

## REPORTE DE RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2020

Ciudad de México, 22 de octubre 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 tercer trimestre 2020 (3T20).

*Las cifras presentadas en este reporte han sido preparadas conforme a 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 30 de septiembre de 2020

---

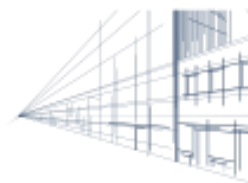
#### Operativos

- La tasa de ocupación al 30 de septiembre de 2020 fue del 95.5%, un decremento de 79 puntos base comparado con el tercer trimestre de 2019 (3T19).
- La tasa de renovación del 3T20 fue del 82.2%.
- La renta promedio anualizada del portafolio por pie cuadrado al 3T20 fue US\$5.18, manteniéndose sin cambios comparado con el 3T19.
- En el 3T20, Terrafina registró un total de 42.3 millones de pies cuadrados (mpc) de Área Rentable Bruta (ARB) integrada por 289 propiedades y 306 inquilinos.
- El total de actividades por arrendamiento en el 3T20 fue de 2.6 mpc, de los cuales 15.6% corresponden a nuevos contratos, 57.2% a renovaciones y 27.2% a renovaciones anticipadas. Esta actividad se concentró principalmente en los mercados de Ciudad Juárez, Querétaro, Ciudad Acuña, Monclova, Guadalajara, Cuautitlán Izcalli, San Luis Potosí, Chihuahua, Torreón, Ramos Arizpe, Hermosillo e Irapuato.

#### Contacto:

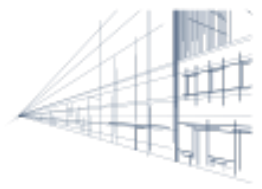
Francisco Martínez  
Director de Relación con Inversionistas  
Tel: +52 (55) 5279-8107  
E-mail: francisco.martinez@terrafinamx

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



## Financieros

- La cobranza neta del 3T20 (ingresos por rentas – ingresos no cobrados del trimestre + ingresos cobrados del trimestre anterior) fue de US\$50.4 millones, un decremento de 0.9% o US\$0.5 millones comparado con el 3T19.
- Los ingresos por rentas del 3T20 fueron US\$49.9 millones, un incremento de 2.4% o US\$1.2 millones comparado con el 3T19.
- El ION del 3T20 fue US\$48.0 millones, una disminución de 6.4% o US\$3.3 millones comparado con el 3T19.
- El margen ION del 3T20 fue 93.7%, un decremento de 79 puntos base comparado con el 3T19.
- La UAFIDA del 3T20 alcanzó US\$43.2 millones, una disminución de 6.8% o US\$3.2 millones comparado con el 3T19.
- El margen UAFIDA del 3T20 fue de 84.3%, un decremento de 107 puntos base comparado con el 3T19.
- Los fondos disponibles para la operación ajustados (AFFO) del 3T20 alcanzaron US\$25.9 millones, una disminución de 15.1% o US\$4.6 millones comparado con el 3T19.
- El margen AFFO del 3T20 fue de 50.2%, una disminución de 546 puntos base comparado con el 3T19.
- El monto total de distribuciones para el 3T20 fue de US\$22.0 millones que corresponde al 85% del AFFO del 3T20. Como resultado, se distribuirán Ps. 0.6191 por CBFi (US\$0.0279 por CBFi) como pago de distribuciones correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de julio y el 30 de septiembre de 2020.
- El retorno por distribución (*dividend yield*) para el 3T20 fue del 8.9% tomando en cuenta el precio promedio del 3T20 de US\$1.26 (Ps.27.79).



## Resultados Operativos y Financieros

### Resultados Relevantes

Operativos	Sep20	Sep19	Var.
Número de Propiedades Desarrolladas	289	289	0
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc) <sup>1</sup>	42.3	41.8	0.5
Reserva Territorial (mpc)	5.66	5.66	0.00
Tasa de Ocupación <sup>2</sup>	95.5%	96.3%	-79 bps
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.18	5.18	0.00
Plazo Promedio Remanente de Renta (años)	3.68	3.48	0.20
Tasa de Renovación <sup>3</sup>	82.2%	94.6%	-1,244 bps

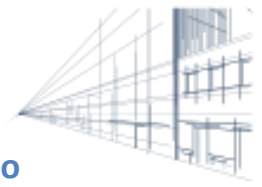
### Financieros Trimestrales

	3T20			3T19			3T20			3T19			
	Var.	3T20	3T19	Var.	3T20	3T19	Var.	3T20	3T19	Var.	3T20	3T19	
		(millones de pesos excepto donde se indique)						(millones de dólares excepto donde se indique)					
Cobranza Neta <sup>4</sup>	20.2%	1,114.5	927.0	20.2%	50.4	50.8	-0.9%	22.1330	19.4256	-0.9%	50.4	50.8	
Ingresos por Rentas <sup>5</sup>	16.7%	1,103.6	945.8	16.7%	49.9	48.7	2.4%			2.4%	49.9	48.7	
Otros Ingresos Operativos	-45.0%	29.7	53.9	-45.0%	1.3	2.8	-52.4%			-52.4%	1.3	2.8	
Ingresos base de efectivo <sup>6</sup>	14.0%	1,134.2	994.6	14.0%	51.3	54.3	-5.6%			-5.6%	51.3	54.3	
Ingresos base de efectivo + reembolsos mejoras inquilinos <sup>7</sup>	13.8%	1,142.1	1,003.9	13.8%	51.6	54.8	-5.8%			-5.8%	51.6	54.8	
Ingresos Netos	15.2%	1,131.5	982.0	15.2%	51.2	51.3	-0.3%			-0.3%	51.2	51.3	
Ingreso Operativo Neto (ION)*	14.8%	1,063.4	926.3	14.8%	48.0	51.3	-6.4%			-6.4%	48.0	51.3	
Margen ION	-79 bps	93.7%	94.5%	-79 bps	93.7%	94.5%	-79 bps			-79 bps	93.7%	94.5%	
UAFIDA <sup>8*</sup>	15.3%	956.3	829.5	15.3%	43.2	46.4	-6.8%			-6.8%	43.2	46.4	
Margen UAFIDA	-107 bps	84.3%	85.4%	-107 bps	84.3%	85.4%	-107 bps			-107 bps	84.3%	85.4%	
Flujo de la Operación (FFO)*	17.9%	690.0	585.3	17.9%	31.2	33.8	-7.8%			-7.8%	31.2	33.8	
Margen FFO	-141 bps	60.8%	62.2%	-141 bps	60.8%	62.2%	-141 bps			-141 bps	60.8%	62.2%	
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)*	10.4%	575.8	521.8	10.4%	25.9	30.5	-15.1%			-15.1%	25.9	30.5	
Margen AFFO	-546 bps	50.2%	55.7%	-546 bps	50.2%	55.7%	-546 bps			-546 bps	50.2%	55.7%	
Distribuciones	1.8%	489.5	480.9	1.8%	22.0	25.1	-12.3%			-12.3%	22.0	25.1	
Distribuciones por CBFI <sup>9</sup>	1.8%	0.6191	0.6083	1.8%	0.0279	0.0318	-12.3%			-12.3%	0.0279	0.0318	

### Balance General

	Sep20			Jun20			Jun20			Sep20			
	Var.	Sep20	Jun20	Var.	Sep20	Jun20	Var.	Sep20	Jun20	Var.	Sep20	Jun20	
		(millones de pesos excepto donde se indique)						(millones de dólares excepto donde se indique)					
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	-49.0%	1,842.0	3,609.6	-49.0%	82.0	157.1	-47.8%	22.9715	22.9715	-47.8%	82.0	157.1	
Propiedades de Inversión	-0.7%	54,046.6	54,436.6	-0.7%	2,406.6	2,369.7	1.6%			1.6%	2,406.6	2,369.7	
Reserva de Terrenos	-1.4%	931.5	944.5	-1.4%	41.5	41.1	0.9%			0.9%	41.5	41.1	
Deuda Total	-4.8%	24,564.4	25,807.1	-4.8%	1,093.8	1,123.4	-2.6%			-2.6%	1,093.8	1,123.4	
Deuda Neta	2.4%	22,722.4	22,197.5	2.4%	1,011.8	966.3	4.7%			4.7%	1,011.8	966.3	

(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 más ingresos cobrados del trimestre anterior. (5) No incluye ingresos devengados ya que es una cuenta no monetaria. (6) Cobranza neta + gastos reembolsables + ingreso por interés minoritario (IV). El denominador de esta cuenta es utilizado para calcular el margen ION, UAFIDA y FFO. (7) Ingresos base de efectivo (como se define en la nota 6) + reembolsos mejoras de los inquilinos utilizado como denominador para el cálculo del margen AFFO. (8) Utilidad antes de gastos financieros, impuestos, depreciación y amortización. (9) 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 3T20" 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.



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

Durante el tercer trimestre, Terrafina alcanzó resultados operativos y financieros positivos. Esto es una prueba de la resiliencia del sector de bienes raíces industriales así, como de la operación de nuestros inquilinos. Continuamos reportando impactos moderados del COVID-19; el nivel de cobranza parece haberse estabilizado ya que no recibimos solicitudes adicionales para el diferimiento de la renta durante el tercer trimestre 2020. Adicionalmente, realizamos un segundo pago a la línea de crédito revolvente. En total, hemos repagado ya el 80% de los US\$150 millones que recibimos como una medida precautoria a principios de año. En cuanto a la liquidez de nuestro balance, al 30 de septiembre de 2020 cerramos con un nivel de caja de US\$82.0 millones. Esto cubre holgadamente las necesidades de Terrafina de corto plazo.

Continuamos con una visión positiva del sector dadas las oportunidades de crecimiento en el segmento de manufactura para exportación que vienen de empresas multinacionales que han optado gradualmente por reubicar sus operaciones en México estando mejor posicionadas para atender al mercado Norteamericano. Las empresas están buscando diversificar sus fuentes de producción; México ofrece ahorros significativos (dada la existencia de mano de obra calificada de bajo costo), así como una importante reducción en tiempos de transportación. Es claro que los hábitos de consumo han cambiado a partir del confinamiento y que el comercio electrónico se ha beneficiado de ello. Por esto, esperamos una mayor demanda de espacio para logística en el futuro. En Terrafina, estamos evaluando nuevos proyectos de logística dado que esperamos un muy buen desempeño en los principales mercados logísticos impulsado por el comercio electrónico.

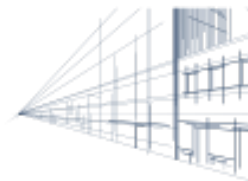
La actividad de arrendamiento del trimestre alcanzó un total de 2.6 millones de pies cuadrados. La región Norte tuvo un 60.9% de participación (Ciudad Juárez, Ciudad Acuña, Monclova, Chihuahua, Torreón, Ramos Arizpe y Hermosillo), el Bajío un 31.1% (Querétaro, Guadalajara, San Luis Potosí, Irapuato) y la región Centro un 8.0% (Cuautitlán Izcalli). Adicionalmente, 57.2% fueron renovaciones normales, 27.2% renovaciones anticipadas y 15.6% nuevos contratos con un plazo promedio ponderado de 5 años.

Nuestra renta promedio anualizada por pie cuadrado fue de US\$5.18. Reportamos una tasa de ocupación del portafolio de 95.5% en donde la región Norte vio un decremento de 70 bps en ocupación (cerrando en 97.6%), el Bajío incrementa 120 bps (alcanzando 89.1%) y la región Centro disminuye 170 bps (cerrando en 96.3%).

Con respecto a los principales resultados financieros del tercer trimestre, la cobranza neta alcanzó US\$50.4 millones, el ingreso por rentas fue de US\$49.9 millones, el Ingreso Operativo Neto fue US\$48.0 millones con un margen de 93.7%, y distribuiremos US\$22.0 millones. La tasa de dividendo implícita es del 8.9%, tomando en cuenta el precio promedio del CBFI durante el tercer trimestre de 2020.

Finalmente, estamos haciendo un ajuste a nuestra guía de resultados para 2020. Estamos esperando ahora una ocupación para el cierre de año de 94%-95% (vs. 95%-96% anteriormente) y una distribución por CBFI de US\$0.1060-US\$0.1080 (vs. US\$0.1150-US\$0.1170 anteriormente). Esto implica un recorte de 8% a nuestra guía de distribuciones por certificado anualizadas, resultado de los siguientes factores:

- Desocupación adicional en las propiedades en el segundo semestre 2020 por estrategias de consolidación de operaciones de algunos inquilinos.
- El plan de diferimiento de rentas que considera que el 30% de estos diferimientos serán cobrados hasta el 1T21.
- Un incremento en gastos financieros como resultado de la disposición de US\$150 millones de la línea de crédito revolvente a inicios del 2T20 para estar bien posicionados durante la contingencia.
- Los incumplimientos en rentas de inquilinos que se encuentran en negociaciones (mismos que se originaron antes del COVID19).

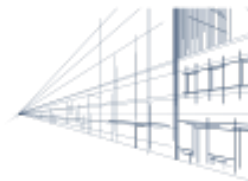


Seguiremos trabajando para agregar valor a todos nuestros grupos de interés. Gracias por su confianza y su interés en Terrafina.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Alberto Chretin".

Ing. Alberto Chretin  
Director General y Presidente del Comité Técnico



## Resumen Operativo

### Resumen por Región

(al 30 de septiembre 2020)

	Norte	Bajío	Centro	Total
# Propiedades	203	56	30	289
# de Arrendatarios	201	64	41	306
ARB (mpc)	26.5	9.5	6.2	42.3
Reserva de Terrenos (mpc)	2.7	0.2	2.7	5.7
Tasa de Ocupación	97.6%	89.1%	96.3%	95.5%
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.17	5.04	5.42	5.18
% Renta Base Anualizada	64.0%	20.4%	15.6%	100.0%

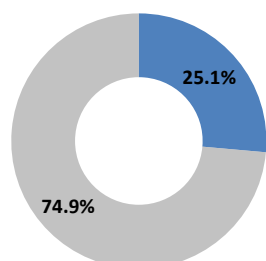
Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management



Operaciones de Terrafina al 3T20

### Diversificación por Uso de Propiedad al 3T20

(como % del ARB arrendado)

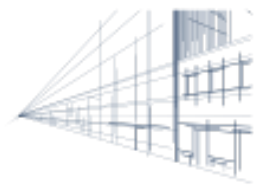


■ Distribución ■ Manufactura

### Actividades de Arrendamiento

	3T20	3T19	Var.
Portafolio Operativo (mpc):			
Renovaciones	1.5	0.6	0.9
Renovaciones Anticipadas	0.7	0.4	0.3
Nuevos Arrendamientos	0.4	0.6	-0.2
<b>Pies Cuadrados Totales de Arrendamientos Firmados</b>	<b>2.6</b>	<b>1.5</b>	<b>1.1</b>

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management



## Resumen Operativo (continuación)

### Ocupación y Rentas por Región

(al 30 de septiembre 2020)	Tasa de Ocupación	Renta Prom. / Pie Cuadrado (dólares)
<b>Norte</b>	<b>97.6%</b>	<b>5.17</b>
Baja California	96.7%	4.87
Tijuana	96.7%	4.87
Sonora	88.5%	4.89
Hermosillo	88.5%	4.89
Chihuahua	98.1%	5.13
Camargo	100.0%	3.00
Casas Grandes	100.0%	4.34
Chihuahua	98.0%	5.38
Ciudad Juárez	98.0%	4.91
Delicias	100.0%	6.18
Gómez Farías	100.0%	3.34
Coahuila	97.1%	5.29
Arteaga	100.0%	4.44
Ciudad Acuña	100.0%	5.40
Monclova	100.0%	5.61
Ramos Arizpe	97.1%	5.23
Saltillo	87.2%	5.25
Derramadero	100.0%	6.77
San Pedro de las Colinas	89.3%	2.10
Torreón	100.0%	4.34
Nuevo León	96.7%	5.29
Apodaca	100.0%	6.68
Monterrey	96.1%	5.06
Tamaulipas	100.0%	5.02
Reynosa	100.0%	5.02
Durango	100.0%	4.95
Durango	100.0%	5.12
Gómez Palacio	100.0%	3.23
<b>Bajío</b>	<b>89.1%</b>	<b>5.04</b>
San Luis Potosí	84.8%	4.95
San Luis Potosí	84.8%	4.95
Jalisco	97.7%	5.64
Guadalajara	97.7%	5.64
Aguascalientes	100.0%	4.51
Aguascalientes	100.0%	4.51
Guanajuato	85.7%	5.04
Celaya	100.0%	5.29
Irapuato	87.9%	5.53
Silao	83.2%	4.78
Querétaro	86.3%	4.93
Querétaro	86.3%	4.93
<b>Centro</b>	<b>96.3%</b>	<b>5.42</b>
Estado de México	95.7%	5.69
Cuautitlán Izcalli	98.6%	5.77
Huehuetoca	43.8%	4.26
Toluca	95.1%	5.51
Ciudad de México	100.0%	9.39
Azcapotzalco	100.0%	9.39
Puebla	100.0%	2.92
Puebla	100.0%	2.92
Tabasco	100.0%	3.81
Villahermosa	100.0%	3.81
<b>Total</b>	<b>95.5%</b>	<b>5.18</b>

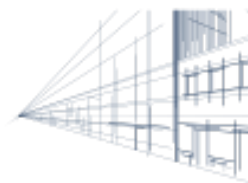
Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

### Vencimientos y Renovaciones por Región

(al 30 de septiembre 2020)	Consolidado			
	Vencimientos (número de contratos)	% Total de Vencimientos	Renovaciones (número de contratos)	% Total de Renovaciones
<b>Norte</b>	<b>15</b>	<b>50.0%</b>	<b>13</b>	<b>86.7%</b>
Baja California	0	0.0%	0	0.0%
Tijuana	0	0.0%	0	0.0%
Sonora	1	3.3%	1	100.0%
Hermosillo	1	3.3%	1	100.0%
Chihuahua	12	40.0%	10	83.3%
Camargo	0	0.0%	0	0.0%
Casas Grandes	0	0.0%	0	0.0%
Chihuahua	5	16.7%	4	80.0%
Ciudad Juárez	7	23.3%	6	85.7%
Delicias	0	0.0%	0	0.0%
Gómez Farías	0	0.0%	0	0.0%
Coahuila	2	6.7%	2	100.0%
Arteaga	0	0.0%	0	0.0%
Ciudad Acuña	1	3.3%	1	100.0%
Monclova	0	0.0%	0	0.0%
Ramos Arizpe	1	3.3%	1	100.0%
Saltillo	0	0.0%	0	0.0%
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	0	0.0%	0	0.0%
Apodaca	0	0.0%	0	0.0%
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%
<b>Bajío</b>	<b>11</b>	<b>36.7%</b>	<b>9</b>	<b>81.8%</b>
San Luis Potosí	3	10.0%	3	100.0%
San Luis Potosí	3	10.0%	3	100.0%
Jalisco	1	3.3%	1	100.0%
Guadalajara	1	3.3%	1	100.0%
Aguascalientes	0	0.0%	0	0.0%
Aguascalientes	0	0.0%	0	0.0%
Guanajuato	1	3.3%	1	100.0%
Celaya	0	0.0%	0	0.0%
Irapuato	1	3.3%	1	100.0%
Silao	0	0.0%	0	0.0%
Querétaro	6	20.0%	4	66.7%
Querétaro	6	20.0%	4	66.7%
<b>Centro</b>	<b>4</b>	<b>13.3%</b>	<b>1</b>	<b>25.0%</b>
Estado de México	4	13.3%	1	25.0%
Cuautitlán Izcalli	2	6.7%	1	50.0%
Huehuetoca	0	0.0%	0	0.0%
Toluca	2	6.7%	0	0.0%
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%
<b>Total</b>	<b>30</b>	<b>100.0%</b>	<b>23</b>	<b>76.7%</b>

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

\* Sobre el número de contratos vencidos en el trimestre



## Desempeño Operativo 3T20

### Composición por Diversificación Geográfica

La diversificación geográfica de las propiedades de Terrafina del 3T20 (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.

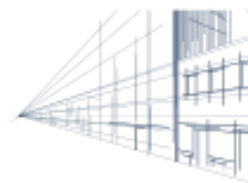
#### Diversificación Geográfica por Región y Estado

	3T20	% del ARB Total al 3T20	3T19	% del ARB Total al 3T19
<b>Norte</b>	<b>26.53</b>	<b>62.7%</b>	<b>26.04</b>	<b>62.3%</b>
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%	14.54	34.8%
Chihuahua	6.23	14.7%	5.83	14.0%
Ciudad Juárez	8.00	18.9%	8.00	19.1%
Delicias	0.52	1.2%	0.52	1.2%
Gómez Farías	0.08	0.2%	0.08	0.2%
Camargo	0.02	0.1%	0.02	0.1%
Casas Grandes	0.09	0.2%	0.09	0.2%
Coahuila	7.09	16.8%	6.96	16.7%
Arteaga	0.12	0.3%	0.12	0.3%
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%	4.55	10.9%
Saltillo	0.44	1.0%	0.62	1.5%
Derramadero	0.73	1.7%	0.54	1.3%
San Pedro de las Colinas	0.15	0.4%	0.15	0.4%
Torreón	0.39	0.9%	0.39	0.9%
Nuevo León	2.05	4.9%	2.06	4.9%
Apodaca	0.28	0.7%	0.52	1.2%
Monterrey	1.77	4.2%	1.54	3.7%
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%
<b>Bajío</b>	<b>9.51</b>	<b>22.5%</b>	<b>9.52</b>	<b>22.8%</b>
San Luis Potosí	3.33	7.9%	3.33	8.0%
San Luis Potosí	3.33	7.9%	3.33	8.0%
Jalisco	1.65	3.9%	1.66	4.0%
Guadalajara	1.65	3.9%	1.66	4.0%
Aguascalientes	0.99	2.3%	0.99	2.4%
Aguascalientes	0.99	2.3%	0.99	2.4%
Guanajuato	1.57	3.7%	1.57	3.7%
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	2.4%
Querétaro	1.98	4.7%	1.98	4.7%
Querétaro	1.98	4.7%	1.98	4.7%
<b>Centro</b>	<b>6.25</b>	<b>14.8%</b>	<b>6.25</b>	<b>14.9%</b>
Estado de México	5.39	12.7%	5.39	12.9%
Cuautitlán Izcalli	4.26	10.1%	4.26	10.2%
Toluca	0.90	2.1%	0.90	2.2%
Huehuetoca	0.22	0.5%	0.23	0.5%
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%
<b>Total</b>	<b>42.29</b>	<b>100.0%</b>	<b>41.81</b>	<b>100.0%</b>

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

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management



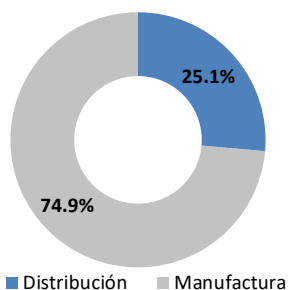


## Composición por Uso de la Propiedad

Al cierre del 3T20, la participación de propiedades dedicadas a la manufactura fue de 74.9%, mientras que logística y distribución fue de 25.1%.

### Diversificación por Uso de Propiedad al 3T20

(como % del ARB arrendado)



### Diversificación por Uso de Propiedad

	3T20	3T19	Var.
Distribución	25.1%	27.4%	-230 bps
Manufactura	74.9%	72.6%	230 bps

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

## Composición por Sectores

Al 30 de septiembre de 2020, la diversificación de arrendatarios por actividad industrial fue la siguiente:

### Diversificación por Sector Industrial

	3T20	3T19	Var.
Automotriz	34.5%	35.0%	-47 bps
Bienes industriales	19.9%	19.2%	68 bps
Bienes de consumo	15.4%	14.5%	85 bps
Logística y Comercio	10.2%	10.3%	-05 bps
Aeroespacial	9.9%	9.4%	51 bps
Bienes de Consumo No Duraderos	2.0%	3.6%	-151 bps
Electrónica	8.0%	8.1%	-1 bps
<b>Total</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

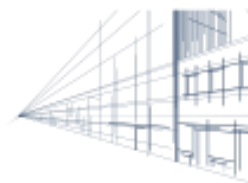
## Composición por Clientes Principales

Terrafina mantiene una amplia diversificación de clientes que arriendan propiedades industriales en las principales ciudades de México. Al cierre del 3T20, el porcentaje de los ingresos de Terrafina que representa su principal cliente fue de 3.7%, mientras que para los 10 y 20 clientes principales fue de 18.5% y 28.9%, respectivamente.

### Clientes Principales

	Pies Cuadrados en Arrendamiento (millones)	% del Total de ARB	% del Total de Ingresos
(Al 30 de septiembre 2020)			
<b>Cliente Principal</b>	1.43	3.5%	3.7%
<b>10 Clientes Principales</b>	7.77	19.2%	18.5%
<b>20 Clientes Principales</b>	12.00	29.7%	28.9%

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management



## Ocupación

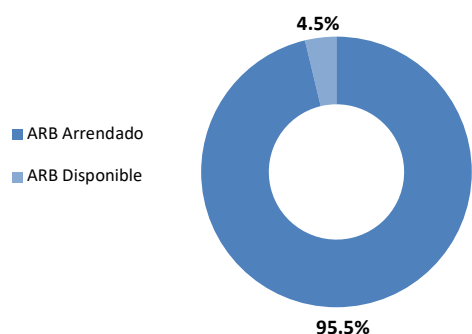
La ocupación al cierre del 3T20 fue de 95.5% un decremento de 79 puntos base comparado con el 3T19. Es importante mencionar que este indicador refleja el nivel de ocupación al cierre del trimestre.

Durante el 3T20 Terrafina tuvo actividad de arrendamiento por un total de 2.6 mpc, de los cuales el 15.6% corresponden a nuevos contratos de arrendamiento (incluyendo expansiones), 57.2% corresponden a renovaciones de contratos y 27.2% a renovaciones anticipadas.

La actividad de arrendamiento durante el tercer trimestre de 2020 se realizó principalmente en los mercados de Ciudad Juárez, Querétaro, Ciudad Acuña, Monclova, Guadalajara, Cuautitlán Izcalli, San Luis Potosí, Chihuahua, Torreón, Ramos Arizpe, Hermosillo e Irapuato.

### Ocupación al 3T20

(como % del ARB total)



	3T20	3T19	Var.
ARB Arrendado	95.5%	96.3%	-75 bps
ARB Disponible	4.5%	3.7%	75 bps
Cartas de Intención Firmadas	0.0%	0.0%	0 bps
<b>Total</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	

Fuente: PGIM Real Estate Asset Management

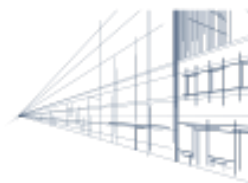
## Vencimientos de Contratos de Arrendamiento

Al cierre del 3T20, Terrafina mantenía un total de 306 inquilinos bajo contratos de arrendamiento. Estos contratos se caracterizan por tener vencimientos promedio de entre 3 a 5 años para actividades de logística y distribución y de 5 a 7 años para manufactura. En promedio, los vencimientos por año (como porcentaje del total de rentas anuales) se mantienen en niveles entre 7% 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	15.0	7.2%	3.05	7.5%
2021	39.1	18.7%	7.63	18.9%
2022	28.1	13.4%	5.56	13.8%
2023	27.7	13.2%	5.18	12.8%
2024	25.4	12.1%	4.98	12.3%
Posterior	73.8	35.3%	13.98	34.6%

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 3T20, el total de inversión en mejoras de los inquilinos y CAPEX recurrente de Terrafina fue de US\$3.2 millones. A continuación se muestra el desglose del CAPEX total en el 3T20:

### Gastos de Capital (CAPEX)

	3T20 <i>(millones de pesos)</i>	3T20 <i>(millones de dólares)</i>
Mejoras de los Inquilinos y CAPEX Recurrente	69.8	3.2
Comisiones de Arrendamiento	32.6	1.5
CAPEX Nuevos Desarrollos <sup>1</sup>	53.4	2.5
<b>Gastos de Capital Totales</b>	<b>155.8</b>	<b>7.2</b>

*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

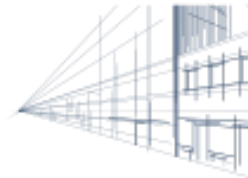
## Reservas Territoriales

Al 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2020 se integra de la siguiente manera:

al 30 de septiembre de 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	610.8	27.2	723.3	32.2
Bajo	0.18	16.0	0.7	18.0	0.8
Centro	2.74	657.9	29.3	190.2	8.5
<b>Total Portafolio de Terrenos</b>	<b>5.66</b>	<b>1,284.7</b>	<b>57.2</b>	<b>931.5</b>	<b>41.5</b>

*Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management y Fund Accounting*



## Desempeño Financiero al 3T20

### Resultados y Cálculos Financieros

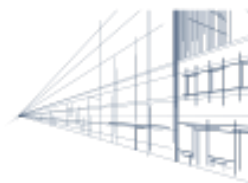
Los resultados financieros son presentados en pesos mexicanos y dólares estadounidenses. Los números del estado de resultados para cada período fueron convertidos a pesos utilizando el tipo de cambio promedio del 3T20 (Ps. 23.1330/dólar) mientras que en el balance general, se utiliza el tipo de cambio al cierre al 30 de septiembre de 2020 (Ps. 22.4573 /dólar).

Terrafina se apeg a las mejores prácticas contables poniendo a disposición de la comunidad financiera el cálculo de información relevante para la medición del desempeño de los resultados de la FIBRA (REIT 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 3T20 así como el resultado consolidado:

	Mismas Propiedades <sup>1</sup> 3T20	Consolidado 3T20		
Número de Propiedades	288	289		
Tasa de Ocupación	95.4%	95.5%		
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc)	41.7	42.3		
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.18	5.18		
	Mismas Propiedades 3T20	Consolidado 3T20	Mismas Propiedades 3T20	Consolidado 3T20
	<i>(millones de pesos)</i>		<i>(millones de dólares)</i>	
Cobranza Neta	1,097.0	1,114.5	49.6	50.4
Ingresos por Rentas	1,085.6	1,103.6	49.1	49.9
Ingresos Operativos Netos (ION)	1,046.7	1,063.4	47.3	48.0
Margen ION	93.4%	93.7%	93.4%	93.7%
UAFIDA	940.8	956.3	42.5	43.2
Margen UAFIDA	84.2%	84.3%	84.2%	84.3%
FFO	674.5	690.0	30.5	31.2
Margen FFO	60.4%	60.8%	60.4%	60.8%
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)	560.4	575.8	25.2	25.9
Margen AFFO	49.6%	50.2%	49.6%	50.2%
Distribuciones por CBF <sup>2</sup>	0.6025	0.6191	0.0271	0.0279

(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 3T20, Terrafina registró US\$50.4 millones en cobranza netas, una disminución de 0.9% o US\$0.5 millones comparado con el 3T19. 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 3T20, Terrafina registró US\$49.9 millones en ingresos por rentas, un incremento de 2.4% o US\$1.2 millones comparado con el 3T19.

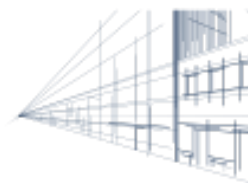
Los ingresos por rentas no incluyen los ingresos devengados ya que estos últimos son una partida no monetaria.

## Otros Ingresos Operativos

En el 3T20, se registraron US\$1.3 millones de otros ingresos operativos, un decremento de 52.4%, o US\$1.5 millones comparado con el 3T19.

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 3T20 alcanzaron US\$51.2 millones, un decremento de US\$0.2 millones o 0.3%, respecto al 3T19.



## Ingresos

	3T20	3T19	Var. %	3T20	3T19	Var. %
	(millones de pesos)			(millones de dólares)		
<b>Cobranza Neta <sup>1</sup></b>	<b>1,114.5</b>	<b>927.0</b>	<b>20.2%</b>	<b>50.4</b>	<b>50.8</b>	<b>-0.9%</b>
Ingresos por Rentas	1,103.6	945.8	16.7%	49.9	48.7	2.4%
Ingresos No Cobrados del Trimestre	-94.2	-98.0	-3.8%	-4.2	-3.3	30.1%
Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	105.2	79.2	32.8%	4.7	5.4	-12.5%
Ingresos Devengados <sup>2</sup>	-1.7	22.4	-107.5%	-0.1	1.2	-106.7%
<b>Otros Ingresos Operativos</b>	<b>29.7</b>	<b>53.9</b>	<b>-45.0%</b>	<b>1.3</b>	<b>2.8</b>	<b>-52.4%</b>
Gastos Reembolsables como Ingresos <sup>3</sup>	16.0	44.0	-63.7%	0.7	2.3	-68.6%
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	7.9	8.1	-2.2%	0.4	0.4	-15.4%
Otros Ingresos No Monetarios	5.8	1.8	219.5%	0.3	0.1	176.7%
<b>Ingresos Netos <sup>4</sup></b>	<b>1,131.5</b>	<b>982.0</b>	<b>15.2%</b>	<b>51.2</b>	<b>51.3</b>	<b>-0.3%</b>

(1) Cobranza neta = Ingresos por rentas - ingresos no cobrados del trimestre + ingresos cobrados del trimestre anterior. (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.**

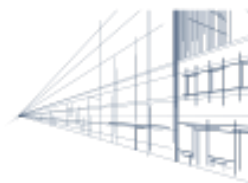
## Gastos de Bienes Raíces

Los gastos de bienes raíces registrados en el 3T20 fueron US\$9.5 millones. Estos gastos estuvieron relacionados principalmente con reparaciones y mantenimiento, gastos de impuestos y seguros. A partir del 1T20, se ajustaron 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 3T20, Terrafina registró US\$48.0 millones de ION, un decremento de US\$3.3 millones o 6.4% comparado con el 3T19. El margen ION disminuyó 79 puntos base para ubicarse en 93.7% comparado con 94.5% del 3T19.

La siguiente tabla muestra el cálculo del ION para el cierre del 3T20:

Ingreso Operativo Neto						
	3T20	3T19	Var. %	3T20	3T19	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)			(millones de dólares excepto donde se indique)		
Cobranza Neta <sup>1</sup>	1,114.5	927.0	20.2%	50.4	50.8	-0.9%
Otros Ingresos Operativos <sup>2</sup>	19.8	57.3	-65.5%	0.9	3.5	-74.3%
<b>Ingresos Netos para el Cálculo del ION</b>	<b>1,134.2</b>	<b>984.4</b>	<b>15.2%</b>	<b>51.3</b>	<b>54.3</b>	<b>-5.6%</b>
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes	-10.6	-10.2	3.7%	-0.5	-0.5	-7.4%
Impuestos Propiedad	-24.8	-0.1	29797.6%	-1.1	0.0	26399.3%
Comisión por Administración de Propiedad	-21.9	-18.4	19.3%	-1.0	-0.9	4.8%
Electricidad	-2.0	-14.8	-86.2%	-0.1	-0.8	-87.6%
Seguros Propiedad	-6.3	-2.4	164.0%	-0.3	-0.1	131.9%
Seguridad	-3.2	-5.1	-36.9%	-0.1	-0.3	-44.2%
Otros Gastos Operativos	-2.1	-7.2	-71.0%	-0.1	-0.4	-74.3%
<b>Gastos Operativos de Bienes Raíces para el Cálculo del ION</b>	<b>-70.9</b>	<b>-58.0</b>	<b>22.1%</b>	<b>-3.2</b>	<b>-3.0</b>	<b>8.0%</b>
<b>Ingreso Operativo Neto <sup>3</sup></b>	<b>1,063.4</b>	<b>926.3</b>	<b>14.8%</b>	<b>48.0</b>	<b>51.3</b>	<b>-6.4%</b>
<b>Margen ION</b>	<b>93.7%</b>	<b>94.5%</b>	<b>-79 bps</b>	<b>93.7%</b>	<b>94.5%</b>	<b>-79 bps</b>

(1) Cobranza neta = Ingresos por rentas - ingresos no cobrados del trimestre + ingresos cobrados del trimestre anterior. (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

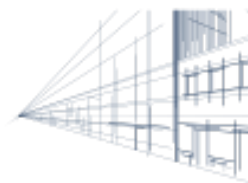
Las comisiones y gastos de administración del 3T20 fueron US\$5.3 millones, una disminución de 14.0% o US\$0.9 millones comparado con el 3T19.

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

Comisiones y Gastos de Administración						
	3T20	3T19	Var. %	3T20	3T19	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)			(millones de dólares excepto donde se indique)		
Comisión por Asesoría <sup>1</sup>	-67.9	-60.6	12.0%	-3.1	-3.1	-0.6%
Servicios Profesionales y de Consultoría	-16.9	-11.3	49.1%	-0.8	-0.6	24.6%
Sueldos, Honorarios de Admón. y Otros Gastos	-31.5	-47.2	-33.3%	-1.4	-2.4	-41.0%
<b>Total Comisiones y Gastos de Admón.</b>	<b>-116.3</b>	<b>-119.2</b>	<b>-2.4%</b>	<b>-5.3</b>	<b>-6.1</b>	<b>-14.0%</b>

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 3T20, la UAFIDA disminuyó US\$3.2 millones o 6.8% comparado con 3T19 acumulando US\$43.2 millones. El margen UAFIDA fue de 84.3%, un decremento de 107 puntos base, comparado con el 3T19.

La siguiente tabla muestra el cálculo de la UAFIDA para el cierre del 3T20:

UAFIDA						
	3T20	3T19	Var. %	3T20	3T19	Var. %
	<i>(millones de pesos excepto donde se indique)</i>			<i>(millones de dólares excepto donde se indique)</i>		
Cobranza Neta <sup>1</sup>	1,114.5	927.0	20.2%	50.4	50.8	-0.9%
Otros Ingresos Operativos <sup>2</sup>	19.8	57.3	-65.5%	0.9	3.5	-74.3%
<b>Gastos de Bienes Raíces</b>	<b>-73.4</b>	<b>-61.8</b>	<b>18.9%</b>	<b>-3.3</b>	<b>-3.2</b>	<b>5.2%</b>
Gastos Operativos de Bienes Raíces para Cálculo del ION	-70.9	-58.0	22.1%	-3.2	-3.0	8.0%
Publicidad	-0.3	-0.8	-65.3%	0.0	0.0	-
Gastos Admón. Seguros Propiedad	-0.8	-0.8	1.1%	0.0	0.0	-10.4%
Otros Gastos Admón. Bienes Raíces	-1.4	-2.1	-31.8%	-0.1	-0.1	-38.8%
<b>Comisiones y Gastos Admón.</b>	<b>-104.5</b>	<b>-93.1</b>	<b>12.2%</b>	<b>-4.7</b>	<b>-4.8</b>	<b>-1.3%</b>
Comisión del Asesor Externo	-67.9	-60.6	12.0%	-3.1	-3.1	-0.6%
Comisiones Legales, Admón. y Profesionales	-22.7	-19.7	15.4%	-1.0	-1.0	-1.3%
Honorarios del Fiduciario	-3.7	-2.9	28.6%	-0.2	-0.1	13.6%
Sueldos	-8.4	-6.3	34.2%	-0.4	-0.3	18.4%
Otros Gastos	-1.7	-3.6	-53.3%	-0.1	-0.2	-59.0%
<b>UAFIDA <sup>3</sup></b>	<b>956.3</b>	<b>829.5</b>	<b>-76.4%</b>	<b>43.2</b>	<b>46.4</b>	<b>-6.8%</b>
<b>Margen UAFIDA</b>	<b>84.3%</b>	<b>85.4%</b>	<b>-107 bps</b>	<b>84.3%</b>	<b>85.4%</b>	<b>-107 bps</b>

(1) Cobranza neta= Ingresos por rentas - ingresos no cobrados del trimestre + ingresos cobrados del trimestre anterior. (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.**

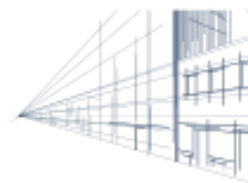
## Costo Financiero

En el 3T20, se registró un costo financiero de US\$12.9 millones, un decremento de 62.2% o US\$21.3 millones comparado con el 3T19.

Costo Financiero						
	3T20	3T19	Var. %	3T20	3T19	Var. %
	<i>(millones de pesos)</i>			<i>(millones de dólares)</i>		
Intereses Financieros	-267.2	-245.5	8.8%	-12.1	-12.6	-4.4%
Gastos de Deuda	-19.2	-415.0	-95.4%	-0.9	-21.6	-95.9%
Recurrente	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-
No Recurrente	-19.2	-415.0	-95.4%	-0.9	-21.6	-95.9%
Productos Financieros	0.9	1.3	-29.3%	0.0	0.1	-38.0%
<b>Total</b>	<b>-285.5</b>	<b>-659.2</b>	<b>-56.7%</b>	<b>-12.9</b>	<b>-34.2</b>	<b>-62.2%</b>

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting





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

Durante el 3T20, el FFO disminuyó US\$2.6 millones o 7.8%, comparado con el 3T19 para alcanzar los US\$31.2 millones. El margen FFO fue de 60.8%, una disminución de 141 puntos base respecto al 3T19. Adicionalmente, el AFFO para el 3T20 fue de US\$25.9 millones, disminuyendo US\$4.6 millones o 15.1% comparado con el 3T19. El margen AFFO registrado fue de 50.2%, un decremento de 546 puntos base respecto al 3T19.

### Fondos de la Operación (FFO)

	3T20	3T19	Var. %	3T20	3T19	Var. %
	<i>(millones de pesos excepto donde se indique)</i>					
UAFIDA	956.3	829.5	15.3%	43.2	46.4	-6.8%
Costo Financiero <sup>1</sup>	-266.3	-244.2	9.1%	-12.0	-12.6	-4.3%
<b>Fondos de la Operación (FFO)</b>	<b>690.0</b>	<b>585.3</b>	<b>17.9%</b>	<b>31.2</b>	<b>33.8</b>	<b>-7.8%</b>
<i>Margen FFO</i>	<i>60.8%</i>	<i>62.2%</i>	<i>-141 bps</i>	<i>60.8%</i>	<i>62.2%</i>	<i>-141 bps</i>
Mejoras de los Inquilinos	-69.8	-44.2	57.8%	-3.2	-2.3	40.3%
Comisiones de Arrendamiento	-32.6	-15.4	111.2%	-1.5	-0.8	87.7%
Otros No Recurrentes <sup>2</sup>	-11.8	-3.9	201.1%	-0.5	-0.2	166.3%
<b>Fondos de la Operación Ajustado (AFFO)</b>	<b>575.8</b>	<b>521.8</b>	<b>10.4%</b>	<b>25.9</b>	<b>30.5</b>	<b>-15.1%</b>
<i>Margen AFFO</i>	<i>50.2%</i>	<i>55.7%</i>	<i>-546 bps</i>	<i>50.2%</i>	<i>55.7%</i>	<i>-546 bps</i>

*(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

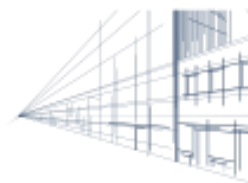
En el 3T20 se registró una utilidad integral de US\$10.6 millones comparado con US\$122.1 millones registrados en el 3T19.

La siguiente tabla muestra el cálculo de la utilidad integral para el cierre del 3T20:

### Utilidad Integral

	3T20	3T19	Var. %	3T20	3T19	Var. %
	<i>(millones de pesos excepto donde se indique)</i>			<i>(millones de dólares excepto donde se indique)</i>		
Ingresos Netos	1,131.5	1,022.0	10.7%	51.2	52.6	-2.8%
Gastos de Bienes Raíces e Impuestos	-207.7	-166.5	24.8%	-9.5	-8.6	10.5%
Honorarios y Gastos Diversos	-116.3	-119.2	-2.4%	-5.3	-6.1	-14.0%
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	744.9	1,629.3	-54.3%	34.4	83.9	-59.0%
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	2.3	-6.8	-	0.1	-0.3	-
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	121.3	-310.5	-	5.6	-16.0	-
Ganancia (pérdida) neta realizada por los instrumentos financieros derivados	-2.7	4.2	-	-0.1	0.2	-
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	1.5	-7.8	-	0.0	-0.4	-
<b>Utilidad Operativa</b>	<b>1,674.8</b>	<b>2,044.8</b>	<b>-</b>	<b>76.5</b>	<b>105.3</b>	<b>-</b>
Producto Financiero	0.9	1.3	-29.3%	0.0	0.1	-38.0%
Gastos Financieros	-286.4	-660.5	-56.6%	-13.0	-34.3	-62.2%
Gastos Financieros Netos	-285.5	-659.2	-56.7%	-12.9	-34.2	-62.2%
Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación	71.8	10.4	588.0%	3.3	0.5	523.8%
<b>Utilidad (Pérdida) Neta</b>	<b>1,461.1</b>	<b>1,396.0</b>	<b>4.7%</b>	<b>66.9</b>	<b>71.6</b>	<b>-6.6%</b>
Reclasificación después Utilidad (Pérdida) Neta - Ajuste de Conversión Cambiaria	-699.6	660.1	-	0.0	34.0	-
Cambios en el Valor Razonable de los Préstamos a través de Otros Resultados Integrales	-1,262.7	315.1	-	-56.2	16.2	-
<b>Utilidad Integral</b>	<b>-501.2</b>	<b>2,371.2</b>	<b>-</b>	<b>10.6</b>	<b>122.1</b>	<b>-</b>

*Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting*



## Distribuciones por CBFIs

Para el 3T20, Terrafina distribuyó un total de US\$22.0 millones, equivalente a US\$0.0279 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)	3T19	4T19	1T20	2T20	3T20	Var.%
CBFIs en Circulación <sup>1</sup> (millones de CBFIs)	790.6	790.6	790.6	790.6	790.6	0.0%
Precio del CBFi <sup>2</sup>	29.34	31.52	29.50	25.51	27.79	-5.3%
Distribuciones	551.0	499.1	437.4	462.9	489.5	-11.2%
<b>Distribuciones por CBFi</b>	<b>0.6969</b>	<b>0.6313</b>	<b>0.5532</b>	<b>0.5855</b>	<b>0.6191</b>	<b>-11.2%</b>
Tipo de Cambio USD/MXN (promedio cierre del periodo)	19.43	19.29	19.86	23.30	22.13	13.9%
Distribuciones (millones de dólares)	28.3	25.8	22.5	19.8	22.0	-22.3%
<b>Distribución por CBFi (dólares)</b>	<b>0.0359</b>	<b>0.0328</b>	<b>0.0284</b>	<b>0.0251</b>	<b>0.0279</b>	<b>-22.3%</b>
<i>Rendimiento de la Distribución Anualizada</i> <sup>3</sup>	9.5%	8.0%	7.5%	9.2%	8.9%	-59 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 30 de septiembre de 2020, la deuda total de Terrafina fue de US\$1,093.8 millones. El costo promedio de la deuda de largo plazo fue de 4.27%. La totalidad de la deuda está denominada en dólares.

### Deuda

(al 30 de septiembre 2020)	Denominación	Millones de pesos	Millones de dólares	Tasa de Interés	Términos	Plazo	Opción de Extender Plazo	Derivados	
<b>Deuda Largo Plazo</b>									
	Citibank <sup>1</sup>	Dólares	2,064.6	91.9	Libor + 2.45%	Interés	Ene 2023	-	US\$150M cap <sup>5</sup>
	Metlife	Dólares	3,368.6	150.0	4.75%	Interés	Ene 2027	-	-
	Banamex <sup>2</sup>	Dólares	4,197.4	186.9	Libor + 2.45%	Interés	Oct 2022	-	US\$105M swap <sup>6</sup>
	Notas Quirografarias (2022) <sup>3</sup>	Dólares	3,035.1	135.2	5.25%	Interés	Nov 2022	-	-
	Notas Quirografarias (2029) <sup>4</sup>	Dólares	11,898.7	529.8	4.962%	Interés	Jul 2029	-	-
	<b>Deuda Total</b>		<b>24,564.4</b>	<b>1,093.8</b>					
	<b>Efectivo Neto</b>		<b>1,842.0</b>	<b>82.0</b>					
	<b>Deuda Neta</b>		<b>22,722.4</b>	<b>1,011.8</b>					

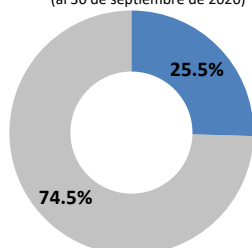
(1) Crédito sindicado revolvente sin garantía. (2) Crédito sindicado sin garantía; sólo intereses para los primeros tres años. (3) Valor del bono a costo: US\$425 millones / Ps. 8,388 millones.

(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 30 de septiembre de 2020)



■ Tasa Variable ■ Tasa Fija



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 30 de septiembre de 2020 y las expectativas proyectadas por Terrafina para los próximos seis trimestres:

### Apalancamiento (LTV)

(al 30 de septiembre 2020)	(millones de pesos)	(millones de dólares)
Activos Totales	57,547.6	2,562.5
Deuda Total	24,564.4	1,093.8

**Apalancamiento (LTV)<sup>1</sup> 42.7%**

(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	30 de septiembre 2020	1,842.0	82.0
Impuestos por recuperar	Σ siguientes 6 trimestres	90.6	4.0
UAFI <sup>1</sup> después de distribuciones	Σ siguientes 6 trimestres	2,801.3	126.6
Línea Disponible de Crédito	30 de septiembre 2020	3,703.2	89.9

	período	(millones de pesos)	(millones de dólares)
Pago de Intereses	Σ siguientes 6 trimestres	1,506.1	67.1
Pago de Principal	Σ siguientes 6 trimestres	397.7	17.7
CAPEX Recurrente	Σ siguientes 6 trimestres	221.3	9.9
Gastos de Desarrollo	Σ siguientes 6 trimestres	376.2	16.8

**Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD)<sup>2</sup> 3.4x**

(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

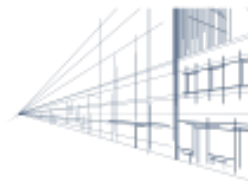
Adicionalmente, al 30 de septiembre de 2020, Terrafina se encontraba en total cumplimiento con las obligaciones impuestas en la emisión de sus bonos con vencimiento en el año 2022 y 2029 como se muestra en la siguiente tabla:

### Obligaciones de cumplimiento Bono Sin Garantía

(al 30 de septiembre 2020)	Terrafina	Obligaciones de Cumplimiento del Bono
Apalancamiento (LTV) <sup>1</sup>	43.5%	≤ 60%
Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD) <sup>2</sup>	3.4x	≥ 1.5x
Límite de Deuda Garantizada a Activos Totales	5.8%	≤ 40%
Límite de Activos no Gravados a Deuda No Garantizada	230.0%	≥ 150%

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

Fuente: PGIM Real Estate - Capital Markets



Terrafina realiza los siguientes ajustes a su guía para el 2020 como se muestra en la siguiente tabla:

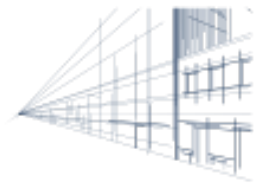
### Guía 2020

	Previa	Ajustada
Ocupación al cierre de año	95% - 96%	95%-96%
Porcentaje del reparto de distribuciones <sup>1</sup>	85%	85%
Distribución anual por CBFÍ	\$0.1150 centavos de dólar - \$0.1170 centavos de dólar	\$0.1060 centavos de dólar - \$0.10.80 centavos de dólar
CAPEX por pie cuadrado (Total ARB)	\$0.26 centavos de dólar - \$0.29 centavos de dólar	\$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.*

Terrafina estima un ajuste en la distribución por CBFÍ anualizada en un rango del 7 % a 8% como resultado de los siguientes factores:

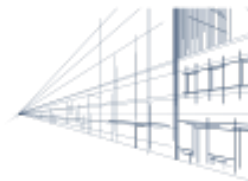
- Desocupación adicional en las propiedades en el segundo semestre 2020 por estrategias de consolidación de operaciones de algunos inquilinos.
- El plan de diferimiento de rentas que considera que el 30% de estos diferimientos serán cobrados hasta el 1T21.
- Un incremento en gastos financieros como resultado de la disposición de US\$150 millones de la línea de crédito revolvente a inicios del 2T20 para estar bien posicionados durante la contingencia.
- Los incumplimientos en rentas de inquilinos que se encuentran en negociaciones (mismos que se originaron antes del COVID19).



### Cobertura de Analistas

Al cierre del 3T20, 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](http://www.terraFINA.mx)

### Acerca de PGIM Real Estate

Como uno de los administradores inmobiliarios más grandes del mundo con \$182.0 mil millones de dólares americanos en activos administrados<sup>1</sup>, 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 \$1.4 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<sup>2</sup> 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](http://www.pgimrealestate.com).

<sup>1</sup>Al 30 de junio de 2020. Incluye \$39.3 mil millones de dólares americanos en activos administrados (AUA, por sus siglas en inglés).

<sup>2</sup>Incluye préstamos heredados (*legacy loans*) a través de la empresa matriz de PGIM, PFI.

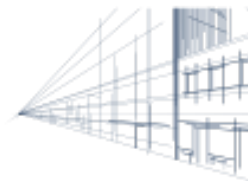
### Acerca de PGIM y Prudential Financial, Inc.

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<sup>1</sup> con más de \$ 1.4 mil millones de dólares americanos en activos bajo administración (AUM, por sus siglas en inglés) al 30 de junio 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](http://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](http://news.prudential.com).

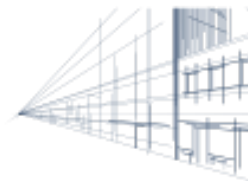
*Prudential Financial, Inc. de los Estados Unidos no está afiliada de ninguna manera con Prudential plc, constituida en el Reino Unido o con Prudential Assurance Company, una subsidiaria de M&G plc, constituida en el Reino Unido.*

<sup>1</sup>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.



Terrafina  
(BMV: TERRA13)

cordialmente lo invita a participar en la teleconferencia de Resultados del  
Tercer trimestre del 2020

Viernes, 23 de octubre 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/2133/37684>

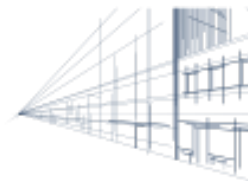
**Para acceder a la repetición, por favor marcar:**

E.E.U.U. +1-877-481-4010

Internacional (marcación fuera de los E.E.U.U) +1-919-882-2331

Código de acceso: 37684





## 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.

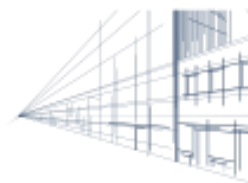
Adicionalmente, existen ingresos contables que deben registrarse con base en las NIIF; sin embargo, estos ingresos no son monetarios por lo que se excluyen en el cálculo de las principales métricas del reporte.

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.

<b>Ingresos</b>		3T20	3T19	3T20	3T19
		<i>(millones de pesos)</i>		<i>(millones de dólares)</i>	
<i>cálculo ION</i>	<b>Cobranza Neta <sup>1</sup></b>	<b>1,114.5</b>	<b>927.0</b>	<b>50.4</b>	<b>50.8</b>
<i>cálculo ION</i>	Ingresos por Rentas	1,103.6	945.8	49.9	48.7
<i>cálculo ION</i>	Ingresos No Cobrados del Trimestre	-94.2	-98.0	-4.2	-3.3
<i>cálculo ION</i>	Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	105.2	79.2	4.7	5.4
<i>No Monetario</i>	Ingresos Devengados <sup>2</sup>	-1.7	5.1	-0.1	0.3
	<b>Otros Ingresos Operativos</b>	<b>29.7</b>	<b>71.0</b>	<b>1.3</b>	<b>3.7</b>
<i>cálculo ION</i>	Gastos Reembolsables como Ingresos <sup>3</sup>	16.0	57.3	0.7	3.0
<i>cálculo AFFO</i>	Mejoras de Inquilinos Reembolsables	7.9	9.3	0.4	0.5
<i>No Monetario</i>	Otros Ingresos No Monetarios	5.8	4.4	0.3	0.2
	<b>Ingresos Netos</b>	<b>1,131.5</b>	<b>1,022.0</b>	<b>51.2</b>	<b>52.6</b>
<i>cálculo ION</i>	Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación <sup>4</sup>	3.8	10.2	0.2	0.5

*(1) Cobranzas netas = ingresos por rentas - Ingresos no cobrados del trimestre + ingresos cobrados del trimestre anterior. (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*



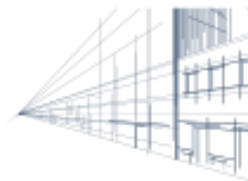
## Anexo 2 – Gastos de Bienes Raíces

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:

		<b>Gastos de Bienes Raíces</b>				
		<b>3T20</b>	<b>3T19</b>	<b>3T20</b>	<b>3T19</b>	
		<i>(millones de pesos)</i>		<i>(millones de dólares)</i>		
		Reparaciones y Mantenimiento	-88.2	-63.7	-4.0	-3.3
<i>cálculo ION</i>		Recurrente	-10.6	-10.2	-0.5	-0.5
<i>cálculo AFFO</i>		No Recurrente	-77.6	-53.5	-3.6	-2.8
		Impuestos Propiedad	-42.6	-7.6	-1.9	-0.4
<i>cálculo ION</i>		Operativos	-24.8	-0.1	-1.1	0.0
<i>No Monetarios</i>		No Operativos	-17.8	-7.6	-0.8	-0.4
<i>cálculo ION</i>		Comisión por Administración de Propiedad	-21.9	-18.4	-1.0	-0.9
<i>cálculo ION</i>		Electricidad	-2.0	-14.8	-0.1	-0.8
<i>cálculo AFFO</i>		Comisión Agentes	-32.6	-15.4	-1.5	-0.8
		Seguro de Cobertura de Propiedad	-7.1	-3.2	-0.3	-0.2
<i>cálculo ION</i>		Operativos	-6.3	-2.4	-0.3	-0.1
<i>cálculo UAFIDA</i>		Administrativos	-0.8	-0.8	0.0	0.0
<i>cálculo ION</i>		Seguridad	-3.2	-5.1	-0.1	-0.3
<i>cálculo UAFIDA</i>		Publicidad	-0.3	-0.8	0.0	0.0
		Otros Gastos	-3.5	-27.4	-0.2	-1.4
<i>cálculo ION</i>		Relacionados con la Operación	-2.1	-7.2	-0.1	-0.4
<i>No Monetarios</i>		No Relacionados con la Operación	0.0	-18.1	0.0	-0.9
<i>cálculo UAFIDA</i>		Administrativos	-1.4	-2.1	-0.1	-0.1
<i>No Monetarios</i>		Estimación Cuentas Cobro Dudoso	-6.2	-10.1	-0.3	-0.5
		<b>Gastos Bienes Raíces Totales</b>	<b>-207.7</b>	<b>-166.5</b>	<b>-9.5</b>	<b>-8.6</b>

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting



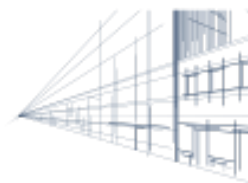
### Anexo 3 – Comisiones y Gastos de Administración

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:

		3T20		3T19	
		(millones de pesos)		(millones de dólares)	
cálculo UAFIDA	Comisión del Asesor Externo	-67.9	-60.6	-3.1	-3.1
	Honorarios Legales	-10.3	-3.3	-0.5	-0.2
cálculo UAFIDA	Recurrentes	0.0	-0.6	0.0	0.0
cálculo AFFO	No Recurrentes	-10.3	-2.6	-0.5	-0.1
	Otros Honorarios Profesionales	-6.6	-8.1	-0.3	-0.4
cálculo UAFIDA	Recurrentes	-5.1	-6.8	-0.2	-0.4
cálculo AFFO	No Recurrentes	-1.6	-1.3	-0.1	-0.1
	Honorarios Administrativos	-17.6	-34.4	-0.8	-1.8
cálculo UAFIDA	Recurrentes	-17.6	-12.3	-0.8	-0.6
No Operativos	No Recurrentes <sup>1</sup>	0.0	-22.2	0.0	-1.1
cálculo UAFIDA	Sueldos	-8.4	-6.3	-0.4	-0.3
cálculo UAFIDA	Honorarios del Fiduciario	-3.7	-2.9	-0.2	-0.1
cálculo UAFIDA	Otros Gastos	-1.7	-3.6	-0.1	-0.2
<b>Comisiones y Gastos de Admón. Totales</b>		<b>-116.3</b>	<b>-119.2</b>	<b>-5.3</b>	<b>-6.1</b>

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



## Anexo 4 – Reconciliación

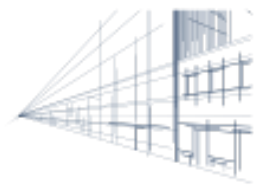
	3T20	3T20
	<i>(millones de pesos)</i>	<i>(millones de dólares)</i>
<b>Reconciliación de Utilidad (Pérdida) a FFO, UAFIDA y ION</b>		
<b>Utilidad (Pérdida) Integral</b>	<b>-501.2</b>	<b>10.6</b>
<i>Sumar (Restar) Ajustes de Conversión Cambiaria:</i>		
Ajuste de Conversión Cambiaria	699.6	0.0
Cambios Valor Razonable de los Préstamos de Otros Resultados Integrales	1,262.7	56.2
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero:</i>		
Gastos de Deuda No Recurrente	19.2	1.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes No Monetarios:</i>		
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	-1.5	0.0
Ganancia (pérdida) por los Instrumentos Financieros Derivados	2.7	0.1
Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	-121.3	-5.6
Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	-2.3	-0.1
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	-744.9	-34.4
Ganancia (Pérdida) por Venta de Bienes Raíces	0.0	0.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>		
Reparaciones y Mantenimiento No Recurrente	77.6	4.0
Impuestos Propiedad No Operativos	17.8	0.9
Comisiones Arrendamiento	32.6	1.7
Estimación Cuentas Cobro Dudoso	6.2	0.3
Otros Gastos No Relacionados con la Operación	0.0	0.0
Honorarios Legales No Recurrentes	10.3	0.5
Otros Honorarios Profesionales No Recurrentes	1.6	0.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>		
Ingresos No Cobrados del Trimestre	-94.2	-4.3
Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	105.2	4.8
Ajuste Valor Razonable de las Propiedades de Inversión JVs	-68.0	-3.1
Ingresos Devengados	1.7	0.1
Otros Ingresos No Monetarios	-5.8	-0.3
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	-7.9	-0.4
<i>Sumar (Restar) Honorarios Administrativos No Operativos</i>		
Honorarios Administrativos No Operativos	0.0	0.0
<b>Fondos de la Operación (FFO)</b>	<b>690.0</b>	<b>31.1</b>
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero</i>		
Intereses Financieros	267.2	12.1
Gastos de Deuda Recurrentes	0.0	0.0
Productos Financieros	-0.9	0.0
<b>UAFIDA</b>	<b>956.3</b>	<b>43.2</b>
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>		
Comisión del Asesor Externo	67.9	3.1
Honorarios Legales Recurrentes	0.0	0.0
Otros Honorarios Profesionales Recurrentes	5.1	0.2
Honorarios Administrativos	17.6	0.8
Sueldos	8.4	0.4
Honorarios del Fiduciario	3.7	0.2
Otros Gastos	1.7	0.1
Publicidad	0.3	0.0
Seguro de Cobertura de Propiedad Administrativos	0.8	0.0
Otros Gastos Administrativos	1.4	0.1
<b>ION</b>	<b>1,063.4</b>	<b>48.0</b>
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>		
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes	10.6	0.5
Impuestos Propiedad Recurrentes	24.8	1.1
Comisión por Administración de Propiedad	21.9	1.0
Electricidad	2.0	0.1
Seguro de Cobertura de Propiedad Operativos	6.3	0.3
Seguridad	3.2	0.1
Otros Gastos Relacionados con la Operación	2.1	0.1
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>		
Otros Ingresos No Monetarios	5.8	0.3
Ingresos Devengados	-1.7	-0.1
Ingresos No Cobrados del Trimestre	94.2	4.3
Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	-105.2	-4.8
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	7.9	0.4
Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación	-3.8	-0.2



<b>Ingresos Netos</b>	<b>1,131.5</b>	<b>51.2</b>
-----------------------	----------------	-------------

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

	3T20 <i>(millones de pesos)</i>	3T20 <i>(millones de dólares)</i>
<b>Utilidad (Pérdida) Integral</b>	<b>-501.2</b>	<b>10.6</b>
<i>Sumar (Restar) Ajustes de Conversión Cambiaria:</i>		
Ajuste de Conversión Cambiaria	699.6	0.0
Cambios Valor Razonable de los Préstamos de Otros Resultados Integrales	1,262.7	56.2
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero:</i>		
Gastos de Deuda No Recurrente	19.2	0.9
<i>Sumar (Restar) Ajustes No Monetarios:</i>		
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	-1.5	0.0
Ganancia (pérdida) por los Instrumentos Financieros Derivados	2.7	0.1
Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	-121.3	-5.6
Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	-2.3	-0.1
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	-744.9	-34.4
Ganancia (Pérdida) por Venta de Bienes Raíces	0.0	0.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>		
Impuestos Propiedad No Operativos	17.8	0.8
Estimación Cuentas Cobro Dudoso	6.2	0.3
Otros Gastos No Relacionados con la Operación	0.0	0.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>		
Ingresos No Cobrados del Trimestre	-94.2	-4.3
Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	105.2	4.8
Ajuste Valor Razonable de las Propiedades de Inversión JVs	-68.0	-3.1
Ingresos Devengados	1.7	0.1
Otros Ingresos No Monetarios	-5.8	-0.3
<i>Sumar (Restar) Honorarios Administrativos No Operativos</i>		
Honorarios Administrativos No Operativos	0.0	0.0
<b>Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)</b>	<b>575.8</b>	<b>25.9</b>



## 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).

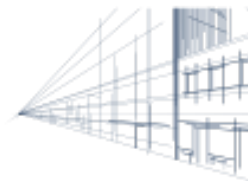
<b>Tasa Cap Rate Implícita</b>	
Precio Promedio 3T20 (dólares) <sup>1</sup>	1.26
(x) CBFIs ( millones de certificados)	790.6
<b>(=) Capitalización del Mercado</b>	<b>992.6</b>
(+) Deuda Total	1,093.8
<b>(-) Efectivo</b>	<b>82.0</b>
<b>(=) Valor de la Empresa</b>	<b>2,004.4</b>
<b>(-) Reserva Territorial</b>	<b>41.5</b>
<b>(=) Valor Implícito Operativo de los Bienes Raíces</b>	<b>1,962.9</b>
Ingreso Operativo Neto (ION) 2020e	186.0
<b>Tasa Cap Rate Implícita</b>	<b>9.5%</b>

*Datos expresados en millones de dólares excepto donde se indique.*

*(1) Precio promedio: Ps.25.51 y tipo de cambio promedio del 3T20: Ps.23.30*

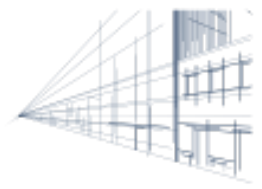
### Cálculo Cap Rate con NAV

<b>(+) Propiedades de Inversión (excluyendo reserva territorial)</b>	<b>2,406.6</b>
(+) Reserva Territorial	41.5
<b>(+) Efectivo</b>	<b>82.0</b>
<b>(-) Pasivos Totales</b>	<b>1,093.8</b>
<b>(=) NAV<sup>1</sup></b>	<b>1,436.3</b>
(/) CBFIs ( millones de certificados)	790.6
<b>(=) NAV por CBFi (dólares)</b>	<b>1.8</b>
<b>Precio CBFi (cálculo por NAV)</b>	<b>1.8</b>
(x) CBFIs ( millones de acciones)	790.6
<b>(=) Valor de la Empresa</b>	<b>1,436.3</b>
(+) Deuda Total y Pasivos	1,093.8
<b>(-) Efectivo</b>	<b>82.0</b>
<b>(=) Valor de la Empresa</b>	<b>2,448.1</b>
<b>(-) Reserva Territorial</b>	<b>41.5</b>
<b>(=) Valor Implícito en la Operación</b>	<b>2,406.6</b>
Ingreso Operativo Neto (ION) 2020e	186.0
<b>Tasa Cap Rate Implícita</b>	<b>7.7%</b>



## Estados Financieros

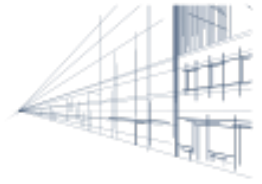
<b>Estado de Resultados</b>	<b>3T20</b>	<b>3T20</b>
	<i>(miles de pesos)</i>	<i>(miles de dólares)</i>
Ingresos por rentas	1,101,875	49,809
Otros ingresos operativos	29,662	1,342
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	-207,737	-9,479
Honorarios y gastos diversos	-116,286	-5,264
Ganancia (pérdida) realizada por venta de bienes raíces		0
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	744,898	34,425
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de los préstamos	121,313	5,605
Ganancia (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	2,291	106
Ganancia (pérdida) neta realizada por los instrumentos financieros derivados	-2,721	-121
Ganancia (pérdida) cambiaria	1,517	50
<b>Utilidad de operación</b>	<b>1,674,812</b>	<b>76,473</b>
Productos financieros	943	43
Gastos financieros	-286,441	-12,962
<b>Gastos financieros-neto</b>	<b>-285,498</b>	<b>-12,920</b>
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	71,791	3,317
<b>Utilidad Neta del periodo</b>	<b>1,461,105</b>	<b>66,870</b>
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-699,613	0
Cambios en el valor razonable de los préstamos a valor razonable a través de otros resultados integrales	-1,262,661	-56,225
<b>Utilidad integral del periodo</b>	<b>-501,169</b>	<b>10,645</b>



## Estados Financieros

<b>Balance General</b>	<b>30-sep-20</b>	<b>30-sep-20</b>
<i>(miles de pesos)</i>	<i>(miles de pesos)</i>	<i>(miles de dólares)</i>
<b>Activos</b>		
<b>Activo no circulante</b>		
Propiedades de inversión	54,046,636	2,406,640
<small>(Costo: 30/09/2020 - Ps.44,261,774, US\$2,344,799; 30/06/2020 - Ps.44,207,154, US\$2,342,332)</small>		
Inversiones a través del método de participación	824,000	36,692
Rentas diferidas por cobrar	325,571	14,497
Préstamo por cobrar	31,675	1,410
Efectivo restringido	35,301	1,572
<b>Activo circulante</b>		
Otras cuentas por cobrar	155,924	6,943
Impuestos por recuperar	90,597	4,034
Pagos anticipados	33,460	1,490
Rentas diferidas por cobrar	19,958	889
Cuentas por cobrar	142,482	6,344
<small>(Reserva para cuentas incobrables: 30/09/2020 - Ps.128,676, US\$5,730; 30/06/2020 - Ps.125,083, US\$5,445)</small>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,841,968	82,021
<b>Total activos</b>	<b>57,547,572</b>	<b>2,562,533</b>
<b>Activos netos atribuible a los inversionistas (patrimonio neto)</b>		
Contribuciones netas	18,701,218	1,556,093
Utilidades acumuladas	-1,350,817	-203,544
Ajuste de conversión cambiaria	12,992,364	-
Reserva de riesgo de crédito propio	1,715,883	74,989
<b>Total activos netos</b>	<b>32,058,648</b>	<b>1,427,538</b>
<b>Pasivos</b>		
<b>Pasivo no circulante</b>		
Préstamos	24,153,199	1,075,517
<small>(Costo: 30/09/2020 - Ps.23,574,301, US\$1,049,739; 30/06/2020 - Ps.25,917,793, US\$1,128,259)</small>		
Instrumentos financieros derivados	45,054	2,006
Depósitos de arrendatario	311,899	13,889
Proveedores y otras cuentas por pagar	7,328	326
<b>Pasivo circulante</b>		
Proveedores y otras cuentas por pagar	423,777	18,870
Préstamos	411,213	18,311
<small>(costo: 30/09/2020 - Ps.411,213, US\$18,310; 30/06/2020 - Ps.460,017, US\$20,026)</small>		
Depósitos de arrendatarios	136,454	6,076
<b>Total pasivo (excluyendo activo neto atribuible a los Inversionistas)</b>	<b>25,488,924</b>	<b>1,134,995</b>
<b>Total pasivos y activos netos</b>	<b>57,547,572</b>	<b>2,562,532</b>

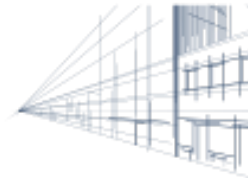




## Estados Financieros

### Estado de Flujo de Efectivo

	Sep-20	Sep-20
	<i>(miles de pesos)</i>	<i>(miles de dólares)</i>
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación:</b>		
Utilidad (pérdida) del período	-365,610	66,870
Ajustes:		
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	964,071	-34,425
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	1,005,180	-5,605
Pérdida (utilidad) neta realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	40,801	-106
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	0	0
Utilidad realizada por venta de propiedades de inversión	13,130	0
Estimación para cuentas de cobro dudoso	19,186	283
Intereses pagados por préstamos	818,722	12,076
Intereses devengados en cuentas bancarias	-2,483	-43
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	-60,097	-3,317
Disminución (aumento) rentas diferidas por cobrar	-67,489	78
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar	-67,325	1,521
Disminución (aumento) en impuestos por recuperar	66,578	2,570
Disminución (aumento) en impuestos al valor agregado reembolsado	-50,998	-1,655
Disminución (aumento) en pagos anticipados	-12,433	1,173
Disminución (aumento) en otros activos	20,903	714
(Disminución) aumento en depósitos de arrendatarios	66,540	-1,591
(Disminución) aumento en proveedores y otras cuentas por pagar	63,011	1,838
<b>Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de operación</b>	<b>2,451,687</b>	<b>40,383</b>
<b>Flujo de efectivo de actividades de inversión</b>		
Mejoras de propiedades de inversión	-441,177	-2,468
Ingreso por disposición de propiedades de inversión	-	-
Intereses devengados en cuentas bancarias	2,483	43
Inversiones a través del método de participación	-	-
Cobros de préstamo por cobrar	-30,426	-101
<b>Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de inversión</b>	<b>-469,120</b>	<b>-2,527</b>
<b>Flujo de efectivo de actividades de financiamiento</b>		
Prestamos recibidos	3,928,031	0
Pago de préstamos	-2,961,359	-75,000
Intereses pagados por préstamos	-910,315	-17,310
Efectivo restringido	-	-
Distribuciones pagadas a accionistas	-1,399,394	-20,659
<b>Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de financiamiento</b>	<b>-1,343,037</b>	<b>-112,969</b>
(Disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo	639,530	-75,113
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	1,266,322	157,134
Efectos cambiarios sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	-63,884	-
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período</b>	<b>1,841,968</b>	<b>82,021</b>



Atribuible a los Inversionistas

**Estado de Variaciones en el Capital Contable**

(miles de pesos)

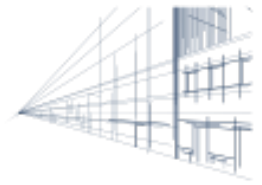
	Contribuciones netas	Reserva para ajuste de conversión cambiaria	Reserva de riesgo de crédito propio	Utilidades (pérdidas) acumuladas	Total activos netos
Balance al 1 de enero de 2020	18,701,218	7,783,691	669,393	414,187	27,568,489
Contribución de capital	-	-	-	-	-
Distribuciones a tenedores	-	-	-	-1,399,394	-1,399,394
<b>Utilidad integral</b>					
Utilidad (pérdida) neta del período	-	-	-	-365,610	-365,610
<b>Otros resultados integrales</b>					
Ajuste por conversión de divisas	-	5,208,673	-	-	5,208,673
Ajuste por valor razonable de préstamos	-	-	1,046,490	-	1,046,490
<b>Total de utilidad (pérdida) utilidad integral</b>	-	<b>5,208,673</b>	<b>1,046,490</b>	<b>-365,610</b>	<b>5,889,553</b>

**Activo neto (patrimonio neto) al 30 de septiembre de 2020**      **18,701,218**      **12,992,364**      **1,715,883**      **-1,350,817**      **32,058,648**

(miles de dólares)

	Contribuciones netas	Reserva para ajuste de conversión cambiaria	Reserva de riesgo de crédito propio	Utilidades (pérdidas) acumuladas	Total activos netos
Balance al 1 de enero de 2020	832,746	346,600	29,807	18,443	1,227,596
Contribución de capital	-	-	-	-	-
Distribuciones a tenedores	-	-	-	-62,314	-62,314
<b>Utilidad integral</b>					
Utilidad (pérdida) neta del período	-	-	-	-16,280	-16,280
<b>Otros resultados integrales</b>					
Ajuste por conversión de divisas	-	231,937	-	-	231,937
Ajuste por valor razonable de préstamos	-	-	46,599	-	46,599
<b>Total de utilidad (pérdida) utilidad integral</b>	-	<b>231,937</b>	<b>46,599</b>	<b>-78,594</b>	<b>199,942</b>

**Activo neto (patrimonio neto) al 30 de septiembre de 2020**      **832,746**      **578,536**      **76,406**      **-60,150**      **1,427,538**



## THIRD QUARTER 2020 EARNINGS REPORT

Mexico City, October 22<sup>nd</sup>, 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 third quarter 2020 (3Q20) 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 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 September 30th 2020

---

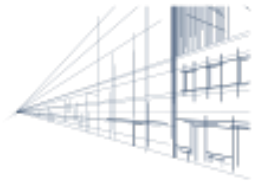
#### Operating

- **As of September 30<sup>th</sup> 2020, the occupancy rate was 95.5%, a 79 basis point decrease compared to the third quarter of 2019 (3Q19).**
- **Renewal rate in 3Q20 was 82.2%.**
- **Annualized average leasing rate per square foot in 3Q20 was US\$5.18, unchanged compared to 3Q19.**
- **In 3Q20, Terrafina reported a total of 42.3 million square feet (msf) of Gross Leasable Area (GLA) comprised of 289 properties and 306 tenants.**
- **3Q20 leasing activity totaled 2.6 msf, of which 15.6% corresponded to new leases, 57.2% to lease renewals and 27.2% to early renewals. Leasing activity was concentrated in the Ciudad Juarez, Queretaro, Ciudad Acuña, Monclova, Guadalajara, Cuautitlan Izcalli, San Luis Potosi, Chihuahua, Torreon, Ramos Arizpe, Hermosillo and Irapuato markets.**

#### Contacts:

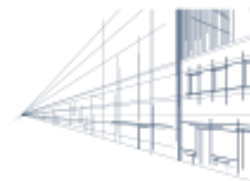
Francisco Martinez  
Investor Relations Officer  
Tel: +52 (55) 5279-8107  
E-mail: francisco.martinez@terrafinamx

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



## Financial

- 3Q20 net collections (rental revenue - uncollected revenue from the quarter + revenue collected from the previous quarter) were \$50.4 million, a 0.9% or US\$0.5 million decrease compared to 3Q19.
- 3Q20 rental revenues reached US\$49.9 million, a 2.4% or US\$1.2 million increase compared to 3Q19.
- 3Q20 NOI was US\$48.0 million, a 6.4% or US\$3.3 million decrease compared to 3Q19.
- The NOI margin reached 93.7%, a 79 basis point decrease compared to 3Q19.
- 3Q20 EBITDA reached US\$43.2 million, a decrease of 6.8% or US\$3.2 million compared to 3Q19.
- The EBITDA margin for 3Q20 was 84.3%, a 107 basis point decrease compared to 3Q19.
- 3Q20 adjusted funds for operations (AFFO) reached US\$25.9 million, a decrease of 15.1% or US\$4.6million compared to 3Q19.
- The AFFO margin for 3Q20 was 50.2% for 3Q20, a 546 basis point decrease compared to 3Q19.
- 3Q20 distributions totaled US\$22.0 million, on an 85% AFFO payout ratio. As a result, Terrafina will distribute Ps.0.6191 per CBF1 (US\$0.0279 per CBF1) for distributions corresponding to the period from July 1<sup>st</sup> to September 30<sup>th</sup>, 2020.
- The dividend yield for the quarter was 8.9% considering the average share price for the quarter of US\$1.26 (Ps.27.79).



## Operating and Financial Highlights

<b>Operating</b>	<b>Sep20</b>	<b>Sep19</b>	<b>Var.</b>			
Number of Developed Properties	289	289	0			
Gross Leasable Area (GLA) (msf) <sup>1</sup>	42.3	41.8	0.5			
Land Reserves (msf)	5.66	5.66	0.00			
Occupancy Rate <sup>2</sup>	95.5%	96.3%	-79 bps			
Avg. Leasing Rent/ Square Foot (dollars)	5.18	5.18	0.00			
Weighted Average Remaining Lease Term (years)	3.68	3.48	0.20			
Renewal Rate <sup>3</sup>	82.2%	94.6%	-1,244 bps			

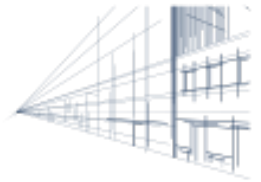
  

<b>Quarterly Financial</b>	<b>3Q20</b>	<b>3Q19</b>	<b>Var.</b>		<b>3Q20</b>	<b>3Q19</b>	<b>Var.</b>
				fx	22.1330	19.4256	
	(millions of pesos unless otherwise stated)				(millions of dollars unless otherwise stated)		
Net Collections <sup>4</sup>	1,114.5	927.0	20.2%		50.4	50.8	-0.9%
Rental Revenues <sup>5</sup>	1,103.6	945.8	16.7%		49.9	48.7	2.4%
Other Operating Income	29.7	53.9	-45.0%		1.3	2.8	-52.4%
Cash-basis Revenues <sup>6</sup>	1,134.2	994.6	14.0%		51.3	54.3	-5.6%
Cash-basis Revenues + Tenant Improvement Reimbursements <sup>7</sup>	1,142.1	1,003.9	13.8%		51.6	54.8	-5.8%
Net Revenues	1,131.5	982.0	15.2%		51.2	51.3	-0.3%
Net Operating Income (NOI)*	1,063.4	926.3	14.8%		48.0	51.3	-6.4%
NOI Margin	93.7%	94.5%	-79 bps		93.7%	94.5%	-79 bps
EBITDA <sup>8*</sup>	956.3	829.5	15.3%		43.2	46.4	-6.8%
EBITDA Margin	84.3%	85.4%	-107 bps		84.3%	85.4%	-107 bps
Funds from Operations (FFO)*	690.0	585.3	17.9%		31.2	33.8	-7.8%
FFO Margin	60.8%	62.2%	-141 bps		60.8%	62.2%	-141 bps
Adjusted Funds from Operations (AFFO)*	575.8	521.8	10.4%		25.9	30.5	-15.1%
AFFO Margin	50.2%	55.7%	-546 bps		50.2%	55.7%	-546 bps
Distributions	489.5	480.9	1.8%		22.0	25.1	-12.3%
Distributions per CBF <sup>9</sup>	0.6191	0.6083	1.8%		0.0279	0.0318	-12.3%

<b>Balance Sheet</b>	<b>Sep20</b>	<b>Jun20</b>	<b>Var.</b>		<b>Sep20</b>	<b>Jun20</b>	<b>Var.</b>
				fx	22.9715	22.9715	
	(millions of pesos unless otherwise stated)				(millions of dollars unless otherwise stated)		
Cash & Cash Equivalents	1,842.0	3,609.6	-49.0%		82.0	157.1	-47.8%
Investment Properties	54,046.6	54,436.6	-0.7%		2,406.6	2,369.7	1.6%
Land Reserves	931.5	944.5	-1.4%		41.5	41.1	0.9%
Total Debt	24,564.4	25,807.1	-4.8%		1,093.8	1,123.4	-2.6%
Net Debt	22,722.4	22,197.5	2.4%		1,011.8	966.3	4.7%

(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 + revenue collected from previous quarter. (5) Excluding accrued income as it is a non-cash item. (6) Net collections + reimbursable expenses + profit from JVs. This figure is used as denominator for NOI, EBITDA and FFO margin calculation. (7) Cash-basis revenues (as defined in note 6) + tenant improvement reimbursements is used as denominator for AFFO margin calculation. (8) Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization. (9) 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 "3Q20 Financial Performance" and "Appendices" section available in this document.



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

---

During the third quarter, Terrafina delivered positive operating and financial results, a testament to the resilience of the industrial real estate sector as well as of our tenants' operations. We continue to report a moderate impact from COVID-19; rent collections seem to have stabilized as we did not receive additional rent relief requests in the third quarter. Additionally, we made a second repayment to our revolving credit facility. In total, we have repaid 80% of the US\$150 million granted as a precautionary measure earlier in the year. As for our balance sheet liquidity level, our cash accounted for US\$82 million as of September 30<sup>th</sup>, 2020. This more than covers Terrafina's short term needs.

We remain positive on the sector's outlook given growth opportunities in the manufacturing for the export sector, supported by multinational companies that have chosen to gradually relocate their operations to Mexico to be better positioned to serve the USA market. Companies are still looking to diversify production distribution; Mexico offers material savings from low-cost qualified labor, as well as an important reduction of transportation time.

We also see that as a result of the confinement consumption habits have changed, and e-commerce has benefited significantly. We therefore expect additional demand for logistics space going forward. In Terrafina, we are evaluating new logistics projects since we expect to see very good performance in the main logistics markets driven by e-commerce.

Leasing activity reached 2.6 million square feet in the third quarter. 60.9% in the Northern region (Ciudad Juarez, Ciudad Acuña, Monclova, Chihuahua, Torreon, Ramos Arizpe and Hermosillo), 31.1% in the Bajío (Queretaro, Guadalajara, San Luis Potosi and Irapuato), and 8.0% in the Central region (Cuautitlan Izcalli). Additionally, 57.2% was normal renewals, 27.2% was early renewals, and 15.6% was new leases which had a weighted average lease duration of five years.

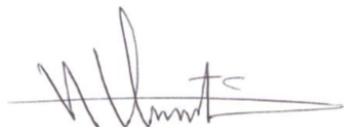
Our annualized rental rate per square foot for the quarter was US\$5.18. We posted a 95.5% overall occupancy rate in the portfolio. The Northern region saw a 70 bps decrease in occupancy levels (closed at 97.6%), the Bajío saw 120 bps increase (reaching 89.1%), and the Central region saw a 170 bps decrease (closed at 96.3%).

In terms of our financial results for the 3Q, net collection reached US\$50.4 million, rental income was US\$49.9 million, Net Operating Income was US\$48.0 million (with a 93.7% margin), and we are distributing US\$22.0 million. The implied dividend yield is 8.9%, taking into account the average price of the CBFIs during the third quarter of 2020.

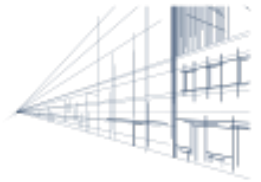
Finally, we are making an adjustment to our 2020 guidance. We are now expecting an occupancy as of year end of 94%-95% (vs. 95%-96% before) and distribution per CBFI of US\$0.1060-US\$0.1080 (vs. US\$0.1150-US\$0.1170 before). This implies an 8% cut to our annualized distribution per certificate guidance, which is a result of the following factors:

- Some additional vacancies during the second half of the year as some tenants follow consolidation strategies.
- The rent deferral payment plan, which assumes 30% of total rent deferrals will be received in 1Q21.
- Higher interest expenses as a result of the US\$150 million draw down from the revolver credit facility in early 2Q20 to be well positioned during the contingency.
- Overdue rents which are currently under payment negotiations (these originated pre-COVID19).

We will continue to work to add value to all our stakeholders over time. Thank you for your trust and your interest in Terrafina.



Alberto Chretin  
Chief Executive Officer and Chairman of the Board



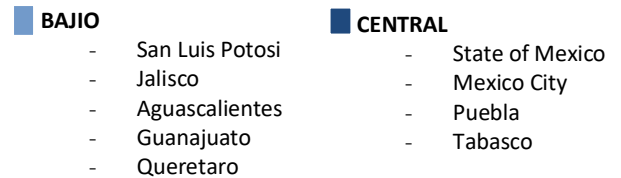
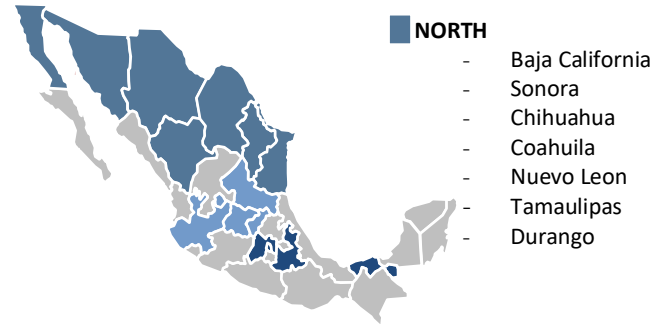
## Operating Highlights

### Highlights by Region

(as of September 30<sup>th</sup>, 2020)

	North	Bajío	Central	Total
# Buildings	203	56	30	289
# Tenants	201	64	41	306
GLA (msf)	26.5	9.5	6.2	42.3
Land Reserves (msf)	2.7	0.2	2.7	5.7
Occupancy Rate	97.6%	89.1%	96.3%	95.5%
Average Leasing Rate / Square Foot (dollars)	5.17	5.04	5.42	5.18
Annualized Rental Base %	64.0%	20.4%	15.6%	100.0%

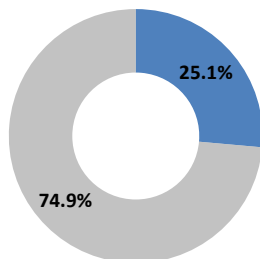
Source: PGIM Real Estate - Asset Management



Terrafina's 3Q20 Operations

### Composition by Asset Type as of 3Q20

(as a % of total GLA)

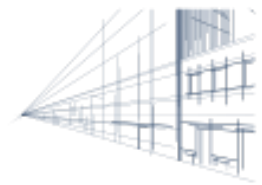


■ Distribution ■ Manufacturing

### Leasing Activity

	3Q20	3Q19	Var.
Operating Portfolio (msf):			
Renewals	1.5	0.6	0.9
Early Renewals	0.7	0.4	0.3
New Leases	0.4	0.6	-0.2
<b>Total Square Feet of Leases Signed</b>	<b>2.6</b>	<b>1.5</b>	<b>1.1</b>

Source: PGIM Real Estate - Asset Management



## Operating Highlights *(continued)*

### Occupancy and Rents by Region

	Occupancy Rate	Avg. Leasing Rent/ Square Foot (dollars)
<i>(As of September 30<sup>th</sup>, 2020)</i>		
<b>North</b>	<b>97.6%</b>	<b>5.17</b>
Baja California	96.7%	4.87
Tijuana	96.7%	4.87
Sonora	88.5%	4.89
Hermosillo	88.5%	4.89
Chihuahua	98.1%	5.13
Camargo	100.0%	3.00
Casas Grandes	100.0%	4.34
Chihuahua	98.0%	5.38
Ciudad Juarez	98.0%	4.91
Delicias	100.0%	6.18
Gomez Farias	100.0%	3.34
Coahuila	97.1%	5.29
Arteaga	100.0%	4.44
Ciudad Acuña	100.0%	5.40
Monclova	100.0%	5.61
Ramos Arizpe	97.1%	5.23
Saltillo	87.2%	5.25
Derramadero	100.0%	6.77
San Pedro de las Colinas	89.3%	2.10
Torreón	100.0%	4.34
Nuevo León	96.7%	5.29
Apodaca	100.0%	6.68
Monterrey	96.1%	5.06
Tamaulipas	100.0%	5.02
Reynosa	100.0%	5.02
Durango	100.0%	4.95
Durango	100.0%	5.12
Gomez Palacio	100.0%	3.23
<b>Bajo</b>	<b>89.1%</b>	<b>5.04</b>
San Luis Potosí	84.8%	4.95
San Luis Potosí	84.8%	4.95
Jalisco	97.7%	5.64
Guadalajara	97.7%	5.64
Aguascalientes	100.0%	4.51
Aguascalientes	100.0%	4.51
Guanajuato	85.7%	5.04
Celaya	100.0%	5.29
Irapuato	87.9%	5.53
Silao	83.2%	4.78
Querétaro	86.3%	4.93
Querétaro	86.3%	4.93
<b>Central</b>	<b>96.3%</b>	<b>5.42</b>
State of Mexico	95.7%	5.69
Cuautitlán Izcalli	98.6%	5.77
Huehuetoca	43.8%	4.26
Toluca	95.1%	5.51
Mexico City	100.0%	9.39
Azcapotzalco	100.0%	9.39
Puebla	100.0%	2.92
Puebla	100.0%	2.92
Tabasco	100.0%	3.81
Villahermosa	100.0%	3.81
<b>Total</b>	<b>95.5%</b>	<b>5.18</b>

Source: PGIM Real Estate - Asset Management

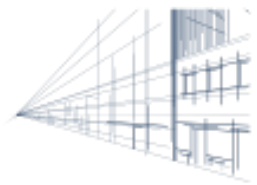
### Maturities and Renewals by Region

	Consolidated			
	Maturities (number of contracts)	% of Total Maturities	Renewals (number of contracts)	% of Total Renewals
<i>(As of September 30<sup>th</sup>, 2020)</i>				
<b>North</b>	<b>15</b>	<b>50.0%</b>	<b>13</b>	<b>86.7%</b>
Baja California	0	0.0%	0	0.0%
Tijuana	0	0.0%	0	0.0%
Sonora	1	3.3%	1	100.0%
Hermosillo	1	3.3%	1	100.0%
Chihuahua	12	40.0%	10	83.3%
Camargo	0	0.0%	0	0.0%
Casas Grandes	0	0.0%	0	0.0%
Chihuahua	5	16.7%	4	80.0%
Ciudad Juarez	7	23.3%	6	85.7%
Delicias	0	0.0%	0	0.0%
Gomez Farias	0	0.0%	0	0.0%
Coahuila	2	6.7%	2	100.0%
Arteaga	0	0.0%	0	0.0%
Ciudad Acuña	1	3.3%	1	100.0%
Monclova	0	0.0%	0	0.0%
Ramos Arizpe	1	3.3%	1	100.0%
Saltillo	0	0.0%	0	0.0%
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	0	0.0%	0	0.0%
Apodaca	0	0.0%	0	0.0%
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%
<b>Bajo</b>	<b>11</b>	<b>36.7%</b>	<b>9</b>	<b>81.8%</b>
San Luis Potosí	3	10.0%	3	100.0%
San Luis Potosí	3	10.0%	3	100.0%
Jalisco	1	3.3%	1	100.0%
Guadalajara	1	3.3%	1	100.0%
Aguascalientes	0	0.0%	0	0.0%
Aguascalientes	0	0.0%	0	0.0%
Guanajuato	1	3.3%	1	100.0%
Celaya	0	0.0%	0	0.0%
Irapuato	1	3.3%	1	100.0%
Silao	0	0.0%	0	0.0%
Querétaro	6	20.0%	4	66.7%
Querétaro	6	20.0%	4	66.7%
<b>Central</b>	<b>4</b>	<b>13.3%</b>	<b>1</b>	<b>25.0%</b>
Estado de Mexico	4	13.3%	1	25.0%
Cuautitlán Izcalli	2	6.7%	1	50.0%
Huehuetoca	0	0.0%	0	0.0%
Toluca	2	6.7%	0	0.0%
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%
<b>Total</b>	<b>30</b>	<b>100.0%</b>	<b>23</b>	<b>76.7%</b>

Source: PGIM Real Estate - Asset Management

\*Over the number of matured leases in the quarter





## 3Q20 Operational Performance

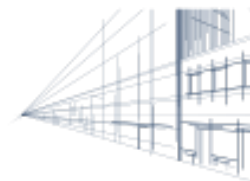
### Composition by Geographical Diversification

3Q20 geographic diversification of properties (GLA per square foot) was as follows: the Northern region of Mexico represented 62.7% of GLA, while the Bajío and Central regions represented 22.5% and 14.8% of GLA, respectively.

#### Geographic Distribution by Region and State

	3Q20	as a % of Total GLA 3Q20	3Q19	as a % of Total GLA 3Q19
<b>North</b>	<b>26.53</b>	<b>62.7%</b>	<b>26.04</b>	<b>62.3%</b>
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%	14.54	34.8%
Chihuahua	6.23	14.7%	5.83	14.0%
Ciudad Juarez	8.00	18.9%	8.00	19.1%
Delicias	0.52	1.2%	0.52	1.2%
Gomez Farias	0.08	0.2%	0.08	0.2%
Camargo	0.02	0.1%	0.02	0.1%
Casas Grandes	0.09	0.2%	0.09	0.2%
Coahuila	7.09	16.8%	6.96	16.7%
Arteaga	0.12	0.3%	0.12	0.3%
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%	4.55	10.9%
Saltillo	0.44	1.0%	0.62	1.5%
Derramadero	0.73	1.7%	0.54	1.3%
San Pedro de las Colinas	0.15	0.4%	0.15	0.4%
Torreon	0.39	0.9%	0.39	0.9%
Nuevo Leon	2.05	4.9%	2.06	4.9%
Apodaca	0.28	0.7%	0.52	1.2%
Monterrey	1.77	4.2%	1.54	3.7%
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%
<b>Bajío</b>	<b>9.51</b>	<b>22.5%</b>	<b>9.52</b>	<b>22.8%</b>
San Luis Potosi	3.33	7.9%	3.33	8.0%
San Luis Potosi	3.33	7.9%	3.33	8.0%
Jalisco	1.65	3.9%	1.66	4.0%
Guadalajara	1.65	3.9%	1.66	4.0%
Aguascalientes	0.99	2.3%	0.99	2.4%
Aguascalientes	0.99	2.3%	0.99	2.4%
Guanajuato	1.57	3.7%	1.57	3.7%
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	2.4%
Queretaro	1.98	4.7%	1.98	4.7%
Queretaro	1.98	4.7%	1.98	4.7%
<b>Central</b>	<b>6.25</b>	<b>14.8%</b>	<b>6.25</b>	<b>14.9%</b>
State of Mexico	5.39	12.7%	5.39	12.9%
Cuautitlan Izcalli	4.26	10.1%	4.26	10.2%
Toluca	0.90	2.1%	0.90	2.2%
Huehuetoca	0.22	0.5%	0.23	0.5%
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%
<b>Total</b>	<b>42.29</b>	<b>100.0%</b>	<b>41.81</b>	<b>100.0%</b>

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

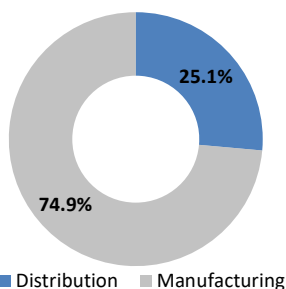


## Composition by Asset Type

At the end of 3Q20, 74.9% of Terrafina's portfolio consisted of properties dedicated to manufacturing activities while 25.1% was dedicated to distribution and logistics activities.

### Composition by Asset Type as of 3Q20

(as a % of total GLA)



### Composition by Asset Type

	3Q20	3Q19	Var.
Distribution	25.1%	27.4%	-230 bps
Manufacturing	74.9%	72.6%	230 bps

Source: PGIM Real Estate - Asset Management

## Composition by Sector

As of September 30<sup>th</sup>, 2020, tenant diversification by industrial sector was as follows:

### Industrial Sector Diversification

	3Q20	3Q19	Var.
Automotive	34.5%	35.0%	-47 bps
Industrial Goods	19.9%	19.2%	68 bps
Consumer Goods	15.4%	14.5%	85 bps
Logistics and Trade	10.2%	10.3%	-05 bps
Aviation	9.9%	9.4%	51 bps
Non-durable Consumer Goods	2.0%	3.6%	-151 bps
Electronics	8.0%	8.1%	-1 bps
<b>Total</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	

Source: PGIM Real Estate - Asset Management

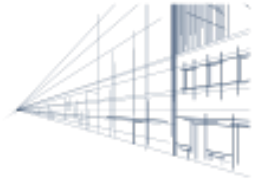
## Composition of Top Clients

Terrafina has a widely diversified tenant base that leases industrial properties throughout several of Mexico's main cities. For 3Q20, Terrafina's top client, top 10 clients, and top 20 clients represented 3.7%, 18.5% and 28.9% of total revenues, respectively.

### Top Clients

(As of September 30 <sup>th</sup> , 2020)	Leased Square Feet (millions)	% Total GLA	% Total Revenues
<b>Top Client</b>	1.43	3.5%	3.7%
<b>Top 10 Clients</b>	7.77	19.2%	18.5%
<b>Top 20 Clients</b>	12.00	29.7%	28.9%

Source: PGIM Real Estate - Asset Management

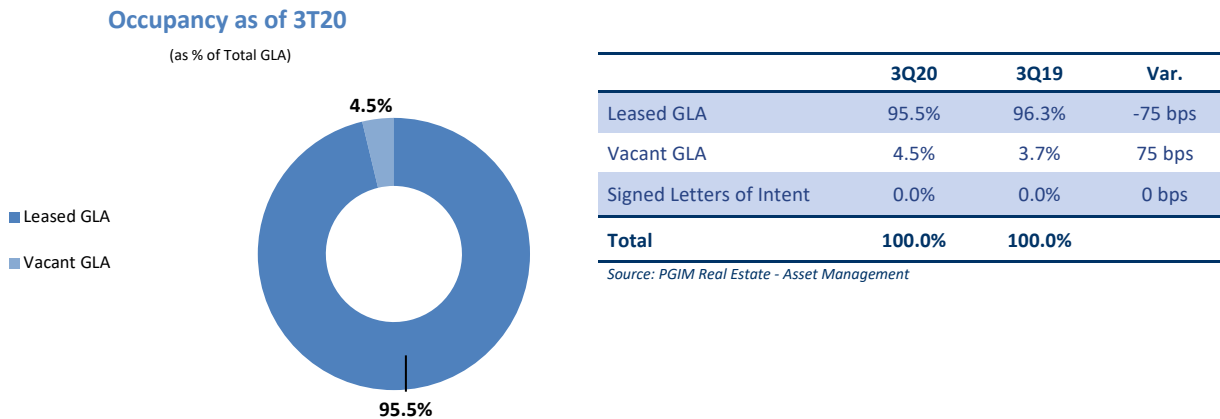


## Occupancy

The 3Q20 occupancy rate was 95.5% a 79 basis point increase compared to the 3Q19. (Occupancy rate indicators presented in this report reflect the rate as of quarter end).

For 3Q20, Terrafina’s leasing activity reached 2.6 msf, 15.6% of which corresponded to new leasing contracts (including expansions), 57.2% were contract renewals and 27.2% were early renewals.

Leasing activity in 3Q20 mainly took place in the Ciudad Juarez, Queretaro, Ciudad Acuña, Monclova, Guadalajara, Cuautitlan Izcalli, San Luis Potosi, Chihuahua, Torreon, Ramos Arizpe, Hermosillo and Irapuato markets.



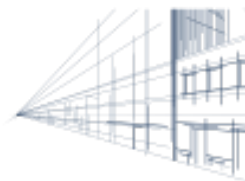
## Lease Maturities

Terrafina had 306 tenants under leasing contracts at the end of 3Q20. 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 7% 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	15.0	7.2%	3.05	7.5%
2021	39.1	18.7%	7.63	18.9%
2022	28.1	13.4%	5.56	13.8%
2023	27.7	13.2%	5.18	12.8%
2024	25.4	12.1%	4.98	12.3%
Thereafter	73.8	35.3%	13.98	34.6%

Source: PGIM Real Estate – Asset Management



## Capital Deployment

### Capital Expenditure (CapEx)

Terrafina's CapEx is classified as recurring expenses that are based on upcoming lease 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) Resources used for tenants property improvements, 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 3Q20, Terrafina's investments in tenant improvements and recurring CapEx was US\$3.2 million. Total CapEx for 3Q20 is broken down in the following table:

<b>Capital Expenditure</b>		
	<b>3Q20</b> <i>(millions of pesos)</i>	<b>3Q20</b> <i>(millions of dollars)</i>
Tenant Improvements & Recurring CapEx	69.8	3.2
Leasing Commissions	32.6	1.5
Development CapEx <sup>1</sup>	53.4	2.5
<b>Total Capital Expenditures</b>	<b>155.8</b>	<b>7.2</b>

*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*

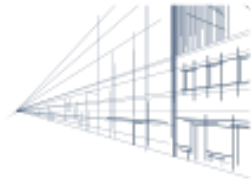
### Land Reserves

Terrafina's land reserve as of September 30<sup>th</sup>, 2020 comprised 11 land reserve properties, equivalent to 5.7 msf of potential GLA for the development of future industrial properties.

As of September 30<sup>th</sup>, 2020, Terrafina's land reserves were distributed as follows:

<b>as of September 30<sup>th</sup>, 2020</b>					
	<b>Square Feet</b> <i>(million)</i>	<b>Land at Cost</b> <i>(million pesos)</i>	<b>Land at Cost</b> <i>(million dollars)</i>	<b>Appraisal Value</b> <i>(million pesos)</i>	<b>Appraisal Value</b> <i>(million dollars)</i>
North	2.74	610.8	27.2	723.3	32.2
Bajío	0.18	16.0	0.7	18.0	0.8
Central	2.74	657.9	29.3	190.2	8.5
<b>Total Land Portfolio</b>	<b>5.66</b>	<b>1,284.7</b>	<b>57.2</b>	<b>931.5</b>	<b>41.5</b>

*Source: PGIM Real Estate - Asset Management and Fund Accounting*



## 3Q20 Financial Performance

---

### Financial Results and Calculations

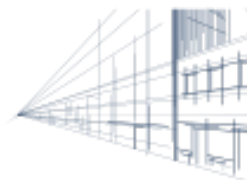
Terrafina's financial results are presented in Mexican pesos and U.S. dollars. Figures on the income statement for each period were converted to dollars using the average exchange rate for 3Q20 Ps. 23.1330/dollar), while for the balance sheet, the exchange rate at the close of September 30th, 2020 (Ps. 22.4573/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 3Q20 same-store highlights and consolidated information:

	Same-Store <sup>1</sup> 3Q20	Consolidated 3Q20		
Number of Properties	288	289		
Occupancy Rate	95.4%	95.5%		
Gross Leasable Area (GLA) (msf)	41.7	42.3		
Avg. Leasing Rent / Square Foot (dollars)	5.18	5.18		
	Same-Store 3Q20	Consolidated 3Q20	Same-Store 3Q20	Consolidated 3Q20
	(millions of pesos)		(millions of dollars)	
Net Collections	1,097.0	1,114.5	49.6	50.4
Rental Revenues	1,085.6	1,103.6	49.1	49.9
Net Operating Income	1,046.7	1,063.4	47.3	48.0
<i>NOI Margin</i>	93.4%	93.7%	93.4%	93.7%
EBITDA	940.8	956.3	42.5	43.2
<i>EBITDA Margin</i>	84.2%	84.3%	84.2%	84.3%
FFO	674.5	690.0	30.5	31.2
<i>FFO Margin</i>	60.4%	60.8%	60.4%	60.8%
Adjusted Funds from Operations	560.4	575.8	25.2	25.9
<i>AFFO Margin</i>	49.6%	50.2%	49.6%	50.2%
Distributions per CBF <sup>2</sup>	0.6025	0.6191	0.0271	0.0279

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

## Net Collections

In 3Q20, Terrafina reported net collections of US\$50.4 million, a 0.9% or US\$0.5 million decrease compared to 3Q19. 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 plus revenue collected from previous quarter.

## Rental Revenues

In 3Q20, Terrafina reported rental revenues of US\$49.9 million, a 2.4% or US\$1.2 million increase compared to 3Q19.

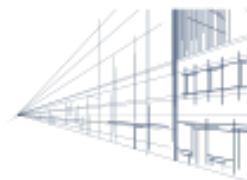
Rental revenues do not include accrued revenues as these are a non-cash item.

## Other Operating Income

In 3Q20, other operating income totaled US\$1.3 million, a 52.4% or US\$1.5 million decrease compared to 3Q19.

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\$51.2 million, an increase of US\$0.2 million, or 0.3% compared to 3Q19.



Revenues	3Q20	3Q19	Var. %	3Q20	3Q19	Var. %
	(millions of pesos)			(millions of dollars)		
<b>Net Collections <sup>1</sup></b>	<b>1,114.5</b>	<b>927.0</b>	<b>20.2%</b>	<b>50.4</b>	<b>50.8</b>	<b>-0.9%</b>
Rental Revenue	1,103.6	945.8	16.7%	49.9	48.7	2.4%
Uncollected Revenue from the Quarter	-94.2	-98.0	-3.8%	-4.2	-3.3	30.1%
Collected Revenue from the Previous Quarter	105.2	79.2	32.8%	4.7	5.4	-12.5%
Accrued Income <sup>2</sup>	-1.7	22.4	-107.5%	-0.1	1.2	-106.7%
<b>Other Operating Revenues</b>	<b>29.7</b>	<b>53.9</b>	<b>-45.0%</b>	<b>1.3</b>	<b>2.8</b>	<b>-52.4%</b>
Reimbursable Expenses as Revenues <sup>3</sup>	16.0	44.0	-63.7%	0.7	2.3	-68.6%
Reimbursable Tenant Improvements	7.9	8.1	-2.2%	0.4	0.4	-15.4%
Other non-cash Income	5.8	1.8	219.5%	0.3	0.1	176.7%
<b>Net Revenue <sup>4</sup></b>	<b>1,131.5</b>	<b>982.0</b>	<b>15.2%</b>	<b>51.2</b>	<b>51.3</b>	<b>-0.3%</b>

(1) Net collections = rental revenue - uncollected revenue from the quarter + revenue collected from the previous 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 3Q20, real estate expenses totaled US\$9.5 million. These expenses mainly corresponded to repair and maintenance, property taxes and insurance. From 3Q20, 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.

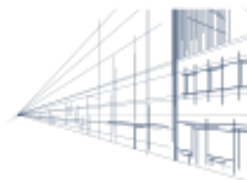
It is also important to differentiate between expenses that are directly related to the operation and those that are for the maintenance of the industrial portfolio; the latter are used in the NOI calculation.

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 3Q20, NOI totaled US\$48.0 million, a 6.4% or US\$3.3 million decrease compared to 3Q19. NOI margin decreased by 79 basis points reaching 93.7% compared to 94.5% in 3Q19. This is the result of the normalization of property taxes throughout the full year.



The following table displays the NOI calculation for 3Q20:

<b>Net Operating Income</b>						
	<b>3Q20</b>	<b>3Q19</b>	<b>Var. %</b>	<b>3Q20</b>	<b>3Q19</b>	<b>Var. %</b>
	<i>(millions of pesos unless otherwise stated)</i>			<i>(millions of dollars unless otherwise stated)</i>		
Net Collections <sup>1</sup>	1,114.5	927.0	20.2%	50.4	50.8	-0.9%
Other Operating income <sup>2</sup>	19.8	57.3	-65.5%	0.9	3.5	-74.3%
<b>Net Revenues for NOI Calculation</b>	<b>1,134.2</b>	<b>984.4</b>	<b>15.2%</b>	<b>51.3</b>	<b>54.3</b>	<b>-5.6%</b>
Repair and Maintenance	-10.6	-10.2	3.7%	-0.5	-0.5	-7.4%
Property Taxes	-24.8	-0.1	29797.6%	-1.1	0.0	26399.3%
Property Management Fees	-21.9	-18.4	19.3%	-1.0	-0.9	4.8%
Electricity	-2.0	-14.8	-86.2%	-0.1	-0.8	-87.6%
Property Insurance	-6.3	-2.4	164.0%	-0.3	-0.1	131.9%
Security	-3.2	-5.1	-36.9%	-0.1	-0.3	-44.2%
Other Operational Expenses	-2.1	-7.2	-71.0%	-0.1	-0.4	-74.3%
<b>Real Estate Operating Expenses for NOI Calculation</b>	<b>-70.9</b>	<b>-58.0</b>	<b>22.1%</b>	<b>-3.2</b>	<b>-3.0</b>	<b>8.0%</b>
<b>Net Operating Income <sup>3</sup></b>	<b>1,063.4</b>	<b>926.3</b>	<b>14.8%</b>	<b>48.0</b>	<b>51.3</b>	<b>-6.4%</b>
<i>NOI Margin</i>	<i>93.7%</i>	<i>94.5%</i>	<i>-79 bps</i>	<i>93.7%</i>	<i>94.5%</i>	<i>-79 bps</i>

*(1) Net collections = rental revenue - uncollected revenue from the quarter + revenue collected from previous 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 3Q20 totaled US\$5.3 million, a 14.0% or US\$0.9 million decrease compared to 3Q19.

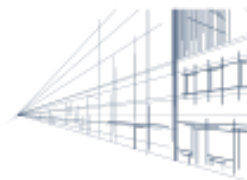
The following table breaks down total G&A for 3Q20:

<b>G&amp;A</b>						
	<b>3Q20</b>	<b>3Q19</b>	<b>Var. %</b>	<b>3Q20</b>	<b>3Q19</b>	<b>Var. %</b>
	<i>(millions of pesos unless otherwise stated)</i>			<i>(millions of dollars unless otherwise stated)</i>		
External Advisor Fees <sup>1</sup>	-67.9	-60.6	12.0%	-3.1	-3.1	-0.6%
Professional and Consulting Services	-16.9	-11.3	49.1%	-0.8	-0.6	24.6%
Payroll, Admin. Fees and Other Expenses	-31.5	-47.2	-33.3%	-1.4	-2.4	-41.0%
<b>Total G&amp;A</b>	<b>-116.3</b>	<b>-119.2</b>	<b>-2.4%</b>	<b>-5.3</b>	<b>-6.1</b>	<b>-14.0%</b>

*(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 3Q20, EBITDA totaled US\$43.2 million, a decrease of US\$3.2 million, or 6.8%, compared to 3Q19. The EBITDA margin was 84.3%, a 107 basis point decrease compared to 3Q19.

The following shows the EBITDA calculation for the end of 3Q20:

EBITDA						
	3Q20	3Q19	Var. %	3Q20	3Q19	Var. %
	<i>(millions of pesos unless otherwise stated)</i>			<i>(millions of dollars unless otherwise stated)</i>		
Net Collections <sup>1</sup>	1,114.5	927.0	20.2%	50.4	50.8	-0.9%
Other Operating income <sup>2</sup>	19.8	57.3	-65.5%	0.9	3.5	-74.3%
<b>Real Estate Expenses for EBITDA Calculation</b>	<b>-73.4</b>	<b>-61.8</b>	<b>18.9%</b>	<b>-3.3</b>	<b>-3.2</b>	<b>5.2%</b>
Real Estate Operating Expenses for NOI Calculation	-70.9	-58.0	22.1%	-3.2	-3.0	8.0%
Advertising	-0.3	-0.8	-65.3%	0.0	0.0	-
Admin. Property Insurance Expenses	-0.8	-0.8	1.1%	0.0	0.0	-10.4%
Other Admin. Real Estate Expenses	-1.4	-2.1	-31.8%	-0.1	-0.1	-38.8%
<b>Fees and Admin. Expenses</b>	<b>-104.5</b>	<b>-93.1</b>	<b>12.2%</b>	<b>-4.7</b>	<b>-4.8</b>	<b>-1.3%</b>
External Advisor Fees	-67.9	-60.6	12.0%	-3.1	-3.1	-0.6%
Legal, Admin. and Other Professional Fees	-22.7	-19.7	15.4%	-1.0	-1.0	-1.3%
Trustee Fees	-3.7	-2.9	28.6%	-0.2	-0.1	13.6%
Payroll	-8.4	-6.3	34.2%	-0.4	-0.3	18.4%
Other Expenses	-1.7	-3.6	-53.3%	-0.1	-0.2	-59.0%
<b>EBITDA <sup>3</sup></b>	<b>956.3</b>	<b>829.5</b>	<b>-76.4%</b>	<b>43.2</b>	<b>46.4</b>	<b>-6.8%</b>
<b>EBITDA Margin</b>	<b>84.3%</b>	<b>85.4%</b>	<b>-107 bps</b>	<b>84.3%</b>	<b>85.4%</b>	<b>-107 bps</b>

*(1) Net collections = rental revenue + uncollected revenue from the quarter + revenue collected from previous quarter. (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*

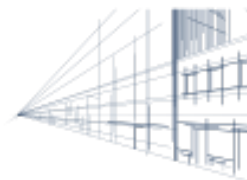
**For additional information regarding the commissions and administrative expenses breakdown used for the calculation of EBITDA and AFFO, please refer to *Appendix 3* located in the last section of this document.**

## Financing Expenses

In 3Q20, financing expenses totaled US\$12.9 million, a decrease of 62.2% or US\$21.3 million compared to 3Q19.

Financial Expenses						
	3Q20	3Q19	Var. %	3Q20	3Q19	Var. %
	<i>(millions of pesos)</i>			<i>(millions of dollars)</i>		
Interest Paid	-267.2	-245.5	8.8%	-12.1	-12.6	-4.4%
Borrowing Expenses	-19.2	-415.0	-95.4%	-0.9	-21.6	-95.9%
Recurring	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-
Non-recurring	-19.2	-415.0	-95.4%	-0.9	-21.6	-95.9%
Interest Income	0.9	1.3	-29.3%	0.0	0.1	-38.0%
<b>Total</b>	<b>-285.5</b>	<b>-659.2</b>	<b>-56.7%</b>	<b>-12.9</b>	<b>-34.2</b>	<b>-62.2%</b>

*Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting*



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

In 3Q20, FFO decreased by US\$2.6 million or 7.8% compared to 3Q19, reaching US\$31.2 million. The FFO margin was 60.8%, a 141 basis point decrease compared to 3Q19. Additionally, Terrafina reported an AFFO for 3Q20 of US\$25.9 million, a decrease of US\$4.6 million, or 15.1% compared to 3Q19. The AFFO margin was 50.2%, an decrease of 546 basis points versus 3Q19.

### Funds from Operations (FFO)

	3Q20	3Q19	Var. %	3Q20	3Q19	Var. %
	<i>(millions of pesos unless otherwise stated)</i>			<i>(millions of dollars unless otherwise stated)</i>		
EBITDA	956.3	829.5	15.3%	43.2	46.4	-6.8%
Finance Cost <sup>1</sup>	-266.3	-244.2	9.1%	-12.0	-12.6	-4.3%
<b>Funds from Operations (FFO)</b>	<b>690.0</b>	<b>585.3</b>	<b>17.9%</b>	<b>31.2</b>	<b>33.8</b>	<b>-7.8%</b>
<i>FFO Margin</i>	<i>60.8%</i>	<i>62.2%</i>	<i>-141 bps</i>	<i>60.8%</i>	<i>62.2%</i>	<i>-141 bps</i>
Tenant Improvements	-69.8	-44.2	57.8%	-3.2	-2.3	40.3%
Leasing Commissions	-32.6	-15.4	111.2%	-1.5	-0.8	87.7%
Other Non Recurring <sup>2</sup>	-11.8	-3.9	201.1%	-0.5	-0.2	166.3%
<b>Adjusted Funds from Operations (AFFO)</b>	<b>575.8</b>	<b>521.8</b>	<b>10.4%</b>	<b>25.9</b>	<b>30.5</b>	<b>-15.1%</b>
<i>AFFO Margin</i>	<i>50.2%</i>	<i>55.7%</i>	<i>-546 bps</i>	<i>50.2%</i>	<i>55.7%</i>	<i>-546 bps</i>

(1) Net Operational Interest Expenses comprised by interest paid, recurring borrowing expenses and other interest income. (2) Related to acquisitions, dispositions, legal expenses and other expenses..

Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting

## Comprehensive Income

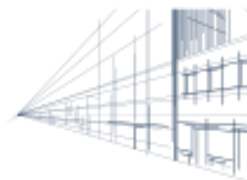
Comprehensive gain for 3Q20 was US\$10.6 million, compared to a gain of US\$122.1 million in 3Q19.

The following table presents Comprehensive Income calculations for the end of 3Q20:

### Comprehensive Income

	3Q20	3Q19	Var. %	3Q20	3Q19	Var. %
	<i>(millions of pesos unless otherwise stated)</i>			<i>(millions of dollars unless otherwise stated)</i>		
Net Revenues	1,131.5	1,022.0	10.7%	51.2	52.6	-2.8%
Real Estate Expenses	-207.7	-166.5	24.8%	-9.5	-8.6	10.5%
Fees and Other Expenses	-116.3	-119.2	-2.4%	-5.3	-6.1	-14.0%
Net Income (Loss) from Fair Value Adjustment on Investment Properties	744.9	1,629.3	-54.3%	34.4	83.9	-59.0%
Net Income (Loss) from Fair Value Adjustment on Financial Derivative Instruments	2.3	-6.8	-	0.1	-0.3	-
Net Income (Loss) from Fair Value Adjustment on Borrowings	121.3	-310.5	-	5.6	-16.0	-
Realized gain (loss) on Financial Derivative Instruments	-2.7	4.2	-	-0.1	0.2	-
Foreign Exchange Gain (loss)	1.5	-7.8	-	0.0	-0.4	-
<b>Operating Profit</b>	<b>1,674.8</b>	<b>2,044.8</b>	<b>-</b>	<b>76.5</b>	<b>105.3</b>	<b>-</b>
Financial Income	0.9	1.3	-29.3%	0.0	0.1	-38.0%
Financial Expenses	-286.4	-660.5	-56.6%	-13.0	-34.3	-62.2%
Net Financial Cost	-285.5	-659.2	-56.7%	-12.9	-34.2	-62.2%
Share of Profit from Equity Accounted Investments	71.8	10.4	588.0%	3.3	0.5	523.8%
<b>Net Profit (Loss)</b>	<b>1,461.1</b>	<b>1,396.0</b>	<b>4.7%</b>	<b>66.9</b>	<b>71.6</b>	<b>-6.6%</b>
Items Reclassified after Net Profit (Loss) - Foreign Exchange Adjustments	-699.6	660.1	-	0.0	34.0	-
Changes in the Fair Value Adjustment on Loans through Other Comprehensive Income	-1,262.7	315.1	-	-56.2	16.2	-
<b>Comprehensive Income</b>	<b>-501.2</b>	<b>2,371.2</b>	<b>-</b>	<b>10.6</b>	<b>122.1</b>	<b>-</b>

Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting



## Distributions per CBFIs

In 3Q20, Terrafina distributed US\$22.0 million, or US\$0.0279 per CBFi. 85% of the AFFO generated in the quarter corresponds to the paid distributions.

### Distributions

<i>(millions of pesos unless otherwise stated)</i>	3Q19	3Q19	4Q19	1Q20	3Q20	Var.%
Total Outstanding CBFIs <sup>1</sup> (millions of CBFIs)	790.6	790.6	790.6	790.6	790.6	0.0%
CBFI Price <sup>2</sup>	29.34	31.52	29.50	25.51	27.79	-5.3%
Distributions	551.0	499.1	437.4	462.9	489.5	-11.2%
<b>Distributions Per CBFi</b>	<b>0.6969</b>	<b>0.6313</b>	<b>0.5532</b>	<b>0.5855</b>	<b>0.6191</b>	<b>-11.2%</b>
FX Rate USD/MXN (average closing period)	19.43	19.29	19.86	23.30	22.13	13.9%
Distributions (millions of dollars)	28.3	25.8	22.5	19.8	22.0	-22.3%
<b>Distributions Per CBFi (dollars)</b>	<b>0.0359</b>	<b>0.0328</b>	<b>0.0284</b>	<b>0.0251</b>	<b>0.0279</b>	<b>-22.3%</b>
Annualized Distribution Yield <sup>3</sup>	9.5%	8.0%	7.5%	9.2%	8.9%	-59 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 September 30<sup>th</sup>, 2020, Terrafina's total debt reached US\$1.1 billion. The average cost of Terrafina's long-term debt was 4.27%. All of Terrafina's debt is denominated in U.S. dollars.

### Outstanding Debt

<i>(As of September 30<sup>th</sup>, 2020)</i>	Currency	Millions of pesos	Millions of dollars	Interest Rate	Terms	Maturity	Extension Option	Derivatives
<b>Long Term Debt</b>								
Citibank <sup>1</sup>	Dollars	2,064.6	91.9	Libor + 2.45%	Interest Only	Jan 2023	-	US\$150M cap <sup>5</sup>
Metlife	Dollars	3,368.6	150.0	4.75%	Interest Only	Jan 2027	-	-
Banamex <sup>2</sup>	Dollars	4,197.4	186.9	Libor + 2.45%	Interest Only	Oct 2022	-	US\$105M swap <sup>6</sup>
Senior Notes (2022) <sup>3</sup>	Dollars	3,035.1	135.2	5.25%	Interest Only	Nov 2022	-	-
Senior Notes (2029) <sup>4</sup>	Dollars	11,898.7	529.8	4.962%	Interest Only	Jul 2029	-	-
<b>Total Debt</b>		<b>24,564.4</b>	<b>1,093.8</b>					
<b>Net Cash</b>		<b>1,842.0</b>	<b>82.0</b>					
<b>Net Debt</b>		<b>22,722.4</b>	<b>1,011.8</b>					

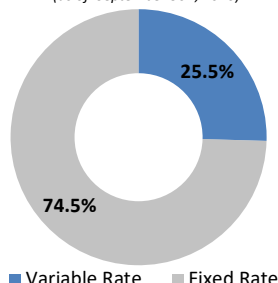
*(1) Unsecured syndicated revolving credit facility. (2) Unsecured syndicated term loan facility; interest only for the first three years. (3) Value at Cost: US\$425 million / Ps.8,388 million.*

*(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%*

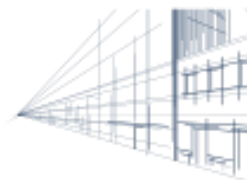
*Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting and Transactions*

### Interest Rate Breakdown

*(as of September 30<sup>th</sup>, 2020)*



■ Variable Rate ■ Fixed Rate



The following tables show leverage and debt service coverage as requested by the Mexican Banking and Securities Exchange Commission (CNBV) as of September 30<sup>th</sup>, 2020 as well as Terrafina's projections for the following six quarters:

### Loan-to-Value (LTV)

(as of September 30 <sup>th</sup> , 2020)	(millions of pesos)	(millions of dollars)
Total Assets	57,547.6	2,562.5
Total Debt	24,564.4	1,093.8

**Loan-to-Value (LTV)<sup>1</sup> 42.7%**

(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	September 30 <sup>th</sup> , 2020	1,842.0	82.0
Recoverable Taxes	Σ next 6 quarters	90.6	4.0
EBIT <sup>1</sup> After Distributions	Σ next 6 quarters	2,801.3	126.6
Available Credit Line	September 30 <sup>th</sup> , 2020	3,703.2	89.9
	period	(millions of pesos)	(millions of dollars)
Interest Payments	Σ next 6 quarters	1,506.1	67.1
Principal Payments	Σ next 6 quarters	397.7	17.7
Recurring CapEx	Σ next 6 quarters	221.3	9.9
Development Expenses	Σ next 6 quarters	376.2	16.8
<b>Debt Service Coverage Ratio (DSCR)<sup>2</sup></b>			<b>3.4x</b>

(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

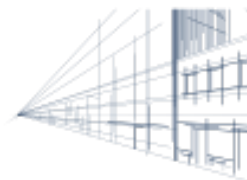
Additionally, as of September 30<sup>th</sup>, 2020, Terrafina was in full compliance with its debt covenants related to the bond issuances maturing in 2022 and 2029 as follows:

### Unsecured Bond Covenants

	Terrafina	Bond Covenants
(as of September 30 <sup>th</sup> , 2020)		
Loan-to-Value (LTV) <sup>1</sup>	43.5%	≤ 60%
Debt Service Coverage Ratio (DSCR) <sup>2</sup>	3.4x	≥ 1.5x
Secured Debt to Gross Assets Limitation	5.8%	≤ 40%
Unencumbered Assets to Unsecured Debt Limitation	230.0%	≥ 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 has made the following adjustments to its 2020 guidance as follows:

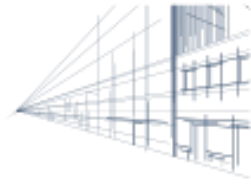
### 2020 Guidance

	Previous	Adjusted
Year end occupancy	95% - 96%	94% - 95%
Distribution payout ratio <sup>1</sup>	85%	85%
Annual distribution per CBF1 (DPS)	\$0.1150 US cents - \$0.1170 US cents	\$0.1060 US cents - \$0.1080 US cents
CAPEX per square foot (Total GLA)	\$0.26 US cents - \$0.29 US cents	\$0.26 US cents - \$0.29 US cents

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

In sum, Terrafina is adjusting its annualized distribution per certificate (DPS) guidance by 7% - 8% as a result of the following factors :

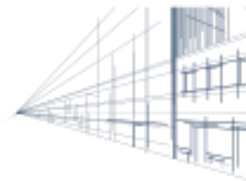
- Additional vacancy during the second half of the year as some tenants follow consolidation strategies.
- The rent deferral payment plan, which assumes 30% of total rent deferrals will be received in 1Q21.
- Higher interest expenses as a result of the US\$150 million draw down from the revolver credit facility in early 2Q20 to be well positioned during the contingency.
- Overdue rents which are currently under payment negotiations (these originated pre-COVID19).



## 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.terrafinamx](http://www.terrafinamx)

### About PGIM Real Estate

As one of the largest real estate managers in the world with \$182.0 billion in gross assets under management and administration<sup>1</sup>, 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 \$1.4 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<sup>2</sup>, 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](http://www.pgimrealestate.com).

<sup>1</sup>As of June 30, 2020. Includes US\$39.3 billion in AUA.

<sup>2</sup>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<sup>1</sup> with more than \$1.4 trillion in assets under management as of June 30, 2020. 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](http://pgim.com).

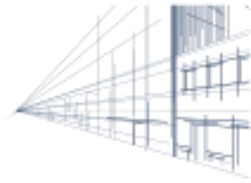
Prudential's additional businesses offer a variety of products and services, including life insurance, annuities and retirement-related services. For more information about Prudential, please visit [news.prudential.com](http://news.prudential.com).

*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.*

<sup>1</sup>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  
Third Quarter 2020 Conference Call

Friday, October 23, 2020  
11:00 a.m. Eastern Time  
10:00 a.m. Central Time

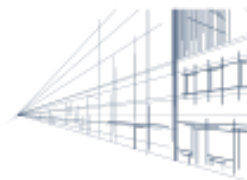
\*\*\*

**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/2133/37684>

**To access the conference replay please dial:**  
U.S. +1-877-481-4010  
International (outside the US) +1-919-882-2331  
Passcode: 37684





## Appendix

### Appendix 1 – Revenues

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

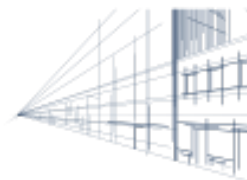
Additionally, there are accounting revenues that must be registered according to IFRS; however, these are considered non-cash items and therefore are excluded from the principal calculations.

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

		Revenues			
		3Q20	3Q19	3Q20	3Q19
		<i>(millions of pesos)</i>		<i>(millions of dollars)</i>	
<i>NOI calculation</i>	<b>Net Collections <sup>1</sup></b>	<b>1,114.5</b>	<b>927.0</b>	<b>50.4</b>	<b>50.8</b>
<i>NOI calculation</i>	Rental Revenue	1,103.6	945.8	49.9	48.7
<i>NOI calculation</i>	Uncollected Revenue from the Quarter	-94.2	-98.0	-4.2	-3.3
<i>NOI calculation</i>	Collected Revenue from the Previous Quarter	105.2	79.2	4.7	5.4
<i>Non-cash</i>	Accrued Income <sup>2</sup>	-1.7	5.1	-0.1	0.3
	<b>Other Operating Revenues</b>	<b>29.7</b>	<b>71.0</b>	<b>1.3</b>	<b>3.7</b>
<i>NOI calculation</i>	Reimbursable Expenses as Revenues <sup>3</sup>	16.0	57.3	0.7	3.0
<i>AFFO calculation</i>	Reimbursable Tenant Improvements	7.9	9.3	0.4	0.5
<i>Non-cash</i>	Other non-cash income	5.8	4.4	0.3	0.2
	<b>Net Revenue</b>	<b>1,131.5</b>	<b>1,022.0</b>	<b>51.2</b>	<b>52.6</b>
<i>NOI calculation</i>	Share of Profit from Equity Accounted Investments <sup>4</sup>	3.8	10.2	0.2	0.5

*(1) Net collections = rental revenue - uncollected revenue from the quarter + revenue collected from the previous 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*



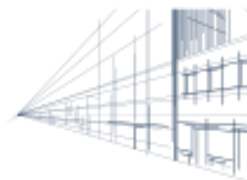
## Appendix 2 – Real Estate Expenses

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			
		3Q20	3Q19	3Q20	3Q19
		<i>(million of pesos)</i>		<i>(million of dollars)</i>	
	Repair and Maintenance	-88.2	-63.7	-4.0	-3.3
NOI calculation AFFO calculation	Recurring	-10.6	-10.2	-0.5	-0.5
	Non-recurring	-77.6	-53.5	-3.6	-2.8
	Property Taxes	-42.6	-7.6	-1.9	-0.4
NOI calculation Non-cash	Operating	-24.8	-0.1	-1.1	0.0
	Non-operating	-17.8	-7.6	-0.8	-0.4
NOI calculation	Property Management Fees	-21.9	-18.4	-1.0	-0.9
NOI calculation AFFO calculation	Electricity	-2.0	-14.8	-0.1	-0.8
	Brokers Fees	-32.6	-15.4	-1.5	-0.8
	Property Insurance	-7.1	-3.2	-0.3	-0.2
NOI calculation EBITDA calculation	Operating	-6.3	-2.4	-0.3	-0.1
	Administrative	-0.8	-0.8	0.0	0.0
NOI calculation EBITDA calculation	Security	-3.2	-5.1	-0.1	-0.3
	Advertising	-0.3	-0.8	0.0	0.0
	Other Expenses	-3.5	-27.4	-0.2	-1.4
NOI calculation Non-cash EBITDA calculation	Operational-related	-2.1	-7.2	-0.1	-0.4
	Non-operational Related	0.0	-18.1	0.0	-0.9
Non-cash	Administrative	-1.4	-2.1	-0.1	-0.1
	Bad Debt Expense	-6.2	-10.1	-0.3	-0.5
<b>Total Real Estate Expenses</b>		<b>-207.7</b>	<b>-166.5</b>	<b>-9.5</b>	<b>-8.6</b>

Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting



## Appendix 3 – Fees and Administrative Expenses

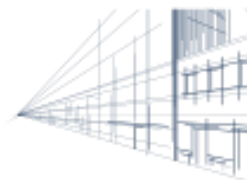
Fees and administrative expenses include figures used for the calculation of metrics such as Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization (EBITDA), Funds from Operations (FFO), Adjusted Funds from Operations (AFFO).

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

		3Q20	3Q19	3Q20	3Q19
		<i>(million of pesos)</i>		<i>(million of dollars)</i>	
<i>EBITDA calculation</i>	External Advisor Fees	-67.9	-60.6	-3.1	-3.1
	Legal Fees	-10.3	-3.3	-0.5	-0.2
<i>EBITDA calculation</i>	Recurring	0.0	-0.6	0.0	0.0
<i>AFFO calculation</i>	Non Recurring	-10.3	-2.6	-0.5	-0.1
	Other Professional Fees	-6.6	-8.1	-0.3	-0.4
<i>EBITDA calculation</i>	Recurring	-5.1	-6.8	-0.2	-0.4
<i>AFFO calculation</i>	Non Recurring	-1.6	-1.3	-0.1	-0.1
	Administrative Fees	-17.6	-34.4	-0.8	-1.8
<i>EBITDA calculation</i>	Recurring	-17.6	-12.3	-0.8	-0.6
<i>Non operational related</i>	Non recurring <sup>1</sup>	0.0	-22.2	0.0	-1.1
<i>EBITDA calculation</i>	Payroll	-8.4	-6.3	-0.4	-0.3
<i>EBITDA calculation</i>	Trustee Fees	-3.7	-2.9	-0.2	-0.1
<i>EBITDA calculation</i>	Other Expenses	-1.7	-3.6	-0.1	-0.2
	<b>Total Fees and Admin. Expenses</b>	<b>-116.3</b>	<b>-119.2</b>	<b>-5.3</b>	<b>-6.1</b>

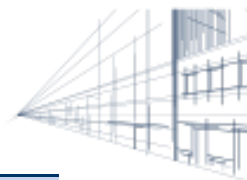
*(1) Non operational related administrative fees.*

*Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting*



## Appendix 4 – Reconciliation

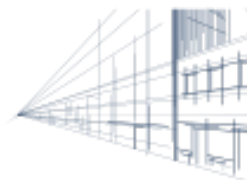
	3Q20	3Q20
	<i>(millions of pesos)</i>	<i>(millions of dollars)</i>
<b>Reconciliation of Net Profit (Loss) to FFO, EBITDA and NOI</b>		
<b>Comprehensive Income (Loss)</b>	<b>-501.2</b>	<b>10.6</b>
<i>Add (deduct) Currency Translation Adjustment:</i>		
Currency Translation Adjustment	699.6	0.0
Changes in the Fair Value Adjustment on Loans through Other Comprehensive Income	1,262.7	56.2
<i>Add (deduct) Cost of Financing Adjustment:</i>		
Non-recurring Borrowing Expenses	19.2	1.0
<i>Add (deduct) Non-Cash Adjustment:</i>		
Foreign Exchange Adjustments	-1.5	0.0
Realized gain (loss) on Financial Derivative Instruments	2.7	0.1
Fair Value Adjustment on Borrowings	-121.3	-5.6
Fair Value Adjustment on Financial Derivative Instruments	-2.3	-0.1
Fair Value Adjustment on Investment Properties	-744.9	-34.4
Gain (Loss) from Sales of Real Estate Properties	0.0	0.0
<i>Add (deduct) Expenses Adjustment:</i>		
Non-recurring Repair and Maintenance	77.6	4.0
Non-operating Property Taxes	17.8	0.9
Brokers Fees	32.6	1.7
Bad Debt Expense	6.2	0.3
Other Non-operational Related Expenses	0.0	0.0
Non Recurring Legal Fees	10.3	0.5
Non-recurring Other Professional Fees	1.6	0.0
<i>Add (deduct) Revenues Adjustment:</i>		
Uncollected Revenue from the Quarter	-94.2	-4.3
Collected Revenue from the Previous Quarter	105.2	4.8
Fair Value on Investment Properties JVs	-68.0	-3.1
Accrued Income	1.7	0.1
Other Non-cash Income	-5.8	-0.3
Reimbursable Tenant Improvements	-7.9	-0.4
Add (deduct) Non-operational Administrative Fees		
<i>Non-administrative Fees</i>	0.0	0.0
FFO	<b>690.0</b>	<b>31.1</b>
<b>Add (deduct) Cost of Financing Adjustment:</b>		
<i>Interest Paid</i>	267.2	12.1
Recurring Borrowing Expenses	0.0	0.0
Interest Income	-0.9	0.0
EBITDA	<b>956.3</b>	<b>43.2</b>
<b>Add (deduct) Expenses Adjustment:</b>		
<i>External Advisor Fees</i>	67.9	3.1
Recurring Legal Fees	0.0	0.0
Other Recurring Professional Fees	5.1	0.2
Administrative Fees	17.6	0.8
Payroll	8.4	0.4
Trustee Fees	3.7	0.2
Other Expenses	1.7	0.1
Advertising	0.3	0.0
Administrative Property insurance	0.8	0.0
Other Administrative Expenses	1.4	0.1
NOI	<b>1,063.4</b>	<b>48.0</b>
<b>Add (deduct) Expenses Adjustment:</b>		
<i>Recurring Repair and Maintenance</i>	10.6	0.5
Operating Property Taxes	24.8	1.1
Property Management Fees	21.9	1.0
Electricity	2.0	0.1
Property Operating Insurance	6.3	0.3
Security	3.2	0.1
Other Operational Expenses	2.1	0.1
<i>Add (deduct) Revenues Adjustment:</i>		
<i>Other Non-Cash Income</i>	5.8	0.3
Accrued Income	-1.7	-0.1
Uncollected Revenue from the Quarter	94.2	4.3
Collected Revenue from the Previous Quarter	-105.2	-4.8
Reimbursable Tenant Improvements	7.9	0.4
Share of Profit from Equity Accounted Investments	-3.8	-0.2



<b>Net Revenue</b>	<b>1,131.5</b>	<b>51.2</b>
--------------------	----------------	-------------

### Reconciliation of Net Profit (Loss) to AFFO

	3Q20	3Q20
	<i>(millions of pesos)</i>	<i>(millions of dollars)</i>
<b>Comprehensive Income (Loss)</b>	<b>-501.2</b>	<b>10.6</b>
<i>Add (deduct) Cost of Financing Adjustment:</i>		
Exchange Rate Adjustments	699.6	0.0
Changes in the Fair Value Adjustment on Loans from Other Comprehensive Income Results	1,262.7	56.2
<i>Add (deduct) Cost of Financing Adjustment:</i>		
Non-recurring Borrowing Expenses	19.2	0.9
<i>Add (deduct) Non-cash Adjustment:</i>		
Foreign Exchange Adjustments	-1.5	0.0
Realized gain (loss) on Financial Derivative Instruments	2.7	0.1
Fair Value Adjustment on Borrowings	-121.3	-5.6
Fair Value Adjustment on Financial Derivative Instruments	-2.3	-0.1
Fair Value Adjustment on Investment Properties	-744.9	-34.4
Gain (Loss) from Real Estate Sales	0.0	0.0
<i>Add (deduct) Expenses Adjustment:</i>		
Non-operating Property Taxes	17.8	0.8
Bad Debt Expense	6.2	0.3
Other Non-operational Expenses	0.0	0.0
<i>Add (deduct) Revenues Adjustment:</i>		
Uncollected Revenue from the Quarter	-94.2	-4.3
Collected Revenue from the Previous Quarter	105.2	4.8
Fair Value on Investment Properties JVs	-68.0	-3.1
Accrued Income	1.7	0.1
Other Non-cash Income	-5.8	-0.3
<i>Add (deduct) Non-operational Administrative Fees</i>		
Non-administrative Fees	0.0	0.0
<b>AFFO</b>	<b>575.8</b>	<b>25.9</b>



## 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

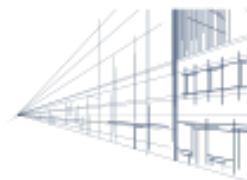
3Q20 Average Price (dollars) <sup>1</sup>	1.26
(x) CBFIs (million certificates)	790.6
<b>(=) Market Capitalization</b>	<b>992.6</b>
(+) Total Debt	1,093.8
(-) Cash	82.0
<b>(=) Enterprise Value</b>	<b>2,004.4</b>
(-) Landbank	41.5
<b>(=) Implied Operating Real Estate Value</b>	<b>1,962.9</b>
Net Operating Income (NOI) 2020e	186.0
<b>Implied Cap Rate</b>	<b>9.5%</b>

(1) Average share price of Ps.25.51; and average exchange rate of Ps. 23.30

### Cap Rate Calculation with NAV

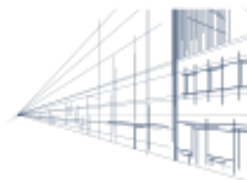
(+) Investment Properties (excluding landbank)	2,406.6
(+) Land	41.5
(+) Cash	82.0
(-) Total Liabilities	1,093.8
<b>(=) NAV<sup>1</sup></b>	<b>1,436.3</b>
(/) CBFIs (million certificates)	790.6
<b>(=) NAV per CBFI (dollars)</b>	<b>1.8</b>

CBFI Price (NAV calculation)	1.8
(x) CBFIs (million certificates)	790.6
<b>(=) Market Cap</b>	<b>1,436.3</b>
(+) Total Debt and Liabilities	1,093.8
(-) Cash	82.0
<b>(=) Enterprise Value</b>	<b>2,448.1</b>
(-) Landbank	41.5
<b>(=) Implied Operating Real Estate Value</b>	<b>2,406.6</b>
Net Operating Income (NOI) 2019e	186.0
<b>Implied Cap Rate</b>	<b>7.7%</b>



## Financial Statements

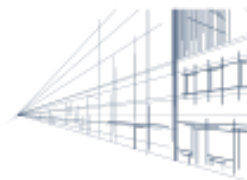
Income Statement	3Q20	3Q20
	<i>(thousands of pesos)</i>	<i>(thousands of dollars)</i>
Rental revenues	1,101,875	49,809
Other operating income	29,662	1,342
Real estate operating expenses	-207,737	-9,479
Fees and other expenses	-116,286	-5,264
Realized gain (loss) from disposal of investment properties	0	0
Net gain (loss) from fair value adjustment on investment properties	744,898	34,425
Net gain (loss) from fair value adjustment on borrowings	121,313	5,605
Net gain (loss) unrealized from fair value on financial derivate instruments	2,291	106
Realized gain (loss) on financial derivate instruments	-2,721	-121
Foreign exchange (loss) gain	1,517	50
<b>Operating profit</b>	<b>1,674,812</b>	<b>76,473</b>
Finance income	943	43
Finance cost	-286,441	-12,962
<b>Net Finance cost</b>	<b>-285,498</b>	<b>-12,920</b>
Share of profit from equity accounted investments	71,791	3,317
<b>Net Profit for the period</b>	<b>1,461,105</b>	<b>66,870</b>
Exchange rate gain (loss) from functional to reporting currency	-699,613	0
Changes in the fair value adjustment on loans at fair value through other comprehensive income	-1,262,661	-56,225
<b>Total Comprehensive income for the period</b>	<b>-501,169</b>	<b>10,645</b>



## Financial Statements

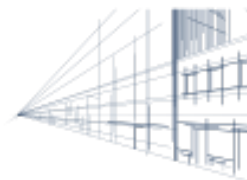
<b>Balance Sheet</b>	<b>Sep-30<sup>th</sup>-20</b>	<b>Sep-30<sup>th</sup>-20</b>
<i>(thousands of pesos)</i>	<i>(thousands of pesos)</i>	<i>(thousands of dollars)</i>
<b>Assets</b>		
<b>Non-current assets</b>		
Investment properties	54,046,636	2,406,640
<small>(Cost: 30/09/2020 - Ps.44,261,774, US\$2,344,799; 30/06/2020 - Ps.44,207,154, US\$2,342,332)</small>		
Investments in joint venture	824,000	36,692
Deferred rents receivable	325,571	14,497
Other accounts receivable	31,675	1,410
Restricted cash	35,301	1,572
<b>Current assets</b>		
Other accounts receivable	155,924	6,943
Recoverable taxes	90,597	4,034
Prepaid expenses	33,460	1,490
Deferred charges receivable	19,958	889
Accounts receivable	142,482	6,344
<small>(Net of allowance for doubtful accounts: 30/09/2020 - Ps.128,676, US\$5,730; 30/06/2020 - Ps.125,083, US\$5,445)</small>		
Cash and cash equivalents	1,841,968	82,021
<b>Total assets</b>	<b>57,547,572</b>	<b>2,562,533</b>
<b>Net assets attributable to Investors</b>		
Net contributions	18,701,218	1,556,093
Retained earnings	-1,350,817	-203,544
Currency translation adjustment	12,992,364	-
Own credit risk reserve	1,715,883	74,989
<b>Total net assets (Net Equity)</b>	<b>32,058,648</b>	<b>1,427,538</b>
<b>Liabilities</b>		
<b>Non-current liabilities</b>		
Loans	24,153,199	1,075,517
<small>(Cost: 30/09/2020 - Ps.23,574,301, US\$1,049,739; 30/06/2020 - Ps.25,917,793, US\$1,128,259)</small>		
Financial derivative instruments	45,054	2,006
Tenant deposits	311,899	13,889
Accounts payable	7,328	326
<b>Current liabilities</b>		
Trade and other payables	423,777	18,870
Loans	411,213	18,311
<small>(Cost: 30/09/2020 - Ps.411,213, US\$18,310 ;30/06/2020 - Ps.460,017, US\$20,026)</small>		
Tenant deposits	136,454	6,076
<b>Total liabilities (excluding net assets attributable to the Investors)</b>	<b>25,488,924</b>	<b>1,134,995</b>
<b>Total net assets and liabilities</b>	<b>57,547,572</b>	<b>2,562,533</b>





## Financial Statements

<b>Cash Flow Statement</b>	<b>Sep-20</b> <i>(thousands of pesos)</i>	<b>Sep-20</b> <i>(thousands of dollars)</i>
<b>Cash flows from operating activities</b>		
Profit (loss) for the period	-365,610	66,870
Adjustments:		
Net loss (gain) unrealized from fair value adjustment on investment properties	964,071	-34,425
Net loss (gain) realized from fair value adjustment on loans	1,005,180	-5,605
Net loss (gain) unrealized from fair value adjustment on financial derivative instruments	40,801	-106
Net loss (gain) unrealized from fair value adjustment on financial derivative instruments	0	0
Gain realized from disposal of investment properties	13,130	0
Bad debt expenses	19,186	283
Interest expenses on loans	818,722	12,076
Interest income on bank accounts	-2,483	-43
Share of profit from equity accounted investments	-60,097	-3,317
Decrease (increase) deferred rents receivable	-67,489	78
Decrease (increase) in accounts receivable	-67,325	1,521
Decrease (increase) in recoverable taxes	66,578	2,570
Decrease (increase) in recoverable value added tax	-50,998	-1,655
Decrease (increase) in prepaid expenses	-12,433	1,173
Decrease (increase) in other assets	20,903	714
Decrease (increase) in tenant deposits	66,540	-1,591
(Decrease) in accounts payable	63,011	1,838
<b>Net cash (used in) generated from operating activities</b>	<b>2,451,687</b>	<b>40,383</b>
<b>Cash flows from investing activities</b>		
Improvements of investment properties	-441,177	-2,468
Proceeds from dispositions of investment properties	-	-
Interest income on bank accounts	2,483	43
Investments in joint venture	-	-
Collections on loan receivable	-30,426	-101
<b>Net cash (used in) generated from investing activities</b>	<b>-469,120</b>	<b>-2,527</b>
<b>Cash flows from financing activities</b>		
Received loans	3,928,031	0
Principal payments on loans	-2,961,359	-75,000
Interest payments on loans	-910,315	-17,310
Restricted cash	-	-
Distributions to investors	-1,399,394	-20,659
<b>Net cash (used in) generated from financing activities</b>	<b>-1,343,037</b>	<b>-112,969</b>
Net (decrease) in cash and cash equivalents	639,530	-75,113
Cash and cash equivalents at the beginning of the period	1,266,322	157,134
Exchange effects on cash and cash equivalents	-63,884	-
<b>Cash and cash equivalents at the end of the period</b>	<b>1,841,968</b>	<b>82,021</b>



## Financial Statements

Statement of Changes in Equity	Attributable to Investors				
	Net contributions	Currency translation adjustment		Retained earnings	Net assets
<i>(thousands of pesos)</i>					
Balance at January 1, 2019	18,701,218	7,783,691	669,393	414,187	27,568,489
Capital Contribution, Net of Issuing Costs	-	-	-	-	-
Distributions to Investors	-	-	-	-1,399,394	-1,399,394
<b>Comprehensive Income</b>					
Net loss for the period	-	-	-	-365,610	-365,610
<b>Other Comprehensive Income</b>					
Currency conversion adjustments	-	5,208,673	-	-	5,208,673
Fair value loan adjustments	-	0	1,046,490	-	1,046,490
<b>Total Comprehensive (loss) income</b>	-	<b>5,208,673</b>	<b>1,046,490</b>	<b>-365,610</b>	<b>5,889,553</b>
<b>Net Assets as of September 30th, 2020</b>	<b>18,701,218</b>	<b>12,992,364</b>	<b>1,715,883</b>	<b>-1,350,817</b>	<b>32,058,648</b>
<i>(thousands of dollars)</i>					
Balance at January 1, 2019	832,746	-	29,807	18,443	1,227,596
Capital Contribution, Net of Issuing Costs	-	-	-	-	-
Distributions to Investors	-	-	-	-62,314	-62,314
<b>Comprehensive Income</b>					
Net loss of the period	-	-	-	-16,280	-16,280
<b>Other Comprehensive Income</b>					
Currency conversion adjustments	-	-	-	-	231,937
Fair value loan adjustments	-	-	46,599	-	46,599
<b>Total Comprehensive (loss) income</b>	-	<b>231,937</b>	<b>46,599</b>	<b>-78,594</b>	<b>199,942</b>
<b>Net Assets as of September 30th, 2020</b>	<b>832,746</b>	<b>578,536</b>	<b>76,406</b>	<b>-60,150</b>	<b>1,427,538</b>

**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 30 de septiembre  
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 - 13

## 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	30 de septiembre de 2020 (No auditado)	31 de diciembre de 2019 (Auditado)
<b>Activos</b>			
<b>Activo no circulante</b>			
Propiedades de inversión (Costo: 30/09/2020 - \$44,261,774; 31/12/2019 - \$43,820,597)	4	\$ 54,046,636	\$ 45,787,261
Inversiones a través del método de participación	5	824,000	610,233
Rentas diferidas por cobrar		325,571	214,025
Otras cuentas por cobrar		31,675	80,920
Efectivo restringido		35,301	29,623
<b>Total activo no circulante</b>		<b>55,263,183</b>	<b>46,722,062</b>
<b>Activo circulante</b>			
Otras cuentas por cobrar		155,924	140,712
Impuestos por recuperar		90,597	106,177
Pagos anticipados		33,460	21,027
Rentas diferidas por cobrar		19,958	64,015
Cuentas por cobrar (Neto de reserva para cuentas incobrables: 30/09/2020 - \$128,676; 31/12/2019 - \$92,982)		142,482	94,341
Efectivo restringido		-	5,418
Efectivo		1,841,968	1,266,322
<b>Total activo circulante</b>		<b>2,284,389</b>	<b>1,698,012</b>
<b>Total activos</b>		<b>57,547,572</b>	<b>48,420,074</b>
<b>Activos netos atribuibles a los inversionistas</b>			
Contribuciones netas		18,701,218	18,701,218
Utilidades (pérdidas) acumuladas		(1,350,817)	414,187
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		12,992,364	7,783,691
Reserva de riesgo de crédito propio		1,715,883	669,393
<b>Total activos netos atribuibles a los inversionistas</b>	8	<b>32,058,648</b>	<b>27,568,489</b>
<b>Pasivos</b>			
<b>Pasivo no circulante</b>			
Préstamos por pagar (Saldo del principal: 30/09/2020 - \$23,574,301; 31/12/2019 - \$19,133,494)	4 y 7	24,153,199	19,555,269
Instrumentos financieros derivados	4 y 6	45,054	2,864
Depósitos de arrendatarios		311,899	282,480
Cuentas por pagar		7,328	5,585
<b>Total pasivo no circulante</b>		<b>24,517,480</b>	<b>19,846,198</b>
<b>Pasivo circulante</b>			
Préstamos por pagar (Saldo del principal: 30/09/2020 - \$411,213; 31/12/2019 - \$543,545)	4 y 7	411,213	543,545
Depósitos de arrendatarios		136,454	99,333
Cuentas por pagar		423,777	362,509
<b>Total pasivo circulante</b>		<b>971,444</b>	<b>1,005,387</b>
<b>Total pasivos (excluyendo activos netos atribuibles a los inversionistas)</b>		<b>25,488,924</b>	<b>20,851,585</b>
<b>Total pasivos y activos netos atribuibles a los inversionistas</b>		<b>\$ 57,547,572</b>	<b>\$ 48,420,074</b>

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)**

		Tres meses terminados el 30 de septiembre de 2020	Nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2020	Tres meses terminados el 30 de septiembre de 2019	Nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2019
<b>Nota</b>					
Ingresos por arrendamientos		\$ 1,101,875	\$ 3,290,233	\$ 957,905	\$ 2,876,881
Otros ingresos operativos		29,662	76,962	32,226	77,348
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión		(207,737)	(533,656)	(134,755)	(471,195)
Honorarios y gastos diversos		(116,286)	(346,624)	(119,171)	(325,063)
Utilidad (pérdida) realizada por venta de propiedades de inversión		-	-	-	58,599
Reserva de cuentas por cobrar por la venta de propiedades de inversión		-	(13,130)	-	-
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	4	744,898	(864,071)	1,629,311	1,669,958
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	4	121,313	(1,005,180)	(310,451)	(524,656)
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	4	2,291	(40,801)	(6,751)	(55,224)
Utilidad (pérdida) neta realizada por los instrumentos financieros derivados		(2,721)	(1,204)	4,195	12,888
Utilidad cambiaria		33,009	119,710	24,077	44,275
Pérdida cambiaria		(31,492)	(163,595)	(31,905)	(59,296)
<b>Utilidad (pérdida) de operación</b>		<b>\$ 1,674,812</b>	<b>\$ 418,644</b>	<b>\$ 2,044,781</b>	<b>\$ 3,305,525</b>
Productos financieros		943	2,483	1,334	5,374
Gastos financieros		(286,441)	(846,834)	(660,522)	(1,161,468)
<b>Gastos financieros-neto</b>		<b>(285,498)</b>	<b>(844,351)</b>	<b>(659,188)</b>	<b>(1,156,094)</b>
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	5	71,791	60,097	10,434	28,619
<b>Utilidad (pérdida) del periodo</b>		<b>\$ 1,461,105</b>	<b>\$ (365,610)</b>	<b>\$ 1,396,027</b>	<b>\$ 2,178,060</b>
<b>Otros resultados integrales:</b>					
<i>Pérdidas que posteriormente se pueden reclasificar a la utilidad (pérdida) del periodo:</i>					
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		(699,613)	5,208,673	660,077	(74,224)
<i>Pérdidas que posteriormente no se pueden reclasificar a la utilidad (pérdida) del periodo:</i>					
Cambios en el valor razonable de los préstamos a valor razonable a través de otros resultados integrales		(1,262,661)	1,046,490	315,093	102,487
<b>Resultados integrales</b>		<b>(1,962,274)</b>	<b>6,255,163</b>	<b>975,170</b>	<b>28,263</b>
<b>Utilidad (pérdida) integral del periodo</b>		<b>\$ (501,169)</b>	<b>\$ 5,889,553</b>	<b>\$ 2,371,197</b>	<b>\$ 2,206,319</b>
<b>Utilidad por CBFi</b>					
Utilidad básica por CBFi (pesos)		\$	(0.4624)	\$	2.7549
Utilidad diluida por CBFi (pesos)		\$	(0.4624)	\$	2.7549

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 30 de septiembre de 2020 y 30 de septiembre 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
<b>Transacciones con los tenedores</b>					
Distribuciones a tenedores	-	-	-	(1,723,017)	(1,723,017)
<b>Total transacciones con los tenedores</b>	-	-	-	(1,723,017)	(1,723,017)
<b>Utilidad integral</b>					
Utilidad del periodo	-	-	-	2,178,050	2,178,050
<b>Otros resultados integrales</b>					
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	(74,224)	-	-	(74,224)
Cambios por ajuste a valor razonable de los préstamos	-	-	102,487	-	102,487
<b>Total de (pérdida) utilidad integral</b>	-	(74,224)	102,487	2,178,050	2,206,313
<b>Activo neto atribuible a los inversionistas al 30 de septiembre de 2019</b>	<b>\$ 18,701,218</b>	<b>\$ 8,960,410</b>	<b>\$ 1,118,672</b>	<b>\$ 248,630</b>	<b>\$ 29,028,930</b>
Saldo inicial al 1 de enero de 2020	\$ 18,701,218	\$ 7,783,691	\$ 669,393	\$ 414,187	\$ 27,568,489
<b>Transacciones con los tenedores</b>					
Distribuciones a tenedores	8	-	-	(1,399,394)	(1,399,394)
<b>Total transacciones con los tenedores</b>	-	-	-	(1,399,394)	(1,399,394)
<b>Utilidad integral</b>					
Pérdida del periodo	-	-	-	(365,610)	(365,610)
<b>Otros resultados integrales</b>					
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	5,208,673	-	-	5,208,673
Cambios por ajuste a valor razonable de los préstamos	-	-	1,046,490	-	1,046,490
<b>Total de utilidad (pérdida) integral</b>	-	5,208,673	1,046,490	(365,610)	5,889,553
<b>Activo neto atribuible a los inversionistas al 30 de septiembre de 2020</b>	<b>\$ 18,701,218</b>	<b>\$ 12,992,364</b>	<b>\$ 1,715,883</b>	<b>\$ (1,350,817)</b>	<b>\$ 32,058,648</b>

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	Nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2020	Nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2019
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación:</b>			
Utilidad (pérdida) del periodo		\$ (365,610)	\$ 2,178,050
Ajustes:			
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	4	964,071	(1,669,958)
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	4	1,005,180	524,656
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	4 y 6	40,801	55,224
Utilidad (pérdida) realizada por venta de propiedades de inversión		-	(58,599)
Reserva de cuentas por cobrar por la venta de propiedades de inversión		13,130	-
Estimación para cuentas de cobro dudoso		19,186	8,486
Intereses devengados por préstamos por pagar		818,722	731,604
Intereses devengados en cuentas bancarias		(2,483)	(4,128)
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	5	(60,097)	(28,619)
(Aumento) disminución en:			
Rentas diferidas por cobrar		(67,489)	(53,318)
Cuentas por cobrar		(67,325)	(7,808)
Impuestos por recuperar		86,578	152,411
Impuesto al valor agregado reembolsado		(50,998)	(90,422)
Pagos anticipados		(12,433)	5,182
Otras cuentas por cobrar		20,903	(156,799)
Aumento (disminución) en:			
Depósitos de arrendatarios		66,540	6,293
Proveedores y otras cuentas por pagar		63,011	71,771
<b>Efectivo neto generado por actividades de operación</b>		<b>2,451,687</b>	<b>1,664,026</b>
<b>Flujo de efectivo de actividades de inversión:</b>			
Mejoras de propiedades de inversión	4	(441,177)	(275,443)
Ingreso por disposición de propiedades de inversión		-	189,015
Intereses cobrados en cuentas bancarias		2,483	4,128
Inversiones a través del método de participación	5	(30,426)	21,438
Cobros de préstamo por cobrar		-	38,906
<b>Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de inversión</b>		<b>(469,120)</b>	<b>(21,956)</b>
<b>Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:</b>			
Préstamos por pagar recibidos	7	3,928,031	10,179,032
Pago de préstamos por pagar	7	(2,961,359)	(9,525,538)
Intereses pagados por préstamos por pagar	7	(910,315)	(686,165)
Efectivo restringido		-	87
Distribuciones pagadas a inversionistas	8	(1,399,394)	(1,723,017)
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento</b>		<b>(1,343,037)</b>	<b>(1,755,601)</b>
Incremento (disminución) neto de efectivo		639,530	(113,531)
Efectivo al inicio del periodo		1,266,322	1,557,651
Efectos cambiarios sobre el efectivo		(63,884)	(169,879)
<b>Efectivo al final del periodo</b>		<b>\$ 1,841,968</b>	<b>\$ 1,274,241</b>

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 30 de septiembre 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.

**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 30 de septiembre de 2020**  
**(No auditados)**

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

**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.**

NIIF 3 'Combinación de negocios'

En octubre de 2018, el IASB emitió "Definición de un negocio" haciendo modificaciones a la NIIF 3 "Combinaciones de negocios". La modificación a la NIIF 3, aclara la definición de un negocio, con el objetivo de ayudar a las entidades a determinar si una transacción debe contabilizarse como una adquisición de activos o una combinación de negocios. Esta modificación a la norma no tiene un impacto significativo en los estados financieros consolidados y por lo tanto no se han incluido revelaciones al respecto.

NIC 1 'Presentación de estados financieros' y NIC 8 'Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores'

En octubre de 2018, el IASB emitió "Definición de material" haciendo modificaciones a la NIC 1 "Presentación de estados financieros" y la NIC 8 "Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores". Las modificaciones redefinen y reemplazan la definición de material en la NIC 8 y la NIC 1 para asegurar consistencia a la definición de materialidad. Estas modificaciones a la norma no tienen un impacto significativo en los estados financieros consolidados y por lo tanto no se han incluido revelaciones al respecto.

**3. TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS**

El 05 de febrero de 2020, Terrafina hizo una disposición de \$277 millones (\$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").

El 1 de abril de 2020, Terrafina realizó una disposición de \$3,681 millones (\$150.3 millones de Dólares) de la deuda revolvente con Citibank. Los recursos de dicho crédito se mantendrán en efectivo en caja con el fin de fortalecer la posición de liquidez del Fideicomiso durante la contingencia sanitaria que se desarrolla actualmente.

El 29 de junio de 2020, Terrafina realizó un pago anticipado de \$1,026 millones (\$45 millones de Dólares) de la deuda revolvente con Citibank.

El 17 de agosto de 2020, una de las propiedades del Fideicomiso cuyo valor de mercado al 30 de junio de 2020 excluyendo el terreno ascendía al \$102.6 millones (\$4.5 millones de Dólares), fue sustancialmente dañada por un incendio. La propiedad cuenta con una póliza de seguro que cubre los daños materiales hasta aproximadamente \$4.8 millones de Dólares y pérdidas consecuenciales hasta \$454 mil Dólares por 12 meses. A la fecha de esos estados financieros consolidados condensados intermedios, las pérdidas incurridas por el Fideicomiso derivadas del incidente no pudieran ser determinadas de forma confiable una vez que especialistas aún estaban en proceso inicial de evaluación y determinación de la extensión de los daños.

El 25 de septiembre de 2020, Terrafina realizó un pago anticipado de \$1,657 millones (\$75 millones de Dólares) de la deuda revolvente con Citibank.

**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 30 de septiembre de 2020**  
**(No auditados)**

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

#### **4. 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.

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:

- 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 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre 2019 fue 9.32% (rangos entre 7.75% a 12.50%) 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 1.0% y 2.5%, para ambos años.

**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 30 de septiembre de 2020**  
**(No auditados)**

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

**4. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (continúa)**

**a. Propiedades de Inversión (continúa)**

- 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 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 fue 5%, y para la pérdida por cobranza 1% para ambos años.

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 integrales.

**b. Préstamos por pagar**

Las valuaciones de préstamos por pagar 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.

La tasa de descuento resultante de sumar a la tasa de interés de referencia el riesgo de crédito de deudas comparables, al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, oscila entre el 1.75% y el 5.00% y 4.66% y el 5.14%, respectivamente.

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

**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.

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:

**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 30 de septiembre de 2020**  
**(No auditados)**

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

**4. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (continúa)**

**c. Instrumentos financieros derivados (continúa)**

Mediciones de Valor Razonable al 30 de septiembre de 2020

	Costo	Cantidades medidas a valor razonable	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
<b>Activos:</b>					
Propiedades de inversión	\$ 44,261,774	\$ 54,046,636	\$ -	\$ -	\$ 54,046,636
<b>Activos totales</b>	<b>\$ 44,261,774</b>	<b>\$ 54,046,636</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 54,046,636</b>
<b>Pasivos:</b>					
Préstamos	\$ 23,985,514	\$ 24,564,412	\$ -	\$ 24,564,412	\$ -
Instrumentos financieros derivados	-	45,054	-	45,054	-
<b>Pasivos totales</b>	<b>\$ 23,985,514</b>	<b>\$ 24,609,466</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 24,609,466</b>	<b>\$ -</b>

Mediciones de Valor Razonable al 31 de diciembre de 2019

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

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 30 de septiembre de 2020 y del 1 de enero al 31 de diciembre de 2019:

Mediciones de valor razonable usando información no observable significativa

(Nivel 3)

	Saldo inicial 1/1/2020	Utilidad (pérdida) neta realizada y no realizada	Conversión de divisas	Adquisiciones y mejoras capitalizables	Disposiciones	Saldo final 30/09/2020	Utilidad (pérdida) no realizada por los nueve meses terminados 30/09/2020
<b>Activos:</b>							
Propiedades de inversión	\$ 45,787,261	\$ (964,071)	\$ 8,782,269	\$ 441,177	\$ -	\$ 54,046,636	\$ (964,071)
<b>Total assets</b>	<b>\$ 45,787,261</b>	<b>\$ (964,071)</b>	<b>\$ 8,782,269</b>	<b>\$ 441,177</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 54,046,636</b>	<b>\$ (964,071)</b>

Mediciones de valor razonable usando información no observable significativa

(Nivel 3)

	Saldo inicial 1/1/2019	Utilidad (pérdida) neta realizada y no realizada	Conversión de divisas	Adquisiciones y mejoras capitalizables	Disposiciones	Saldo final 31/12/2019	Utilidad (pérdida) no realizada por los doce meses terminados 31/12/2019
<b>Activos:</b>							
Propiedades de inversión	\$ 45,880,211	\$ 1,651,324	\$ (2,016,712)	\$ 494,809	\$ (222,371)	\$ 45,787,261	\$ 1,582,369
<b>Total assets</b>	<b>\$ 45,880,211</b>	<b>\$ 1,651,324</b>	<b>\$ (2,016,712)</b>	<b>\$ 494,809</b>	<b>\$ (222,371)</b>	<b>\$ 45,787,261</b>	<b>\$ 1,582,369</b>

**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 30 de septiembre de 2020**  
**(No auditados)**

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

**5. 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 al		30 de Septiembre	31 de diciembre
		30 de septiembre de 2020	31 de diciembre de 2019	de 2020	de 2019
Fideicomiso F/2717	México / arrendamiento de propiedad comercial	50%	50%	\$ 718,960	\$ 521,155
Fideicomiso F/3485	México / arrendamiento de propiedad comercial	50%	50%	105,040	89,078
<b>Total inversiones a través del método de participación</b>				<b>\$ 824,000</b>	<b>\$ 610,233</b>

A continuación, se presenta una conciliación de los movimientos de valores en libros por los periodos terminados del 1 de enero al 30 de septiembre de 2020 y del 1 de enero al 31 de diciembre de 2019:

	30 de septiembre 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	32,614	(2,188)	44,939	7,119
Participación en resultados de las inversiones	58,984	1,113	36,626	(1,256)
Conversión de divisas	106,207	17,037	(22,234)	(2,669)
<b>Saldo al final del periodo</b>	<b>\$ 718,960</b>	<b>\$ 105,040</b>	<b>\$ 521,155</b>	<b>\$ 89,078</b>

**6. 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 7. 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 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, se resumen como se muestra a continuación:

Derivado	Banco	Importe notional (Dls)	Tasa variable subyacente	Precio de ejercicio	30 de septiembre de 2020	31 de diciembre de 2019	Fecha de celebración de operación	Fecha de vencimiento
Opciones de tasa fija	Barclays	105,000	3M Libor	1.768%	\$ (45,054)	\$ (2,864)	Mayo de 2017	Octubre de 2021
Caps	JP Morgan	150,000	3M Libor	2.750%	-	-	Julio de 2018	Julio de 2020
<b>Total</b>					<b>\$ (45,054)</b>	<b>\$ (2,864)</b>		

**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 30 de septiembre de 2020**  
**(No auditados)**

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

**7. PRÉSTAMOS POR PAGAR**

Los préstamos por pagar se muestran a continuación:

Entidad crediticia/ Instrumento	Al 30 de septiembre del 2020		Al 31 de diciembre de 2019		Tasa de interés (p.a.) [1], [2]	Fecha de vencimiento	Términos [3]
	Saldo del principal	Valor razonable	Saldo del principal	Valor razonable			
BONO (2029)	\$ 11,340,083	\$ 11,898,709	\$ 9,634,110	\$ 9,963,148	Fijo - 4.962%	Julio, 2029	I
BONO (2022)	2,044,336	3,035,117	1,693,387	1,786,125	Fijo - 5.25%	Noviembre, 2022	I
Banamex	4,197,383	4,197,383	3,521,975	3,521,975	3 meses Libor + 2.45% [4]	Octubre, 2022	I [5]
Metlife	3,368,595	3,368,595	2,826,780	2,826,780	Fijo - 4.75%	Enero, 2027	I [6]
Citibank [7]	3,035,117	2,064,608	1,721,694	1,721,694	3 meses Libor + 2.45% [4]	Enero, 2023	I
SMNYL	-	-	154,350	279,092	Fijo - 5.19%	Febrero, 2020	P&I
<b>Total de Préstamos por pagar</b>	<b>\$ 23,985,514</b>	<b>\$ 24,564,412</b>	<b>\$ 19,552,297</b>	<b>\$ 20,098,814</b>			

[1] p.a. = por años.

[2] Al 30 de septiembre de 2020, y al 31 de diciembre de 2019, los 3 meses de la tasa LIBOR fue de 0.23388% y 1.9083%, respectivamente.

[3] P&I / I = Principal e intereses; I = Intereses.

[4] El margen puede variar de acuerdo con el nivel de apalancamiento – valor ("Loan to value" por sus siglas en inglés, "LTV").

[5] Pago de intereses unicamente hasta enero 2021.

[6] Pago de intereses unicamente hasta febrero 2024.

[7] Crédito revolvente no garantizado; comprometido hasta por un monto de \$300 millones de Dls de los Estados Unidos de América con una opción de incrementar hasta \$400 millones de Dls de los Estados Unidos de América.

Al 30 de septiembre 2020 el préstamo de Metlife estaba garantizado con Propiedades de Inversión con un valor razonable agregado estimado de \$8,143,915. Al 31 de diciembre de 2019 los préstamos de Metlife y SMNYL estaban garantizados con Propiedades de Inversión con un valor razonable agregado estimado de \$7,828,377.

Al 30 de septiembre 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
30 de septiembre de 2020	\$ 411,213	\$ 8,997,328	\$ 15,155,871	\$ 24,564,412
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 6, con el fin de reducir el riesgo de cambios en tasa de interés variable relacionados con los préstamos por pagar contraídos.

**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 30 de septiembre de 2020**  
**(No auditados)**

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

**8. 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 30 de septiembre de 2020, la contribución de los inversionistas asciende a \$21,324,824 y se compone de 790,602,803 CBFi's en circulación.

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

El 26 de junio de 2020 el Fideicomiso pago dividendos a los inversionistas, los cuales fueron previamente aprobados por el Comité Técnico por un importe de \$437,380, este importe fue considerado como distribución del resultado fiscal.

El 7 de agosto de 2020 el Fideicomiso pago dividendos a los inversionistas, los cuales fueron previamente aprobados por el Comité Técnico por un importe de \$462,909, este importe fue considerado como distribución del resultado fiscal.

**9. 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 30 de septiembre de 2020 y 30 de septiembre de 2019, fue de \$8,631 y \$12,334 respectivamente.

**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 30 de septiembre de 2020 y 30 de septiembre de 2019, fue de \$67,932 y \$60,676 respectivamente.

**10. 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. El impacto de la pandemia de COVID-19 continúa evolucionando y ha resultado en cuarentenas, interrupciones en la cadena de suministro, menor demanda del consumidor, incertidumbre general del mercado que causa la volatilidad del mercado. La gerencia cree que las estimaciones y suposiciones subyacentes a nuestros estados financieros consolidados condensados intermedios son razonables y sustentables en base a la información disponible; sin embargo, la incertidumbre sobre el impacto final que tendrá la COVID-19 en la economía global en general y en el Fideicomiso en particular, hace cualquier estimación y supuestos intrínsecamente menos seguros de lo que serían sin los impactos actuales y potenciales de la COVID-19. Por lo tanto, se reduce la probabilidad de que el valor razonable de las inversiones coincida exactamente con el precio alcanzado en caso de una venta. 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 continúan siendo afectados por la COVID-19 por un período prolongado, los resultados del Fideicomiso pueden verse afectados de manera materialmente adversa.

**11. 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.



**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 30 de septiembre de 2020**  
**(No auditados)**

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

**12. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS**

En el transcurso normal de negocios pueden presentarse diferentes acciones legales relacionadas con las propiedades del Fideicomiso. Al 30 de septiembre 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.

**13. EVENTOS SUBSECUENTES**

El 21 de octubre de 2020, el Comité Técnico aprobó el pago de dividendos por un importe de \$489,468 que corresponde a \$0.6191 centavos por CBFÍ.

**14. AUTORIZACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS**

Los estados financieros consolidados condensados intermedios que se acompañan fueron autorizados para su emisión el 22 de octubre 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 September 30, 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	5-11

## 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	September 30, 2020 (Unaudited)	December 31, 2019 (Audited)
<b>Assets</b>			
<b>Non-current assets</b>			
Investment properties (Cost: 09/30/2020 - \$44,261,774; 12/31/2019 - \$43,820,597)	4	\$ 54,046,636	\$ 45,787,261
Investments accounted using equity method	5	824,000	610,233
Deferred rents receivable		325,571	214,025
Other accounts receivable		31,675	80,920
Restricted cash		35,301	29,623
<b>Total non-current assets</b>		<b>55,263,183</b>	<b>46,722,062</b>
<b>Current assets</b>			
Other accounts receivable		155,924	140,712
Recoverable taxes		90,597	106,177
Prepaid expenses		33,460	21,027
Deferred rents receivable		19,958	64,015
Accounts receivable (Net of allowance for doubtful accounts: 09/30/2020 - \$128,676; 12/31/2019 - \$92,982)		142,482	94,341
Restricted cash		-	5,418
Cash and cash equivalents		1,841,968	1,266,322
<b>Total current assets</b>		<b>2,284,389</b>	<b>1,698,012</b>
<b>Total assets</b>		<b>57,547,572</b>	<b>48,420,074</b>
<b>Net assets attributable to the investors</b>			
Contributions, net		18,701,218	18,701,218
Retained earnings (losses)		(1,350,817)	414,187
Translation from functional to reporting currency		12,992,364	7,783,691
Own credit risk reserve		1,715,883	669,393
<b>Total net assets attributable to the investors</b>		<b>32,058,648</b>	<b>27,568,489</b>
<b>Liabilities</b>			
<b>Non-current liabilities</b>			
Borrowings (Principal balance: 09/30/2020 - \$23,574,301; 12/31/2019 - \$19,133,494)	4 and 7	24,153,199	19,555,269
Derivative financial instruments	4 and 6	45,054	2,864
Tenant deposits		311,899	282,480
Accounts payable		7,328	5,585
<b>Total non-current liabilities</b>		<b>24,517,480</b>	<b>19,846,198</b>
<b>Current liabilities</b>			
Borrowings (Principal balance: 09/30/2020- \$411,213; 12/31/2019 - \$543,545)	4 and 7	411,213	543,545
Tenant deposits		136,454	99,333
Accounts payable		423,777	362,509
<b>Total current liabilities</b>		<b>971,444</b>	<b>1,005,387</b>
<b>Total liabilities (excluding net assets attributable to the investors)</b>		<b>25,488,924</b>	<b>20,851,585</b>
<b>Total net liabilities and assets attributable to the investors</b>		<b>\$ 57,547,572</b>	<b>\$ 48,420,074</b>

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**  
**(Expressed in thousands of Mexican Pesos)**  
**(Unaudited)**

	Note	Three months ended September 30, 2020	Nine months ended September 30, 2020	Three months ended September 30, 2019	Nine months ended September 30, 2019
Rental revenues		\$ 1,101,875	\$ 3,290,233	\$ 957,905	\$ 2,876,881
Other operating income		29,662	75,962	32,326	77,348
Real estate operating expenses		(207,737)	(533,656)	(134,755)	(471,195)
Fees and other expenses		(116,286)	(346,624)	(119,171)	(325,063)
Realized gain (loss) from disposal of investment properties		-	-	-	58,599
Reserve on collection of proceeds from disposal of investment property		-	(13,130)	-	-
Net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on investment properties	4	744,898	(964,071)	1,629,311	1,669,958
Net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on borrowings	4	121,313	(1,005,180)	(310,451)	(524,856)
Net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on derivative financial instruments	4	2,291	(40,801)	(6,751)	(55,224)
Net realized gain (loss) from derivative financial instruments		(2,721)	(1,204)	4,195	12,888
Foreign exchange gain		33,009	119,710	24,077	44,275
Foreign exchange loss		(31,492)	(163,595)	(31,905)	(58,286)
<b>Operating profit (loss)</b>		<b>1,674,812</b>	<b>418,644</b>	<b>2,044,781</b>	<b>3,305,525</b>
Finance income		943	2,483	1,334	5,374
Finance cost		(286,441)	(846,834)	(660,522)	(1,161,468)
<b>Finance cost - net</b>		<b>(285,498)</b>	<b>(844,351)</b>	<b>(659,188)</b>	<b>(1,156,094)</b>
Share of profit from equity accounted investments	5	71,791	60,097	10,434	28,619
<b>Profit (loss) for the period</b>		<b>\$ 1,461,105</b>	<b>\$ (365,610)</b>	<b>\$ 1,396,027</b>	<b>\$ 2,178,050</b>
<b>Other comprehensive income:</b>					
<i>Items that can be reclassified subsequently to gain (loss) for the period</i>					
Translation gain (loss) from functional to reporting currency		(699,613)	5,208,673	660,077	(74,224)
<i>Items that can not be reclassified subsequently to gain (loss) for the period</i>					
Changes in the fair value adjustment on borrowings at fair value through other comprehensive income		(1,262,661)	1,046,490	315,093	102,487
<b>Comprehensive income (loss)</b>		<b>(1,962,274)</b>	<b>6,255,163</b>	<b>975,170</b>	<b>28,263</b>
<b>Total comprehensive income (loss) for the period</b>		<b>\$ (501,169)</b>	<b>\$ 5,889,553</b>	<b>\$ 2,371,197</b>	<b>\$ 2,206,313</b>
<b>Earnings per CBF1</b>					
Basic earnings per CBF1			\$ (0.4624)		\$ 2.7549
Diluted earnings per CBF1			\$ (0.4624)		\$ 2.7549

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 September 30, 2020 and September 30, 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
<b>Transactions with investors</b>						
Distributions to investors		-	-	-	(1,723,017)	(1,723,017)
<b>Total transactions with investors</b>		-	-	-	<b>(1,723,017)</b>	<b>(1,723,017)</b>
<b>Comprehensive income</b>						
Profit for the period		-	-	-	2,178,050	2,178,050
<b>Other comprehensive income</b>						
Translation from functional to reporting currency		-	(74,224)	-	-	(74,224)
Changes in the fair value adjustment on borrowings		-	-	102,487	-	102,487
<b>Total comprehensive (loss) income</b>		-	<b>(74,224)</b>	<b>102,487</b>	<b>2,178,050</b>	<b>2,206,313</b>
<b>Net assets attributable to the investors at September 30, 2019</b>		<b>\$ 18,701,218</b>	<b>\$ 8,960,410</b>	<b>\$ 1,118,672</b>	<b>\$ 246,630</b>	<b>\$ 29,028,930</b>
Balance at January 1, 2020		\$ 18,701,218	\$ 7,783,691	\$ 669,393	\$ 414,187	\$ 27,568,489
<b>Transactions with investors</b>						
Distributions to investors	8	-	-	-	(1,399,394)	(1,399,394)
<b>Total transactions with investors</b>		-	-	-	<b>(1,399,394)</b>	<b>(1,399,394)</b>
<b>Comprehensive income</b>						
Loss for the period		-	-	-	(365,610)	(365,610)
<b>Other comprehensive income</b>						
Translation from functional to reporting currency		-	5,208,673	-	-	5,208,673
Changes from fair value adjustment on borrowings		-	-	1,046,490	-	1,046,490
<b>Total comprehensive income (loss)</b>		-	<b>5,208,673</b>	<b>1,046,490</b>	<b>(365,610)</b>	<b>5,889,553</b>
<b>Net assets attributable to the investors at September 30, 2020</b>		<b>\$ 18,701,218</b>	<b>\$ 12,992,364</b>	<b>\$ 1,715,883</b>	<b>\$ (1,350,817)</b>	<b>\$ 32,058,648</b>

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	Nine months ended September 30, 2020	Nine months ended September 30, 2019
<b>Cash flows from operating activities:</b>			
Profit (loss) for the period		\$ (365,610)	\$ 2,178,050
Adjustments:			
Net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on investment properties	4	964,071	(1,669,958)
Net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on borrowings	4	1,005,180	524,656
Net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on derivative financial instruments	4 and 6	40,801	55,224
Realized gain (loss) from disposal of investment properties		-	(58,599)
Reserve on collection of proceeds from disposal of investment properties		13,130	-
Bad debt expense		19,186	8,486
Accrued interest expense		818,722	731,604
Interest income on bank accounts		(2,483)	(4,128)
Share of profit from equity accounted investments	5	(60,097)	(28,619)
(Increase) decrease in:			
Deferred rents receivable		(67,489)	(53,318)
Accounts receivable		(67,325)	(7,808)
Recoverable taxes		66,578	152,411
Value added tax refunded		(50,998)	(90,422)
Prepaid expenses		(12,433)	5,182
Other accounts receivable		20,903	(156,799)
Increase (decrease) in:			
Tenant deposits		66,540	6,293
Accounts payable		63,011	71,771
<b>Net cash generated from operating activities</b>		<b>2,451,687</b>	<b>1,664,026</b>
<b>Cash flows from investing activities:</b>			
Improvements of investment properties	4	(441,177)	(275,443)
Proceeds from dispositions of investment properties		-	189,015
Interest income on bank accounts		2,483	4,128
Investments accounted using equity method	5	(30,426)	21,438
Principal collections on loan receivable		-	38,906
<b>Net cash (used in) generated from investing activities</b>		<b>(469,120)</b>	<b>(21,956)</b>
<b>Cash flows from financing activities:</b>			
Proceeds from borrowings	7	3,928,031	10,179,032
Principal payments on borrowings	7	(2,961,359)	(9,525,538)
Interest paid on borrowings	7	(910,315)	(686,165)
Restricted cash		-	87
Distributions to investors	8	(1,399,394)	(1,723,017)
<b>Net cash used in financing activities</b>		<b>(1,343,037)</b>	<b>(1,755,601)</b>
Net increase (decrease) in cash		639,530	(113,531)
Cash at the beginning of the period		1,266,322	1,557,651
Exchange rate effects on cash		(63,884)	(169,879)
<b>Cash and cash equivalents at the end of the period</b>		<b>\$ 1,841,968</b>	<b>\$ 1,274,241</b>

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 September 30, 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.

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, 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"), in order 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.



**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 September 30, 2020**  
**(Unaudited)**

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

**2. BASIS OF PREPARATION (continued)**

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

IFRS 3 'Business Combination'

On October 2018, the IASB issued "Definition of a business" modifying IFRS 3 "Business Combination". The amendment to the IFRS 3, clarifies the definition of a business with the purpose of helping entities to determine whether a transaction should be accounted as an asset acquisition or a business combination. This amendment to the standard does not have a significant impact on the consolidated financial statements, therefore no disclosures have been included in this regard.

IAS 1 'Presentation of financial statements' and IAS 8 'Accounting policies, changes in accounting estimates and errors'

On October 2018, the IASB issued "Definition of material" making amendments to IAS 1 "Presentation of financial statements" and IAS 8 "Accounting policies, changes in accounting estimates and errors". The amendments redefine and replace the definition of material in IAS 1 and IAS 8 to ensure consistency to the definition of materiality. These amendments to the standard do not have a significant impact on the consolidated financial statements, therefore no disclosures have been included in this regard.

**3. SIGNIFICANT TRANSACTIONS**

On February 05, 2020, Terrafina made a disposition of \$277 million (\$14.7 million US Dollars) from 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")

On April 1, 2020, Terrafina made a disposition of \$3,681 million (\$150.3 million US Dollars) from the revolving credit facility with Citibank. The cash proceeds of the credit will be kept in Trust's bank accounts with the purpose of strengthening Trust's liquidity position during the current health contingency.

On June 29, 2020, Terrafina prepaid the revolving debt with Citibank an amount of \$1,026 million (\$45 million US Dollars).

On August 17, 2020, one of the Trust properties with a market value as of June 30, 2020 (excluding land) amounted to \$ 102.6 million (\$ 4.5 million US Dollars), was substantially damaged by a fire. The property has an insurance policy that covers material damage up to approximately \$4.8 million USD and consequential losses up to \$454,000 USD for 12 months. As of the date of these interim condensed consolidated financial statements, the losses incurred by the Trust derived from the incident could not be reliably determined since specialists were still in the initial process of evaluating and determining the extent of the damages.

On September 25, 2020, Terrafina prepaid the revolving debt with Citibank an amount of \$1,657 million (\$75 million US Dollars).

**4. 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 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.

**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 September 30, 2020**  
**(Unaudited)**

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

**4. FAIR VALUE MEASUREMENTS (continued)**

**a. Investment Properties (continued)**

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.

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:

- 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 September 30, 2020 and December 31, 2019, was 9.32% (ranges between 7.75% to 12.50%) 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 1.0% and 2.5% for both periods ends.
- 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 September 30, 2020 and December 31, 2019 was 5% and collection loss 1% for both periods ends.

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**

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.

The discount rate resulting from adding to the benchmark interest rate the credit risk of comparable debts, as of Septiembre 30, 2020 and December 31, 2019, ranges between 1.75% and 5.00% and 4.66% and el 5.14%, respectively.

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

**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 September 30, 2020**  
**(Unaudited)**

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

**4. 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.

The tables below summarize assets and liabilities measured at fair value on a recurring basis and their respective level in the fair value hierarchy:

**Fair Value Measurements at September 30, 2020**

	Cost / Principal	Amounts measured at fair value	Level 1	Level 2	Level 3
<b>Assets:</b>					
Investment properties	\$ 44,261,774	\$ 54,046,636	\$ -	\$ -	\$ 54,046,636
<b>Total assets</b>	<b>\$ 44,261,774</b>	<b>\$ 54,046,636</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 54,046,636</b>
<b>Liabilities:</b>					
Borrowings	\$ 23,985,514	\$ 24,564,412	\$ -	\$ 24,564,412	\$ -
Derivative financial instruments	-	45,054	-	45,054	-
<b>Total liabilities</b>	<b>\$ 23,985,514</b>	<b>\$ 24,609,466</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 24,609,466</b>	<b>\$ -</b>

**Fair Value Measurements at December 31, 2019**

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

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 nine months ended September 30, 2020 and for the year ended December 31, 2019.

**Fair value measurements using significant unobservable inputs (Level 3)**

	Beginning balance 1/1/2020	Realized and unrealized net gain (loss)	Currency translation	Acquisitions and capital expenditures	Dispositions	Ending balance 09/30/2020	Unrealized gain (loss) for the period for investments still held at 09/30/2020
<b>Assets:</b>							
Investment properties	\$ 45,787,261	\$ (964,071)	\$ 8,782,269	\$ 441,177	\$ -	\$ 54,046,636	\$ (964,071)
<b>Total assets</b>	<b>\$ 45,787,261</b>	<b>\$ (964,071)</b>	<b>\$ 8,782,269</b>	<b>\$ 441,177</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 54,046,636</b>	<b>\$ (964,071)</b>

**Fair value measurements using significant unobservable inputs (Level 3)**

	Beginning balance 1/1/2019	Realized and unrealized net gain (loss)	Currency translation	Acquisitions and capital expenditures	Dispositions	Ending balance 12/31/2019	Unrealized gain (loss) for the period for investments still held at 12/31/2019
<b>Assets:</b>							
Investment properties	\$ 45,880,211	\$ 1,651,324	\$ (2,016,712)	\$ 494,809	\$ (222,371)	\$ 45,787,261	\$ 1,582,369
<b>Total assets</b>	<b>\$ 45,880,211</b>	<b>\$ 1,651,324</b>	<b>\$ (2,016,712)</b>	<b>\$ 494,809</b>	<b>\$ (222,371)</b>	<b>\$ 45,787,261</b>	<b>\$ 1,582,369</b>

**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 September 30, 2020**  
**(Unaudited)**

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

**5. 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 September 30, 2020	Ownership interest as of December 31, 2019	September 30, 2020		December 31, 2019	
Fideicomiso F/2717	México / Property leasing	50%	50%	\$	718,960	\$	521,155
Fideicomiso F/3485	México / Property leasing	50%	50%		105,040		89,078
<b>Total investment under the equity method</b>				<b>\$</b>	<b>824,000</b>	<b>\$</b>	<b>610,233</b>

Below is a book value activity reconciliation for the periods between January 1 to September 30, 2020 and January 1 to December 31, 2019:

	September 30, 2020		December 31, 2019	
	Fid. 2717	Fid. 3485	Fid. 2717	Fid. 3485
Beginning Balance	\$ 521,155	\$ 89,078	\$ 461,824	\$ 85,884
Capital contributions (distributions)	32,614	(2,188)	44,939	7,119
Share of profit from equity accounted investments	58,984	1,113	36,626	(1,256)
Currency translation	106,207	17,037	(22,234)	(2,669)
<b>Ending balance</b>	<b>\$ 718,960</b>	<b>\$ 105,040</b>	<b>\$ 521,155</b>	<b>\$ 89,078</b>

**6. 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 7. The derivative financial instruments 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, particularly in respect to the strike price and maturity.

The outstanding derivate financial instruments as of September 30, 2020 and at December 31, 2019, are summarized as follows:

Derivative Type	Bank	Notional amount USD	Underlying variable rate	Strike price	September 30, 2020	December 31, 2019	Inception date	Maturity date
Fixed rate options	Barclays	105,000	3M LIBOR	1.768%	\$ (45,054)	\$ (2,864)	May 2017	October 2021
Caps options	JP Morgan	150,000	3M LIBOR	2.750%	-	-	July 2018	July 2020
<b>Total</b>					<b>\$ (45,054)</b>	<b>\$ (2,864)</b>		

**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 September 30, 2020**  
**(Unaudited)**

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

**7. BORROWINGS**

Borrowings include mortgage loans payable as summarized below:

Credit entity / Instrument	As of September 30, 2020		As of December 31, 2019		Interest rate (p.a.) <sup>[1] [2]</sup>	Maturity date	Terms <sup>[3]</sup>
	Principal balance	Fair value	Principal balance	Fair value			
BOND (2029)	\$ 11,340,083	\$ 11,898,709	\$ 9,634,111	\$ 9,963,148	Fixed - 4.962%	July, 2029	I
BOND (2022)	2,044,336	3,035,117	1,693,387	1,786,125	Fixed - 5.25%	November, 2022	I
Banamex	4,197,383	4,197,383	3,521,975	3,521,975	3 months Libor + 2.45% <sup>[4]</sup>	October, 2022	I <sup>[5]</sup>
Metlife	3,368,595	3,368,595	2,826,780	2,826,780	Fixed - 4.75%	January, 2027	I <sup>[6]</sup>
Citibank <sup>[7]</sup>	3,035,117	2,064,608	1,721,694	1,721,694	3 months Libor + 2.45% <sup>[4]</sup>	January, 2023	I
SMNYL	-	-	279,092	279,092	Fixed - 5.19%	Febrero, 2020	P&I
<b>Total borrowings</b>	<b>\$ 23,985,514</b>	<b>\$ 24,564,412</b>	<b>\$ 19,677,039</b>	<b>\$ 20,098,814</b>			

[1] p.a. = per year.

[2] At September 30, 2020, and December 31, 2019, the 3 months LIBOR rates were 0.23388% and 1.9083%, respectively.

[3] P&I = Principal and interest; I = Interest only.

[4] The margin may vary according to the loan to value ratio ("LTV").

[5] Interest only until January 2021.

[6] Interest only until February 2024.

[7] Unsecured, committed, revolving credit, up to an amount of \$300 million Dollars with an option to increase it up to \$400 million Dollars.

At September 30, 2020, the loan payable to MetLife was collateralized by Investment Properties with an aggregate estimated fair value of \$8,143,915. As of December 31, 2019, the MetLife and SMNYL loan payables were collateralized by Investment Properties with an aggregate estimated fair value of \$7,828,377.

At September 30, 2020 and December 31, 2019, the borrowings at fair value were payable as follows:

	<1 year	1 – 3 years	>3 years	Total
September 30, 2020	\$ 411,213	\$ 8,997,328	\$ 15,155,871	\$ 24,564,412
December 31, 2019	\$ 543,545	\$ 3,942,219	\$ 15,613,050	\$ 20,098,814

All loans payable are denominated in Dollars. Terrafina has a benefit of not paying principal on the loan payable from Banamex until January 2021 and MetLife until February 2024. The Citibank revolving credit line and the unsecured securities (BOND 2022 and BOND 2029) are not subject to principal amortizations until their maturity dates.

The Trust's exposure to 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 and variable rate loans. In general, short-term borrowings may be subject to a floating rate, while longer-term loans are usually subject to a fixed rate.

The Trust has interest rate derivative contracts, as described in Note 6, in order to minimize risk on changes in the variable interest rate related to the loan payables.

**8. NET ASSETS ATTRIBUTABLE TO THE INVESTORS**

Net Assets consists of the initial contribution and the proceeds from the issued CBFI's. As of September 30, 2020, the investors' net contributions amount to \$21,324,824 and consists of 790,602,803 outstanding CBFI's.

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 as a tax result distribution.

On June 26, 2020 the Trust made distribution to the investors, which were previously approved by the Trust's Technical Committee in the amount of \$437,380. The distributed amount was considered as a tax result distribution.

On August 07, 2020 the Trust made distribution to the investors, which were previously approved by the Trust's Technical Committee in the amount of \$462,909. The distributed amount was considered as a tax result distribution.

**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 September 30, 2020**  
**(Unaudited)**

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

**9. 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 periods ended September 30, 2020 and September 30, 2019 were \$8,631 and \$12,334, 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 periods ended September 30, 2020 and September 30, 2019 were \$67,932 and \$60,676, respectively.

**10. 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 impact of the COVID-19 pandemic continues to evolve and has resulted in quarantines, supply chain disruptions, lower consumer demand, and general market uncertainty which causes market volatility. Management believes the estimates and assumptions underlying our condensed consolidated interim financial statements are reasonable and supportable based on the information available, however, uncertainty over the ultimate impact COVID-19 will have on the global economy generally, and on the Trust in particular, makes any estimates and assumptions inherently less certain than they would be absent the current and potential impacts of COVID-19. Therefore, 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 the Trust 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 continue to be impacted by COVID-19 for an extended period, the Trust's investment results may be materially adversely affected.

**11. RECLASIFICACIONES**

Regarding to the presentation of previous periods, 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.

**12. COMMITMENTS AND CONTINGENCIES**

In the ordinary course of business there can be various legal actions related to properties of the Trust. At September 30, 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.

**13. SUBSEQUENT EVENTS**

On October 21, 2020, the Technical Committee approved a dividend payment of \$489,468 corresponding to \$0.6191 cents per CBFÍ's.

**14. AUTHORIZATION OF THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS**

These condensed consolidated interim financial statements were authorized for issuance on October 22, 2020 by the Audit Committee and also by Terrafina's Technical Committee.



# AVALÚO INMOBILIARIO

FIBRA TERRAFINA - 269 Propiedades  
Industriales, 9 Reservas Territoriales y 1  
Propiedad Residencial Localizadas en Todo  
México

Fecha Efectiva  
30 de septiembre de 2020

Elaborado Para:  
TERRAFINA TRUST F/939



**CBRE**



México D.F., a 08 de octubre de 2020

**Terrafina Trust F/939**

**RE: Avalúo Inmobiliario de un Portafolio de 269 Propiedades Industriales, 9 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 269 propiedades industriales localizadas en distintas ubicaciones de México y que comprenden un área rentable total de 39,066,256 pies cuadrados (3,629,377 metros cuadrados). Adicionalmente el portafolio comprende 9 reservas de tierra y una propiedad residencial con un área total de 13,767,541 pies cuadrados (1,279,048 metros cuadrados).

Con base en nuestra investigación, es nuestra opinión que el valor de mercado de los inmuebles arriba mencionados, al 30 de septiembre de 2020 es de \$2,336,883,000 Dólares. De esta forma el valor de mercado al 30 de septiembre de 2020 es:

<b>FIBRA TERRAFINA</b>		
<b>Valor de Mercado Final - 30 de Septiembre 2020</b>		
Concepto	Área (pies cuadrados)	Valor de Mercado Final
269 Propiedades Industriales	39,066,256	\$2,295,943,000
9 Reservas Territoriales + Casas	13,767,541	\$40,940,000
<b>TOTAL</b>	<b>52,833,797</b>	<b>\$2,336,883,000</b>

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 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.

**VALUATION & ADVISORY SERVICES**

**CBRE**

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

[www.cbre.com.mx](http://www.cbre.com.mx)

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

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 30 de septiembre 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 sustitución, 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 sustancias. 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](http://www.cbre.com.mx)