%	43.1	43.2	-0.2%
Deuda Total	24,088.1	20,098.8	19.8%	1,024.5	1,066.5	-3.9%
Deuda Neta	22,899.2	18,832.5	21.6%	973.9	999.3	-2.5%

(1) Millones de pies cuadrados. (2) Ocupación al cierre del período. (3) Indica la tasa de renovaciones de los vencimientos de los contratos en el período. Incluye renovaciones anticipadas. (4) Cobranza neta equivale a los ingresos por rentas menos ingresos no cobrados del trimestre. (5) No incluye ingresos devengados ya que es una cuenta no monetaria. (6) Utilidad antes de gastos financieros, impuestos, depreciación y amortización. (7) Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios. (*) Se realiza un ajuste a nivel ingresos y gastos para el cálculo de dichas métricas. Los datos del Estado de Resultados en dólares fueron convertidos utilizando el tipo de cambio promedio del período. Para mayor información sobre la integración de estos cálculos, favor de referirse a la sección "Desempeño Financiero 1T20" y "Anexos" disponibles en el documento. Los datos del Balance General en dólares fueron convertidos a pesos utilizando el tipo de cambio del cierre del período.

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management y Fund Accounting

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

En el primer trimestre del 2020, Terrafina alcanzó resultados positivos que demuestran la solidez del negocio. Dado el impacto negativo del COVID-19 en la economía, es importante compartirles nuestros esfuerzos recientes. En general, nos hemos enfocado en propiciar un ambiente de trabajo seguro para todos nuestros grupos de interés, incluyendo nuestros colaboradores, inquilinos y proveedores. Durante estos meses, hemos trabajado en un programa para la contingencia flexible que busca proveer las condiciones operativas adecuadas para la nueva normalidad. Nuestro propósito es fomentar estabilidad y crecimiento en el largo plazo de la mano de nuestros inquilinos.

Parte importante de nuestro plan es la implementación de programas de alivio para el pago de renta para aquellos inquilinos que han requerido y demostrado afectaciones en sus operaciones. A la fecha de este reporte, se han recibido un total de 115 solicitudes, de las cuales 50% fueron aceptadas por Terrafina. Adicionalmente, el 99% de estos programas de alivio en rentas son diferimientos de rentas, los cuales esperamos recuperar la mayoría a lo largo de la segunda mitad del año, y unicamente 1% son descuentos en la renta. La cobranza para los meses de abril y mayo fue 89% y 83% respectivamente, lo que implica una disminución de aproximadamente 3% de nuestros ingresos por rentas anualizados para el 2020. Vale la pena decir que el 72% de nuestros inquilinos hoy ya se encuentran operando en nuestras propiedades, mientras que para la porción restante estimamos su reactivación paulatina en las siguientes semanas. Creemos que es importante también recordar que, como la mayoría de los inquilinos de Terrafina operan en la industria de manufactura para exportación, nuestro portafolio está más expuesto a la actividad económica de Estados Unidos que a la de México. La economía de Estados Unidos está abriendo relativamente rápido, apoyada por un importante estímulo fiscal. Como se ha visto en los mercados de Estados Unidos, el consenso es que la economía de ese país se recupere a lo largo del año. Por ello, creemos que los inquilinos de Terrafina se encuentran en una mejor posición y esperamos una recuperación gradual en sus actividades productivas durante los siguientes meses.

En cuanto a nuestra liquidez, hoy contamos con una caja de aproximadamente US$210 millones, la cual fortalecimos con el uso de la línea revolvente por US$150 millones que anunciamos a inicios de abril. Creemos que esto nos da la solvencia necesaria para afrontar gastos relacionados con la operación del negocio así como cubrir cualquier contingencia en caso necesario.

En cuanto a nuestras operaciones, la actividad de arrendamiento en el trimestre comprendió 1.4 millones de pies cuadrados, de los cuales 1.3 millones de pies cuadrados fueron renovaciones (con una tasa de retención del 86%) y 122,000 pies cuadrados fueron nuevos contratos. Nuestra renta promedio anualizada por pie cuadrado fue de US$5.19. La tasa de ocupación fue de 96.1%, manteniéndose estable en las distintas regiones, alcanzando 98.5% en el Norte, 88.1% en el Bajío y 98.0% en el Centro.

Con respecto a los resultados financieros, la cobranza neta alcanzó US$48.7 millones, el ingreso por rentas fue de US$50.3 millones, el Ingreso Operativo Neto fue US$47.1 millones con un margen de 94.2%, y distribuimos US$22.5 millones. La tasa de distribuciones fue del 7.5%, tomando en cuenta el precio promedio del CBFI durante el primer trimestre de 2020. Quisiera resaltar que reiteramos nuestra guía de crecimiento, ya que nos encontramos en una buena posición en cuanto a la cobranza de rentas, nuestra liquidez así como el panorama para el portafolio para el cierre de año. En caso de identificar algún cambio en estas circunstancias, estaremos revisando esta decisión hacia adelante.

Gracias por su interés en Terrafina.
Atentamente,

Ing. Alberto Chretin
Director General y Presidente del Comité Técnico

Resumen Operativo

Resumen por Región

(al 31 de marzo 2020)	Norte	Bajío	Centro	Total
# Propiedades	203	56	30	289
# de Arrendatarios	202	53	43	298
ARB (mpc)	26.5	9.5	6.2	42.3
Reserva de Terrenos (mpc)	2.7	0.1	2.7	5.6
Tasa de Ocupación	*98.5%*	*88.1%*	*98.0%*	*96.1%*
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.14	5.22	5.37	5.19
% Renta Base Anualizada	*63.7%*	*20.7%*	*15.6%*	*100.0%*

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

NORTE
- Baja California
- Sonora
- Chihuahua
- Coahuila
- Nuevo León
- Tamaulipas
- Durango

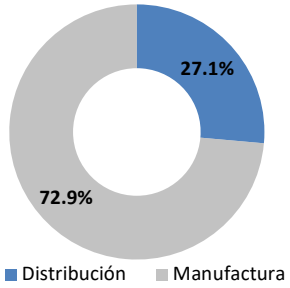
BAJÍO
- San Luis Potosí
- Jalisco
- Aguascalientes
- Guanajuato
- Querétaro

CENTRO
- Estado de México
- Ciudad de México
- Puebla
- Tabasco

Operaciones de Terrafina al 1T20

Diversificación por Uso de Propiedad al 1T20

(como % del ARB arrendado)



Actividades de Arrendamiento

	1T20	1T19	Var.
Portafolio Operativo (mpc):			
Renovaciones	1.0	1.6	-0.6
Renovaciones Anticipadas	0.3	0.3	0.0
Nuevos Arrendamientos	0.1	0.4	-0.3
Pies Cuadrados Totales de Arrendamientos Firmados	**1.4**	**2.3**	**-0.9**

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

Resumen Operativo *(continuación)*

Ocupación y Rentas por Región

(al 31 de marzo 2020)	Tasa de Ocupación	Renta Prom. / Pie Cuadrado *(dólares)*
Norte	**98.5%**	**5.14**
Baja California	93.3%	4.75
Tijuana	93.3%	4.75
Sonora	88.5%	4.89
Hermosillo	88.5%	4.89
Chihuahua	99.5%	5.09
Camargo	100.0%	3.00
Casas Grandes	100.0%	4.28
Chihuahua	100.0%	5.37
Ciudad Juárez	99.1%	4.83
Delicias	100.0%	6.13
Gómez Farías	100.0%	3.34
Coahuila	96.6%	5.32
Arteaga	100.0%	4.44
Ciudad Acuña	100.0%	6.35
Monclova	100.0%	5.61
Ramos Arizpe	96.4%	5.22
Saltillo	87.2%	5.25
Derramadero	100.0%	6.76
San Pedro de las Colinas	89.3%	2.10
Torreón	100.0%	4.34
Nuevo León	99.9%	5.23
Apodaca	100.0%	6.65
Monterrey	99.9%	5.00
Tamaulipas	100.0%	4.96
Reynosa	100.0%	4.96
Durango	100.0%	4.90
Durango	100.0%	5.06
Gómez Palacio	100.0%	3.23
Bajío	**88.1%**	**5.22**
San Luis Potosí	82.7%	4.93
San Luis Potosí	82.7%	4.93
Jalisco	89.1%	6.85
Guadalajara	89.1%	6.85
Aguascalientes	100.0%	4.57
Aguascalientes	100.0%	4.57
Guanajuato	92.6%	4.92
Celaya	100.0%	5.29
Irapuato	81.8%	5.53
Silao	96.5%	4.65
Querétaro	86.9%	4.89
Querétaro	86.9%	4.89
Centro	**98.0%**	**5.37**
Estado de México	97.7%	5.67
Cuautitlán Izcalli	100.0%	5.75
Huehuetoca	43.8%	4.26
Toluca	100.0%	5.45
Ciudad de México	100.0%	9.38
Azcapotzalco	100.0%	9.38
Puebla	100.0%	2.70
Puebla	100.0%	2.70
Tabasco	100.0%	3.53
Villahermosa	100.0%	3.53
Total	**96.1%**	**5.19**

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

Vencimientos y Renovaciones por Región

	Consolidado			
(al 31 de marzo 2020)	Vencimientos (número de contratos)	% Total de Vencimientos	Renovaciones (número de contratos)	% Total de Renovaciones
Norte	**22**	**68.8%**	**19**	**86.4%**
Baja California	2	6.3%	1	0.0%
Tijuana	2	6.3%	1	50.0%
Sonora	0	0.0%	0	0.0%
Hermosillo	0	0.0%	0	0.0%
Chihuahua	11	34.4%	11	100.0%
Camargo	0	0.0%	0	0.0%
Casas Grandes	0	0.0%	0	0.0%
Chihuahua	7	21.9%	7	100.0%
Ciudad Juárez	4	12.5%	4	100.0%
Delicias	0	0.0%	0	0.0%
Gómez Farías	0	0.0%	0	0.0%
Coahuila	7	21.9%	5	71.4%
Arteaga	0	0.0%	0	0.0%
Ciudad Acuña	0	0.0%	0	0.0%
Monclova	0	0.0%	0	0.0%
Ramos Arizpe	4	12.5%	2	50.0%
Saltillo	3	9.4%	3	100.0%
Derramadero	0	0.0%	0	0.0%
San Pedro de las Colinas	0	0.0%	0	0.0%
Torreón	0	0.0%	0	0.0%
Nuevo León	2	6.3%	2	100.0%
Apodaca	2	6.3%	2	100.0%
Monterrey	0	0.0%	0	0.0%
Tamaulipas	0	0.0%	0	0.0%
Reynosa	0	0.0%	0	0.0%
Durango	0	0.0%	0	0.0%
Durango	0	0.0%	0	0.0%
Gómez Palacio	0	0.0%	0	0.0%
Bajío	**9**	**28.1%**	**6**	**66.7%**
San Luis Potosí	6	18.8%	4	66.7%
San Luis Potosí	6	18.8%	4	66.7%
Jalisco	0	0.0%	0	0.0%
Guadalajara	0	0.0%	0	0.0%
Aguascalientes	0	0.0%	0	0.0%
Aguascalientes	0	0.0%	0	0.0%
Guanajuato	3	9.4%	2	66.7%
Celaya	0	0.0%	0	0.0%
Irapuato	3	9.4%	2	66.7%
Silao	0	0.0%	0	0.0%
Querétaro	0	0.0%	0	0.0%
Querétaro	0	0.0%	0	0.0%
Centro	**1**	**3.1%**	**1**	**100.0%**
Estado de México	1	3.1%	1	0.0%
Cuautitlán Izcalli	0	0.0%	0	0.0%
Huehuetoca	0	0.0%	0	0.0%
Toluca	1	3.1%	1	100.0%
Distrito Federal	0	0.0%	0	0.0%
Azcapotzalco	0	0.0%	0	0.0%
Puebla	0	0.0%	0	0.0%
Puebla	0	0.0%	0	0.0%
Tabasco	0	0.0%	0	0.0%
Villahermosa	0	0.0%	0	0.0%
Total	**32**	**100.0%**	**26**	**81.3%**

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

** Sobre el número de contratos vencidos en el trimestre*

Desempeño Operativo 1T20

Composición por Diversificación Geográfica

La diversificación geográfica de las propiedades de Terrafina del 1T20 (con base en el ARB por pie cuadrado) se encuentra dividida con un 62.7% en la región Norte, 22.5% en la región Bajío y 14.8% en la región Centro.

Diversificación Geográfica por Región y Estado

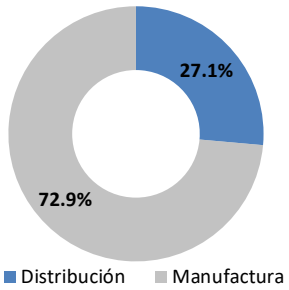
	1T20	% del ARB Total al 1T20	1T19	% del ARB Total al 1T19
Norte	**26.53**	**62.7%**	**25.61**	**62.3%**
Baja California	0.88	2.1%	0.91	2.2%
Tijuana	0.88	2.1%	0.91	2.2%
Sonora	0.33	0.8%	0.33	0.8%
Hermosillo	0.33	0.8%	0.33	0.8%
Chihuahua	14.94	35.3%	14.35	34.9%
Chihuahua	0.02	0.1%	5.83	14.2%
Ciudad Juárez	0.09	0.2%	7.81	19.0%
Delicias	6.23	14.7%	0.52	1.3%
Gómez Farías	8.00	18.9%	0.08	0.2%
Camargo	0.52	1.2%	0.02	0.1%
Casas Grandes	0.08	0.2%	0.09	0.2%
Coahuila	7.09	16.8%	6.84	16.6%
Arteaga	0.12	0.3%	0.00	0.0%
Ciudad Acuña	0.24	0.6%	0.24	0.6%
Monclova	0.35	0.8%	0.35	0.8%
Ramos Arizpe	4.67	11.0%	4.54	11.0%
Saltillo	0.44	1.0%	0.62	1.5%
Derramadero	0.73	1.7%	0.54	1.3%
San Pedro de las Colinas	0.00	0.0%	0.15	0.4%
Torreón	0.39	0.9%	0.39	0.9%
Nuevo León	2.06	4.9%	1.94	4.7%
Apodaca	0.28	0.7%	0.50	1.2%
Monterrey	1.78	4.2%	1.44	3.5%
Tamaulipas	0.47	1.1%	0.47	1.1%
Reynosa	0.47	1.1%	0.47	1.1%
Durango	0.78	1.8%	0.78	1.9%
Durango	0.71	1.7%	0.71	1.7%
Gómez Palacio	0.07	0.2%	0.07	0.2%
Bajío	**9.52**	**22.5%**	**9.27**	**22.5%**
San Luis Potosí	3.33	7.9%	3.32	8.1%
San Luis Potosí	3.33	7.9%	3.32	8.1%
Jalisco	1.66	3.9%	1.66	4.0%
Guadalajara	1.66	3.9%	1.66	4.0%
Aguascalientes	0.99	2.3%	0.75	1.8%
Aguascalientes	0.99	2.3%	0.75	1.8%
Guanajuato	1.57	3.7%	1.57	3.8%
Celaya	0.12	0.3%	0.12	0.3%
Irapuato	0.44	1.0%	0.44	1.1%
Silao	1.01	2.4%	1.01	2.5%
Querétaro	1.98	4.7%	1.98	4.8%
Querétaro	1.98	4.7%	1.98	4.8%
Centro	**6.25**	**14.8%**	**6.25**	**15.2%**
Estado de México	5.39	12.7%	5.39	13.1%
Cuautitlán Izcalli	4.26	10.1%	4.26	10.4%
Toluca	0.22	0.5%	0.90	2.2%
Huehuetoca	0.90	2.1%	0.23	0.6%
Ciudad de México	0.02	0.1%	0.02	0.1%
Azcapotzalco	0.02	0.1%	0.02	0.1%
Puebla	0.18	0.4%	0.18	0.4%
Puebla	0.18	0.4%	0.18	0.4%
Tabasco	0.65	1.5%	0.65	1.6%
Villahermosa	0.65	1.5%	0.65	1.6%
Total	**42.30**	**100.0%**	**41.13**	**100.0%**

Área rentable bruta total en millones de pies cuadrados. No incluye área rentable potencial de reservas de tierra. Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

Composición por Uso de la Propiedad

Al cierre del 1T20, la participación de propiedades dedicadas a la manufactura fue de 72.9%, mientras que logística y distribución fue de 27.1%.

Diversificación por Uso de Propiedad al 1T20
(como % del ARB arrendado)



Diversificación por Uso de Propiedad

	1T20	1T19	Var.
Distribución	27.1%	26.8%	31 bps
Manufactura	72.9%	73.2%	-31 bps

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

Composición por Sectores

Al 31 de marzo de 2020, la diversificación de arrendatarios por actividad industrial fue la siguiente:

Diversificación por Sector Industrial

	1T20	1T19	Var.
Automotriz	34.0%	34.8%	-81 bps
Bienes industriales	19.4%	20.1%	-70 bps
Bienes de consumo	14.5%	13.7%	79 bps
Logística y Comercio	10.3%	10.1%	13 bps
Aeroespacial	10.5%	9.6%	83 bps
Bienes de Consumo No Duraderos	3.5%	3.6%	-11 bps
Electrónica	7.8%	8.0%	-13 bps
Total	**100.0%**	**100.0%**	

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management

Composición por Clientes Principales

Terrafina mantiene una amplia diversificación de clientes que arriendan propiedades industriales en las principales ciudades de México. Al cierre del 1T20, el porcentaje de los ingresos de Terrafina que representa su principal cliente fue de 3.5%, mientras que para los 10 y 20 clientes principales fue de 19.6% y 30.0%, respectivamente.

Clientes Principales

(Al 31 de marzo 2020)	Pies Cuadrados en Arrendamiento (millones)	% del Total de ARB	% del Total de Ingresos
Cliente Principal	1.43	3.5%	3.5%
10 Clientes Principales	8.00	19.7%	19.6%
20 Clientes Principales	12.38	30.5%	30.0%

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

Ocupación

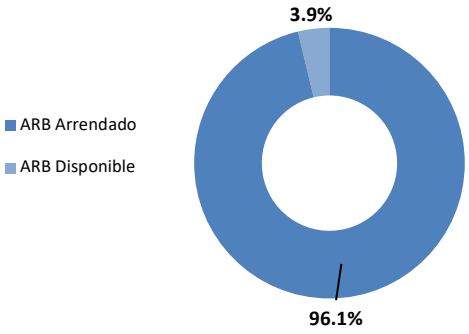
La ocupación al cierre del 1T20 fue de 96.1% un incremento de 19 puntos base comparado con el 1T19. Es importante mencionar que este indicador refleja el nivel de ocupación al cierre del trimestre.

Durante el 1T20 Terrafina tuvo actividad de arrendamiento por un total de 1.4 mpc, de los cuales el 7.2% corresponden a nuevos contratos de arrendamiento (incluyendo expansiones), 71.4% corresponden a renovaciones de contratos y 21.4% a renovaciones anticipadas.

La actividad de arrendamiento durante el primer trimeste de 2020 se realizó principalmente en los mercados de Ciudad Juárez, San Luis Potosí, Chihuahua, Apodaca, Saltillo, Toluca e Irapuato.

Ocupación al 1T20

(como % del ARB total)



	1T20	1T19	Var.
ARB Arrendado	1.0	1.6	-0.6
ARB Disponible	0.3	0.3	0.0
Cartas de Intención Firmadas	0.1	0.4	-0.3
Total	**1.4**	**2.3**	**-0.9**

Fuente: PGIM Real Estate Asset Management

Vencimientos de Contratos de Arrendamiento

Al cierre del 1T20, Terrafina mantenía un total de 298 inquilinos bajo contratos de arrendamiento. Estos contratos se caracterizan por tener vencimientos promedio de entre 3 y 5 años para actividades de logística y distribución y de 5 a 7 años para manufactura. En promedio, los vencimientos por año (como porcentaje del total de rentas anuales) se mantienen en niveles entre 10% al 18% 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
2020	35.8	17.0%	6.96	17.2%
2021	37.5	17.8%	7.24	17.8%
2022	25.9	12.3%	5.16	12.7%
2023	28.4	13.5%	5.52	13.6%
2024	21.9	10.4%	4.12	10.1%
Posterior	61.0	29.0%	11.59	28.6%

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

Utilización del Capital

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 1T20, el total de inversión en mejoras de los inquilinos y CAPEX recurrente de Terrafina fue de US$2.5 millones. A continuación se muestra el desglose del CAPEX total en el 1T20:

Gastos de Capital (CAPEX)

	1T20 *(millones de pesos)*	1T20 *(millones de dólares)*
Mejoras de los Inquilinos y CAPEX Recurrente	52.2	2.5
Comisiones de Arrendamiento	20.4	0.9
CAPEX Nuevos Desarrollos[1]	174.2	7.9
Gastos de Capital Totales	**246.9**	**11.3**

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: PGIM Real Estate - Asset Management

Reservas Territoriales

Al 31 de marzo de 2020, Terrafina cuenta con 11 propiedades de reserva territorial que equivalen a 5.7 mpc de ARB para futuros desarrollos de propiedades industriales.

La distribución de las reservas territoriales al 31 de marzo de 2020 se integra de la siguiente manera:

	al 31 de marzo del 2020				
	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	2.74	638.5	27.2	783.2	33.3
Bajío	0.18	16.8	0.7	22.6	1.0
Centro	2.74	688.8	29.3	208.1	8.9
Total Portafolio de Terrenos	5.66	1,344.1	57.2	1,013.9	43.2

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management y Fund Accounting

Desempeño Financiero al 1T20

Resultados y Cálculos Financieros

Los resultados financieros son presentados en pesos mexicanos y dólares estadounidenses. Los números del estado de resultados para cada período fueron convertidos a pesos utilizando el tipo de cambio promedio del 1T20 (Ps. 19.8578/dólar) mientras que en el balance general, se utiliza el tipo de cambio al cierre al 31 de marzo de 2020 (Ps. 23.5122/dólar).

Terrafina se apega 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 por sus siglas 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.

Mismas Propiedades

La siguiente tabla muestra la información destacada mismas propiedades para el 1T20 así como el resultado consolidado:

	Mismas Propiedades [1] 1T20	Consolidado 1T20
Número de Propiedades	288	289
Tasa de Ocupación	96.0%	96.1%
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc)	41.3	42.3
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.18	5.19

	Mismas Propiedades 1T20	Consolidado 1T20	Mismas Propiedades 1T20	Consolidado 1T20
	(millones de pesos)		*(millones de dólares)*	
Cobranza Neta	957.6	966.9	48.2	48.7
Ingresos por Rentas	988.9	998.2	49.8	50.3
Ingresos Operativos Netos (ION)	927.3	937.1	46.7	47.1
Margen ION	*94.2%*	*94.2%*	*94.2%*	*94.2%*
UAFIDA	823.3	832.0	41.8	42.2
Margen UAFIDA	*84.3%*	*84.4%*	*84.3%*	*84.4%*
FFO	587.8	596.6	29.9	30.3
Margen FFO	*60.3%*	*60.6%*	*60.3%*	*60.6%*
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)	506.5	514.6	26.1	26.5
Margen AFFO	*52.1%*	*52.4%*	*52.1%*	*52.4%*
Distribuciones por CBFI[2]	0.5446	0.5532	0.0281	0.0284

(1) La información sobre mismas propiedades analiza el desempeño de las propiedades industriales sin incluir las adquisiciones cerradas en los últimos doce meses del año. (2) Expresado en pesos y dólares.
Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management y Fund Accounting

Cobranza Neta

En el 1T20, Terrafina registró US$48.7 millones en cobranzas netas, un incremento de 8.3% o US$3.7 millones comparado con el 1T19. Con el propósito de alinear el ION, UAFIDA, Fondos de la Operación (FFO) y Fondos de la Operación Ajustados (AFFO) con la generación de flujos de efectivo de la operación de Terrafina, la metodología de cálculo de estas métricas se realiza a partir de la cobranza neta. Este cálculo utiliza los ingresos por rentas (ingreso facturado) menos los ingresos no cobrados del trimestre.

Ingresos por Rentas

En el 1T20, Terrafina registró US$50.3 millones en ingresos por rentas, un incremento de 0.9% o US$0.4 millones comparado con el 1T19.

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

Otros Ingresos Operativos

En el 1T20, se registraron US$1.3 millones de otros ingresos operativos, un decremento de 77.7%, o US$4.4 millones comparado con el 1T19.

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 1T20 alcanzaron US$52.2 millones, una disminución de US$4.7 millones o 8.4%, respecto al 1T19.

Ingresos

	1T20	1T19	Var. %	1T20	1T19	Var. %
	(millones de pesos)			*(millones de dólares)*		
Cobranza Neta [1]	**966.9**	**864.5**	**11.8%**	**48.7**	**45.0**	**8.3%**
Ingresos por Rentas	998.2	958.3	4.2%	50.3	49.9	0.9%
Ingresos No Cobrados del Trimestre	-31.3	-93.8	-66.6%	-1.6	-4.9	-67.4%
Ingresos Devengados [2]	12.3	26.1	-52.9%	0.6	1.4	-56.8%
Otros Ingresos Operativos	**25.6**	**109.9**	**-76.7%**	**1.3**	**5.7**	**-77.7%**
Gastos Reembolsables como Ingresos [3]	15.1	99.5	-84.8%	0.7	5.2	-85.7%
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	10.0	9.2	9.2%	0.5	0.5	7.3%
Otros Ingresos No Monetarios	0.5	1.2	-57.0%	0.0	0.1	-57.1%
Ingresos Netos [4]	**1,036.1**	**1,094.2**	**-5.3%**	**52.2**	**56.9**	**-8.4%**

(1) Cobranza neta= Ingresos por rentas - ingresos no cobrados del trimestre (2) Ajuste de las rentas por línea recta. (3) Corresponde al reembolso de los gastos de arrendamiento neto triple realizados a Terrafina por parte de los inquilinos. (4) Ingresos por rentas + ingresos devengados + otros ingresos operativos
Fuente: PGIM Real Estate - 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 1T20 fueron US$8.2 millones. Estos gastos estuvieron relacionados principalmente con reparaciones y mantenimiento, gastos de impuestos y seguros. A partir del 1T20, se ajustarán los gastos relacionados con los impuestos a la propiedad distribuyéndose a lo largo de todo el año que normalmente se cargaban en el primer trimestre del año.

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)

En el 1T20, Terrafina registró US$47.1 millones de ION, un incremento de US$3.2 millones o 7.3% comparado con el 1T19. El margen ION aumentó 740 puntos base para ubicarse en 94.2% comparado con 86.8% del 1T19. La diferencia en el margen se debe a la normalización de los gastos de impuestos a la propiedad que se realizará a lo largo de todo el año.

La siguiente tabla muestra el cálculo del ION para el cierre del 1T20:

Ingreso Operativo Neto

	1T20	1T19	Var. %	1T20	1T19	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)			*(millones de dólares excepto donde se indique)*		
Cobranza Neta [1]	966.9	864.5	11.8%	48.7	45.0	8.3%
Otros Ingresos Operativos [2]	27.8	107.7	-74.1%	1.3	5.6	-76.5%
Ingresos Netos para el Cálculo del ION	**994.7**	**972.1**	**2.3%**	**50.0**	**50.6**	**-1.1%**
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes	-3.6	-9.4	-62.1%	-0.2	-0.5	-65.1%
Impuestos Propiedad	-21.8	-77.6	-71.9%	-1.1	-4.0	-72.8%
Comisión por Administración de Propiedad	-19.0	-17.9	6.1%	-1.0	-0.9	2.5%
Electricidad	-2.5	-8.1	-68.7%	-0.1	-0.4	-71.3%
Seguros Propiedad	-5.6	-2.4	138.2%	-0.3	-0.1	130.5%
Seguridad	-2.9	-4.3	-33.0%	-0.1	-0.2	-36.2%
Otros Gastos Operativos	-2.2	-8.3	-72.9%	-0.1	-0.4	-74.1%
Gastos Operativos de Bienes Raíces para el Cálculo del ION	**-57.7**	**-127.9**	**-54.9%**	**-2.9**	**-6.7**	**-56.7%**
Ingreso Operativo Neto [3]	**937.1**	**844.2**	**11.0%**	**47.1**	**43.9**	**7.3%**
Margen ION	*94.2%*	*86.8%*	*740 bps*	*94.2%*	*86.8%*	*740 bps*

(1) Cobranza neta = Ingresos por rentas - ingresos no cobrados del trimestre. (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: PGIM Real Estate- Fund Accounting

Comisiones y Gastos de Administración

Las comisiones y gastos de administración del 1T20 fueron US$5.3 millones, una disminución de 5.0% o US$0.3 millones comparado con el 1T19.

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

Comisiones y Gastos de Admón.

	1T20	1T19	Var. %	1T20	1T19	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)			*(millones de dólares excepto donde se indique)*		
Comisión por Asesoría [1]	-67.5	-55.9	20.7%	-3.1	-2.9	5.7%
Servicios Profesionales y de Consultoría	-12.1	-10.1	19.7%	-0.6	-0.5	21.8%
Sueldos, Honorarios de Admón. y Otros Gastos	-32.4	-41.1	-21.2%	-1.6	-2.1	-26.2%
Total Comisiones y Gastos de Admón.	**-112.0**	**-107.1**	**4.5%**	**-5.3**	**-5.6**	**-5.0%**

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: PGIM Real Estate - Fund Accounting

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

En el 1T20, la UAFIDA aumentó US$3.1 millones o 8.0% comparado con 1T19 para alcanzar US$42.2 millones. El margen UAFIDA fue de 84.4%, un incremento de 715 puntos base, comparado con el 1T19.

La siguiente tabla muestra el cálculo de la UAFIDA para el cierre del 1T20:

UAFIDA

	1T20	1T19	Var. %	1T20	1T19	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)			*(millones de dólares excepto donde se indique)*		
Cobranza Neta [1]	966.9	864.5	11.8%	48.7	45.0	8.3%
Otros Ingresos Operativos [2]	27.8	107.7	-74.1%	1.3	5.6	-76.5%
Gastos de Bienes Raíces	**-62.6**	**-133.4**	**-53.1%**	**-3.1**	**-6.9**	**-55.2%**
Gastos Operativos de Bienes Raíces para Cálculo del ION	-57.7	-127.9	-54.9%	-2.9	-6.7	-56.7%
Publicidad	0.0	-0.5	-99.4%	0.0	0.0	-
Gastos Admón. Seguros Propiedad	-0.9	-0.8	8.4%	0.0	0.0	4.2%
Otros Gastos Admón. Bienes Raíces	-4.0	-4.2	-4.1%	-0.2	-0.2	-14.4%
Comisiones y Gastos Admón.	**-100.2**	**-88.1**	**13.7%**	**-4.7**	**-4.6**	**2.7%**
Comisión del Asesor Externo	-67.5	-55.9	20.7%	-3.1	-2.9	5.7%
Comisiones Legales, Admón. y Profesionales	-17.4	-19.1	-8.9%	-0.9	-1.0	-9.1%
Honorarios del Fiduciario	-1.4	-2.4	-43.3%	-0.1	-0.1	-45.1%
Sueldos	-12.6	-8.8	43.6%	-0.6	-0.5	39.9%
Otros Gastos	-1.3	-1.9	-29.6%	0.0	-0.1	-79.3%
UAFIDA [3]	**832.0**	**750.7**	**-22.9%**	**42.2**	**39.1**	**8.0%**
Margen UAFIDA	*84.4%*	*77.2%*	*715 bps*	*84.4%*	*77.2%*	*715 bps*

(1) Cobranza neta= Ingresos por rentas - ingresos no cobrados del trimestre. (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: PGIM Real Estate - 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 3* al final del documento.

Costo Financiero

En el 1T20, se registró un costo financiero de US$12.2 millones, una disminución de 5.2% o US$0.7 millones comparado con el 1T19.

Costo Financiero

	1T20	1T19	Var. %	1T20	1T19	Var. %
	(millones de pesos)			*(millones de dólares)*		
Intereses Financieros	-236.3	-241.8	-2.3%	-11.9	-12.6	-5.2%
Gastos de Deuda	-7.3	-7.8	-6.3%	-0.3	-0.4	-22.9%
Recurrente	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-
No Recurrente	-7.3	-7.8	-6.3%	-0.3	-0.4	-16.0%
Productos Financieros	0.9	2.4	-64.2%	0.0	0.1	-65.6%
Total	**-242.7**	**-247.2**	**-1.8%**	**-12.2**	**-12.9**	**-5.2%**

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

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

Durante el 1T20, el FFO aumentó US$3.7 millones o 14.1%, comparado con el 1T19 para alcanzar los US$30.3 millones. El margen FFO fue de 60.6%, un incremento de 809 puntos base respecto al 1T19. Adicionalmente, el AFFO para el 1T20 fue de US$26.5 millones, aumentando US$4.1 millones o 18.5% comparado con el 1T19. El margen AFFO registrado fue de 52.4%, un incremento de 863 puntos base respecto al 1T19.

Fondos de la Operación (FFO)

	1T20	1T19	Var. %	1T20	1T19	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)					
UAFIDA	832.0	750.7	10.8%	42.2	39.1	8.0%
Costo Financiero [1]	-235.4	-239.4	-1.7%	-11.9	-12.5	-4.9%
Fondos de la Operación (FFO)	**596.6**	**511.3**	**16.7%**	**30.3**	**26.6**	**14.1%**
Margen FFO	*60.6%*	*52.5%*	*809 bps*	*60.6%*	*52.5%*	*809 bps*
Mejoras de los Inquilinos	-52.2	-42.3	23.5%	-2.5	-2.2	12.4%
Comisiones de Arrendamiento	-20.4	-35.1	-41.8%	-0.9	-1.8	-49.0%
Otros No Recurrentes [2]	-9.4	-4.2	123.0%	-0.5	-0.2	112.5%
Fondos de la Operación Ajustado (AFFO)	**514.6**	**429.7**	**19.8%**	**26.5**	**22.3**	**18.5%**
Margen AFFO	*52.4%*	*43.7%*	*863 bps*	*52.4%*	*43.7%*	*863 bps*

(1) Gastos Financieros Operativos Netos integrados por intereses financieros, gastos de deuda recurrente y productos financieros.(2) Relacionados con adquisiciones, ventas, gastos legales y otros.
Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Utilidad Integral

En el 1T20 se registró una utilidad integral de US$60.7 millones comparado con una pérdida de US$31.7 millones registrados en el 1T19.

La siguiente tabla muestra el cálculo de la utilidad integral para el cierre del 1T20:

Utilidad Integral

	1T20	1T19	Var. %	1T20	1T19	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)			*(millones de dólares excepto donde se indique)*		
Ingresos Netos	1,036.1	1,094.2	-5.3%	52.2	56.9	-8.3%
Gastos de Bienes Raíces e Impuestos	-167.5	-244.1	-31.4%	-8.2	-12.7	-35.6%
Honorarios y Gastos Diversos	-112.0	-107.1	4.5%	-5.3	-5.6	-5.0%
Utilidad (Pérdida) por Venta de Bienes Raíces	0.0	58.6	-	0.0	3.0	-
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	17.6	-47.5	-	0.8	-2.5	-
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	-40.2	-18.8	113.8%	-1.8	-1.0	-
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	-1,098.5	-179.6	511.7%	-50.0	-9.3	435.0%
Ganancia (pérdida) Neta Realizada por los Instrumentos Financieros Derivados	1.1	3.4	-68.0%	0.1	0.2	-67.3%
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	-29.4	-2.9	923.4%	-1.3	-0.1	788.7%
Utilidad Operativa	**-392.7**	**556.3**	**-**	**-13.6**	**28.9**	**-**
Producto Financiero	0.9	2.4	-64.2%	0.0	0.1	-65.6%
Gastos Financieros	-243.6	-249.6	-2.4%	-12.3	-13.0	-5.8%
Gastos Financieros Netos	-242.7	-247.2	-1.8%	-12.2	-12.9	-5.2%
Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación	1.5	8.1	-81.4%	0.1	0.4	-83.7%
Utilidad (Pérdida) Neta	**-633.9**	**-486.2**	**30.4%**	**-25.8**	**-25.4**	**-**
Reclasificación después Utilidad (Pérdida) Neta - Ajuste de Conversión Cambiaria	6,798.1	-434.9	-	0.0	0.0	-
Cambios en el Valor Razonable de los Préstamos a través de Otros Resultados Integrales	2,034.2	-121.8	-	86.5	-6.3	-
Utilidad Integral	**8,198.4**	**-1,042.8**	**-**	**60.7**	**-31.7**	**-**

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Distribuciones por CBFIs

Para el 1T20, Terrafina distribuyó un total de US$22.5 millones, equivalente a US$0.0284 por CBFI. Es importante mencionar que las distribuciones pagadas corresponden al 85% del AFFO generado en el trimestre.

Distribuciones

(millones de pesos excepto donde se indique)	1T19	2T19	3T19	4T19	1T20	Var.%
CBFIs en Circulación [1] (millones de CBFIs)	790.6	790.6	790.6	790.6	790.6	0.0%
Precio del CBFI [2]	27.23	30.46	29.34	31.52	29.50	8.3%
Distribuciones	465.3	480.9	551.0	499.1	437.4	-6.0%
Distribuciones por CBFI	**0.5885**	**0.6083**	**0.6969**	**0.6313**	**0.5532**	**-6.0%**
Tipo de Cambio USD/MXN (promedio cierre del periodo)	19.22	19.13	19.43	19.29	19.86	3.3%
Distribuciones (millones de dólares)	24.2	25.1	28.3	25.8	22.5	-7.0%
Distribución por CBFI (dólares)	**0.0306**	**0.0318**	**0.0359**	**0.0328**	**0.0284**	**-7.0%**
Rendimiento de la Distribución Anualizada[3]	*8.6%*	*8.0%*	*9.5%*	*8.0%*	*7.5%*	*-114 bps*

(1) Número de CBFIs al cierre del promedio al cierre del periodo. (2) Precio promedio. (3) Distribución por CBFI anualizado dividido entre el precio de cierre del CBFI.
Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Deuda

Al 31 de marzo de 2020, la deuda total de Terrafina fue de US$1,024.5 millones. El costo promedio de la deuda de largo plazo fue de 4.77%. La totalidad de la deuda está denominada en dólares.

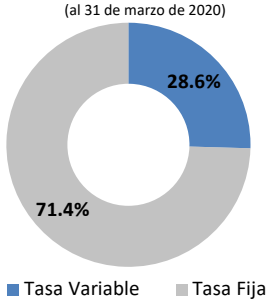
Deuda

(al 31 de marzo 2020)	Denominación	Millones de pesos	Millones de dólares	Tasa de Interés	Términos	Plazo	Opción de Extender Plazo	Derivados
Deuda Largo Plazo								
Citibank [1]	Dólares	2,489.3	105.9	Libor + 2.45%	Interés	Ene 2023	-	US$150M cap[5]
Metlife	Dólares	3,526.8	150.0	4.75%	Interés	Ene 2027	-	-
Banamex [2]	Dólares	4,391.5	186.8	Libor + 2.45%	Interés	Oct 2022	-	US$105M swap[6]
Notas Quirografarias (2022) [3]	Dólares	2,275.9	96.8	5.25%	Interés	Nov 2022	-	-
Notas Quirografarias (2029) [4]	Dólares	11,404.6	485.1	4.962%	Interés	Jul 2029	-	-
Deuda Total		**24,088.1**	**1,024.5**					
Efectivo Neto		**1,188.9**	**50.6**					
Deuda Neta		**22,899.2**	**973.9**					

(1) Crédito sindicado revolvente sin garantía. (2) Crédito sindicado sin garantía; sólo intereses para los primeros tres años . (3) Valor del bono a costo: US$425 millones / Ps. 8,388 millones.
(4) Valor del bono a costo: US$500 millones / Ps. 9,818 millones (5) Cap strike price: 2.75% (6) Swap tasa fija: 1.768%.
Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting y Capital Markets

Clasificación por Tasa de Interés

(al 31 de marzo de 2020)



Las siguientes tablas muestran el nivel de apalancamiento e índice de cobertura conforme a la solicitud de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) con base en los resultados al 31 de marzo de 2020 y las expectativas proyectadas por Terrafina para los próximos seis trimestres:

Apalancamiento (LTV)

(al 31 de marzo 2020)	*(millones de pesos)*	*(millones de dólares)*
Activos Totales	60,341.3	2,566.4
Deuda Total	24,088.1	1,024.5
Apalancamiento (LTV)[1]		**39.9%**

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

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting y Transactions

Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD)

	período	*(millones de pesos)*	*(millones de dólares)*
Efectivo y equivalentes de efectivo	31 de marzo 2020	1,188.9	50.6
Impuestos por recuperar	Σ siguientes 6 trimestres	115.8	4.9
UAFI[1] después de distribuciones	Σ siguientes 6 trimestres	2,243.9	113.0
Línea Disponible de Crédito	31 de marzo 2020	4,589.6	231.1
	período	*(millones de pesos)*	*(millones de dólares)*
Pago de Intereses	Σ siguientes 6 trimestres	1,753.0	74.6
Pago de Principal	Σ siguientes 6 trimestres	248.3	10.6
CAPEX Recurrente	Σ siguientes 6 trimestres	235.0	10.0
Gastos de Desarrollo	Σ siguientes 6 trimestres	399.7	17.0
Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD)[2]			**3.1x**

(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: PGIM Real Estate - Fund Accounting y Transactions

Adicionalmente, al 31 de marzo de 2020, Terrafina se encontraba en total cumplimiento con las obligaciones impuestas en la emisión de sus bonos con vencimiento en el año 2022 y 2029 como se muestra en la siguiente tabla:

Obligaciones de cumplimiento Bono Sin Garantía

(al 31 de marzo 2020)	Terrafina	Obligaciones de Cumplimiento del Bono
Apalancamiento (LTV) [1]	40.2%	≤ 60%
Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD) [2]	3.4x	≥ 1.5x
Límite de Deuda Garantizada a Activos Totales	5.9%	≤ 40%
Límite de Activos no Gravados a Deuda No Garantizada	250%	≥ 150%

(1) Deuda Total entre Activos Totales (sin considerar cuentas por cobrar). (2) (Utilidad/Pérdida Neta + Interéses sobre la Deuda + Cambios en Ganancia/Pérdida Neta No Realizada por Ajuste a Valor Razonable) / (Total de pagos sobre Intereses y Principal
Fuente: PGIM Real Estate - Capital Markets

Guía 2020

Terrafina reafirma su guía para el 2020 conforme a los siguientes indicadores:

Guia 2020

Ocupación al cierre de año	95% - 96%
Porcentaje del reparto de distribuciones[1]	85%
Distribución anual por CBFI	$0.1150 centavos de dólar - $0.1170 centavos de dólar
CAPEX por pie cuadrado (Total ARB)	$0.26 centavos de dólar - $0.29 centavos de dólar

(1) Calculado sobre los Fondos de la Operación Ajustados anuales (AFFO) generados en el 2020.

Cobertura de Analistas

Al cierre del 1T20, los siguientes bancos e instituciones publicaban reportes sobre Terrafina:

- Barclays
- BBVA Bancomer
- Bradesco
- BofA
- BTG Pactual
- BX+
- Citi Banamex
- Credit Suisse
- GBM
- HSBC
- Interacciones
- Invex
- Itaú BBA
- JPMorgan
- Monex
- Morgan Stanley
- NAU Securities
- Scotiabank
- Santander

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 PGIM Real Estate.

Terrafina tiene 300 propiedades, que incluyen 289 naves industriales, con un total aproximado de 42.3 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.terrafina.mx

Acerca de PGIM Real Estate

Como uno de los administradores inmobiliarios más grandes del mundo con $179.2 mil millones de dólares americanos en activos administrados[1], PGIM Real Estate se esfuerza por brindarle resultados excepcionales a sus inversionistas y prestatarios a través de una gama de soluciones de deuda y capital inmobiliario en todo el espectro de riesgo-retorno. PGIM Real Estate es un negocio de PGIM, el negocio global de administración de inversiones de $1.3 mil millones de dólares americanos de Prudential Financial, Inc. (NYSE: PRU).

La rigurosa gestión de riesgos, la ejecución ininterrumpida y los amplios conocimientos de la industria de PGIM Real Estate están respaldados por un legado de 50 años de inversión en bienes raíces comerciales, una historia de 140 años de financiamiento inmobiliario[2] y la profunda experiencia local de profesionales en 31 ciudades alrededor del mundo. A través de su enfoque de inversión, financiación, administración de inversiones y gestión de talento, PGIM Real Estate se involucra en prácticas que generan un impacto ambiental y social positivo, mientras realiza actividades que fortalecen a comunidades en todo el mundo. Para más información visite www.pgimrealestate.com.

[1]Al 31 de diciembre de 2019. Incluye $37.1 mil millones de dólares americanos en activos administrados (AUA, por sus siglas en inglés).
[2] Incluye préstamos heredados (*legacy loans*) a través de la empresa matriz de PGIM, PFI.

Acerca de PGIM y Prudential Financial, Inc.

PGIM, el negocio global de administración de inversiones de Prudential Financial, Inc. (NYSE: PRU), se encuentra entre los 10 principales administradores de inversiones en el mundo[1] con más de $ 1.5 mil millones de dólares americanos en activos bajo administración (AUM, por sus siglas en inglés) al 31 de marzo de 2020. Con oficinas en 16 países, las empresas de PGIM ofrecen una gama de soluciones de inversión para inversionistas minoristas e institucionales de todo el mundo en un amplio espectro de clases de activos, que incluyen renta fija pública, renta fija privada, capital fundamental, capital cuantitativo, bienes raíces y alternativas. Para obtener más información sobre PGIM, visite pgim.com.

Las empresas adicionales de Prudential ofrecen una variedad de productos y servicios, incluidos seguros de vida, rentas vitalicias y servicios relacionados con la jubilación. Para obtener más información sobre Prudential, visite news.prudential.com.

Prudential Financial, Inc. de los Estados Unidos no está afiliada de ninguna manera con Prudential plc, constituida en el Reino Unido o con Prudential Assurance Company, una subsidiaria de M&G plc, constituida en el Reino Unido.

[1]Clasificado en la lista de los Principales Administradores de Dinero de *Pensions & Investments*, 27 de mayo de 2019; basado en el total de activos institucionales administrados por PFI al 31 de diciembre de 2018. Los activos bajo administración (AUM) se basan en estimaciones de la compañía y están sujetos a cambios.

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

Terrafina
(BMV: TERRA13)
cordialmente lo invita a participar en la teleconferencia de Resultados del
Primer trimestre del 2020

Viernes, 12 de junio de 2020
11:00 a.m. Horario del Este (ET)
10:00 a.m. Horario Central (CT)

***

Para participar en la llamada, por favor marcar:
E.E.U.U. +1-877-407-8031
Internacional (marcación fuera de los E.E.U.U) +1-201-689-8031
México (sin costo) 01-800-522-0034

Audio Webcast Link https://www.webcaster4.com/Webcast/Page/2133/34411

Para acceder a la repetición, por favor marcar:
E.E.U.U. +1-877-481-4010
Internacional (marcación fuera de los E.E.U.U) +1-919-882-2331
Código de acceso: 34411

Anexos

Anexo 1 – Ingresos

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

Adicionalmente, existen ingresos contables que deben registrarse con base en las NIIF; sin embargo, estos ingresos no son monetarios por lo que se excluyen en el cálculo de las principales métricas del reporte.

Las mejoras a las propiedades llevadas a cabo por los inquilinos que son reembolsables se netean contra los gastos de mejoras que se encuentran agrupados en el AFFO.

Ingresos

		1T20	1T19	1T20	1T19
		(millones de pesos)		*(millones de dólares)*	
cálculo ION	**Cobranza Neta** [1]	**966.9**	**864.5**	**48.7**	**45.0**
cálculo ION	Ingresos por Rentas	998.2	958.3	50.3	49.9
cálculo ION	Ingresos No Cobrados del Trimestre	-31.3	-93.8	-1.6	-4.9
No Monetario	Ingresos Devengados [2]	12.3	26.1	0.6	1.4
	Otros Ingresos Operativos	**25.6**	**109.9**	**1.3**	**5.7**
cálculo ION	Gastos Reembolsables como Ingresos [3]	15.1	99.5	0.7	5.2
cálculo AFFO	Mejoras de Inquilinos Reembolsables	10.0	9.2	0.5	0.5
No Monetario	Otros Ingresos No Monetarios	0.5	1.2	0.0	0.1
	Ingresos Netos	**1,036.1**	**1,094.2**	**52.2**	**53.9**
cálculo ION	Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación [4]	12.8	8.1	0.6	0.4

(1) Cobranzas netas = ingresos por rentas - Ingresos no cobrados del trimestre (2) Ajuste de las rentas por línea recta. (3) Corresponde al reembolso de los gastos de arrendamiento neto triple realizados a Terrafina por parte de los inquilinos. (4) Ingreso resultado de los desarrollos en JVs.
Fuente: PGIM Real Estate - 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) y en aquellos no recurrentes los cuales están 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

		1T20	1T19	1T20	1T19
		(millones de pesos)		*(millones de dólares)*	
	Reparaciones y Mantenimiento	-65.8	-60.9	-3.2	-3.2
cálculo ION	Recurrente	-3.6	-9.4	-0.2	-0.5
cálculo AFFO	No Recurrente	-62.2	-51.4	-3.0	-2.7
	Impuestos Propiedad	-23.1	-79.0	-1.2	-4.1
cálculo ION	Operativos	-21.8	-77.6	-1.1	-4.0
No Monetarios	No Operativos	-1.3	-1.4	-0.1	-0.1
cálculo ION	Comisión por Administración de Propiedad	-19.0	-17.9	-1.0	-0.9
cálculo ION	Electricidad	-2.5	-8.1	-0.1	-0.4
cálculo AFFO	Comisión Agentes	-20.4	-35.1	-0.9	-1.8
	Seguro de Cobertura de Propiedad	-6.5	-3.2	-0.3	-0.2
cálculo ION	Operativos	-5.6	-2.4	-0.3	-0.1
cálculo UAFIDA	Administrativos	-0.9	-0.8	0.0	0.0
cálculo ION	Seguridad	-2.9	-4.3	-0.1	-0.2
cálculo UAFIDA	Publicidad	0.0	-0.5	0.0	0.0
	Otros Gastos	-22.6	-22.9	-1.1	-1.2
cálculo ION	Relacionados con la Operación	-2.2	-8.3	-0.1	-0.4
No Monetarios	No Relacionados con la Operación	-16.3	-10.4	-0.8	-0.5
cálculo UAFIDA	Administrativos	-4.0	-4.2	-0.2	-0.2
No Monetarios	Estimación Cuentas Cobro Dudoso	-4.7	-12.3	-0.2	-0.6
	Gastos Bienes Raíces Totales	**-167.5**	**-244.1**	**-8.2**	**-12.7**

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Anexo 3 – Comisiones y Gastos de Administración

Las comisiones y gastos de administración de Terrafina se integran por cuentas utilizadas para el cálculo de la Utilidad Antes de Gastos Financieros, Impuestos, Depreciación y Amortización (UAFIDA) y métricas como Fondos de la Operación (FFO) y Fondos de la Operación Ajustado (AFFO).

A continuación, se muestra el desglose de las comisiones y gastos de administración los cuales se utilizan para el cálculo de las diferentes métricas:

Comisiones y Gastos de Administración

		1T20	1T19	1T20	1T19
		(millones de pesos)		*(millones de dólares)*	
cálculo UAFIDA	Comisión del Asesor Externo	-67.5	-55.9	-3.1	-2.9
	Honorarios Legales	-7.4	-2.1	-0.3	-0.1
cálculo UAFIDA	Recurrentes	0.0	-0.3	0.0	0.0
cálculo AFFO	No Recurrentes	-7.4	-1.8	-0.3	-0.1
	Otros Honorarios Profesionales	-4.7	-8.0	-0.3	-0.4
cálculo UAFIDA	Recurrentes	-2.7	-5.7	-0.2	-0.3
cálculo AFFO	No Recurrentes	-2.0	-2.4	-0.1	-0.1
	Honorarios Administrativos	-17.1	-28.0	-0.9	-1.5
cálculo UAFIDA	Recurrentes	-14.6	-13.2	-0.7	-0.7
No Operativos	No Recurrentes [1]	-2.5	-14.8	-0.1	-0.8
cálculo UAFIDA	Sueldos	-12.6	-8.8	-0.6	-0.5
cálculo UAFIDA	Honorarios del Fiduciario	-1.4	-2.4	-0.1	-0.1
cálculo UAFIDA	Otros Gastos	-1.3	-1.9	0.0	-0.1
	Comisiones y Gastos de Admón. Totales	**-112.0**	**-107.1**	**-5.3**	**-5.6**

(1) Honorarios administrativos no operativos.
Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Anexo 4 – Reconciliación

Reconciliación de Utilidad (Pérdida) a FFO, UAFIDA y ION	1T20 *(millones de pesos)*	1T20 *(millones de dólares)*
Utilidad (Pérdida) Integral	**8,198.4**	**60.7**
Sumar (Restar) Ajustes de Conversión Cambiaria:		
Ajuste de Conversión Cambiaria	-6,798.1	0.0
Cambios Valor Razonable de los Préstamos de Otros Resultados Integrales	-2,034.2	-86.5
Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero:		
Gastos de Deuda No Recurrente	7.3	0.4
Sumar (Restar) Ajustes No Monetarios:		
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	29.4	1.3
Ganancia (pérdida) por los Instrumentos Financieros Derivados	-1.1	-0.1
Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	1,098.5	50.0
Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	40.2	1.8
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	-17.6	-0.8
Ganancia (Pérdida) por Venta de Bienes Raíces	0.0	0.0
Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:		
Reparaciones y Mantenimiento No Recurrente	62.2	3.2
Impuestos Propiedad No Operativos	1.3	0.0
Comisiones Arrendamiento	20.4	1.1
Estimación Cuentas Cobro Dudoso	4.7	0.2
Otros Gastos No Relacionados con la Operación	16.3	0.8
Honorarios Legales No Recurrentes	7.4	0.3
Otros Honorarios Profesionales No Recurrentes	2.0	0.1
Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:		
Ingresos No Cobrados del Trimestre	-31.3	-1.6
Ajuste Valor Razonable de las Propiedades de Inversión JVs	11.2	0.6
Ingresos Devengados	-12.3	-0.6
Otros Ingresos No Monetarios	-0.5	-0.1
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	-10.0	-0.5
Sumar (Restar) Honorarios Administrativos No Operativos		
Honorarios Administrativos No Operativos	2.5	0.1
Fondos de la Operación (FFO)	**596.6**	**30.3**
Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero		
Intereses Financieros	236.3	11.9
Gastos de Deuda Recurrentes	0.0	0.0
Productos Financieros	-0.9	0.0
UAFIDA	**832.0**	**42.2**
Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:		
Comisión del Asesor Externo	67.5	3.4
Honorarios Legales Recurrentes	0.0	0.0
Otros Honorarios Profesionales Recurrentes	2.7	0.1
Honorarios Administrativos	14.6	0.7
Sueldos	12.6	0.6
Honorarios del Fiduciario	1.4	0.1
Otros Gastos	1.3	0.1
Publicidad	0.0	0.0
Seguro de Cobertura de Propiedad Administrativos	0.9	0.0
Otros Gastos Administrativos	4.0	0.2
ION	**937.1**	**47.1**
Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:		
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes	3.6	0.2
Impuestos Propiedad Recurrentes	21.8	1.1
Comisión por Administración de Propiedad	19.0	1.0
Electricidad	2.5	0.1
Seguro de Cobertura de Propiedad Operativos	5.6	0.3
Seguridad	2.9	0.1
Otros Gastos Relacionados con la Operación	2.2	0.1
Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:		
Otros Ingresos No Monetarios	0.5	0.0
Ingresos Devengados	12.3	0.6
Ingresos No Cobrados del Trimestre	31.3	1.6
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	10.0	0.5
Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación	-12.8	-0.6
Ingresos Netos	**1,036.1**	**52.2**

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

	1T20 *(millones de pesos)*	1T20 *(millones de dólares)*
Utilidad (Pérdida) Integral	**8,198.4**	**60.7**
Sumar (Restar) Ajustes de Conversión Cambiaria:		
Ajuste de Conversión Cambiaria	-6,798.1	0.0
Cambios Valor Razonable de los Préstamos de Otros Resultados Integrales	-2,034.2	-86.5
Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero:		
Gastos de Deuda No Recurrente	7.3	0.4
Sumar (Restar) Ajustes No Monetarios:		
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	29.4	1.3
Ganancia (pérdida) por los Instrumentos Financieros Derivados	-1.1	-0.1
Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	1098.5	50.0
Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	40.2	1.8
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	-17.6	-0.8
Ganancia (Pérdida) por Venta de Bienes Raíces	0.0	0.0
Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:		
Impuestos Propiedad No Operativos	1.3	0.1
Estimación Cuentas Cobro Dudoso	4.7	0.2
Otros Gastos No Relacionados con la Operación	16.3	0.8
Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:		
Ingresos No Cobrados del Trimestre	-31.3	-1.6
Ajuste Valor Razonable de las Propiedades de Inversión JVs	11.2	0.6
Ingresos Devengados	-12.3	-0.6
Otros Ingresos No Monetarios	-0.5	0.0
Sumar (Restar) Honorarios Administrativos No Operativos		
Honorarios Administrativos No Operativos	2.5	0.1
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)	**514.6**	**26.5**

Anexo 5 - Cálculo Tasa Cap Rate Implícita

A continuación se muestra el cálculo de la tasa Cap Rate Implícita y mediante Valor Neto de los Activos (NAV por sus siglas en inglés).

Tasa Cap Rate Implícita

Precio Promedio 1T20 (dólares)[1]	1.49
(x) CBFIs (millones de certificados)	790.6
(=) Capitalización del Mercado	1,174.5
(+) Deuda Total	1,024.5
(-) Efectivo	50.6
(=) Valor de la Empresa	**2,148.4**
(-) Reserva Territorial	43.2
(=) Valor Implícito Operativo de los Bienes Raíces	**2,105.2**
Ingreso Operativo Neto (ION) 2020e	192.0
Tasa Cap Rate Implícita	**9.1%**

Datos expresados en millones de dólares excepto donde se indique.
(1) Precio promedio: Ps.29.50 y tipo de cambio promedio del 1T20: Ps.19.86

Cálculo Cap Rate con NAV

(+) Propiedades de Inversión (excluyendo reserva territorial)	2,438.3
(+) Reserva Territorial	43.2
(+) Efectivo	50.6
(-) Pasivos Totales	1,024.5
(=) NAV[1]	**1,507.6**
(/) CBFIs (millones de certificados)	790.6
(=) NAV por CBFI (dólares)	**1.9**

Precio CBFI (cálculo por NAV)	1.9
(x) CBFIs (millones de acciones)	790.6
(=) Valor de la Empresa	**1,507.6**
(+) Deuda Total y Pasivos	1,024.5
(-) Efectivo	50.6
(=) Valor de la Empresa	**2,481.5**
(-) Reserva Territorial	43.2
(=) Valor Implícito en la Operación	**2,438.3**
Ingreso Operativo Neto (ION) 2020e	192.0
Tasa Cap Rate Implícita	**7.9%**

Estados Financieros

Estado de Resultados	1T20 *(miles de pesos)*	1T20 *(miles de dólares)*
Ingresos por rentas	1,010,482	50,883
Otros ingresos operativos	27,633	1,371
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	-169,507	-8,268
Honorarios y gastos diversos	-111,973	-5,279
Ganancia (pérdida) realizada por venta de bienes raíces	0	0
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	17,585	757
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de los préstamos	-1,098,451	-50,000
Ganancia (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	-40,236	-1,831
Ganancia (pérdida) neta realizada por los instrumentos financieros derivados	1,105	59
Ganancia (pérdida) cambiaria	-29,360	-1,327
Utilidad de operación	**-392,722**	**-13,636**
Productos financieros	869	44
Gastos financieros	-243,571	-12,267
Gastos financieros-neto	**-242,702**	**-12,224**
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	1,519	69
Utilidad neta del periodo	**-633,905**	**-25,791**
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	6,798,065	0
Cambios en el valor razonable de los préstamos a valor razonable a través de otros resultados integrales	2,034,192	86,516
Utilidad integral del periodo	**8,198,352**	**60,725**

Estados Financieros

Balance General	31-Mar-20 *(miles de pesos)*	31-Mar-20 *(miles de dólares)*
Activos		
Activo no circulante		
Propiedades de inversión	57,330,688	2,438,338
(Costo: 31/03/2020 - Ps.43,994,806, US$2,333,219; 31/12/2019 - Ps.43,820,597, US$2,325,292)		
Inversiones a través del método de participación	796,624	33,881
Rentas diferidas por cobrar	298,664	12,702
Préstamo por cobrar	79,326	3,374
Efectivo restringido	36,959	1,572
Activo circulante		
Otras cuentas por cobrar	195,326	8,307
Impuestos por recuperar	115,783	4,924
Pagos anticipados	96,738	4,114
Rentas diferidas por cobrar	62,031	2,638
Cuentas por cobrar	140,281	5,966
(Reserva para cuentas incobrables: 31/03/2020 - Ps.92,982, US$5,296; 31/12/2019 - Ps.92,982, US$4,934)		
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,188,889	50,565
Total activos	**60,341,309**	**2,566,383**
Activos netos atribuible a los inversionistas (patrimonio neto)		
Contribuciones netas	18,701,218	1,556,093
Utilidades acumuladas	-718,823	-175,361
Ajuste de conversión cambiaria	14,581,756	-
Reserva de riesgo de crédito propio	2,703,585	119,244
Total activos netos	**35,267,736**	**1,499,976**
Pasivos		
Pasivo no circulante		
Préstamos	23,802,411	1,012,343
(Costo: 31/03/2020 - Ps.24,134,763, US$1,026,478; 31/12/2019 - Ps.19,133,494, US$1,026,478)		
Instrumentos financieros derivados	46,637	1,984
Depósitos de arrendatario	345,121	14,678
Proveedores y otras cuentas por pagar	7,203	306
Pasivo circulante		
Proveedores y otras cuentas por pagar	406,980	17,309
Préstamos	285,725	12,152
(costo: 31/03/2020 - Ps.285,725, US$12,152;31/12/2019 - Ps.543,545, US$28,843)		
Depósitos de arrendatarios	179,496	7,634
Total pasivo (excluyendo activo neto atribuible a los Inversionistas)	**25,073,573**	**1,066,407**
Total pasivos y activos netos	**60,341,309**	**2,566,383**

Estados Financieros

Estado de Flujo de Efectivo

	Mar-20 *(miles de pesos)*	Mar-20 *(miles de dólares)*
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad (pérdida) del período	-633,905	-25,791
Ajustes:		
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	-17,585	-757
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	1,098,451	50,000
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	40,236	1,831
Utilidad realizada por venta de propiedades de inversión	-	-
Estimación para cuentas de cobro dudoso	4,672	240
Intereses pagados por préstamos	236,282	11,928
Intereses devengados en cuentas bancarias	-869	-44
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	-1,519	-69
Disminución (aumento) rentas diferidas por cobrar	-82,654	-587
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar	-50,612	-1,201
Disminución (aumento) en impuestos por recuperar	-6,548	870
Disminución (aumento) en impuestos al valor agregado reembolsado	-3,058	-160
Disminución (aumento) en pagos anticipados	-75,711	-2,999
Disminución (aumento) en otros activos	-53,020	79
(Disminución) aumento en depósitos de arrendatarios	142,804	2,052
(Disminución) aumento en proveedores y otras cuentas por pagar	46,089	-1,917
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de operación	**643,053**	**33,478**
Flujo de efectivo de actividades de inversión		
Mejoras de propiedades de inversión	-174,209	-7,930
Ingreso por disposición de propiedades de inversión	-	-
Intereses devengados en cuentas bancarias	869	44
Inversiones a través del método de participación	-28,217	-1,431
Cobros de préstamo por cobrar	-	-
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de inversión	**-201,557**	**-9,317**
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento		
Prestamos recibidos	277,951	14,700
Pago de préstamos	-278,798	-14,745
Intereses pagados por préstamos	-298,989	-17,393
Efectivo restringido	-1,918	287
Distribuciones pagadas a accionistas	-499,105	-23,641
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de financiamiento	**-800,859**	**-40,791**
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	-359,363	-16,631
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	1,266,322	67,196
Efectos cambiarios sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	281,930	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	**1,188,889**	**50,565**

Estado de Variaciones en el Capital Contable

	Atribuible a los Inversionistas				
	Contribuciones netas	**Reserva para ajuste de conversión cambiaria**	**Reserva de riesgo de crédito propio**	**Utilidades (pérdidas) acumuladas**	**Total activos netos**
(miles de pesos)					
Balance al 1 de enero de 2020	18,701,218	7,783,691	669,393	414,187	27,568,489
Contribución de capital	-	-	-	-	-
Distribuciones a tenedores	-	-	-	-499,105	-499,105
Utilidad integral					
Utilidad (pérdida) neta del período	-	-	-	-633,905	-633,905
Otros resultados integrales					
Ajuste por conversión de divisas	-	6,798,065	-	-	6,798,065
Ajuste por valor razonable de préstamos	-		2,034,192	-	2,034,192
Total de utilidad (pérdida) utilidad integral	**-**	**6,798,065**	**2,034,192**	**-633,905**	**8,198,352**
Activo neto (patrimonio neto) al 31 de marzo de 2020	**18,701,218**	**14,581,756**	**2,703,585**	**-718,823**	**35,267,736**
(miles de dólares)					
Balance al 1 de enero de 2020	795,384	331,049	28,470	17,616	1,172,518
Contribución de capital	-	-	-	-	-
Distribuciones a tenedores	-	-	-	-21,227	-21,227
Utilidad integral					
Utilidad (pérdida) neta del período	-	-	-	-26,961	-26,961
Otros resultados integrales					
Ajuste por conversión de divisas	-	289,129	-	-	289,129
Ajuste por valor razonable de préstamos	-	-	86,516	-	86,516
Total de utilidad (pérdida) utilidad integral	**-**	**289,129**	**86,516**	**-48,188**	**327,458**
Activo neto (patrimonio neto) al 31 de marzo de 2020	**795,384**	**620,178**	**114,986**	**-30,572**	**1,499,976**

FIRST QUARTER 2020 EARNINGS REPORT

Mexico City, June 11th, 2020 – Terrafina® ("TERRA" or "the Company") (BMV: TERRA13), a leading Mexican industrial real estate investment trust ("FIBRA"), externally advised by PGIM Real Estate and dedicated to the acquisition, development, leasing and management of industrial real estate properties in Mexico, announced today its first quarter 2020 (1Q20) earnings results.

The figures in this report have been prepared in accordance with International Financial Report Standards ("IFRS"). Figures presented in this report are expressed in millions of Mexican pesos and millions of U.S. dollars, unless stated otherwise. Additionally, figures may vary due to rounding.

This document may include forward-looking statements that may imply risks and uncertainties. Terms such as "estimate", "project", "plan", "believe", "expect", "anticipate", "intend", and other similar expressions could be construed as previsions or estimates. Terrafina warns readers that declarations and estimates mentioned in this document, or realized by Terrafina's management imply risks and uncertainties that could change as a result of of various factors that are out of Terrafina's control. Future expectations reflect Terrafina's judgment at the date of this document. Terrafina reserves the right or obligation to update the information contained in this document or derived from this document. ***Past or present performance is not an indicator of future results****.*

Operating and Financial Highlights as of March 31st 2020

Operating

- **As of March 31st, 2020, the occupancy rate was 96.1%, a 19 basis point increase compared to the first quarter of 2019 (1Q19).**
- **Renewal rate in 1Q20 was 86.0%.**
- **Annualized average leasing rate per square foot in 1Q20 was US$5.19, a 0.2% or US$0.01 increase compared to 1Q19.**
- **In 1Q20, Terrafina reported a total of 42.3 million square feet (msf) of Gross Leasable Area (GLA) comprised of 289 properties and 298 tenants.**
- **1Q20 leasing activity totaled 1.4 msf, of which 7.2% corresponded to new leases, 71.4% to lease renewals and 21.4% to early renewals. Leasing activity was concentrated in the Ciudad Juarez, San Luis Potosi, Chihuahua, Apodaca, Saltillo, Toluca and Irapuato markets.**

Contacts:
Francisco Martinez
Investor Relations Officer
Tel: +52 (55) 5279-8107
E-mail: francisco.martinez@terrafina.mx

Ana Maria Ybarra
Miranda IR
Tel: +52 (55) 3660-4037
E-mail: ana.ybarra@miranda-ir.com

Financial

- **1Q20 net collections (rental revenue - uncollected revenue from the quarter) was $48.7 million, a 8.3% or US$3.7 million increase compared to 1Q19.**
- **1Q20 rental revenues reached US$50.3 million, a 0.9% or US$0.4 million increase compared to 1Q19.**
- **1Q20 NOI was US$47.1 million, a 7.3% or US$3.2 million increase compared to 1Q19.**
- **The NOI margin reached 94.2 %, a 740 basis point increase compared to 1Q19.**
- **1Q20 EBITDA reached US$42.2 million, an increase of 8.0% or US$3.1 million compared to 1Q19.**
- **The EBITDA margin for 1Q20 was 84.4%, a 715 basis point increase compared to 1Q19.**
- **1Q20 adjusted funds for operations (AFFO) reached US$26.5 million, an increase of 18.5% or US$4.1 million compared to 1Q19.**
- **The AFFO margin for 1Q20 was 52.4% for 1Q20, a 863 basis point increase compared to 1Q19.**
- **1Q20 distributions totaled US$22.5 million, on an 85% AFFO payout ratio.. As a result, Terrafina will distribute Ps.0.5532 per CBFI (US$0.0284 per CBFI) for distributions corresponding to the period from January 1st to March 31st, 2020.**
- **The dividend yield for the quarter was 7.5% considering the average share price for the quarter of US$1.49 (Ps.29.50).**

Operating and Financial Highlights

Highlights

Operating	Mar20	Mar19	Var.
Number of Developed Properties	289	287	2
Gross Leasable Area (GLA) (msf)[1]	42.3	41.1	1.2
Land Reserves (msf)	5.58	5.66	-0.08
Occupancy Rate[2]	*96.1%*	*95.9%*	*19 bps*
Avg. Leasing Rent/ Square Foot (dollars)	5.19	5.18	0.01
Weighted Average Remaining Lease Term (years)	3.55	3.29	0.26
Renewal Rate[3]	*86.0%*	*90.5%*	*-452 bps*

Quarterly Financial	1Q20	1Q19	Var.		1Q20	1Q19	Var.
				fx	*19.8578*	*19.2163*	
	(millions of pesos unless otherwise stated)				*(millions of dollars unless otherwise stated)*		
Net Collections [4]	966.9	864.5	11.8%		48.7	45.0	8.3%
Rental Revenues [5]	998.2	958.3	4.2%		50.3	49.9	0.9%
Other Operating Income	25.6	109.9	-76.7%		1.3	5.7	-77.7%
Net Revenues	1,036.1	1,094.2	-5.3%		52.2	56.9	-8.4%
*Net Operating Income (NOI)**	937.1	844.2	11.0%		47.1	43.9	7.3%
NOI Margin	*94.2%*	*86.8%*	*740 bps*		*94.2%*	*86.8%*	*740 bps*
*EBITDA [6]**	832.0	750.7	10.8%		42.2	39.1	8.0%
EBITDA Margin	*84.4%*	*77.2%*	*715 bps*		*84.4%*	*77.2%*	*715 bps*
*Funds from Operations (FFO)**	596.6	511.3	16.7%		30.3	26.6	14.1%
FFO Margin	*60.6%*	*52.5%*	*809 bps*		*60.6%*	*52.5%*	*809 bps*
*Adjusted Funds from Operations (AFFO)**	514.6	429.7	19.8%		26.5	22.3	18.5%
AFFO Margin	*52.4%*	*43.7%*	*863 bps*		*52.4%*	*43.7%*	*863 bps*
Distributions	437.4	465.3	-6.0%		22.5	24.2	-7.0%
Distributions per CBFI [7]	0.5532	0.5885	-6.0%		0.0284	0.0306	-7.0%

Balance Sheet	Mar20	Dec19	Var.		Mar20	Dec19	Var.
				fx	*23.5122*	*18.8452*	
	(millions of pesos unless otherwise stated)				*(millions of dollars unless otherwise stated)*		
Cash & Cash Equivalents	1,188.9	1,266.3	-6.1%		50.6	67.2	-24.8%
Investment Properties	57,330.7	45,787.3	25.2%		2,438.3	2,429.7	0.4%
Land Reserves	1,013.9	812.2	24.8%		43.1	43.2	-0.2%
Total Debt	24,088.1	20,098.8	19.8%		1,024.5	1,066.5	-3.9%
Net Debt	22,899.2	18,832.5	21.6%		973.9	999.3	-2.5%

(1) Millions of square feet. (2) Occupancy at the end of the period. (3) Indicates the lease renewal rate of the leases for the period, includes early renewals. (4) Net collections = rental revenue + uncollected revenue from the quarter. (5) Excluding accrued income as it is a non-cash item. (6) Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization. (7) Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios - Real Estate Investment Certificates. (*) Revenues and expenses have been adjusted for the calculation of the above mentioned metrics. Figures in dollars in the Balance Sheet were converted using the closing exchange rate of the period. Please refer to the "1Q20 Financial Performance" and "Appendices" section available in this document.

Source: PGIM Real Estate – Asset Management and Fund Accounting

Comment by Alberto Chretin, Chief Executive Officer and Chairman of the Board

In the first quarter of 2020, Terrafina achieved positive results which demonstrate the strength of our business. Given the impact from the COVID-19 outbreak on the economy, it is important to us to share our recent efforts with you. Overall, we are focused on providing safe conditions to all our stakeholders including our collaborators, tenants, and suppliers. Over the past months, we have been working on a flexible contingency plan, which seeks to provide the right operating conditions for the new normal. Our goal is to foster stability and long-term growth with our tenants.

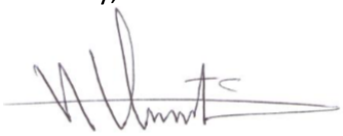
An important part of our plan is the implementation of our rent relief programs for tenants which have requested it and have demonstrated an impact on their operations. As of the date of this report, Terrafina has received a total of 115 tenant requests of which 50% were accepted. Aditionally, 99% of these rent relief programs were rent deferrals, which we expect to recover its majority during the second half of the year, and only 1% were rent discounts. Moreover our collections for the months of April and May were 89% and 83% respectively, which represents approximately a 3% decrease to our annualized rental revenues for 2020. It is worth mentioning that 72% of our tenants today are already operating in our facilities, while the remainder is expected to gradually restart operations in the following weeks. It is also important to remind you that as most of Terrafina's clients are in manufacturing for export activites, the portfolio is much more geared to U.S. economic activity than to Mexico's. The U.S. economy is re-opening fairly rapidly, supported by a large fiscal stimulus. As shown by the recovery in U.S. financial markets, the consensus expectation is that the U.S. economy will bounce back as the year progresses. Hence, we believe that Terrafina's clients are in a better position and we expect a gradual recovery in its production activity in the following months.

Regarding Terrafina's liquidity, today we have a cash balance of approximately US$210 million which was strengthened with the recent US$ 150 million draw down from our revolving credit facility which we announced at the begining of April. We believe this gives us enough solvency to cover our operating expenses and potential contingencies if needed.

As for our operations, leasing activity in the quarter reached 1.4 million square feet of which, 1.3 million square feet were renewals (86% renewal rate) and 122,000 square feet were new contracts.Our average annualized rental rate was stable at US$5.19 per square foot. Our occupancy level was 96.1% with stable regional rates of 98.5% in the North, 88.1% in the Bajío, and 98.0% in the Central region.

With regards to our financial highlights, net collections reached US$48.7 million, rental revenues were US$50.3 million, NOI was US$47.1 million with an NOI margin of 94.2%, and distributions totalled US$22.5 million.The dividend yield for the quarter was 7.5%, considering the average CBFI price for the first quarter of 2020. We reiterate our full year guidance since we are in a good position with our rent collections, our liquidity position as well as our portfolio's outlook. Should the circumstances change, we would revisit this decision.

Sincerely,



Alberto Chretin
Chief Executive Officer and Chairman of the Board

Operating Highlights

Highlights by Region

(as of March 31st, 2020)	North	Bajio	Central	Total
# Buildings	203	56	30	289
# Tenants	202	53	43	298
GLA (msf)	26.5	9.5	6.2	42.3
Land Reserves (msf)	2.7	0.1	2.7	5.6
Occupancy Rate	*98.5%*	*88.1%*	*98.0%*	*96.1%*
Average Leasing Rate / Square Foot (dollars)	5.14	5.22	5.37	5.19
Annualized Rental Base %	*63.7%*	*20.7%*	*15.6%*	*100.0%*

Source: PGIM Real Estate - Asset Management

NORTH
- Baja California
- Sonora
- Chihuahua
- Coahuila
- Nuevo Leon
- Tamaulipas
- Durango

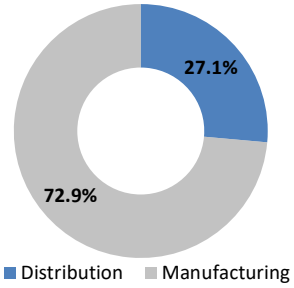
BAJIO
- San Luis Potosi
- Jalisco
- Aguascalientes
- Guanajuato
- Queretaro

CENTRAL
- State of Mexico
- Mexico City
- Puebla
- Tabasco

Terrafina's 1Q20 Operations

Composition by Asset Type as of 1Q20

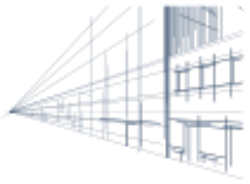
(as a % of total GLA)



Leasing Activity

	1Q20	1Q19	Var.
Operating Portfolio (msf):			
Renewals	1.0	1.6	-0.6
Early Renewals	0.3	0.3	0.0
New Leases	0.1	0.4	-0.3
Total Square Feet of Leases Signed	**1.4**	**2.3**	**-0.9**

Source: PGIM Real Estate - Asset Management



Operating Highlights *(continued)*

Occupancy and Rents by Region

(As of March 31st, 2020)	Occupancy Rate	Avg. Leasing Rent/ Square Foot *(dollars)*
North	**98.5%**	**5.14**
Baja California	93.3%	4.75
Tijuana	93.3%	4.75
Sonora	88.5%	4.89
Hermosillo	88.5%	4.89
Chihuahua	99.5%	5.09
Camargo	100.0%	3.00
Casas Grandes	100.0%	4.28
Chihuahua	100.0%	5.37
Ciudad Juarez	99.1%	4.83
Delicias	100.0%	6.13
Gomez Farias	100.0%	3.34
Coahuila	96.6%	5.32
Arteaga	100.0%	4.44
Ciudad Acuña	100.0%	6.35
Monclova	100.0%	5.61
Ramos Arizpe	96.4%	5.22
Saltillo	87.2%	5.25
Derramadero	100.0%	6.76
San Pedro de las Colinas	89.3%	2.10
Torreon	100.0%	4.34
Nuevo Leon	99.9%	5.23
Apodaca	100.0%	6.65
Monterrey	99.9%	5.00
Tamaulipas	100.0%	4.96
Reynosa	100.0%	4.96
Durango	100.0%	4.90
Durango	100.0%	5.06
Gomez Palacio	100.0%	3.23
Bajio	**88.1%**	**5.22**
San Luis Potosi	82.7%	4.93
San Luis Potosi	82.7%	4.93
Jalisco	89.1%	6.85
Guadalajara	89.1%	6.85
Aguascalientes	100.0%	4.57
Aguascalientes	100.0%	4.57
Guanajuato	92.6%	4.92
Celaya	100.0%	5.29
Irapuato	81.8%	5.53
Silao	96.5%	4.65
Queretaro	86.9%	4.89
Queretaro	86.9%	4.89
Central	**98.0%**	**5.37**
State of Mexico	97.7%	5.67
Cuautitlan Izcalli	100.0%	5.75
Huehuetoca	43.8%	4.26
Toluca	100.0%	5.45
Mexico City	100.0%	9.38
Azcapotzalco	100.0%	9.38
Puebla	100.0%	2.70
Puebla	100.0%	2.70
Tabasco	100.0%	3.53
Villahermosa	100.0%	3.53
Total	**96.1%**	**5.19**

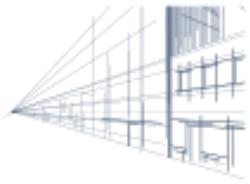
Source: PGIM Real Estate - Asset Management

Maturities and Renewals by Region

	Consolidated			
(As of March 31st, 2020)	Maturities *(number of contracts)*	% of Total Maturities	Renewals *(number of contracts)*	% of Total Renewals
North	**22**	**68.8%**	**19**	**86.4%**
Baja California	2	6.3%	1	0.0%
Tijuana	2	6.3%	1	50.0%
Sonora	0	0.0%	0	0.0%
Hermosillo	0	0.0%	0	0.0%
Chihuahua	11	34.4%	11	100.0%
Camargo	0	0.0%	0	0.0%
Casas Grandes	0	0.0%	0	0.0%
Chihuahua	7	21.9%	7	100.0%
Ciudad Juarez	4	12.5%	4	100.0%
Delicias	0	0.0%	0	0.0%
Gomez Farias	0	0.0%	0	0.0%
Coahuila	7	21.9%	5	71.4%
Arteaga	0	0.0%	0	0.0%
Ciudad Acuña	0	0.0%	0	0.0%
Monclova	0	0.0%	0	0.0%
Ramos Arizpe	4	12.5%	2	50.0%
Saltillo	3	9.4%	3	100.0%
Derramadero	0	0.0%	0	0.0%
San Pedro de las Colinas	0	0.0%	0	0.0%
Torreon	0	0.0%	0	0.0%
Nuevo Leon	2	6.3%	2	100.0%
Apodaca	2	6.3%	2	100.0%
Monterrey	0	0.0%	0	0.0%
Tamaulipas	0	0.0%	0	0.0%
Reynosa	0	0.0%	0	0.0%
Durango	0	0.0%	0	0.0%
Durango	0	0.0%	0	0.0%
Gomez Palacio	0	0.0%	0	0.0%
Bajio	**9**	**28.1%**	**6**	**66.7%**
San Luis Potosi	6	18.8%	4	66.7%
San Luis Potosi	6	18.8%	4	66.7%
Jalisco	0	0.0%	0	0.0%
Guadalajara	0	0.0%	0	0.0%
Aguascalientes	0	0.0%	0	0.0%
Aguascalientes	0	0.0%	0	0.0%
Guanajuato	3	9.4%	2	66.7%
Celaya	0	0.0%	0	0.0%
Irapuato	3	9.4%	2	66.7%
Silao	0	0.0%	0	0.0%
Queretaro	0	0.0%	0	0.0%
Queretaro	0	0.0%	0	0.0%
Central	**1**	**3.1%**	**1**	**100.0%**
Estado de Mexico	1	3.1%	1	0.0%
Cuautitlan Izcalli	0	0.0%	0	0.0%
Huehuetoca	0	0.0%	0	0.0%
Toluca	1	3.1%	1	100.0%
Mexico City	0	0.0%	0	0.0%
Azcapotzalco	0	0.0%	0	0.0%
Puebla	0	0.0%	0	0.0%
Puebla	0	0.0%	0	0.0%
Tabasco	0	0.0%	0	0.0%
Villahermosa	0	0.0%	0	0.0%
Total	**32**	**100.0%**	**26**	**81.3%**

Source: PGIM Real Estate - Asset Management

**Over the number of matured leases in the quarter*



1Q20 Operational Performance

Composition by Geographical Diversification

1Q20 geographic diversification of properties (GLA per square foot) was as follows: the Northern region of Mexico represented 62.7% of GLA, while the Bajio and Central regions represented 22.5% and 14.8% of GLA, respectively.

Geographic Distribution by Region and State

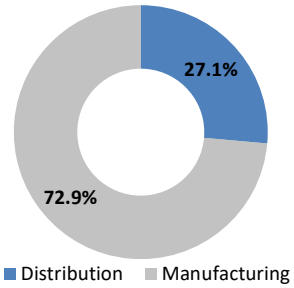
	1Q20	as a % of Total GLA 1Q20	1Q19	as a % of Total GLA 1Q19
North	**26.53**	**62.7%**	**25.61**	**62.3%**
Baja California	0.88	2.1%	0.91	2.2%
Tijuana	0.88	2.1%	0.91	2.2%
Sonora	0.33	0.8%	0.33	0.8%
Hermosillo	0.33	0.8%	0.33	0.8%
Chihuahua	14.94	35.3%	14.35	34.9%
Chihuahua	0.02	0.1%	5.83	14.2%
Ciudad Juarez	0.09	0.2%	7.81	19.0%
Delicias	6.23	14.7%	0.52	1.3%
Gomez Farias	8.00	18.9%	0.08	0.2%
Camargo	0.52	1.2%	0.02	0.1%
Casas Grandes	0.08	0.2%	0.09	0.2%
Coahuila	7.09	16.8%	6.84	16.6%
Arteaga	0.12	0.3%	0.00	0.0%
Ciudad Acuña	0.24	0.6%	0.24	0.6%
Monclova	0.35	0.8%	0.35	0.8%
Ramos Arizpe	4.67	11.0%	4.54	11.0%
Saltillo	0.44	1.0%	0.62	1.5%
Derramadero	0.73	1.7%	0.54	1.3%
San Pedro de las Colinas	0.00	0.0%	0.15	0.4%
Torreon	0.39	0.9%	0.39	0.9%
Nuevo Leon	2.06	4.9%	1.94	4.7%
Apodaca	0.28	0.7%	0.50	1.2%
Monterrey	1.78	4.2%	1.44	3.5%
Tamaulipas	0.47	1.1%	0.47	1.1%
Reynosa	0.47	1.1%	0.47	1.1%
Durango	0.78	1.8%	0.78	1.9%
Durango	0.71	1.7%	0.71	1.7%
Gomez Palacio	0.07	0.2%	0.07	0.2%
Bajio	**9.52**	**22.5%**	**9.27**	**22.5%**
San Luis Potosi	3.33	7.9%	3.32	8.1%
San Luis Potosi	3.33	7.9%	3.32	8.1%
Jalisco	1.66	3.9%	1.66	4.0%
Guadalajara	1.66	3.9%	1.66	4.0%
Aguascalientes	0.99	2.3%	0.75	1.8%
Aguascalientes	0.99	2.3%	0.75	1.8%
Guanajuato	1.57	3.7%	1.57	3.8%
Celaya	0.12	0.3%	0.12	0.3%
Irapuato	0.44	1.0%	0.44	1.1%
Silao	1.01	2.4%	1.01	2.5%
Queretaro	1.98	4.7%	1.98	4.8%
Queretaro	1.98	4.7%	1.98	4.8%
Central	**6.25**	**14.8%**	**6.25**	**15.2%**
State of Mexico	5.39	12.7%	5.39	13.1%
Cuautitlan Izcalli	4.26	10.1%	4.26	10.4%
Toluca	0.22	0.5%	0.90	2.2%
Huehuetoca	0.90	2.1%	0.23	0.6%
Mexico City	0.02	0.1%	0.02	0.1%
Azcapotzalco	0.02	0.1%	0.02	0.1%
Puebla	0.18	0.4%	0.18	0.4%
Puebla	0.18	0.4%	0.18	0.4%
Tabasco	0.65	1.5%	0.65	1.6%
Villahermosa	0.65	1.5%	0.65	1.6%
Total	**42.30**	**100.0%**	**41.13**	**100.0%**

Total Gross Leasable Area / million square feet. Potential leasable area of land reserves are not included.
Source: PGIM Real Estate - Asset Management

Composition by Asset Type

At the end of 1Q20, 72.9% of Terrafina's portfolio consisted of properties dedicated to manufacturing activities while 27.1% was dedicated to distribution and logistics activities.

Composition by Asset Type as of 1Q20
(as a % of total GLA)



Composition by Asset Type

	1Q20	1Q19	Var.
Distribution	27.1%	26.8%	31 bps
Manufacturing	72.9%	73.2%	-31 bps

Source: PGIM Real Estate - Asset Management

Composition by Sector

As of March 31st, 2020, tenant diversification by industrial sector was as follows:

Industrial Sector Diversification

	1Q20	1Q19	Var.
Automotive	34.0%	34.8%	-81 bps
Industrial Goods	19.4%	20.1%	-70 bps
Consumer Goods	14.5%	13.7%	79 bps
Logistics and Trade	10.3%	10.1%	13 bps
Aviation	10.5%	9.6%	83 bps
Non-durable Consumer Goods	3.5%	3.6%	-11 bps
Electronics	7.8%	8.0%	-13 bps
Total	**100.0%**	**100.0%**	

Source: PGIM Real Estate - Asset Management

Composition of Top Clients

Terrafina has a widely diversified tenant base that leases industrial properties throughout several of Mexico's main cities. For 1Q20, Terrafina's top client, top 10 clients and top 20 clients represented 3.5%, 19.6% and 30.0% of total revenues, respectively.

Top Clients

(As of March 31st, 2020)	Leased Square Feet (millions)	% Total GLA	% Total Revenues
Top Client	1.43	3.5%	3.5%
Top 10 Clients	8.00	19.7%	19.6%
Top 20 Clients	12.38	30.5%	30.0%

Source: PGIM Real Estate - Asset Management

Occupancy

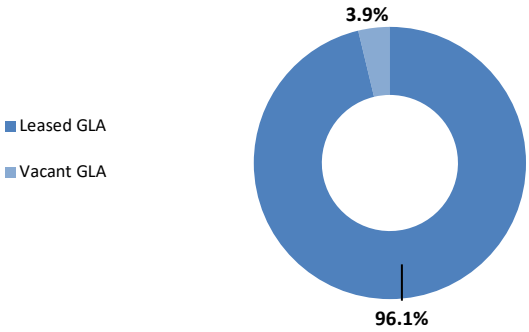
The 1Q20 occupancy rate was 96.1% a 19 basis point increase compared to the 1Q19. (Occupancy rate indicators presented in this report reflect the rate as of quarter end).

For 1Q20, Terrafina's leasing activity reached 1.4 msf, 7.2% of which corresponded to new leasing contracts (including expansions), 71.4% were contract renewals and 21.4% were early renewals.

Leasing activity in 1Q20 mainly took place in the Ciudad Juarez, San Luis Potosi, Chihuahua, Apodaca, Saltillo, Toluca and Irapuato markets.

Occupancy as of 1T20

(as % of Total GLA)



	1Q20	1Q19	Var.
Leased GLA	1.0	1.6	-0.6
Vacant GLA	0.3	0.3	0.0
Signed Letters of Intent	0.1	0.4	-0.3
Total	**1.4**	**2.3**	**-0.9**

Source: PGIM Real Estate - Asset Management

Lease Maturities

Terrafina had 298 tenants under leasing contracts at the end of 1Q20. These contracts have an average maturity of three to five years for logistics and distribution properties and of five to seven years for manufacturing properties. Annual average maturities (as a percentage of annual base rents) will remain at levels of between 10% to 18% for the next five years.

The following table breaks down Terrafina's leasing maturity schedule for the upcoming years:

	Annual Base Rent (millions of dollars)	% of Total	Occupied Sq. Ft (millions)	% of Total
2020	35.8	17.0%	6.96	17.2%
2021	37.5	17.8%	7.24	17.8%
2022	25.9	12.3%	5.16	12.7%
2023	28.4	13.5%	5.52	13.6%
2024	21.9	10.4%	4.12	10.1%
Thereafter	61.0	29.0%	11.59	28.6%

Source: PGIM Real Estate – Asset Management

Capital Deployment

Capital Expenditure (CAPEX)

Terrafina's CAPEX is classified as recurring expenses that are based on upcoming leasing maturities and property improvements. The main focus of these expenses is on renewals of leasing contracts and improvements in property conditions while taking into account tenant requirements. Terrafina expects to apply CAPEX towards vacant properties as well as towards the development of new GLA by means of expansions and/or new developments.

Additionally, it is important to consider that CAPEX intended for expansions and new developments is not financed with Terrafina's operating cash flow and therefore does not appear on the income statement.

Capital expenditure accounts are comprised as follows:

1) Tenant property improvement resources as well as recurring maintenance CAPEX.
2) Broker and administrator fees.
3) CAPEX for new developments, which—due to their nature—are generally capitalized.

In 1Q20, Terrafina's investments in tenant improvements and recurring CAPEX was US$2.5 million. Total CAPEX for 1Q20 is broken down in the following table:

Capital Expenditure

	1Q20 *(millions of pesos)*	1Q20 *(millions of dollars)*
Tenant Improvements & Recurring CAPEX	52.2	2.5
Leasing Commissions	20.4	0.9
Development CAPEX[1]	174.2	7.9
Total Capital Expenditures	**246.9**	**11.3**

Maintenance expenses for vacant properties are included in the Tenant Improvements & Recurring Capex figures.
(1) CAPEX for expansions/new developments.
Source: PGIM Real Estate - Asset Management

Land Reserves

Terrafina's land reserve as of March 31st, 2020 comprised 11 land reserve properties, equivalent to 5.7 msf of potential GLA for the development of future industrial properties.

As of March 31st, 2020, Terrafina's land reserves were distributed as follows:

	as of March 31st , 2020				
	Square Feet (million)	Land at Cost (million pesos)	Land at Cost (million dollars)	Appraisal Value (million pesos)	Appraisal Value (million dollars)
North	2.74	638.5	27.2	783.2	33.3
Bajio	0.18	16.8	0.7	22.6	1.0
Central	2.74	688.8	29.3	208.1	8.9
Total Land Portfolio	**5.66**	**1,344.1**	**57.2**	**1,013.9**	**43.2**

Source: PGIM Real Estate - Asset Management and Fund Accounting

1Q20 Financial Performance

Financial Results and Calculations

Terrafina's financial results are presented in Mexican pesos and U.S. dollars. Figures on the income statement for each period were converted to dollars using the average exchange rate for 1Q20 Ps. 19.8578/dollar), while for the balance sheet, the exchange rate at the close of March 31st, 2020 (Ps. 23.5122/dollar) was applied.

Terrafina uses best accounting practices for measuring the FIBRA's (REIT) performance results by providing relevant metrics to the financial community. Throughout the following financial performance section, additional calculations are available. These metrics must not be considered individually to evaluate Terrafina's results. The recommendation is to use them in conjunction with other International Financial Reporting Standards metrics to measure the Company's performance.

In this earnings report, Terrafina presents additional metrics such as Net Operating Income (NOI), Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization (EBITDA), Funds from Operations (FFO), and Adjusted Funds from Operations (AFFO). Each breakdown calculation is available in this document.

In addition, Terrafina recommends reviewing the *Appendices* as a reference to different items of Terrafina's financial statement. This information is available in the last section of this document.

Past performance is not a guarantee or reliable indicator of future results.

Same-Store Results

The following table shows Terrafina's 1Q20 same-store highlights and consolidated information:

	Same-Store [1] 1Q20	Consolidated 1Q20
Number of Properties	288	289
Occupancy Rate	96.0%	96.1%
Gross Leasable Area (GLA) (msf)	41.3	42.3
Avg. Leasing Rent / Square Foot (dollars)	5.18	5.19

	Same-Store 1Q20	Consolidated 1Q20	Same-Store 1Q20	Consolidated 1Q20
	(millions of pesos)		*(millions of dollars)*	
Net Collections	957.6	966.9	48.2	48.7
Rental Revenues	988.9	998.2	49.8	50.3
Net Operating Income	927.3	937.1	46.7	47.1
NOI Margin	*94.2%*	*94.2%*	*94.2%*	*94.2%*
EBITDA	823.3	832.0	41.8	42.2
EBITDA Margin	*84.3%*	*84.4%*	*84.3%*	*84.4%*
FFO	587.8	596.6	29.9	30.3
FFO Margin	*60.3%*	*60.6%*	*60.3%*	*60.6%*
Adjusted Funds from Operations	506.5	514.6	26.1	26.5
AFFO Margin	*52.1%*	*52.4%*	*52.1%*	*52.4%*
Distributions per CBFI[2]	0.5446	0.5532	0.0281	0.0284

(1) Same properties information evaluates the performance of the industrial properties without including recent acquisitions closed in a twelve-moth period. (2) Expressed in pesos and dollars
Source: PGIM Real Estate - Asset Management and Fund Accounting

Net Collections

In 1Q20, Terrafina reported net collections of US$48.7 million, a 8.3% or US$3.7 million increase compared to 1Q19. With the intention of aligning NOI, EBITDA, FFO and AFFO to Terrafina's cash flow generation the method of calculation for these metrics will be made starting from net collections. This calculation is equal to rental revenue (invoices) minus uncollected revenue from the quarter.

Rental Revenues

In 1Q20, Terrafina reported rental revenues of US$50.3 million, a 0.9% or US$0.4 million increase compared to 1Q19.

Rental revenues do not include accrued revenues as these are a non-cash item.

Other Operating Income

In 1Q20, other operating income totaled US$1.3 million, a 77.7% or US$4.4 million decrease compared to 1Q19.

Other operating income mainly stemmed from tenant refunds from triple-net leases. Expenses reimbursable to Terrafina mainly included electricity, property taxes, insurance costs and maintenance.

Net revenues totaled US$52.2 million, a decrease of US$4.7 million, or 8.4% compared to 1Q19.

Revenues

	1Q20	1Q19	Var. %	1Q20	1Q19	Var. %
	(millions of pesos)			*(millions of dollars)*		
Net Collections [1]	**966.9**	**864.5**	**11.8%**	**48.7**	**45.0**	**8.3%**
Rental Revenue	998.2	958.3	4.2%	50.3	49.9	0.9%
Uncollected Revenue from the Quarter	-31.3	-93.8	-66.6%	-1.6	-4.9	-67.4%
Accrued Income [2]	12.3	26.1	-52.9%	0.6	1.4	-56.8%
Other Operating Revenues	**25.6**	**109.9**	**-76.7%**	**1.3**	**5.7**	**-77.7%**
Reimbursable Expenses as Revenues [3]	15.1	99.5	-84.8%	0.7	5.2	-85.7%
Reimbursable Tenant Improvements	10.0	9.2	9.2%	0.5	0.5	7.3%
Other non-cash Income	0.5	1.2	-57.0%	0.0	0.1	-57.1%
Net Revenue [4]	**1,036.1**	**1,094.2**	**-5.3%**	**52.2**	**56.9**	**-8.4%**

(1) Net collections = rental revenue - uncollected revenue from the quarter (2) Straight line rent adjustment. (3) Triple net leases expenses reimbursed to Terrafina from its tenants. (4) Rental revenue + accrued income + other operating revenues.
Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting

For additional information regarding the revenue breakdown used to calculate additional metrics presented in this earnings report, please refer to *Appendix 1* in the last section of this document.

Real Estate Expenses

In 1Q20, real estate expenses totaled US$8.2 million. These expenses mainly corresponded to repair and maintenance, property taxes and insurance. From 1Q20, property tax expenses will be normalized and distributed accordingly to each quarter of the year. These expenses were previously charged to the first quarter of the year.

It is also important to differentiate between expenses that are directly related to the operation and those that are for the maintenance of the industrial portfolio; the latter are used in the NOI calculation.

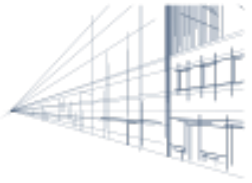
The remainder of the accounts included in real estate expenses are considered non-recurring expenses and are used to calculate EBITDA and AFFO.

For additional information regarding the real estate expenses breakdown, please refer to *Appendix 2* in the last section of this document.

Net Operating Income (NOI)

In 1Q20, NOI totaled US$47.1 million, a 7.3% or US$3.2 million increase compared to 1Q19. NOI margin increased by 740 basis points reaching 94.2% compared to 86.8% in 1Q19. This is the result of the normalization of property taxes throughout the full year.

The following table displays the NOI calculation for 1Q20:



Net Operating Income

	1Q20	1Q19	Var. %	1Q20	1Q19	Var. %
	(millions of pesos unless otherwise stated)			*(millions of dollars unless otherwise stated)*		
Net Collections [1]	966.9	864.5	11.8%	48.7	45.0	8.3%
Other Operating income [2]	27.8	107.7	-74.1%	1.3	5.6	-76.5%
Net Revenues for NOI Calculation	**994.7**	**972.1**	**2.3%**	**50.0**	**50.6**	**-1.1%**
Repair and Maintenance	-3.6	-9.4	-62.1%	-0.2	-0.5	-65.1%
Property Taxes	-21.8	-77.6	-71.9%	-1.1	-4.0	-72.8%
Property Management Fees	-19.0	-17.9	6.1%	-1.0	-0.9	2.5%
Electricity	-2.5	-8.1	-68.7%	-0.1	-0.4	-71.3%
Property Insurance	-5.6	-2.4	138.2%	-0.3	-0.1	130.5%
Security	-2.9	-4.3	-33.0%	-0.1	-0.2	-36.2%
Other Operational Expenses	-2.2	-8.3	-72.9%	-0.1	-0.4	-74.1%
Real Estate Operating Expenses for NOI Calculation	**-57.7**	**-127.9**	**-54.9%**	**-2.9**	**-6.7**	**-56.7%**
Net Operating Income [3]	**937.1**	**844.2**	**11.0%**	**47.1**	**43.9**	**7.3%**
NOI Margin	*94.2%*	*86.8%*	*740 bps*	*94.2%*	*86.8%*	*740 bps*

(1) Net collections = rental revenue - uncollected revenue from the quarter. (2) Excludes reimbursements from tenant improvements which are included in the AFFO calculation. (3) Income generated from the property portfolio, independent of external factors such as financing and income taxes. The NOI is the total of Income from rent and the reimbursement of expenses from triple net lease contracts minus Real Estate Operating Expenses (costs incurred from the operation and maintenance of the industrial portfolio).

Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Fees and Administrative Expenses (G&A)

G&A for 1Q20 totaled US$5.3 million, a 5.0% or US$0.3 million decrease compared to 1Q19.

The following table breaks down total G&A for 1Q20:

G&A

	1Q20	1Q19	Var. %	1Q20	1Q19	Var. %
	(millions of pesos unless otherwise stated)			*(millions of dollars unless otherwise stated)*		
External Advisor Fees [1]	-67.5	-55.9	20.7%	-3.1	-2.9	5.7%
Professional and Consulting Services	-12.1	-10.1	19.7%	-0.6	-0.5	21.8%
Payroll, Admin. Fees and Other Expenses	-32.4	-41.1	-21.2%	-1.6	-2.1	-26.2%
Total G&A	**-112.0**	**-107.1**	**4.5%**	**-5.3**	**-5.6**	**-5.0%**

(1) PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V., is a Mexican affiliate of PREI, and Advisor as per the Advisory Contract.

Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization (EBITDA)

In 1Q20, EBITDA totaled US$42.2 million, an increase of US$3.1 million, or 8.0%, compared to 1Q19. The EBITDA margin was 84.4%, a 715 basis point increase compared to 1Q19.

The following shows the EBITDA calculation for the end of 1Q20:

EBITDA

	1Q20	1Q19	Var. %	1Q20	1Q19	Var. %
	(millions of pesos unless otherwise stated)			*(millions of dollars unless otherwise stated)*		
Net Collections [1]	966.9	864.5	11.8%	48.7	45.0	8.3%
Other Operating income [2]	27.8	107.7	-74.1%	1.3	5.6	-76.5%
Real Estate Expenses for EBITDA Calculation	**-62.6**	**-133.4**	**-53.1%**	**-3.1**	**-6.9**	**-55.2%**
Real Estate Operating Expenses for NOI Calculation	-57.7	-127.9	-54.9%	-2.9	-6.7	-56.7%
Advertising	0.0	-0.5	-99.4%	0.0	0.0	-
Admin. Property Insurance Expenses	-0.9	-0.8	8.4%	0.0	0.0	4.2%
Other Admin. Real Estate Expenses	-4.0	-4.2	-4.1%	-0.2	-0.2	-14.4%
Fees and Admin. Expenses	**-100.2**	**-88.1**	**13.7%**	**-4.7**	**-4.6**	**2.7%**
External Advisor Fees	-67.5	-55.9	20.7%	-3.1	-2.9	5.7%
Legal, Admin. and Other Professional Fees	-17.4	-19.1	-8.9%	-0.9	-1.0	-9.1%
Trustee Fees	-1.4	-2.4	-43.3%	-0.1	-0.1	-45.1%
Payroll	-12.6	-8.8	43.6%	-0.6	-0.5	39.9%
Other Expenses	-1.3	-1.9	-29.6%	0.0	-0.1	-79.3%
EBITDA [3]	**832.0**	**750.7**	**-22.9%**	**42.2**	**39.1**	**8.0%**
EBITDA Margin	*84.4%*	*77.2%*	*715 bps*	*84.4%*	*77.2%*	*715 bps*

(1) Net collections = rental revenue + uncollected revenue from the quarterr. (2) Excludes tenant improvements reimbursements which is included in AFFO calculation.
(3) Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization.
Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting

For additional information regarding the commissions and administrative expenses breakdown used for the calculation of EBITDA and AFFO, please refer to *Appendix 3* located in the last section of this document.

Financing Expenses

In 1Q20, financing expenses totaled US$12.2 million, a decrease of 5.2% or US$0.7 million compared to 1Q19.

Financial Expenses

	1Q20	1Q19	Var. %	1Q20	1Q19	Var. %
	(millions of pesos)			*(millions of dollars)*		
Interest Paid	-236.3	-241.8	-2.3%	-11.9	-12.6	-5.2%
Borrowing Expenses	-7.3	-7.8	-6.3%	-0.3	-0.4	-22.9%
Recurring	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-
Non-recurring	-7.3	-7.8	-6.3%	-0.3	-0.4	-16.0%
Interest Income	0.9	2.4	-64.2%	0.0	0.1	-65.6%
Total	**-242.7**	**-247.2**	**-1.8%**	**-12.2**	**-12.9**	**-5.2%**

Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Funds from Operations (FFO) and Adjusted Funds from Operations (AFFO)

In 1Q20, FFO increased by US$3.7 million or 14.1% compared to 1Q19, reaching US$30.3 million. The FFO margin was 60.6%, a 809 basis point increase compared to 1Q19. Additionally, Terrafina reported an AFFO for 1Q20 of US$26.5 million, an increase of US$4.1 million, or 18.5% compared to 1Q19. The AFFO margin was 52.4%, an increase of 863 basis points versus 1Q19.

Funds from Operations (FFO)

	1Q20	1Q19	Var. %	1Q20	1Q19	Var. %
	(millions of pesos unless otherwise stated)			*(millions of dollars unless otherwise stated)*		
EBITDA	832.0	750.7	10.8%	42.2	39.1	8.0%
Finance Cost [1]	-235.4	-239.4	-1.7%	-11.9	-12.5	-4.9%
Funds from Operations (FFO)	**596.6**	**511.3**	**16.7%**	**30.3**	**26.6**	**14.1%**
FFO Margin	*60.6%*	*52.5%*	*809 bps*	*60.6%*	*52.5%*	*809 bps*
Tenant Improvements	-52.2	-42.3	23.5%	-2.5	-2.2	12.4%
Leasing Commissions	-20.4	-35.1	-41.8%	-0.9	-1.8	-49.0%
Other Non Recurring [2]	-9.4	-4.2	123.0%	-0.5	-0.2	112.5%
Adjusted Funds from Operations (AFFO)	**514.6**	**429.7**	**19.8%**	**26.5**	**22.3**	**18.5%**
AFFO Margin	*52.4%*	*43.7%*	*863 bps*	*52.4%*	*43.7%*	*863 bps*

(1) Net Operational Interest Expenses comprised by interest paid, recurring borrowing expenses and other interest income. (3) Related to acquisitions, dispositions, legal expenses and other expenses..

Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Comprehensive Income

Comprehensive Income for 1Q20 reached US$60.7 million, compared to a loss of US$31.7 million in 1Q19.

The following table presents Comprehensive Income calculations for the end of 1Q20:

Comprehensive Income

	1Q20	1Q19	Var. %	1Q20	1Q19	Var. %
	(millions of pesos unless otherwise stated)			*(millions of dollars unless otherwise stated)*		
Net Revenues	1,036.1	1,094.2	-5.3%	52.2	56.9	-8.3%
Real Estate Expenses	-167.5	-244.1	-31.4%	-8.2	-12.7	-35.6%
Fees and Other Expenses	-112.0	-107.1	4.5%	-5.3	-5.6	-5.0%
Gain (Loss) from Sales of Real Estate Properties	0.0	58.6	-	0.0	3.0	-
Net Income (Loss) from Fair Value Adjustment on Investment Properties	17.6	-47.5	-	0.8	-2.5	-
Net Income (Loss) from Fair Value Adjustment on Financial Derivative Instruments	-40.2	-18.8	113.8%	-1.8	-1.0	-
Net Income (Loss) from Fair Value Adjustment on Borrowings	-1,098.5	-179.6	511.7%	-50.0	-9.3	435.0%
Realized gain (loss) on Financial Derivative Iinstruments	1.1	3.4	-68.0%	0.1	0.2	-67.3%
Foreign Exchange Gain (loss)	-29.4	-2.9	923.4%	-1.3	-0.1	788.7%
Operating Profit	**-392.7**	**556.3**	**-**	**-13.6**	**28.9**	**-**
Financial Income	0.9	2.4	-64.2%	0.0	0.1	-65.6%
Financial Expenses	-243.6	-249.6	-2.4%	-12.3	-13.0	-5.8%
Net Financial Cost	-242.7	-247.2	-1.8%	-12.2	-12.9	-5.2%
Share of Profit from Equity Accounted Investments	1.5	8.1	-81.4%	0.1	0.4	-83.7%
Net Profit (Loss)	**-633.9**	**-486.2**	**30.4%**	**-25.8**	**-25.4**	**-**
Items Reclassified after Net Profit (Loss) - Foreign Exchange Adjustments	6,798.1	-434.9	-	0.0	0.0	-
Changes in the Fair Value Adjustment on Loans through Other Comprehensive Income	2,034.2	-121.8	-	86.5	-6.3	-
Comprehensive Income	**8,198.4**	**-1,042.8**	**-**	**60.7**	**-31.7**	**-**

Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Distributions per CBFIs

In 1Q20, Terrafina distributed US$22.5 million, or US$0.0284 per CBFI. 85% of the AFFO generated in the quarter corresponds to the paid distributions.

Distributions

(millions of pesos unless otherwise stated)	1Q19	2Q19	3Q19	4Q19	1Q20	Var.%
Total Outstanding CBFIs [1] (millions of CBFIs)	790.6	790.6	790.6	790.6	790.6	0.0%
CBFI Price [2]	27.23	30.46	29.34	31.52	29.50	8.3%
Distributions	465.3	480.9	551.0	499.1	437.4	-6.0%
Distributions Per CBFI	**0.5885**	**0.6083**	**0.6969**	**0.6313**	**0.5532**	**-6.0%**
FX Rate USD/MXN (average closing period)	19.22	19.13	19.43	19.29	19.86	3.3%
Distributions (millions of dollars)	24.2	25.1	28.3	25.8	22.5	-7.0%
Distributions Per CBFI (dollars)	**0.0306**	**0.0318**	**0.0359**	**0.0328**	**0.0284**	**-7.0%**
Annualized Distribution Yield[3]	*8.6%*	*8.0%*	*9.5%*	*8.0%*	*7.5%*	*-114 bps*

(1) Number of CBFIs at the end of each period (2) Average closing price for the period. (3) Annualized distribution per share divided by the average CBFI price of the quarter.

Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Debt

As of March 31st, 2020, Terrafina's total debt reached US$1.0 billion. The average cost of Terrafina's long-term debt was 4.77%. All of Terrafina's debt is denominated in U.S. dollars.

Outstanding Debt

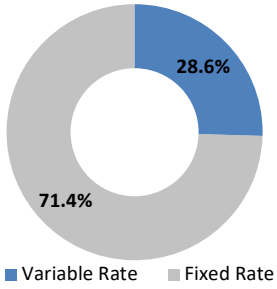
(As of March 31st, 2020)	Currency	Millions of pesos	Millions of dollars	Interest Rate	Terms	Maturity	Extension Option	Derivatives
Long Term Debt								
Citibank [1]	Dollars	2,489.3	105.9	Libor + 2.45%	Interest Only	Jan 2023	-	US$150M cap[5]
Metlife	Dollars	3,526.8	150.0	4.75%	Interest Only	Jan 2027	-	-
Banamex [2]	Dollars	4,391.5	186.8	Libor + 2.45%	Interest Only	Oct 2022	-	US$105M swap[6]
Senior Notes (2022) [3]	Dollars	2,275.9	96.8	5.25%	Interest Only	Nov 2022	-	-
Senior Notes (2029) [4]	Dollars	11,404.6	485.1	4.962%	Interest Only	Jul 2029	-	-
Total Debt		**24,088.1**	**1,024.5**					
Net Cash		**1,188.9**	**50.6**					
Net Debt		**22,899.2**	**973.9**					

(1)Unsecured syndicated revolving credit facility. (2) Unsecured syndicated term loan facility; interest only for the first three years. (3) Value at Cost: US$425 million / Ps.8,388 million. (4) Value at Cost: US$500 million / Ps.9,818 million (5)Strike price Cap: 2.75%. (6) Interest rate Swap fixed rate: 1.768%

Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting and Transactions

Interest Rate Breakdown

(as of March 31st, 2020)



The following tables show leverage and debt service coverage as requested by the Mexican Banking and Securities Exchange Commission (CNBV) as of March 31st, 2020 as well as Terrafina's projections for the following six quarters:

Loan-to-Value (LTV)

(as of March 31st, 2020)	*(millions of pesos)*	*(millions of dollars)*
Total Assets	60,341.3	2,566.4
Total Debt	24,088.1	1,024.5
Loan-to-Value (LTV)[1]		**39.9%**

(1) Total Debt divided by Total Assets as defined by the National Securities and Banking Commission (CNBV)
Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting and Capital Markets

Debt Service Coverage Ratio (DSCR)

	period	*(millions of pesos)*	*(millions of dollars)*
Cash & Cash Equivalents	March 31st, 2020	1,188.9	50.6
Recoverable Taxes	Σ next 6 quarters	115.8	4.9
EBIT[1] After Distributions	Σ next 6 quarters	2,243.9	113.0
Available Credit Line	March 31st, 2020	4,589.6	231.1

	period	*(millions of pesos)*	*(millions of dollars)*
Interest Payments	Σ next 6 quarters	1,753.0	74.6
Principal Payments	Σ next 6 quarters	248.3	10.6
Recurring CAPEX	Σ next 6 quarters	235.0	10.0
Development Expenses	Σ next 6 quarters	399.7	17.0
Debt Service Coverage Ratio (DSCR)[2]			**3.1x**

(1) Earnings Before Interest and Taxes
(2) (Cash & Cash Equivalents + Recoverable Taxes + EBIT After Distributions + Available Credit Line) / (Interest Payments + Principal Payments + Recurring CAPEX + Development Expenses)
Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting and Capital Markets

Additionally, as of March 31st, 2020, Terrafina was in full compliance with its debt covenants related to the bond issuances maturing in 2022 and 2029 as follows:

Unsecured Bond Covenants

(as of March 31, 2020)	Terrafina	Bond Covenants
Loan-to-Value (LTV) [1]	40.2%	≤ 60%
Debt Service Coverage Ratio (DSCR) [2]	3.4x	≥ 1.5x
Secured Debt to Gross Assets Limitation	5.9%	≤ 40%
Unencumbered Assets to Unsecured Debt Limitation	249.6%	≥ 150%

(1) Total Debt divided by Total Assets (without accounts receivable). (2) (Net Income/Loss + Interest on Debt + Unrealized Gain /Loss of fair value changes) / (all interest and principal payments on Debt)
Source: PGIM Real Estate - Capital Markets

Guidance

Terrafina reiterates its full year guidance for 2020 as follows:

2020 Guidance

Year end occupancy	95% - 96%
Distribution payout ratio[1]	85%
Annual distribution per CBFI	$0.1150 US cents - $0.1170 US cents
CAPEX per square foot (Total GLA)	$0.26 US cents - $0.29 US cents

(1) Relative to 2020 Adjusted Funds from Operations (AFFO)

Analyst Coverage

The following is a list of banks and institutions that regularly publish research reports on Terrafina:

- Barclays
- BBVA Bancomer
- Bradesco
- BofA
- BTG Pactual
- BX+
- Citi Banamex
- Credit Suisse
- GBM
- HSBC
- Interacciones
- Invex
- Itaú BBA
- JPMorgan
- Monex
- Morgan Stanley
- NAU Securities
- Scotiabank
- Santander

Terrafina (BMV:TERRA13) is a Mexican real estate investment trust formed primarily to acquire, develop, lease and manage industrial real estate properties in Mexico. Terrafina's portfolio consists of attractive, strategically located warehouses and other light manufacturing properties throughout the Central, Bajio and Northern regions of Mexico. It is internally managed by highly-qualified industry specialists and externally advised by PGIM Real Estate.

Terrafina owns 300 real estate properties, including 289 developed industrial facilities with a collective GLA of approximately 42.3 million square feet and 11 land reserve parcels, designed to preserve the organic growth capability of the portfolio. Terrafina's objective is to provide attractive risk-adjusted returns for the holders of its certificates through stable distributions and capital appreciations. Terrafina aims to achieve this objective through a successful performance of its industrial real estate and complementary properties, strategic acquisitions, access to a high level of institutional support, and an effective management and corporate governance structure. For more information, please visit www.terrafina.mx

About PGIM Real Estate

As one of the largest real estate managers in the world with $179.2 billion in gross assets under management and administration[1], PGIM Real Estate strives to deliver exceptional outcomes for investors and borrowers through a range of real estate equity and debt solutions across the risk-return spectrum. PGIM Real Estate is a business of PGIM, the $1.3 trillion global asset management business of Prudential Financial, Inc. (NYSE: PRU).

PGIM Real Estate's rigorous risk management, seamless execution, and extensive industry insights are backed by a 50-year legacy of investing in commercial real estate, a 140-year history of real estate financing[2], and the deep local expertise of professionals in 31 cities globally. Through its investment, financing, asset management, and talent management approach, PGIM Real Estate engages in practices that ignite positive environmental and social impact, while pursuing activities that strengthen communities around the world. For more information visit www.pgimrealestate.com.

[1]As of December 31, 2019. Includes US$37.1 billion in AUA.
[2]Includes legacy lending through PGIM's parent company, PFI.

About PGIM and Prudential Financial, Inc.

PGIM, the global asset management business of Prudential Financial, Inc. (NYSE: PRU), ranks among the top 10 largest asset managers in the world[1] with more than $1.5 trillion in assets under management as of Dec. 31, 2019. With offices in 16 countries, PGIM's businesses offer a range of investment solutions for retail and institutional investors around the world across a broad range of asset classes, including public fixed income, private fixed income, fundamental equity, quantitative equity, real estate and alternatives. For more information about PGIM, visit pgim.com.

Prudential's additional businesses offer a variety of products and services, including life insurance, annuities and retirement-related services. For more information about Prudential, please visit news.prudential.com.

Prudential Financial, Inc. of the United States is not affiliated in any manner with Prudential plc, incorporated in the United Kingdom or with Prudential Assurance Company, a subsidiary of M&G plc, incorporated in the United Kingdom.

[1]As ranked in Pensions & Investments' Top Money Managers list, 27 May 2019; based on PFI total worldwide institutional assets under management as of 31 Dec. 2018. Assets under management (AUM) are based on company estimates and are subject to change.

Forward Looking Statements

This document may include forward-looking statements that may imply risks and uncertainties. Terms such as "estimate", "project", "plan", "believe", "expect", "anticipate", "intend", and other similar expressions could be construed as previsions or estimates. Terrafina warns readers that declarations and estimates mentioned in this document, or realized by Terrafina's management imply risks and uncertainties that could change in function of various factors that are out of Terrafina's control. Future expectations reflect Terrafina's judgment at the date of this document. Terrafina reserves the right or obligation to update the information contained in this document or derived from this document. Past or present performance is not an indicator to anticipate future performance.

Conference Call

Terrafina
(BMV: TERRA13)
Cordially invites you to participate in its
First Quarter 2020 Conference Call

Friday, June 12, 2020
11:00 a.m. Eastern Time
10:00 a.m. Central Time

***

To access the call, please dial:
from within the U.S. +1-877-407-8031
from outside the U.S. +1-201-689-8031
from Mexico (toll free) 01-800-522-0034

Audio Webcast Link https://www.webcaster4.com/Webcast/Page/2133/34411

To access the conference replay please dial:
U.S. +1-877-481-4010
International (outside the US) +1-919-882-2331
Passcode: 34411

Appendix

Appendix 1 – Revenues

Terrafina's revenues are mainly classified as rental revenues and other operating reimbursable revenues.

Additionally, there are accounting revenues that must be registered according to IFRS; however, these are considered non-cash items and therefore are excluded from the principal calculations.

Reimbursable tenant improvements are included in the tenant improvement expenses for the AFFO calculation.

Revenues

		1Q20	1Q19	1Q20	1Q19
		(millions of pesos)		*(millions of dollars)*	
NOI calculation	**Net Collections** [1]	**966.9**	**864.5**	**48.7**	**45.0**
NOI calculation	Rental Revenue	998.2	958.3	50.3	49.9
NOI calculation	Uncollected Revenue from the Quarter	-31.3	-93.8	-1.6	-4.9
Non-cash	Accrued Income [2]	12.3	26.1	0.6	1.4
	Other Operating Revenues	**25.6**	**109.9**	**1.3**	**5.7**
NOI calculation	Reimbursable Expenses as Revenues [3]	15.1	99.5	0.7	5.2
AFFO calculation	Reimbursable Tenant Improvements	10.0	9.2	0.5	0.5
Non-cash	Other non-cash income	0.5	1.2	0.0	0.1
	Net Revenue	**1,036.1**	**1,094.2**	**52.2**	**53.9**
NOI calculation	Share of Profit from Equity Accounted Investments [4]	12.8	8.1	0.6	0.4

(1) Net collections = rental revenue - uncollected revenue from the quarter. (2) Straight line rent adjustment. (3) Triple net leases expenses reimbursed to Terrafina from its tenants. (4) Profit from Joint-venture developments.
Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Appendix 2 – Real Estate Expenses

Real estate expenses are comprised of recurring figures related to operations (used for the Net Operating Profit calculation) as well as non-recurring figures used for the calculation of metrics such as Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization (EBITDA), Funds from Operations (FFO), and Adjusted Funds from Operations (AFFO).

The following table presents the breakdown of real estate expenses, which are used for the calculation of several metrics.

Real Estate Expenses

		1Q20	1Q19	1Q20	1Q19
		(million of pesos)		*(million of dollars)*	
	Repair and Maintenance	-65.8	-60.9	-3.2	-3.2
NOI calculation AFFO calculation	Recurring	-3.6	-9.4	-0.2	-0.5
	Non-recurring	-62.2	-51.4	-3.0	-2.7
	Property Taxes	-23.1	-79.0	-1.2	-4.1
NOI calculation	Operating	-21.8	-77.6	-1.1	-4.0
Non-cash	Non-operating	-1.3	-1.4	-0.1	-0.1
NOI calculation	Property Management Fees	-19.0	-17.9	-1.0	-0.9
NOI calculation	Electricity	-2.5	-8.1	-0.1	-0.4
NOI calculation AFFO calculation	Brokers Fees	-20.4	-35.1	-0.9	-1.8
	Property Insurance	-6.5	-3.2	-0.3	-0.2
NOI calculation EBITDA calculation	Operating	-5.6	-2.4	-0.3	-0.1
	Administrative	-0.9	-0.8	0.0	0.0
NOI calculation	Security	-2.9	-4.3	-0.1	-0.2
EBITDA calculation	Advertising	0.0	-0.5	0.0	0.0
	Other Expenses	-22.6	-22.9	-1.1	-1.2
NOI calculation	Operational-related	-2.2	-8.3	-0.1	-0.4
Non-cash	Non-operational Related	-16.3	-10.4	-0.8	-0.5
EBITDA calculation	Administrative	-4.0	-4.2	-0.2	-0.2
Non-cash	Bad Debt Expense	-4.7	-12.3	-0.2	-0.6
	Total Real Estate Expenses	**-167.5**	**-244.1**	**-8.2**	**-12.7**

Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Appendix 3 – Fees and Administrative Expenses

Fees and administrative expenses include figures used for the calculation of metrics such as Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization (EBITDA), Funds from Operations (FFO), Adjusted Funds from Operations (AFFO).

Terrafina's fees and administrative expenses breakdown is available in the following table and indicates the figures used for the calculation of these metrics:

Fees and Administrative Expenses

		1Q20	1Q19	1Q20	1Q19
		(million of pesos)		*(million of dollars)*	
EBITDA calculation	External Advisor Fees	-67.5	-55.9	-3.1	-2.9
	Legal Fees	-7.4	-2.1	-0.3	-0.1
EBITDA calculation	Recurring	0.0	-0.3	0.0	0.0
AFFO calculation	Non Recurring	-7.4	-1.8	-0.3	-0.1
	Other Professional Fees	-4.7	-8.0	-0.3	-0.4
EBITDA calculation	Recurring	-2.7	-5.7	-0.2	-0.3
AFFO calculation	Non Recurring	-2.0	-2.4	-0.1	-0.1
	Administrative Fees	-17.1	-28.0	-0.9	-1.5
EBITDA calculation	Recurring	-14.6	-13.2	-0.7	-0.7
Non operational related	Non recurring [1]	-2.5	-14.8	-0.1	-0.8
EBITDA calculation	Payroll	-12.6	-8.8	-0.6	-0.5
EBITDA calculation	Trustee Fees	-1.4	-2.4	-0.1	-0.1
EBITDA calculation	Other Expenses	-1.3	-1.9	0.0	-0.1
	Total Fees and Admin. Expenses	**-112.0**	**-107.1**	**-5.3**	**-5.6**

(1) Non operational related administrative fees.
Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Appendix 4 – Reconciliation

Reconciliation of Net Profit (Loss) to FFO, EBITDA and NOI	1Q20 *(millions of pesos)*	1Q20 *(millions of dollars)*
Comprehensive Income (Loss)	**8,198.4**	**60.7**
Add (deduct) Currency Translation Adjustment:		
Currency Translation Adjustment	-6,798.1	0.0
Changes in the Fair Value Adjustment on Loans through Other Comprehensive Income	-2,034.2	-86.5
Add (deduct) Cost of Financing Adjustment:		
Non-recurring Borrowing Expenses	7.3	0.4
Add (deduct) Non-Cash Adjustment:		
Foreign Exchange Adjustments	29.4	1.3
Realized gain (loss) on Financial Derivative Instruments	-1.1	-0.1
Fair Value Adjustment on Borrowings	1,098.5	50.0
Fair Value Adjustment on Financial Derivative Instruments	40.2	1.8
Fair Value Adjustment on Investment Properties	-17.6	-0.8
Gain (Loss) from Sales of Real Estate Properties	0.0	0.0
Add (deduct) Expenses Adjustment:		
Non-recurring Repair and Maintenance	62.2	3.2
Non-operating Property Taxes	1.3	0.0
Brokers Fees	20.4	1.1
Bad Debt Expense	4.7	0.2
Other Non-operational Related Expenses	16.3	0.8
Non Recurring Legal Fees	7.4	0.3
Non-recurring Other Professional Fees	2.0	0.1
Add (deduct) Revenues Adjustment:	0.0	0.0
Uncollected Revenue from the Quarter	-31.3	-1.6
Fair Value on Investment Properties JVs		
Accrued Income	-12.3	-0.6
Other Non-cash Income	-0.5	-0.1
Reimbursable Tenant Improvements	-10.0	-0.5
Add (deduct) Non-operational Administrative Fees		
Non-administrative Fees	2.5	0.1
FFO	**596.6**	**30.3**
Add (deduct) Cost of Financing Adjustment:		
Interest Paid	236.3	11.9
Recurring Borrowing Expenses	0.0	0.0
Interest Income	-0.9	0.0
EBITDA	**832.0**	**42.2**
Add (deduct) Expenses Adjustment:		
External Advisor Fees	67.5	3.4
Recurring Legal Fees	0.0	0.0
Other Recurring Professional Fees	2.7	0.1
Administrative Fees	14.6	0.7
Payroll	12.6	0.6
Trustee Fees	1.4	0.1
Other Expenses	1.3	0.1
Advertising	0.0	0.0
Administrative Property insurance	0.9	0.0
Other Administrative Expenses	4.0	0.2
NOI	**937.1**	**47.1**
Add (deduct) Expenses Adjustment:		
Recurring Repair and Maintenance	3.6	0.2
Operating Property Taxes	21.8	1.1
Property Management Fees	19.0	1.0
Electricity	2.5	0.1
Property Operating Insurance	5.6	0.3
Security	2.9	0.1
Other Operational Expenses	2.2	0.1
Add (deduct) Revenues Adjustment:		
Other Non-Cash Income	0.5	0.0
Accrued Income	12.3	0.6
Uncollected Revenue from the Quarter	31.3	1.6
Reimbursable Tenant Improvements	10.0	0.5
Share of Profit from Equity Accounted Investments	-12.8	-0.6
Net Revenue	**1,036.1**	**52.2**

Reconciliation of Net Profit (Loss) to AFFO

	1Q20 *(millions of pesos)*	1Q20 *(millions of dollars)*
Comprehensive Income (Loss)	**8,198.4**	**60.7**
Add (deduct) Cost of Financing Adjustment:		
Exchange Rate Adjustments	-6,798.1	0.0
Changes in the Fair Value Adjustment on Loans from Other Comprehensive Income Results	-2,034.2	-86.5
Add (deduct) Cost of Financing Adjustment:		
Non-recurring Borrowing Expenses	7.3	0.4
Add (deduct) Non-cash Adjustment:		
Foreign Exchange Adjustments	29.4	1.3
Realized gain (loss) on Financial Derivative Instruments	-1.1	-0.1
Fair Value Adjustment on Borrowings	1098.5	50.0
Fair Value Adjustment on Financial Derivative Instruments	40.2	1.8
Fair Value Adjustment on Investment Properties	-17.6	-0.8
Gain (Loss) from Real Estate Sales	0.0	0.0
Add (deduct) Expenses Adjustment:		
Non-operating Property Taxes	1.3	0.1
Bad Debt Expense	4.7	0.2
Other Non-operational Expenses	16.3	0.8
Add (deduct) Revenues Adjustment:		
Uncollected Revenue from the Quarter		
Fair Value on Investment Properties JVs		
Accrued Income	-12.3	-0.6
Other Non-cash Income	-0.5	0.0
Add (deduct) Non-operational Administrative Fees		
Non-administrative Fees	2.5	0.1
AFFO	**514.6**	**26.5**

Appendix 5 – Implied Capitalization Rate Calculation

Implied cap rate and under NAV (Net Asset Value) calculation are shown in the following tables:

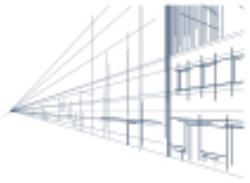
Implied Cap Rate	
1Q20 Average Price (dollars)[1]	1.49
(x) CBFIs (million certificates)	790.6
(=) Market Capitalization	1,174.5
(+) Total Debt	1,024.5
(-) Cash	50.6
(=) Enterprise Value	**2,148.4**
(-) Landbank	43.2
(=) Implied Operating Real Estate Value	**2,105.2**
Net Operating Income (NOI) 2020e	192.0
Implied Cap Rate	**9.1%**

1Q20 Average Price (dollars)[1]

(1) Average share price of Ps.29.50; and average exchange rate of Ps. *19.86*

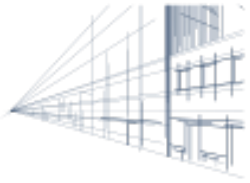
Cap Rate Calculation with NAV	
(+) Investment Properties (excluding landbank)	2,438.3
(+) Land	43.2
(+) Cash	50.6
(-) Total Liabilities	1,024.5
(=) NAV[1]	**1,507.6**
(/) CBFIs (million certificates)	790.6
(=) NAV per CBFI (dollars)	**1.9**

CBFI Price (NAV calculation)	1.9
(x) CBFIs (million certificates)	790.6
(=) Market Cap	**1,507.6**
(+) Total Debt and Liabilities	1,024.5
(-) Cash	50.6
(=) Enterprise Value	**2,481.5**
(-) Landbank	43.2
(=) Implied Operating Real Estate Value	**2,438.3**
Net Operating Income (NOI) 2019e	192.0
Implied Cap Rate	**7.9%**



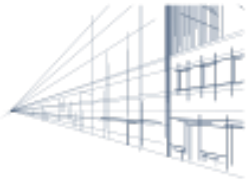
Financial Statements

Income Statement	1Q20 *(thousands of pesos)*	1Q20 *(thousands of dollars)*
Rental revenues	1,010,482	50,883
Other operating income	27,633	1,371
Real estate operating expenses	-169,507	-8,268
Fees and other expenses	-111,973	-5,279
Realized gain (loss) from disposal of investment properties	0	0
Net gain (loss) from fair value adjustment on investment properties	17,585	757
Net gain (loss) from fair value adjustment on borrowings	-1,098,451	-50,000
Net gain (loss) unrealized from fair value on financial derivate instruments	-40,236	-1,831
Realized gain (loss) on financial derivate instruments	1,105	59
Foreign exchange gain (loss)	-29,360	-1,327
Operating profit	**-392,722**	**-13,636**
Finance income	869	44
Finance cost	-243,571	-12,267
Net Finance cost	**-242,702**	**-12,224**
Share of profit from equity accounted investments	1,519	69
Net profit for the period	**-633,905**	**-25,791**
Exchange rate gain (loss) from functional to reporting currency	6,798,065	0
Changes in the fair value adjustment on loans at fair value through other comprehensive income	2,034,192	86,516
Total comprehensive income for the period	**8,198,352**	**60,725**



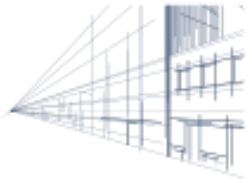
Financial Statements

Balance Sheet	Mar-31-20 *(thousands of pesos)*	Mar-31-20 *(thousands of dollars)*
Assets		
Non-current assets		
Investment properties	57,330,688	2,438,338
(Cost:31/03/2020 - Ps.43,994,806, US$2,333,219; 31/12/2019 - Ps.43,820,597, US$2,325,292)		
Investments in joint venture	796,624	33,881
Deferred rents receivable	298,664	12,702
Other accounts receivable	79,326	3,374
Restricted cash	36,959	1,572
Current assets		
Other accounts receivable	195,326	8,307
Recoverable taxes	115,783	4,924
Prepaid expenses	96,738	4,114
Deferred charges receivable	62,031	2,638
Accounts receivable	140,281	5,966
(Net of allowance for doubtful accounts: 31/03/2020 - Ps.92,982, US$5,296; 31/12/2019 - Ps.92,982, US$4,934)		
Cash and cash equivalents	1,188,889	50,565
Total assets	**60,341,309**	**2,566,383**
Net assets attributable to Investors		
Net contributions	18,701,218	1,556,093
Retained earnings	-718,823	-175,361
Currency conversion adjustment	14,581,756	-
Own credit risk reserve	2,703,585	119,244
Total net assets (Net Equity)	**35,267,736**	**1,499,976**
Liabilities		
Non-current liabilities		
Loans	23,802,411	1,012,343
(Cost: 31/03/2020 - Ps.24,134,763, US$1,026,478; 31/12/2019 - Ps.19,133,494, US$1,026,478)		
Financial derivative instruments	46,637	1,984
Tenant deposits	345,121	14,678
Suppliers and other accounts payable	7,203	306
Current liabilities		
Suppliers and other accounts payable	406,980	17,309
Loans	285,725	12,152
(Cost: 31/03/2020 - Ps.285,725, US$12,152;31/12/2019 - Ps.543,545, US$28,843)		
Tenant deposits	179,496	7,634
Total liabilities (excluding net assets attributable to Investors)	**25,073,573**	**1,066,407**
Total net assets and liabilities	**60,341,309**	**2,566,383**



Financial Statements

Cash Flow Statement	Mar-20 *(thousands of pesos)*	Mar-20 *(thousands of dollars)*
Cash flows from operating activities		
Profit (loss) for the period	-633,905	-25,791
Adjustments:		
Net loss (gain) unrealized from fair value adjustment on investment properties	-17,585	-757
Net loss (gain) unrealized from fair value adjustment on loanss	1,098,451	50,000
Net loss (gain) unrealized from fair value adjustment on financial derivative instruments	40,236	1,831
Gain realized from disposal of investment properties	-	-
Expected bad debt expenses	4,672	240
Interest expenses on loans	236,282	11,928
Interest income on bank accounts	-869	-44
Share of profit from equity accounted investments	-1,519	-69
Decrease (increase) deferred rents receivable	-82,654	-587
Decrease (increase) in accounts receivable	-50,612	-1,201
Decrease (increase) in recoverable taxes	-6,548	870
Decrease (increase) in recoverable value added tax	-3,058	-160
Decrease (increase) in prepaid expenses	-75,711	-2,999
Decrease (increase) in other assets	-53,020	79
Increase (decrease) in tenant deposits	142,804	2,052
Increase (decrease) in suppliers and other accounts payable	46,089	-1,917
Net cash (used in) generated from operating activities	**643,053**	**33,478**
Cash flows from investment activities		
Improvements of investment properties	-174,209	-7,930
Proceeds from the disposition of investment properties	-	-
Interest income on bank accounts	869	44
Investments in joint venture	-28,217	-1,431
Collections of loans receivable	-	-
Net cash (used in) generated from investing activities	**-201,557**	**-9,317**
Cash flows from financing activities		
Received loans	277,951	14,700
Principal payments on loans	-278,798	-14,745
Interest payments on loans	-298,989	-17,393
Restricted cash	-1,918	287
Distributions to investors	-499,105	-23,641
Net cash (used in) generated from financing activities	**-800,859**	**-40,791**
Net (decrease) increase in cash and cash equivalents	-359,363	-16,631
Cash and cash equivalents at the beginning of the period	1,266,322	67,196
Exchange rate effects on cash and cash equivalents	281,930	-
Cash and cash equivalents at the end of the period	**1,188,889**	**50,565**



Financial Statements

Statement of Changes in Equity

	Attributable to Investors				
	Net contributions	**Currency conversion adjustment**	**Personal credit risk reserve**	**Retained earnings**	**Total net assets**
(thousands of pesos)					
Balance at January 1st, 2019	18,701,218	7,783,691	669,393	414,187	27,568,489
Capital Contribution, Net of Issuing Costs	-	-	-	-	-
Distributions to Investors	-	-	-	-499,105	-499,105
Comprehensive Income					
Net income (loss) of the period	-	-	-	-633,905	-633,905
Other Comprehensive Income					
Currency conversion adjustments	-	6,798,065	-	-	6,798,065
Fair value loan adjustments	-		2,034,192	-	2,034,192
Total Comprehensive income (loss)	**-**	**6,798,065**	**2,034,192**	**-633,905**	**8,198,352**
Net Assets as of March 31st, 2020	**18,701,218**	**14,581,756**	**2,703,585**	**-718,823**	**35,267,736**
(thousands of dollars)					
Balance at January 1st, 2019	795,384	331,049	28,470	17,616	1,172,518
Capital Contribution, Net of Issuing Costs	-	-	-	-	-
Distributions to Investors	-	-	-	-21,227	-21,227
Comprehensive Income					
Net income (loss) of the period	-	-	-	-26,961	-26,961
Other Comprehensive Income					
Currency conversion adjustments	-	289,129	-	-	289,129
Fair value loan adjustments	-	-	86,516	-	86,516
Total Comprehensive income (loss)	**-**	**289,129**	**86,516**	**-48,188**	**327,458**
Net Assets (Net Worth) as of March 31st, 2020	**795,384**	**620,178**	**114,986**	**-30,572**	**1,499,976**

FIBRA TERRAFINA

CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y Subsidiarias

Estados financieros consolidados condensados intermedios por el periodo terminado el 31 de marzo de 2020

No auditados

CONTENIDO **Página(s)**

Estados financieros consolidados condensados intermedios:

Estados consolidados condensados intermedios de situación financiera 1

Estados consolidados condensados intermedios de resultados y otros resultados integrales 2

Estados consolidados condensados intermedios de variaciones en el activo neto atribuible a los inversionistas 3

Estados consolidados condensados intermedios de flujos de efectivo 4

Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios 5 - 16

FIBRA Terrafina

CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y subsidiarias
Estados consolidados condensados intermedios de situación financiera
(Expresados en miles de Pesos Mexicanos)

	Nota	31 de marzo de 2020 (No auditado)	31 de diciembre de 2019 (Auditado)
Activos			
Activo no circulante			
Propiedades de inversión	5	$ 57,330,688	$ 45,787,261
(Costo: 31/03/2020 - $43,994,806; 31/12/2019 - $43,820,597)			
Inversiones a través del método de participación	6	796,624	610,233
Rentas diferidas por cobrar		298,664	214,025
Otras cuentas por cobrar		79,326	80,920
Efectivo restringido		36,959	29,623
Total activo no circulante		**58,542,261**	**46,722,062**
Activo circulante			
Otras cuentas por cobrar		195,326	140,712
Impuestos por recuperar		115,783	106,177
Pagos anticipados		96,738	21,027
Rentas diferidas por cobrar		62,031	64,015
Cuentas por cobrar		140,281	94,341
(Neto de reserva para cuentas incobrables: 31/03/2020 - $124,537; 31/12/2019 - $92,982)			
Efectivo restringido		-	5,418
Efectivo		1,188,889	1,266,322
Total activo circulante		**1,799,048**	**1,698,012**
Total activos		**60,341,309**	**48,420,074**
Activos netos atribuibles a los inversionistas			
Contribuciones netas		18,701,218	18,701,218
Utilidades (pérdidas) acumuladas		(718,823)	414,187
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		14,581,756	7,783,691
Reserva de riesgo de crédito propio		2,703,585	669,393
Total activos netos atribuibles a los inversionistas		**35,267,736**	**27,568,489**
Pasivos			
Pasivo no circulante			
Préstamos por pagar	5 y 8	23,802,411	19,555,269
(Saldo del principal: 31/03/2020 - $24,134,763; 31/12/2019 - $19,133,494)			
Instrumentos financieros derivados	5 y 7	46,637	2,864
Depósitos de arrendatarios		345,121	282,480
Cuentas por pagar		7,203	5,585
Total pasivo no circulante		**24,201,372**	**19,846,198**
Pasivo circulante			
Préstamos por pagar	5 y 8	285,725	543,545
(Saldo del principal: 31/03/2020 - $285,725; 31/12/2019 - $543,545)			
Depósitos de arrendatarios		179,496	99,333
Cuentas por pagar		406,980	362,509
Total pasivo circulante		**872,201**	**1,005,387**
Total pasivos (excluyendo activos netos atribuibles a los inversionistas)		**25,073,573**	**20,851,585**
Total pasivos y activos netos atribuibles a los inversionistas		**$ 60,341,309**	**$ 48,420,074**

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros consolidados condensados intermedios.

FIBRA Terrafina

CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y subsidiarias
Estados consolidados condensados intermedios de resultados y otros resultados integrales
(Expresados en miles de Pesos Mexicanos)
(No auditado)

	Nota	Tres meses terminados el 31 de marzo de 2020	Tres meses terminados el 31 de marzo de 2019
Ingresos por arrendamientos		$ 1,010,482	$ 984,137
Otros ingresos operativos		27,633	26,668
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión		(169,507)	(218,834)
Honorarios y gastos diversos		(111,973)	(107,113)
Utilidad (pérdida) realizada por venta de propiedades de inversión		-	58,599
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	5	17,585	(47,522)
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	5	(1,098,451)	(179,587)
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	5	(40,236)	(18,822)
Utilidad (pérdida) neta realizada por los instrumentos financieros derivados		1,105	3,449
Utilidad cambiaria		63,009	13,616
Pérdida cambiaria		(92,369)	(16,485)
Utilidad (pérdida) de operación		**$ (392,722)**	**$ 498,106**
Productos financieros		869	2,429
Gastos financieros		(243,571)	(249,591)
Gastos financieros-neto		**(242,702)**	**(247,162)**
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	6	1,519	8,148
Utilidad (pérdida) del periodo		**$ (633,905)**	**$ 259,092**
Otros resultados integrales:			
Partidas que posteriormente se pueden reclasificar a la utilidad (pérdida) del período:			
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		6,798,065	(434,850)
Partidas que posteriormente no se pueden reclasificar a la utilidad (pérdida) del período:			
Cambios en el valor razonable de los préstamos a valor razonable a través de otros resultados integrales		2,034,192	(121,801)
Resultados integrales		**8,832,257**	**(556,651)**
Utilidad (pérdida) integral del periodo		**$ 8,198,352**	**$ (297,559)**
Utilidad por CBFI			
Utilidad básica por CBFI (pesos)		$ (0.8018)	$ 0.3275
Utilidad diluida por CBFI (pesos)		$ (0.8018)	$ 0.3275

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros consolidados condensados intermedios.

FIBRA Terrafina

CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y subsidiarias
Estados consolidados condensados intermedios de variaciones en el activo neto atribuible a los inversionistas
Por los periodos terminados al 31 de marzo de 2020 y 31 de marzo de 2019
(Expresados en miles de Pesos Mexicanos)
(No auditado)

	Nota	Atribuible a los inversionistas				
		Contribuciones netas	Efecto acumulado por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	Reserva de riesgo de crédito propio	Utilidades (pérdidas) acumuladas	Total activos netos
Saldo inicial al 1 de enero de 2019		$ 18,701,218	$ 9,034,634	$ 1,016,185	$ (206,403)	$ 28,545,634
Transacciones con los tenedores						
Distribuciones a tenedores		-	-	-	(777,001)	(777,001)
Total transacciones con los tenedores		-	-	-	**(777,001)**	**(777,001)**
Utilidad integral						
Utilidad del periodo		-	-	-	259,092	259,092
Otros resultados integrales						
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		-	(434,850)	-	-	(434,850)
Cambios por ajuste a valor razonable de los préstamos		-	-	(121,801)	-	(121,801)
Total de (pérdida) utilidad integral		-	**(434,850)**	**(121,801)**	**259,092**	**(297,559)**
Activo neto atribuible a los inversionistas al 31 de marzo de 2019		**$ 18,701,218**	**$ 8,599,784**	**$ 894,384**	**$ (724,312)**	**$ 27,471,074**
Saldo inicial al 1 de enero de 2020		$ 18,701,218	$ 7,783,691	$ 669,393	$ 414,187	$ 27,568,489
Transacciones con los tenedores						
Distribuciones a tenedores	9	-	-	-	(499,105)	(499,105)
Total transacciones con los tenedores		-	-	-	**(499,105)**	**(499,105)**
Utilidad integral						
Pérdida del periodo		-	-	-	(633,905)	(633,905)
Otros resultados integrales						
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		-	6,798,065	-	-	6,798,065
Cambios por ajuste a valor razonable de los préstamos		-	-	2,034,192	-	2,034,192
Total de utilidad (pérdida) integral		-	**6,798,065**	**2,034,192**	**(633,905)**	**8,198,352**
Activo neto atribuible a los inversionistas al 31 de marzo de 2020		**$ 18,701,218**	**$ 14,581,756**	**$ 2,703,585**	**$ (718,823)**	**$ 35,267,736**

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros consolidados condensados intermedios

FIBRA Terrafina

CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y subsidiarias
Estados consolidados condensados intermedios de flujos de efectivo
(Expresados en miles de Pesos Mexicanos)
(No auditado)

	Nota	Tres meses terminados el 31 de marzo de 2020	Tres meses terminados el 31 de marzo de 2019
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad (pérdida) del periodo		$ (633,905)	$ 259,092
Ajustes:			
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	5	(17,585)	47,522
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	5	1,098,451	179,587
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	5	40,236	18,822
Utilidad (pérdida) realizada por venta de propiedades de inversión		-	(58,599)
Estimación para cuentas de cobro dudoso		4,672	12,279
Intereses devengados por préstamos por pagar		236,282	241,813
Intereses devengados en cuentas bancarias		(869)	(1,918)
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	6	(1,519)	(8,148)
(Aumento) disminución en:			
Rentas diferidas por cobrar		(82,654)	(22,626)
Cuentas por cobrar		(50,612)	(12,228)
Impuestos por recuperar		(6,548)	17,555
Impuesto al valor agregado reembolsado		(3,058)	-
Pagos anticipados		(75,711)	1,472
Otras cuentas por cobrar		(53,020)	(141,678)
Aumento (disminución) en:			
Depósitos de arrendatarios		142,804	(12,606)
Proveedores y otras cuentas por pagar		46,089	62,747
Efectivo neto generado por actividades de operación		**643,053**	**583,086**
Flujo de efectivo de actividades de inversión:			
Mejoras de propiedades de inversión	5	(174,209)	(66,838)
Ingreso por disposición de propiedades de inversión		-	189,015
Intereses cobrados en cuentas bancarias		869	1,918
Inversiones a través del método de participación	6	(28,217)	8,531
Cobros de préstamo por cobrar		-	320
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de inversión		**(201,557)**	**132,946**
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:			
Préstamos por pagar recibidos	8	277,951	-
Pago de préstamos por pagar	8	(278,798)	(2,900)
Intereses pagados por préstamos por pagar	8	(298,989)	(136,320)
Efectivo restringido		(1,918)	565
Distribuciones pagadas a inversionistas	9	(499,105)	(777,001)
Efectivo neto utilizado en por actividades de financiamiento		**(800,859)**	**(915,656)**
Disminución neto de efectivo		(359,363)	(199,624)
Efectivo al inicio del periodo		1,266,322	1,557,651
Efectos cambiarios sobre el efectivo		281,930	(15,856)
Efectivo al final del periodo		**$ 1,188,889**	**$ 1,342,171**

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros consolidados condensados intermedios.

FIBRA Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios por el periodo terminado el 31 de marzo de 2020 (No auditados)

(Todas las cantidades se expresan en miles de Pesos Mexicanos, a menos que se indique lo contrario)

1. INFORMACIÓN GENERAL

Terrafina ("Terrafina" o el "Fideicomiso") es un fideicomiso mexicano creado conforme al contrato de fideicomiso F/00939 de fecha 29 de enero de 2013 (modificado el 15 de marzo de 2013) que celebra PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V., como fideicomitente y fideicomisario y CI Banco S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario (el "Fiduciario") y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común de los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios ("CBFI's"). La duración del contrato es indefinida.

Terrafina es un portafolio industrial constituido principalmente para adquirir, construir, ser propietario, desarrollar, arrendar y administrar bienes inmuebles en México, así como otorgar financiamientos para dichos propósitos, garantizados por los respectivos bienes inmuebles arrendados.

Terrafina tiene su domicilio fiscal localizado en Presidente Masaryk 61, piso 7, Colonia Chapultepec Morales, Miguel Hidalgo, Ciudad de México, 11570.

Terrafina tiene un tratamiento de Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces "FIBRA" de conformidad con los Artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta ("LISR") para efectos fiscales en México.

Para el desarrollo de su operación el Fideicomiso ha celebrado los siguientes contratos:

(i) Un contrato de asesoría con PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V. (el "Asesor"), compañía afiliada de PGIM Real Estate, quien proporcionará servicios de asesoría y de administración de inversiones de inmuebles, así como servicios relacionados.

(ii) Un contrato de administración con TF Administradora, S. de R.L. de C.V. (el "Administrador"), a fin de que ésta última desempeñe ciertos servicios de administración en favor del Fideicomiso.

Los términos en mayúsculas utilizados que no han sido definidos, tienen la definición asignada en el contrato de fideicomiso F/00939, así como en el contrato de administración y asesoría del Fideicomiso.

2. BASES DE PREPARACIÓN

(a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad ("NIC" o "IAS" por sus siglas en inglés) 34 "Información Financiera Intermedia" que es parte de las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF" o "IFRS" por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("International Accounting Standards Board" o "IASB" por sus siglas en inglés) y sus interpretaciones, emitidas por el Comité de Interpretaciones NIIF ("IFRS Interpretations Committee" o "IFRIC" por sus siglas en inglés). Los estados financieros consolidados condensados intermedios no contienen toda la información y revelaciones requeridas en los estados financieros consolidados anuales, y deben ser leídos en conjunto con los estados financieros anuales al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2019, los cuales fueron preparados conforme a los requisitos de las NIIF.

Los estados financieros consolidados condensados intermedios han sido preparados bajo el supuesto de negocio en marcha y sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades inmobiliarias incluidas en el alcance de la definición prevista por la Norma Internacional de Contabilidad ("NIC") 40 ("Propiedades de Inversión"), instrumentos financieros derivados y préstamos por pagar, mismos que han sido medidos a valor razonable.

2. BASES DE PREPARACIÓN (continúa)

(b) Criterios y estimaciones

La preparación de estados financieros consolidados condensados intermedios de conformidad con las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También requiere que la administración ejerza su criterio al aplicar las políticas contables del Fideicomiso. Los cambios en supuestos pueden tener un impacto significativo en los estados financieros consolidados condensados intermedios del periodo en que los supuestos cambien. La administración considera que los supuestos subyacentes son adecuados. Las políticas contables, los juicios y estimaciones utilizados en los estados financieros consolidados condensados intermedios son consistentes con aquellos aplicados en los estados financieros consolidados por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019.

(c) Normas y modificaciones a las normas existentes efectivas el 1 de enero de 2020.

No hay otras normas que aún no sean efectivas y se esperaría que tuvieran un impacto significativo en el Fideicomiso en los periodos de reporte actuales o futuros y en las transacciones futuras previsibles.

3. TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS

El 17 de mayo de 2019, Terrafina realizó un convenio de sustitución fiduciaria, celebrado entre HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria y CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple (ver Nota 4).

El 8 de julio de 2019, Terrafina inició la oferta de compra en efectivo de todos y cada uno de los títulos quirografarios denominados Senior Notes, con cupón 5.25% y vencimiento en 2022 emitidos por Terrafina el 10 de noviembre de 2015 (BONO 2022). La oferta concluyó el 12 de julio de 2019, dando como resultado la recompra de un monto de principal equivalente al 79.01% del total de los títulos quirografarios (ver Nota 8).

El 15 de julio de 2019, Terrafina emitió títulos quirografarios denominados (BONO 2029) por $500 millones de Dólares con vencimiento a 10 años en los mercados internacionales. Los títulos vencerán el 18 de julio de 2029, teniendo una tasa cupón de 4.962%. Los recursos procedentes de la transacción fueron destinados al refinanciamiento parcial de algunas deudas existentes por un total de $499.8 millones de Dólares (ver Nota 8).

El 18 de julio de 2019, Terrafina hizo una disposición de $488 millones de Pesos ($26 millones de Dólares) de la deuda revolvente con Citibank.

El 9 de agosto 2019, Terrafina cobró anticipadamente la totalidad del crédito otorgado a Controladora Idea, S.A. de C.V. el 13 de mayo de 2016.

El 19 de diciembre de 2019, Terrafina hizo una disposición de $245 millones de pesos ($13 millones de Dólares) de la deuda revolvente con Citibank.

Durante 2019, las autoridades fiscales mexicanas reembolsaron al Fideicomiso $119 millones de Pesos ($6.3 millones de Dólares), por concepto de IVA.

El 05 de febrero de 2020, Terrafina hizo una disposición de $277 millones de pesos ($14.7 millones de Dólares) de la deuda revolvente con Citibank. Los recursos de dicho crédito fueron utilizados para pagar en su totalidad el préstamo por pagar que se tenía con Seguros Monterrey New York Life (“SMNYL”).

4. BASES DE CONSOLIDACIÓN

Los estados financieros consolidados condensados intermedios incluyen los activos netos al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, y los resultados de operaciones de las entidades que se mencionan a continuación, controladas por Terrafina por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2020 y 2019. Todos los saldos y las transacciones intercompañías han sido eliminados de los estados financieros consolidados condensados intermedios.

Subsidiarias

Las subsidiarias son todas las entidades sobre las cuales el Fideicomiso tiene control. El Fideicomiso controla una entidad cuando está expuesto, o tiene derechos a rendimientos variables debido a su involucramiento en la entidad y tiene la facultad de afectar esos rendimientos a través de su poder sobre la entidad. Las subsidiarias son consolidadas en su totalidad desde la fecha en que el control es transferido al Fideicomiso. Son desconsolidadas desde la fecha en que el control cesa.

Las aportaciones en las subsidiarías se han realizado con el propósito de invertir en las propiedades de inversión, así como realizar la administración de las mismas.

Al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 el fideicomiso tiene la participación del 100% para todas las subsidiarias que se mencionan a continuación:

Fiduciario: HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, como fiduciario del siguiente número de fideicomiso:

- Fideicomiso F/307939

Fiduciario: Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, como fiduciario de los siguientes números de fideicomiso:

- Fideicomiso F/1411
- Fideicomiso F/1412
- Fideicomiso F/2609

Fiduciario: Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario de los siguientes números de fideicomiso:

- Fideicomiso F/128
- Fideicomiso F/129
- Fideicomiso F/824
- Fideicomiso F/1487

Fiduciario: CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario de los siguientes números de fideicomiso:

- Fideicomiso F/666
- Fideicomiso F/463
- Fideicomiso F/824
- Fideicomiso F/2171
- Fideicomiso F/2989
- Fideicomiso F/2991
- Fideicomiso F/2996
- Fideicomiso F/3275
- Fideicomiso F/3276
- Fideicomiso F/3277

4. BASES DE CONSOLIDACIÓN (continúa)

Fiduciario: Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como fiduciario de los siguientes números de fideicomisos:

- Fideicomiso F/3186
- Fideicomiso F/3230
- Fideicomiso F/3231
- Fideicomiso F/3232
- Fideicomiso F/3233
- Fideicomiso F/3234
- Fideicomiso F/3235
- Fideicomiso F/3236

TF Administradora, S. de R.L. de C.V (el Administrador). Todas las operaciones relacionadas entre esta entidad y el Fideicomiso han sido eliminadas en estos estados financieros consolidados condensados intermedios, para cumplir con los requerimientos de los estandares contables y otros fines informativos del negocio; las demás operaciones de la entidad son incluidas en los estados financieros consolidados condensados intermedios del Fideicomiso (Ver Nota 10).

Las inversiones en negocios conjuntos son contabilizadas utilizando el método de participación. El valor en libros de los negocios conjuntos se aumenta o disminuye para reconocer la participación en el resultado del periodo y otros resultados integrales del negocio conjunto, ajustados cuando sea necesario para garantizar la coherencia con las políticas contables del Fideicomiso. Las ganancias y pérdidas no realizadas por transacciones entre el Fideicomiso y los negocios conjuntos se eliminan en función del porcentaje de participación del Fideicomiso en estas entidades.

Al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 el porcentaje de participación del fideicomiso en los negocios conjuntos es del 50% para ambos periodos.

Las inversiones en negocios conjuntos, en su porcentaje de participación, incluyen los activos netos y los resultados de operaciones de las entidades que se mencionan a continuación:

Fiduciario: Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V., como fiduciario de los siguientes números de fideicomisos:

- Fideicomiso F/2717
- Fideicomiso F/3485

5. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE

La guía NIIF 13 sobre mediciones de valor razonable y revelaciones establece una estructura de medición de valor razonable, ofrece una definición única de valor razonable y exige una revelación más amplia que resuma las mediciones de valor razonable. Esa norma ofrece una jerarquía de tres niveles que se basa en la información utilizada en el proceso de valuación. El nivel de la jerarquía de valor razonable dentro de la cual cae la medición de valor razonable se determina con base en la información de menor nivel que sea significativa para la medición de valor razonable. Los niveles de jerarquía de valor razonable son los siguientes:

Nivel 1 - El valor razonable se basa en precios de cotización no ajustados en mercados activos a los que tiene acceso la entidad para activos o pasivos idénticos. Dichos precios de cotización por lo general ofrecen la evidencia más confiable y deberían usarse para medir el valor razonable cuando estén disponibles.

Nivel 2 - El valor razonable se basa en información distinta a la información del Nivel 1, que sea observable para el activo o pasivo en cuestión, ya sea de forma directa o indirecta, por sustancialmente el plazo total del activo o pasivo a través de corroborar los datos observables de mercado.

5. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (continúa)

Nivel 3 - El valor razonable se basa en información significativa no observable del activo o pasivo. Estas informaciones reflejan los supuestos propios de la entidad respecto de la forma en que los participantes del mercado asignarían un precio al activo o pasivo.

a. Propiedades de Inversión

En términos generales, las estimaciones de valor razonable son proveídas por valuadores inmobiliarios independientes (miembros del Instituto de Valuadores o de un organismo equivalente) de manera trimestral para las propiedades operativas. Las adquisiciones son registradas al precio de compra y valuadas en un periodo de tiempo razonable posterior a la adquisición (típicamente dentro de los siguientes 12 meses). El vicepresidente del área de valuación de PGIM, Inc., una compañía afiliada del Asesor y el Administrador, está a cargo de asegurarse que el proceso de valuación ofrezca estimaciones a valor razonable independientes y razonables.

El objetivo de un avalúo es calcular el valor razonable de las Propiedades de Inversión en una fecha específica. El valor razonable se define como el precio que se recibiría por la venta de un activo o pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado a la fecha de medición.

La estimación del valor razonable es predominantemente basada en el descuento de una serie de flujos de ingresos y su reversión a un rendimiento específico. Los supuestos clave incluyen ingresos por arrendamiento y gastos, tasas de descuento y tasas de capitalización.

En términos generales, las aportaciones de información utilizadas en el proceso de valuación no son observables; por lo tanto, a menos de que se establezca lo contrario, las Propiedades de Inversión se clasifican como de Nivel 3 conforme a la guía sobre la jerarquía de medición a valor razonable.

Como se describe en el párrafo anterior, el valor razonable estimado de las Propiedades de Inversión por lo general se determina a través de un proceso de valuación. Dichos valores razonables estimados pueden variar de forma significativa de los precios en los que se venderían las inversiones inmobiliarias, ya que los precios de mercado de inversiones inmobiliarias sólo se pueden determinar en una negociación entre un comprador y un vendedor. Dichas diferencias podrían ser de importancia para los estados financieros consolidados condensados intermedios.

Los siguientes datos observables fueron utilizados por el valuador independiente basado en el método de flujos de efectivo descontados:

Datos no observables más significativos:

- Tasa de descuento: La tasa interna de rendimiento (“tasa interna de rentabilidad” o “TIR”) es la tasa única que descuenta todos los beneficios futuros de activos a valor presente neto. La tasa de descuento utilizada al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre 2019 fue 9.10% (rangos entre 8.00% a 12.00%) y 9.09% (rangos entre 8.00% a 12.25%), respectivamente.

- Tasa de crecimiento de rendimiento de mercado: Basada en la información recopilada de encuestas, así como de la experiencia de mercado y las proyecciones de la administración. La tasa de crecimiento de rendimiento de mercado oscila entre el 1.5% y 2.5%, para ambos años.

- Supuestos de vacancia y pérdidas de cobranza: Esta es una función de la interrelación entre la absorción, el vencimiento de arrendamientos, la probabilidad de renovación, y el tiempo de inactividad estimado entre arrendamientos y un factor de pérdida en cobranzas basado en la estabilidad relativa y el crédito de la base de arrendatarios. El supuesto de vacancia utilizado por la administración del Fideicomiso al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 fue 5%, y para la pérdida por cobranza 1% para ambos años.

5. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (continúa)

a. Propiedades de Inversión (continúa)

Es probable que se den incrementos (reducciones) importantes en la tasa de descuento en una valuación considerablemente menor (mayor) del valor razonable. Sin embargo, puede existir un incremento (una reducción) en cualquiera de los otros dos en el caso de una medición de valor razonable mayor (menor).

La utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las Propiedades de Inversión se registra en los estados consolidados condensados de resultados y otros resultados integrales.

b. Préstamos por pagar

Proceso de valuación para los préstamos por pagar del Fideicomiso:

Las valuaciones para fines de información financiera, incluyendo valores razonables de Nivel 2, son elaboradas por un tercero independiente y se basan en flujos de efectivo descontados. El valuador y el vicepresidente del área de valuaciones corporativo se reúnen al menos una vez al año para discutir los procesos y resultados de valuación.

Los principales datos de Nivel 2 utilizados por el Fideicomiso son derivados y evaluados como se muestra a continuación:

- Tasas de interés de referencia: se utilizan las curvas de tasas de interés aplicables a cada deuda de conformidad con las condiciones contractuales.

- Riesgo de crédito: se estima con base en el *spread* sobre la tasa de interés de referencia de deudas comparables disponibles en fuentes públicas de información o en otras fuentes disponibles para el Fideicomiso.

- Riesgo país: se utiliza el índice de bonos de mercados emergentes aplicables a México para ajustar el riesgo de crédito de deudas comparables cuando resulta necesario.

Los valores razonables de Nivel 2 se analizan en cada fecha de información financiera durante las discusiones trimestrales de valuación de las partes involucradas en el proceso.

La tasa de descuento resultante de sumar a la tasa de interés de referencia el riesgo de crédito de deudas comparables, al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, oscila entre el 3.22% y el 4.68% y 4.66% y el 5.14%, respectivamente.

Un incremento (decremento) significativo, resultaría en un valor razonable significativamente bajo (alto).

c. Instrumentos financieros derivados

El Fideicomiso registra los Caps de tasas de interés y opciones de tasa fija a su valor razonable, el cual es determinado por un tercero independiente y utiliza modelos de flujos de efectivo descontados. Los supuestos clave de los modelos incluyen los términos contractuales junto con las aportaciones de información observables significativas, que incluyen las tasas de interés, los márgenes de crédito y otros factores tales como nuestro propio riesgo de incumplimiento, así como el de nuestras contrapartes. Dichos derivados se manejan en el mercado extrabursátil (“Over the counter” u “OTC” por sus siglas en inglés) y se clasifican en el Nivel 2 de la jerarquía de valor razonable.

5. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (continúa)

Las tablas que se muestran a continuación presentan un resumen de los activos y pasivos medidos a valor razonable de forma recurrente y su nivel respectivo en la jerarquía de valor razonable:

Mediciones de valor razonable al 31 de marzo de 2020

	Costo	Cantidades medidas a valor razonable	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos:					
Propiedades de inversión	$ 43,994,806	$ 57,330,688	$ -	$ -	$ 57,330,688
Activos totales	**$ 43,994,806**	**$ 57,330,688**	**$ -**	**$ -**	**$ 57,330,688**
Pasivos:					
Préstamos por pagar	$ 24,420,488	$ 24,088,136	$ -	$ 24,088,136	$ -
Instrumentos financieros derivados	-	46,637	-	46,637	-
Pasivos totales	**$ 24,420,488**	**$ 24,134,773**	**$ -**	**$ 24,134,773**	**$ -**

Mediciones de valor razonable al 31 de diciembre de 2019

	Costo	Cantidades medidas a valor razonable	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos:					
Propiedades de inversión	$ 43,820,597	$ 45,787,261	$ -	$ -	$ 45,787,261
Activos totales	**$ 43,820,597**	**$ 45,787,261**	**$ -**	**$ -**	**$ 45,787,261**
Pasivos:					
Préstamos por pagar	$ 19,677,039	$ 20,098,814	$ -	$ 20,098,814	$ -
Instrumentos financieros derivados	-	2,864	-	2,864	-
Pasivos totales	**$ 19,677,039**	**$ 20,101,678**	**$ -**	**$ 20,101,678**	**$ -**

5. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (continúa)

Las tablas que se muestran a continuación presentan una conciliación de los saldos iniciales y finales de los activos medidos a valor razonable de forma recurrente, utilizando información no observable significativa (Nivel 3) por los periodos terminados del 1 de enero al 31 de marzo de 2020 y del 1 de enero al 31 de diciembre de 2019:

Mediciones a valor razonable utilizando datos no observables significativos (Nivel 3)

	Saldo inicial 01/01/20	Utilidad (pérdida) neta realizada y no realizada	Conversión de divisas	Adquisiciones y mejoras capitalizables	Disposiciones	Saldo final 31/03/20	Utilidad (pérdida) no realizada por los tres meses terminados 31/03/20
Activos:							
Propiedades de inversión	$ 45,787,261	$ 17,585	$ 11,351,633	$ 174,209	$ -	$ 57,330,688	$ 17,585
Activos totales	**$ 45,787,261**	**$ 17,585**	**$ 11,351,633**	**$ 174,209**	**$ -**	**$ 57,330,688**	**$ 17,585**

Mediciones a valor razonable utilizando datos no observables significativos (Nivel 3)

	Saldo inicial 01/01/19	Utilidad (pérdida) neta realizada y no realizada	Conversión de divisas	Adquisiciones y mejoras capitalizables	Disposiciones	Saldo final 31/12/19	Utilidad (pérdida) no realizada por los doce meses terminados 31/12/19
Activos:							
Propiedades de inversión	$ 45,880,211	$ 1,651,324	$ (2,016,712)	$ 494,809	$ (222,371)	$ 45,787,261	$ 1,582,369
Activos totales	**$ 45,880,211**	**$ 1,651,324**	**$ (2,016,712)**	**$ 494,809**	**$ (222,371)**	**$ 45,787,261**	**$ 1,582,369**

6. INVERSIONES A TRAVÉS DEL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN

El Fideicomiso mantiene dos contratos de negocio conjunto con las siguientes entidades:

- Controladora y Parques American Industries, S.A. de C.V., con una participación del 50% para cada una de las partes (Fideicomiso F/2717).
- Avante, con una participación del 50% para cada una de las partes (Fideicomiso F/3485).

Nombre de la entidad	País de establecimiento / Actividad principal	Participación 31 de marzo 2020	Participación 31 de diciembre 2019	Marzo 31, 2020	Diciembre 31, 2019
Fideicomiso F/2717	México / arrendamiento de propiedad comercial	50%	50%	$687,112	$521,155
Fideicomiso F/3485	México / arrendamiento de propiedad comercial	50%	50%	109,512	89,078

6. INVERSIONES A TRAVÉS DEL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN (continúa)

A continuación, se presenta una conciliación de los movimientos de valores en libros por los periodos terminados del 1 de enero al 31 de marzo de 2020 y del 1 de enero al 31 de diciembre de 2019:

	31 de marzo de 2020		31 de diciembre de 2019	
	Fid. 2717	**Fid. 3485**	**Fid. 2717**	**Fid. 3485**
Saldo inicial	$ 521,155	$ 89,078	$ 461,824	$ 85,884
Contribuciones (distribuciones) de capital	27,818	399	44,939	7,119
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	3,469	(1,950)	36,626	(1,256)
Conversión de divisas	134,670	21,985	(22,234)	(2,669)
Al final del periodo	**$ 687,112**	**$ 109,512**	**$ 521,155**	**$ 89,078**

7. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

El Fideicomiso cuenta con contratos de derivados de tipo de tasas de interés con el fin de cubrir los impactos potenciales de fluctuaciones de tasas de interés de los préstamos por pagar que se describen en la Nota 8. Los instrumentos financieros derivados incluyen Caps de tasas de interés y opciones de tasa fija.

Los Caps de tasas de interés establecen que en el caso de que la tasa LIBOR subyacente sea mayor que el precio de ejercicio, la contraparte pagará al Fideicomiso una cantidad igual a la diferencia entre el precio de ejercicio y la tasa LIBOR en forma mensual o trimestral.

Las opciones de tasa fija establecen que en el caso de que las tasas subyacentes de la tasa LIBOR incrementen en la fecha de ejecución (conforme a lo definido en el contrato), el Fideicomiso tendrá el derecho de recibir de la contraparte, una suma en efectivo equivalente al valor razonable del instrumento financiero de tasa de interés de las características descritas en el contrato del instrumento financiero de opción de tasa fija, en particular en relación con el precio de ejercicio y vencimiento.

Las operaciones de instrumentos financieros derivados al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, se resumen como se muestra a continuación:

31 de marzo de 2020

Derivado	Banco	Importe nocional (Dls)	Tasa variable subyacente	Precio de ejercicio	Valor razonable	Fecha de celebración de operación	Fecha de vencimiento
Opciones de tasa fija	Barclays	105,000	3M LIBOR	1.768%	$ (46,637)	18 de mayo de 2017	4 de octubre de 2021
Caps	JPM	150,000	3M LIBOR	2.750%	-	16 de julio de 2018	15 de julio de 2020
Total					**$ (46,637)**		

31 de diciembre de 2019

Derivado	Banco	Importe nocional (Dls)	Tasa variable subyacente	Precio de ejercicio	Valor razonable	Fecha de celebración de operación	Fecha de vencimiento
Opciones de tasa fija	Barclays	105,000	3M LIBOR	1.768%	$ (2,864)	18 de mayo de 2017	4 de octubre de 2021
Caps	JPM	150,000	3M LIBOR	2.750%	-	16 de julio de 2018	15 de julio de 2020
Total					**$ (2,864)**		

8. PRÉSTAMOS POR PAGAR

Los préstamos por pagar se muestran a continuación:

	31 de marzo de 2020		31 de diciembre de 2019				
Entidad crediticia/ Instrumento	**Saldo del principal**	**Valor razonable**	**Saldo del principal**	**Valor razonable**	**Tasa de interés (p.a.)** [1], [2]	**Fecha de vencimiento**	**Términos** [3]
BONO 2029	$ 11,872,768	$ 11,404,640	$ 9,634,111	$ 9,963,148	Fijo – 4.962%	Julio, 2029	I
BONO 2022	2,140,127	2,275,903	1,693,387	1,786,125	Fijo - 5.25%	Noviembre, 2022	I
Banamex	4,391,463	4,391,463	3,521,975	3,521,975	3 meses LIBOR + 2.45% [5]	Octubre, 2022	I[7]
Metlife	3,526,830	3,526,830	2,826,780	2,826,780	Fijo – 4.75%	Enero, 2027	I [8]
Citibank [4]	2,489,300	2,489,300	1,721,694	1,721,694	3 meses LIBOR + 2.45% [5]	Enero, 2023[9]	I
SMNYL [6]	-	-	279,092	279,092	Fijo - 5.19%	Febrero, 2020	P&I
Total de préstamos por pagar	**$ 24,420,488**	**$ 24,088,136**	**$ 19,677,039**	**$ 20,098,814**			

[1] p.a. = por año.
[2] Al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, la tasa 3 meses LIBOR fue de 1.4505% y 1.9083%, respectivamente.
[3] P&I = Principal e intereses; I = Intereses solamente.
[4] Crédito revolvente no garantizado; comprometido hasta por un monto de $300 millones de Dls con opción de incrementarse hasta por $400 millones de Dls.
[5] El margen puede variar de acuerdo con la clasificación y a la proporción del préstamo – valor ("Loan to value" por sus siglas en inglés, "LTV").
[6] El préstamo por pagar incluia dos disposiciones con tasa fija del 5.19% y de 4.84%.
[7] Solo pago de intereses hasta enero 2021.
[8] Solo pago de intereses hasta febrero 2024.
[9] Fecha de vencimiento: enero 2023 - con la opción de extender un año adicional.

El 15 de julio de 2019, Terrafina emitió títulos quirografarios denominados (BONO 2029) por $9,539 millones de Pesos ($500 millones de Dólares) con vencimiento a 10 años en los mercados internacionales. Los títulos vencerán el 18 de julio de 2029, teniendo una tasa cupón de 4.962%.

El 18 de julio de 2019, Terrafina realizó un pago anticipado de $6,388 millones de Pesos ($336 millones de Dólares) del BONO con vencimiento en 2022. Adicionalmente, realizó el pago anticipado de $3,129 millones de Pesos ($164 millones de Dólares) de la deuda con Banamex. Por último, realizó una disposición de $488 millones de Pesos ($26 millones de Dólares) de la deuda revolvente con Citibank.

El 19 de diciembre de 2019, Terrafina realizó una disposición de $245 millones de pesos ($13 millones de Dólares) de la deuda revolvente con Citibank.

Al 31 de marzo 2020 y 31 de diciembre de 2019, los préstamos de Metlife y SMNYL estaban garantizados con Propiedades de Inversión con un valor razonable agregado estimado de $8,919,353 y $7,828,377 miles de pesos, respectivamente.

8. PRÉSTAMOS POR PAGAR (continúa)

Al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, los préstamos por pagar a valor razonable son pagaderos como se muestra a continuación:

	<1 año	1 – 3 años	>3 años	Total
31 de marzo de 2020	$ 285,725	$ 5,030,725	$ 18,771,686	$ 24,088,136
31 de diciembre de 2019	$ 543,545	$ 3,942,219	$ 15,613,050	$ 20,098,814

Todos los préstamos por pagar están denominados en Dólares. Terrafina cuenta con un beneficio de no pagar principal del préstamo por pagar de Banamex hasta enero 2021 y Metlife hasta febrero 2024. La línea de crédito revolvente Citibank y los bonos BONO 2022 y BONO 2029 no están sujetos a amortizaciones de capital hasta sus fechas de vencimiento respectivas.

La exposición del Fideicomiso al riesgo por cambios en tasas de interés se relaciona en gran medida con los préstamos a largo plazo contraídos por las mismas. El Fideicomiso administra su riesgo por tasa de interés a través de una combinación de préstamos a tasa fija y a tasa variable. En términos generales, los préstamos a corto plazo pueden estar sujetos a una tasa flotante, mientras que los préstamos a plazos más largos usualmente están sujetos a una tasa fija.

El Fideicomiso cuenta con contratos de derivados de tipo de tasas de interés, según se describen en la Nota 7, con el fin de reducir el riesgo de cambios en tasa de interés variable relacionados con los préstamos por pagar contraídos.

9. ACTIVO NETO ATRIBUIBLE A LOS INVERSIONISTAS

El Activo Neto consiste en la aportación inicial y el monto de los recursos provenientes de la emisión de los CBFI's.

Al 31 de marzo de 2020, la contribución de los inversionistas asciende a $21,324,824 y se compone de 790,602,803 CBFI's en circulación, integrados como se muestra a continuación:

No. de CBFI's	Detalles	
790,602,803	**Al 31 de diciembre de 2018**	**$ 21,324,824**
790,602,803	**Al 31 de diciembre de 2019**	**$ 21,324,824**
790,602,803	**Al 31 de marzo de 2020**	**$ 21,324,824**

El 11 de marzo de 2020 Terrina pago dividendos a los inversionistas, los cuales fueron previamente aprobados por el Comité Tecnico por un importe de $499,105, este importe fue considerado como distribución del resultado fiscal.

10. PARTES RELACIONADAS

A continuación, se detallan las partes relacionadas con el Fideicomiso más importantes:

Administrador

El Fideicomiso reembolsa al Administrador, todos y cada uno de los costos incurridos en el desempeño de sus funciones más el IVA.

El reembolso por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2020 y 31 de marzo de 2019, fue de $0 y $845, respectivamente.

10. PARTES RELACIONADAS (continúa)

Asesor

La comisión al Asesor es equivalente al 0.5% anual del valor razonable de los activos inmobiliarios más el IVA.

La comisión al Asesor por los periodos terminados el 31 de marzo de 2020 y 31 de marzo de 2019, fue de $67,509 y $55,926, respectivamente.

11. RIESGOS

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud ("OMS") declaró que COVID-19 era una pandemia, y los gobiernos nacionales han implementado una serie de políticas y acciones para combatirlo. La pandemia de COVID-19 ha resultado en cuarentenas, interrupciones en la cadena de suministro, menor demanda del consumidor, incertidumbre general del mercado que causó la volatilidad del mercado. El alcance del impacto de COVID-19 en las economías mundiales y el Fideicomiso es altamente incierto y no se puede predecir en este momento. La gerencia continuará monitoreando los desarrollos y su impacto en el Fideicomiso, incluyendo sus operaciones, contratos de arrendamiento, el valor razonable de las Propiedades de inversión y las estimaciones informadas en estos estados financieros consolidados condensados intermedios y las notas adjuntas. Si los mercados financieros y / o la economía en general se ven afectados por un período prolongado, los resultados del Fideicomiso pueden verse afectados negativamente.

12. RECLASIFICACIONES

Respecto a la presentación del ejercicio anterior, se reclasificaron los rubros de ingresos por arrendamientos, otros ingresos operativos y gastos operativos relacionados con propiedades de inversión, de los estados consolidados condensados intermedios de resultados y otros resultados integrales, los pagos variables de arrendamiento de acuerdo con la presentación del ejercicio actual. Dichas reclasificaciones no tuvieron ningún efecto sobre los estados financieros consolidados emitidos anteriormente.

13. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

En el transcurso normal de negocios pueden presentarse diferentes acciones legales relacionadas con las propiedades del Fideicomiso. Al 31 de marzo de 2020, la administración del Fideicomiso no tenía conocimiento de alguna situación de este tipo que pudiera tener un efecto significativo en la situación financiera o los resultados de las operaciones del Fideicomiso.

14. EVENTOS SUBSECUENTES

El 1 de abril de 2020, Terrafina realizo una disposición de $3,681 millones de Pesos ($150.3 millones de Dólares) de la deuda revolvente con Citibank.

El 10 de junio de 2020, el Comité Técnico aprobó el pago de dividendos por un importe de $437,381 que corresponde a $0.5532 centavos por CBFI.

15. AUTORIZACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS

Los estados financieros consolidados condensados intermedios que se acompañan fueron autorizados para su emisión el 10 de junio de 2020, por el Comité de Auditoría y por el Comité Técnico de Terrafina.

FIBRA TERRAFINA

CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Trust F/00939 and subsidiaries

Condensed consolidated interim financial statements for the period ended March 31, 2020

Unaudited

LIST OF CONTENTS

	Page(s)
Condensed consolidated interim financial statements:	
Condensed consolidated interim statements of financial position	1
Condensed consolidated interim statements of comprehensive income	2
Condensed consolidated interim statements of changes in net assets attributable to the investors	3
Condensed consolidated interim statements of cash flows	4
Notes to the condensed consolidated interim financial statements	5-14

FIBRA Terrafina

CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Trust F/00939 and subsidiaries
Condensed consolidated interim statements of financial position
(Expressed in thousands of Mexican Pesos)

	Note	March 31, 2020 (Unaudited)	December 31, 2019 (Audited)
Assets			
Non-current assets			
Investment properties	5	$ 57,330,688	$ 45,787,261
(Cost: 03/31/2020 - $43,994,806; 12/31/2019 - $43,820,597)			
Investments accounted using equity method	6	796,624	610,233
Deferred rents receivable		298,664	214,025
Other accounts receivable		79,326	80,920
Restricted cash		36,959	29,623
Total non-current assets		**58,542,261**	**46,722,062**
Current assets			
Other accounts receivable		195,326	140,712
Recoverable taxes		115,783	106,177
Prepaid expenses		96,738	21,027
Deferred rents receivable		62,031	64,015
Accounts receivable		140,281	94,341
(Net of allowance for doubtful accounts: 03/31/2020 - $124,537; 12/31/2019 - $92,982)			
Restricted cash		-	5,418
Cash and cash equivalents		1,188,889	1,266,322
Total current assets		**1,799,048**	**1,698,012**
Total assets		**60,341,309**	**48,420,074**
Net assets attributable to the investors			
Contributions, net		$ 18,701,218	$ 18,701,218
Retained earnings (losses)		(718,823)	414,187
Translation from functional to reporting currency		14,581,756	7,783,691
Own credit risk reserve		2,703,585	669,393
Total net assets attributable to the investors		**35,267,736**	**27,568,489**
Liabilities			
Non-current liabilities			
Borrowings	5 and 8	$ 23,802,411	$ 19,555,269
(Principal balance: 03/31/2020 - $24,134,763; 12/31/2019 - $19,133,494)			
Derivative financial instruments	5 and 7	46,637	2,864
Tenant deposits		345,121	282,480
Accounts payable		7,203	5,585
Total non-current liabilities		**24,201,372**	**19,846,198**
Current liabilities			
Borrowings	5 and 8	285,725	543,545
(Principal balance: 03/31/2020- $285,725; 12/31/2019 - $543,545)			
Tenant deposits		179,496	99,333
Accounts payable		406,980	362,509
Total current liabilities		**872,201**	**1,005,387**
Total liabilities (excluding net assets attributable to the investors)		**25,073,573**	**20,851,585**
Total net liabilities and assets attributable to the investors		**$ 60,341,309**	**$ 48,420,074**

The accompanying notes are an integral part of these condensed consolidated interim financial statements.

FIBRA Terrafina

CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Trust F/00939 and subsidiaries
Condensed consolidated interim statements of income and other comprehensive income
(Expressed in thousands of Mexican Pesos)
(Unaudited)

	Note	Three months ended March 31, 2020	Three months ended March 31, 2019
Rental revenues		$ 1,010,482	$ 984,137
Other operating income		27,633	26,668
Real estate operating expenses		(169,507)	(218,834)
Fees and other expenses		(111,973)	(107,113)
Realized gain (loss) from disposal of investment properties		-	58,599
Net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on investment properties	5	17,585	(47,522)
Net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on borrowings	5	(1,098,451)	(179,587)
Net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on derivative financial instruments	5	(40,236)	(18,822)
Net realized gain (loss) from derivative financial instruments		1,105	3,449
Foreign exchange gain		63,009	13,616
Foreign exchange loss		(92,369)	(16,485)
Operating profit (loss)		**(392,722)**	**498,106**
Finance income		869	2,429
Finance cost		(243,571)	(249,591)
Finance cost - net		**(242,702)**	**(247,162)**
Share of profit from equity accounted investments	6	1,519	8,148
Profit (loss) for the period		**$ (633,905)**	**$ 259,092**
Other comprehensive income:			
Items that can be reclassified subsequently to gain (loss) for the period			
Translation gain (loss) from functional to reporting currency		6,798,065	(434,850)
Items that can not be reclassified subsequently to gain (loss) for the period			
Changes in the fair value adjustment on borrowings at fair value through other comprehensive income		2,034,192	(121,801)
Comprehensive income (loss)		**8,832,257**	**(556,651)**
Total comprehensive income (loss) for the period		**$ 8,198,352**	**$ (297,559)**
Earnings per CBFI			
Basic earnings per CBFI		$ (0.8018)	$ 0.3275
Diluted earnings per CBFI		$ (0.8018)	$ 0.3275

The accompanying notes are an integral part of these condensed consolidated interim financial statements.

FIBRA Terrafina

CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Trust F/00939 and subsidiaries
Condensed consolidated interim statements of changes in net assets attributable to the investors
For the period ended March 31, 2020 and March 31, 2019
(Expressed in thousands of Mexican Pesos)
(Unaudited)

	Note	Attributable to investors				
		Net contributions	Translation from functional to reporting currency	Own credit risk reserve	Retained earnings (losses)	Total net assets
Balance at January 1, 2019		$ 18,701,218	$ 9,034,634	$ 1,016,185	$ (206,403)	$ 28,545,634
Transactions with investors						
Distributions to investors		-	-	-	(777,001)	(777,001)
Total transactions with investors		**-**	**-**	**-**	**(777,001)**	**(777,001)**
Comprehensive income						
Profit for the period		**-**	-	-	259,092	259,092
Other comprehensive income						
Translation from functional to reporting currency		**-**	(434,850)	-	-	(434,850)
Change from fair value adjustment on borrowings		**-**	-	(121,801)	-	(121,801)
Total comprehensive (loss) income		**-**	**(434,850)**	**(121,801)**	**259,092**	**(297,559)**
Net assets attributable to the investors at March 31, 2019		**$ 18,701,218**	**$ 8,599,784**	**$ 894,384**	**$ (724,312)**	**$ 27,471,074**
Balance at January 1, 2020		$ 18,701,218	$ 7,783,691	$ 669,393	$ 414,187	$ 27,568,489
Transactions with investors						
Distributions to investors	9	-	-	-	(499,105)	(499,105)
Total transactions with investors		**-**	**-**	**-**	**(499,105)**	**(499,105)**
Comprehensive income						
Loss for the period		-	-	-	(633,905)	(633,905)
Other comprehensive income						
Translation from functional to reporting currency		-	6,798,065	-	-	6,798,065
Change from fair value adjustment on borrowings		-	-	2,034,192	-	2,034,192
Total comprehensive income (loss)		**-**	**6,798,065**	**2,034,192**	**(633,905)**	**8,198,352**
Net assets attributable to the investors at March 31, 2020		**$ 18,701,218**	**$ 14,581,756**	**$ 2,703,585**	**$ (718,823)**	**$ 35,267,736**

The accompanying notes are an integral part of these condensed consolidated interim financial statements.

FIBRA Terrafina

CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Trust F/00939 and subsidiaries
Condensed consolidated interim statements of cash flows
(Expressed in thousands of Mexican Pesos)
(Unaudited)

	Note	Three months ended March 31, 2020	Three months ended March 31, 2019
Cash flows from operating activities:			
Profit (loss) for the period		$ (633,905)	$ 259,092
Adjustments:			
Net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on investment properties	5	(17,585)	47,522
Net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on borrowings	5	1,098,451	179,587
Net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on derivative financial instruments	5	40,236	18,822
Realized gain (loss) from disposal of investment properties		-	(58,599)
Bad debt expense		4,672	12,279
Accrued interest expense		236,282	241,813
Interest income on bank accounts		(869)	(1,918)
Share of profit from equity accounted investments	6	(1,519)	(8,148)
(Increase) decrease in:			
Deferred rents receivable		(82,654)	(22,626)
Accounts receivable		(50,612)	(12,228)
Recoverable taxes		(6,548)	17,555
Value added tax refunded		(3,058)	-
Prepaid expenses		(75,711)	1,472
Other acconts receivable		(53,020)	(141,678)
Increase (decrease) in:			
Tenant deposits		142,804	(12,606)
Accounts payable		46,089	62,747
Net cash generated from operating activities		**643,053**	**583,086**
Cash flows from investing activities:			
Improvements of investment properties	5	(174,209)	(66,838)
Proceeds from dispositions of investment properties		-	189,015
Interest income on bank accounts		869	1,918
Investments accounted using equity method	6	(28,217)	8,531
Principal collections on loan receivable		-	320
Net cash (used in) generated from investing activities		**(201,557)**	**132,946**
Cash flows from financing activities:			
Proceeds from borrowings	8	277,951	-
Principal payments on borrowings	8	(278,798)	(2,900)
Interest paid on borrowings	8	(298,989)	(136,320)
Restricted cash		(1,918)	565
Distributions to investors	9	(499,105)	(777,001)
Net cash used in financing activities		**(800,859)**	**(915,656)**
Net decrease in cash		(359,363)	(199,624)
Cash at the beginning of the period		1,266,322	1,557,651
Exchange rate effects on cash		281,930	(15,856)
Cash and cash equivalents at the end of the period		**$ 1,188,889**	**$ 1,342,171**

The accompanying notes are an integral part of these condensed consolidated interim financial statements.

FIBRA Terrafina

CI Banco S.A. Institución de Banca Múltiple, Trust F/00939 and subsidiaries

Notes to the condensed consolidated interim financial statements for the period ended March 31, 2020 (Unaudited)

(All amounts in thousands of Mexican Pesos, unless otherwise stated)

1. GENERAL INFORMATION

Terrafina ("Terrafina" or "the Trust") is a Mexican trust created pursuant to trust agreement F/00939 dated January 29, 2013 (as amended on March 15, 2013) entered into by and among PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V. as Trustor and beneficiary ("the Trustor") and CI Banco S.A., Institución de Banca Múltiple, as trustee ("the Trustee") and Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, as common representative ("the Common Representative") of the real estate trust certificate ("Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios" or "CBFI's") holders. The Trust agreement is for an indefinite term, an open-ended fund.

Terrafina is an industrial portfolio created mainly to acquire, develop, lease and manage real estate properties in Mexico, as well as to provide financing for said purposes secured by the respective related leased real estate properties.

Terrafina's registered address is Presidente Masaryk 61, 7th floor, Chapultepec Morales, Miguel Hidalgo, México City, 11570.

Terrafina is treated as a Real Estate Investment Trust (also known as a Mexican "FIBRA") according with Articles 187 and 188 of the Mexican Federal Income Tax Law ("Ley del Impuesto sobre la Renta" or "LISR") for tax purposes.

In order to carry out its operations, the Trust has entered into the following agreements:

(i) An advisory agreement with PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V. ("the Advisor"), an affiliated company of PGIM Real Estate America, which will provide advisory and real estate investment management services, as well as other related services.

(ii) A management agreement with TF Administradora, S. de R.L. de C.V. ("the Manager"), for the latter to carry out certain management services on behalf of the Trust.

Capitalized terms used herein without definition shall have the meanings assigned to them in the Trust Agreement F/00939, or in the Management and Advisory Agreement of the Trust.

2. BASIS OF PREPARATION

(a) Compliance statement

The enclosed condensed consolidated interim financial statements have been prepared in accordance with the International Accounting Standard ("IAS") 34 "Interim Financial Reporting" which is part of the International Financial Reporting Standards ("IFRS") issued by the International Accounting Standard Board ("IASB") and its interpretations, issued by the International Financial Reporting Interpretations Committee ("IFRIC"). The condensed consolidated interim financial statements do not include all the information and disclosure required in annual consolidated financial statements in accordance with IFRSs, and should be read in conjunction with the consolidated financial statements for the year ended December 31, 2019, which were prepared in accordance with IFRS.

The condensed consolidated interim financial statements have been prepared under the assumption of going concern and on a historical cost basis, except for the real estate investments included within the scope of the definition provided under International Accounting Standard ("IAS") 40 ("Investment Properties"), derivative financial instruments and borrowings, which have been measured at fair value.

(b) Criteria and estimates

Preparation of condensed consolidated interim financial statements in accordance with IFRS requires the use of certain critical accounting estimates. It also requires management to apply its judgment in the process of applying the Trust's accounting policies. Changes in assumptions may have a significant impact on the condensed consolidated financial statements in the period in which the assumptions change. Management believes that the underlying assumptions are appropriate. The accounting policies, judgments and estimates used in the preparation of the condensed consolidated interim financial statements are consistent with those applied in the consolidated financial statements as of and for the year ended December 31, 2019.

2. BASIS OF PREPARATION (continued)

(c) Standards and amendments to existing standards effective 1 January 2020

There are no other standards that are not yet effective and would be expected to have a significant impact on the Trust in the current or future reporting periods and future transactions.

3. SIGNIFICANT TRANSACTIONS

On May 17, 2019, Terrafina entered into a fiduciary substitution agreement, between HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria y CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple (see Note 4).

On July 8, 2019, Terrafina started a cash offer to purchase the totality of the unsecured securities called Senior Notes, issued by Terrafina on November 10, 2015 with a coupon rate of 5.25% and maturity in 2022 (BOND 2022). The offer was concluded on July 12, 2019, resulting in the repurchase of a principal amount equivalent to 79.01% of the total the unsecured securities (see Note 8).

On July 15, 2019, Terrafina issued unsecured securities (BOND 2029) for $ 500 million with a 10-year maturity in international markets. The unsecured securities will expire on July 18, 2029 with a coupon rate of 4.962%. The proceeds from the transaction were allocated to the partial refinancing of some existing debts for a total of USD$ 499.8 million. (see Note 8).

On July 18, 2019, Terrafina made a disposition of USD$26 million ($488 million of Mexican Pesos) of the revolving credit facility with Citibank.

On August 9, 2019, Terrafina collected in advance all the credit granted to Controladora Idea, S.A. from C.V. on May 13, 2016.

On December 19, 2019, Terrafina made a disposition of USD$13 million ($245 million of Mexican Pesos) of the revolving credit facility with Citibank.

During 2019, the Mexican tax authorities reimbursed Value Added Tax payments made by the Trust in the amount of USD$6.3 million ($119 million of Mexican Pesos).

On February 05, 2020, Terrafina made a disposition of USD$14.7 million ($277 million of Mexican Pesos) of the revolving credit facility with Citibank. The received cash proceeds were used to fully prepay the debt due to Seguros Monterrey New York Life (“SMNYL”)

4. CONSOLIDATION BASIS

These condensed consolidated interim financial statements include net assets as of March 31, 2020 and December 31, 2019 and results of operations of the entities listed below controlled by Terrafina for the three months ended on March 31, 2020 and 2019. All significant intercompany balances and transactions have been eliminated from the condensed consolidated interim financial statements.

Subsidiaries

Subsidiaries are all entities over which the Trust has control. The Trust controls an entity when it is exposed or has rights to variable returns as a result of their involvement in it, also could affect those returns through its power over the entity. Subsidiaries are fully consolidated from the date on which control is transferred to the Trust. They are deconsolidated from the date that control ceases.

Contributions to subsidiaries have been made with the purpose of investing and managing investment properties.

4. CONSOLIDATION BASIS (continued)

As of March 31, 2020 and December 31, 2019, the Trust has a 100% interest in all the subsidiaries mentioned below:

Trustee: HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria as trustee of the following trust:

- Trust F/307939

Trustee: Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, as trustee of the following trusts:

- Trust F/1411
- Trust F/1412
- Trust F/2609

Trustee: Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, as trustee of the following trusts:

- Trust F/128
- Trust F/129
- Trust F/824
- Trust F/1487

Trustee: CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple, as trustee of the following trusts:

- Trust F/666
- Trust F/463
- Trust F/824
- Trust F/2171
- Trust F/2989
- Trust F/2991
- Trust F/2996
- Trust F3275
- Trust F3276
- Trust F3277

Trustee: Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, as trustee of the following trusts:

- Trust F/3186
- Trust F/3230
- Trust F/3231
- Trust F/3232
- Trust F/3233
- Trust F/3234
- Trust F/3235
- Trust F/3236

TF Administradora, S. de R.L. de C.V. (“the Manager”) All related party transactions between the Manager and the Trust have been eliminated in these condensed consolidated interim financial statements, to comply with the requirements of accounting standards and other business information purposes; other transactions of the entity are included in the condensed consolidated interim financial statements. (see Note 10).

4. CONSOLIDATION BASIS (continued)

Investments in joint ventures are accounted for using the equity method. The carrying amount of the investment in joint ventures is increased or decreased to recognize the Trust's share of the profit or loss and other comprehensive income of the joint venture, adjusted where necessary to ensure consistency with the accounting policies of the Trust. Unrealized gains and losses on transactions between the Trust and joint ventures are eliminated to the extent of the Trust's interest in those entities.

As of March 31, 2020 and December 31, 2019, the Trust interest participation in joint ventures is 50% in both periods.

Investment in joint ventures, in its interest participation, includes net assets and the results of operations of the entities mentioned below:

Trustee: Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., as trustee of the following trusts:

- Trust F/2717
- Trust F/3485

5. FAIR VALUE MEASUREMENTS

The IFRS 13 guide on fair value measurements and disclosures establishes a fair value measurement framework, provides a sole definition of fair value and requires expanded disclosures summarizing fair value measurements. This standard provides a three levels hierarchy based on inputs used in the valuation process. The level in the fair value hierarchy under within which fair value measurement falls is determined based on the lowest level input that is significant to the fair value measurement. The levels of the fair value hierarchy are as follows:

Level 1 – Fair value is based on unadjusted quoted prices in active markets that are accessible to the entity for identical assets or liabilities. These quoted prices generally provide the most reliable evidence and should be used to measure fair value whenever available.

Level 2 – Fair value is based on inputs, other than Level 1 inputs, that are observable for the asset or liability, either directly or indirectly, substantially for the full term of the asset or liability through corroboration of observable market data.

Level 3 – Fair value is based on significant unobservable inputs for the asset or liability. Such inputs reflect the entity's own assumptions about how market participants would price the asset or liability.

a. Investment Properties

In general terms, the fair value estimations are provided by independent real estate appraisers (members of the Appraisal Institute or an equivalent organization) on a quarterly basis for operating properties. Acquisitions are carried at purchase price and valued within a reasonable amount of time following the acquisition (typically within 12 months). The Chief Real Estate Appraiser of PGIM, Inc., an affiliated company of the Advisor and the Manager, is responsible for ensuring that the valuation process provides independent and reasonable property fair value estimates.

The purpose of an appraisal is to estimate the fair value of Investment Properties at a specific date. Fair value is defined as the price to be received on the sale of an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date.

The fair value estimate is predominately based on the discounting of a series of income cash flows and their reversion at a specific yield. Key assumptions include rental income and expense amounts, discount rates and capitalization rates.

In general terms, inputs used in the appraisal process are unobservable; therefore, unless otherwise indicated, Investment Properties are classified as Level 3 under the guidance on fair value measurement hierarchy.

5. FAIR VALUE MEASUREMENTS (continued)

As described above, the estimated fair value of Investments Properties is generally determined through an appraisal process. Those estimated fair values may vary significantly from the prices at which the real estate investments would sell, since market prices of real estate investments can only be determined through negotiations between a willing buyer and a seller. Such differences could be material to the consolidated financial statements.

The independent appraiser used the following unobservable inputs based on discounted cash flow method.

Most significant unobservable inputs:

- Discount rate: The internal yield rate ("internal rate of return" or "IRR") is the single rate that discounts all future assets benefits to net present value. The discount rate as of March 31, 2020 and December 31, 2019, was 9.10% (ranges between 8.00% to 12.00%) and 9.09% (ranges between 8.00% to 12.25%), respectively.

- Market yield growth rate: Based on information gathered from surveys, as well as market experience and management's projections. Market yield growth rate ranges between 1.5% and 2.5% for both years.

- Vacancy and collection loss assumptions: This is a function of the interrelationship between absorption, lease expiration, renewal probability, and estimated downtime between leases and a collection loss factor based on the relative stability and credit of the subject´s tenant base. Vacancy assumption used by the Trust's management as of March 31, 2020 and December 31, 2019 was 5% and collection loss 1% for both years.

Significant increases (decreases) in the discount rate would result in a significantly lower (higher) fair value measurement. However, an increase (decrease) in any of the other two factors would result in a higher (lower) fair value measurement.

Unrealized gains (losses) from fair value adjustments on Investment Properties are included in the condensed consolidated interim statements of income and other comprehensive income.

b. Borrowings

Valuation process for the Trust's borrowings:

The valuations for financial reporting purposes, including Level 2 fair values, are prepared by an independent third party and they are based on discounted cash flows. Discussions of valuation processes and results are held between the corporate vice president of valuations and the appraiser at least once every year.

The significant Level 2 inputs used by the Trust are derived and evaluated as follows:

- Reference interest rates: The interest rate curves applicable to each borrowing are used in accordance with the contractual conditions.

- Credit risk: Estimated based on the spread over the reference interest rate of comparable borrowings available in public sources of information or in other sources available to the Trust.

- Country risk: The index of emerging market bonds applicable to Mexico is used to adjust the credit risk of comparable borrowing when necessary.

Level 2 fair values are analyzed at each reporting period during quarterly valuation discussions between all parties involved in the debt valuation process.

The discount rate resulting from adding to the benchmark interest rate the credit risk of comparable debts, as of March 31, 2020 and December 31, 2019, ranges between 3.22% and 4.68% and 4.66% and el 5.14%, respectively.

A significant increase (decrease) in discount rate would result in a significantly lower (high) fair value.

5. FAIR VALUE MEASUREMENTS (continued)

c. Derivative financial instruments

The Trust records interest rate Caps and fixed rate options at fair value, which is determined by an independent third party, using discounted cash flow models. Key assumptions used in the discounted cash flow model include the contractual terms of the agreement, along with significant observable inputs, including interest rates, credit spreads and other factors, such as the Trust's nonperformance risk as well as that of the Trust's counterparties. Those derivatives are traded in the over-the-counter ("Over the counter" or "OTC") market and are classified within Level 2 in the fair value hierarchy.

Tables below summarizes assets and liabilities measured at fair value on a recurring basis and their respective level in the fair value hierarchy:

Fair Value Measurements at March 31, 2020

	Cost / Principal	Amounts measured at fair value	Level 1	Level 2	Level 3
Assets:					
Investment properties	$ 43,994,806	$ 57,330,668	$ -	$ -	$ 57,330,668
Total assets	**$ 43,994,806**	**$ 57,330,668**	**$ -**	**$ -**	**$ 57,330,668**
Liabilities:					
Borrowings	$ 24,420,488	$ 24,088,136	$ -	$ 24,088,136	$ -
Derivative financial instruments	-	46,637	-	46,637	-
Total liabilities	**$ 24,420,488**	**$ 24,134,773**	**$ -**	**$ 24,134,773**	**$ -**

Fair Value Measurements at December 31, 2019

	Cost / Principal	Amounts measured at fair value	Level 1	Level 2	Level 3
Assets:					
Investment properties	$ 43,820,597	$ 45,787,261	$ -	$ -	$ 45,787,261
Total assets	**$ 43,820,597**	**$ 45,787,261**	**$ -**	**$ -**	**$ 45,787,261**
Liabilities:					
Borrowings	$ 19,677,039	$ 20,098,814	$ -	$ 20,098,814	$ -
Derivative financial instruments	-	2,864	-	2,864	-
Total liabilities	**$ 19,677,039**	**$ 20,101,678**	**$ -**	**$ 20,101,678**	**$ -**

5. FAIR VALUE MEASUREMENTS (continued)

The tables below present a reconciliation of the beginning and ending balances for all assets measured at fair value on a recurring basis using significant unobservable inputs (Level 3) for the three months ended March 31, 2020 and for the year ended December 31, 2019.

	Fair value measurements using significant unobservable inputs (Level 3)						
	Beginning balance 01/01/20	Realized and unrealized net gain (loss)	Currency translation	Acquisitions and capital expenditures	Dispositions	Ending balance 03/31/20	Unrealized gain (loss) for the period for investments still held at 03/31/20
Assets:							
Investment properties	$ 45,787,261	$ 17,585	$ 11,351,633	$ 174,209	$ -	$57,330,688	$ 17,585
Total assets	**$ 45,787,261**	**$ 17,585**	**$ 11,351,633**	**$ 174,209**	**$ -**	**$57,330,688**	**$ 17,585**

	Fair value measurements using significant unobservable inputs (Level 3)						
	Beginning balance 01/01/19	Realized and unrealized net gain (loss)	Currency translation	Acquisitions and capital expenditures	Dispositions	Ending balance 12/31/19	Unrealized gain (loss) for the period for investments still held at 12/31/19
Assets:							
Investment properties	$45,880,221	$ 1,651,324	$ (2,016,712)	$ 494,809	$ (222,371)	$ 45,787,261	$ 1,582,369
Total assets	**$45,880,221**	**$ 1,651,324**	**$ (2,016,712)**	**$ 494,809**	**$ (222,371)**	**$ 45,787,261**	**$ 1,582,369**

6. INVESTMENTS UNDER THE EQUITY METHOD OF ACCOUNTING

The Trust has two joint venture agreements with the following entities:

• Controladora and Parques American Industries, S.A. of C.V., with an equity interest of 50% for each one of the parties involved (Trust F/2717).
• Avante, with an equity interest of 50% for each one of the parties involved (Trust F/3485).

Entity name	Country of establishment / Principal activity	Ownership interest as of March 31, 2020	Ownership interest as of December 31, 2019	March 31, 2020	December 31, 2019
Fideicomiso F/2717	Mexico / Property leasing	50%	50%	$ 687,112	$ 521,155
Fideicomiso F/3485	Mexico / Property leasing	50%	50%	109,512	89,078

Below shows the reconciliation of the ending balances at March 31, 2020 and December 31, 2019:

	March 31, 2020		December 31, 2019	
	Fid. 2717	Fid. 3485	Fid. 2717	Fid. 3485
Initial balance	$ 521,155	$ 89,078	$ 461,824	$ 85,884
Capital distributions	27,818	399	44,939	7,119
Share of profit from equity accounted investments	3,469	(1,950)	36,626	(1,256)
Currency translation	134,670	21,985	(22,234)	(2,669)
Ending balance	**$ 687,112**	**$ 109,512**	**$ 521,155**	**$ 89,078**

7. DERIVATIVE FINANCIAL INSTRUMENTS

The Trust entered into interest rate derivatives contracts in order to manage the potential impact of interest rate fluctuations on the borrowings described in Note 8. The derivatives include interest rate Caps and fixed rate options. The interest rate Caps provides that in the case the underlying LIBOR rate becomes higher than the strike price; the counterparty will pay the Trust an amount equal to the difference between the strike price and the LIBOR rate on a monthly or quarterly basis. The fixed rate option provides that in the case the underlying LIBOR rate rises, on the exercise date (as defined in the contract), the Trust will have the right to receive from the counterparty an amount in cash equal to the fair value of the derivative financial instrument with the characteristics described in the fixed rate option contract, in particular in respect of strike price and maturity.

The outstanding derivate financial instruments as of March 31, 2020 and at December 31, 2019, are summarized as follows:

March 31, 2020							
Derivative type	**Bank**	**Notional amount (USD)**	**Underlying variable rate**	**Strike price**	**Fair value**	**Inception date**	**Maturity date**
Fixed rate options	Barclays	105,000	3M LIBOR	1.768%	$ (46,637)	May 18, 2017	October 4, 2021
Cap options	JP Morgan	150,000	3M LIBOR	2.750%	-	Jul 16, 2018	July15, 2020
Total					**$ (46,637)**		

December 31, 2019							
Derivative type	**Bank**	**Notional amount (USD)**	**Underlying variable rate**	**Strike price**	**Fair value**	**Inception date**	**Maturity date**
Fixed rate options	Barclays	105,000	3M LIBOR	1.768%	$ (2,864)	May 18, 2017	October 4, 2021
Cap options	JP Morgan	150,000	3M LIBOR	2.750%	-	Jul 16, 2018	July15, 2020
Total					**$ (2,864)**		

8. BORROWINGS

Borrowings include mortgage loans payable as summarized below:

	March 31, 2020		December 31, 2019				
Credit entity/ Instrument	**Principal balance**	**Fair value**	**Principal balance**	**Fair value**	**Interest rate (p.a.)** [1], [2]	**Maturity date**	**Terms** [3]
BOND 2029	$11,872,768	$11,404,640	$ 9,634,111	$ 9,963,148	Fixed – 4.962%	July, 2029	I
BOND 2022	2,140,127	2,275,903	1,693,387	1,786,125	Fixed - 5.25%	November, 2022	I
Banamex	4,391,463	4,391,463	3,521,975	3,521,975	3 months LIBOR + 2.45% [5]	October, 2022	I[7]
Metlife	3,526,830	3,526,830	2,826,780	2,826,780	Fixed – 4.75%	January, 2027	I[8]
Citibank[4]	2,489,300	2,489,300	1,721,694	1,721,694	3 months LIBOR + 2.45% [5]	January, 2023[9]	I
SMNYL[6]	-	-	279,092	279,092	Fixed – 5.19%	February, 2020	P&I
Total borrowings	**$ 24,420,488**	**$ 24,088,136**	**$ 19,677,039**	**$ 20,098,814**			

[1] p.a. = per year.
[2] At March 31, 2020, and December 31, 2019, the 3 months LIBOR rates were 1.4505% and 1.9083%, respectively.
[3] P&I = Principal and interest; I = Interest only.
[4] Unsecured, committed, revolving credit, up to an amount of US$300 million Dollars with an option to increase it up to US$400 million Dollars.
[5] The margin may vary according to the Rating and Loan to Value ("LTV") ratio.
[6] Loan includes two drawdowns with a fixed rate of 5.19% and 4.84%.
[7] Interest only until January 2021.
[8] Interest only until February 2024
[9] Maturity date: January 2023 – a four-year maturity with an option to extend one additional year.

8. **BORROWINGS (continued)**

On July 15, 2019, Terrafina issued unsecured securities (BOND 2029) in the international markets in the amount of USD$500 million ($9,539 million of Mexican Pesos) with a 10-year maturity. The securities will be due on July 18, 2029, with a coupon rate of 4.962%.

On July 18, 2019, Terrafina anticipated the payment of USD$336 million ($6,388 million of Mexican Pesos) on the unsecured securities that were otherwise due on 2022. Additionally, it made the advance payment of USD$164 million ($3,129 million of Mexican Pesos) of the debt with Banamex. Finally, it made a provision of USD$26 million ($488 million of Mexican Pesos) of the revolving debt with Citibank.

On December 19, 2019, Terrafina made a disposition of USD$13 million ($245 million of Mexican Pesos) of the revolving credit facility with Citibank.

As of March 31, 2020 and December 31, 2019, the Metlife and SMNYL debt were collateralized by Investment Properties with an aggregate estimated fair value of $8,919,353 and $7,828,377, respectively.

As of March 31, 2020 and December 31, 2019, fair value borrowings are payable as follows:

	<1 year	1 – 3 years	>3 years	Total
March 31, 2020	$ 285,725	$ 5,030,725	$ 18,771,686	$ 24,088,136
December 31, 2019	$ 543,545	$ 3,942,219	$ 15,613,050	$ 20,098,814

All the loans are denominated in Dollars. Terrafina is benefited from not paying principal amortizations in respect of the Banamex debt until January 2021 and Metlife debt until February 2024. The revolving line of credit with Citibank and the unsecured securities (BOND 2022 and BOND 2029) are not subject to principal amortizations until their respective expiration dates.

The Trust's exposure to the risk from changes in interest rates is largely related to the long-term borrowings. The Trust manages its interest rate risk through a combination of fixed-rate and variable-rate borrowings. In general, short-term borrowings may be subject to a floating rate while longer-term borrowings are typically subject to a fixed rate.

9. NET ASSETS ATTRIBUTABLE TO THE INVESTORS

Net Assets consists of the initial contribution and the proceeds from the issued CBFI's.

As of March 31, 2020, the Trust net contributions amount to $21,324,824 and consists of 790,602,803 outstanding CBFI's, as follows:

No. of CBFI's	Details		
790,602,803	**As of December 31, 2018**	**$**	**21,324,824**
790,602,803	**As of December 31, 2019**	**$**	**21,324,824**
790,602,803	**As of March 31, 2020**	**$**	**21,324,824**

On March 11, 2020 the Trust made distribution to the investors, which were previously approved by the Trust's Technical Committee in the amount of $499,105. The distributed amount was considered fiscal results distribution.

10. RELATED PARTIES

The main Trust's related party transactions are detailed as follows:

Manager

The Trust reimburses the Manager for all costs incurred in carrying out its investment management functions plus VAT.

The amounts reimbursed for the three months ended March 31, 2020 and 2019 were $0 and $845, respectively.

Advisor

The payment of the Advisor's fee is equivalent to 0.5% per annum over the fair market value of the real estate assets plus VAT.

The Advisor's fee accrued for the period ended March 31, 2020 and December 31, 2019 were $67,509 and $55,926 thousands of Mexican Pesos, respectively.

11. RISKS

On March 11, 2020, the World Health Organization ("WHO") declared COVID-19 a pandemic, and national governments have implemented a range of policies and actions to combat it. The outbreak of COVID-19 has resulted in quarantines, supply chain disruptions, lower consumer demand, general market uncertainty which caused market volatility. The extent of the impact of COVID-19 on world economies and Terrafina are highly uncertain and cannot be predicted at this time. The probability of the fair value of investments exactly coinciding with the price achieved in the event of a sale is reduced. Management will continue to monitor developments, and their impact on Terrafina including its operations, lease agreements, net investment income, lending arrangements, debt covenants, the fair value of investments and estimates reported in the condensed consolidated interim financial statements and accompanying notes. If the financial markets and/or the overall economy are impacted for an extended period, Terrafina's investment results may be materially adversely affected.

12. RECLASIFICATIONS

Regarding to the presentation of previous period, lease revenues, other operating income and real estate operating expenses on the condensed consolidated interim statements of income and other comprehensive income, have been reclassified according with the current period's presentation. Such reclassifications had not impact on previously issued consolidated financial statements.

13. COMMITMENTS AND CONTINGENCIES

In the ordinary course of business there can be various legal actions related to properties of the Trust. At March 31, 2020, the Trust's management was not aware of any such matter that had or would have a material effect on Trust's financial condition or results of operations.

14. SUBSEQUENT EVENTS

On April 1, 2020, Terrafina made a disposition of USD$150.3 million ($3,681 million of Mexican Pesos) of the revolving credit facility with Citibank.

On June 10, 2020, the Technical Committee approved a dividend payment of $437,381 corresponding to $0.5532 cents per CBFI´s.

15. AUTHORIZATION OF THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

These condensed consolidated interim financial statements were authorized for issuance on June 10, 2020 by the Audit Committee and also by Terrafina´s Technical Committee.

AVALÚO INMOBILIARIO

FIBRA TERRAFINA - 268 Propiedades Industriales, 10 Reservas Territoriales y 1 Propiedad Residencial Localizadas en Todo México

Fecha Efectiva
31 de marzo de 2020

Elaborado Para:
TERRAFINA TRUST F/939

CBRE

CBRE
Valuation & Advisory Services
Pedregal 24 Piso 17
México, D.F. 11040
T 52 (55) 5284 0000

www.cbre.com.mx

México D.F., a 07 de abril de 2020

Terrafina Trust F/939

RE: Avalúo Inmobiliario de un Portafolio de 268 Propiedades Industriales, 10 Reservas Territoriales y 1 Propiedad Residencial Localizadas en Todo México

Terrafina Trust F/939 Presente:

De acuerdo con su solicitud, a continuación, presentamos el resultado del avalúo de 268 propiedades industriales localizadas en distintas ubicaciones de México y que comprenden un área rentable total de 38,227,863 pies cuadrados (3,551,488 metros cuadrados). Adicionalmente el portafolio comprende 10 reservas de tierra y una propiedad residencial con un área total de 14,279,840 pies cuadrados (1,326,642 metros cuadrados).

Con base en nuestra investigación, es nuestra opinión que el valor de mercado de los inmuebles arriba mencionados, al 31 de marzo de 2020 es de $2,347,410,787 Dólares. De esta forma el valor de mercado al 31 de marzo de 2020 es:

FIBRA TERRAFINA Valor de Mercado Final - 31 de Marzo 2020		
Concepto	Área (pies cuadrados)	Valor de Mercado Final
268 Propiedades Industriales	38,227,863	$2,304,195,787
10 Reservas Territoriales + Casas	14,279,840	$43,215,000
TOTAL	52,507,703	$2,347,410,787

Estos valores consideran un tiempo de exposición de las propiedades de 9 a 12 meses antes de la fecha efectiva de valuación y asumen la venta de contado de los mismos.

El valor de mercado presentado presenta un decremento de 5.72% ó $139,860,300 Dólares con respecto al valor presentado en el cuarto trimestre del 2019 (31 de Diciembre 2019). Esta minusvalía se debió

CBRE
Valuation & Advisory Services
Pedregal 24 Piso 17
México, D.F. 11040
T 52 (55) 5284 0000

www.cbre.com.mx

principalmente a que se pusieron 18 propiedades "on-hold" debido a su posible venta y a la venta de una propiedad ubicada en Tijuana conocida como "Valle Sur".

Excluyendo estas 19 propiedades la Fibra tuvo un incremento marginal de 0.11%. Esta plusvalía de valor se debe tanto a la fluctuación del tipo de cambio, a las renovaciones de contratos que estaban por vencer o a la salida de algún inquilino de un edificio.

El reporte describe la metodología aplicada para el estudio, así como toda la información recabada en nuestra investigación del mercado.

El valor de mercado aquí presentado está hecho con base a los siguientes supuestos y limitaciones:

- Se considera a los inmuebles en pleno dominio y libres de cualquier tipo de gravamen.
- Se asume que toda la información proporcionada por el propietario, incluyendo contratos de arrendamiento, "rent rolls", área de los edificios, gastos, etc. es veraz. Si en algún momento se nos provee información que indique diferencias significativas con lo considerado, nos reservamos el derecho de modificar el reporte y sus resultados de ser necesario.
- La información proporcionada por terceros, en la cual está basado este reporte, es considerada confiable pero no nos hacemos responsables por la veracidad de la misma. Ninguna garantía está dada con respecto a la veracidad y exactitud de la información, sin embargo, el máximo esfuerzo fue realizado para comprobar su veracidad. Si en algún momento se nos provee información que indique diferencias significativas con lo considerado, nos reservamos el derecho de modificar el reporte y sus resultados de ser necesario.
- No hemos realizado un estudio de impacto ambiental ni de calidad del suelo y por lo tanto, no ofrecemos ninguna garantía con respecto a estos temas.
- Asumimos que la condición física y el estado de conservación de las propiedades en la fecha efectiva de valuación es similar al observado en la fecha de inspección. Nos reservamos el derecho de modificar este reporte y sus resultados si en algún momento se detectan deficiencias o deterioro de las propiedades que pudieran alterar el resultado de esta valuación.
- Este reporte representa nuestro análisis, objetivo y profesional de las propiedades en cuestión.
- El análisis fue realizado en Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, utilizando el tipo de cambio a la fecha de valuación.
- Las cifras presentadas son redondeadas a los montos y cantidades más próximas.

Si tienen alguna duda o comentario relacionados con los resultados aquí presentados, con mucho gusto las responderemos.

Valuation & Advisory Services
Pedregal 24 Piso 17
México, D.F. 11040
T 52 (55) 5284 0000

www.cbre.com.mx

Atentamente,

CBRE

Chris G. Maugeri, AACI, P.App, MRICS
Senior Managing Director | Valuation & Advisory Services
Phone: 52(55) 5284 0000

Rodrigo Garcia Fajer, MAI, PIC
Senior Vice President
Valuation & Advisory Services
Phone: 52(55) 8526 8837

TERMINOS DE REFERENCIA

Definición de Valor de Mercado

El Valor de Mercado se define como:

El precio más probable que una propiedad puede tener en un mercado abierto y competitivo, bajo todos los requisitos y condiciones para una venta justa; en donde el comprador y el vendedor actúan de manera prudente e inteligente, y asumen que el precio no está afectado por motivaciones inadecuadas o poco evidentes. Implícitamente en esta definición está la consumación de la venta en la fecha especificada y el traspaso del título de vendedor a comprador bajo estas condiciones:

1. Comprador y vendedor están normalmente motivados;
2. Ambas partes están bien informadas y actúan en lo que consideran su mejor interés;
3. Un tiempo razonable de colocación es considerado en el mercado abierto;
4. Los pagos son realizados en efectivo en la moneda local o en términos de un arreglo financiero que sea comparable;
5. El precio representa la propiedad vendida sin haber sido afectada por intereses especiales, financiamiento o ventaja de cualquier persona asociada con la transacción.

Fecha Efectiva de Valuación

La fecha efectiva de valuación de este Portafolio de Propiedades Industriales es el 31 de marzo de 2020.

Identificación de los Bienes Inmuebles

El uso actual de los bienes inmuebles es Industrial. Se determinó que el Mayor y Mejor Uso de las propiedades es su uso actual (Industrial), ya que todas ellas son construcciones ubicadas en áreas industriales cuyo valor en su estado actual es mayor que su valor de tierra por sí solo.

Estándar de Valuación

Este reporte cumple con la 14 Edición Global de los Estándares de Valuación Profesional de RICS, también conocida como "Red Book" (Libro Rojo). El cumplimiento con los Estándares Profesionales de RICS y las prácticas de valuación aseguran también el cumplimiento de los Estándares de Valuación Internacionales (IVS).

METODOLOGÍA DE VALUACIÓN

Existen tres métodos aceptados para la valuación de un bien raíz:

- Enfoque de Costos;
- Enfoque de Ingresos; y
- Enfoque de Mercado

La selección de la metodología a utilizar depende de las características del inmueble en estudio.

1) **Enfoque de Costo** la valuación se basa en el principio de substitución, que señala que el valor de una propiedad no debe ser mayor a la cantidad necesaria para desarrollar una propiedad de iguales características y utilidad. Se lleva a cabo identificando el valor Nuevo de reposición de las construcciones y el valor de Mercado del terreno y descontando los efectos de depreciación por edad, conservación y obsolescencia.

2) **Enfoque de Mercado** considera el costo de adquirir una propiedad igualmente deseable, en la misma área de Mercado. Las características de las operaciones identificadas se comparan a las del sujeto bajo condiciones de ubicación, tamaño, calidad, gastos realizados en la compra, condiciones del mercado en la fecha de la venta, características físicas, situación económica del inversionista, etc.

3) **Enfoque de Ingresos** el valor se estima en base a la capacidad de generar ingresos de la propiedad. Existen dos metodologías, la capitalización directa y el método de flujo de efectivo.

   El Método de Capitalización Directa convierte el Ingreso Neto de Operación en una indicación de valor mediante el uso de una tasa de capitalización apropiada y basada en la información de mercado y las expectativas de los inversionistas. En el caso de un inmueble multiusuario, la tasa de capitalización puede aplicarse al Ingreso Neto de Operación Estabilizado, menos el valor presente de los gastos realizados para alcanzar la estabilidad del ingreso y obtener de esta forma una indicación del valor.

   El Análisis de Flujo de Efectivo Descontado ofrece la oportunidad de identificar el crecimiento en el ingreso sobre un periodo de tiempo preestablecido de la inversión. El valor de la propiedad es equivalente al valor descontado de los beneficios futuros. Estos beneficios representan los flujos de efectivo anuales (positivos o negativos) sobre un periodo de tiempo, más la ganancia neta derivada de la venta hipotética del inmueble al final del periodo de inversión. Dentro de este análisis es necesaria la aplicación de dos diferentes tasas.

   - Una tasa de descuento aplicable a los flujos de efectivo futuros y determinada primordialmente por el riesgo asociado al ingreso y
   - Una tasa de capitalización utilizada para obtener el valor futuro del inmueble basada en condiciones futuras de mercado estimadas.

SELECCIÓN DE LA METODOLOGÍA

El mercado objeto de una propiedad se integra de todas aquellas entidades que pueden beneficiarse del Mayor y Mejor Uso de la propiedad y están dispuestos a pagar un precio competitivo. En la mayoría de los casos, para una propiedad determinada, el mercado objeto está representado por un grupo claro de individuos o entidades financieras. En el caso de la propiedad, el perfil de un posible comprador será el identificado con el de un inversionista. La valuación contenida en el presente documento intenta mostrar el análisis que un comprador realizaría.

Hemos considerado la aplicación de todas las metodologías en esta valuación, sin embargo, en función de la información recabada ya a las características del inmueble, hemos utilizado el Enfoque de Ingresos o Método de Capitalización de Ingresos y el Enfoque de Mercado o Comparativo de Mercado, para conciliar un valor de mercado final para el proyecto.

El Enfoque de Ingresos o Método de Capitalización de Ingresos, es el procedimiento mediante el cual se estima el valor presente o capitalizado de los ingresos netos por rentas que produce o es susceptible de producir un inmueble a la fecha del avalúo durante un largo plazo, de modo constante (a perpetuidad), descontados por una determinada tasa de capitalización (real) aplicable al caso en estudio. El enfoque de ingresos es normalmente aplicado a propiedades o inmuebles productivos, es decir, inmuebles capaces de producir un ingreso en base a la renta de espacios, como es el caso del proyecto en estudio.

El Enfoque de Mercado o Comparativo de Mercado es el valor del inmueble establecido a partir de la investigación exhaustiva, análisis y ponderación del mercado de compraventa de inmuebles semejantes al que se valúa, en la misma zona, zonas similares y/o zonas contrastantes inmediatamente inferior o superior.

SUPUESTOS Y LIMITACIONES

El presente análisis está basado en los siguientes supuestos y limitaciones:

1. No se ha realizado ningún tipo de investigación legal de la propiedad. No nos hacemos responsables por la descripción legal de la propiedad que se valúa o cualesquiera aspectos legales, incluyendo aquellos que surjan de los títulos de propiedad están correctos y la propiedad está libre de embargo, subsidio, invasión u otros gravámenes hasta que no se indique lo contrario.

2. La información proporcionada por terceros en la cual está basada este avalúo, es considerada confiable, pero no nos hacemos responsables por la veracidad de la misma. Ninguna garantía está dada con respecto a la veracidad y exactitud de la información, sin embargo, el máximo esfuerzo fue realizado para comprobar su veracidad.

3. El valor estimado que contiene tiene este reporte excluye específicamente el impacto de los daños estructurales o contaminación ambiental resultados de temblores u otras causas de fuerza mayor. Es recomendable que el lector de este reporte consulte con especialistas calificados en Ingeniería Civil y/o Químico Industrial para la evaluación de posibles defectos o fugas de químicos al subsuelo. La existencia de los mismos podrían tener un gran impacto en el valor del mercado.

4. Las dimensiones y áreas de la propiedad fueron obtenidas del propietario y no han sido verificadas legalmente ni por levantamiento con peritos calificados. Los mapas o dibujos incluidos en este reporte, están intentados solamente para asistir al lector en visualizar la propiedad, y no se asume responsabilidad por su exactitud.

5. Ningún tipo de estudio de suelo o geológico fue realizado en conjunto con este reporte, así como tampoco se realizó una investigación sobre el subsuelo en cuanto a la existencia de agua, ductos de petróleo, gas u otros minerales y las condiciones de derecho de uso ni la aplicación del artículo 27 constitucional en su caso.

6. De no ser que se afirme en este reporte, no se observó ningún material peligroso, presente o cerca de la propiedad, sin embargo, no estamos calificados para detectar tales substancias. La presencia de sustancias peligrosas, tales como, asbestos aislantes o desperdicios tóxicos, pueden afectar el valor de la propiedad. Las estimaciones de valor presentadas son predicadas bajo el supuesto de que no existen tales sustancias; sobre, dentro, o cerca de la propiedad, lo que ocasionaría que perdiera valor. Ninguna responsabilidad se asume por tales condiciones o por el conocimiento de expertos o ingenieros al descubrirlos. El cliente deberá consultar a un experto en este campo si se desea mayor información sobre el mismo.

7. Ningún estudio de impacto ambiental fue realizado. Se asume que todas las licencias requeridas, certificados de ocupación, consentimientos u otras normas legislativas o administrativas de entidades locales, estatales o gubernamentales así como de entidades u organizaciones se hayan obtenido, se pueden volver a tramitar o renovar con el valor estimado en el que se basa este reporte.

8. Se asume que existe cumplimiento total en cuanto a todas las leyes pertinentes al uso de suelo, ocupación, ambientales, leyes similares y regulaciones a nivel federal, estatal y local, hasta que se indique lo contrario.

9. Los profesionistas que intervenimos en la realización del reporte, no tenemos responsabilidad de la integridad de la estructura de la propiedad incluyendo lo establecido por los requerimientos específicos del gobierno federal, estatal y local, tales como; incendios, construcción y seguridad, temblores y ocupación o cualquier defecto físico que no fue notorio durante la inspección del valuador.

10. El valor o valores presentados en este reporte están basados en las premisas antes descritas y solo son válidas para el propósito o propósitos antes mencionados.

11. La fecha en la cual se expresa el resultado del estudio que aplica en este reporte se relaciona en la carta de presentación. La opinión esta expresada en Dólares de los Estados Unidos de América,

12. Chris G. Maugeri y Rodrigo García no serán requeridos para dar testimonio o asistencia en juicios y tribunales o cualquier otro litigio por razón de este reporte. A menos que se haya convenido previamente.

CBRE

Valuation & Advisory Services
Pedregal 24 Piso 17
México, D.F. 11040
T 52 (55) 5284 0000
www.cbre.com.mx