



PRIMER TRIMESTRE 2021 REPORTE DE RESULTADOS



Contactos:

Francisco Martinez
Director de Relación con Inversionistas
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

Disclaimer

Ciudad de México, 29 de abril de 2021 – Terrafina® (BMV: TERRA13) (“TERRA” o “la Compañía”), fideicomiso de inversión líder en bienes raíces industriales (“FIBRA”), asesorado externamente por PGIM Real Estate y dedicado a adquirir, desarrollar, arrendar y administrar propiedades inmobiliarias industriales en México, anunció hoy sus resultados del primer trimestre 2021 (1T21).

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 31 de marzo de 2021

OPERATIVOS

- La **tasa de ocupación** al 31 de marzo de 2021 fue del 94.6%, un decremento de 150 puntos base comparado con el primer trimestre del 2020 (1T20).
- La **tasa de renovación** del 1T21 fue del 83.2%.
- La **renta promedio anualizada** del portafolio por pie cuadrado al 1T21 fue US\$5.30, un incremento de 2.1% o US\$0.11 comparado con el 1T20.
- En el 1T21, Terrafina registró un total de 39.2 millones de pies cuadrados (mpc) de **Área Rentable Bruta** (ARB) integrada por 274 propiedades y 296 inquilinos.
- El total de **actividades por arrendamiento** del 1T21 fue de 2.4 mpc, de los cuales 13.5% corresponden a nuevos contratos, 63.0% a renovaciones y 23.5% a renovaciones anticipadas. Esta actividad se concentró principalmente en los mercados de Cuautitlán Izcalli, Toluca, Ciudad Juárez, Chihuahua, Silao, Gómez Palacio, Saltillo, Derramadero, Monterrey, Ramos Arizpe, Durango, Irapuato, Querétaro, Guadalajara y San Luis Potosí.

FINANCIEROS

- La **cobranza neta** del 1T21 (ingresos por rentas – ingresos no cobrados + ingresos cobrados) fue de US\$48.0 millones, un decremento de 1.5% o US\$0.7 millones comparado con el 1T20.
- Los **ingresos por rentas** del 1T21 fueron US\$47.0 millones, y representan un decremento de 6.5% o US\$3.3 millones comparado con el 1T20.
- El **Ingreso Operativo Neto** (ION) del 1T21 fue US\$46.0 millones, y representan un decremento de 2.4% o US\$1.1 millones comparado con el 1T20.
- El **margen ION** fue 94.0% en el 1T21, una disminución de 28 puntos base, comparado con el mismo período de 2020.

- La **UAFIDA** del 1T21 alcanzó US\$41.0 millones, un decremento de 2.9% o US\$1.2 millones comparado con el 1T20.
- El **margen UAFIDA** del 1T21 fue de 83.7%, un decremento de 67 puntos base comparado con el 1T20.
- Los **fondos disponibles para la operación ajustados** (AFFO) del 1T21 alcanzaron US\$27.6 millones, un incremento de 4.3% o US\$1.1 millones comparado con el 1T20.
- El **margen AFFO** en el 1T21 fue de 56.1%, incremento de 376 puntos base, comparado con el mismo período de 2020.
- El monto total de **distribuciones** para el 1T21 fue de US\$23.5 millones. Como resultado, se distribuirán Ps.0.6026 por CBFi (US\$0.0297 por CBFi) como pago de distribuciones correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2021. Tomando en cuenta el precio promedio del 1T21 de US\$1.47 (Ps.29.89), se obtuvo un retorno por distribución anualizado (*dividend yield*) de 8.1%.

Resultados Operativos y Financieros

Operativos	Mar21	Mar20	Var.
Número de Propiedades Desarrolladas	274	289	-15
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc) ¹	39.2	42.3	-3.1
Reserva Territorial (mpc)	5.5	5.6	-0.1
Tasa de Ocupación ²	94.6%	96.1%	-150 pb
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.30	5.19	0.11
Plazo Promedio Remanente de Renta (años)	3.8	3.5	0.2
Tasa de Renovación ³	83.2%	86.0%	-281 pb

Financieros Trimestrales	1T21	1T20	Var.	1T21	1T20	Var.
				fx	20.3323	19.8578
	(millones de pesos excepto donde se indique)			(millones de dólares excepto donde se indique)		
Cobranza Neta ⁴	975.3	966.9	0.9%	48.0	48.7	-1.5%
Ingresos por Rentas ⁵	955.7	998.2	-4.3%	47.0	50.3	-6.5%
Otros Ingresos Operativos	35.6	25.6	39.2%	1.7	1.3	36.4%
Ingresos base de efectivo ⁶	995.8	994.7	0.1%	49.0	49.5	-1.1%
Ingresos base de efectivo + reembolsos mejoras inquilinos ⁷	999.9	1,004.7	-0.5%	49.2	50.0	-1.7%
Ingresos Netos	995.6	1,036.1	-3.9%	49.0	52.2	-6.1%
Ingreso Operativo Neto (ION)*	935.5	937.1	-0.2%	46.0	47.1	-2.4%
Margen ION	94.0%	94.2%	-28 pb	94.0%	94.2%	-28 pb
UAFIDA ^{8*}	832.4	832.0	0.0%	41.0	42.2	-2.9%
Margen UAFIDA	83.7%	84.4%	-67 pb	83.7%	84.4%	-67 pb
Flujo de la Operación (FFO)*	622.2	596.6	4.3%	30.6	30.3	1.0%
Margen FFO	62.6%	60.6%	193 pb	62.6%	60.6%	193 pb
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)*	560.5	514.6	8.9%	27.6	26.5	4.3%
Margen AFFO	56.1%	52.4%	376 pb	56.1%	52.4%	376 pb
Distribuciones	476.4	437.4	8.9%	23.5	22.5	4.3%
Distribuciones por CBF1 ⁹	0.6026	0.5532	8.9%	0.0297	0.0284	4.3%

(1) Millones de pies cuadrados. (2) Ocupación al cierre del periodo. (3) Indica la tasa de renovaciones de los vencimientos de los contratos en el periodo. 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 (JV). 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 periodo. Para mayor información sobre la integración de estos cálculos, favor de referirse a la sección "Desempeño Financiero 2020" 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 periodo.

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management and Fund Accounting

Balance General	Mar21	Dic20	Var.	f x	Mar21	Dic20	Var.
					20.6047	19.9487	
	<i>(millones de pesos excepto donde se indique)</i>				<i>(millones de dólares excepto donde se indique)</i>		
<i>Efectivo y Equivalentes de Efectivo</i>	1,329.6	1,443.7	-7.9%		64.5	72.4	-10.8%
<i>Propiedades de Inversión</i>	48,272.5	46,600.3	3.6%		2,342.8	2,336.0	0.3%
<i>Reserva de Terrenos</i>	882.9	854.9	3.3%		42.8	42.9	0.0%
<i>Deuda Total</i>	20,223.8	20,079.4	0.7%		981.5	1,006.6	-2.5%
<i>Deuda Neta</i>	18,894.2	18,635.7	1.4%		917.0	934.2	-1.8%

Los datos del Balance General en dólares fueron convertidos a pesos utilizando el tipo de cambio del cierre del periodo.
Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management and Fund Accounting

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

Los resultados operativos y financieros de Terrafina en el primer trimestre del 2021 continuaron avanzando, demostrando la fortaleza de la actividad de manufactura y logística de nuestros inquilinos. Hoy, a un año de haber presenciado algunos desajustes generados por la pandemia, observamos una recuperación gradual en la actividad industrial impulsada por una mejor perspectiva para el crecimiento económico de Estados Unidos, así como la tendencia para reubicar plantas de producción de Asia hacia México. El “nearshoring” se ha convertido en un valor agregado para abastecer de una mejor manera al mercado norteamericano, asegurando la continuidad de las cadenas de proveeduría para la exportación. En cuanto a nuestro nivel de cobranza, nos encontramos en los niveles previos a la pandemia y hemos recuperado el 90% de los diferimientos en pagos de renta otorgados a durante el 2020. Adicionalmente, es importante mencionar que no hemos tenido nuevas solicitudes de programas de apoyo para el pago de la renta de nuestros clientes desde la última solicitud recibida en el tercer trimestre del 2020.

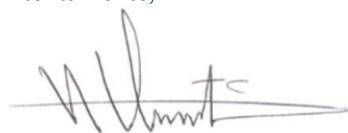
Como parte de nuestra actividad de crecimiento, en este trimestre realizamos la adquisición de una reserva de tierra para su pronto desarrollo en la región Norte del país. Con ello buscamos tomar ventaja de las oportunidades de crecimiento que se han detonado por una mayor demanda de espacio manufacturero y logístico. Esto nos permitirá incrementar nuestra presencia en sectores clave cuyas actividades han sobresalido a lo largo de este último año.

En cuanto a nuestros principales resultados operativos del primer trimestre del 2021, la actividad de arrendamiento en el trimestre comprendió 2.4 millones de pies cuadrados, de los cuales 2.1 millones de pies cuadrados fueron renovaciones (con una tasa de retención del 83%) y 320,000 pies cuadrados fueron nuevos contratos. Nuestra renta promedio anualizada por pie cuadrado fue de US\$5.30. La tasa de ocupación general fue de 94.6%, mientras que por regiones, se ubicó en 96.1% en el Norte, 87.9% en el Bajío y 97.2% en el Centro.

Con respecto a los resultados financieros, la cobranza neta alcanzó US\$48.0 millones, el ingreso por rentas fue de US\$47.0 millones, el Ingreso Operativo Neto fue US\$46.0 millones con un margen de 94.0%, y distribuimos US\$23.5 millones. La tasa de dividendos fue del 8.1%, tomando en cuenta el precio promedio del CBFi durante el primer trimestre de 2021.

En cuanto a la liquidez de nuestro balance, hoy contamos con una caja de aproximadamente US\$65 millones y mantenemos disponible la línea revolvente por US\$300 millones. Por otro lado, nuestro apalancamiento se encuentra en niveles estables de 37.4% al haber realizado el pago de deuda en el trimestre anterior.

Gracias por su interés en Terrafina.
Atentamente,



Ing. Alberto Chretin
Director General y Presidente del Comité Técnico

Resumen Operativo

Resumen por Región	Norte	Bajío	Centro	Total
<i>(al 31 de marzo de 2021)</i>				
# Propiedades	191	54	29	274
# de Arrendatarios	190	64	42	296
ARB (mpc)	25.1	8.0	6.1	39.2
Reserva de Terrenos (mpc)	2.6	0.2	2.7	5.5
Tasa de Ocupación	96.1%	87.9%	97.2%	94.6%
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.24	5.22	5.62	5.3
% Renta Base Anualizada	64.4%	18.7%	16.8%	100.0%

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management



Actividades de arrendamiento	1T21	1T20	Var.
Portafolio Operativo (mpc):			
Renovaciones	1.5	1.0	0.5
Renovaciones Anticipadas	0.6	0.3	0.3
Nuevos Arrendamientos	0.3	0.1	0.2
Pies Cuadrados Totales de Arrendamientos Firmados	2.4	1.4	1.0

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management

Resumen Operativo (continuación)

Ocupación y Rentas por Región	Tasa de Ocupación	Renta Prom. / Pie Cuadrado (dólares)
<i>(al 31 de marzo de 2021)</i>		
Norte	96.1%	5.24
Baja California	91.9%	4.82
Tijuana	91.9%	4.82
Sonora	75.9%	4.63
Hermosillo	75.9%	4.63
Chihuahua	96.6%	5.21
Camargo	100.0%	3.00
Casas Grandes	100.0%	4.40
Chihuahua	94.6%	5.46
Ciudad Juárez	97.9%	4.97
Delicias	100.0%	6.24
Gómez Farías	0.0%	0.00
Coahuila	96.0%	5.31
Arteaga	100.0%	4.44
Ciudad Acuña	100.0%	5.40
Monclova	100.0%	5.61
Ramos Arizpe	97.4%	5.26
Saltillo	67.6%	4.97
Derramadero	100.0%	6.82
San Pedro de las Colinas	89.3%	2.10
Torreón	100.0%	4.39
Nuevo León	96.3%	5.43
Apodaca	100.0%	6.72
Monterrey	95.6%	5.19
Tamaulipas	100.0%	5.04
Reynosa	100.0%	5.04
Durango	100.0%	5.73
Durango	100.0%	6.28
Gómez Palacio	100.0%	3.23
Bajío	87.9%	5.22
San Luis Potosí	80.2%	5.00
San Luis Potosí	80.2%	5.00
Jalisco	100.0%	5.76
Guadalajara	100.0%	5.76
Aguascalientes	100.0%	4.00
Aguascalientes	100.0%	4.00
Guanajuato	84.0%	5.07
Celaya	100.0%	5.29
Irapuato	81.8%	5.63
Silao	83.2%	4.79
Querétaro	95.6%	5.18
Querétaro	95.6%	5.18
Centro	97.2%	5.62
Estado de México	96.8%	5.79
Cuautitlán Izcalli	100.0%	5.87
Huehuetoca	43.8%	4.31
Toluca	95.1%	5.54
Ciudad de México	100.0%	9.39
Azcapotzalco	100.0%	9.39
Puebla	0.0%	0.00
Puebla	0.0%	0.00
Tabasco	100.0%	4.15
Villahermosa	100.0%	4.15
Total	94.6%	5.30

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management

Vencimientos y Renovaciones por Región	Vencimientos (número de contratos)	% Total de Vencimientos	Renovaciones (número de contratos)	% Total de Renovaciones
Norte	16	55.2%	11	68.8%
Baja California	0	0.0%	0	0.0%
Tijuana	0	0.0%	0	0.0%
Sonora	0	0.0%	0	0.0%
Hermosillo	0	0.0%	0	0.0%
Chihuahua	7	24.1%	5	71.4%
Camargo	0	0.0%	0	0.0%
Casas Grandes	0	0.0%	0	0.0%
Chihuahua	3	10.3%	2	66.7%
Ciudad Juárez	4	13.8%	3	75.0%
Delicias	0	0.0%	0	0.0%
Gómez Farías	0	0.0%	0	0.0%
Coahuila	5	17.2%	3	60.0%
Arteaga	0	0.0%	0	0.0%
Ciudad Acuña	0	0.0%	0	0.0%
Monclova	0	0.0%	0	0.0%
Ramos Arizpe	2	6.9%	1	50.0%
Saltillo	2	6.9%	1	50.0%
Derramadero	1	3.4%	1	100.0%
San Pedro de las Colinas	0	0.0%	0	0.0%
Torreón	0	0.0%	0	0.0%
Nuevo León	2	6.9%	1	50.0%
Apodaca	0	0.0%	0	0.0%
Monterrey	2	6.9%	1	50.0%
Tamaulipas	0	0.0%	0	0.0%
Reynosa	0	0.0%	0	0.0%
Durango	2	6.9%	2	100.0%
Durango	1	3.4%	1	100.0%
Gómez Palacio	1	3.4%	1	100.0%
Bajío	6	20.7%	4	66.7%
San Luis Potosí	1	3.4%	0	0.0%
San Luis Potosí	1	3.4%	0	0.0%
Jalisco	0	0.0%	0	0.0%
Guadalajara	0	0.0%	0	0.0%
Aguascalientes	0	0.0%	0	0.0%
Aguascalientes	0	0.0%	0	0.0%
Guanajuato	4	13.8%	3	75.0%
Celaya	0	0.0%	0	0.0%
Irapuato	3	10.3%	2	66.7%
Silao	1	3.4%	1	100.0%
Querétaro	1	3.4%	1	100.0%
Querétaro	1	3.4%	1	100.0%
Centro	7	24.1%	6	85.7%
Estado de México	7	24.1%	6	85.7%
Cuautitlán Izcalli	1	3.4%	1	100.0%
Huehuetoca	0	0.0%	0	0.0%
Toluca	6	20.7%	5	83.3%
Ciudad de México	0	0.0%	0	0.0%
Azcapotzalco	0	0.0%	0	0.0%
Puebla	0	0.0%	0	0.0%
Puebla	0	0.0%	0	0.0%
Tabasco	0	0.0%	0	0.0%
Villahermosa	0	0.0%	0	0.0%
Total	29	100.0%	21	72.4%

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management

* Sobre el número de contratos vencidos en el trimestre

DESEMPEÑO OPERATIVO 1T21

Composición por Diversificación Geográfica

La diversificación geográfica de las propiedades de Terrafina al cierre del 1T21 (con base en el ARB) es la siguiente: 64.1% en la región Norte, 20.5% en la región Bajío y 15.5% en la región Centro.

Diversificación Geográfica por Región y Estado	1T21	% del ARB Total al 1T21	1T20	% del ARB Total al 1T20
Norte	25.14	64.1%	26.53	62.7%
Baja California	0.73	1.8%	0.88	2.1%
Tijuana	0.73	1.8%	0.88	2.1%
Sonora	0.33	0.8%	0.33	0.8%
Hermosillo	0.33	0.8%	0.33	0.8%
Chihuahua	14.29	36.4%	14.94	35.3%
Chihuahua	6.02	15.3%	6.23	14.7%
Ciudad Juárez	7.64	19.5%	8.00	18.9%
Delicias	0.52	1.3%	0.52	1.2%
Gómez Farías	0.00	0.0%	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	18.1%	7.09	16.8%
Arteaga	0.12	0.3%	0.12	0.3%
Ciudad Acuña	0.24	0.6%	0.24	0.6%
Monclova	0.35	0.9%	0.35	0.8%
Ramos Arizpe	4.67	11.9%	4.67	11.0%
Saltillo	0.44	1.1%	0.44	1.0%
Derramadero	0.73	1.9%	0.73	1.7%
San Pedro de las Colinas	0.15	0.4%	0.15	0.4%
Torreón	0.39	1.0%	0.39	0.9%
Nuevo León	1.86	4.7%	2.06	4.9%
Apodaca	0.28	0.7%	0.28	0.7%
Monterrey	1.58	4.0%	1.78	4.2%
Tamaulipas	0.47	1.2%	0.47	1.1%
Reynosa	0.47	1.2%	0.47	1.1%
Durango	0.38	1.0%	0.78	1.8%
Durango	0.31	0.8%	0.71	1.7%
Gómez Palacio	0.07	0.2%	0.07	0.2%
Bajío	8.03	20.5%	9.52	22.5%
San Luis Potosí	3.33	8.5%	3.33	7.9%
San Luis Potosí	3.33	8.5%	3.33	7.9%
Jalisco	1.64	4.2%	1.66	3.9%
Guadalajara	1.64	4.2%	1.66	3.9%
Aguascalientes	0.06	0.2%	0.99	2.3%
Aguascalientes	0.06	0.2%	0.99	2.3%
Guanajuato	1.57	4.0%	1.57	3.7%
Celaya	0.12	0.3%	0.12	0.3%
Irapuato	0.44	1.1%	0.44	1.0%
Silao	1.01	2.6%	1.01	2.4%
Querétaro	1.43	3.7%	1.98	4.7%
Querétaro	1.43	3.7%	1.98	4.7%
Centro	6.06	15.5%	6.25	14.8%
Estado de México	5.39	13.7%	5.39	12.7%
Cuautitlán Izcalli	4.26	10.9%	4.26	10.1%
Toluca	0.90	2.3%	0.22	0.5%
Huehuetoca	0.22	0.6%	0.90	2.1%
Ciudad de México	0.02	0.1%	0.02	0.1%
Azcapotzalco	0.02	0.1%	0.02	0.1%
Puebla	0.00	0.0%	0.18	0.4%
Puebla	0.00	0.0%	0.18	0.4%
Tabasco	0.65	1.7%	0.65	1.5%
Villahermosa	0.65	1.7%	0.65	1.5%
Total	39.24	100.0%	42.30	100.0%

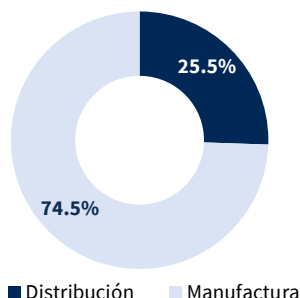
Área rentable bruta total en millones de pies cuadrados. No incluye área rentable potencial de reservas de tierra.
Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

Composición por Uso de la Propiedad

Al cierre del 1T21, la participación de propiedades dedicadas a la manufactura fue de 74.5%, mientras que logística y distribución fue de 25.5%

Diversificación por Uso de Propiedad al 1T21

(como % del ARB arrendado)



Diversificación por Uso de Propiedad	1T21	1T20	Var.
Distribución	25.5%	27.3%	-181 pb
Manufactura	74.5%	72.7%	181 pb

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

Composición por sectores

Al 31 de marzo de 2021, la diversificación de arrendatarios por actividad industrial fue la siguiente:

Diversificación por Sector Industrial	1T21	1T20	Var.
Automotriz	34.8%	34.0%	83 pb
Bienes industriales	20.0%	19.4%	58 pb
Bienes de consumo	12.8%	14.5%	-167 pb
Logística y Comercio	11.2%	10.3%	91 pb
Aeroespacial	10.3%	10.5%	-14 pb
Bienes de Consumo No Duraderos	2.2%	3.5%	-129 pb
Electrónica	8.6%	7.8%	79 pb
Total	100.0%	100.0%	

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

Composición por Clientes Principales

Terrafina mantiene una amplia diversificación de clientes que arriendan propiedades industriales en las principales ciudades de México. Al cierre del 1T21, el porcentaje de los ingresos de Terrafina que representa su principal cliente fue de 3.8%, mientras que para los 10 y 20 clientes principales fue de 18.3% y 29.9%, respectivamente.

Clientes Principales	Pies Cuadrados en Arrendamiento (millones)	% del Total de ARB	% del Total de Ingresos
Cliente Principal	1.43	3.9%	3.8%
10 Clientes Principales	7.13	19.2%	18.3%
20 Clientes Principales	11.07	29.8%	29.9%

(Al 31 de marzo de 2021)

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

Ocupación

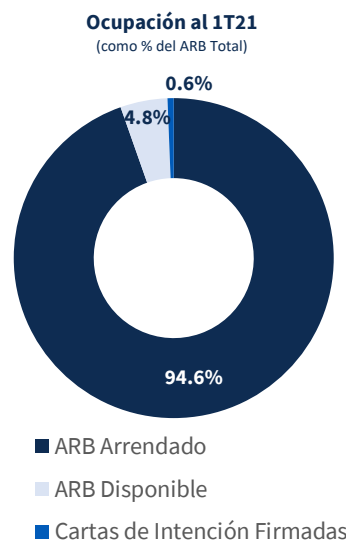
La ocupación al cierre del 1T21 fue de 94.6%, un decremento de 150 puntos base comparado con el 1T20. Es importante mencionar que este indicador refleja el nivel de ocupación al cierre del trimestre.

Durante el 1T21, Terrafina tuvo actividad de arrendamiento por un total de 2.4 mpc, de los cuales el 13.5% corresponden a nuevos contratos de arrendamiento (incluyendo expansiones), 63.0% corresponden a renovaciones de contratos y 23.5% a renovaciones anticipadas.

La actividad de arrendamiento durante el primer trimestre de 2021 se realizó principalmente en los mercados de Cuautitlán Izcalli, Toluca, Ciudad Juárez, Chihuahua, Silao, Gómez Palacio, Saltillo, Derramadero, Monterrey, Ramos Arizpe, Durango, Irapuato, Querétaro, Guadalajara y San Luis Potosí.

Ocupación	1T21	1T20	Var.
ARB Arrendado	94.6%	96.1%	-150 pb
ARB Disponible	4.8%	3.9%	83 pb
Cartas de Intención Firmadas	0.6%	0.0%	62 pb
Total	100.0%	100.0%	

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management



Vencimiento de Contratos de Arrendamiento

Al cierre del 1T21, Terrafina mantenía un total de 296 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 13% al 16% para los próximos cinco años.

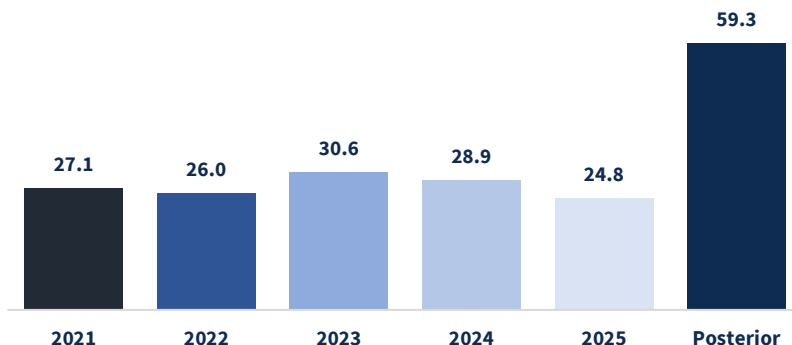
A continuación, se muestra el desglose de vencimientos de Terrafina para los siguientes años:

	Renta Base Anual <i>(millones de dólares)</i>	% del Total	Ocupación de Pies Cuadrados <i>(millones)</i>	% del Total
2021	27.1	13.8%	5.25	14.1%
2022	26.0	13.2%	4.93	13.3%
2023	30.6	15.5%	5.73	15.4%
2024	28.9	14.7%	5.61	15.1%
2025	24.8	12.6%	4.57	12.3%
Posterior	59.3	30.2%	11.04	29.7%

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

Vencimientos por Renta Base Anual

(millones de dólares)



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 en 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.

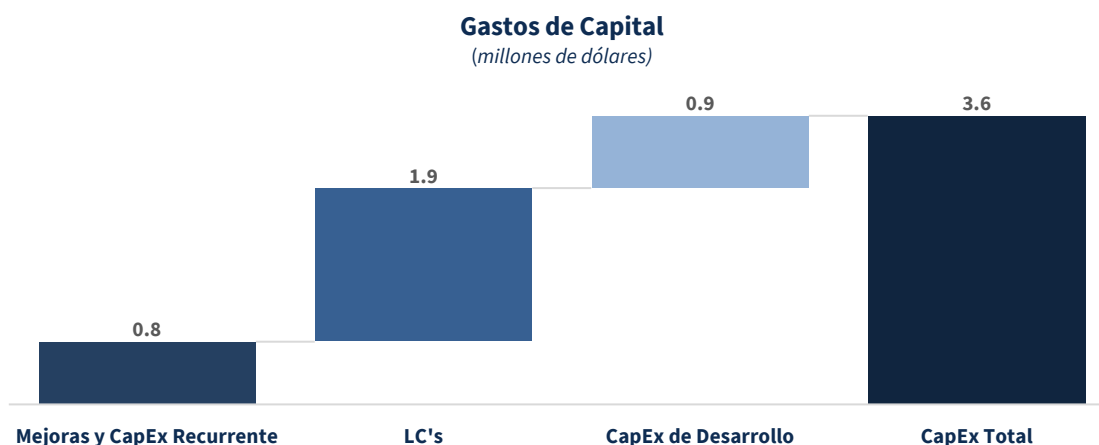
En el 1T21, el total de inversión en mejoras de los inquilinos y CAPEX recurrente de Terrafina fue de US\$0.8 millones. A continuación se muestra el desglose del CAPEX total para el 1T21:

Gastos de Capital (CapEx)	1T21 <i>(millones de pesos)</i>	1T21 <i>(millones de dólares)</i>
Mejoras y CapEx Recurrente	15.8	0.8
LC's	38.9	1.9
CapEx de Desarrollo	19.3	0.9
CapEx Total	74.0	3.6

Los gastos para el mantenimiento de propiedades vacantes son incluidos en la cuenta de Mejoras de los Inquilinos y CapEx Recurrente. (1)

Gastos de capital para expansiones/nuevos desarrollos.

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management



Reservas Territoriales

Al 31 de marzo de 2021, Terrafina cuenta con 9 propiedades de reserva territorial que equivalen a 5.5 mpc de ARB para futuros desarrollos de propiedades industriales.

La distribución de las reservas territoriales al 31 de marzo de 2021 se integra de la siguiente manera:

Reservas Territoriales	Pies Cuadrados <i>(millones)</i>	Costo de Tierra <i>(millones de pesos)</i>	Costo de Tierra <i>(millones de dólares)</i>	Valor de Avalúo <i>(millones de pesos)</i>	Valor de Avalúo <i>(millones de dólares)</i>
<i>(Al 31 de marzo de 2021)</i>					
Norte	2.59	522.1	25.3	691.9	33.6
Bajío	0.18	14.7	0.7	16.5	0.8
Centro	2.74	603.6	29.3	174.5	8.5
Total Portafolio de Terrenos	5.51	1,140.4	55.3	882.9	42.9

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management y Fund Accounting

DESEMPEÑO FINANCIERO AL 1T21

Resultados y Cálculos Financieros

Los resultados financieros son presentados en pesos mexicanos y dólares estadounidenses. Los números del estado de resultados para cada periodo fueron convertidos a pesos utilizando el tipo de cambio promedio para el 1T21 (Ps. 20.3323/dólar) mientras que en el balance general, se utiliza el tipo de cambio al cierre al 31 de marzo de 2021 (Ps. 20.6047/dólar).

Terrafina se apega a las mejores prácticas contables poniendo a disposición de la comunidad financiera el cálculo de información relevante para la medición del desempeño de los resultados de la FIBRA (REIT por sus siglas en inglés). A lo largo de la siguiente sección de desempeño financiero, 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 se encuentra el Ingreso Operativo Neto (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 sobre mismas propiedades para el 1T21, así como el resultado consolidado:

	Consolidado 1T21	Mismas Propiedades ¹ 1T20	Var.
Número de Propiedades	274	274	0
Tasa de Ocupación	94.6%	96.3%	-165 pb
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc)	39.2	39.2	0.0
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.30	5.27	0.03

(1) La información sobre mismas propiedades analiza el desempeño de las propiedades industriales sin incluir las adquisiciones, desarrollos y ventas cerradas en los últimos doce meses del año del mismo periodo.

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management y Fund Accounting

	Consolidado 1T21	Mismas Propiedades ¹ 1T20	Var.	Consolidado 1T21	Mismas Propiedades ¹ 1T20	Var.
	<i>(millones de pesos excepto donde se indique)</i>			<i>(millones de dólares excepto donde se indique)</i>		
Cobranzas Netas	975.3	951.0	2.6%	48.0	46.4	3.3%
Ingresos por Rentas	955.7	981.5	-2.6%	47.0	48.0	-2.0%
Ingresos Operativos Netos (ION)	935.5	926.1	1.0%	46.0	45.1	2.1%
Margen ION	94.0%	94.0%	-6 bps	94.0%	94.0%	-6 pb
UAFIDA	832.4	821.0	1.4%	41.0	40.3	1.7%
Margen UAFIDA	83.7%	84.1%	-40 pb	83.7%	84.1%	-40 pb
FFO	622.2	585.6	6.2%	30.6	28.4	7.8%
Margen FFO	62.6%	59.3%	325 pb	62.6%	59.3%	325 pb
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)	560.5	505.5	10.9%	27.6	25.5	8.4%
Margen AFFO	56.1%	52.7%	345 pb	56.1%	52.7%	345 pbs
Distribuciones por CBF1 (dólares)	0.6026	0.5435	10.9%	0.0297	0.0274	8.4%

Cobranza Neta

Durante el 1T21, Terrafina registró US\$48.0 millones en cobranza netas, una disminución de 1.5% o US\$0.7 millones comparado con el 1T20. 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 más los ingresos cobrados del trimestre.

Ingresos por Rentas

En el 1T21, Terrafina registró US\$47.0 millones en ingresos por rentas, un decremento de 6.5% o US\$3.3 millones comparado con el 1T20.

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

Otros Ingresos Operativos

En el 1T21, se registraron US\$1.7 millones de otros ingresos operativos, un incremento de 36.4%, o US\$0.5 millones comparado con el 1T20.

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 1T21 alcanzaron US\$49.0 millones, un decremento de US\$3.2 millones o 6.1%, respecto al 1T20.

Ingresos	1T21	1T20	Var. %	1T21	1T20	Var. %
	(millones de pesos)			(millones de dólares)		
Cobranza Neta¹	975.3	966.9	0.9%	48.0	48.7	-1.5%
Ingresos por Rentas	955.7	998.2	-4.3%	47.0	50.3	-6.5%
Ingresos No Cobrados del Trimestre	-44.9	-31.3	43.3%	-2.2	-1.6	40.2%
Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	64.4	0.0	-	3.2	0.0	-
Ingresos Devengados ²	4.2	12.3	-65.4%	0.2	0.6	-62.0%
Otros Ingresos Operativos	35.6	25.6	39.2%	1.7	1.3	36.4%
Gastos Reembolsables como Ingresos ³	9.5	15.1	-36.9%	0.5	0.7	-36.3%
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	4.1	10.0	-59.2%	0.2	0.5	-60.7%
Otros Ingresos No Monetarios	22.0	0.5	4248.7%	1.1	0.0	3970.8%
Ingresos Netos⁴	995.6	1,036.1	-3.9%	49.0	52.2	-6.1%

(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 1T21 fueron US\$7.5 millones. Estos gastos estuvieron relacionados principalmente con reparaciones y mantenimiento, gastos de impuestos y seguros. A partir del 1T21, se ajustaron los gastos relacionados con los impuestos a la propiedad distribuyéndose a lo largo de todo el año. Estos gastos antes 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 1T21, Terrafina registró US\$46.0 millones de ION, un decremento de US\$1.1 millones o 2.4% comparado con el 1T20. El margen ION disminuyó 28 puntos base para ubicarse en 94.0% comparado con 94.2% del 1T20.

La siguiente tabla muestra el cálculo del ION para el cierre del 1T21:

Ingreso Operativo Neto	1T21	1T20	Var. %	1T21	1T20	Var. %
	<i>(millones de pesos excepto donde se indique)</i>			<i>(millones de dólares excepto donde se indique)</i>		
Cobranza Neta ¹	975.3	966.9	0.9%	48.0	48.7	-1.5%
Otros Ingresos Operativos ²	20.5	27.8	-26.2%	1.0	1.3	-23.9%
Ingresos Netos para el Cálculo del ION	995.8	994.7	0.1%	49.0	50.0	-2.1%
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes	-4.1	-3.6	15.0%	-0.2	-0.2	16.8%
Impuestos Propiedad	-20.5	-21.8	-6.1%	-1.0	-1.1	-8.2%
Comisión por Administración de Propiedad	-18.7	-19.0	-1.2%	-0.9	-1.0	-3.4%
Electricidad	-1.6	-2.5	-36.8%	-0.1	-0.1	-35.2%
Seguros Propiedad	-7.9	-5.6	39.7%	-0.4	-0.3	36.5%
Seguridad	-5.1	-2.9	76.8%	-0.2	-0.1	74.4%
Otros Gastos Operativos	-2.4	-2.2	7.9%	-0.1	-0.1	6.5%
Gastos Operativos de Bienes Raíces para el Cálculo del ION	-60.3	-57.7	4.6%	-3.0	-2.9	2.8%
Ingreso Operativo Neto ³	935.5	937.1	-0.2%	46.0	47.1	-2.4%
<i>Margen ION</i>	<i>94.0%</i>	<i>94.2%</i>	<i>-28 pb</i>	<i>94.0%</i>	<i>94.2%</i>	<i>-28 pb</i>

(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 1T21 fueron US\$5.2 millones, un decremento de US\$0.1 millones o 1.3% comparado con el 1T20.

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

Comisiones y Gastos de Admón.	1T21	1T20	Var. %	1T21	1T20	Var. %
	<i>(millones de pesos excepto donde se indique)</i>			<i>(millones de dólares excepto donde se indique)</i>		
Comisión por Asesoría ¹	-59.7	-67.5	-11.6%	-2.9	-3.1	-4.5%
Servicios Profesionales y de Consultoría	-11.4	-12.1	-5.9%	-0.6	-0.6	-10.0%
Sueldos, Honorarios de Admón. y Otros Gastos	-35.8	-32.4	10.5%	-1.7	-1.6	8.4%
Total Comisiones y Gastos de Admón.	-106.8	-112.0	-4.6%	-5.2	-5.3	-1.3%

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 1T21, la UAFIDA disminuyó US\$1.2 millones o 2.9% comparado con 1T20, acumulando US\$41.0 millones. El margen UAFIDA fue de 83.7%, un decremento de 67 puntos base, comparado con el 1T20.

La siguiente tabla muestra el cálculo de la UAFIDA para el cierre del 1T21:

UAFIDA	1T21	1T20	Var. %	1T21	1T20	Var. %
	<i>(millones de pesos excepto donde se indique)</i>			<i>(millones de dólares excepto donde se indique)</i>		
Cobranza Neta ¹	975.3	966.9	0.9%	48.0	48.7	-1.5%
Otros Ingresos Operativos ²	20.5	27.8	-26.2%	1.0	1.3	-23.9%
Gastos de Bienes Raíces	-63.6	-62.6	1.6%	-3.1	-3.1	0.3%
Gastos Operativos de Bienes Raíces para Cálculo del ION	-60.3	-57.7	4.6%	-3.0	-2.9	2.8%
Publicidad	-0.1	0.0	1904.8%	0.0	0.0	-
Gastos Admón. Seguros Propiedad	-0.8	-0.9	-7.6%	0.0	0.0	-9.1%
Otros Gastos Admón. Bienes Raíces	-2.4	-4.0	-39.9%	-0.1	-0.2	-37.1%
Comisiones y Gastos Admón.	-99.8	-100.2	-0.3%	-4.9	-4.7	3.4%
Comisión del Asesor Externo	-59.7	-67.5	-11.6%	-2.9	-3.1	-4.5%
Comisiones Legales, Admón. y Profesionales	-27.5	-17.4	58.5%	-1.4	-0.9	49.7%
Honorarios del Fiduciario	-3.0	-1.4	116.7%	-0.1	-0.1	44.3%
Sueldos	-8.6	-12.6	-31.4%	-0.4	-0.6	-33.6%
Otros Gastos	-1.0	-1.3	-24.1%	-0.1	0.0	149.2%
UAFIDA ³	832.4	832.0	-26.7%	41.0	42.2	-2.9%
<i>Margen UAFIDA</i>	<i>83.7%</i>	<i>84.4%</i>	<i>-67 pb</i>	<i>83.7%</i>	<i>84.4%</i>	<i>-67 pb</i>

(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 1T201 se registró un costo financiero de US\$10.8 millones, disminuyendo 11.5% o US\$1.4 millones comparado con el 1T20.

Costo Financiero	1T21	1T20	Var. %	1T21	1T20	Var. %
	(millones de pesos)			(millones de dólares)		
Intereses Financieros	-211.1	-236.3	-10.7%	-10.4	-11.9	-13.0%
Gastos de Deuda	-10.1	-7.3	38.4%	-0.5	-0.3	43.6%
Recurrente	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-
No Recurrente	-10.1	-7.3	38.4%	-0.5	-0.3	43.6%
Productos Financieros	0.9	0.9	2.0%	0.0	0.0	0.1%
Total	-220.3	-242.7	-9.2%	-10.8	-12.2	-11.5%

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

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

Durante el 1T21, el FFO aumentó US\$0.3 millones o 1.0%, comparado con el 1T20 para alcanzar los US\$30.6 millones. El margen FFO fue de 62.6%, un incremento de 193 puntos base respecto al 1T20. Adicionalmente, el AFFO para el 1T21 fue de US\$27.6 millones, aumentando US\$1.1 millones o 12.0% comparado con el 1T20. El margen AFFO registrado fue de 56.1%, un incremento de 376 puntos base respecto al 1T20.

Fondos de la Operación (FFO)	1T21	1T20	Var. %	1T21	1T20	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)			(millones de dólares excepto donde se indique)		
UAFIDA	832.4	832.0	0.0%	41.0	42.2	-2.9%
Costo Financiero ¹	-210.2	-235.4	-10.7%	-10.4	-11.9	-12.8%
Fondos de la Operación (FFO)	622.2	596.6	4.3%	30.6	30.3	1.0%
Margen FFO	62.6%	60.6%	193 pb	62.6%	60.6%	193 pb
Mejoras de los Inquilinos	-15.8	-52.2	-69.7%	-0.8	-2.5	-68.5%
Comisiones de Arrendamiento	-38.9	-20.4	90.2%	-1.9	-0.9	103.7%
Otros No Recurrentes ²	-7.0	-9.4	-25.1%	-0.4	-0.5	-21.7%
Fondos de la Operación Ajustado (AFFO)	560.5	514.6	8.9%	27.6	26.5	4.3%
Margen AFFO	56.1%	52.4%	376 pb	56.1%	52.4%	376 pb

(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

La utilidad integral de Terrafina para el 1T21 fue de US\$47.1 millones comparado con US\$60.7 millones registrados en el 1T20.

La siguiente tabla muestra el cálculo de la utilidad integral para el cierre del 1T21:

Utilidad Integral	1T21	1T20	Var. %	1T21	1T20	Var. %
	<i>(millones de pesos excepto donde se indique)</i>			<i>(millones de dólares excepto donde se indique)</i>		
Ingresos Netos	995.6	1,036.1	-3.9%	49.0	52.2	-6.1%
Gastos de Bienes Raíces e Impuestos	-153.3	-167.5	-8.4%	-7.5	-8.2	-7.8%
Honorarios y Gastos Diversos	-106.8	-112.0	-4.6%	-5.2	-5.3	-1.3%
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	113.4	17.6	544.6%	5.5	0.8	620.4%
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	8.8	-40.2	-121.9%	0.4	-1.8	-123.2%
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	762.2	-1,098.5	-	36.7	-50.0	-
Ganancia (pérdida) neta realizada por los instrumentos financieros derivados	-8.2	1.1	-	-0.4	0.1	-
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	3.4	-29.4	-	0.2	-1.3	-
Utilidad Operativa	1,615.0	-392.7	-	78.5	-13.6	-
Producto Financiero	0.9	0.9	2.0%	0.0	0.0	0.1%
Gastos Financieros	-221.2	-243.6	-9.2%	-10.9	-12.3	-11.5%
Gastos Financieros Netos	-220.3	-242.7	-9.2%	-10.8	-12.2	-11.5%
Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación	-6.4	1.5	-	-0.3	0.1	-
Utilidad (Pérdida) Neta	1,388.4	-633.9	-319.0%	67.4	-25.8	-361.1%
Reclasificación después Utilidad (Pérdida) Neta - Ajuste de Conversión Cambiaria	950.7	6,798.1	-86.0%	0.0	0.0	-
Cambios en el Valor Razonable de los Préstamos a través de Otros Resultados Integrales	-416.5	2,034.2	-	-20.2	86.5	-
Utilidad Integral	1,922.6	8,198.4	-76.5%	47.1	60.7	-22.4%

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Distribuciones por CBFIs

Para el 1T21, Terrafina distribuyó un total de US\$23.5 millones, equivalente a US\$0.0297 por CBFi. Es importante mencionar que las distribuciones pagadas corresponden al 85% del AFFO generado en el trimestre.

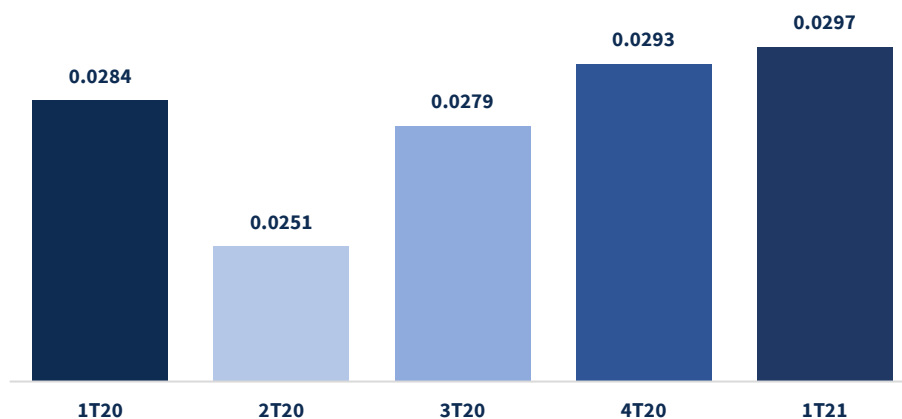
Distribuciones						
<i>(millones de pesos excepto donde se indique)</i>	1T20	2T20	3T20	4T20	1T21	Var. %
CBFIs en Circulación ¹ (millones de CBFIs)	790.6	790.6	790.6	790.6	790.6	0.0%
Precio del CBFi ²	29.50	25.51	27.79	29.95	29.89	1.3%
Distribuciones	437.4	462.9	489.5	478.0	476.4	8.9%
Distribuciones por CBFi	0.5532	0.5855	0.6191	0.6045	0.6026	8.9%
Tipo de Cambio USD/MXN (promedio cierre del periodo)	19.86	23.30	22.13	20.63	20.33	2.4%
Distribuciones (millones de dólares)	22.5	19.8	22.0	23.1	23.5	4.3%
Distribución por CBFi (dólares)	0.0284	0.0251	0.0279	0.0293	0.0297	4.3%
<i>Rendimiento de la Distribución Anualizada³</i>	<i>7.5%</i>	<i>9.2%</i>	<i>8.9%</i>	<i>8.1%</i>	<i>8.1%</i>	<i>56 pb</i>

(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

Distribuciones por CBFi

(dólares)



Deuda

Al 31 de marzo de 2021, la deuda total de Terrafina fue de US\$981.5 millones. El costo promedio de la deuda de largo plazo fue de 4.50%. La totalidad de la deuda está denominada en dólares.

Deuda								
	Denominación	Millones de pesos	Millones de dólares	Tasa de Interés	Términos	Plazo	Opción de Extender Plazo	Derivados
<i>(al 31 de marzo de 2021)</i>								
Deuda Largo Plazo								
	Citibank ¹	Dólares	0.0	0.0	Libor + 2.45%	Interés	Ene 2023	- US\$150M cap5
	Metlife	Dólares	3,090.7	150.0	4.75%	Interés	Ene 2027	-
	Banamex ²	Dólares	3,778.1	183.4	Libor + 2.45%	Interés	Oct 2022	- US\$105M swap6
	Notas Quirografarias (2022) ³	Dólares	1,913.8	92.9	5.25%	Interés	Nov 2022	-
	Notas Quirografarias (2029) ⁴	Dólares	11,441.2	555.3	4.962%	Interés	Jul 2029	-
Deuda Total			20,223.8	981.5				
Efectivo Neto			1,329.6	64.5				
Deuda Neta			18,894.2	917.0				

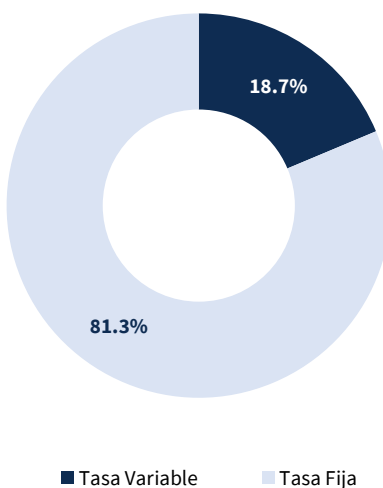
(1) Crédito sindicado revolvente sin garantía. (2) Crédito sindicado sin garantía; sólo intereses para los primeros tres años. (3) Valor del bono a costo: US\$425 millones / Ps. 8,388 millones.

(4) Valor del bono a costo: US\$500 millones / Ps. 9,818 millones (5) Cap strike price: 2.75% (6) Swap tasa fija: 1.768%.

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting y Capital Markets

Clasificación por Tasa de Interés

(al 31 de marzo de 2020)



Las siguientes tablas muestran el nivel de apalancamiento e índice de cobertura al 31 de marzo de 2021:

Apalancamiento (LTV)		
(al 31 de marzo de 2021)	(millones de pesos)	(millones de dólares)
Activos Totales	51,195.3	2,484.6
Deuda Total (costo histórico)	19,148.8	929.3
Apalancamiento ¹		37.4%

(1) Deuda Total (a costo histórico) entre Activos Totales
Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting y Capital Markets

Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD)			
	periodo	(millones de pesos)	(millones de dólares)
Efectivo y equivalentes de efectivo	31 de marzo 2021	1,329.6	64.5
Impuestos por recuperar	Σ siguientes 6 trimestres	70.7	3.4
UAFI ¹ después de distribuciones	Σ siguientes 6 trimestres	2,135.9	105.1
Línea Disponible de Crédito	31 de marzo 2021	6,181.4	300.0

	periodo	(millones de pesos)	(millones de dólares)
Pago de Intereses	Σ siguientes 4 trimestres	858.6	41.7
Pago de Principal	Σ siguientes 4 trimestres	292.4	14.2
CAPEX Recurrente	Σ siguientes 6 trimestres	397.8	19.4
Gastos de Desarrollo	Σ siguientes 6 trimestres	1,025.0	50.0

Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD) ² **3.8x**

(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 Capital Markets

Adicionalmente, al 31 de marzo de 2021, Terrafina se encontraba en total cumplimiento con las obligaciones impuestas en la emisión de sus bonos con vencimiento en el año 2022 y 2029 como se muestra en la siguiente tabla:

Obligaciones de cumplimiento Bono Sin Garantía		
(al 31 de marzo de 2021)	Terrafina	Obligaciones de Cumplimiento del Bono
Apalancamiento (LTV) ¹	39.8%	≤ 60%
Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD) ²	4.0x	≥ 1.5x
Límite de Deuda Garantizada a Activos Totales	6.1%	≤ 40%
Límite de Activos no Gravados a Deuda No Garantizada	251.8%	≥ 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 de la Deuda)
Fuente: PGIM Real Estate - Capital Markets

GUÍA

Terrafina estima alcanzar los siguientes resultados (mismas propiedades) para el año completo 2021:

Guía 2021	
Ocupación al cierre de año	94%-95%
Porcentaje del reparto de distribuciones ¹	85%
Distribución anual por CBFÍ	\$0.1020 centavos de dólar - \$0.1030 centavos de dólar
CAPEX por pie cuadrado (Total ARB)	\$0.30 centavos de dólar - \$0.33 centavos de dólar

(1) Calculado sobre los Fondos de la Operación Ajustados anuales (AFFO) generados en el 2021.

COBERTURA DE ANALISTAS

Al cierre del 1T21, los siguientes bancos e instituciones publicaban reportes sobre Terrafina:

- Banorte
- 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 283 propiedades, que incluyen 274 naves industriales, con un total aproximado de 39.2 millones de pies cuadrados de ARB y 9 reservas de tierra, diseñadas para preservar la capacidad de crecimiento orgánico del portafolio. El objetivo de Terrafina es proveer retornos atractivos, ajustados por riesgo, a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs), a través de distribuciones estables y apreciación de capital. Terrafina espera alcanzar su objetivo por medio de un exitoso desempeño en la operación de sus propiedades (bienes raíces industriales y propiedades complementarias), adquisiciones estratégicas, acceso institucional, eficaz dirección estratégica y una óptima estructura de gobierno corporativo. Para mayor información, favor de visitar www.terrafinamx

Acerca de PGIM Real Estate

Como uno de los administradores inmobiliarios más grandes del mundo con \$188.5 mil millones de dólares americanos en activos administrados¹, 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 \$1.7 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 inmobiliario² y la profunda experiencia local de profesionales en 31 ciudades alrededor del mundo. A través de su enfoque de inversión, financiación, administración de inversiones y gestión de talento, PGIM Real Estate se involucra en prácticas que generan un impacto ambiental y social positivo, mientras realiza actividades que fortalecen a comunidades en todo el mundo. Para más información, visite www.pgimrealestate.com.

1 Al 31 de diciembre de 2020. Incluye \$43.0 mil millones de dólares americanos en activos administrados (AUA, por sus siglas en inglés).

2 Incluye préstamos heredados (legacy loans) a través de la empresa matriz de PGIM, PFI.

Acerca de PGIM and 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 mundo¹ con más de \$ 1.7 mil millones de dólares americanos en activos bajo administración (AUM, por sus siglas en inglés) al 31 de diciembre de 2020. Con oficinas en 16 países, las empresas de PGIM ofrecen una gama de soluciones de inversión para inversionistas minoristas e institucionales de todo el mundo en un amplio espectro de clases de activos, que incluyen renta fija pública, renta fija privada, capital fundamental, capital cuantitativo, bienes raíces y alternativas. Para obtener más información sobre PGIM, visite pgim.com.

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

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

1 Clasificado en la lista de los Principales Administradores de Dinero de Pensions & Investments, 27 de mayo de 2020; 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.

Conferencia Telefónica



Terrafina
(BMV: TERRA13)

**Cordialmente lo invita a participar en la teleconferencia de
Resultados del Primer trimestre del 2021**

Viernes, 30 de abril de 2021

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

Código de acceso a la conferencia: 13718324

Audio Webcast Link

<https://www.webcaster4.com/Webcast/Page/2133/40639>

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: 40639

ANEXOS

Anexo 1 – Cálculo Tasa Cap Rate Implícita

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

Tasa Cap Rate Implícita	
Precio Promedio 1T21 (dólares) ¹	1.47
(x) CBFIs (millones de certificados)	790.6
(=) Capitalización del Mercado	1,162.2
(+) Deuda Total	981.5
(-) Efectivo	64.5
(=) Valor de la Empresa	2,079.2
(-) Reserva Territorial	42.9
(=) Valor Implícito Operativo de los Bienes Raíces	2,036.3
Ingreso Operativo Neto (ION) 2021e	177.0
Tasa Cap Rate Implícita	8.7%

Datos expresados en millones de dólares excepto donde se indique.

(1) Precio promedio: Ps.29.89 y tipo de cambio: Ps.20.33

Cálculo Cap Rate con NAV	
(+) Propiedades de Inversión (excluyendo reserva territorial)	2,299.9
(+) Reserva Territorial	42.9
(+) Efectivo	64.5
(-) Deuda Total y Pasivos	981.5
(=) NAV¹	1,425.8
(/) CBFIs (millones de certificados)	790.6
(=) NAV por CBFI (dólares)	1.80
Precio CBFI (cálculo por NAV)	1.80
(x) CBFIs (millones de acciones)	790.6
(=) Valor de la Empresa	1,425.8
(+) Deuda Total y Pasivos	981.5
(-) Efectivo	64.5
(=) Valor de la Empresa	2,342.8
(-) Reserva Territorial	42.9
(=) Valor Implícito en la Operación	2,299.9
Ingreso Operativo Neto (ION) 2021e	177.0
Tasa Cap Rate Implícita	7.7%

Anexo 2 – Ingresos

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

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

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

Ingresos		1T21	1T20	1T21	1T20
		<i>(millones de pesos)</i>		<i>(millones de dólares)</i>	
<i>cálculo ION</i>	Cobranza Neta ¹	975.3	966.9	48.0	48.7
<i>cálculo ION</i>	Ingresos por Rentas	955.7	998.2	47.0	50.3
<i>cálculo ION</i>	Ingresos No Cobrados del Trimestre	-44.9	-31.3	-2.2	-1.6
<i>cálculo ION</i>	Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	64.4	0.0	3.2	0.0
<i>No Monetario</i>	Ingresos Devengados ²	4.2	12.3	0.2	0.6
		35.6	25.6	1.7	1.3
<i>cálculo ION</i>	Otros Ingresos Operativos	35.6	25.6	1.7	1.3
<i>cálculo ION</i>	Gastos Reembolsables como Ingresos ³	9.5	15.1	0.5	0.7
<i>cálculo AFFO</i>	Mejoras de Inquilinos Reembolsables	4.1	10.0	0.2	0.5
<i>No Monetario</i>	Otros Ingresos No Monetarios	22.0	0.5	1.1	0.0
		995.6	1,036.1	49.0	52.2
<i>cálculo ION</i>	Ingresos Netos	995.6	1,036.1	49.0	52.2
<i>cálculo ION</i>	Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación ⁴	11.0	12.8	0.5	0.6

(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 3 – Gastos de Bienes Raíces

Los gastos de bienes raíces de Terrafina están agrupados por cuentas recurrentes a la operación (utilizados para el cálculo de los Ingresos Operativos Netos) y en aquellos no recurrentes los cuales están integrados en el cálculo de métricas como la Utilidad Antes de Gastos Financieros, Impuestos, Depreciación y Amortización (UAFIDA), Fondos de la Operación (FFO) y Fondos de la Operación Ajustado (AFFO).

A continuación, se muestra el desglose de los gastos de bienes raíces los cuales se utilizan para el cálculo de las diferentes métricas:

Gastos de Bienes Raíces		1T21	1T20	1T21	1T20
		<i>(millones de pesos)</i>		<i>(millones de dólares)</i>	
	Reparaciones y Mantenimiento	-24.0	-65.8	-1.2	-3.2
<i>cálculo ION</i>	Recurrente	-4.1	-3.6	-0.2	-0.2
<i>cálculo AFFO</i>	No Recurrente	-19.9	-62.2	-1.0	-3.0
	Impuestos Propiedad	-38.0	-23.1	-1.9	-1.2
<i>cálculo ION</i>	Operativos	-20.5	-21.8	-1.0	-1.1
<i>No Monetarios</i>	No Operativos	-17.5	-1.3	-0.9	-0.1
<i>cálculo ION</i>	Comisión por Administración de Propiedad	-18.7	-19.0	-0.9	-1.0
<i>cálculo ION</i>	Electricidad	-1.6	-2.5	-0.1	-0.1
<i>cálculo AFFO</i>	Comisión Agentes	-38.9	-20.4	-1.9	-0.9
	Seguro de Cobertura de Propiedad	-8.7	-6.5	-0.4	-0.3
<i>cálculo ION</i>	Operativos	-7.9	-5.6	-0.4	-0.3
<i>cálculo UAFIDA</i>	Administrativos	-0.8	-0.9	0.0	0.0
<i>cálculo ION</i>	Seguridad	-5.1	-2.9	-0.2	-0.1
<i>cálculo UAFIDA</i>	Publicidad	-0.1	0.0	0.0	0.0
	Otros Gastos	-4.8	-22.6	-0.2	-1.1
<i>cálculo ION</i>	Relacionados con la Operación	-2.4	-2.2	-0.1	-0.1
<i>No Monetarios</i>	No Relacionados con la Operación	0.0	-16.3	0.0	-0.8
<i>cálculo UAFIDA</i>	Administrativos	-2.4	-4.0	-0.1	-0.2
<i>No Monetarios</i>	Estimación Cuentas Cobro Dudoso	-13.5	-4.7	-0.7	-0.2
Gastos Bienes Raíces Totales		-153.3	-167.5	-7.5	-8.2

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Anexo 4 – Comisiones y Gastos de Administración

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

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

Comisiones y Gastos de Administración		1T21	1T20	1T21	1T20
		<i>(millones de pesos)</i>		<i>(millones de dólares)</i>	
cálculo UAFIDA	Comisión del Asesor Externo	-59.7	-67.5	-2.9	-3.1
	Honorarios Legales	-6.0	-7.4	-0.3	-0.3
cálculo UAFIDA	Recurrentes	0.0	0.0	0.0	0.0
cálculo AFFO	No Recurrentes	-6.0	-7.4	-0.3	-0.3
	Otros Honorarios Profesionales	-5.4	-4.7	-0.3	-0.3
cálculo UAFIDA	Recurrentes	-4.4	-2.7	-0.2	-0.2
cálculo AFFO	No Recurrentes	-1.0	-2.0	0.0	-0.1
	Honorarios Administrativos	-23.1	-17.1	-1.1	-0.9
cálculo UAFIDA	Recurrentes	-23.1	-14.6	-1.1	-0.7
No Operativos	No Recurrentes ¹	0.0	-2.5	0.0	-0.1
cálculo UAFIDA	Sueldos	-8.6	-12.6	-0.4	-0.6
cálculo UAFIDA	Honorarios del Fiduciario	-3.0	-1.4	-0.1	-0.1
cálculo UAFIDA	Otros Gastos	-1.0	-1.3	-0.1	0.0
Comisiones y Gastos de Admón. Totales		-106.8	-112.0	-5.2	-5.3

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

Anexo 5 – Reconciliación

Reconciliación de Utilidad (Pérdida) Neta a Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)		
	1T21 <i>(millones de pesos)</i>	1T21 <i>(millones de dólares)</i>
Utilidad (Pérdida) Integral	1,922.6	47.1
<i>Sumar (Restar) Ajustes de Conversión Cambiaria:</i>		
Ajuste de Conversión Cambiaria	-950.7	0.0
Cambios Valor Razonable de los Préstamos de Otros Resultados Integrales	416.5	23.9
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero:</i>		
Gastos de Deuda No Recurrente	10.1	0.5
<i>Sumar (Restar) Ajustes No Monetarios:</i>		
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	-3.4	-0.2
Ganancia (pérdida) por los Instrumentos Financieros Derivados	8.2	0.4
Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	-762.2	-36.6
Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	-8.8	-0.4
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	-113.4	-9.6
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>		
Impuestos Propiedad No Operativos	17.5	0.9
Estimación Cuentas Cobro Dudoso	13.5	0.7
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>		
Ingresos No Cobrados del Trimestre	-44.9	-2.2
Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	64.4	3.2
Ajuste Valor Razonable de las Propiedades de Inversión JVs	17.4	1.1
Ingresos Devengados	-4.2	-0.2
Otros Ingresos No Monetarios	-22.0	-1.1
<i>Sumar (Restar) Honorarios Administrativos No Operativos</i>		
Honorarios Administrativos No Operativos	0.0	0.0
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)	560.5	27.6

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

	1T21 <i>(millones de pesos)</i>	1T21 <i>(millones de dólares)</i>
Utilidad (Pérdida) Integral	1,922.6	47.1
<i>Sumar (Restar) Ajustes de Conversión Cambiaria:</i>		
Ajuste de Conversión Cambiaria	-950.7	0.0
Cambios Valor Razonable de los Préstamos de Otros Resultados Integrales	416.5	23.9
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero:</i>		
Gastos de Deuda No Recurrente	10.1	0.5
<i>Sumar (Restar) Ajustes No Monetarios:</i>		
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	-3.4	-0.2
Ganancia (pérdida) por los Instrumentos Financieros Derivados	8.2	0.4
Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	-762.2	-36.6
Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	-8.8	-0.4
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	-113.4	-9.6
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>		
Reparaciones y Mantenimiento No Recurrente	19.9	1.0
Impuestos Propiedad No Operativos	17.5	0.9
Comisiones Arrendamiento	38.9	1.9
Estimación Cuentas Cobro Dudosos	13.5	0.7
Honorarios Legales No Recurrentes	6.0	0.3
Otros Honorarios Profesionales No Recurrentes	1.0	0.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>		
Ingresos No Cobrados del Trimestre	-44.9	-2.2
Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	64.4	3.2
Ajuste Valor Razonable de las Propiedades de Inversión JVs	17.4	1.1
Ingresos Devengados	-4.2	-0.2
Otros Ingresos No Monetarios	-22.0	-1.1
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	-4.1	-0.2
<i>Sumar (Restar) Honorarios Administrativos No Operativos</i>		
Honorarios Administrativos No Operativos	0.0	0.0
Fondos de la Operación (FFO)	622.2	30.6
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero</i>		
Intereses Financieros	211.1	10.4
Gastos de Deuda Recurrentes	0.0	0.0
Productos Financieros	-0.9	0.0
UAFIDA	832.4	41.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>		
Comisión del Asesor Externo	59.7	2.9
Honorarios Legales Recurrentes	0.0	0.0
Otros Honorarios Profesionales Recurrentes	4.4	0.2
Honorarios Administrativos	23.1	1.1
Sueldos	8.6	0.4
Honorarios del Fiduciario	3.0	0.1
Otros Gastos	1.0	0.1
Publicidad	0.1	0.0
Seguro de Cobertura de Propiedad Administrativos	0.8	0.0
Otros Gastos Administrativos	2.4	0.1
ION	935.5	46.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>		
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes	4.1	0.2
Impuestos Propiedad Recurrentes	20.5	1.0
Comisión por Administración de Propiedad	18.7	0.9
Electricidad	1.6	0.1
Seguro de Cobertura de Propiedad Operativos	7.9	0.4
Seguridad	5.1	0.2
Otros Gastos Relacionados con la Operación	2.4	0.1
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>		
Otros Ingresos No Monetarios	22.0	1.1
Ingresos Devengados	4.2	0.2
Ingresos No Cobrados del Trimestre	44.9	2.2
Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	-64.4	-3.2
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	4.0	0.2
Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación	-11.0	-0.5
Ingresos Netos	995.6	49.0

ESTADOS FINANCIEROS

Estado de Resultados	1T21	1T21
	<i>(miles de pesos)</i>	<i>(miles de dólares)</i>
Ingresos por rentas	959,952	47,229
Otros ingresos operativos	35,639	1,740
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	-153,329	-7,535
Honorarios y gastos diversos	-106,843	-5,249
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	113,357	5,451
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de los préstamos	762,232	36,664
Ganancia (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	8,823	424
Ganancia (pérdida) neta realizada por los instrumentos financieros derivados	-8,178	-411
Ganancia (pérdida) cambiaria	3,394	164
Utilidad de operación	1,615,047	78,477
Productos financieros	887	44
Gastos financieros	-221,188	-10,859
Gastos financieros-neto	-220,301	-10,816
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	-6,358	-306
Utilidad Neta del periodo	1,388,388	67,355
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	950,720	0
Cambios en el valor razonable de los préstamos a valor razonable a través de otros resultados integrales	-416,482	-20,213
Utilidad integral del periodo	1,922,626	47,142

Balance General	31-Mar-21 <i>(miles de pesos)</i>	31-Mar-21 <i>(miles de dólares)</i>
Activos		
Activo no circulante		
Propiedades de inversión	48,272,450	2,342,788
<small>(Costo: 31/03/2021 - Ps.41,490,433 US\$2,013,639; 31/12/2020 - Ps.41,471,141 US\$2,207,451)</small>		
Inversiones a través del método de participación	798,331	38,745
Rentas diferidas por cobrar	254,769	12,365
Préstamo por cobrar	139,494	6,770
Efectivo restringido	32,389	1,572
Activo circulante		
Otras cuentas por cobrar	87,658	4,254
Impuestos por recuperar	70,728	3,433
Pagos anticipados	87,995	4,271
Rentas diferidas por cobrar	8,738	424
Cuentas por cobrar	113,112	5,490
<small>(Reserva para cuentas incobrables: 31/03/2021 - Ps. 136,221, US\$6,611; 31/12/2020 - Ps. 118,890, US\$5,960)</small>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,329,628	64,530
Total activos	51,195,292	2,484,642
Activos netos atribuible a los inversionistas (patrimonio neto)		
Contribuciones netas	18,701,218	1,556,093
Utilidades acumuladas	479,100	-112,453
Ajuste de conversión cambiaria	10,370,328	-
Reserva de riesgo de crédito propio	558,640	17,642
Total activos netos	30,109,286	1,461,282
Pasivos		
Pasivo no circulante		
Préstamos	19,773,492	959,659
<small>(Costo: 31/03/2021 - Ps. 18,698,531, US\$907,546; 31/12/2020 - Ps. 18,175,643, US\$911,119)</small>		
Instrumentos financieros derivados	24,647	1,196
Depósitos de arrendatario	271,463	13,175
Proveedores y otras cuentas por pagar	7,279	353
Pasivo circulante		
Proveedores y otras cuentas por pagar	381,231	18,502
Préstamos	450,310	21,855
<small>(costo: 03/31/2021 - Ps. 450,310, US\$21,856; 12/31/2020 - Ps. 534,861, US\$26,812)</small>		
Depósitos de arrendatarios	177,584	8,619
Total pasivo (excluyendo activo neto atribuible a los Inversionistas)	21,086,006	1,023,359
Total pasivos y activos netos	51,195,292	2,484,641

Estado de Flujo de Efectivo	Mar-21	Mar-21
	<i>(miles de pesos)</i>	<i>(miles de dólares)</i>
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad (pérdida) del período	1,388,388	67,355
Ajustes:		
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	-113,357	-5,451
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	-762,232	-36,664
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	-8,823	-424
Estimación para cuentas de cobro dudoso	13,451	659
Intereses pagados por préstamos	211,097	10,371
Intereses devengados en cuentas bancarias	-887	-44
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	6,358	306
Disminución (aumento) rentas diferidas por cobrar	-12,838	-223
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar	-3,869	2
Disminución (aumento) en impuestos por recuperar	-13,179	-548
Disminución (aumento) en impuestos al valor agregado reembolsado	40,444	2,028
Disminución (aumento) en pagos anticipados	-57,324	-2,733
Disminución (aumento) en otros activos	-12,452	-262
(Disminución) aumento en depósitos de arrendatarios	50,726	1,826
(Disminución) aumento en proveedores y otras cuentas por pagar	-6,699	-956
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de operación	718,804	35,242
Flujo de efectivo de actividades de inversión		
Mejoras de propiedades de inversión	-27,225	-1,330
Intereses devengados en cuentas bancarias	887	44
Inversiones a través del método de participación	-1,242	-62
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de inversión	-27,580	-1,349
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento		
Prestamos recibidos	0	0
Pago de préstamos	-91,059	-3,520
Intereses pagados por préstamos	-307,168	-15,439
Efectivo restringido	-	-
Distribuciones pagadas a accionistas	-477,954	-22,776
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de financiamiento	-876,181	-41,735
(Disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo	-184,957	-7,841
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	1,443,720	72,372
Efectos cambiarios sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	70,865	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	1,329,628	64,530

Estado de Variaciones en el Capital Contable	Atribuible a los Inversionistas				
	Contribuciones netas	Reserva para ajuste de conversión cambiaria	Reserva de riesgo de crédito propio	Utilidades (pérdidas) acumuladas	Total activos netos
<i>(miles de pesos)</i>					
Balance al 1 de enero de 2021	18,701,218	9,419,599	975,122	-431,334	28,664,605
Contribución de capital	-	-	-	-	-
Distribuciones a tenedores	-	-	-	-477,954	-477,954
Utilidad integral					
Utilidad (pérdida) neta del período	-	-	-	1,388,388	1,388,388
Otros resultados integrales					
Ajuste por conversión de divisas	-	950,729	-	-	950,729
Ajuste por valor razonable de préstamos	-	-	-416,482	-	-416,482
Total de utilidad (pérdida) utilidad integral	-	950,729	-416,482	1,388,388	1,922,635
Activo neto (patrimonio neto) al 31 de marzo de 2021	18,701,218	10,370,328	558,640	479,100	30,109,286
<i>(miles de dólares)</i>					
Balance al 1 de enero de 2021	1,556,093	-	37,855	-157,032	1,436,916
Contribución de capital	-	-	-	-	-
Distribuciones a tenedores	-	-	-	-22,776	-22,776
Utilidad integral					
Utilidad (pérdida) neta del período	-	-	-	67,355	67,355
Otros resultados integrales					
Ajuste por conversión de divisas	-	-	-	-	-
Ajuste por valor razonable de préstamos	-	-	-20,213	-	-20,213
Total de utilidad (pérdida) utilidad integral	-	-	-20,213	67,355	47,142
Activo neto (patrimonio neto) al 31 de marzo de 2021	1,556,093	-	17,642	-112,453	1,508,424



FIRST QUARTER 2021 EARNINGS REPORT



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

Disclaimer

Mexico City, April 29th, 2021 – Terrafina® (“TERRA” or “the Company”) (BMV: TERRA13), a leading Mexican industrial real estate investment trust (“FIBRA”), externally advised by PGIM Real Estate and dedicated to the acquisition, development, leasing, and management of industrial real estate properties in Mexico, announced today its first quarter 2021 (1Q21) earnings results.

The figures in this report have been prepared in accordance with International Financial Report Standards (“IFRS”). Figures presented in this report are presented 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 March 31st, 2021

OPERATING

- As of March 31st, 2021, the **occupancy rate** was 94.6%, a 150 basis point decrease compared to the first quarter of 2020 (1Q20).
- **Renewal rate** for 1Q21 was 83.2%.
- 1Q21 **annualized average leasing rate** per square foot was US\$5.30, a 2.1% or US\$0.11 increase compared to 1Q20.
- In 1Q21, Terrafina reported a total of 39.2 million square feet (msf) of **Gross Leasable Area** (GLA) comprised of 274 properties and 296 tenants.
- 1Q21 **leasing activity** reached 2.4 msf, of which 13.5% corresponded to new leases, 63.0% to lease renewals and 23.5% to early renewals. Leasing activity was concentrated in the Cuatitlán Izcalli, Toluca, Ciudad Juárez, Chihuahua, Silao, Gómez Palacio, Saltillo, Derramadero, Monterrey, Ramos Arizpe, Durango, Irapuato, Querétaro, Guadalajara and San Luis Potosí markets.

FINANCIAL

- 1Q21 **net collections** (rental revenues - uncollected revenues + collected revenues) reached US\$48.0 million, a 1.5% or US\$0.7 million decrease compared to 1Q20.
- 1Q21 **rental revenues** reached US\$47.0 million, a 6.5% or US\$3.3 million decrease compared to 1Q20.
- 1Q21 **NOI** was US\$46.0 million, a 2.4% or US\$1.1 million decrease compared to 1Q20.
- The **NOI margin** for 1Q21 was 94.0%, a 28 basis points decrease compared to 1Q20.
- 1Q21 **EBITDA** reached US\$41.0 million, a 2.9% decrease or US\$1.2 million compared to 1Q20.

- The **EBITDA margin** for 1Q21 was 83.7%, a 67 basis points decrease compared to 1Q20.
- 1Q21 **adjusted funds for operations** (AFFO) reached US\$27.6 million, an increase of 4.3% or US\$1.1 million compared to 1Q20.
- The **AFFO margin** for 1Q21 was 56.1%, a 376 basis points increase compared to 1Q20.
- 1Q21 **distributions** totaled US\$23.5 million. As a result, Terrafina will distribute Ps.0.6026 per CBFi (US\$0.0297 per CBFi) for the January 1st to March 31st, 2021 period; considering the average share price of US\$1.47 for 1Q21 (Ps.29.89), Terrafina's annualized dividend yield for the quarter was 8.1%.

Operating and Financial Highlights

Operating	Mar21	Mar20	Var.
Number of Developed Properties	274	289	-15
Gross Leasable Area (GLA) (msf) ¹	39.2	42.3	-3.1
Land Reserves (msf)	5.5	5.6	-0.1
Occupancy Rate ²	94.6%	96.1%	-150 bps
Avg. Leasing Rent/ Square Foot (dollars)	5.30	5.19	0.11
Weighted Average Remaining Lease Term (years)	3.8	3.5	0.2
Renewal Rate ³	83.2%	86.0%	-281 bps

Quarterly Financial	1Q21	1Q20	Var.	1Q21	1Q20	Var.
				20.3323	19.8578	
	(millions of pesos unless otherwise stated)			(millions of dollars unless otherwise stated)		
Net Collections ⁴	975.3	966.9	0.9%	48.0	48.7	-1.5%
Rental Revenues ⁵	955.7	998.2	-4.3%	47.0	50.3	-6.5%
Other Operating Income	35.6	25.6	39.2%	1.7	1.3	36.4%
Cash-basis Revenues ⁶	995.8	994.7	0.1%	49.0	49.5	-1.1%
Cash-basis Revenues + Tenant Improvement Reimbursements ⁷	999.9	1,004.7	-0.5%	49.2	50.0	-1.7%
Net Revenues	995.6	1,036.1	-3.9%	49.0	52.2	-6.1%
Net Operating Income (NOI)*	935.5	937.1	-0.2%	46.0	47.1	-2.4%
NOI Margin	94.0%	94.2%	-28 bps	94.0%	94.2%	-28 bps
EBITDA ^{8*}	832.4	832.0	0.0%	41.0	42.2	-2.9%
EBITDA Margin	83.7%	84.4%	-67 bps	83.7%	84.4%	-67 bps
Funds from Operations (FFO)*	622.2	596.6	4.3%	30.6	30.3	1.0%
FFO Margin	62.6%	60.6%	193 bps	62.6%	60.6%	193 bps
Adjusted Funds from Operations (AFFO)*	560.5	514.6	8.9%	27.6	26.5	4.3%
AFFO Margin	56.1%	52.4%	376 bps	56.1%	52.4%	376 bps
Distributions	476.4	437.4	8.9%	23.5	22.5	4.3%
Distributions per CBF ⁹	0.6026	0.5532	8.9%	0.0297	0.0284	4.3%

(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. Please refer to the "1Q21 Financial Performance" and "Appendices" section available in this document.

Source: PGIM Real Estate – Asset Management and Fund Accounting

Balance Sheet	Mar21	Dec20	Var.	fx	Mar21	Dec20	Var.
	<i>(millions of pesos unless otherwise stated)</i>				<i>(millions of dollars unless otherwise stated)</i>		
Cash & Cash Equivalents	1,329.6	1,443.7	-7.9%		64.5	72.4	-10.8%
Investment Properties	48,272.5	46,600.3	3.6%		2,342.8	2,336.0	0.3%
Land Reserves	882.9	854.9	3.3%		42.8	42.9	0.0%
Total Debt	20,223.8	20,079.4	0.7%		981.5	1,006.6	-2.5%
Net Debt	18,894.2	18,635.7	1.4%		917.0	934.2	-1.8%

Figures in dollars in the Balance Sheet were converted using the closing exchange rate of the period.
Source: PGIM Real Estate - Asset Management and Fund Accounting

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

Terrafina's operating and financial results in the first quarter of 2021 continued to show progress, demonstrating the strength of our tenants' manufacturing and logistics activities. Today, a year after witnessing some of the disruptions generated by the pandemic, we see a gradual recovery in industrial activity driven by a better U.S. economic growth outlook as well as a trend to relocate production facilities from Asia into Mexico. "Nearshoring" has become an added value to better supply the U.S. market and ensure the exports supply chains' continuity. As for our collections level, we are at pre-pandemic levels and have recovered 90% of the rent deferrals that were granted during 2020. Additionally, it is important to mention that we have had no new requests for rent support programs from our customers since the last request received in the third quarter of 2020.

As part of our growth strategy, this quarter we acquired a land plot for development located in the country's Northern region. With it, we intend to take advantage of growth opportunities that arose from an increased demand for manufacturing and logistics spaces. This will allow us to increase our presence in key sectors that have stood out over the past year.

As for our key operating results for the first quarter of 2021, leasing activity in the quarter comprised 2.4 million square feet, of which 2.1 million square feet were renewals (with a retention rate of 83%) and 320,000 square feet were new leases. Our average annualized rent per square foot was US\$5.30. The overall occupancy rate was 94.6%. In terms of regions, the occupancy rate was 96.1% in the North, 87.9% in the Bajío, and 97.2% in the Central region.

With respect to financial results, net collections reached US\$48.0 million, rental revenues were US\$47.0 million, Net Operating Income was US\$46.0 million on a 94.0% margin, and we distributed US\$23.5 million. The dividend rate was 8.1%, considering the average price of the CBF1 during the first quarter of 2021.

Looking at our balance sheet's liquidity, we currently have approximately US\$65 million in cash and a US\$300 million revolving credit line available. Our leverage ratio is stable at 37.4%, after last quarter's debt payment.

Thank you for your interest in Terrafina.

Sincerely,



Alberto Chretin
Chief Executive Officer and Chairman of the Board

Operating Highlights

Highlights by Region	North	Bajío	Central	Total
<i>(as of March 31st, 2021)</i>				
# Buildings	191	54	29	274
# Tenants	190	64	42	296
GLA (msf)	25.1	8.0	6.1	39.2
Land Reserves (msf)	2.6	0.2	2.7	5.5
Occupancy Rate	96.1%	87.9%	97.2%	94.6%
Average Leasing Rent / Square Foot (dollars)	5.24	5.22	5.62	5.3
Annualized Rental Base %	64.4%	18.7%	16.8%	100.0%

Source: PGIM Real Estate – Asset Management



Leasing Activity	1Q21	1Q20	Var.
Operating Portfolio (msf):			
Renewals	1.5	1.0	0.5
Early Renewals	0.6	0.3	0.3
New Leases	0.3	0.1	0.2
Total Square Feet of Leases Signed	2.4	1.4	1.0

Source: PGIM Real Estate – Asset Management

Operating Highlights (continued)

Occupancy and Rents by Region			Maturities and Renewals by Region			
	Occupancy Rate	Avg. Leasing Rent/ Square Foot (dollars)	Maturities (number of contracts)	% of Total Maturities	Renewals (number of contracts)	% of Total Renewals
<i>(As of March 31st, 2021)</i>						
North	96.1%	5.24	16	55.2%	11	68.8%
Baja California	91.9%	4.82	0	0.0%	0	0.0%
Tijuana	91.9%	4.82	0	0.0%	0	0.0%
Sonora	75.9%	4.63	0	0.0%	0	0.0%
Hermosillo	75.9%	4.63	0	0.0%	0	0.0%
Chihuahua	96.6%	5.21	7	24.1%	5	71.4%
Camargo	100.0%	3.00	0	0.0%	0	0.0%
Casas Grandes	100.0%	4.40	0	0.0%	0	0.0%
Chihuahua	94.6%	5.46	3	10.3%	2	66.7%
Ciudad Juárez	97.9%	4.97	4	13.8%	3	75.0%
Delicias	100.0%	6.24	0	0.0%	0	0.0%
Gómez Farías	0.0%	0.00	0	0.0%	0	0.0%
Coahuila	96.0%	5.31	5	17.2%	3	60.0%
Arteaga	100.0%	4.44	0	0.0%	0	0.0%
Ciudad Acuña	100.0%	5.40	0	0.0%	0	0.0%
Monclova	100.0%	5.61	0	0.0%	0	0.0%
Ramos Arizpe	97.4%	5.26	2	6.9%	1	50.0%
Saltillo	67.6%	4.97	2	6.9%	1	50.0%
Derramadero	100.0%	6.82	1	3.4%	1	100.0%
San Pedro de las Colinas	89.3%	2.10	0	0.0%	0	0.0%
Torreón	100.0%	4.39	0	0.0%	0	0.0%
Nuevo León	96.3%	5.43	2	6.9%	1	50.0%
Apodaca	100.0%	6.72	0	0.0%	0	0.0%
Monterrey	95.6%	5.19	2	6.9%	1	50.0%
Tamaulipas	100.0%	5.04	0	0.0%	0	0.0%
Reynosa	100.0%	5.04	0	0.0%	0	0.0%
Durango	100.0%	5.73	2	6.9%	2	100.0%
Durango	100.0%	6.28	1	3.4%	1	100.0%
Gómez Palacio	100.0%	3.23	1	3.4%	1	100.0%
Bajío	87.9%	5.22	6	20.7%	4	66.7%
San Luis Potosí	80.2%	5.00	1	3.4%	0	0.0%
San Luis Potosí	80.2%	5.00	1	3.4%	0	0.0%
Jalisco	100.0%	5.76	0	0.0%	0	0.0%
Guadalajara	100.0%	5.76	0	0.0%	0	0.0%
Aguascalientes	100.0%	4.00	0	0.0%	0	0.0%
Aguascalientes	100.0%	4.00	0	0.0%	0	0.0%
Guanajuato	84.0%	5.07	4	13.8%	3	75.0%
Celaya	100.0%	5.29	0	0.0%	0	0.0%
Irapuato	81.8%	5.63	3	10.3%	2	66.7%
Silao	83.2%	4.79	1	3.4%	1	100.0%
Querétaro	95.6%	5.18	1	3.4%	1	100.0%
Querétaro	95.6%	5.18	1	3.4%	1	100.0%
Central	97.2%	5.62	7	24.1%	6	85.7%
State of Mexico	96.8%	5.79	7	24.1%	6	85.7%
Cuautitlan Izcalli	100.0%	5.87	1	3.4%	1	100.0%
Huehuetoca	43.8%	4.31	0	0.0%	0	0.0%
Toluca	95.1%	5.54	6	20.7%	5	83.3%
Mexico City	100.0%	9.39	0	0.0%	0	0.0%
Azcapotzalco	100.0%	9.39	0	0.0%	0	0.0%
Puebla	0.0%	0.00	0	0.0%	0	0.0%
Puebla	0.0%	0.00	0	0.0%	0	0.0%
Tabasco	100.0%	4.15	0	0.0%	0	0.0%
Villahermosa	100.0%	4.15	0	0.0%	0	0.0%
Total	94.6%	5.30	29	100.0%	21	72.4%

Source: PGIM Real Estate – Asset Management

Source: PGIM Real Estate – Asset Management
*Over the number of matured leases in the quarter

1Q21 OPERATING PERFORMANCE

Composition by Geographical Diversification

In 1Q21, the geographic diversification of Terrafina's properties (by GLA) was as follows: 64.1% in the Northern region, 20.5% in the Bajío, and 15.5% in the Central region.

Geographic Distribution by Region and State	1Q21	as a % of Total GLA 1Q21	1Q20	as a % of Total GLA 1Q20
North	25.14	64.1%	26.53	62.7%
Baja California	0.73	1.8%	0.88	2.1%
Tijuana	0.73	1.8%	0.88	2.1%
Sonora	0.33	0.8%	0.33	0.8%
Hermosillo	0.33	0.8%	0.33	0.8%
Chihuahua	14.29	36.4%	14.94	35.3%
Chihuahua	6.02	15.3%	6.23	14.7%
Ciudad Juárez	7.64	19.5%	8.00	18.9%
Delicias	0.52	1.3%	0.52	1.2%
Gómez Farías	0.00	0.0%	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	18.1%	7.09	16.8%
Arteaga	0.12	0.3%	0.12	0.3%
Ciudad Acuña	0.24	0.6%	0.24	0.6%
Monclova	0.35	0.9%	0.35	0.8%
Ramos Arizpe	4.67	11.9%	4.67	11.0%
Saltillo	0.44	1.1%	0.44	1.0%
Derramadero	0.73	1.9%	0.73	1.7%
San Pedro de las Colinas	0.15	0.4%	0.15	0.4%
Torreón	0.39	1.0%	0.39	0.9%
Nuevo León	1.86	4.7%	2.06	4.9%
Apodaca	0.28	0.7%	0.28	0.7%
Monterrey	1.58	4.0%	1.78	4.2%
Tamaulipas	0.47	1.2%	0.47	1.1%
Reynosa	0.47	1.2%	0.47	1.1%
Durango	0.38	1.0%	0.78	1.8%
Durango	0.31	0.8%	0.71	1.7%
Gómez Palacio	0.07	0.2%	0.07	0.2%
Bajío	8.03	20.5%	9.52	22.5%
San Luis Potosí	3.33	8.5%	3.33	7.9%
San Luis Potosí	3.33	8.5%	3.33	7.9%
Jalisco	1.64	4.2%	1.66	3.9%
Guadalajara	1.64	4.2%	1.66	3.9%
Aguascalientes	0.06	0.2%	0.99	2.3%
Aguascalientes	0.06	0.2%	0.99	2.3%
Guanajuato	1.57	4.0%	1.57	3.7%
Celaya	0.12	0.3%	0.12	0.3%
Irapuato	0.44	1.1%	0.44	1.0%
Silao	1.01	2.6%	1.01	2.4%
Querétaro	1.43	3.7%	1.98	4.7%
Querétaro	1.43	3.7%	1.98	4.7%
Central	6.06	15.5%	6.25	14.8%
State of Mexico	5.39	13.7%	5.39	12.7%
Cuautitlan Izcalli	4.26	10.9%	4.26	10.1%
Toluca	0.90	2.3%	0.22	0.5%
Huehuetoca	0.22	0.6%	0.90	2.1%
Mexico City	0.02	0.1%	0.02	0.1%
Azcapotzalco	0.02	0.1%	0.02	0.1%
Puebla	0.00	0.0%	0.18	0.4%
Puebla	0.00	0.0%	0.18	0.4%
Tabasco	0.65	1.7%	0.65	1.5%
Villahermosa	0.65	1.7%	0.65	1.5%
Total	39.24	100.0%	42.30	100.0%

Total Gross Leasable Area / million square feet. Potential leasable area of land reserves is not included.

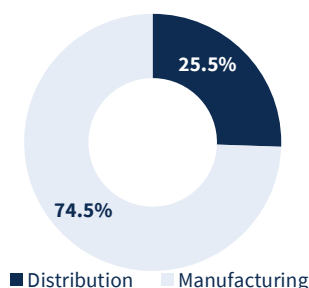
Source: PGIM Real Estate - Asset Management

Composition by Asset Type

At the end of 1Q21, 74.5% of Terrafina's portfolio was leased to tenants with manufacturing activities, while 25.5% was leased to tenants with distribution and logistics activities.

Composition by Asset Type as of 1Q21

(as a % of total GLA)



Use of Property Diversification	1Q21	1Q20	Var.
Distribution	25.5%	27.3%	-181 bps
Manufacturing	74.5%	72.7%	181 bps

Source: PGIM Real Estate - Asset Management

Composition by Sector

As of March 31st, 2021, tenant diversification by industrial sector was as follows:

Industrial Sector Diversification	1Q21	1Q20	Var.
Automotive	34.8%	34.0%	83 bps
Industrial Goods	20.0%	19.4%	58 bps
Consumer Goods	12.8%	14.5%	-167 bps
Logistics and Trade	11.2%	10.3%	91 bps
Aviation	10.3%	10.5%	-14 bps
Non-durable Consumer Goods	2.2%	3.5%	-129 bps
Electronics	8.6%	7.8%	79 bps
Total	100.0%	100.0%	

Source: PGIM Real Estate - Asset Management

Composition of Top Clients

Terrafina has a widely diversified tenant base that leases industrial properties throughout several of Mexico's main cities. For 1Q21, Terrafina's top client represented 3.8% of total revenues, while top 10 clients and top 20 clients represented 18.3% and 29.9% of total revenues, respectively.

Top Clients	Leased Square Feet (million)	% Total GLA	% Total Revenues
Top Client	1.43	3.9%	3.8%
Top 10 Clients	7.13	19.2%	18.3%
Top 20 Clients	11.07	29.8%	29.9%

(as of March 31st, 2021)

Source: PGIM Real Estate - Asset Management

Occupancy

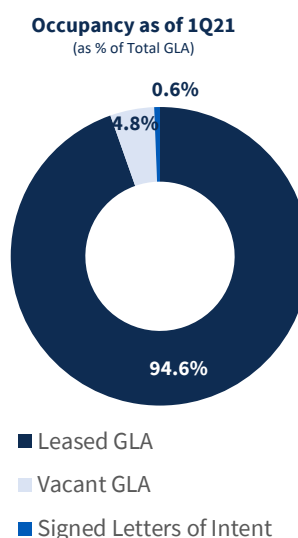
1Q21 occupancy rate was 94.6%, a 150 basis point decrease compared to 1Q20. Note these occupancy rate indicators reflect the rate as of quarter end.

For 1Q21, Terrafina's leasing activity reached 2.4 msf, 13.5% of which corresponded to new leases (including expansions), 63.0% were lease renewals and 23.5% were early lease renewals.

Leasing activity in 1Q21 mainly took place in the Cuatitlán Izcalli, Toluca, Ciudad Juárez, Chihuahua, Silao, Gómez Palacio, Saltillo, Derramadero, Monterrey, Ramos Arizpe, Durango, Irapuato, Querétaro, Guadalajara and San Luis Potosí markets.

Occupancy	1Q21	1Q20	Var.
Leased GLA	94.6%	96.1%	-150 bps
Vacant GLA	4.8%	3.9%	83 bps
Signed Letters of Intent	0.6%	0.0%	62 bps
Total	100.0%	100.0%	

Source: PGIM Real Estate - Asset Management



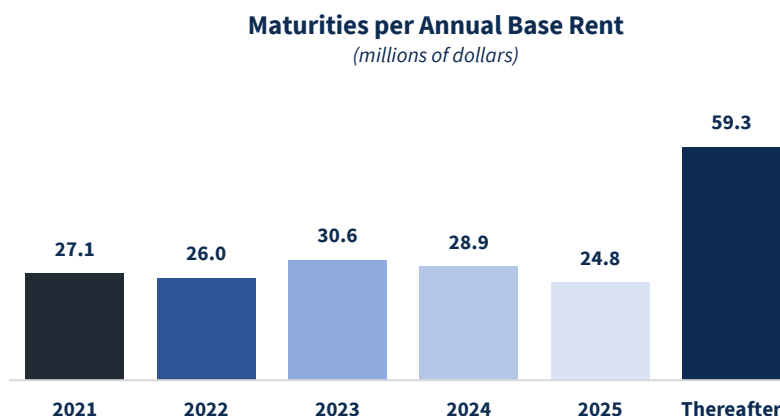
Lease Maturities

Terrafina had 296 tenants under leasing contracts at the end of 1Q21. 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 13% to 16% for the next five years.

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

	Annual Base Rent <i>(millions of dollars)</i>	% of Total	Occupied Square Feet <i>(million)</i>	% of Total
2021	27.1	13.8%	5.25	14.1%
2022	26.0	13.2%	4.93	13.3%
2023	30.6	15.5%	5.73	15.4%
2024	28.9	14.7%	5.61	15.1%
2025	24.8	12.6%	4.57	12.3%
Thereafter	59.3	30.2%	11.04	29.7%

Source: PGM 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 tenant's 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.

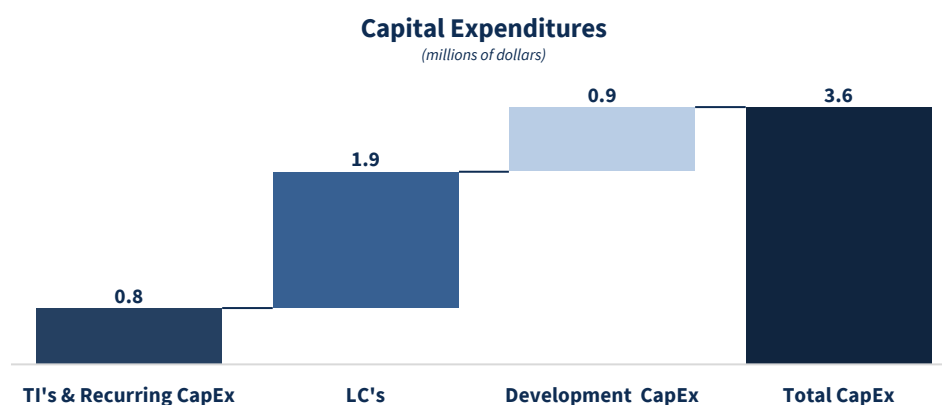
In 1Q21, Terrafina's investments in tenant improvements and recurring CapEx was US\$0.8 million. Total CapEx for 1Q21 is broken down in the following table:

Capital Expenditures	1Q21 <i>(millions of pesos)</i>	1Q21 <i>(millions of dollars)</i>
TI's & Recurring CapEx	15.8	0.8
LC's	38.9	1.9
Development CapEx	19.3	0.9
Total CapEx	74.0	3.6

Maintenance expenses for vacant properties are included in the Tenant Improvements & Recurring Capex figures.

(1) CAPEX for expansions/new developments.

Source: PGIM Real Estate - Asset Management



Land Reserves

Terrafina's land reserve as of March 31st, 2021 comprised nine land reserve properties, equivalent to 5.5 msf of potential GLA for the development of future industrial properties.

As of March 31st, 2021, Terrafina's land reserves were distributed as follows:

Land Reserves	Square Feet (million)	Land at Cost <i>(millions of pesos)</i>	Land at Cost <i>(millions of dollars)</i>	Market Value <i>(millions of pesos)</i>	Market Value <i>(millions of dollars)</i>
<i>(as of March 31st, 2021)</i>					
North	2.59	522.1	25.3	691.9	33.6
Bajío	0.18	14.7	0.7	16.5	0.8
Central	2.74	603.6	29.3	174.5	8.5
Total Land Portfolio	5.51	1,140.4	55.3	882.9	42.9

Source: PGIM Real Estate - Asset Management and Fund Accounting

1Q21 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 the first quarter of 2021 (Ps. 20.3323/dollar). For the balance sheet, figures were converted using the exchange rate at the close of March 31st, 2021 (Ps. 20.6047/dollar).

Terrafina uses best accounting practices when 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 1Q21 same-store highlights and consolidated information:

	Consolidated 1Q21	Same-Store ¹ 1Q20	Var.
Number of Properties	274	274	0
Occupancy Rate	94.6%	96.3%	-165 bps
Gross Leasable Area (GLA) (msf)	39.2	39.2	0.0
Avg. Leasing Rent / Square Foot (dollars)	5.30	5.27	0.03

*(1) Same properties information evaluates the performance of the industrial properties without including recent acquisitions, developments or dispositions closed in a twelve-month period.
Source: PGIM Real Estate - Asset Management and Fund Accounting*

	Consolidated 1Q21	Same - Store 1Q20	Var.	Consolidated 1Q21	Same - Store 1Q20	Var.
	<i>(millions of pesos unless otherwise stated)</i>			<i>(millions of dollars unless otherwise stated)</i>		
Net Collections	975.3	951.0	2.6%	48.0	46.4	3.3%
Rental Revenues	955.7	981.5	-2.6%	47.0	48.0	-2.0%
Net Operating Income	935.5	926.1	1.0%	46.0	45.1	2.1%
NOI Margin	94.0%	94.0%	-6 bps	94.0%	94.0%	-6 bps
EBITDA	832.4	821.0	1.4%	41.0	40.3	1.7%
EBITDA Margin	83.7%	84.1%	-40 bps	83.7%	84.1%	-40 bps
FFO	622.2	585.6	6.2%	30.6	28.4	7.8%
FFO Margin	62.6%	59.3%	325 bps	62.6%	59.3%	325 bps
Adjusted Funds from Operations	560.5	505.5	10.9%	27.6	25.5	8.4%
AFFO Margin	56.1%	52.7%	345 bps	56.1%	52.7%	345 bps
Distributions per CBF1	0.6026	0.5435	10.9%	0.0297	0.0274	8.4%

(1) Same properties information evaluates the performance of the industrial properties without including recent acquisitions / dispositions and developments closed in a twelve-month period.

Source: PGIM Real Estate - Asset Management and Fund Accounting

Net Collections

In 1Q21, Terrafina reported net collections of US\$48.0 million, a 1.5% or US\$0.7 million decrease compared to 1Q20. 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 the quarter.

Rental Revenues

In 1Q21, Terrafina reported rental revenues of US\$47.0 million, a 6.5% or US\$3.3 million decrease compared to 1Q20.

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

Other Operating Income

In 1Q21, other operating income totaled US\$1.7 million, a 36.4% or US\$0.5 million increase compared to 1Q20.

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 reached US\$49.0 million in 1Q21, a decrease of US\$3.2 million, or 6.1% compared to 1Q20.

Revenues	1Q21	1Q20	Var. %	1Q21	1Q20	Var. %
	(millions of pesos)			(millions of dollars)		
Net Collections ¹	975.3	966.9	0.9%	48.0	48.7	-1.5%
Rental Revenue	955.7	998.2	-4.3%	47.0	50.3	-6.5%
Uncollected Revenue from the Quarter	-44.9	-31.3	43.3%	-2.2	-1.6	40.2%
Collected Revenue from the Previous Quarter	64.4	0.0	-	3.2	0.0	-
Accrued Income ²	4.2	12.3	-65.4%	0.2	0.6	-62.0%
Other Operating Revenues	35.6	25.6	39.2%	1.7	1.3	36.4%
Reimbursable Expenses as Revenues ³	9.5	15.1	-36.9%	0.5	0.7	-36.3%
Reimbursable Tenant Improvements	4.1	10.0	-59.2%	0.2	0.5	-60.7%
Other non-cash Income	22.0	0.5	4248.7%	1.1	0.0	3970.8%
Net Revenue ⁴	995.6	1,036.1	-3.9%	49.0	52.2	-6.1%

(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 *Annex 1* in the last section of this document.

Real Estate Expenses

In 1Q21, real estate expenses totaled US\$7.5 million. These expenses mainly corresponded to repair and maintenance, property taxes and insurance. Starting on 1Q21, property tax expenses, which were usually booked in the first quarter of the year, will be distributed throughout all quarters 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 *Annex 2* in the last section of this document.

Net Operating Income (NOI)

In 1Q21, NOI totaled US\$46.0 million, a 2.4% or US\$1.1 million decrease compared to 1Q20. NOI margin decreased by 28 basis points reaching 94.0% compared to 94.2% in 1Q20.

The following table displays the NOI calculation for 1Q21:

Net Operating Income	1Q21	1Q20	Var. %	1Q21	1Q20	Var. %
	<i>(millions of pesos unless otherwise stated)</i>			<i>(millions of dollars unless otherwise stated)</i>		
Net Collections ¹	975.3	966.9	0.9%	48.0	48.7	-1.5%
Other Operating income ²	20.5	27.8	-26.2%	1.0	1.3	-23.9%
Net Revenues for NOI Calculation	995.8	994.7	0.1%	49.0	50.0	-2.1%
Repair and Maintenance	-4.1	-3.6	15.0%	-0.2	-0.2	16.8%
Property Taxes	-20.5	-21.8	-6.1%	-1.0	-1.1	-8.2%
Property Management Fees	-18.7	-19.0	-1.2%	-0.9	-1.0	-3.4%
Electricity	-1.6	-2.5	-36.8%	-0.1	-0.1	-35.2%
Property Insurance	-7.9	-5.6	39.7%	-0.4	-0.3	36.5%
Security	-5.1	-2.9	76.8%	-0.2	-0.1	74.4%
Other Operational Expenses	-2.4	-2.2	7.9%	-0.1	-0.1	6.5%
Real Estate Operating Expenses for NOI Calculation	-60.3	-57.7	4.6%	-3.0	-2.9	2.8%
Net Operating Income ³	935.5	937.1	-0.2%	46.0	47.1	-2.4%
<i>NOI Margin</i>	<i>94.0%</i>	<i>94.2%</i>	<i>-28 bps</i>	<i>94.0%</i>	<i>94.2%</i>	<i>-28 bps</i>

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

(2) Excludes tenant improvements which are income calculation generated by the operation of the property, independent of external factors such as financing and income taxes. NOI is the result of Net Revenues (includes rental income and triple net leases expenses reimbursements) minus Real Estate Operating Expenses (costs included in 'AFFO')

(3) The incurred during the operation and maintenance of the industrial portfolio.

Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Fees and Administrative Expenses (G&A)

Fees and administrative expenses for 1Q21 totaled US\$5.2 million, a 1.3% or US\$0.1 million decrease compared to 1Q20.

The following table breaks down total G&A for 1Q21:

G&A	1Q21	1Q20	Var. %	1Q21	1Q20	Var. %
	<i>(millions of pesos unless otherwise stated)</i>			<i>(millions of dollars unless otherwise stated)</i>		
External Advisor Fees ¹	-59.7	-67.5	-11.6%	-2.9	-3.1	-4.5%
Professional and Consulting Services	-11.4	-12.1	-5.9%	-0.6	-0.6	-10.0%
Payroll, Admin. Fees and Other Expenses	-35.8	-32.4	10.5%	-1.7	-1.6	8.4%
Total G&A	-106.8	-112.0	-4.6%	-5.2	-5.3	-1.3%

(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 1Q21, EBITDA totaled US\$41.0 million, a decrease of US\$1.2 million, or 2.9%, compared to 1Q20. The EBITDA margin was 83.7%, a 67 basis points decrease compared to 1Q20.

The following shows the EBITDA calculation for 1Q21:

EBITDA	1Q21	1Q20	Var. %	1Q21	1Q20	Var. %
	<i>(millions of pesos unless otherwise stated)</i>			<i>(millions of dollars unless otherwise stated)</i>		
Net Collections ¹	975.3	966.9	0.9%	48.0	48.7	-1.5%
Other Operating Income ²	20.5	27.8	-26.2%	1.0	1.3	-23.9%
Real Estate Expenses for EBITDA Calculation	-63.6	-62.6	1.6%	-3.1	-3.1	0.3%
Real Estate Operating Expenses for NOI Calculation	-60.3	-57.7	4.6%	-3.0	-2.9	2.8%
Advertising	-0.1	0.0	1904.8%	0.0	0.0	-
Admin. Property Insurance Expenses	-0.8	-0.9	-7.6%	0.0	0.0	-9.1%
Other Admin. Real Estate Expenses	-2.4	-4.0	-39.9%	-0.1	-0.2	-37.1%
Fees and Admin. Expenses	-99.8	-100.2	-0.3%	-4.9	-4.7	3.4%
External Advisor Fees	-59.7	-67.5	-11.6%	-2.9	-3.1	-4.5%
Legal, Admin. and Other Professional Fees	-27.5	-17.4	58.5%	-1.4	-0.9	49.7%
Trustee Fees	-3.0	-1.4	116.7%	-0.1	-0.1	44.3%
Payroll	-8.6	-12.6	-31.4%	-0.4	-0.6	-33.6%
Other Expenses	-1.0	-1.3	-24.1%	-0.1	0.0	149.2%
EBITDA ³	832.4	832.0	-26.7%	41.0	42.2	-2.9%
<i>EBITDA Margin</i>	<i>83.7%</i>	<i>84.4%</i>	<i>-67 bps</i>	<i>83.7%</i>	<i>84.4%</i>	<i>-67 bps</i>

(1) Net collections = rental revenue - uncollected revenue from the quarter + revenue collected from the 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 *Annex 3* located in the last section of this document.

Financing Expenses

In 1Q21, financing expenses totaled US\$10.8 million, a decrease of 11.5% or US\$1.4 million compared to 1Q20.

Financial Expenses	1Q21	1Q20	Var. %	1Q21	1Q20	Var. %
	(millions of pesos)			(millions of dollars)		
Interest Paid	-211.1	-236.3	-10.7%	-10.4	-11.9	-13.0%
Borrowing Expenses	-10.1	-7.3	38.4%	-0.5	-0.3	43.6%
Recurring	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-
Non-recurring	-10.1	-7.3	38.4%	-0.5	-0.3	43.6%
Interest Income	0.9	0.9	2.0%	0.0	0.0	0.1%
Total	-220.3	-242.7	-9.2%	-10.8	-12.2	-11.5%

Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting

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

In 1Q21, FFO increased by US\$0.3 million or 1.0% compared to 1Q20, reaching US\$30.6 million. The FFO margin was 62.6%, a 193 basis points increase compared to 1Q20. As for AFFO, it was US\$27.6 million, an increase of US\$1.1 million, or 12.0% compared to 1Q20. The AFFO margin was 56.1%, an increase of 376 basis points versus 1Q20.

Funds from Operations (FFO)	1Q21	1Q20	Var. %	1Q21	1Q20	Var. %
	(millions of pesos unless otherwise stated)			(millions of dollars unless otherwise stated)		
EBITDA	832.4	832.0	0.0%	41.0	42.2	-2.9%
Finance Cost ¹	-210.2	-235.4	-10.7%	-10.4	-11.9	-12.8%
Funds from Operations (FFO)	622.2	596.6	4.3%	30.6	30.3	1.0%
<i>FFO Margin</i>	62.6%	60.6%	193 bps	62.6%	60.6%	193 bps
Tenant Improvements	-15.8	-52.2	-69.7%	-0.8	-2.5	-68.5%
Leasing Commissions	-38.9	-20.4	90.2%	-1.9	-0.9	103.7%
Other Non Recurring ²	-7.0	-9.4	-25.1%	-0.4	-0.5	-21.7%
Adjusted Funds from Operations (AFFO)	560.5	514.6	8.9%	27.6	26.5	4.3%
<i>AFFO Margin</i>	56.1%	52.4%	376 bps	56.1%	52.4%	376 bps

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

Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Comprehensive Income

Comprehensive Income for 1Q21 amounted to US\$47.1 million, compared to US\$60.7 million in 1Q20.

The following table presents Comprehensive Income calculations for 1Q21:

Comprehensive Income	1Q21	1Q20	Var. %	1Q21	1Q20	Var. %
	<i>(millions of pesos unless otherwise stated)</i>			<i>(millions of dollars unless otherwise stated)</i>		
Net Revenues	995.6	1,036.1	-3.9%	49.0	52.2	-6.1%
Real Estate Expenses	-153.3	-167.5	-8.4%	-7.5	-8.2	-7.8%
Fees and Other Expenses	-106.8	-112.0	-4.6%	-5.2	-5.3	-1.3%
Net Income (Loss) from Fair Value Adjustment on Investment Properties	113.4	17.6	544.6%	5.5	0.8	620.4%
Net Income (Loss) from Fair Value Adjustment on Financial Derivative Instruments	8.8	-40.2	-121.9%	0.4	-1.8	-123.2%
Net Income (Loss) from Fair Value Adjustment on Borrowings	762.2	-1,098.5	-	36.7	-50.0	-
Realized gain (loss) on Financial Derivative instruments	-8.2	1.1	-	-0.4	0.1	-
Foreign Exchange Gain (loss)	3.4	-29.4	-	0.2	-1.3	-
Operating Profit	1,615.0	-392.7	-	78.5	-13.6	-
Financial Income	0.9	0.9	2.0%	0.0	0.0	0.1%
Financial Expenses	-221.2	-243.6	-9.2%	-10.9	-12.3	-11.5%
Net Financial Cost	-220.3	-242.7	-9.2%	-10.8	-12.2	-11.5%
Share of Profit from Equity Accounted Investments	-6.4	1.5	-	-0.3	0.1	-
Net Profit (Loss)	1,388.4	-633.9	-319.0%	67.4	-25.8	-361.1%
Items Reclassified after Net Profit (Loss) - Foreign Exchange Adjustments	950.7	6,798.1	-86.0%	0.0	0.0	-
Changes in the Fair Value Adjustment on Loans through Other Comprehensive Income	-416.5	2,034.2	-	-20.2	86.5	-
Comprehensive Income	1,922.6	8,198.4	-76.5%	47.1	60.7	-22.4%

Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Distributions per CBFIs

In 1Q21, Terrafina distributed US\$23.5 million, or US\$0.0297 per CBFi. 85% of the AFFO generated in the quarter corresponds to the paid distributions.

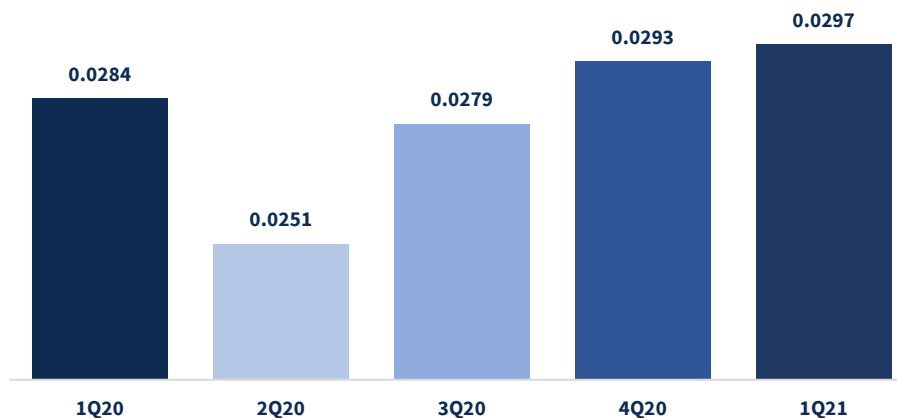
Distributions						
<i>(millions of pesos unless otherwise stated)</i>	1Q20	2Q20	3Q20	4Q20	1Q21	Var.%
Total Outstanding CBFIs ¹ (millions of CBFIs)	790.6	790.6	790.6	790.6	790.6	0.0%
CBFI Price ²	29.50	25.51	27.79	29.95	29.89	1.3%
Distributions	437.4	462.9	489.5	478.0	476.4	8.9%
Distributions Per CBFi	0.5532	0.5855	0.6191	0.6045	0.6026	8.9%
FX Rate USD/MXN (average closing period)	19.86	23.30	22.13	20.63	20.33	2.4%
Distributions (millions of dollars)	22.5	19.8	22.0	23.1	23.5	4.3%
Distributions Per CBFi (dollars)	0.0284	0.0251	0.0279	0.0293	0.0297	4.3%
Annualized Distribution Yield³	7.5%	9.2%	8.9%	8.1%	8.1%	56 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

Distributions Per CBFi

(dollars)



Debt

As of March 31st, 2021, Terrafina's total debt reached US\$981.5 million. The average cost of Terrafina's long-term debt was 4.50%. All Terrafina's debt is denominated in U.S. dollars.

Outstanding Debt								
	Currency	Millions of pesos	Millions of dollars	Interest Rate	Terms	Maturity	Extension Option	Derivatives
<i>(as of March 31st, 2021)</i>								
Long Term Debt								
Citibank ¹	Dollars	0.0	0.0	Libor + 2.45%	Interest Only	Jan 2023	-	US\$150M cap ⁵
Metlife	Dollars	3,090.7	150.0	4.75%	Interest Only	Jan 2027	-	-
Banamex ²	Dollars	3,778.1	183.4	Libor + 2.45%	Interest Only	Oct 2022	-	US\$105M swap ⁶
Senior Notes (2022) ³	Dollars	1,913.8	92.9	5.25%	Interest Only	Nov 2022	-	-
Senior Notes (2029) ⁴	Dollars	11,441.2	555.3	4.962%	Interest Only	Jul 2029	-	-
Total Debt		20,223.8	981.5					
Net Cash		1,329.6	64.5					
Net Debt		18,894.2	917.0					

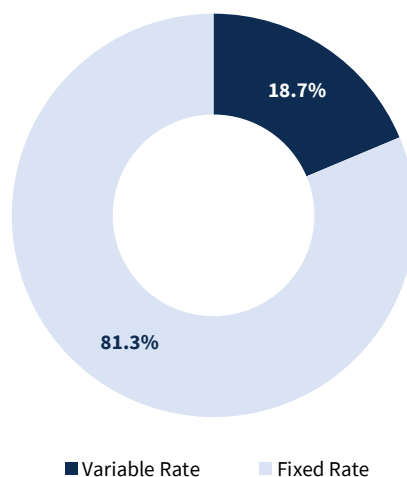
(1) Unsecured syndicated revolving credit facility. (2) Unsecured syndicated term loan facility; interest only for the first three years. (3) Value at Cost: US\$425 million / Ps.8,388 million.

(4) Value at Cost: US\$500 million / Ps.9,818 million (5) Interest rate Cap: 2.75%. (6) Interest rate Swap fixed rate: 1.768%

Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting and Transactions

Interest Rate Breakdown

(as of March 31st, 2020)



The following tables show leverage and debt service coverage as of March 31st, 2021:

Loan-to-Value (LTV)		
<i>(as of March 31st, 2021)</i>	<i>(millions of pesos)</i>	<i>(millions of dollars)</i>
Total Assets	51,195.3	2,484.6
Total Debt (historical cost)	19,148.8	929.3
Loan-to-Value ¹		37.4%

*(1) Total Debt recorded at historic cost divided by Total Assets.
Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting and Capital Markets*

Debt Service Coverage Ratio (DSCR)			
	<i>period</i>	<i>(millions of pesos)</i>	<i>(millions of dollars)</i>
Cash & Cash Equivalents	March 31 st , 2021	1,329.6	64.5
Recoverable Taxes	Σ next 6 quarters	70.7	3.4
EBIT ¹ after distributions	Σ next 6 quarters	2,135.9	105.1
Available Credit Line	March 31 st , 2021	6,181.4	300.0
	<i>period</i>	<i>(millions of pesos)</i>	<i>(millions of dollars)</i>
Interest Payments	Σ next 6 quarters	858.6	41.7
Principal Payments	Σ next 6 quarters	292.4	14.2
Recurring CAPEX	Σ next 6 quarters	397.8	19.4
Development Expenses	Σ next 6 quarters	1,025.0	50.0
Debt Service Coverage Ratio (DSCR) ²			3.8x

(1) Earnings Before Interest and Taxes

(2) (Cash & Cash Equivalents + Recoverable Taxes + EBIT After Distributions + Available Credit Line) / (Interest Payments + Principal Payments + Recurring CAPEX + Development Expenses)

Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting and Capital Markets

Additionally, as of March 31st, 2021, Terrafina was in full compliance with its debt covenants related to the bond issuances maturing in 2022 and 2029 as follows:

Unsecured Bond Covenants		
<i>(as of March 31st, 2021)</i>	Terrafina	Bond Covenants
Loan-to-Value (LTV) ¹	39.8%	≤ 60%
Debt Service Coverage Ratio (DSCR) ²	4.0x	≥ 1.5x
Secured Debt to Gross Assets Limitation	6.1%	≤ 40%
Unencumbered Assets to Unsecured Debt Limitation	251.8%	≥ 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 expects to reach the following full-year (same-store) results as part of its 2021 guidance:

2021 Guidance	
Year-end occupancy	94% - 95%
Distribution payout ratio ¹	85%
Annual distribution per CBF ¹	\$0.1020 US cents - \$0.1030 US cents
CAPEX per square foot (Total GLA)	\$0.30 US cents - \$0.33 US cents

(1) Relative to 2021 Adjusted Funds from Operations (AFFO)

ANALYST COVERAGE

At the end of 1Q21, the following banks and institutions published research reports on Terrafina:

- Banorte
- 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

ABOUT TERRAFINA

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, Bajío and Northern regions of Mexico. It is internally managed by highly-qualified industry specialists and externally advised by PGIM Real Estate.

Terrafina owns 283 real estate properties, including 274 developed industrial facilities with a collective GLA of approximately 39.2 million square feet and 9 land reserve parcels, designed to preserve the organic growth capability of the portfolio. Terrafina's objective is to provide attractive risk-adjusted returns for the holders of its certificates through stable distributions and capital appreciations. Terrafina aims to achieve this objective through a successful performance of its industrial real estate and complementary properties, strategic acquisitions, access to a high level of institutional support, and an effective management and corporate governance structure. For more information, please visit www.terrafina.mx

About PGIM Real Estate

As one of the largest real estate managers in the world with \$188.5 billion in gross assets under management and administration¹, 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 \$1.7 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 financing², 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.pgimrealstate.com.

¹As of December 31, 2020. Includes \$43.0 billion U.S. dollars in assets under management (AUA).

²Includes 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 world¹ with more than \$1.7 trillion in assets under management as of December 31, 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.

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

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

¹As ranked in Pensions & Investments' Top Money Managers list, 27 May 2020; 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.

Conference Call



Terrafina
(BMV: TERRA13)

**Cordially invites you to participate in its
First Quarter 2021 Conference Call**

Friday, April 30th, 2021

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

Conference access code: 13718324

Audio Webcast Link

<https://www.webcaster4.com/Webcast/Page/2133/40639>

To access the conference replay please dial:

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

International (outside the US) +1-919-882-2331

Passcode: 40639

ANNEXES

Annex 1 – Implied Cap Rate

Terrafina's implied cap rate and under NAV (net Asset Value) Calculations are shown in the following tables:

Implied Cap Rate	
1Q21 Average Price (dollars) ¹	1.47
(x) CBFIs (million of certificates)	790.6
(=) Market Capitalization	1,162.2
(+) Total Debt	981.5
(-) Cash	64.5
(=) Enterprise Value	2,079.2
(-) Landbank	42.9
(=) Implied Operating Real Estate Value	2,036.3
Net Operating Income (NOI) 2021e	177.0
Implied Cap Rate	8.7%

Figures expressed in millions of dollars unless otherwise stated.

(1) Average certificate price of Ps.29.95 and exchange rate of Ps.20.63

Cap Rate Calculation with NAV	
(+) Investment Properties (excluding landbank)	2,299.9
(+) Land	42.9
(+) Cash	64.5
(-) Total Debt and Liabilities	981.5
(=) NAV¹	1,425.8
(/) CBFIs (million of certificates)	790.6
(=) NAV per CBFi (dollars)	1.80
CBFI Price (NAV calculation)	1.80
(x) CBFIs (million shares)	790.6
(=) Market Cap	1,425.8
(+) Total Debt and Liabilities	981.5
(-) Cash	64.5
(=) Enterprise Value	2,342.8
(-) Landbank	42.9
(=) Implied Operating Real Estate Value	2,299.9
Net Operating Income (NOI) 2020e	177.0
Implied Cap Rate	7.7%

Annex 2 – 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		1Q21	1Q20	1Q21	1Q20
		<i>(millions of pesos)</i>		<i>(millions of dollars)</i>	
<i>NOI calculation</i>	Net Collections ¹	975.3	966.9	48.0	48.7
<i>NOI calculation</i>	Rental Revenue	955.7	998.2	47.0	50.3
<i>NOI calculation</i>	Uncollected Revenue from the Quarter	-44.9	-31.3	-2.2	-1.6
<i>NOI calculation</i>	Collected Revenue from the Previous Quarter	64.4	0.0	3.2	0.0
	<i>Non-cash</i> Accrued Income ²	4.2	12.3	0.2	0.6
	Other Operating Revenues	35.6	25.6	1.7	1.3
<i>NOI calculation</i>	Reimbursable Expenses as Revenues ³	9.5	15.1	0.5	0.7
<i>AFFO calculation</i>	Reimbursable Tenant Improvements	4.1	10.0	0.2	0.5
	<i>Non-cash</i> Other non-cash income	22.0	0.5	1.1	0.0
	Net Revenue	995.6	1,036.1	49.0	52.2
<i>NOI calculation</i>	Share of Profit from Equity Accounted Investments ⁴	11.0	12.8	0.5	0.6

(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

Annex 3 – 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		1Q21	1Q20	1Q21	1Q20
		<i>(millions of pesos)</i>		<i>(millions of dollars)</i>	
	Repair and Maintenance	-24.0	-65.8	-1.2	-3.2
<i>NOI calculation</i>	Recurring	-4.1	-3.6	-0.2	-0.2
<i>AFFO calculation</i>	Non-recurring	-19.9	-62.2	-1.0	-3.0
	Property Taxes	-38.0	-23.1	-1.9	-1.2
<i>NOI calculation</i>	Operating	-20.5	-21.8	-1.0	-1.1
<i>Non-cash</i>	Non-operating	-17.5	-1.3	-0.9	-0.1
<i>NOI calculation</i>	Property Management Fees	-18.7	-19.0	-0.9	-1.0
<i>NOI calculation</i>	Electricity	-1.6	-2.5	-0.1	-0.1
<i>AFFO calculation</i>	Brokers Fees	-38.9	-20.4	-1.9	-0.9
	Property Insurance	-8.7	-6.5	-0.4	-0.3
<i>NOI calculation</i>	Operating	-7.9	-5.6	-0.4	-0.3
<i>EBITDA calculation</i>	Administrative	-0.8	-0.9	0.0	0.0
<i>NOI calculation</i>	Security	-5.1	-2.9	-0.2	-0.1
<i>EBITDA calculation</i>	Advertising	-0.1	0.0	0.0	0.0
	Other Expenses	-4.8	-22.6	-0.2	-1.1
<i>NOI calculation</i>	Operational-related	-2.4	-2.2	-0.1	-0.1
<i>Non-cash</i>	Non-operational Related	0.0	-16.3	0.0	-0.8
<i>EBITDA calculation</i>	Administrative	-2.4	-4.0	-0.1	-0.2
<i>Non-cash</i>	Bad Debt Expense	-13.5	-4.7	-0.7	-0.2
Total Real Estate Expenses		-153.3	-167.5	-7.5	-8.2

Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Annex 4 – Fees and Administrative Expenses

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

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

		Fees and Administrative Expenses			
		1Q21	1Q20	1Q21	1Q20
		<i>(millions of pesos)</i>		<i>(millions of dollars)</i>	
<i>EBITDA calculation</i>	External Advisor Fees	-59.7	-67.5	-2.9	-3.1
	Legal Fees	-6.0	-7.4	-0.3	-0.3
<i>EBITDA calculation</i>	Recurring	0.0	0.0	0.0	0.0
<i>AFFO calculation</i>	Non Recurring	-6.0	-7.4	-0.3	-0.3
	Other Professional Fees	-5.4	-4.7	-0.3	-0.3
<i>EBITDA calculation</i>	Recurring	-4.4	-2.7	-0.2	-0.2
<i>AFFO calculation</i>	Non Recurring	-1.0	-2.0	0.0	-0.1
	Administrative Fees	-23.1	-17.1	-1.1	-0.9
<i>EBITDA calculation</i>	Recurring	-23.1	-14.6	-1.1	-0.7
<i>Non Operational related</i>	Non Recurring ¹	0.0	-2.5	0.0	-0.1
<i>EBITDA calculation</i>	Payroll	-8.6	-12.6	-0.4	-0.6
<i>EBITDA calculation</i>	Trustee Fees	-3.0	-1.4	-0.1	-0.1
<i>EBITDA calculation</i>	Other Expenses	-1.0	-1.3	-0.1	0.0
Total Fees and Admin. Expenses		-106.8	-112.0	-5.2	-5.3

(1) Nonoperational related administrative fees.

Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Annex 5 – Reconciliation

Reconciliation of Net Profit (Loss) to AFFO		
	1Q21	1Q21
	<i>(millions of pesos)</i>	<i>(millions of dollars)</i>
Comprehensive Income (Loss)	1,922.6	47.1
<i>Add (deduct) Cost of Financing Adjustment:</i>		
Exchange Rate Adjustments	-950.7	0.0
Changes in the Fair Value Adjustment on Loans from Other Comprehensive Income Results	416.5	23.9
<i>Add (deduct) Cost of Financing Adjustment:</i>		
Non-recurring Borrowing Expenses	10.1	0.5
<i>Add (deduct) Non-cash Adjustment:</i>		
Foreign Exchange Adjustments	-3.4	-0.2
Realized gain (loss) on Financial Derivative Instruments	8.2	0.4
Fair Value Adjustment on Borrowings	-762.2	-36.6
Fair Value Adjustment on Financial Derivative Instruments	-8.8	-0.4
Fair Value Adjustment on Investment Properties	-113.4	-9.6
<i>Add (deduct) Expenses Adjustment:</i>		
Non-operating Property Taxes	17.5	0.9
Bad Debt Expense	13.5	0.7
<i>Add (deduct) Revenues Adjustment:</i>		
Uncollected Revenue from the Quarter	-44.9	-2.2
Collected Revenue from the Previous Quarter	64.4	3.2
Fair Value on Investment Properties JVs	17.4	1.1
Accrued Income	-4.2	-0.2
Other Non-cash Income	-22.0	-1.1
<i>Add (deduct) Non-operational Administrative Fees</i>		
Non-administrative Fees	0.0	0.0
AFFO	560.5	27.5

Reconciliation of Net Profit (Loss) to FFO, EBITDA and NOI

	1Q21 (millions of pesos)	1Q21 (millions of dollars)
Comprehensive Income (Loss)	1,922.6	47.1
<i>Add (deduct) Currency Translation Adjustment:</i>		
Currency Translation Adjustment	-950.7	0.0
Changes in the Fair Value Adjustment on Loans through Other Comprehensive Income	416.5	23.9
<i>Add (deduct) Cost of Financing Adjustment:</i>		
Non-recurring Borrowing Expenses	10.1	0.5
<i>Add (deduct) Non-Cash Adjustment:</i>		
Foreign Exchange Adjustments	-3.4	-0.2
Realized gain (loss) on Financial Derivative Instruments	8.2	0.4
Fair Value Adjustment on Borrowings	-762.2	-36.6
Fair Value Adjustment on Financial Derivative Instruments	-8.8	-0.4
Fair Value Adjustment on Investment Properties	-113.4	-9.6
<i>Add (deduct) Expenses Adjustment:</i>		
Non-recurring Repair and Maintenance	19.9	1.0
Non-operating Property Taxes	17.5	0.9
Brokers Fees	38.9	1.9
Bad Debt Expense	13.5	0.7
Non Recurring Legal Fees	6.0	0.3
Non-recurring Other Professional Fees	1.0	0.0
<i>Add (deduct) Revenues Adjustment:</i>		
Uncollected Revenue from the Quarter	-44.9	-2.2
Collected Revenue from the Previous Quarter	64.4	3.2
Fair Value on Investment Properties JVs	17.4	1.1
Accrued Income	-4.2	-0.2
Other Non-cash Income	-22.0	-1.1
Reimbursable Tenant Improvements	-4.1	-0.2
<i>Add (deduct) Non-operational Administrative Fees</i>		
Non-administrative Fees	0.0	0.0
FFO	622.2	30.6
<i>Add (deduct) Cost of Financing Adjustment:</i>		
Interest Paid	211.1	10.4
Recurring Borrowing Expenses	0.0	0.0
Interest Income	-0.9	0.0
EBITDA	832.4	41.0
<i>Add (deduct) Expenses Adjustment:</i>		
External Advisor Fees	59.7	2.9
Recurring Legal Fees	0.0	0.0
Other Recurring Professional Fees	4.4	0.2
Administrative Fees	23.1	1.1
Payroll	8.6	0.4
Trustee Fees	3.0	0.1
Other Expenses	1.0	0.1
Advertising	0.1	0.0
Administrative Property insurance	0.8	0.0
Other Administrative Expenses	2.4	0.1
NOI	935.5	46.0
<i>Add (deduct) Expenses Adjustment:</i>		
Recurring Repair and Maintenance	4.1	0.2
Operating Property Taxes	20.5	1.0
Property Management Fees	18.7	0.9
Electricity	1.6	0.1
Property Operating Insurance	7.9	0.4
Security	5.1	0.2
Other Operational Expenses	2.4	0.1
<i>Add (deduct) Revenues Adjustment:</i>		
Other Non-Cash Income	22.0	1.1
Accrued Income	4.2	0.2
Uncollected Revenue from the Quarter	44.9	2.2
Collected Revenue from the Previous Quarter	-64.4	-3.2
Reimbursable Tenant Improvements	4.0	0.2
Share of Profit from Equity Accounted Investments	-11.0	-0.5
Net Revenue	995.6	49.0

FINANCIAL STATEMENTS

Income Statement	1Q21	1Q21
	(thousands of pesos)	(thousands of dollars)
Rental revenues	959,952	47,229
Other operating income	35,639	1,740
Real estate operating expenses	-153,329	-7,535
Fees and other expenses	-106,843	-5,249
Net gain (loss) from fair value adjustment on investment properties	113,357	5,451
Net gain (loss) from fair value adjustment on borrowings	762,232	36,664
Net gain (loss) unrealized from fair value on financial derivate instruments	8,823	424
Realized gain (loss) on financial derivate instruments	-8,178	-411
Foreign exchange (loss) gain	3,394	164
Operating profit	1,615,047	78,477
Finance income	887	44
Finance cost	-221,188	-10,859
Net Finance cost	-220,301	-10,816
Share of profit from equity accounted investments	-6,358	-306
Net Profit for the period	1,388,388	67,355
Exchange rate gain (loss) from functional to reporting currency	950,720	0
Changes in the fair value adjustment on loans at fair value through other comprehensive income	-416,482	-20,213
Total Comprehensive income for the period	1,922,626	47,142

Balance Sheet	Mar-31st-21	Mar-31st-21
	<i>(thousands of pesos)</i>	<i>(thousands of dollars)</i>
Assets		
Non-current assets		
Investment properties	48,272,450	2,342,788
<small>(Cost: 31/12/2020 - 31/03/2021 - Ps.41,490,433 US\$2,013,639; 31/12/2020 - Ps.41,471,141 US\$2,207,451)</small>		
Investments in joint venture	798,331	38,745
Deferred rents receivable	254,769	12,365
Other accounts receivable	139,494	6,770
Restricted cash	32,389	1,572
Current assets		
Other accounts receivable	87,658	4,254
Recoverable taxes	70,728	3,433
Prepaid expenses	87,995	4,271
Deferred charges receivable	8,738	424
Accounts receivable	113,112	5,490
<small>(Net of allowance for doubtful accounts: 31/03/2021 - Ps. 136,221, US\$6,611; 31/12/2020 - Ps. 118,890, US\$5,960)</small>		
Cash and cash equivalents	1,329,628	64,530
Total assets	51,195,292	2,484,642
Net assets attributable to Investors		
Net contributions	18,701,218	1,556,093
Retained earnings	479,100	-112,453
Currency translation adjustment	10,370,328	-
Own credit risk reserve	558,640	17,642
Total net assets (Net Equity)	30,109,286	1,461,282
Liabilities		
Non-current liabilities		
Loans	19,773,492	959,659
<small>(Cost: 31/03/2021 - Ps. 18,698,531, US\$907,546; 31/12/2020 - Ps. 18,175,643, US\$911,119)</small>		
Financial derivative instruments	24,647	1,196
Tenant deposits	271,463	13,175
Accounts payable	7,279	353
Current liabilities		
Trade and other payables	381,231	18,502
Loans	450,310	21,855
<small>(Cost: 2/31/2020 - Ps. 534,861, US\$26,812; 09/30/2020 - Ps. 411,213, US\$18,311)</small>		
Tenant deposits	177,584	8,619
Total liabilities (excluding net assets attributable to the Investors)	21,086,006	1,023,359
Total net assets and liabilities	51,195,292	2,484,641

Cash Flow Statement	Mar-21	Mar-21
	<i>(thousands of pesos)</i>	<i>(thousands of dollars)</i>
Cash flows from operating activities		
Profit (loss) for the period	1,388,388	67,355
Adjustments:		
Net loss (gain) unrealized from fair value adjustment on investment properties	-113,357	-5,451
Net loss (gain) realized from fair value adjustment on loans	-762,232	-36,664
Net loss (gain) unrealized from fair value adjustment on financial derivative instruments	-8,823	-424
Bad debt expenses	13,451	659
Interest expenses on loans	211,097	10,371
Interest income on bank accounts	-887	-44
Share of profit from equity accounted investments	6,358	306
Decrease (increase) deferred rents receivable	-12,838	-223
Decrease (increase) in accounts receivable	-3,869	2
Decrease (increase) in recoverable taxes	-13,179	-548
Decrease (increase) in recoverable value added tax	40,444	2,028
Decrease (increase) in prepaid expenses	-57,324	-2,733
Decrease (increase) in other assets	-12,452	-262
Decrease (increase) in tenant deposits	50,726	1,826
(Decrease) in accounts payable	-6,699	-956
Net cash (used in) generated from operating activities	718,804	35,242
Cash flows from investing activities		
Improvements of investment properties	-27,225	-1,330
Interest income on bank accounts	887	44
Investments in joint venture	-1,242	-62
Net cash (used in) generated from investing activities	-27,580	-1,349
Cash flows from financing activities		
Received loans	0	0
Principal payments on loans	-91,059	-3,520
Interest payments on loans	-307,168	-15,439
Restricted cash	-	-
Distributions to investors	-477,954	-22,776
Net cash (used in) generated from financing activities	-876,181	-41,735
Net (decrease) in cash and cash equivalents	-184,957	-7,841
Cash and cash equivalents at the beginning of the period	1,443,720	72,372
Exchange effects on cash and cash equivalents	70,865	-
Cash and cash equivalents at the end of the period	1,329,628	64,530

Attributable to Investors

Statement of Changes in Equity	Net contributions	Currency translation adjustment	Own credit risk reserve	Retained earnings	Net assets
<i>(thousands of pesos)</i>					
Balance at January 1, 2021	18,701,218	9,419,599	975,122	-431,334	28,664,605
Capital Contribution, Net of Issuing Costs	-	-	-	-	-
Distributions to Investors	-	-	-	-477,954	-477,954
Comprehensive Income					
Net loss for the period	-	-	-	1,388,388	1,388,388
Other Comprehensive Income					
Currency conversion adjustments	-	950,729	-	-	950,729
Fair value loan adjustments	-	-	-416,482	-	-416,482
Total Comprehensive (loss) income	-	950,729	-416,482	1,388,388	1,922,635
Net Assets as of March 31st, 2021	18,701,218	10,370,328	558,640	479,100	30,109,286

(thousands of dollars)

Balance at January 1, 2021	1,556,093	-	37,855	-157,032	1,436,916
Capital Contribution, Net of Issuing Costs	-	-	-	-	-
Distributions to Investors	-	-	-	-22,776	-22,776
Comprehensive Income					
Net loss of the period	-	-	-	67,355	67,355
Other Comprehensive Income					
Currency conversion adjustments	-	-	-	-	-
Fair value loan adjustments	-	-	-20,213	-	-20,213
Total Comprehensive (loss) income	-	-	-20,213	67,355	47,142
Net Assets as of March 31st, 2021	1,556,093	-	17,642	-112,453	1,508,424

FIBRA TERRAFINA

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

**Estados financieros consolidados condensados
intermedios por el periodo terminado el 31 de marzo de
2021**

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 - 14

FIBRA Terrafina

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

	Nota	31 de marzo de 2021 (No auditado)	31 de diciembre de 2020 (Auditado)
Activos			
Activo no circulante			
Propiedades de inversión (Costo: 31/03/2021 - \$41,490,433; 31/12/2020 - \$41,471,141)	3	\$ 48,272,450	\$ 46,600,309
Inversiones a través del método de participación	3 y 4	798,331	777,773
Rentas diferidas por cobrar		254,769	231,750
Otras cuentas por cobrar		139,494	16,882
Efectivo restringido		32,389	31,358
Total activo no circulante		49,497,433	47,658,072
Activo circulante			
Otras cuentas por cobrar		87,658	197,818
Impuestos por recuperar		70,728	97,993
Pagos anticipados		87,995	30,671
Rentas diferidas por cobrar		8,738	18,919
Cuentas por cobrar (Neto de reserva para cuentas incobrables: 31/03/2021 - \$136,221; 31/12/2020 - \$118,890)		113,112	122,694
Efectivo		1,329,628	1,443,720
Total activo circulante		1,697,859	1,911,815
Total activos		51,195,292	49,569,887
Activos netos atribuibles a los inversionistas			
Contribuciones netas		18,701,218	18,701,218
Utilidades (pérdidas) acumuladas		479,100	(431,334)
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		10,370,328	9,419,599
Reserva de riesgo de crédito propio		558,640	975,122
Total activos netos atribuibles a los inversionistas	7	30,109,286	28,664,605
Pasivos			
Pasivo no circulante			
Préstamos por pagar (Saldo del principal: 31/03/2021 - \$18,698,531; 31/12/2020 - \$18,175,643)	3 y 6	19,773,492	19,544,562
Depósitos de arrendatarios		271,463	273,057
Cuentas por pagar		7,279	6,851
Total pasivo no circulante		20,052,234	19,824,470
Pasivo circulante			
Préstamos por pagar (Saldo del principal: 31/03/2021 - \$450,310; 31/12/2020 - \$534,861)	3 y 6	450,310	534,861
Instrumentos financieros derivados	3 y 5	24,647	32,329
Depósitos de arrendatarios		177,584	125,264
Cuentas por pagar		381,231	388,358
Total pasivo circulante		1,033,772	1,080,812
Total pasivos (excluyendo activos netos atribuibles a los inversionistas)		21,086,006	20,905,282
Total pasivos y activos netos atribuibles a los inversionistas		\$ 51,195,292	\$ 49,569,887

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

FIBRA Terrafina

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

	Nota	Tres meses terminados el 31 de marzo de 2021	Tres meses terminados el 31 de marzo de 2020
Ingresos por arrendamientos		\$ 959,952	\$ 1,010,482
Otros ingresos operativos		35,639	27,633
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión		(153,329)	(169,507)
Honorarios y gastos diversos		(106,843)	(111,973)
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	3	113,357	17,585
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	3	762,232	(1,098,451)
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	3	8,823	(40,236)
Utilidad (pérdida) neta realizada por los instrumentos financieros derivados		(8,178)	1,105
Utilidad cambiaria		26,455	63,009
Pérdida cambiaria		(23,061)	(92,369)
Utilidad (pérdida) de operación		\$ 1,615,047	\$ (392,722)
Productos financieros		887	869
Gastos financieros		(221,188)	(243,571)
Gastos financieros-neto		(220,301)	(242,702)
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	4	(6,358)	1,519
Utilidad (pérdida) del periodo		\$ 1,388,388	\$ (633,905)
Otros resultados integrales:			
<i>Partidas que posteriormente se pueden reclasificar a la utilidad (pérdida) del periodo:</i>			
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		950,729	6,798,065
<i>Partidas 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		(416,482)	2,034,192
Resultados integrales		534,247	8,832,257
Utilidad (pérdida) integral del periodo		\$ 1,922,635	\$ 8,198,352
Utilidad por CBF1			
Utilidad básica por CBF1 (pesos)		\$ 1,7561	\$ (0.8018)
Utilidad diluida por CBF1 (pesos)		\$ 1,7561	\$ (0.8018)

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

FIBRA Terrafina

CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y subsidiarias
 Estados consolidados condensados intermedios de variaciones en el activo neto atribuible a los inversionistas
 Por los periodos terminados al 31 de marzo de 2021 y 31 de marzo de 2020
 (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 2020	\$ 18,701,218	\$ 7,783,691	\$ 669,393	\$ 414,187	\$ 27,568,489
Transacciones con los tenedores					
Distribuciones a tenedores	-	-	-	(499,105)	(499,105)
Total transacciones con los tenedores	-	-	-	(499,105)	(499,105)
Pérdida integral					
Pérdida del periodo	-	-	-	(633,905)	(633,905)
Otros resultados integrales					
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	6,798,065	-	-	6,798,065
Cambios por ajuste a valor razonable de los préstamos	-	-	2,034,192	-	2,034,192
Total de (pérdida) utilidad integral	-	6,798,065	2,034,192	(633,905)	8,198,352
Activo neto atribuible a los inversionistas al 31 de marzo de 2020	\$ 18,701,218	\$ 14,581,756	\$ 2,703,585	\$ (718,823)	\$ 35,267,736
Saldo inicial al 1 de enero de 2021	\$ 18,701,218	\$ 9,419,599	\$ 975,122	\$ (431,334)	\$ 28,664,605
Transacciones con los tenedores					
Distribuciones a tenedores	7	-	-	(477,954)	(477,954)
Total transacciones con los tenedores	-	-	-	(477,954)	(477,954)
Utilidad integral					
Utilidad del periodo	-	-	-	1,388,388	1,388,388
Otros resultados integrales					
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	950,729	-	-	950,729
Cambios por ajuste a valor razonable de los préstamos	-	-	(416,482)	-	(416,482)
Total de utilidad (pérdida) integral	-	950,729	(416,482)	1,388,388	1,922,635
Activo neto atribuible a los inversionistas al 31 de marzo de 2021	\$ 18,701,218	\$ 10,370,328	\$ 558,640	\$ 479,100	\$ 30,109,286

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

FIBRA Terrafina

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

	Nota	Tres meses terminados el 31 de marzo de 2021	Tres meses terminados el 31 de marzo de 2020
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad (pérdida) del periodo		\$ 1,388,388	\$ (633,905)
Ajustes:			
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	3	(113,357)	(17,585)
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	3	(762,232)	1,098,451
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	3	(8,823)	40,236
Estimación para cuentas de cobro dudoso		13,451	4,672
Intereses devengados por préstamos por pagar		211,097	236,282
Intereses devengados en cuentas bancarias		(887)	(869)
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	4	6,358	(1,519)
(Aumento) disminución en:			
Rentas diferidas por cobrar		(12,838)	(82,654)
Cuentas por cobrar		(3,869)	(50,612)
Impuestos por recuperar		(13,179)	(12,664)
Impuesto al valor agregado reembolsado		40,444	3,058
Pagos anticipados		(57,324)	(75,711)
Otras cuentas por cobrar		(12,452)	(53,020)
Aumento (disminución) en:			
Depósitos de arrendatarios		50,726	142,804
Proveedores y otras cuentas por pagar		(6,699)	46,089
Efectivo neto generado por actividades de operación		718,804	643,053
Flujo de efectivo de actividades de inversión:			
Mejoras de propiedades de inversión		(27,225)	(174,209)
Intereses cobrados en cuentas bancarias		887	869
Inversiones a través del método de participación	4	(1,242)	(28,217)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		(27,580)	(201,557)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:			
Préstamos por pagar recibidos		-	277,951
Pago de préstamos por pagar	6	(91,059)	(278,798)
Intereses pagados por préstamos por pagar	6	(307,168)	(298,989)
Efectivo restringido		-	(1,918)
Distribuciones pagadas a inversionistas	7	(477,954)	(499,105)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento		(876,181)	(800,859)
Incremento (disminución) neto de efectivo		(184,957)	(359,363)
Efectivo al inicio del periodo		1,443,720	1,266,322
Efectos cambiarios sobre el efectivo		70,865	281,930
Efectivo al final del periodo		\$ 1,329,628	\$ 1,188,889

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 al 31 de marzo de 2021
(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 2020, 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 al 31 de marzo de 2021
(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 2020.

(c) Normas y modificaciones a las normas existentes efectivas el 1 de enero de 2021.

NIIF 7 'Instrumentos financieros', NIIF 9 'Instrumentos financieros' y la NIC 39 'Instrumentos financieros' Reforma de la tasa de interés de referencia (Fase 2).

En Agosto 2020, el IASB publicó la reforma de las tasas de interés de referencia (Fase 2) que complementa las modificaciones emitidas en 2019 a la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7. Esta fase final de la reforma se centra en los efectos en los estados financieros cuando una empresa reemplaza la tasa de interés de referencia anterior por una tasa alternativa como resultado de la reforma.

Las modificaciones se refieren a:

- Cambios en los flujos de efectivo contractuales: una empresa no tendrá que ajustar el valor en libros de los instrumentos financieros por efecto de los cambios requeridos por la reforma, sino que actualizará la tasa de interés efectiva para reflejar el cambio a la tasa de referencia alternativa;
- Contabilidad de cobertura: una empresa no tendrá que discontinuar su contabilidad de coberturas únicamente porque realice los cambios requeridos por la reforma, si la cobertura cumple con otros criterios de contabilidad de coberturas, y;
- Revelaciones: se requerirá que una empresa divulgue información sobre nuevos riesgos que surjan de la reforma y como gestiona la transición de tasas de referencia alternativas.

La administración aún está evaluando los posibles impactos en la transición a tasas de referencia alternativas y no anticipa un impacto relevante en los estados financieros consolidados condensados intermedios del Fideicomiso.

3. 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.

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 al 31 de marzo de 2021
(No auditados)

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

3. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (continúa)

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 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre 2020 fue 9.40% (rangos entre 8.00% a 12.50%) y 9.32% (rangos entre 7.75% a 12.50%), 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 periodos.
- Supuestos de vacancia y pérdidas de cobranza: Esta es una función de la interrelación entre la absorción, el vencimiento de arrendamientos, la probabilidad de renovación, y el tiempo de inactividad estimado entre arrendamientos y un factor de pérdida en cobranzas basado en la estabilidad relativa y el crédito de la base de arrendatarios. El supuesto de vacancia utilizado por la administración del Fideicomiso al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020 fue 5%, y para la pérdida por cobranza 1% para ambos periodos.

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.

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 al 31 de marzo de 2021
(No auditados)

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

3. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (continúa)

b. Inversiones a través del método de participación

Los contratos de negocio conjunto se contabilizan al método de participación, que se aproxima al valor razonable de la inversión en las subsidiarias no consolidadas. Al estimar el valor razonable de la inversión en las subsidiarias no consolidadas, la administración considera el valor de los activos netos según lo informado por las subsidiarias no consolidadas, las cuales valoran sus propiedades de inversión a valor razonable de acuerdo con la orientación de las NIIF sobre las mediciones y revelaciones del valor razonable.

c. Préstamos por pagar

Proceso de valuación para los préstamos por pagar del Fideicomiso:

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

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

- Tasas de interés de referencia: se utilizan las curvas de tasas de interés aplicables a cada deuda de conformidad con las condiciones contractuales.
- Riesgo de crédito: se estima con base en el *spread* sobre la tasa de interés de referencia de deudas comparables disponibles en fuentes públicas de información o en otras fuentes disponibles para el Fideicomiso.
- Riesgo país: se utiliza el índice de bonos de mercados emergentes aplicables a México para ajustar el riesgo de crédito de deudas comparables cuando resulta necesario.

La tasa de descuento resultante de sumar a la tasa de interés de referencia el riesgo de crédito de deudas comparables, al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, oscila entre el 1.50% y el 5.00% para ambos periodos.

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.

d. 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 al 31 de marzo de 2021
(No auditados)

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

3. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (continúa)

Mediciones de Valor Razonable al 31 de marzo de 2021

	Costo	Cantidades medidas a valor razonable	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos:					
Propiedades de inversión	\$ 41,490,433	\$ 48,272,450	\$ -	\$ -	\$ 48,272,450
Inversiones a través del método de participación	513,993	798,331	-	-	798,331
Activos totales	\$ 42,004,426	\$ 49,070,781	\$ -	\$ -	\$ 49,070,781
Pasivos:					
Préstamos	\$ 19,148,841	\$ 20,223,802	\$ -	\$ 20,223,802	\$ -
Instrumentos financieros derivados	-	24,647	-	24,647	-
Pasivos totales	\$ 19,148,841	\$ 20,248,449	\$ -	\$ 20,248,449	\$ -

Mediciones de Valor Razonable al 31 de diciembre de 2020

	Costo	Cantidades medidas a valor razonable	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos:					
Propiedades de inversión	\$ 41,471,142	\$ 46,600,309	\$ -	\$ -	\$ 46,600,309
Inversiones a través del método de participación	501,433	777,773	-	-	777,773
Activos totales	\$ 41,972,575	\$ 47,378,082	\$ -	\$ -	\$ 47,378,082
Pasivos:					
Préstamos	\$ 18,710,504	\$ 20,079,423	\$ -	\$ 20,079,423	\$ -
Instrumentos financieros derivados	-	32,329	-	32,329	-
Pasivos totales	\$ 18,710,504	\$ 20,111,752	\$ -	\$ 20,111,752	\$ -

Las tablas que se muestran a continuación presentan una conciliación de los saldos iniciales y finales de los activos medidos a valor razonable de forma recurrente, utilizando información no observable significativa (Nivel 3) por los periodos terminados del 1 de enero al 31 de marzo de 2021 y del 1 de enero al 31 de diciembre de 2020:

Mediciones de valor razonable usando información no observable significativa (Nivel 3)

	Saldo inicial 1/1/2021	Utilidad (pérdida) neta realizada y no realizada	Conversión de divisas	Adquisiciones y mejoras capitalizables	Disposiciones	Saldo final 31/03/2021	Utilidad (pérdida) no realizada por los tres meses terminados 31/03/2021
Activos:							
Propiedades de inversión	\$ 46,600,309	\$ 121,291	\$ 1,531,559	\$ 19,291	\$ -	\$ 48,272,450	\$ 113,357
Inversiones a través del método de participación	777,773	(6,358)	25,674	15,631	(14,389)	798,331	70,277
Total assets	\$ 47,378,082	\$ 114,933	\$ 1,557,233	\$ 34,922	\$ (14,389)	\$ 49,070,781	\$ 183,634

	Saldo inicial 1/1/2020	Utilidad (pérdida) neta realizada y no realizada	Conversión de divisas	Adquisiciones y mejoras capitalizables	Disposiciones	Saldo final 31/12/2020	Utilidad (pérdida) no realizada por los doce meses terminados 31/12/2020
Activos:							
Propiedades de inversión	\$ 45,787,261	\$ 373,033	\$ 2,789,470	\$ 472,927	\$ (2,822,382)	\$ 46,600,309	\$ 129,757
Inversiones a través del método de participación	610,233	104,039	30,859	70,677	(38,035)	777,773	70,277
Total assets	\$ 46,397,494	\$ 477,072	\$ 2,820,329	\$ 543,604	\$ (2,860,417)	\$ 47,378,082	\$ 200,034

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 al 31 de marzo de 2021
(No auditados)

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

4. INVERSIONES A TRAVÉS DEL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN

El 16 de junio de 2015, el Fideicomiso firmó un contrato de negocio conjunto con Controladora y Parques American Industries, S.A. de C.V. ("American Industries") para la inversión a través del Fideicomiso F/2717 en la adquisición, desarrollo y arrendamiento de propiedades comerciales en México.

El 20 de diciembre de 2016, el Fideicomiso firmó un contrato de negocio conjunto con Avante Parques Industriales, S.A. de C.V. ("Avante Parques") y Avante Naves Industriales S.A de C.V. ("Avante Naves") (Avante Naves y Avante Parques colectivamente denominadas ("Avante")) para la inversión a través del Fideicomiso F/3485 en la adquisición, desarrollo y arrendamiento de propiedades comerciales en México.

Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el Fideicomiso detenía 50% de participación en los contratos de negocio conjunto firmados con American Industries y Avante, respectivamente.

A continuación, se presenta una conciliación de los movimientos de valores en libros por los periodos terminados del 1 de enero al 31 de marzo de 2021 y del 1 de enero al 31 de diciembre de 2020:

	31 de marzo de 2021			31 de diciembre de 2020		
	Fid. 2717	Fid. 3485	Total	Fid. 2717	Fid. 3485	Total
Saldo inicial	\$ 683,470	\$ 94,303	\$ 777,773	\$ 521,156	\$ 89,077	\$ 610,233
Contribuciones (distribuciones) de capital	2,940	(1,697)	1,243	36,376	(3,734)	32,642
Participación en resultados de las inversiones	(5,434)	(924)	(6,358)	100,471	3,568	104,039
Conversión de divisas	22,608	3,065	25,673	25,467	5,392	30,859
Saldo al final del periodo	\$ 703,584	\$ 94,747	\$ 798,331	\$ 683,470	\$ 94,303	\$ 777,773

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

El Fideicomiso cuenta con coberturas económicas representadas por 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 derivados incluyen Caps de tasas de interés y opciones de tasa fija. Los Caps de tasas de interés establecen que en el caso de que la tasa LIBOR subyacente sea mayor que el precio de ejercicio, la contraparte pagará al Fideicomiso una cantidad igual a la diferencia entre el precio de ejercicio y la tasa LIBOR en forma mensual o trimestral. Las opciones de tasa fija establecen que en el caso de que las tasas subyacentes de la tasa LIBOR incrementen en la fecha de ejecución (conforme a lo definido en el contrato), el Fideicomiso tendrá el derecho de recibir de la contraparte, una suma en efectivo equivalente al valor razonable del instrumento financiero de tasa de interés de las características descritas en el contrato del instrumento financiero de opción de tasa fija, en particular en relación con el precio de ejercicio y vencimiento.

Las operaciones de instrumentos financieros derivados al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, se resumen como se muestra a continuación:

Al 31 de marzo 2021								
Derivado	Banco	Importe notional	Tasa variable subyacente	Precio de ejercicio	Costo	Valor razonable	Fecha de celebración de operación	Fecha de vencimiento
Opciones de tasa fija	Barclays	105,000	3M Libor	1.768%	\$ -	\$ (24,647)	18 de mayo de 2017	04 de octubre de 2021
Total					\$ -	\$ (24,647)		
Al 31 de diciembre 2020								
Derivado	Banco	Importe notional	Tasa variable subyacente	Precio de ejercicio	Costo	Valor razonable	Fecha de celebración de operación	Fecha de vencimiento
Opciones de tasa fija	Barclays	105,000	3M Libor	1.768%	\$ -	\$ (32,329)	18 de mayo de 2017	04 de octubre de 2021
Total					\$ -	\$ (32,329)		

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 al 31 de marzo de 2021
(No auditados)

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

6. PRÉSTAMOS POR PAGAR

Los préstamos por pagar se muestran a continuación:

Entidad crediticia/ Instrumento	Al 31 de marzo 2021		Al 31 de diciembre de 2020		Tasa de interés (p.a.) [1], [2]	Fecha de vencimiento	Términos [3]
	Saldo del principal	Valor razonable	Saldo del principal	Valor razonable			
BONO (2029)	\$ 10,404,591	\$ 11,441,213	\$ 10,197,067	\$ 11,532,533	Fijo - 4.962%	Julio, 2029	I
BONO (2022)	1,875,481	1,913,820	1,792,545	1,825,998	Fijo - 5.25%	Noviembre, 2022	I
Banamex	3,778,064	3,778,064	3,728,587	3,728,587	3 meses Libor + 2.45% [4]	Octubre, 2022	P&I
Metlife	3,090,705	3,090,705	2,992,305	2,992,305	Fijo - 4.75%	Enero, 2027	I [5]
Total de Préstamos por pagar	\$ 19,148,841	\$ 20,223,802	\$ 18,710,504	\$ 20,079,423			

[1] p.a. = por años.

[2] Al 31 de marzo de 2021, y al 31 de diciembre de 2020, los 3 meses de la tasa LIBOR fue de 0.19425% y 0.23838%, 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 principal únicamente hasta febrero 2024.

Al 31 de marzo de 2021 y de diciembre 2020, los préstamos de Metlife estaban garantizados con Propiedades de Inversión con un valor razonable agregado estimado de \$7,686,171 y \$7,438,870, respectivamente.

Al 31 de marzo 2021 y al 31 de diciembre de 2020, los préstamos por pagar a valor razonable son pagaderos como se muestra a continuación:

	<1 año	1 - 3 años	>3 años	Total
Al 31 de marzo 2021	\$ 450,310	\$ 5,343,815	\$ 14,429,677	\$ 20,223,802
Al 31 de diciembre del 2020	\$ 534,861	\$ 5,242,442	\$ 14,302,120	\$ 20,079,423

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.

7. ACTIVO NETO ATRIBUIBLE A LOS INVERSIONISTAS

El Activo Neto consiste en la aportación inicial y el monto de los recursos provenientes de la emisión de los CBFi's. Al 31 de marzo de 2021, la contribución de los inversionistas asciende a \$21,324,824 y se compone de 790,602,803 CBFi's en circulación.

El 12 de marzo de 2021 Terrafina pago dividendos a los inversionistas, los cuales fueron previamente aprobados por el Comité Técnico por un importe de \$477,954, este importe fue considerado como distribución del resultado fiscal.

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 al 31 de marzo de 2021
(No auditados)

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

8. 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 al 31 de marzo de 2021 y 31 de marzo de 2020, fue de \$0 en ambos periodos

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 al 31 de marzo de 2021 y 31 de marzo de 2020, fue de \$59,676 y \$67,509 respectivamente.

9. 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.

10. RECLASIFICACIONES

Ciertos montos en los estados financieros consolidados condensados intermedios han sido reclasificados de acuerdo con la presentación del ejercicio actual. Dichas reclasificaciones no tuvieron ningún efecto sobre los estados financieros consolidados condensados intermedios emitidos anteriormente.

11. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

En el transcurso normal de negocios pueden presentarse diferentes acciones legales relacionadas con las propiedades del Fideicomiso. Al 31 de marzo de 2021, 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.

12. EVENTOS SUBSECUENTES

El 13 de abril de 2021, Terrafina adquirió 13 hectáreas de tierra por \$250.5 millones de Pesos (\$12.4 millones de Dólares).

El 28 de abril de 2021, el Comité Técnico aprobó el pago de dividendos por un importe de \$476,408 que corresponde a \$0.6026 centavos por CBFÍ.

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 al 31 de marzo de 2021
(No auditados)

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

13. AUTORIZACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS

Los estados financieros consolidados condensados intermedios que se acompañan fueron autorizados para su emisión el 28 de abril de 2021, por el Comité de Auditoría y por el Comité Técnico de Terrafina.

FIBRA TERRAFINA

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

**Condensed consolidated interim financial statements
for the period ended March 31, 2021**

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	5-12

FIBRA Terrafina

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

	Note	March 31, 2021 (Unaudited)	December 31, 2020 (Audited)
Assets			
Non-current assets			
Investment properties	3	\$ 48,272,450	\$ 46,600,309
(Cost: 03/31/2021 - \$41,490,433; 12/31/2020 - \$41,471,141)			
Investments accounted using equity method	3 and 4	798,331	777,773
Deferred rents receivable		254,769	231,750
Other accounts receivable		139,494	16,882
Restricted cash		32,389	31,358
Total non-current assets		49,497,433	47,658,072
Current assets			
Other accounts receivable		87,658	197,818
Recoverable taxes		70,728	97,993
Prepaid expenses		87,995	30,671
Deferred rents receivable		8,738	18,919
Accounts receivable		113,112	122,694
(Net of allowance for doubtful accounts: 03/31/2021 - \$136,221; 12/31/2020 - \$118,890)			
Cash		1,329,628	1,443,720
Total current assets		1,697,859	1,911,815
Total assets		51,195,292	49,569,887
Net assets attributable to the investors			
Contributions, net		18,701,218	18,701,218
Retained earnings (losses)		479,100	(431,334)
Translation from functional to reporting currency		10,370,328	9,419,599
Own credit risk reserve		558,640	975,122
Total net assets attributable to the investors	7	30,109,286	28,664,605
Liabilities			
Non-current liabilities			
Borrowings	3 and 6	19,773,492	19,544,562
(Principal balance: 03/31/2021 - \$18,698,531; 12/31/2020 - \$18,175,643)			
Tenant deposits		271,463	273,057
Accounts payable		7,279	6,851
Total non-current liabilities		20,052,234	19,824,470
Current liabilities			
Borrowings	3 and 6	450,310	534,861
(Principal balance: 03/31/2021 - \$450,310; 12/31/2020 - \$534,861)			
Derivative financial instruments	3 and 5	24,647	32,329
Tenant deposits		177,584	125,264
Accounts payable		381,231	388,358
Total current liabilities		1,033,772	1,080,812
Total liabilities (excluding net assets attributable to the investors)		21,086,006	20,905,282
Total net liabilities and assets attributable to the investors		\$ 51,195,292	\$ 49,569,887

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

FIBRA Terrafina

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

	Note	Three months ended March 31, 2021	Three months ended March 31, 2020
Rental revenues		\$ 959,952	\$ 1,010,482
Other operating income		35,639	27,633
Real estate operating expenses		(153,329)	(169,507)
Fees and other expenses		(106,843)	(111,973)
Net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on investment properties	3	113,357	17,585
Net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on borrowings	3	762,232	(1,098,451)
Net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on derivative financial instruments	3	8,823	(40,236)
Net realized gain (loss) from derivative financial instruments		(8,178)	1,105
Foreign exchange gain		26,455	63,009
Foreign exchange loss		(23,061)	(92,369)
Operating profit (loss)		1,615,047	(392,722)
Finance income		887	869
Finance costs		(221,188)	(243,571)
Finance costs - net		(220,301)	(242,702)
Share of profit from equity accounted investments	4	(6,358)	1,519
Profit (loss) for the period		1,388,388	(633,905)
Other comprehensive income:			
<i>Items that can be reclassified subsequently to gain (loss) for the period</i>			
Translation gain (loss) from functional to reporting currency		950,729	6,798,065
<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		(416,482)	2,034,192
Comprehensive income (loss)		534,247	8,832,257
Total comprehensive income (loss) for the period		\$ 1,922,635	\$ 8,198,352
Earnings per CBF1			
Basic earnings per CBF1		\$ 1.7561	\$ (0.8018)
Diluted earnings per CBF1		\$ 1.7561	\$ (0.8018)

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

FIBRA Terrafina

CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Trust F/00939 and subsidiaries
 Condensed consolidated interim statements of changes in net assets attributable to the investors
 For the period ended March 31, 2021 and March 31, 2020
 (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, 2020		\$ 18,701,218	\$ 7,783,691	\$ 669,393	\$ 414,187	\$ 27,568,489
Transactions with investors						
Distributions to investors		-	-	-	(499,105)	(499,105)
Total transactions with investors		-	-	-	(499,105)	(499,105)
Comprehensive income						
Profit for the period		-	-	-	(633,905)	(633,905)
Other comprehensive income						
Translation from functional to reporting currency		-	6,798,065	-	-	6,798,065
Changes in the fair value adjustment on borrowings		-	-	2,034,192	-	2,034,192
Total comprehensive (loss) income		-	6,798,065	2,034,192	(633,905)	8,198,352
Net assets attributable to the investors at March 31, 2020		\$ 18,701,218	\$ 14,581,756	\$ 2,703,585	\$ (718,823)	\$ 35,267,736
Balance at January 1, 2021		\$ 18,701,218	\$ 9,419,599	\$ 975,122	\$ (431,334)	\$ 28,664,605
Transactions with investors						
Distributions to investors	7	-	-	-	(477,954)	(477,954)
Total transactions with investors		-	-	-	(477,954)	(477,954)
Comprehensive income						
Profit for the period		-	-	-	1,388,388	1,388,388
Other comprehensive income						
Translation from functional to reporting currency		-	950,729	-	-	950,729
Changes from fair value adjustment on borrowings		-	-	(416,482)	-	(416,482)
Total comprehensive income (loss)		-	950,729	(416,482)	1,388,388	1,922,635
Net assets attributable to the investors at March 31, 2021		\$ 18,701,218	\$ 10,370,328	\$ 558,640	\$ 479,100	\$ 30,109,286

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

FIBRA Terrafina

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

	Note	Three months ended March 31, 2021	Three months ended March 31, 2020
Cash flows from operating activities:			
Profit (loss) for the period		\$ 1,388,388	\$ (633,905)
Adjustments:			
Net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on investment properties	3	(113,357)	(17,585)
Net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on borrowings	3	(762,232)	1,098,451
Net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on derivative financial instruments	3	(8,823)	40,236
Bad debt expense		13,451	4,672
Accrued interest expense		211,097	236,282
Interest income on bank accounts		(887)	(869)
Share of profit from equity accounted investments	4	6,358	(1,519)
(Increase) decrease in:			
Deferred rents receivable		(12,838)	(82,654)
Accounts receivable		(3,869)	(50,612)
Recoverable taxes		(13,179)	(12,664)
Value added tax refunded		40,444	3,058
Prepaid expenses		(57,324)	(75,711)
Other accounts receivable		(12,452)	(53,020)
Increase (decrease) in:			
Tenant deposits		50,726	142,804
Accounts payable		(6,699)	46,089
Net cash generated from operating activities		718,804	643,053
Cash flows from investing activities:			
Improvements of investment properties		(27,225)	(174,209)
Interest income on bank accounts		887	869
Investments accounted using equity method	4	(1,242)	(28,217)
Net cash (used in) generated from investing activities		(27,580)	(201,557)
Cash flows from financing activities:			
Proceeds from borrowings		-	277,951
Principal payments on borrowings	6	(91,059)	(278,798)
Interest paid on borrowings	6	(307,168)	(298,989)
Restricted cash		-	(1,918)
Distributions to investors	7	(477,954)	(499,105)
Net cash used in financing activities		(876,181)	(800,859)
Net increase (decrease) in cash		(184,957)	(359,363)
Cash at the beginning of the period		1,443,720	1,266,322
Exchange rate effects on cash		70,865	281,930
Cash at the end of the period		\$ 1,329,628	\$ 1,188,889

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

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

Notes to the condensed consolidated interim financial statements
for the period ended March 31, 2021
(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 Fiduciaros 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, 2020, 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, 2020.

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

Notes to the condensed consolidated interim financial statements
for the period ended March 31, 2021
(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, 2021

IFRS 7 'Financial instruments', IFRS 9 'Financial instruments' and IAS 39 'Financial instruments' Reform of the reference interest rate (Phase 2).

In August 2020, the IASB published the benchmark interest rate reform (Phase 2) that complements the amendments issued in 2019 to IFRS 9, IAS 39 and IFRS 7. This final phase of the reform focuses on the effects on financial statements when a company replaces the previous benchmark interest rate with an alternative rate as a result of the reform.

The modifications refer to:

- Changes in contractual cash flows: a company will not have to adjust the book value of financial instruments due to the changes required by the reform, but will update the effective interest rate to reflect the change to the reference rate alternative;
- Hedge accounting: a company will not have to discontinue its hedge accounting solely because it makes the changes required by the reform, if the hedge meets other hedge accounting criteria, and;
- Disclosures: a company will be required to disclose information on new risks arising from the reform and how it manages the transition from alternative benchmark rates.

Management is still evaluating the possible impacts on the transition to alternative reference rates and does not anticipate a relevant impact on the consolidated financial statements of the Trust.

3. 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.

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.

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

Notes to the condensed consolidated interim financial statements
for the period ended March 31, 2021
(Unaudited)

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

3. FAIR VALUE MEASUREMENTS (continued)

a. Investment Properties (continued)

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

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

- Discount rate: The internal yield rate (“internal rate of return” or “IRR”) is the single rate that discounts all future assets benefits to net present value. The discount rate as of March 31, 2021 and December 31, 2020, was 9.40% (ranges between 8.00% to 12.50%) and 9.32% (ranges between 7.75% to 12.50%), 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 March 31, 2021 and December 31, 2020 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. Investments under the equity method of accounting

Joint venture agreements are accounted for using the equity method, which approximates the fair value of the investment in unconsolidated subsidiaries. When estimating the fair value of the investment in the unconsolidated subsidiaries, management considers the value of the net assets as reported by the unconsolidated subsidiaries, which value their investment properties at fair value in accordance with the guidance of IFRS on fair value measurements and disclosures.

c. Borrowings

Valuation process for the Trust’s borrowings:

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

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

- Reference interest rates: The interest rate curves applicable to each borrowing are used in accordance with the contractual conditions.
- Credit risk: Estimated based on the spread over the reference interest rate of comparable borrowings available in public sources of information or in other sources available to the Trust.
- Country risk: The index of emerging market bonds applicable to Mexico is used to adjust the credit risk of comparable borrowing when necessary.

The discount rate resulting from adding to the benchmark interest rate the credit risk of comparable debts, as of March 31, 2021 and December 31, 2020, ranges between 1.50% and 5.00% for both periods.

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

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

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

Notes to the condensed consolidated interim financial statements
for the period ended March 31, 2021
(Unaudited)

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

3. FAIR VALUE MEASUREMENTS (continued)

d. 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 March 31, 2021

	Cost / Principal	Amounts measured at fair value	Level 1	Level 2	Level 3
<u>Assets:</u>					
Investment properties	\$ 41,490,433	\$ 48,272,450	\$ -	\$ -	\$ 48,272,450
Investment accounted using equity method	513,993	798,331	-	-	798,331
Total assets	\$ 42,004,426	\$ 49,070,781	\$ -	\$ -	\$ 49,070,781
<u>Liabilities:</u>					
Borrowings	\$ 19,148,841	\$ 20,223,802	\$ -	\$ 20,223,802	\$ -
Derivative financial instruments	-	24,647	-	24,647	-
Total liabilities	\$ 19,148,841	\$ 20,248,449	\$ -	\$ 20,248,449	\$ -

Fair Value Measurements at December 31, 2020

	Cost / Principal	Amounts measured at fair value	Level 1	Level 2	Level 3
<u>Assets:</u>					
Investment properties	\$ 41,471,141	\$ 46,600,309	\$ -	\$ -	\$ 46,600,309
Investment accounted using equity method	501,433	777,773	-	-	777,773
Total assets	\$ 41,972,574	\$ 47,378,082	\$ -	\$ -	\$ 47,378,082
<u>Liabilities:</u>					
Borrowings	\$ 18,710,504	\$ 20,079,423	\$ -	\$ 20,079,423	\$ -
Derivative financial instruments	-	32,329	-	32,329	-
Total liabilities	\$ 18,710,504	\$ 20,111,752	\$ -	\$ 20,111,752	\$ -

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

Notes to the condensed consolidated interim financial statements
for the period ended March 31, 2021
(Unaudited)

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

3. FAIR VALUE MEASUREMENTS (continued)

d. Derivative financial instruments (continued)

The tables below present a reconciliation of the beginning and ending balances for all assets measured at fair value on a recurring basis using significant unobservable inputs (Level 3) for the three months ended March 31, 2021 and for the year ended December 31, 2020.

Fair value measurements using significant unobservable inputs
(Level 3)

	Beginning balance 1/1/2021	Realized and unrealized net gain (loss)	Currency translation	Acquisitions and capital expenditures	Dispositions	Ending balance 03/31/2021	Unrealized gain (loss) for the period for investmes still held at 03/31/2021
Assets:							
Investment properties	\$ 46,600,309	\$ 121,291	\$ 1,531,559	\$ 19,291	\$ -	\$ 48,272,450	\$ 113,357
Investment accounted using equity method	777,773	(6,358)	25,674	15,631	(14,389)	798,331	70,277
Total assets	\$ 47,378,082	\$ 114,933	\$ 1,557,233	\$ 34,922	\$ (14,389)	\$ 49,070,781	\$ 183,634

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 12/31/2020	Unrealized gain (loss) for the period for investmes still held at 12/31/2020
Assets:							
Investment properties	\$ 45,787,261	\$ 373,033	\$ 2,789,470	\$ 472,927	\$ (2,822,382)	\$ 46,600,309	\$ 129,757
Investment accounted using equity method	610,233	104,039	30,859	70,677	(38,035)	777,773	70,277
Total assets	\$ 46,397,494	\$ 477,072	\$ 2,820,329	\$ 543,604	\$ (2,860,417)	\$ 47,378,082	\$ 200,034

4. INVESTMENTS UNDER THE EQUITY METHOD OF ACCOUNTING

On June 16, 2015, the Trust signed a joint venture agreement with Controladora and Parques American Industries, S.A. de C.V. ("American Industries") to invest through the Trust F/2717 in the acquisition, development and lease of commercial properties in Mexico.

On December 20, 2016, the Trust signed a joint venture agreement with Avante Parques Industriales, S.A. de C.V. ("Avante Parques") and Avante Naves Industriales S.A de C.V. ("Avante Naves") (Avante Naves and Avante Parques collectively named "Avante") to invest through the Trust F/3485 in the acquisition, development and leasing of commercial properties in Mexico.

At March 31, 2021 and December 31, 2020, the Trust held a 50% interest participation in the joint ventures contracts signed with American Industries and Avante, respectively.

Below is a book value activity reconciliation for the periods between January 1 to March 31, 2021 and January 1 to December 31, 2020:

	March 31, 2021			December 31, 2020		
	Fid. 2717	Fid. 3485	Total	Fid. 2717	Fid. 3485	Total
Beginning Balance	\$ 683,470	\$ 94,303	\$ 777,773	\$ 521,156	\$ 89,077	\$ 610,233
Capital contributions (distributions)	2,940	(1,698)	1,242	36,376	(3,734)	32,642
Share of profit from equity accounted investments	(5,434)	(924)	(6,358)	100,471	3,568	104,039
Currency translation	22,608	3,066	25,674	25,467	5,392	30,859
Ending balance	\$ 703,584	\$ 94,747	\$ 798,331	\$ 683,470	\$ 94,303	\$ 777,773

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

Notes to the condensed consolidated interim financial statements
for the period ended March 31, 2021
(Unaudited)

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

5. 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 6. 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 derivative financial instruments at March 31, 2021 and December 31, 2020, are summarized as follows:

March 31, 2021								
Derivative type	Bank	Notional amount (USD)	Underlying variable rate	Strike price	Cost	Fair value	Inception date	Maturity date
Fixed rate options	Barclays	105,000	3M LIBOR	1.768%	\$ -	\$ (24,647)	May 18, 2017	October 4, 2021
Total					\$ -	\$ (24,647)		

December 31, 2020								
Derivative type	Bank	Notional amount (USD)	Underlying variable rate	Strike price	Cost	Fair value	Inception date	Maturity date
Fixed rate options	Barclays	105,000	3M LIBOR	1.768%	\$ -	\$ (32,329)	May 18, 2017	October 4, 2021
Total					\$ -	\$ (32,329)		

6. BORROWINGS

Borrowings include mortgage loans payable as summarized below:

Credit entity / Instrument	March 31, 2021		December 31, 2020		Interest rate (p.a.) [1], [2]	Maturity date	Terms [3]
	Principal balance	Fair value	Principal balance	Fair value			
BONO 2029	\$ 10,404,591	\$ 11,441,213	\$ 10,197,067	\$ 11,532,533	Fixed - 4.962%	July, 2029	I
BONO 2022	1,875,481	1,913,820	1,792,545	1,825,998	Fixed - 5.25%	November, 2022	I
Banamex	3,778,064	3,778,064	3,728,587	3,728,587	3 months LIBOR + 2.45% [4]	October, 2022	P&I
Metlife	3,090,705	3,090,705	2,992,305	2,992,305	Fixed - 4.75%	January, 2027	I [5]
Total borrowings	\$ 19,148,841	\$ 20,223,802	\$ 18,710,504	\$ 20,079,423			

[1] p. a. = per year.

[2] At March 31, 2021 and December 31, 2020, the 3 months LIBOR rates were 0.19425% and 0.23838%, respectively.

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

[4] The margin may vary according to the Rating and Loan to Value ("LTV") ratio.

[5] Interest only until February 2024

At March 31, 2021 and December 31, 2020, the Metlife debt were collateralized by Investment Properties with an aggregate estimated fair value of \$7,686,171 and \$7,438,870, respectively.

At March 31, 2021 and December 31, 2020, the borrowings at fair value were payable as follows:

	<1 year	1 - 3 years	>3 years	Total
March 31, 2021	\$ 450,310	\$ 5,343,815	\$ 14,429,677	\$ 20,223,802
December 31, 2020	\$ 534,861	\$ 5,242,442	\$ 14,302,120	\$ 20,079,423

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

Notes to the condensed consolidated interim financial statements
for the period ended March 31, 2021
(Unaudited)

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

6. BORROWINGS (continued)

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 5, in order to minimize risk on changes in the variable interest rate related to the loan payables.

7. NET ASSETS ATTRIBUTABLE TO THE INVESTORS

Net Assets consists of the initial contribution and the proceeds from the issued CBFIs. As of March 31, 2021, the investors' net contributions amount to \$21,324,824 and consists of 790,602,803 outstanding CBFIs.

On March 12, 2021 the Trust made distribution to the investors, which were previously approved by the Trust's Technical Committee in the amount of \$477,954. The distributed amount was considered as a tax result distribution.

8. 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 March 31, 2021 and March 31, 2020 were \$0 for both periods.

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 March 31, 2021 and March 31, 2020 were \$59,676 and \$67,509, respectively.

9. 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.

10. RECLASIFICACIONES

Certain amounts on the condensed consolidated financial statements of prior periods have been reclassified according with the current year's presentation. Such reclassifications had not effect over the priory issued condensed consolidated interim financial statements.

11. COMMITMENTS AND CONTINGENCIES

In the ordinary course of business there can be various legal actions related to properties of the Trust. At March 31, 2021, 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.

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

Notes to the condensed consolidated interim financial statements
for the period ended March 31, 2021
(Unaudited)

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

12. SUBSEQUENT EVENTS

On April 13, 2021, Terrafina acquired 13 hectares of land for USD\$12.4 million (\$250.5 million of Mexican Pesos).

On April 28, 2021, the Technical Committee approved a dividend payment of \$476,408 corresponding to \$0.6026 cents per CBFÍ's.

13. AUTHORIZATION OF THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

These condensed consolidated interim financial statements were authorized for issuance on April 28, 2021 by the Audit Committee and also by Terrafina's Technical Committee.

CBRE VALUATION & ADVISORY SERVICES

AVALÚO INMOBILIARIO

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

Fecha Efectiva
31 de marzo de 2021

Elaborado Para:
TERRAFINA TRUST F/939

CBRE

México D.F., a 06 de abril de 2021

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 38,873,057 pies cuadrados (3,611,428 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 31 de marzo de 2021 es de \$2,402,658,300 Dólares. De esta forma el valor de mercado al 31 de marzo de 2021 es:

FIBRA TERRAFINA		
Valor de Mercado Final - 31 de Marzo 2021		
Concepto	Área (pies cuadrados)	Valor de Mercado Final
269 Propiedades Industriales	38,873,057	\$2,359,688,300
9 Reservas Territoriales + Casas	13,767,541	\$42,970,000
TOTAL	52,640,598	\$2,402,658,300

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

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 31 de marzo de 2021.

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

Chris G. Maugeri, AACI, P.App, MRICS

Senior Managing Director | Valuation & Advisory
Services – Latin America

Phone: 52(55) 5284 3293

Rodrigo García Fajer, MAI, PIC

Senior Vice President

Valuation & Advisory Services

Phone: 52(55) 8526 8837