



SEGUNDO TRIMESTRE 2022

REPORTE DE RESULTADOS



Contactos:

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

Marimar Torreblanca
Miranda IR
Tel: +52 (55) 5282-2992
E-mail: marimar.torreblanca@miranda-partners.com

Disclaimer

Ciudad de México, 21 de julio de 2022 – 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 segundo trimestre 2022 (2T22).

Las cifras presentadas en este reporte han sido preparadas conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, “IFRS” por su acrónimo en inglés). Las cifras presentadas en este reporte están expresadas en millones de pesos mexicanos y millones de dólares, salvo que se indique lo contrario. Adicionalmente, las cifras pueden variar por redondeo.

Este documento puede incluir proyecciones o declaraciones a futuro que implican riesgos e incertidumbres. Palabras como “estima”, “proyecta”, “planea”, “cree”, “espera”, “anticipa”, “intenta”, y otras expresiones similares deben identificarse exclusivamente como previsiones o estimaciones. Terrafina advierte a los lectores que las declaraciones o estimaciones en este documento, o las realizadas por la administración de Terrafina, están sujetas en su integridad a riesgos e incertidumbres que pueden provocar cambios en función de diversos factores que no están bajo control de Terrafina. Las estimaciones a futuro reflejan el juicio de Terrafina a la fecha del presente documento, y Terrafina se reserva el derecho de actualizar las declaraciones contenidas en este documento o que de él emanen cuando lo estime oportuno. El desempeño pasado o presente de Terrafina no es un indicador que garantiza su desempeño futuro.

Hechos Destacados Operativos y Financieros al 30 de junio de 2022

OPERATIVOS

- La **tasa de ocupación** al 30 de junio de 2022 fue del 96.3%, un incremento de 240 puntos base comparado con el segundo trimestre del 2021 (2T21).
- La **tasa de renovación** del 2T22 fue del 90.7%, un incremento de 1,490 puntos base comparado con el 2T21.
- La **renta promedio anualizada** del portafolio por pie cuadrado al 2T22 fue US\$5.49 un incremento de 3.3% o US\$0.18 comparado con el 2T21.
- En el 2T22, Terrafina registró un total de 39.0 millones de pies cuadrados (mpc) de **Área Rentable Bruta** (ARB) integrada por 275 propiedades y 291 inquilinos.
- El total de **actividades por arrendamiento** del 2T22 fue de 1.9 mpc, de los cuales 52.4% corresponden a nuevos contratos, 31.0% a renovaciones y 16.6% a renovaciones anticipadas. Esta actividad se concentró principalmente en los mercados de Chihuahua, Monclova, Ciudad Juárez, San Luis Potosí, Cuautitlán Izcalli, Guadalajara, Monterrey, Delicias, Querétaro, Ramos Arizpe, Tijuana y Camargo.

FINANCIEROS

- La **cobranza neta** del 2T22 (ingresos por rentas – ingresos no cobrados + ingresos cobrados) fue de US\$48.9 millones, un incremento de 4.0% o US\$1.9 millones comparado con el 2T21.
- Los **ingresos por rentas** del 2T22 fueron US\$48.7 millones, un incremento de 3.4% o US\$1.6 millones comparado con el 2T21.
- El **Ingreso Operativo Neto** (ION) del 2T22 fue US\$46.7 millones, y representan un incremento de 3.5% o US\$1.6 millones comparado con el 2T21.
- El **margen ION** fue 93.4% en el 2T22, una disminución de 30 puntos base, comparado el 2T21.
- La **UAFIDA** del 2T22 alcanzó US\$41.3 millones, un incremento de 2.9% o US\$1.2 millones comparado con el 2T21.
- El **margen UAFIDA** del 2T22 fue de 82.6%, un decremento de 70 puntos base comparado con el 2T21.

- Los **fondos disponibles para la operación ajustados** (AFFO) del 2T22 alcanzaron US\$27.2 millones, un incremento de 4.9% o US\$1.3 millones comparado con el 2T21.
- El **margen AFFO** en el 2T22 fue de 54.2%, incremento de 62 puntos base, comparado con el mismo período de 2021.
- El monto total de **distribuciones** para el 2T22 fue de US\$19.0 millones. Como resultado, se distribuirán Ps.0.4931 por CBFi (US\$0.0246 por CBFi) como pago de distribuciones correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2022. Tomando en cuenta el precio promedio del 2T22 de US\$1.35 (Ps.27.09), se obtuvo un retorno por distribución anualizado (*dividend yield*) de 7.3%.

Resultados Operativos y Financieros

| Operativos | jun22 | jun21 | Var. |
|--|-------|-------|----------|
| Número de Propiedades Desarrolladas | 275 | 274 | 1 |
| Área Rentable Bruta (ARB) (mpc) ¹ | 39.0 | 38.9 | 0.1 |
| Reserva Territorial (mpc) | 4.9 | 5.5 | -0.6 |
| Tasa de Ocupación ² | 96.3% | 93.9% | 240 pb |
| Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares) | 5.49 | 5.31 | 0.18 |
| Plazo Promedio Remanente de Renta (años) | 3.6 | 3.6 | 0.0 |
| Tasa de Renovación ³ | 90.7% | 75.8% | 1,490 pb |

| Financieros Trimestrales | 2T22 | 2T21 | Var. | 2T22 | 2T21 | Var. |
|--|--|--------|--------|--|---------|---------|
| | | | | fx | 20.0519 | 20.0366 |
| | (millones de pesos excepto donde se indique) | | | (millones de dólares excepto donde se indique) | | |
| Cobranza Neta ⁴ | 980.8 | 941.6 | 4.2% | 48.9 | 47.0 | 4.0% |
| Ingresos por Rentas ⁵ | 977.1 | 943.2 | 3.6% | 48.7 | 47.1 | 3.4% |
| Otros Ingresos Operativos | 18.7 | 35.9 | -47.8% | 0.9 | 1.8 | -47.9% |
| Ingresos base de efectivo ⁶ | 1,002.2 | 963.9 | 4.0% | 50.0 | 48.2 | 3.8% |
| Ingresos base de efectivo + reembolsos mejoras inquilinos ⁷ | 1,006.2 | 968.3 | 3.9% | 50.2 | 48.4 | 3.7% |
| Ingresos Netos | 1,006.4 | 982.7 | 2.4% | 50.2 | 49.1 | 2.2% |
| Ingreso Operativo Neto (ION)* | 936.4 | 904.0 | 3.6% | 46.7 | 45.1 | 3.5% |
| Margen ION | 93.4% | 93.7% | -30 pb | 93.4% | 93.7% | -30 pb |
| UAFIDA ^{8*} | 827.8 | 803.4 | 3.0% | 41.3 | 40.1 | 2.9% |
| Margen UAFIDA | 82.6% | 83.3% | -70 pb | 82.6% | 83.3% | -70 pb |
| Flujo de la Operación (FFO)* | 626.4 | 596.3 | 5.0% | 31.2 | 29.8 | 4.9% |
| Margen FFO | 62.5% | 61.8% | 67 pb | 62.5% | 61.8% | 67 pb |
| Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)* | 545.4 | 519.2 | 5.1% | 27.2 | 25.9 | 4.9% |
| Margen AFFO | 54.2% | 53.6% | 62 pb | 54.2% | 53.6% | 62 pb |
| Distribuciones | 381.8 | 363.4 | 5.1% | 19.0 | 18.1 | 4.9% |
| Distribuciones por CBF ⁹ | 0.4931 | 0.4597 | 7.3% | 0.0246 | 0.0229 | 7.1% |

| Balance General | jun22 | mar22 | Var. | jun22 | mar22 | Var. |
|-------------------------------------|--|----------|--------|--|---------|--------|
| | | | | 19.9847 | 19.9942 | |
| | (millones de pesos excepto donde se indique) | | | (millones de dólares excepto donde se indique) | | |
| Efectivo y Equivalentes de Efectivo | 798.9 | 665.3 | 20.1% | 40.0 | 33.3 | 20.1% |
| Propiedades de Inversión | 51,776.6 | 50,508.4 | 2.5% | 2,590.8 | 2,526.2 | 2.6% |
| Reserva de Terrenos | 486.1 | 709.5 | -31.5% | 24.4 | 35.6 | -31.5% |
| Deuda Total | 17,576.5 | 18,175.6 | -3.3% | 879.5 | 909.0 | -3.3% |
| Deuda Neta | 16,777.6 | 17,510.4 | -4.2% | 839.5 | 875.8 | -4.1% |

(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 2T22" 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

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

En el segundo trimestre de 2022, Terrafina mantuvo resultados positivos con sólidas métricas operativas y financieras. A pesar de la volatilidad en el entorno macroeconómico, continuamos viendo una dinámica de oferta y demanda sana en el sector de bienes raíces industriales. Los niveles de desocupación se encuentran en sus niveles más bajos y las rentas, principalmente en el norte del país donde Terrafina mantiene una importante presencia en los principales mercados, continúan al alza.

Continuamos con la ejecución de nuestro plan de crecimiento a tres años, con avances de construcción del 80% en el proyecto *built-to-suit* de Ciudad Juárez, y del 50% para el desarrollo en Apodaca. Estos proyectos se esperan finalizar durante el tercer y cuarto trimestres, respectivamente. Viendo hacia el futuro, estamos optimistas de que Terrafina mantendrá una fuerte posición de mercado, aprovechando oportunidades para consolidarse en un sector defensivo apoyado por inversiones de empresas multinacionales enfocadas en actividades de manufactura para exportación, logística y distribución.

Durante este trimestre, tuvimos noticias alentadoras sobre los logros que hemos alcanzado en materia de nuestra estrategia ASG. Empezando porque Terrafina se convirtió en la primera Fibra en publicar su *Standard & Poor's Evaluation*, un análisis de cómo factores ASG pueden impactar directa o indirectamente en nuestros resultados. Obtuvimos un total de 65 puntos, por arriba del promedio para Latinoamérica de 53 puntos. Vale la pena mencionar que en esta calificación se sumaron dos puntos gracias a la adecuada preparación del Comité Técnico. Este continúa siendo un atributo en el cual constantemente trabajamos para mantener un equipo experimentado e independiente, enfocado en implementar mejores prácticas ASG. Por otro lado, fuimos incluidos por primera ocasión en el índice *S&P/BMV Total Mexico ESG*, el cual está integrado por 30 empresas que mantienen un alto cumplimiento de criterios ambientales, sociales y de gobernanza. Finalmente, publicamos nuestro reporte anual integrado 2021 en donde presentamos el progreso de nuestros principales indicadores ASG, así como los planes de acción que nos han permitido evaluar y administrar riesgos relacionados a la operación. En este reporte, hemos identificado áreas de oportunidad para el establecimiento de estrategias y lineamientos para nuestros grupos de interés, estando mejor alineados con la visión sustentable de Terrafina.

En cuanto a nuestros principales indicadores operativos, la actividad de arrendamiento en el trimestre fue de 1.9 millones de pies cuadrados. 52.4% correspondieron a nuevos contratos, 31.0% a renovaciones y 16.6% a renovaciones anticipadas. El 62.8% de la actividad se registró en la región Norte, seguido por 26.0% en la región Bajío y 11.1% en la región Centro. Cerramos el 2T22 con una tasa de ocupación del 96.3%. La ocupación en la región Norte fue de 99.2% , en el Bajío de 88.8%, y en el Centro de 94.6%. Reportamos una renta promedio por pie cuadrado para el 2T22 de US\$5.49, lo que representa un incremento del 3.3% comparado con el 2T21.

Finalmente, en nuestros principales indicadores financieros, la cobranza neta del trimestre fue de US\$48.9 millones, un incremento de 4.0% comparado con el 2T21. Los ingresos por rentas aumentaron 3.4% para alcanzar US\$48.7 millones. El Ingreso Operativo Neto fue US\$46.7 millones, lo que implica un crecimiento de 3.5% contra el 2T21, y un margen de 93.4%. El UAFIDA cerró en US\$41.3 millones, con un margen de 82.6%. Generamos US\$27.2 millones de Fondos de la Operación Ajustada (AFFO), con un margen de 54.2%. De ello, distribuimos un total de US\$19.0 millones o US\$0.0246 por CBFÍ. Esto implica una tasa de dividendo del 7.3%, tomando en cuenta el precio promedio del CBFÍ de US\$1.35 durante el 2T22.

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 30 de junio de 2022)</i> | | | | |
| # Propiedades | 192 | 54 | 29 | 275 |
| # de Arrendatarios | 189 | 62 | 40 | 291 |
| ARB (mpc) | 24.9 | 8.0 | 6.1 | 39.0 |
| Reserva de Terrenos (mpc) | 1.9 | 0.2 | 2.7 | 4.9 |
| Tasa de Ocupación | 99.2% | 88.8% | 94.6% | 96.3% |
| Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares) | 5.42 | 5.38 | 5.95 | 5.49 |
| % Renta Base Anualizada | 64.8% | 18.6% | 16.5% | 100.0% |

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management



| Actividades de arrendamiento | 2T22 | 2T21 | Var. |
|--|------------|------------|-------------|
| Portafolio Operativo (mpc): | | | |
| Renovaciones | 0.6 | 1.4 | -0.9 |
| Renovaciones Anticipadas | 0.3 | 0.4 | -0.1 |
| Nuevos Arrendamientos | 1.0 | 0.4 | 0.6 |
| Pies Cuadrados Totales de Arrendamientos Firmados | 1.9 | 2.2 | -0.3 |

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management

| Cambio en Renta Arrendamientos | 2T22 |
|---|-------|
| Norte | |
| Número de Renovaciones | 5 |
| ARB (mpc) | 0.1 |
| Renta Promedio Efectiva / Pie Cuadrado (dólares) ¹ | 5.07 |
| Cambio en la Renta Promedio Efectiva ² | 6.3% |
| Bajío | |
| Número de Renovaciones | 5 |
| ARB (mpc) | 0.2 |
| Renta Promedio Efectiva / Pie Cuadrado (dólares) | 4.42 |
| Cambio en la Renta Promedio Efectiva | 2.4% |
| Centro | |
| Número de Renovaciones | 1 |
| ARB (mpc) | 0.1 |
| Renta Promedio Efectiva / Pie Cuadrado (dólares) | 5.56 |
| Cambio en la Renta Promedio Efectiva | -3.9% |
| Total | |
| Número de Renovaciones | 11 |
| ARB (mpc) | 0.4 |
| Renta Promedio Efectiva / Pie Cuadrado (dólares) | 4.94 |
| Cambio en la Renta Promedio Efectiva | 1.6% |

(1) Corresponde a la renta efectiva para los contratos renovados durante el trimestre.

(2) Cambio porcentual anual de los contratos renovados.

Resumen Operativo (continuación)

| Ocupación y Rentas por Región | Tasa de Ocupación | Renta Prom. / Pie Cuadrado (dólares) | Vencimientos y Renovaciones por Región | Vencimientos (número de contratos) | % Total de Vencimientos | Renovaciones (número de contratos) | % Total de Renovaciones |
|---------------------------------|-------------------|--------------------------------------|--|------------------------------------|-------------------------|------------------------------------|-------------------------|
| <i>(al 30 de junio de 2022)</i> | | | <i>(al 30 de junio de 2022)</i> | | | | |
| Norte | 99.2% | 5.42 | Norte | 6 | 46.2% | 6 | 83.3% |
| Baja California | 100.0% | 6.34 | Baja California | 1 | 7.7% | 1 | 100.0% |
| Tijuana | 100.0% | 6.34 | Tijuana | 1 | 7.7% | 1 | 100.0% |
| Sonora | 82.8% | 4.50 | Sonora | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% |
| Hermosillo | 82.8% | 4.50 | Hermosillo | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% |
| Chihuahua | 99.6% | 5.29 | Chihuahua | 3 | 23.1% | 3 | 100.0% |
| Camargo | 100.0% | 3.00 | Camargo | 1 | 7.7% | 1 | 100.0% |
| Casas Grandes | 100.0% | 4.47 | Casas Grandes | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% |
| Chihuahua | 99.3% | 5.40 | Chihuahua | 1 | 7.7% | 1 | 100.0% |
| Ciudad Juárez | 99.9% | 5.14 | Ciudad Juárez | 1 | 7.7% | 1 | 100.0% |
| Delicias | 100.0% | 6.39 | Delicias | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% |
| Coahuila | 98.7% | 5.55 | Coahuila | 1 | 7.7% | 1 | 100.0% |
| Arteaga | 100.0% | 5.57 | Arteaga | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% |
| Ciudad Acuña | 0.0% | 0.00 | Ciudad Acuña | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% |
| Monclova | 100.0% | 4.72 | Monclova | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% |
| Ramos Arizpe | 98.2% | 5.68 | Ramos Arizpe | 1 | 7.7% | 1 | 100.0% |
| Saltillo | 100.0% | 4.77 | Saltillo | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% |
| Derramadero | 100.0% | 6.81 | Derramadero | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% |
| San Pedro de las Colinas | 89.3% | 3.23 | San Pedro de las Colinas | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% |
| Torreón | 100.0% | 4.43 | Torreón | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% |
| Nuevo León | 99.9% | 5.48 | Nuevo León | 1 | 7.7% | 1 | 100.0% |
| Apodaca | 100.0% | 6.64 | Apodaca | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% |
| Monterrey | 99.9% | 5.27 | Monterrey | 1 | 7.7% | 1 | 100.0% |
| Tamaulipas | 100.0% | 5.20 | Tamaulipas | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% |
| Reynosa | 100.0% | 5.20 | Reynosa | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% |
| Durango | 100.0% | 5.97 | Durango | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% |
| Durango | 100.0% | 6.57 | Durango | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% |
| Gómez Palacio | 100.0% | 3.23 | Gómez Palacio | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% |
| Bajío | 88.8% | 5.38 | Bajío | 4 | 30.8% | 4 | 100.0% |
| San Luis Potosí | 79.5% | 5.18 | San Luis Potosí | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% |
| San Luis Potosí | 79.5% | 5.18 | San Luis Potosí | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% |
| Jalisco | 100.0% | 5.99 | Jalisco | 3 | 23.1% | 3 | 100.0% |
| Guadalajara | 100.0% | 5.99 | Guadalajara | 3 | 23.1% | 3 | 100.0% |
| Aguascalientes | 100.0% | 4.25 | Aguascalientes | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% |
| Aguascalientes | 100.0% | 4.25 | Aguascalientes | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% |
| Guanajuato | 86.1% | 5.26 | Guanajuato | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% |
| Celaya | 100.0% | 5.72 | Celaya | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% |
| Irapuato | 81.8% | 5.87 | Irapuato | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% |
| Silao | 86.4% | 4.95 | Silao | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% |
| Querétaro | 100.0% | 5.22 | Querétaro | 1 | 7.7% | 1 | 100.0% |
| Querétaro | 100.0% | 5.22 | Querétaro | 1 | 7.7% | 1 | 100.0% |
| Centro | 94.6% | 5.95 | Centro | 3 | 23.1% | 1 | 66.7% |
| Estado de México | 93.9% | 6.13 | Estado de México | 3 | 23.1% | 1 | 33.3% |
| Cuautitlán Izcalli | 97.9% | 6.22 | Cuautitlán Izcalli | 3 | 23.1% | 1 | 33.3% |
| Huehuetoca | 43.8% | 4.78 | Huehuetoca | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% |
| Toluca | 87.7% | 5.86 | Toluca | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% |
| Ciudad de México | 100.0% | 10.71 | Ciudad de México | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% |
| Azcapotzalco | 100.0% | 10.71 | Azcapotzalco | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% |
| Tabasco | 100.0% | 4.34 | Tabasco | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% |
| Villahermosa | 100.0% | 4.34 | Villahermosa | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% |
| Total | 96.3% | 5.49 | Total | 13 | 100.0% | 11 | 84.6% |

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management

DESEMPEÑO OPERATIVO 2T22

Composición por Diversificación Geográfica

La diversificación geográfica de las propiedades de Terrafina al cierre del 2T22 (con base en el ARB) es la siguiente: 63.8% en la región Norte, 20.6% en la región Bajío y 15.6% en la región Centro.

| Diversificación Geográfica por Región y Estado | 2T22 | del ARB Total al 2T22 | 2T21 | % del ARB Total al 2T21 |
|--|--------------|--------------------------|--------------|----------------------------|
| Norte | 24.90 | 63.8% | 24.79 | 63.7% |
| Baja California | 1.18 | 3.0% | 0.38 | 1.0% |
| Tijuana | 1.18 | 3.0% | 0.38 | 1.0% |
| Sonora | 0.33 | 0.9% | 0.33 | 0.9% |
| Hermosillo | 0.33 | 0.9% | 0.33 | 0.9% |
| Chihuahua | 14.49 | 37.1% | 14.29 | 36.7% |
| Chihuahua | 6.02 | 15.4% | 6.02 | 15.5% |
| Ciudad Juárez | 7.84 | 20.1% | 7.64 | 19.6% |
| Delicias | 0.52 | 1.3% | 0.52 | 1.3% |
| Camargo | 0.02 | 0.1% | 0.02 | 0.1% |
| Casas Grandes | 0.09 | 0.2% | 0.09 | 0.2% |
| Coahuila | 6.20 | 15.9% | 7.09 | 18.2% |
| Arteaga | 0.44 | 1.1% | 0.44 | 1.1% |
| Ciudad Acuña | 0.00 | 0.0% | 0.24 | 0.6% |
| Monclova | 0.35 | 0.9% | 0.35 | 0.9% |
| Ramos Arizpe | 3.70 | 9.5% | 4.35 | 11.2% |
| Saltillo | 0.44 | 1.1% | 0.44 | 1.1% |
| Derramadero | 0.73 | 1.9% | 0.73 | 1.9% |
| San Pedro de las Colinas | 0.15 | 0.4% | 0.15 | 0.4% |
| Torreón | 0.39 | 1.0% | 0.39 | 1.0% |
| Nuevo León | 1.86 | 4.8% | 1.86 | 4.8% |
| Apodaca | 0.28 | 0.7% | 0.28 | 0.7% |
| Monterrey | 1.58 | 4.0% | 1.58 | 4.1% |
| Tamaulipas | 0.47 | 1.2% | 0.47 | 1.2% |
| Reynosa | 0.47 | 1.2% | 0.47 | 1.2% |
| Durango | 0.38 | 1.0% | 0.38 | 1.0% |
| Durango | 0.31 | 0.8% | 0.31 | 0.8% |
| Gómez Palacio | 0.07 | 0.2% | 0.07 | 0.2% |
| Bajío | 8.04 | 20.6% | 8.03 | 20.7% |
| San Luis Potosí | 3.33 | 8.5% | 3.33 | 8.6% |
| San Luis Potosí | 3.33 | 8.5% | 3.33 | 8.6% |
| Jalisco | 1.64 | 4.2% | 1.64 | 4.2% |
| Guadalajara | 1.64 | 4.2% | 1.64 | 4.2% |
| Aguascalientes | 0.06 | 0.2% | 0.06 | 0.2% |
| Aguascalientes | 0.06 | 0.2% | 0.06 | 0.2% |
| Guanajuato | 1.57 | 4.0% | 1.57 | 4.0% |
| Celaya | 0.12 | 0.3% | 0.12 | 0.3% |
| Irapuato | 0.44 | 1.1% | 0.44 | 1.1% |
| Silao | 1.01 | 2.6% | 1.01 | 2.6% |
| Querétaro | 1.44 | 3.7% | 1.43 | 3.7% |
| Querétaro | 1.44 | 3.7% | 1.43 | 3.7% |
| Centro | 6.06 | 15.6% | 6.06 | 15.6% |
| Estado de México | 5.39 | 13.8% | 5.39 | 13.9% |
| Cuautitlán Izcalli | 4.26 | 10.9% | 4.26 | 11.0% |
| Toluca | 0.90 | 2.3% | 0.90 | 2.3% |
| Huehuetoca | 0.22 | 0.6% | 0.22 | 0.6% |
| Ciudad de México | 0.02 | 0.1% | 0.02 | 0.1% |
| Azcapotzalco | 0.02 | 0.1% | 0.02 | 0.1% |
| Tabasco | 0.65 | 1.7% | 0.65 | 1.7% |
| Villahermosa | 0.65 | 1.7% | 0.65 | 1.7% |
| Total | 39.01 | 100.0% | 38.89 | 100.0% |

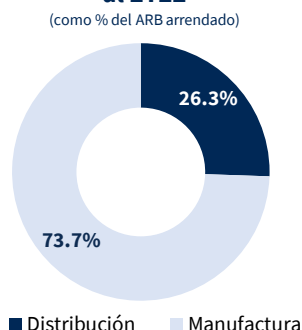
Área rentable bruta total en millones de pies cuadrados. No incluye área rentable potencial de reservas de tierra.

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

Composición por Uso de la Propiedad

Al cierre del 2T22, la participación de propiedades dedicadas a la manufactura fue de 73.7%, mientras que logística y distribución fue de 26.3%

Diversificación por Uso de Propiedad al 2T22



| Diversificación por Uso de Propiedad | 2T22 | 2T21 | Var. |
|--------------------------------------|-------|-------|---------|
| Distribución | 26.3% | 25.2% | 112 pb |
| Manufactura | 73.7% | 74.8% | -112 pb |

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

Composición por sectores

Al 30 de junio de 2022, la diversificación de arrendatarios por actividad industrial fue la siguiente:

| Diversificación por Sector Industrial | 2T22 | 2T21 | Var. |
|---------------------------------------|---------------|---------------|--------|
| Automotriz | 34.2% | 34.4% | -25 pb |
| Bienes industriales | 21.3% | 20.6% | 66 pb |
| Bienes de consumo | 11.7% | 12.5% | -81 pb |
| Logística y Comercio | 12.0% | 11.2% | 81 pb |
| Aeroespacial | 9.6% | 10.3% | -70 pb |
| Bienes de Consumo No Duraderos | 2.2% | 2.3% | -6 pb |
| Electrónica | 9.1% | 8.8% | 36 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 2T22, el porcentaje de los ingresos de Terrafina que representa su principal cliente fue de 3.4%, mientras que para sus 10 y 20 clientes principales fue de 18.8% y 29.6%, respectivamente.

| Clientes Principales | Pies Cuadrados en Arrendamiento (millones) | % del Total de ARB | % del Total de Ingresos |
|---------------------------------|--|--------------------|-------------------------|
| <i>(Al 30 de junio de 2022)</i> | | | |
| Cliente Principal | 1.43 | 3.8% | 3.4% |
| 10 Clientes Principales | 7.17 | 19.1% | 18.8% |
| 20 Clientes Principales | 10.96 | 29.2% | 29.6% |

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

Ocupación

La ocupación al cierre del 2T22 fue de 96.3%, un incremento de 240 puntos base comparado con el 2T21. Es importante mencionar que este indicador refleja el nivel de ocupación al cierre del trimestre.

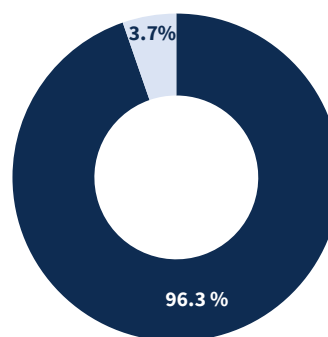
Durante el 2T22, Terrafina tuvo actividad de arrendamiento por un total de 1.9 mpc, de los cuales el 52.4% corresponden a nuevos contratos de arrendamiento (incluyendo expansiones), 31.0% corresponden a renovaciones de contratos y 16.6% a renovaciones anticipadas.

La actividad de arrendamiento durante el primer trimestre de 2022 se realizó principalmente en los mercados de Chihuahua, Monclova, Ciudad Juárez, San Luis Potosí, Cuautitlán Izcalli, Guadalajara, Monterrey, Delicias, Querétaro, Ramos Arizpe, Tijuana y Camargo.

| Ocupación | 2T22 | 2T21 | Var. |
|------------------------------|---------------|---------------|---------|
| ARB Arrendado | 96.3% | 93.9% | 240 pb |
| ARB Disponible | 3.7% | 5.9% | -222 pb |
| Cartas de Intención Firmadas | 0.0% | 0.2% | -22 pb |
| Total | 100.0% | 100.0% | |

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

Ocupación al 2T22
(como % del ARB Total)



■ ARB Arrendado ■ ARB Disponible ■ Cartas de Intención Firmadas

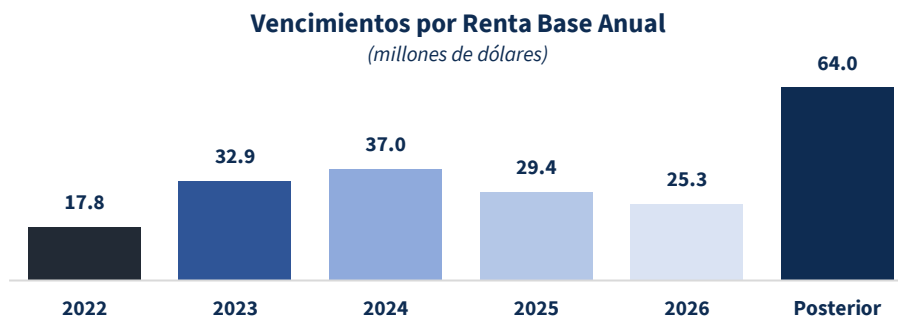
Vencimiento de Contratos de Arrendamiento

Al cierre del 2T22, Terrafina mantenía un total de 291 inquilinos bajo contratos de arrendamiento. Estos contratos se caracterizan por tener vencimientos promedio de entre tres a cinco años para actividades de logística y distribución, y de cinco a siete años para manufactura. En promedio, los vencimientos por año (como porcentaje del total de rentas anuales) se mantienen en niveles entre 8.6% al 17.9% para los próximos cinco años.

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

| | Renta Base Anual (millones de dólares) | % del Total | Ocupación de Pies Cuadrados (millones) | % del Total |
|-----------|---|-------------|---|-------------|
| 2022 | 17.8 | 8.6% | 3.39 | 9.0% |
| 2023 | 32.9 | 16.0% | 6.01 | 16.0% |
| 2024 | 37.0 | 17.9% | 6.80 | 18.1% |
| 2025 | 29.4 | 14.2% | 5.30 | 14.1% |
| 2026 | 25.3 | 12.3% | 4.29 | 11.4% |
| Posterior | 64.0 | 31.0% | 11.79 | 31.4% |

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management



USO 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:

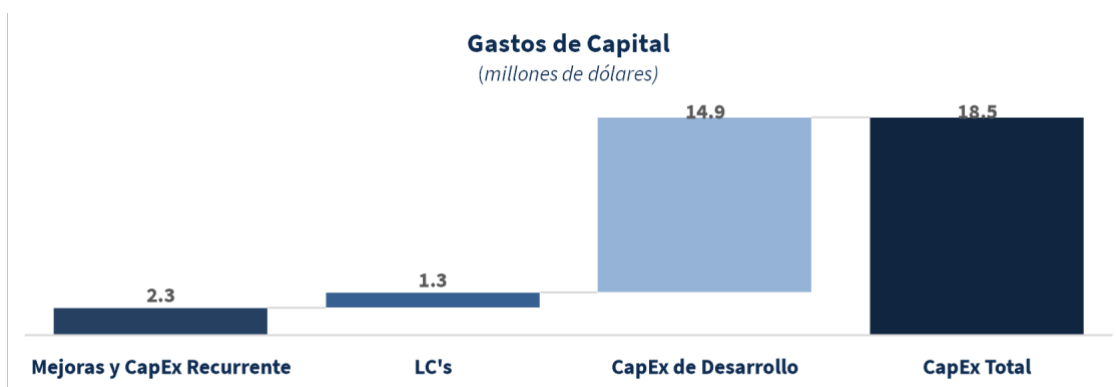
- 1) Recursos utilizados para las mejoras a las propiedades que arriendan los inquilinos, así como el CapEx recurrente para el mantenimiento de propiedades.
- 2) Comisiones pagadas a los agentes inmobiliarios (LC's) y administradores.
- 3) CapEx para nuevos desarrollos, que por su naturaleza generalmente se capitalizan.

En el 2T22, el total de inversión en mejoras de los inquilinos y CapEx recurrente de Terrafina fue de US\$2.3 millones. A continuación se muestra el desglose del CapEx total para el 2T22:

| Gastos de Capital (CapEx) | 2T22 (millones de pesos) | 2T22 (millones de dólares) |
|------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Mejoras y CapEx Recurrente | 46.1 | 2.3 |
| LC's | 26.2 | 1.3 |
| CapEx de Desarrollo | 298.2 | 14.9 |
| CapEx Total | 370.4 | 18.5 |

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



Nuevos Desarrollos

En la siguiente tabla se muestra el avance de los desarrollos que se han anunciado y continúan en proceso de construcción:

| Actividad de Nuevos Desarrollos | Región | ARB (mpc) | Inversión (millones de dólares) | ION 12M Estimado (millones de dólares) | Retorno Estimado | % Avance del Proyecto | Fecha de Inicio | Fecha Terminación Esperada |
|---------------------------------|--------|-------------|---------------------------------|--|------------------|-----------------------|-----------------|----------------------------|
| Desarrollos | | | | | | | | |
| Built-to-suit | Norte | 0.65 | 39.3 | 3.6 | 9.3% | 17% | 1T22 | 3T22 |
| Built-to-suit | Norte | 0.32 | 15.6 | 1.9 | 12.0% | 80% | 4T21 | 3T22 |
| Especulativo | Norte | 0.15 | 2.8 | 0.4 | 14.3% | 20% | 2T22 | 4T22 |
| Especulativo | Norte | 0.10 | 3.0 | 0.4 | 12.6% | 50% | 4T21 | 3T22 |
| Total | | 1.23 | 60.7 | 6.3 | 10.9% | | | |

Reservas Territoriales

Al 30 de junio de 2022, Terrafina cuenta con cuatro propiedades de reserva territorial que equivalen a 4.9 mpc de ARB para futuros desarrollos de propiedades industriales.

La distribución de las reservas territoriales al 30 de junio de 2022 se integra de la siguiente manera:

| Reservas Territoriales | Pies Cuadrados (millones) | Costo de Tierra (millones de pesos) | Costo de Tierra (millones de dólares) | Valor de Avalúo (millones de pesos) | Valor de Avalúo (millones de dólares) |
|-------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|
| <i>(al 30 de junio de 2022)</i> | | | | | |
| Norte | 1.94 | 266.5 | 13.3 | 297.6 | 14.9 |
| Bajo | 0.18 | 14.2 | 0.7 | 19.2 | 1.0 |
| Centro | 2.74 | 585.5 | 29.3 | 169.3 | 8.5 |
| Total Portafolio de Terrenos | 4.86 | 866.2 | 43.3 | 486.1 | 24.4 |

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management y Fund Accounting

DESEMPEÑO FINANCIERO AL 2T22

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 del 2T22 (Ps. 20.0519/dólar) mientras que en el balance general, se utiliza el tipo de cambio al cierre al 30 de junio de 2022 (Ps. 19.9847/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 el comparativo mismas propiedades para 2T22 y el resultado consolidado:

| | Consolidado 2T22 | Mismas Propiedades ¹ 2T22 | Var. |
|---|---------------------|--|--------|
| Número de Propiedades | 275 | 274 | 1 |
| Tasa de Ocupación | 96.3% | 96.4% | -10 pb |
| Área Rentable Bruta (ARB) (mpc) | 39.0 | 38.9 | 0.1 |
| Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares) | 5.49 | 5.43 | 0.06 |

| | Consolidado 2T22 | Mismas Propiedades ¹ 2T22 | Var. | Consolidado 2T22 | Mismas Propiedades ¹ 2T22 | Var. |
|-----------------------------------|--|--|--------|--|--|--------|
| | (millones de pesos excepto donde se indique) | | | (millones de dólares excepto donde se indique) | | |
| Cobranzas Netas | 980.8 | 970.8 | 1.0% | 48.9 | 48.4 | 1.1% |
| Ingresos por Rentas | 977.1 | 967.1 | 1.0% | 48.7 | 48.2 | 1.0% |
| Ingresos Operativos Netos (ION) | 936.4 | 928.2 | 0.9% | 46.7 | 46.3 | 0.9% |
| Margen ION | 93.4% | 93.5% | -7 pb | 93.4% | 93.5% | -7 pb |
| UAFIDA | 827.8 | 820.7 | 0.9% | 41.3 | 40.9 | 0.9% |
| Margen UAFIDA | 82.6% | 82.7% | -10 pb | 82.6% | 82.7% | -10 pb |
| FFO | 626.4 | 619.3 | 1.1% | 31.2 | 30.9 | 1.1% |
| Margen FFO | 62.5% | 62.4% | 10 pb | 62.5% | 62.4% | 10 pb |
| AFFO | 545.4 | 538.2 | 1.4% | 27.2 | 26.8 | 1.5% |
| Margen AFFO | 54.2% | 54.0% | 19 pb | 54.2% | 54.0% | 19 pb |
| Distribuciones por CBF1 (dólares) | 0.4931 | 0.4865 | 1.4% | 0.0246 | 0.0242 | 1.5% |

(1) La información sobre mismas propiedades analiza el desempeño de las propiedades industriales incluyendo las adquisiciones, desarrollos y ventas realizadas para ser comparable con 2T21.

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management y Fund Accounting

Cobranza Neta

Durante el 2T22, Terrafina registró US\$48.9 millones en cobranza netas, un incremento de 4.0% o US\$1.9 millones comparado con el 2T21. Con el propósito de alinear el ION, UAFIDA, Fondos de la Operación (FFO) y Fondos de la Operación Ajustados (AFFO) con la generación de flujos de efectivo de la operación de Terrafina, la metodología de cálculo de estas métricas se realiza a partir de la cobranza neta. Este cálculo utiliza los ingresos por rentas (ingreso facturado) menos los ingresos no cobrados del trimestre.

Ingresos por Rentas

En el 2T22, Terrafina registró US\$48.7 millones en ingresos por rentas, un incremento de 3.4% o US\$1.6 millones comparado con el 2T21.

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

Otros Ingresos Operativos

En el 2T22, se registraron US\$0.9 millones de otros ingresos operativos, una disminución de 47.9%, o US\$0.9 millones comparado con el 2T21.

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 2T22 alcanzaron US\$50.2 millones, un incremento de US\$1.1 millones o 2.2%, respecto al 2T21.

| Ingresos | 2T22 | 2T21 | Var. % | 2T22 | 2T21 | Var. % |
|---|--|--------------|---------------|--|-------------|---------------|
| | (millones de pesos excepto donde se indique) | | | (millones de dólares excepto donde se indique) | | |
| Cobranza Neta ¹ | 980.8 | 941.6 | 4.2% | 48.9 | 47.0 | 4.0% |
| Ingresos por Rentas | 977.1 | 943.2 | 3.6% | 48.7 | 47.1 | 3.4% |
| Ingresos No Cobrados del Trimestre | -50.7 | -62.9 | -19.3% | -2.5 | -3.1 | -19.4% |
| Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior | 54.4 | 61.3 | -11.2% | 2.7 | 3.1 | -11.3% |
| Ingresos Devengados ² | 10.6 | 3.7 | 186.4% | 0.5 | 0.2 | 186.1% |
| Otros Ingresos Operativos | 18.7 | 35.9 | -47.8% | 0.9 | 1.8 | -47.9% |
| Gastos Reembolsables como Ingresos ³ | 5.8 | 6.7 | -13.3% | 0.3 | 0.3 | -13.5% |
| Mejoras de Inquilinos Reembolsables | 4.0 | 4.3 | -7.4% | 0.2 | 0.2 | -7.5% |
| Otros Ingresos No Monetarios | 8.9 | 24.9 | -64.2% | 0.4 | 1.2 | -64.2% |
| Ingresos Netos ⁴ | 1,006.4 | 982.7 | 2.4% | 50.2 | 49.1 | 2.2% |

(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 para el 2T22 fueron US\$8.8 millones. Estos gastos estuvieron relacionados principalmente con reparaciones y mantenimiento, gastos de impuestos y seguros.

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 2T22, Terrafina registró US\$46.7 millones de ION, un incremento de US\$1.6 millones o 3.5% comparado con el 2T21. El margen ION disminuyó 30 puntos base para ubicarse en 93.4% comparado con 93.7% del 2T21.

La siguiente tabla muestra el cálculo del ION para el cierre del 2T22:

| Ingreso Operativo Neto | 2T22 | 2T21 | Var. % | 2T22 | 2T21 | Var. % |
|---|---|--------------|---------------|---|--------------|---------------|
| | <i>(millones de pesos excepto donde se indique)</i> | | | <i>(millones de dólares excepto donde se indique)</i> | | |
| Cobranza Neta ¹ | 980.8 | 941.6 | 4.2% | 48.9 | 47.0 | 4.0% |
| Otros Ingresos Operativos ² | 21.4 | 22.4 | -4.4% | 1.1 | 1.1 | -4.3% |
| Ingresos Netos para el Cálculo del ION | 1,002.2 | 963.9 | 4.0% | 50.0 | 48.2 | 3.8% |
| Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes | -6.1 | -4.7 | 30.9% | -0.3 | -0.2 | 24.6% |
| Impuestos Propiedad | -20.3 | -20.2 | 0.8% | -1.0 | -1.0 | 0.0% |
| Comisión por Administración de Propiedad | -19.3 | -18.8 | 2.9% | -1.0 | -0.9 | 1.8% |
| Electricidad | -1.2 | -1.9 | -36.9% | -0.1 | -0.1 | -36.9% |
| Seguros Propiedad | -9.3 | -7.7 | 20.5% | -0.5 | -0.4 | 23.5% |
| Seguridad | -6.2 | -4.5 | 37.3% | -0.3 | -0.2 | 37.2% |
| Otros Gastos Operativos | -3.4 | -2.2 | 53.3% | -0.2 | -0.1 | 40.5% |
| Gastos Operativos de Bienes Raíces para el Cálculo del ION | -65.8 | -60.0 | 9.8% | -3.3 | -3.0 | 8.7% |
| Ingreso Operativo Neto ³ | 936.4 | 904.0 | 3.6% | 46.7 | 45.1 | 3.5% |
| <i>Margen ION</i> | <i>93.4%</i> | <i>93.7%</i> | <i>-30 pb</i> | <i>93.4%</i> | <i>93.7%</i> | <i>-30 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 gastos provenientes de factores externos como financiamiento e impuestos a la utilidad. El ION es resultado de ingresos por rentas y los reembolsos 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 2T22 fueron US\$5.5 millones, un incremento de 2.9% o US\$0.2 millones comparado con el 2T21.

La integración de las comisiones y gastos de administración del 2T22 fue la siguiente:

| Comisiones y Gastos de Admón. | 2T22 | 2T21 | Var. % | 2T22 | 2T21 | Var. % |
|--|---|---------------|-------------|---|-------------|-------------|
| | <i>(millones de pesos excepto donde se indique)</i> | | | <i>(millones de dólares excepto donde se indique)</i> | | |
| Comisión por Asesoría ¹ | -66.0 | -60.1 | 9.8% | -3.3 | -3.0 | 9.6% |
| Servicios Profesionales y de Consultoría | -12.9 | -13.7 | -5.6% | -0.6 | -0.7 | -5.7% |
| Sueldos, Honorarios de Admón. y Otros Gastos | -31.6 | -33.5 | -5.4% | -1.6 | -1.7 | -5.5% |
| Total Comisiones y Gastos de Admón. | -110.5 | -107.2 | 3.1% | -5.5 | -5.4 | 2.9% |

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 2T22, la UAFIDA aumentó US\$1.2 millones o 2.9% comparado con 2T21, acumulando US\$41.3 millones. El margen UAFIDA fue de 82.6%, un decremento de 70 puntos base, comparado con el 2T21.

La siguiente tabla muestra el cálculo de la UAFIDA para el cierre del 2T22:

| UAFIDA | 2T22 | 2T21 | Var. % | 2T22 | 2T21 | Var. % |
|---|---|--------------|---------------|---|--------------|---------------|
| | <i>(millones de pesos excepto donde se indique)</i> | | | <i>(millones de dólares excepto donde se indique)</i> | | |
| Cobranza Neta ¹ | 980.8 | 941.6 | 4.2% | 48.9 | 47.0 | 4.0% |
| Otros Ingresos Operativos ² | 21.4 | 22.4 | -4.4% | 1.1 | 1.1 | -4.3% |
| Gastos de Bienes Raíces | -72.6 | -62.5 | 16.1% | -3.6 | -3.1 | 15.0% |
| Gastos Operativos de Bienes Raíces para Cálculo del ION | -65.8 | -60.0 | 9.8% | -3.3 | -3.0 | 8.7% |
| Publicidad | -0.1 | -0.1 | - | 0.0 | 0.0 | - |
| Gastos Admón. Seguros Propiedad | -0.9 | -0.8 | 18.0% | 0.0 | 0.0 | 17.8% |
| Otros Gastos Admón. Bienes Raíces | -5.7 | -1.7 | 240.8% | -0.3 | -0.1 | 241.3% |
| Comisiones y Gastos Admón. | -101.8 | -98.0 | 3.8% | -5.1 | -4.9 | 3.7% |
| Comisión del Asesor Externo | -66.0 | -60.1 | 9.8% | -3.3 | -3.0 | 9.6% |
| Comisiones Legales, Admón. y Profesionales | -23.0 | -21.6 | 6.4% | -1.1 | -1.1 | 6.3% |
| Honorarios del Fiduciario | -2.4 | -2.6 | -5.6% | -0.1 | -0.1 | -5.8% |
| Sueldos | -9.0 | -12.6 | -28.9% | -0.4 | -0.6 | -28.9% |
| Otros Gastos | -1.5 | -1.2 | 25.4% | -0.1 | -0.1 | 25.2% |
| UAFIDA ³ | 827.8 | 803.4 | -20.3% | 41.3 | 40.1 | 2.9% |
| <i>Margen UAFIDA</i> | <i>82.6%</i> | <i>83.3%</i> | <i>-70 pb</i> | <i>82.6%</i> | <i>83.3%</i> | <i>-70 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

El costo financiero para el 2T22 fue de US\$10.9 millones, aumentando 0.9% o US\$0.1 millones comparado con el 2T21.

| Costo Financiero | 2T22 | 2T21 | Var. % | 2T22 | 2T21 | Var. % |
|-----------------------|---|---------------|-------------|---|--------------|-------------|
| | <i>(millones de pesos excepto donde se indique)</i> | | | <i>(millones de dólares excepto donde se indique)</i> | | |
| Intereses Financieros | -202.6 | -207.8 | -2.5% | -10.1 | -10.4 | -2.7% |
| Gastos de Deuda | -16.6 | -8.8 | 90.0% | -0.8 | -0.4 | 89.8% |
| Recurrente | 0.0 | 0.0 | - | 0.0 | 0.0 | - |
| No Recurrente | -16.6 | -8.8 | 90.0% | -0.8 | -0.4 | 89.8% |
| Productos Financieros | 1.1 | 0.7 | 48.7% | 0.1 | 0.0 | 48.2% |
| Total | -218.1 | -215.9 | 1.0% | -10.9 | -10.8 | 0.9% |

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

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

Durante el 2T22, el FFO aumentó US\$1.5 millones, o 4.9%, comparado con el 2T21, para alcanzar los US\$31.2 millones. El margen FFO fue de 62.5%, un aumento de 67 puntos base respecto al 2T21.

Adicionalmente, el AFFO para el 2T22 fue de US\$27.2 millones, aumentando US\$1.3 millones o 4.9% comparado con el 2T21. El margen AFFO registrado fue de 54.2%, un incremento de 62 puntos base respecto al 2T21.

| Fondos de la Operación (FFO) | 2T22 | 2T21 | Var. % | 2T22 | 2T21 | Var. % |
|---|---|--------------|---------------|---|--------------|---------------|
| | <i>(millones de pesos excepto donde se indique)</i> | | | <i>(millones de dólares excepto donde se indique)</i> | | |
| UAFIDA | 827.8 | 803.4 | 3.0% | 41.3 | 40.1 | 2.9% |
| Costo Financiero ¹ | -201.5 | -207.1 | -2.7% | -10.0 | -10.3 | -2.9% |
| Fondos de la Operación (FFO) | 626.4 | 596.3 | 5.0% | 31.2 | 29.8 | 4.9% |
| <i>Margen FFO</i> | <i>62.5%</i> | <i>61.8%</i> | <i>67 pb</i> | <i>62.5%</i> | <i>61.8%</i> | <i>67 pb</i> |
| Mejoras de los Inquilinos | -46.1 | -41.6 | 10.7% | -2.3 | -2.1 | 10.5% |
| Comisiones de Arrendamiento | -26.2 | -26.4 | -0.7% | -1.3 | -1.3 | -0.5% |
| Otros No Recurrentes ² | -8.7 | -9.2 | -5.3% | -0.4 | -0.5 | -5.4% |
| Fondos de la Operación Ajustado (AFFO) | 545.4 | 519.2 | 5.1% | 27.2 | 25.9 | 4.9% |
| <i>Margen AFFO</i> | <i>54.2%</i> | <i>53.6%</i> | <i>62 pb</i> | <i>54.2%</i> | <i>53.6%</i> | <i>62 pb</i> |

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

| FFO por CBFi | 2T21 | 3T21 | 4T21 | 1T22 | 2T22 | Var. (2T22 - 2T21) |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------------------|
| CBFi en Circulación (millones de CBFis) | 790.6 | 790.6 | 784.1 | 781.0 | 774.3 | -2.1% |
| Fondos de la Operación (FFO) (millones de pesos) | 596.3 | 597.3 | 617.7 | 652.2 | 626.4 | 5.0% |
| FFO por CBFi (pesos) | 0.7543 | 0.7554 | 0.7878 | 0.8351 | 0.8090 | 7.3% |
| Fondos de la Operación (FFO) (millones de dólares) | 29.8 | 29.9 | 29.8 | 31.8 | 31.2 | 4.9% |
| FFO por CBFi (dólares) | 0.0377 | 0.0378 | 0.0380 | 0.0407 | 0.0403 | 7.1% |

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Utilidad Integral

La utilidad integral de Terrafina para el 2T22 fue de US\$135.3 millones comparado con US\$36.9 millones registrados en el 2T21.

La siguiente tabla muestra el cálculo de la utilidad integral para el cierre del 2T22:

| Utilidad Integral | 2T22 | 2T21 | Var. % | 2T22 | 2T21 | Var. % |
|--|---|----------------|---------------|---|-------------|---------------|
| | <i>(millones de pesos excepto donde se indique)</i> | | | <i>(millones de dólares excepto donde se indique)</i> | | |
| Ingresos Netos | 1,006.4 | 982.7 | 2.4% | 50.2 | 49.1 | 2.3% |
| Gastos de Bienes Raíces e Impuestos | -176.5 | -156.7 | 12.6% | -8.8 | -7.8 | 12.3% |
| Honorarios y Gastos Diversos | -110.5 | -107.2 | 3.1% | -5.5 | -5.4 | 2.9% |
| Utilidad (Pérdida) Neta por Venta de Propiedades de Inversión | -0.3 | 30.3 | - | - | 1.5 | - |
| Reserva de Cuentas por Cobrar por la Venta de Propiedades de inversión | - | - | - | - | - | - |
| Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión | 1,017.4 | 230.5 | 341.3% | 50.9 | 11.5 | 342.7% |
| Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados | 0.0 | 7.8 | - | 0.0 | 0.4 | - |
| Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos | 1,613.1 | 498.8 | 223.4% | 80.8 | 24.9 | 224.4% |
| Ganancia (pérdida) neta realizada por los instrumentos financieros derivados | 0.0 | -8.0 | - | 0.0 | -0.4 | - |
| Ganancia (Pérdida) Cambiaria | 4.6 | 10.5 | -56.4% | 0.2 | 0.5 | -56.1% |
| Utilidad Operativa | 3,354.2 | 1,488.8 | 125.3% | 167.8 | 74.3 | - |

| | | | | | | |
|--|----------------|----------------|----------------|--------------|-------------|---------------|
| Producto Financiero | 1.1 | 0.7 | 48.7% | 0.1 | 0.0 | 48.2% |
| Gastos Financieros | -219.2 | -216.6 | 1.2% | -10.9 | -10.8 | 1.1% |
| Gastos Financieros Netos | -218.1 | -215.9 | 1.0% | -10.9 | -10.8 | 0.9% |
| Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación | 119.9 | 23.0 | 420.3% | 6.0 | 1.2 | 422.0% |
| Utilidad (Pérdida) Neta | 3,256.0 | 1,295.9 | 151.2% | 162.9 | 64.7 | 151.9% |
| Reclasificación después Utilidad (Pérdida) Neta - Ajuste de Conversión Cambiaria | -11.9 | -1,184.8 | -99.0% | 0.0 | 0.0 | - |
| Cambios en el Valor Razonable de los Préstamos a través de Otros Resultados Integrales | -551.9 | -548.5 | 0.6% | -27.6 | -27.7 | -0.3% |
| Utilidad Integral | 2,692.2 | -437.4 | -715.5% | 135.3 | 36.9 | 266.2% |

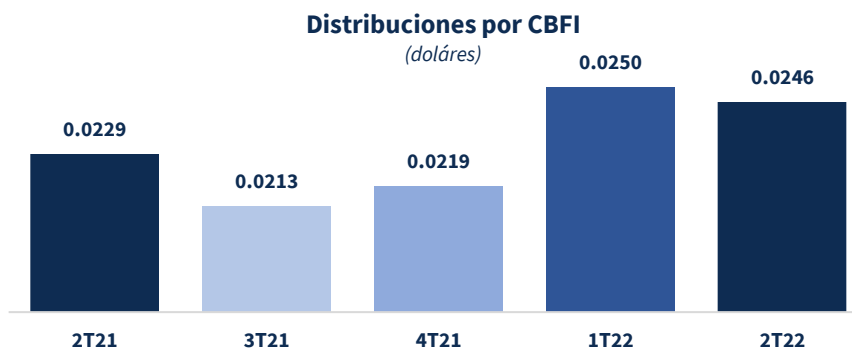
Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Distribuciones por CBFIs

Para el 2T22, Terrafina distribuyó un total de US\$19.0 millones, equivalente a US\$0.0246 por CBFI. Es importante mencionar que las distribuciones pagadas corresponden al 70% del AFFO generado en el trimestre.

| Distribuciones <i>(millones de pesos excepto donde se indique)</i> | 2T21 | 3T21 | 4T21 | 1T22 | 2T22 | Var. % (2T22-2T21) |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------------------------|
| CBFIs en Circulación ¹ (millones de CBFIs) | 790.6 | 790.6 | 788.8 | 781.0 | 774.3 | -2.1% |
| Precio del CBFI ² | 30.65 | 30.88 | 27.77 | 27.87 | 27.09 | -11.6% |
| Distribuciones | 363.4 | 337.2 | 359.1 | 401.2 | 381.8 | 5.1% |
| Distribuciones por CBFI | 0.4597 | 0.4266 | 0.4553 | 0.5138 | 0.4931 | 7.3% |
| Tipo de Cambio USD/MXN (promedio cierre del periodo) | 20.04 | 20.01 | 20.75 | 20.52 | 20.05 | 0.1% |
| Distribuciones (millones de dólares) | 18.1 | 16.9 | 17.3 | 19.6 | 19.0 | 4.9% |
| Distribución por CBFI (dólares) | 0.0229 | 0.0213 | 0.0219 | 0.0250 | 0.0246 | 7.1% |
| <i>Rendimiento de la Distribución Anualizada³</i> | <i>6.0%</i> | <i>5.5%</i> | <i>6.6%</i> | <i>7.4%</i> | <i>7.3%</i> | <i>128 pb</i> |

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



Deuda

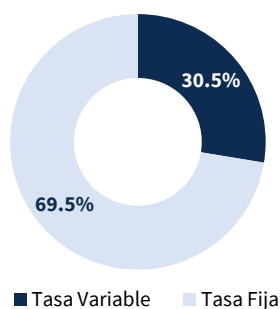
Al 30 de junio de 2022, la deuda total de Terrafina fue de US\$839.5 millones. El costo promedio de la deuda de largo plazo fue de 4.44%. La totalidad de la deuda está denominada en dólares.

| Deuda | | | | | | |
|---------------------------------|--|-------------------|---------------------|-----------------|---------------|------------------|
| | Denominación | Millones de pesos | Millones de dólares | Tasa de Interés | Términos | Plazo |
| <i>(al 30 de junio de 2022)</i> | | | | | | |
| Deuda Largo Plazo | | | | | | |
| | Metlife | Dólares | 2,997.7 | 150.0 | 4.75% | Interés Ene 2027 |
| | BBVA | Dólares | 3,720.8 | 186.2 | Libor + 2.30% | Interés Jul 2026 |
| | BBVA Crédito Revolvente | Dólares | 1,641.2 | 82.1 | Libor + 2.25% | Interés Jul 2026 |
| | Notas Quirografarias (2029) ¹ | Dólares | 9,216.7 | 461.2 | 4.962% | Interés Jul 2029 |
| Deuda Total | | | 17,576.5 | 879.5 | | |
| Efectivo Neto | | | 798.9 | 40.0 | | |
| Deuda Neta | | | 16,777.6 | 839.5 | | |

*(1) Valor del bono a costo: US\$500 millones / Ps. 9,992 millones.
Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting y Capital Markets*

Clasificación por Tasa de Interés

(al 30 de junio de 2022)



Las siguientes tablas muestran el nivel de apalancamiento e índice de cobertura al 30 de junio de 2022:

| Apalancamiento (LTV) | | |
|------------------------------------|---------------------|-----------------------|
| | (millones de pesos) | (millones de dólares) |
| <i>(al 30 de junio de 2022)</i> | | |
| Activos Totales | 54,681.1 | 2,736.1 |
| Deuda Total (costo histórico) | 18,575.2 | 929.5 |
| Apalancamiento ¹ | | 34.0% |

*(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) | | | |
|---|---------------------------|----------------------------|------------------------------|
| | <i>periodo</i> | <i>(millones de pesos)</i> | <i>(millones de dólares)</i> |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 30 de junio 2022 | 798.9 | 40.0 |
| Impuestos por recuperar | Σ siguientes 6 trimestres | 127.2 | 6.4 |
| UAFI ¹ después de distribuciones | Σ siguientes 6 trimestres | 3,080.0 | 153.6 |
| Línea Disponible de Crédito | 30 de junio 2022 | 4,356.7 | 218.0 |
| Pago de Intereses | Σ siguientes 4 trimestres | 889.5 | 44.5 |
| Pago de Principal | Σ siguientes 4 trimestres | 0.0 | 0.0 |
| CapEx Recurrente | Σ siguientes 6 trimestres | 387.0 | 19.4 |
| Gastos de Desarrollo | Σ siguientes 6 trimestres | 1,500.0 | 75.1 |
| Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD) ² | | | 3.0x |

(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 30 de junio de 2022, Terrafina se encontraba en total cumplimiento con las obligaciones impuestas en la emisión de su bono con vencimiento en el año 2029 como se muestra en la siguiente tabla:

| Obligaciones de cumplimiento Bono Sin Garantía | | |
|--|-----------|---------------------------------------|
| | Terrafina | Obligaciones de Cumplimiento del Bono |
| <i>(al 30 de junio de 2022)</i> | | |
| Apalancamiento (LTV) ¹ | 32.5% | ≤ 60% |
| Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD) ² | 3.8x | ≥ 1.5x |
| Límite de Deuda Garantizada a Activos Totales | 5.5% | ≤ 40% |
| Límite de Activos no Gravados a Deuda No Garantizada | 315.5% | ≥ 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

Actividad Recompra de CBFIs

En el 2T22, Terrafina compró 5,964,259 CBFIs a un precio promedio ponderado de Ps. 27.63 para cerrar el segundo trimestre con un total de 776,058,181 CBFIs en circulación.

| Fondo de Recompra CBFIs | |
|--|-------------|
| | 2T22 |
| CBFIs en circulación al inicio del trimestre | 782,022,440 |
| Actividad de recompra durante el trimestre | 5,964,259 |
| CBFIs en circulación al cierre del trimestre | 776,058,181 |
| Precio promedio ponderado a la compra <i>(pesos)</i> | 27.63 |

GUÍA

Terrafina estima alcanzar los siguientes resultados (mismas propiedades) para el año completo 2022:

| Guía 2022 | |
|---|--|
| Ocupación al cierre de año | 94%-95% |
| Porcentaje del reparto de distribuciones ¹ | 70% |
| Distribución anual por CBF1 | \$0.0910 centavos de dólar - \$0.0920 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 2T22, los siguientes bancos e instituciones publicaban reportes sobre Terrafina:

- Actinver
- Banorte
- Barclays
- BBVA
- BofA
- BTG Pactual
- BX+
- Bradesco
- Citi Banamex
- Credit Suisse
- GBM
- HSBC
- Itaú BBA
- JPMorgan
- Monex
- Morgan Stanley
- Scotiabank
- Santander
- UBS

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 279 propiedades, que incluyen 275 naves industriales, con un total aproximado de 39.0 millones de pies cuadrados de ARB y 4 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.com

Acerca de PGIM Real Estate

Como uno de los administradores inmobiliarios más grandes del mundo con \$208.7 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 \$1.6 billones 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 <https://www.pgim.com/real-estate/>.

¹ Al 31 de marzo de 2022. Incluye \$45.9 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 \$ 1.6 billones de dólares americanos en activos bajo administración (AUM, por sus siglas en inglés) al 31 de marzo de 2022. 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 Prudential Financial, Inc. (PFI) es el décimo gestor de inversiones (de 527 empresas encuestadas) en términos de activos globales bajo gestión, según la lista Top Money Managers de Pensions & Investments publicada el 1 de junio de 2020. Esta clasificación representa los activos globales gestionados por PFI al 31 de marzo de 2020.

Conferencia Telefónica



TerraFina
(BMV: TERRA13)

Cordialmente lo invita a participar en la teleconferencia de resultados del segundo trimestre del 2022

Viernes 22 de julio de 2022

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. +1-888-506-0062

Internacional (marcación fuera de los E.E.U.U.) +1-973-528-0011

México (sin costo) 55-8526-2489

Código de acceso a la conferencia: 903864

Audio Webcast Link

<https://www.webcaster4.com/Webcast/Page/2133/45842>

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: 45842

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 2T22 (dólares) ¹ | 1.35 |
| (x) CBFIs (millones de certificados) | 774.3 |
| (=) Capitalización del Mercado | 1,046.0 |
| (+) Deuda Total | 879.5 |
| (-) Efectivo | 40.0 |
| (=) Valor de la Empresa | 1,885.6 |
| (-) Reserva Territorial | 24.4 |
| (=) Valor Implícito Operativo de los Bienes Raíces | 1,861.2 |
| Ingreso Operativo Neto (ION) 2022e | 180.0 |
| Tasa Cap Rate Implícita | 9.7% |

Datos expresados en millones de dólares excepto donde se indique.

(1) Precio promedio: Ps.27.09 y tipo de cambio: Ps.20.05

| Cálculo Cap Rate con NAV | |
|---|----------------|
| (+) Propiedades de Inversión (excluyendo reserva territorial) | 2,566.4 |
| (+) Reserva Territorial | 24.4 |
| (+) Efectivo | 40.0 |
| (-) Deuda Total y Pasivos | 879.5 |
| (=) NAV | 1,751.3 |
| (/) CBFIs (millones de certificados) | 774.3 |
| (=) NAV por CBFI (dólares) | 2.26 |

| | |
|--|----------------|
| Precio CBFI (cálculo por NAV) | 2.26 |
| (x) CBFIs (millones de acciones) | 774.3 |
| (=) Valor de la Empresa | 1,751.3 |
| (+) Deuda Total y Pasivos | 879.5 |
| (-) Efectivo | 40.0 |
| (=) Valor de la Empresa | 2,590.8 |
| (-) Reserva Territorial | 24.4 |
| (=) Valor Implícito en la Operación | 2,566.4 |
| Ingreso Operativo Neto (ION) 2022e | 180.0 |
| Tasa Cap Rate Implícita | 7.0% |

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 | | 2T22 | 2T21 | 2T22 | 2T21 |
|---------------------|--|----------------------------|--------------|------------------------------|-------------|
| | | <i>(millones de pesos)</i> | | <i>(millones de dólares)</i> | |
| <i>cálculo ION</i> | Cobranza Neta ¹ | 980.8 | 941.6 | 48.9 | 47.0 |
| <i>cálculo ION</i> | Ingresos por Rentas | 977.1 | 943.2 | 48.7 | 47.1 |
| <i>cálculo ION</i> | Ingresos No Cobrados del Trimestre | -50.7 | -62.9 | -2.5 | -3.1 |
| <i>cálculo ION</i> | Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior | 54.4 | 61.3 | 2.7 | 3.1 |
| <i>No Monetario</i> | Ingresos Devengados ² | 10.6 | 3.7 | 0.5 | 0.2 |
| | Otros Ingresos Operativos | 18.7 | 35.9 | 0.9 | 1.8 |
| <i>cálculo ION</i> | Gastos Reembolsables como Ingresos ³ | 5.8 | 6.7 | 0.3 | 0.3 |
| <i>cálculo AFFO</i> | Mejoras de Inquilinos Reembolsables | 4.0 | 4.3 | 0.2 | 0.2 |
| <i>No Monetario</i> | Otros Ingresos No Monetarios | 8.9 | 24.9 | 0.4 | 1.2 |
| | Ingresos Netos | 1,006.4 | 982.7 | 50.2 | 49.1 |
| <i>cálculo ION</i> | Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación ⁴ | 15.6 | 15.7 | 0.8 | 0.8 |

(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 | | 2T22 | 2T21 | 2T22 | 2T21 |
|-------------------------------------|--|----------------------------|---------------|------------------------------|-------------|
| | | <i>(millones de pesos)</i> | | <i>(millones de dólares)</i> | |
| | Reparaciones y Mantenimiento | -56.2 | -50.6 | -2.8 | -2.5 |
| <i>cálculo ION</i> | Recurrente | -6.1 | -4.7 | -0.3 | -0.2 |
| <i>cálculo AFFO</i> | No Recurrente | -50.1 | -46.0 | -2.5 | -2.3 |
| | Impuestos Propiedad | -21.4 | -31.6 | -1.1 | -1.6 |
| <i>cálculo ION</i> | Operativos | -20.3 | -20.2 | -1.0 | -1.0 |
| <i>No Monetarios</i> | No Operativos | -1.0 | -11.4 | -0.1 | -0.6 |
| <i>cálculo ION</i> | Comisión por Administración de Propiedad | -19.3 | -18.8 | -1.0 | -0.9 |
| <i>cálculo ION</i> | Electricidad | -1.2 | -1.9 | -0.1 | -0.1 |
| <i>cálculo AFFO</i> | Comisión Agentes | -26.2 | -26.4 | -1.3 | -1.3 |
| | Seguro de Cobertura de Propiedad | -10.2 | -8.5 | -0.5 | -0.4 |
| <i>cálculo ION</i> | Operativos | -9.3 | -7.7 | -0.5 | -0.4 |
| <i>cálculo UAFIDA</i> | Administrativos | -0.9 | -0.8 | 0.0 | 0.0 |
| <i>cálculo ION</i> | Seguridad | -6.2 | -4.5 | -0.3 | -0.2 |
| <i>cálculo UAFIDA</i> | Publicidad | -0.1 | -0.1 | 0.0 | 0.0 |
| | Otros Gastos | -29.7 | -3.9 | -1.5 | -0.2 |
| <i>cálculo ION</i> | Relacionados con la Operación | -3.4 | -2.2 | -0.2 | -0.1 |
| <i>No Monetarios</i> | No Relacionados con la Operación | -20.6 | 0.0 | -1.0 | 0.0 |
| <i>cálculo UAFIDA</i> | Administrativos | -5.7 | -1.7 | -0.3 | -0.1 |
| <i>No Monetarios</i> | Estimación Cuentas Cobro Dudoso | -6.0 | -10.5 | -0.3 | -0.5 |
| Gastos Bienes Raíces Totales | | -176.5 | -156.7 | -8.8 | -7.8 |

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 | | 2T22 | 2T21 | 2T22 | 2T21 |
|--|--------------------------------|----------------------------|---------------|------------------------------|-------------|
| | | <i>(millones de pesos)</i> | | <i>(millones de dólares)</i> | |
| cálculo UAFIDA | Comisión del Asesor Externo | -66.0 | -60.1 | -3.3 | -3.0 |
| | Honorarios Legales | -6.8 | -7.7 | -0.3 | -0.4 |
| cálculo UAFIDA | Recurrentes | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| cálculo AFFO | No Recurrentes | -6.8 | -7.7 | -0.3 | -0.4 |
| | Otros Honorarios Profesionales | -6.1 | -5.9 | -0.3 | -0.3 |
| cálculo UAFIDA | Recurrentes | -4.2 | -4.5 | -0.2 | -0.2 |
| cálculo AFFO | No Recurrentes | -1.9 | -1.5 | -0.1 | -0.1 |
| | Honorarios Administrativos | -18.8 | -17.1 | -0.9 | -0.9 |
| cálculo UAFIDA | Recurrentes | -18.8 | -17.1 | -0.9 | -0.9 |
| No Operativos | No Recurrentes ¹ | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| cálculo UAFIDA | Sueldos | -9.0 | -12.6 | -0.4 | -0.6 |
| cálculo UAFIDA | Honorarios del Fiduciario | -2.4 | -2.6 | -0.1 | -0.1 |
| cálculo UAFIDA | Otros Gastos | -1.5 | -1.2 | -0.1 | -0.1 |
| Comisiones y Gastos de Admón. Totales | | -110.5 | -107.2 | -5.5 | -5.4 |

(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) | | |
|--|----------------------------|------------------------------|
| | 2T22 | 2T22 |
| | <i>(millones de pesos)</i> | <i>(millones de dólares)</i> |
| Utilidad (Pérdida) Integral | 2,692.2 | 135.3 |
| <i>Sumar (Restar) Ajustes de Conversión Cambiaria:</i> | | |
| Ajuste de Conversión Cambiaria | 11.9 | 0.0 |
| Cambios Valor Razonable de los Préstamos de Otros Resultados Integrales | 551.9 | 27.6 |
| <i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero:</i> | | |
| Gastos de Deuda No Recurrente | 16.6 | 0.8 |
| <i>Sumar (Restar) Ajustes No Monetarios:</i> | | |
| Ganancia (Pérdida) Cambiaria | -4.6 | -0.2 |
| Ganancia (pérdida) por los Instrumentos Financieros Derivados | 0.0 | 0.0 |
| Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos | -1613.1 | -80.8 |
| Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados | 0.0 | 0.0 |
| Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión | -1,017.4 | -50.9 |
| <i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i> | | |
| Impuestos Propiedad No Operativos | 1.0 | 0.1 |
| Estimación Cuentas Cobro Dudoso | 6.0 | 0.3 |
| Otros Gastos No Monetarios | 20.6 | 1.0 |
| <i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i> | | |
| Ingresos No Cobrados del Trimestre | -50.7 | -2.5 |
| Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior | 54.4 | 2.7 |
| Ajuste Valor Razonable de las Propiedades de Inversión JVs | -103.9 | -5.3 |
| Ingresos Devengados | -10.6 | -0.5 |
| Otros Ingresos No Monetarios | -8.9 | -0.4 |
| <i>Sumar (Restar) Honorarios Administrativos No Operativos</i> | | |
| Honorarios Administrativos No Operativos | 0.0 | 0.0 |
| Fondos de la Operación Ajustados (AFFO) | 545.4 | 27.2 |

| Reconciliación de Utilidad (Pérdida) a FFO, UAFIDA y ION | | |
|---|----------------------------|------------------------------|
| | 2T22 | 2T22 |
| | <i>(millones de pesos)</i> | <i>(millones de dólares)</i> |
| Utilidad (Pérdida) Integral | 2,692.2 | 135.3 |
| <i>Sumar (Restar) Ajustes de Conversión Cambiaria:</i> | | |
| Ajuste de Conversión Cambiaria | 11.9 | 0.0 |
| Cambios Valor Razonable de los Préstamos de Otros Resultados Integrales | 551.9 | 27.6 |
| <i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero:</i> | | |
| Gastos de Deuda No Recurrente | 16.6 | 0.8 |
| <i>Sumar (Restar) Ajustes No Monetarios:</i> | | |
| Ganancia (Pérdida) Cambiaria | -4.6 | -0.2 |
| Ganancia (pérdida) por los Instrumentos Financieros Derivados | 0.0 | 0.0 |
| Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos | -1,613.1 | -80.8 |
| Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados | 0.0 | 0.0 |
| Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión | -1,017.4 | -50.9 |
| <i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i> | | |
| Reparaciones y Mantenimiento No Recurrente | 50.1 | 2.5 |
| Impuestos Propiedad No Operativos | 1.0 | 0.1 |
| Comisiones Arrendamiento | 26.2 | 1.3 |
| Estimación Cuentas Cobro Dudoso | 6.0 | 0.3 |
| Otros Gastos No Monetarios | 20.6 | 1.0 |
| Honorarios Legales No Recurrentes | 6.8 | 0.3 |
| Otros Honorarios Profesionales No Recurrentes | 1.9 | 0.1 |
| <i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i> | | |
| Ingresos No Cobrados del Trimestre | -50.7 | -2.5 |
| Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior | 54.4 | 2.7 |
| Ajuste Valor Razonable de las Propiedades de Inversión JVs | -103.9 | -5.3 |
| Ingresos Devengados | -10.6 | -0.5 |
| Otros Ingresos No Monetarios | -8.9 | -0.4 |

| | | |
|---|----------------|-------------|
| Mejoras de Inquilinos Reembolsables | -4.0 | -0.2 |
| <i>Sumar (Restar) Honorarios Administrativos No Operativos</i> | | |
| Honorarios Administrativos No Operativos | 0.0 | 0.0 |
| Fondos de la Operación (FFO) | 626.4 | 31.2 |
| <i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero</i> | | |
| Intereses Financieros | 202.6 | 10.1 |
| Gastos de Deuda Recurrentes | 0.0 | 0.0 |
| Productos Financieros | -1.1 | -0.1 |
| UAFIDA | 827.9 | 41.3 |
| <i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i> | | |
| Comisión del Asesor Externo | 66.0 | 3.3 |
| Honorarios Legales Recurrentes | 0.0 | 0.0 |
| Otros Honorarios Profesionales Recurrentes | 4.2 | 0.2 |
| Honorarios Administrativos | 18.8 | 0.9 |
| Sueldos | 9.0 | 0.4 |
| Honorarios del Fiduciario | 2.4 | 0.1 |
| Otros Gastos | 1.5 | 0.1 |
| Publicidad | 0.1 | 0.0 |
| Seguro de Cobertura de Propiedad Administrativos | 0.9 | 0.0 |
| Otros Gastos Administrativos | 5.7 | 0.3 |
| ION | 936.4 | 46.7 |
| <i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i> | | |
| Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes | 6.1 | 0.3 |
| Impuestos Propiedad Recurrentes | 20.3 | 1.0 |
| Comisión por Administración de Propiedad | 19.3 | 1.0 |
| Electricidad | 1.2 | 0.1 |
| Seguro de Cobertura de Propiedad Operativos | 9.3 | 0.5 |
| Seguridad | 6.2 | 0.3 |
| Otros Gastos Relacionados con la Operación | 3.4 | 0.2 |
| <i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i> | | |
| Otros Ingresos No Monetarios | 8.9 | 0.4 |
| Ingresos Devengados | 10.6 | 0.5 |
| Ingresos No Cobrados del Trimestre | 50.7 | 2.5 |
| Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior | -54.4 | -2.7 |
| Mejoras de Inquilinos Reembolsables | 4.0 | 0.2 |
| Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación | -15.6 | -0.8 |
| Ingresos Netos | 1,006.4 | 50.2 |

ESTADOS FINANCIEROS

| Estado de Resultados | 2T22 | 2T22 |
|---|---------------------|-----------------------|
| | (millones de pesos) | (millones de dólares) |
| Ingresos por rentas | 987,717 | 49,257 |
| Otros ingresos operativos | 18,711 | 933 |
| Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión | -155,872 | -7,779 |
| Otros gastos operativos relacionados con propiedades de inversión | -20,263 | -1,032 |
| Honorarios y gastos diversos | -110,498 | -5,511 |
| Ganancia (pérdida) realizada por venta de propiedades de inversión | -324 | -16 |
| Ganancia (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión | 1,017,366 | 50,940 |
| Ganancia (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos | 1,613,119 | 80,760 |
| Ganancia (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados | 0 | 0 |
| Ganancia (pérdida) neta realizada por los instrumentos financieros derivados | 0 | 0 |
| Ganancia (pérdida) cambiaria | 4,566 | 230 |
| Utilidad de operación | 3,354,522 | 167,781 |
| Productos financieros | 1,077 | 54 |
| Gastos financieros | -219,189 | -10,931 |
| Gastos financieros-neto | -218,112 | -10,877 |
| Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación | 119,919 | 6,004 |
| Utilidad Neta del periodo | 3,255,969 | 162,908 |
| Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte | -11,926 | 0 |
| Cambios en el valor razonable de los préstamos a valor razonable a través de otros resultados integrales | -551,873 | -27,615 |
| Utilidad integral del periodo | 2,692,170 | 135,293 |

| Balance General | 30-jun-22 | 31-mar-22 | 30-jun-22 | 31-mar-22 |
|---|-------------------------|-------------------------|---------------------------|---------------------------|
| | <i>(miles de pesos)</i> | <i>(miles de pesos)</i> | <i>(miles de dólares)</i> | <i>(miles de dólares)</i> |
| Activos | | | | |
| Activo no circulante | | | | |
| Propiedades de inversión | 51,776,563 | 50,508,397 | 2,590,810 | 2,526,152 |
| <small>(Costo: 30/06/2022 - Ps.442,163,687, US\$2,109,798; 31/03/2022 - Ps.41,882,666, US\$2,094,741)</small> | | | | |
| Inversiones a través del método de participación | 1,029,763 | 858,154 | 51,528 | 42,920 |
| Rentas diferidas por cobrar | 304,814 | 289,466 | 15,252 | 14,478 |
| Préstamo por cobrar | 135,296 | 135,361 | 6,770 | 6,770 |
| Efectivo restringido | 31,454 | 31,429 | 1,574 | 1,572 |
| Activo circulante | | | | |
| Otras cuentas por cobrar | 322,985 | 332,622 | 16,162 | 16,636 |
| Impuestos por recuperar | 127,178 | 121,134 | 6,364 | 6,058 |
| Pagos anticipados | 58,781 | 91,210 | 2,941 | 4,562 |
| Rentas diferidas por cobrar | 10,373 | 15,321 | 519 | 766 |
| Cuentas por cobrar | 84,968 | 94,234 | 4,252 | 4,713 |
| <small>(Reserva para cuentas incobrables: 30/06/2022 - Ps. 114,711, US\$5,740; 31/03/2022 - Ps. 113,779, US\$5,528)</small> | | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 798,878 | 665,261 | 39,974 | 33,273 |
| Total activos | 54,681,053 | 53,142,589 | 2,736,146 | 2,657,900 |
| Activos netos atribuible a los inversionistas (patrimonio neto) | | | | |
| Contribuciones netas | 17,971,780 | 18,136,805 | 1,520,868 | 1,529,134 |
| Utilidades acumuladas | 9,330,920 | 6,476,203 | 321,929 | 178,864 |
| Ajuste de conversión cambiaria | 9,313,088 | 9,325,014 | - | - |
| Reserva de riesgo de crédito propio | -473,634 | 78,239 | -34,306 | -6,691 |
| Total activos netos | 36,142,154 | 34,016,261 | 1,808,491 | 1,701,306 |
| Pasivos | | | | |
| Pasivo no circulante | | | | |
| Préstamos | 17,327,235 | 18,058,162 | 867,025 | 903,170 |
| <small>(Costo: 30/06/2022 - Ps. 18,325,970, US\$917,000; 31/03/2022 - Ps. 117,994,780, US\$900,000)</small> | | | | |
| Instrumentos financieros derivados | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Depósitos de arrendatario | 313,931 | 313,330 | 15,709 | 15,671 |
| Proveedores y otras cuentas por pagar | 119,191 | 98,412 | 5,964 | 4,922 |
| Pasivo circulante | | | | |
| Proveedores y otras cuentas por pagar | 396,563 | 389,958 | 19,843 | 19,504 |
| Préstamos | 249,218 | 117,484 | 12,470 | 5,876 |
| <small>(costo: 30/06/2022 - Ps. 249,218, US\$12,470; 31/03/2022 - Ps. 117,484, US\$5,876)</small> | | | | |
| Depósitos de arrendatarios | 132,761 | 148,982 | 6,643 | 7,451 |
| Total pasivo (excluyendo activo neto atribuible a los inversionistas) | 18,538,899 | 19,126,328 | 927,655 | 956,594 |
| Total pasivos y activos netos | 54,681,053 | 53,142,589 | 2,736,146 | 2,657,900 |

Estado de Flujo de Efectivo

| | jun-22 | jun-22 |
|---|-------------------|--------------------|
| | (miles de pesos) | (miles de dólares) |
| Flujos de efectivo de actividades de operación: | | |
| Utilidad (pérdida) del período | 5,667,876 | 162,908 |
| Ajustes: | | |
| Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión | -1,980,151 | -50,940 |
| Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos | -2,536,537 | -80,760 |
| Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados | - | - |
| Pérdida (utilidad) neta realizada por venta de propiedades de inversión | 324 | 16 |
| Estimación para cuentas de cobro dudoso | 7,432 | 301 |
| Intereses pagados por préstamos | 429,554 | 10,137 |
| Intereses devengados en cuentas bancarias | -1,777 | -54 |
| Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación | -123,756 | -6,004 |
| Disminución (aumento) rentas diferidas por cobrar | -24,750 | -528 |
| Disminución (aumento) en cuentas por cobrar | 25,649 | 161 |
| Disminución (aumento) en impuestos por recuperar | -50,288 | -1,264 |
| Disminución (aumento) en impuestos al valor agregado reembolsado | 20,205 | 959 |
| Disminución (aumento) en pagos anticipados | -26,463 | 1,621 |
| Disminución (aumento) en otros activos | -129,954 | 474 |
| (Disminución) aumento en depósitos de arrendatarios | 46,202 | -771 |
| (Disminución) aumento en proveedores y otras cuentas por pagar | -98,347 | 1,382 |
| Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de operación | 1,225,219 | 37,638 |
| Flujo de efectivo de actividades de inversión | | |
| Adquisiciones de propiedades de inversión | -14,180 | -706 |
| Mejoras de propiedades de inversión | -530,347 | -15,424 |
| Ingreso por disposición de propiedades de inversión | 24,471 | 1,190 |
| Intereses devengados en cuentas bancarias | 1,777 | 54 |
| Inversiones a través del método de participación | -18,956 | -1,398 |
| Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de inversión | -537,235 | -16,284 |
| Flujo de efectivo de actividades de financiamiento | | |
| Préstamos por pagar recibidos | 1,668,272 | 17,000 |
| Pago de préstamos | -1,800,016 | - |
| Intereses pagados por préstamos | -442,098 | -3,542 |
| Efectivo restringido | -39 | -2 |
| Distribuciones pagadas a inversionistas | -760,350 | -19,843 |
| Recompra de certificados | -356,583 | -8,266 |
| Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de financiamiento | -1,690,814 | -14,652 |
| (Disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo | -1,002,830 | 6,702 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período | 1,834,691 | 33,273 |
| Efectos cambiarios sobre el efectivo y equivalentes de efectivo | -32,983 | - |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo | 798,878 | 39,974 |

| 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 2022 | 18,650,342 | 10,319,798 | 157,219 | 4,089,202 | 33,216,561 |
| Contribución de capital | - | - | - | - | - |
| Distribuciones a tenedores | -321,979 | - | - | -438,371 | -760,350 |
| Recompra de certificados, incluyendo costos de transacción | -356,583 | | | | -356,583 |
| Utilidad integral | | | | | |
| Utilidad (pérdida) neta del período | - | - | - | 5,667,876 | 5,667,876 |
| Otros resultados integrales | | | | | |
| Ajuste por conversión de divisas | - | -1,006,710 | - | - | -1,006,710 |
| Ajuste por valor razonable de préstamos | - | - | -618,640 | - | -618,640 |
| Baja de reserva de riesgo de crédito propio | | | -12,213 | 12,213 | - |
| Total de utilidad (pérdida) utilidad integral | - | -1,006,710 | -630,853 | 5,680,089 | 4,042,526 |
| Activo neto (patrimonio neto) al 30 de junio de 2022 | 17,971,780 | 9,313,088 | -473,634 | 9,330,920 | 36,142,154 |
| <i>(miles de dólares)</i> | | | | | |
| Balance al 1 de enero de 2022 | 1,553,644 | - | -2,741 | 62,845 | 1,613,747 |
| Contribución de capital | - | - | - | - | - |
| Distribuciones a tenedores | -15,191 | - | - | -21,594 | -36,785 |
| Recompra de certificados, incluyendo costos de transacción | -17,584 | | | | -17,584 |
| Utilidad integral | | | | | |
| Utilidad (pérdida) neta del período | - | - | - | 280,068 | 280,068 |
| Otros resultados integrales | | | | | |
| Ajuste por conversión de divisas | - | - | - | - | - |
| Ajuste por valor razonable de préstamos | - | - | -30,954 | - | -30,954 |
| Baja de reserva de riesgo de crédito propio | | | -611 | 611 | 611 |
| Total de utilidad (pérdida) utilidad integral | - | - | -31,565 | 280,068 | 248,503 |
| Activo neto (patrimonio neto) al 30 de junio de 2022 | 1,520,868 | - | -34,306 | 321,929 | 1,808,491 |



SECOND QUARTER 2022

EARNINGS REPORT

Contacts:

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

Marimar Torreblanca
Miranda IR
Tel +52 (55) 5282-2992
E-mail: marimar.torreblanca@miranda-partners.com

Disclaimer

Mexico City, July 21st, 2022 – 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 second quarter 2022 (2Q22) 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 June 30th, 2022

OPERATING

- As of June 30th, 2022, the **occupancy rate** was 96.3%, a 240-basis point increase compared to the second quarter of 2021 (2Q21).
- **Renewal rate** for 2Q22 was 90.7%, a 1,490 basis-point increase compared to 2Q21.
- 2Q22 **Annualized average leasing rate** per square foot was US\$5.49, a 3.3% or US\$0.18 increase compared to 2Q21.
- In 2Q22, Terrafina reported a total of 39.0 million square feet (msf) of **Gross Leasable Area** (GLA) comprised of 275 properties and 291 tenants.
- 2Q22 **leasing activity** reached 1.9 msf, of which 52.4% corresponded to new leases, 31.0% to lease renewals and 16.6% to early renewals. Leasing activity was concentrated in the Chihuahua, Monclova, Ciudad Juárez, San Luis Potosí, Cuautitlán Izcalli, Guadalajara, Monterrey, Delicias, Querétaro, Ramos Arizpe, Tijuana, and Camargo markets.

FINANCIAL

- 2Q22 **net collections** (rental revenues - uncollected revenues + collected revenues) reached US\$48.9 million, a 4.0% or US\$1.9 million increase compared to 2Q21.
- 2Q22 **rental revenues** reached US\$48.7 million, a 3.4% or US\$1.6 million increase compared to 2Q21.
- 2Q22 **NOI** was US\$46.7 million, a 3.5% or US\$1.6 million increase compared to 2Q21.
- The **NOI margin** for 2Q22 was 93.4%, a 30-basis point decrease compared to 2Q21.
- 2Q22 **EBITDA** reached US\$41.3 million, a 2.9% or US\$1.2 million increase compared to 2Q21.
- The **EBITDA margin** for 2Q22 was 82.6%, a 70-basis point decrease compared to 2Q21.

- 2Q22 **adjusted funds for operations** (AFFO) reached US\$27.2 million, an increase of 4.9% or US\$1.3 million compared to 2Q21.
- The **AFFO margin** for 2Q22 was 54.2%, a 62-basis point increase compared to 2Q21.
- 2Q22 **distributions** totaled US\$19.0 million. As a result, Terrafina will distribute Ps.0.4931 per CBFi (US\$0.0246 per CBFi) for the January 1st to June 30th, 2022 period; considering the average share price of US\$1.35 for 2Q22 (Ps.27.09), Terrafina's annualized dividend yield for the quarter was 7.3%.

Operating and Financial Highlights

| Operating | Jun22 | Jun21 | Var. |
|---|-------|-------|-----------|
| Number of Developed Properties | 275 | 274 | 1 |
| Gross Leasable Area (GLA) (msf) ¹ | 39.0 | 38.9 | 0.1 |
| Land Reserves (msf) | 4.9 | 5.5 | -0.6 |
| Occupancy Rate ² | 96.3% | 93.9% | 240 bps |
| Avg. Leasing Rent/ Square Foot (dollars) | 5.49 | 5.31 | 0.18 |
| Weighted Average Remaining Lease Term (years) | 3.6 | 3.6 | 0.0 |
| Renewal Rate ³ | 90.7% | 75.8% | 1,490 bps |

| Quarterly Financial | 2Q22 | 2Q21 | Var. | 2Q22 | 2Q21 | Var. |
|--|---|--------|---------|---|---------|---------|
| | fx | | | 20.0519 | 20.0366 | |
| | (millions of pesos unless otherwise stated) | | | (millions of dollars unless otherwise stated) | | |
| Net Collections ⁴ | 980.8 | 941.6 | 4.2% | 48.9 | 47.0 | 4.0% |
| Rental Revenues ⁵ | 977.1 | 943.2 | 3.6% | 48.7 | 47.1 | 3.4% |
| Other Operating Income | 18.7 | 35.9 | -47.8% | 0.9 | 1.8 | -47.9% |
| Cash-basis Revenues ⁶ | 1,002.2 | 963.9 | 4.0% | 50.0 | 48.2 | 3.8% |
| Cash-basis Revenues + Tenant Improvement Reimbursements ⁷ | 1,006.2 | 968.3 | 3.9% | 50.2 | 48.4 | 3.7% |
| Net Revenues | 1,006.4 | 982.7 | 2.4% | 50.2 | 49.1 | 2.2% |
| Net Operating Income (NOI)* | 936.4 | 904.0 | 3.6% | 46.7 | 45.1 | 3.5% |
| NOI Margin | 93.4% | 93.7% | -30 bps | 93.4% | 93.7% | -30 bps |
| EBITDA ^{8*} | 827.8 | 803.4 | 3.0% | 41.3 | 40.1 | 2.9% |
| EBITDA Margin | 82.6% | 83.3% | -70 bps | 82.6% | 83.3% | -70 bps |
| Funds from Operations (FFO)* | 626.4 | 596.3 | 5.0% | 31.2 | 29.8 | 4.9% |
| FFO Margin | 62.5% | 61.8% | 67 bps | 62.5% | 61.8% | 67 bps |
| Adjusted Funds from Operations (AFFO)* | 545.4 | 519.2 | 5.1% | 27.2 | 25.9 | 4.9% |
| AFFO Margin | 54.2% | 53.6% | 62 bps | 54.2% | 53.6% | 62 bps |
| Distributions | 381.8 | 363.4 | 5.1% | 19.0 | 18.1 | 4.9% |
| Distributions per CBF ⁹ | 0.4931 | 0.4597 | 7.3% | 0.0246 | 0.0229 | 7.1% |

| Balance Sheet | Jun22 | Mar22 | Var. | Jun22 | Mar22 | Var. |
|-------------------------|---|----------|--------|---|---------|--------|
| | fx | | | 19.9847 | 19.9942 | |
| | (millions of pesos unless otherwise stated) | | | (millions of dollars unless otherwise stated) | | |
| Cash & Cash Equivalents | 798.9 | 665.3 | 20.1% | 40.0 | 33.3 | 20.1% |
| Investment Properties | 51,776.6 | 50,508.4 | 2.5% | 2,590.8 | 2,526.2 | 2.6% |
| Land Reserves | 486.1 | 709.5 | -31.5% | 24.4 | 35.6 | -31.5% |
| Total Debt | 17,576.5 | 18,175.6 | -3.3% | 879.5 | 909.0 | -3.3% |
| Net Debt | 16,777.6 | 17,510.4 | -4.2% | 839.5 | 875.8 | -4.1% |

(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 are used as denominator for AFFO margin calculation. (8) Earnings before interest, taxes, depreciation, and amortization. (9) Certificados Bursátiles Fiduciaros Inmobiliarios - Real Estate Investment Certificates. (*) Revenues and expenses have been adjusted for the calculation of the above-mentioned metrics. Please refer to the "2Q22 Financial Performance" and "Appendices" section available in this document.

Source: PGIM Real Estate - Asset Management and Fund Accounting

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

In the second quarter of 2022, Terrafina upheld positive results with solid operational and financial metrics. Despite the volatile macroeconomic environment, we continue to see healthy supply and demand dynamics in the industrial real estate sector. Vacancy levels are at all-time lows, and rents, mainly in the north of the country where Terrafina holds a significant presence in major markets, continue to rise.

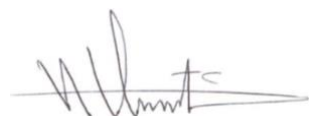
We continue to execute our three-year growth plan, with a construction progress of 80% on our built-to-suit project in Ciudad Juárez and of 50% for the Apodaca development. These projects are expected to be completed by the third and fourth quarters, respectively. Looking ahead, we are optimistic that Terrafina will maintain a strong market position, taking advantage of consolidation opportunities in a defensive sector supported by investments from multinational companies focused on the export manufacturing, logistics, and distribution activities.

During this quarter, we had encouraging news about our ESG strategy's achievements, starting off with Terrafina becoming the first Fibras to publish its Standard & Poor's ESG Evaluation. This is an analysis on how ESG factors can directly or indirectly impact our results. We received a total of 65 points, above LatAm's average of 53 points. It is worth mentioning that the final score included a two-point premium based on the Technical Committee's adequate preparedness. This continues to be an attribute on which we are constantly working to maintain an experienced and independent team, focused on implementing best ESG practices. We were also included in the *S&P Total Mexico ESG Index* for the first time, which is comprised of 30 companies that maintain high compliance with environmental, social and governance criteria. Finally, we released our 2021 Integrated Annual Report, which shows our main ESG indicators' progress, as well as our action plans to better assess and manage different risks related to our operations. In this report, we have identified opportunities to establish strategies and guidelines for our stakeholders to be better aligned with Terrafina's sustainability vision.

In terms of our main operating indicators, leasing activity in the quarter was 1.9 million square feet. 52.4% corresponded to new leases, 31.0% to renewals, and 16.6% to early renewals. 62.8% of activity was registered in the Northern region, followed by 26.0% in the Bajío region, and 11.1% in the Central region. We closed 2Q22 with a 96.3% occupancy rate. Occupancy in the Northern region closed at 99.2%, in the Bajío at 88.8%, and in the Central region at 94.6%. We recorded an average rent per square foot of US\$5.49, a 3.3% increase compared to 2Q21.

Finally, in our main financial indicators, net collections for the quarter were US\$48.9 million, a 4.0% year-on-year increase. Rental income increased 3.4% to reach US\$48.7 million. Net Operating Income was US\$46.7 million, which implies a 3.5% quarter-on-quarter increase, and a 93.4% margin. EBITDA closed at US\$41.3 million, on an 82.6% margin. We generated US\$27.2 million in Adjusted Funds From Operations (AFFO), on a 54.2% AFFO margin. From this amount, we distributed a total of US \$19.0 million or US \$0.0246 per CBF. This implies a 7.3% dividend yield, considering the CBF's average price of US\$1.35 during 2Q22.

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 June 30th, 2022)</i> | | | | |
| # Buildings | 192 | 54 | 29 | 275 |
| # Tenants | 189 | 62 | 40 | 291 |
| GLA (msf) | 24.9 | 8.0 | 6.1 | 39.0 |
| Land Reserves (msf) | 1.9 | 0.2 | 2.7 | 4.9 |
| Occupancy Rate | 99.2% | 88.8% | 94.6% | 96.3% |
| Average Leasing Rent / Square Foot (dollars) | 5.42 | 5.38 | 5.95 | 5.49 |
| Annualized Rental Base % | 64.8% | 18.6% | 16.5% | 100.0% |

Source: PGIM Real Estate – Asset Management



| Leasing Activity | 2Q22 | 2Q21 | Var. |
|---|------------|------------|-------------|
| Operating Portfolio (msf): | | | |
| Renewals | 0.6 | 1.4 | -0.9 |
| Early Renewals | 0.3 | 0.4 | -0.1 |
| New Leases | 1.0 | 0.4 | 0.6 |
| Total Square Feet of Leases Signed | 1.9 | 2.2 | -0.3 |

Source: PGIM Real Estate – Asset Management

| Leasing Spreads | 2Q22 |
|---|-------|
| North | |
| Number of Renewals | 5 |
| GLA (msf) | 0.1 |
| Avg. Effective Leasing Rent/ Square Foot (dollars) ¹ | 5.07 |
| Net Effective Leasing Spread ² | 6.3% |
| Bajío | |
| Number of Renewals | 5 |
| GLA (msf) | 0.2 |
| Avg. Effective Leasing Rent/ Square Foot (dollars) | 4.42 |
| Net Effective Leasing Spread | 2.4% |
| Central | |
| Number of Renewals | 1 |
| GLA (msf) | 0.1 |
| Avg. Effective Leasing Rent/ Square Foot (dollars) | 5.56 |
| Net Effective Leasing Spread | -3.9% |
| Total | |
| Number of Renewals | 11 |
| GLA (msf) | 0.4 |
| Avg. Effective Leasing Rent/ Square Foot (dollars) | 4.94 |
| Net Effective Leasing Spread | 1.6% |

(1) Corresponds to the effective leasing rent for the renewed contracts during the quarter.

(2) Annual percentage change for the renewed contracts.

Operating Highlights (continued)

| Occupancy and Rents by Region | Occupancy Rate | Avg. Leasing Rent/ Square Foot (dollars) |
|---|----------------|--|
| <i>(as of June 30th, 2022)</i> | | |
| North | 99.2% | 5.42 |
| Baja California | 100.0% | 6.34 |
| Tijuana | 100.0% | 6.34 |
| Sonora | 82.8% | 4.50 |
| Hermosillo | 82.8% | 4.50 |
| Chihuahua | 99.6% | 5.29 |
| Camargo | 100.0% | 3.00 |
| Casas Grandes | 100.0% | 4.47 |
| Chihuahua | 99.3% | 5.40 |
| Ciudad Juárez | 99.9% | 5.14 |
| Delicias | 100.0% | 6.39 |
| Coahuila | 98.7% | 5.55 |
| Arteaga | 100.0% | 5.57 |
| Ciudad Acuña | 0.0% | 0.00 |
| Monclova | 100.0% | 4.72 |
| Ramos Arizpe | 98.2% | 5.68 |
| Saltillo | 100.0% | 4.77 |
| Derramadero | 100.0% | 6.81 |
| San Pedro de las Colinas | 89.3% | 3.23 |
| Torreón | 100.0% | 4.43 |
| Nuevo León | 99.9% | 5.48 |
| Apodaca | 100.0% | 6.64 |
| Monterrey | 99.9% | 5.27 |
| Tamaulipas | 100.0% | 5.20 |
| Reynosa | 100.0% | 5.20 |
| Durango | 100.0% | 5.97 |
| Durango | 100.0% | 6.57 |
| Gómez Palacio | 100.0% | 3.23 |
| Bajo | 88.8% | 5.38 |
| San Luis Potosí | 79.5% | 5.18 |
| San Luis Potosí | 79.5% | 5.18 |
| Jalisco | 100.0% | 5.99 |
| Guadalajara | 100.0% | 5.99 |
| Aguascalientes | 100.0% | 4.25 |
| Aguascalientes | 100.0% | 4.25 |
| Guanajuato | 86.1% | 5.26 |
| Celaya | 100.0% | 5.72 |
| Irapuato | 81.8% | 5.87 |
| Silao | 86.4% | 4.95 |
| Querétaro | 100.0% | 5.22 |
| Querétaro | 100.0% | 5.22 |
| Central | 94.6% | 5.95 |
| State of Mexico | 93.9% | 6.13 |
| Cuautitlan Izcalli | 97.9% | 6.22 |
| Huehuetoca | 43.8% | 4.78 |
| Toluca | 87.7% | 5.86 |
| Mexico City | 100.0% | 10.71 |
| Azcapotzalco | 100.0% | 10.71 |
| Tabasco | 100.0% | 4.34 |
| Villahermosa | 100.0% | 4.34 |
| Total | 96.3% | 5.49 |

Source: PGIM Real Estate - Asset Management

| Maturities and Renewals by Region | Maturities (number of contracts) | % of Total Maturities | Renewals (number of contracts) | % of Total Renewals |
|---|----------------------------------|-----------------------|--------------------------------|---------------------|
| <i>(as of June 30th, 2022)</i> | | | | |
| North | 6 | 46.2% | 6 | 83.3% |
| Baja California | 1 | 7.7% | 1 | 100.0% |
| Tijuana | 1 | 7.7% | 1 | 100.0% |
| Sonora | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% |
| Hermosillo | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% |
| Chihuahua | 3 | 23.1% | 3 | 100.0% |
| Camargo | 1 | 7.7% | 1 | 100.0% |
| Casas Grandes | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% |
| Chihuahua | 1 | 7.7% | 1 | 100.0% |
| Ciudad Juárez | 1 | 7.7% | 1 | 100.0% |
| Delicias | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% |
| Coahuila | 1 | 7.7% | 1 | 100.0% |
| Arteaga | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% |
| Ciudad Acuña | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% |
| Monclova | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% |
| Ramos Arizpe | 1 | 7.7% | 1 | 100.0% |
| Saltillo | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% |
| Derramadero | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% |
| San Pedro de las Colinas | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% |
| Torreón | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% |
| Nuevo León | 1 | 7.7% | 1 | 100.0% |
| Apodaca | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% |
| Monterrey | 1 | 7.7% | 1 | 100.0% |
| Tamaulipas | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% |
| Reynosa | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% |
| Durango | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% |
| Durango | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% |
| Gómez Palacio | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% |
| Bajo | 4 | 30.8% | 4 | 100.0% |
| San Luis Potosí | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% |
| San Luis Potosí | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% |
| Jalisco | 3 | 23.1% | 3 | 100.0% |
| Guadalajara | 3 | 23.1% | 3 | 100.0% |
| Aguascalientes | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% |
| Aguascalientes | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% |
| Guanajuato | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% |
| Celaya | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% |
| Irapuato | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% |
| Silao | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% |
| Querétaro | 1 | 7.7% | 1 | 100.0% |
| Querétaro | 1 | 7.7% | 1 | 100.0% |
| Central | 3 | 23.1% | 1 | 66.7% |
| State of Mexico | 3 | 23.1% | 1 | 33.3% |
| Cuautitlan Izcalli | 3 | 23.1% | 1 | 33.3% |
| Huehuetoca | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% |
| Toluca | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% |
| Mexico City | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% |
| Azcapotzalco | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% |
| Tabasco | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% |
| Villahermosa | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% |
| Total | 13 | 100.0% | 11 | 84.6% |

2Q22 OPERATING PERFORMANCE

Composition by Geographical Diversification

In 2Q22, the geographic diversification of Terrafina's properties (by GLA) was as follows: 63.8% in the Northern region, 20.6% in the Bajío, and 15.6% in the Central region.

| Geographic Distribution by Region and State | 2Q22 | as a % of Total GLA 2Q22 | 2Q21 | as a % of Total GLA 2Q21 |
|---|--------------|-----------------------------|--------------|-----------------------------|
| North | 24.90 | 63.8% | 24.79 | 63.7% |
| Baja California | 1.18 | 3.0% | 0.38 | 1.0% |
| Tijuana | 1.18 | 3.0% | 0.38 | 1.0% |
| Sonora | 0.33 | 0.9% | 0.33 | 0.9% |
| Hermosillo | 0.33 | 0.9% | 0.33 | 0.9% |
| Chihuahua | 14.49 | 37.1% | 14.29 | 36.7% |
| Chihuahua | 6.02 | 15.4% | 6.02 | 15.5% |
| Ciudad Juárez | 7.84 | 20.1% | 7.64 | 19.6% |
| Delicias | 0.52 | 1.3% | 0.52 | 1.3% |
| Camargo | 0.02 | 0.1% | 0.02 | 0.1% |
| Casas Grandes | 0.09 | 0.2% | 0.09 | 0.2% |
| Coahuila | 6.20 | 15.9% | 7.09 | 18.2% |
| Arteaga | 0.44 | 1.1% | 0.44 | 1.1% |
| Ciudad Acuña | 0.00 | 0.0% | 0.24 | 0.6% |
| Monclova | 0.35 | 0.9% | 0.35 | 0.9% |
| Ramos Arizpe | 3.70 | 9.5% | 4.35 | 11.2% |
| Saltillo | 0.44 | 1.1% | 0.44 | 1.1% |
| Derramadero | 0.73 | 1.9% | 0.73 | 1.9% |
| San Pedro de las Colinas | 0.15 | 0.4% | 0.15 | 0.4% |
| Torreón | 0.39 | 1.0% | 0.39 | 1.0% |
| Nuevo León | 1.86 | 4.8% | 1.86 | 4.8% |
| Apódaca | 0.28 | 0.7% | 0.28 | 0.7% |
| Monterrey | 1.58 | 4.0% | 1.58 | 4.1% |
| Tamaulipas | 0.47 | 1.2% | 0.47 | 1.2% |
| Reynosa | 0.47 | 1.2% | 0.47 | 1.2% |
| Durango | 0.38 | 1.0% | 0.38 | 1.0% |
| Durango | 0.31 | 0.8% | 0.31 | 0.8% |
| Gómez Palacio | 0.07 | 0.2% | 0.07 | 0.2% |
| Bajío | 8.04 | 20.6% | 8.03 | 20.7% |
| San Luis Potosí | 3.33 | 8.5% | 3.33 | 8.6% |
| San Luis Potosí | 3.33 | 8.5% | 3.33 | 8.6% |
| Jalisco | 1.64 | 4.2% | 1.64 | 4.2% |
| Guadalajara | 1.64 | 4.2% | 1.64 | 4.2% |
| Aguascalientes | 0.06 | 0.2% | 0.06 | 0.2% |
| Aguascalientes | 0.06 | 0.2% | 0.06 | 0.2% |
| Guanajuato | 1.57 | 4.0% | 1.57 | 4.0% |
| Celaya | 0.12 | 0.3% | 0.12 | 0.3% |
| Irapuato | 0.44 | 1.1% | 0.44 | 1.1% |
| Silao | 1.01 | 2.6% | 1.01 | 2.6% |
| Querétaro | 1.44 | 3.7% | 1.43 | 3.7% |
| Querétaro | 1.44 | 3.7% | 1.43 | 3.7% |
| Central | 6.06 | 15.6% | 6.06 | 15.6% |
| State of Mexico | 5.39 | 13.8% | 5.39 | 13.9% |
| Cuautitlan Izcalli | 4.26 | 10.9% | 4.26 | 11.0% |
| Toluca | 0.90 | 2.3% | 0.90 | 2.3% |
| Huehuetoca | 0.22 | 0.6% | 0.22 | 0.6% |
| Mexico City | 0.02 | 0.1% | 0.02 | 0.1% |
| Azcapotzalco | 0.02 | 0.1% | 0.02 | 0.1% |
| Tabasco | 0.65 | 1.7% | 0.65 | 1.7% |
| Villahermosa | 0.65 | 1.7% | 0.65 | 1.7% |
| Total | 39.01 | 100.0% | 38.89 | 100.0% |

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

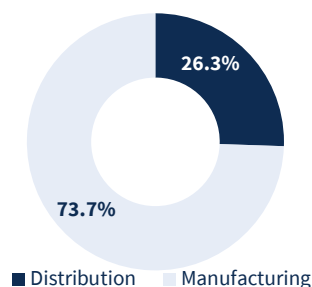
Source: PGIM Real Estate - Asset Management

Composition by Asset Type

In 2Q22, 73.7% of Terrafina's portfolio was leased to tenants with manufacturing activities, while 26.3% was leased to tenants with distribution and logistics activities.

Composition by Asset Type as of 2Q22

(as a % of total GLA)



| Use of Property Diversification | 2Q22 | 2Q21 | Var. |
|---------------------------------|-------|-------|----------|
| Distribution | 26.3% | 25.2% | 112 bps |
| Manufacturing | 73.7% | 74.8% | -112 bps |

Source: PGIM Real Estate - Asset Management

Composition by Sector

As of June 30th, 2022, tenant diversification by industrial sector was as follows:

| Industrial Sector Diversification | 2Q22 | 2Q21 | Var. |
|-----------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Automotive | 34.2% | 34.4% | -25 bps |
| Industrial Goods | 21.3% | 20.6% | 66 bps |
| Consumer Goods | 11.7% | 12.5% | -81 bps |
| Logistics and Trade | 12.0% | 11.2% | 81 bps |
| Aviation | 9.6% | 10.3% | -70 bps |
| Non-durable Consumer Goods | 2.2% | 2.3% | -06 bps |
| Electronics | 9.1% | 8.8% | 36 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 2Q22, Terrafina's top client represented 3.4% of total revenues, while top 10 clients and top 20 clients represented 18.8% and 29.6% of total revenues, respectively.

| Top Clients | Leased Square Feet (million) | % Total GLA | % Total Revenues |
|-----------------------|------------------------------|-------------|------------------|
| Top Client | 1.43 | 3.8% | 3.4% |
| Top 10 Clients | 7.17 | 19.1% | 18.8% |
| Top 20 Clients | 10.96 | 29.2% | 29.6% |

(as of June 30th, 2022)

Source: PGIM Real Estate - Asset Management

Occupancy

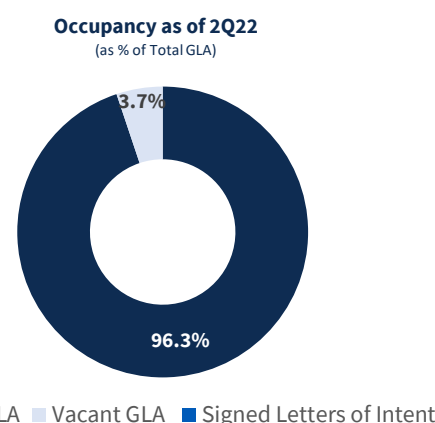
2Q22 occupancy rate was 96.3%, a 240-basis point increase compared to the second quarter of 2021. Note these occupancy rate indicators reflect the rate as of quarter end.

For 2Q22, Terrafina's leasing activity reached 1.9 msf, 52.4% of which corresponded to new leases (including expansions), 31.0% were lease renewals and 16.6% were early lease renewals.

Leasing activity in 2Q22 mainly took place in the Chihuahua, Monclova, Ciudad Juárez, San Luis Potosí, Cuautitlán Izcalli, Guadalajara, Monterrey, Delicias, Querétaro, Ramos Arizpe, Tijuana and Camargo markets.

| Occupancy | 2Q22 | 2Q21 | Var. |
|--------------------------|---------------|---------------|----------|
| Leased GLA | 96.3% | 93.9% | 240 bps |
| Vacant GLA | 3.7% | 5.9% | -222 bps |
| Signed Letters of Intent | 0.0% | 0.2% | -22 bps |
| Total | 100.0% | 100.0% | |

Source: PGIM Real Estate - Asset Management



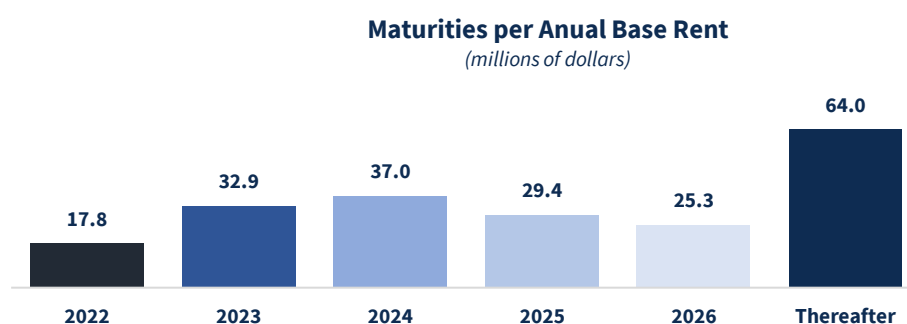
Lease Maturities

Terrafina had 291 tenants under leasing contracts at the end of 2Q22. 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 8.6% to 17.9% 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 |
|------------|---|-------------------|---|-------------------|
| 2022 | 17.8 | 8.6% | 3.39 | 9.0% |
| 2023 | 32.9 | 16.0% | 6.01 | 16.0% |
| 2024 | 37.0 | 17.9% | 6.80 | 18.1% |
| 2025 | 29.4 | 14.2% | 5.30 | 14.1% |
| 2026 | 25.3 | 12.3% | 4.29 | 11.4% |
| Thereafter | 64.0 | 31.0% | 11.79 | 31.4% |

Source: PGIM Real Estate - Asset Management



CAPITAL DEPLOYMENT

Capital Expenditure (CapEx)

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

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

Capital expenditure accounts are comprised as follows:

- 1) Resources used for tenant’s property improvements, as well as recurring maintenance CapEx.
- 2) Broker and administrator fees (LC’s).
- 3) CapEx for new developments, which—due to their nature—are generally capitalized.

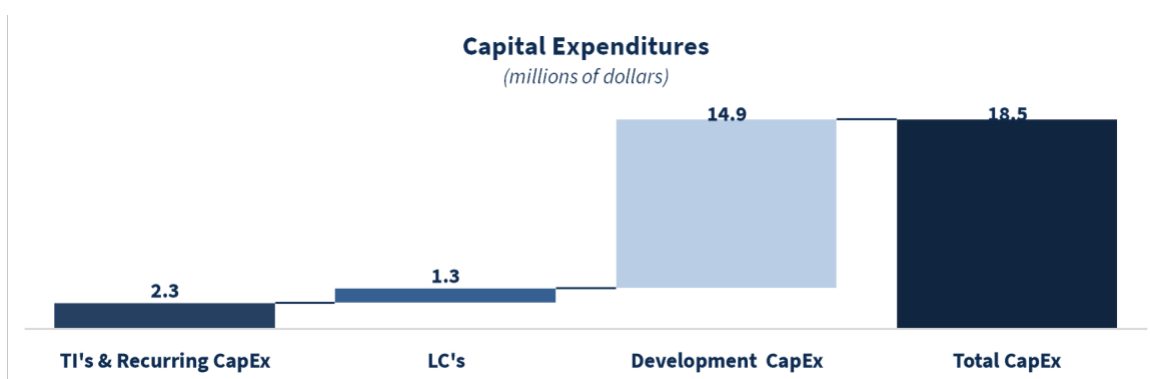
In 2Q22, Terrafina's investments in tenant improvements and recurring CapEx were US\$2.3 million. Total CapEx for 2Q22 is broken down in the following table:

| Capital Expenditures | 2Q22 (millions of pesos) | 2Q22 (millions of dollars) |
|------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| TI's & Recurring CapEx | 46.1 | 2.3 |
| LC's | 26.2 | 1.3 |
| Development CapEx | 298.2 | 14.9 |
| Total CapEx | 370.4 | 18.5 |

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



New Developments

The following table shows Terrafina's development activity for those projects that have been announced and continue its construction progress:

| New Development Activity | Region | GLA (msf) | Investment (million of dollars) | 12M Estimated NOI (million of dollars) | Estimated Return | % of Completion | Start Date | Estimated Completion Date |
|--------------------------|--------|-------------|------------------------------------|--|------------------|-----------------|------------|---------------------------|
| Development | | | | | | | | |
| Built-to-suit | North | 0.65 | 39.3 | 3.6 | 9.3% | 17% | 1Q22 | 3Q22 |
| Built-to-suit | North | 0.32 | 15.6 | 1.9 | 12.0% | 80% | 4Q21 | 3Q22 |
| Speculative | North | 0.15 | 2.8 | 0.4 | 14.3% | 20% | 2Q22 | 4Q22 |
| Speculative | North | 0.10 | 3.0 | 0.4 | 12.6% | 50% | 4Q21 | 3Q22 |
| Total | | 1.23 | 60.7 | 6.3 | 10.9% | | | |

Land Reserves

Terrafina's land reserve as of June 30th, 2022 comprised four land reserve properties, equivalent to 4.9 msf of potential GLA for the development of future industrial properties.

As of June 30th, 2022, Terrafina’s land reserves were distributed as follows:

| Land Reserves | Square Feet <i>(million)</i> | 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 June 30th, 2022)</i> | | | | | |
| North | 1.94 | 266.5 | 13.3 | 297.6 | 14.9 |
| Bajo | 0.18 | 14.2 | 0.7 | 19.2 | 1.0 |
| Central | 2.74 | 585.5 | 29.3 | 169.3 | 8.5 |
| Total Land Portfolio | 4.86 | 866.2 | 43.3 | 486.1 | 24.4 |

Source: PGIM Real Estate - Asset Management and Fund Accounting

2Q22 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 2Q22 (Ps. 20.0519/dollar). For the balance sheet, figures were converted using the exchange rate at the close of June 30th, 2022 (Ps. 20.0366/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 2Q22 same-store highlights and consolidated information:

| | Consolidated 2Q22 | Same- Store ¹ 2Q22 | Var. |
|--|----------------------|-------------------------------------|---------|
| Number of Properties | 275 | 274 | 1 |
| Occupancy Rate | 96.3% | 96.4% | -10 bps |
| Gross Leasable Area (GLA) (msf) | 39.0 | 38.9 | 0.1 |
| Avg. Leasing Rent / Square Foot (dollars) | 5.49 | 5.43 | 0.06 |

| | Consolidated 2Q22 | Same - Store ¹ 2Q22 | Var. | Consolidated 2Q22 | Same - Store ¹ 2Q22 | Var. |
|------------------------|--|-----------------------------------|---------|--|--------------------------------------|---------|
| | <i>(millions of pesos unless otherwise stated)</i> | | | <i>(millions of dollars unless otherwise stated)</i> | | |
| Net Collections | 980.8 | 970.8 | 1.0% | 48.9 | 48.4 | 1.1% |
| Rental Revenues | 977.1 | 967.1 | 1.0% | 48.7 | 48.2 | 1.0% |
| Net Operating Income | 936.4 | 928.2 | 0.9% | 46.7 | 46.3 | 0.9% |
| NOI Margin | 93.4% | 93.5% | -7 bps | 93.4% | 93.5% | -7 bps |
| EBITDA | 827.8 | 820.7 | 0.9% | 41.3 | 40.9 | 0.9% |
| EBITDA Margin | 82.6% | 82.7% | -10 bps | 82.6% | 82.7% | -10 bps |
| FFO | 626.4 | 619.3 | 1.1% | 31.2 | 30.9 | 1.1% |
| FFO Margin | 62.5% | 62.4% | 10 bps | 62.5% | 62.4% | 10 bps |
| AFFO | 545.4 | 538.2 | 1.4% | 27.2 | 26.8 | 1.5% |
| AFFO Margin | 54.2% | 54.0% | 19 bps | 54.2% | 54.0% | 19 bps |
| Distributions per CBFI | 0.4931 | 0.4865 | 1.4% | 0.0246 | 0.0242 | 1.5% |

(1) Same properties information evaluates the performance of the industrial properties including acquisitions, developments, and dispositions to be compared with 2Q21.

Source: PGIM Real Estate - Asset Management and Fund Accounting

Net Collections

In 2Q22, Terrafina reported net collections of US\$48.9 million, a 4.0% or US\$1.9 million increase compared to 2Q21. 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 2Q22, Terrafina reported rental revenues of US\$48.7 million, a 3.4% or US\$1.6 million increase compared to 2Q21.

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

Other Operating Income

In 2Q22, other operating income totaled US\$0.9 million, a 47.9% or US\$0.9 million decrease compared to 2Q21.

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\$50.2 million in 2Q22, an increase of US\$1.1 million, or 2.2% compared to 2Q21.

| Revenues | 2Q22 | 2Q21 | Var. % | 2Q22 | 2Q21 | Var. % |
|--|--|--------------|---------------|--|-------------|---------------|
| | <i>(millions of pesos unless otherwise stated)</i> | | | <i>(millions of dollars unless otherwise stated)</i> | | |
| Net Collections ¹ | 980.8 | 941.6 | 4.2% | 48.9 | 47.0 | 4.0% |
| Rental Revenue | 977.1 | 943.2 | 3.6% | 48.7 | 47.1 | 3.4% |
| Uncollected Revenue from the Quarter | -50.7 | -62.9 | -19.3% | -2.5 | -3.1 | -19.4% |
| Collected Revenue from the Previous Quarter | 54.4 | 61.3 | -11.2% | 2.7 | 3.1 | -11.3% |
| Accrued Income ² | 10.6 | 3.7 | 186.4% | 0.5 | 0.2 | 186.1% |
| Other Operating Revenues | 18.7 | 35.9 | -47.8% | 0.9 | 1.8 | -47.9% |
| Reimbursable Expenses as Revenues ³ | 5.8 | 6.7 | -13.3% | 0.3 | 0.3 | -13.5% |
| Reimbursable Tenant Improvements | 4.0 | 4.3 | -7.4% | 0.2 | 0.2 | -7.5% |
| Other non-cash Income | 8.9 | 24.9 | -64.2% | 0.4 | 1.2 | -64.2% |
| Net Revenue ⁴ | 1,006.4 | 982.7 | 2.4% | 50.2 | 49.1 | 2.2% |

(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 2Q22, real estate expenses totaled US\$8.8 million. These expenses mainly corresponded to repair and maintenance, property taxes and insurance.

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 2Q22, NOI totaled US\$46.7 million, a 3.5% or US\$1.6 million increase compared to 2Q21. NOI margin decreased by 30 basis points reaching 93.4% compared to 93.7% in 2Q21.

The following table displays the NOI calculation for 2Q22:

| Net Operating Income | 2Q22 | 2Q21 | Var. % | 2Q22 | 2Q21 | Var. % |
|---|--|--------------|----------------|--|--------------|----------------|
| | <i>(millions of pesos unless otherwise stated)</i> | | | <i>(millions of dollars unless otherwise stated)</i> | | |
| Net Collections ¹ | 980.8 | 941.6 | 4.2% | 48.9 | 47.0 | 4.0% |
| Other Operating income ² | 21.4 | 22.4 | -4.4% | 1.1 | 1.1 | -4.3% |
| Net Revenues for NOI Calculation | 1,002.2 | 963.9 | 4.0% | 50.0 | 48.2 | 3.8% |
| Repair and Maintenance | -6.1 | -4.7 | 30.9% | -0.3 | -0.2 | 24.6% |
| Property Taxes | -20.3 | -20.2 | 0.8% | -1.0 | -1.0 | 0.0% |
| Property Management Fees | -19.3 | -18.8 | 2.9% | -1.0 | -0.9 | 1.8% |
| Electricity | -1.2 | -1.9 | -36.9% | -0.1 | -0.1 | -36.9% |
| Property Insurance | -9.3 | -7.7 | 20.5% | -0.5 | -0.4 | 23.5% |
| Security | -6.2 | -4.5 | 37.3% | -0.3 | -0.2 | 37.2% |
| Other Operational Expenses | -3.4 | -2.2 | 53.3% | -0.2 | -0.1 | 40.5% |
| Real Estate Operating Expenses for NOI Calculation | -65.8 | -60.0 | 9.8% | -3.3 | -3.0 | 8.7% |
| Net Operating Income ³ | 936.4 | 904.0 | 3.6% | 46.7 | 45.1 | 3.5% |
| <i>NOI Margin</i> | <i>93.4%</i> | <i>93.7%</i> | <i>-30 bps</i> | <i>93.4%</i> | <i>93.7%</i> | <i>-30 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 2Q22 totaled US\$5.5 million, a 2.9% or US\$0.2 million increase compared to 2Q21.

The following table breaks down total G&A for 2Q22:

| G&A | 2Q22 | 2Q21 | Var. % | 2Q22 | 2Q21 | Var. % |
|--|---|---------------|-------------|--|-------------|-------------|
| | <i>(millions of pesos otherwise stated)</i> | | | <i>(millions of dollars unless otherwise stated)</i> | | |
| External Advisor Fees ¹ | -66.0 | -60.1 | 9.8% | -3.3 | -3.0 | 9.6% |
| Professional and Consulting Services | -12.9 | -13.7 | -5.6% | -0.6 | -0.7 | -5.7% |
| Payroll, Admin. Fees, and Other Expenses | -31.6 | -33.5 | -5.4% | -1.6 | -1.7 | -5.5% |
| Total G&A | -110.5 | -107.2 | 3.1% | -5.5 | -5.4 | 2.9% |

(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 2Q22, EBITDA totaled US\$41.3 million, an increase of US\$1.2 million, or 2.9%, compared to 2Q21. The EBITDA margin was 82.6%, a 70-basis point decrease compared to 2Q21.

The following shows the EBITDA calculation for 2Q22:

| EBITDA | 2Q22 | 2Q21 | Var. % | 2Q22 | 2Q21 | Var. % |
|--|---|--------------|----------------|--|--------------|----------------|
| | <i>(millions of pesos otherwise stated)</i> | | | <i>(millions of dollars unless otherwise stated)</i> | | |
| Net Collections ¹ | 980.8 | 941.6 | 4.2% | 48.9 | 47.0 | 4.0% |
| Other Operating income ² | 21.4 | 22.4 | -4.4% | 1.1 | 1.1 | -4.3% |
| Real Estate Expenses for EBITDA Calculation | -72.6 | -62.5 | 16.1% | -3.6 | -3.1 | 15.0% |
| Real Estate Operating Expenses for NOI Calculation | -65.8 | -60.0 | 9.8% | -3.3 | -3.0 | 8.7% |
| Advertising | -0.1 | -0.1 | - | 0.0 | 0.0 | - |
| Admin. Property Insurance Expenses | -0.9 | -0.8 | 18.0% | 0.0 | 0.0 | 17.8% |
| Other Admin. Real Estate Expenses | -5.7 | -1.7 | 240.8% | -0.3 | -0.1 | 241.3% |
| Fees and Admin. Expenses | -101.8 | -98.0 | 3.8% | -5.1 | -4.9 | 3.7% |
| External Advisor Fees | -66.0 | -60.1 | 9.8% | -3.3 | -3.0 | 9.6% |
| Legal, Admin. and Other Professional Fees | -23.0 | -21.6 | 6.4% | -1.1 | -1.1 | 6.3% |
| Trustee Fees | -2.4 | -2.6 | -5.6% | -0.1 | -0.1 | -5.8% |
| Payroll | -9.0 | -12.6 | -28.9% | -0.4 | -0.6 | -28.9% |
| Other Expenses | -1.5 | -1.2 | 25.4% | -0.1 | -0.1 | 25.2% |
| EBITDA ³ | 827.8 | 803.4 | -20.3% | 41.3 | 40.1 | 2.9% |
| <i>EBITDA Margin</i> | <i>82.6%</i> | <i>83.3%</i> | <i>-70 bps</i> | <i>82.6%</i> | <i>83.3%</i> | <i>-70 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

During 2Q22, Terrafina registered financing costs of US\$10.9 million, an increase of 0.9% or US\$0.1 million compared to 2Q21.

| Financial Expenses | 2Q22 | 2Q21 | Var. % | 2Q22 | 2Q21 | Var. % |
|--------------------|--|---------------|-------------|--|--------------|-------------|
| | <i>(millions of pesos unless otherwise stated)</i> | | | <i>(millions of dollars unless otherwise stated)</i> | | |
| Interest Paid | -202.6 | -207.8 | -2.5% | -10.1 | -10.4 | -2.7% |
| Borrowing Expenses | -16.6 | -8.8 | 90.0% | -0.8 | -0.4 | 89.8% |
| Recurring | 0.0 | 0.0 | - | 0.0 | 0.0 | - |
| Non-recurring | -16.6 | -8.8 | 90.0% | -0.8 | -0.4 | 89.8% |
| Interest Income | 1.1 | 0.7 | 48.7% | 0.1 | 0.0 | 48.2% |
| Total | -218.1 | -215.9 | 1.0% | -10.9 | -10.8 | 0.9% |

Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting

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

In 2Q22, FFO increased by US\$1.5 million or 4.9% compared to 2Q21, reaching US\$31.2 million. The FFO margin was 62.5%, a 67-basis point increase compared to 2Q21.

Additionally, AFFO was US\$27.2 million, an increase of US\$1.3 million, or 4.9% compared to 2Q21. The AFFO margin was 54.2%, an increase of 62 basis points compared to 2Q21.

| Funds from Operations (FFO) | 2Q22 | 2Q21 | Var. % | 2Q22 | 2Q21 | Var. % |
|--|--|--------------|---------------|--|--------------|---------------|
| | <i>(millions of pesos unless otherwise stated)</i> | | | <i>(millions of dollars unless otherwise stated)</i> | | |
| EBITDA | 827.8 | 803.4 | 3.0% | 41.3 | 40.1 | 2.9% |
| Finance Cost ¹ | -201.5 | -207.1 | -2.7% | -10.0 | -10.3 | -2.9% |
| Funds from Operations (FFO) | 626.4 | 596.3 | 5.0% | 31.2 | 29.8 | 4.9% |
| <i>FFO Margin</i> | <i>62.5%</i> | <i>61.8%</i> | <i>67 bps</i> | <i>62.5%</i> | <i>61.8%</i> | <i>67 bps</i> |
| Tenant Improvements | -46.1 | -41.6 | 10.7% | -2.3 | -2.1 | 10.5% |
| Leasing Commissions | -26.2 | -26.4 | -0.7% | -1.3 | -1.3 | -0.5% |
| Other Non Recurring ² | -8.7 | -9.2 | -5.3% | -0.4 | -0.5 | -5.4% |
| Adjusted Funds from Operations (AFFO) | 545.4 | 519.2 | 5.1% | 27.2 | 25.9 | 4.9% |
| <i>AFFO Margin</i> | <i>54.2%</i> | <i>53.6%</i> | <i>62 bps</i> | <i>54.2%</i> | <i>53.6%</i> | <i>62 bps</i> |

(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

| FFO per CBFI | 2Q21 | 3Q21 | 4Q21 | 1Q22 | 2Q22 | Var. (2Q22-2Q21) |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------------------|
| Total Outstanding CBFIs (millions of CBFIs) | 790.6 | 790.6 | 784.1 | 781.0 | 774.3 | -2.1% |
| Funds from Operations (FFO) (millions of pesos) | 596.3 | 597.3 | 617.7 | 652.2 | 626.4 | 5.0% |
| FFO per CBFI (pesos) | 0.7543 | 0.7554 | 0.7878 | 0.8351 | 0.8090 | 7.3% |
| Funds from Operations (FFO) (millions of dollars) | 29.8 | 29.9 | 29.8 | 31.8 | 31.2 | 4.9% |
| FFO per CBFI (dollars) | 0.0377 | 0.0378 | 0.0380 | 0.0407 | 0.0403 | 7.1% |

Comprehensive Income

Comprehensive Income for 2Q22 amounted to US\$135.3 million, compared to US\$36.9 million in 2Q21.

The following table presents Comprehensive Income calculations for 2Q22:

| Comprehensive Income | 2Q22 | 2Q21 | Var. % | 2Q22 | 2Q21 | Var. % |
|--|--|-------------|---------------|--|-------------|---------------|
| | <i>(millions of pesos unless otherwise stated)</i> | | | <i>(millions of dollars unless otherwise stated)</i> | | |
| Net Revenues | 1,006.4 | 982.7 | 2.4% | 50.2 | 49.1 | 2.3% |
| Real Estate Expenses | -176.5 | -156.7 | 12.6% | -8.8 | -7.8 | 12.3% |
| Fees and Other Expenses | -110.5 | -107.2 | 3.1% | -5.5 | -5.4 | 2.9% |
| Gain (Loss) from Sales of Real Estate Properties | -0.3 | 30.3 | - | - | 1.5 | - |
| Reserve on collection of proceeds from disposal of investment properties | - | - | - | - | - | - |

| | | | | | | |
|--|----------------|----------------|----------------|--------------|-------------|---------------|
| Net Income (Loss) from Fair Value Adjustment on Investment Properties | 1,017.4 | 230.5 | 341.3% | 50.9 | 11.5 | 342.7% |
| Net Income (Loss) from Fair Value Adjustment on Financial Derivative Instruments | 0.0 | 7.8 | - | 0.0 | 0.4 | - |
| Net Income (Loss) from Fair Value Adjustment on Borrowings | 1,613.1 | 498.8 | - | 80.8 | 24.9 | - |
| Realized gain (loss) on Financial Derivative instruments | 0.0 | -8.0 | - | 0.0 | -0.4 | - |
| Foreign Exchange Gain (loss) | 4.6 | 10.5 | -56.4% | 0.2 | 0.5 | - |
| Operating Profit | 3,354.2 | 1,488.8 | 125.3% | 167.8 | 74.3 | - |
| Financial Income | 1.1 | 0.7 | 48.7% | 0.1 | 0.0 | 48.2% |
| Financial Expenses | -219.2 | -216.6 | 1.2% | -10.9 | -10.8 | 1.1% |
| Net Financial Cost | -218.1 | -215.9 | 1.0% | -10.9 | -10.8 | 0.9% |
| Share of Profit from Equity Accounted Investments | 119.9 | 23.0 | 420.3% | 6.0 | 1.2 | 422.0% |
| Net Profit (Loss) | 3,256.0 | 1,295.9 | 151.2% | 162.9 | 64.7 | 151.9% |
| Items Reclassified after Net Profit (Loss) - Foreign Exchange Adjustments | -11.9 | -1,184.8 | - | 0.0 | 0.0 | - |
| Changes in the Fair Value Adjustment on Loans through Other Comprehensive Income | -551.9 | -548.5 | 0.6% | -27.6 | -27.7 | - |
| Comprehensive Income | 2,692.2 | -437.4 | -715.5% | 135.3 | 36.9 | 266.2% |

Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Distributions per CBFIs

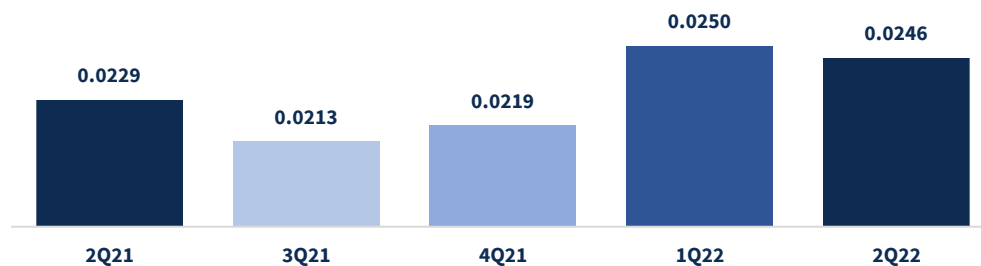
In 2Q22, Terrafina distributed US\$19.0 million, or US\$0.0246 per CBFi. It is important to mention that the distributions paid correspond to 70% of the AFFO generated in the quarter.

| Distributions | | | | | | |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------------------------|
| <i>(millions of pesos unless otherwise stated)</i> | 2Q21 | 3Q21 | 4Q21 | 1Q22 | 2Q22 | Var. % (2Q22-2Q21) |
| Total Outstanding CBFIs ¹ (millions of CBFIs) | 790.6 | 790.6 | 788.8 | 781.0 | 774.3 | -2.1% |
| CBFi Price ² | 30.65 | 30.88 | 27.77 | 27.87 | 27.09 | -11.6% |
| Distributions | 363.4 | 337.2 | 359.1 | 401.2 | 381.8 | 5.1% |
| Distributions Per CBFi | 0.4597 | 0.4266 | 0.4553 | 0.5138 | 0.4931 | 7.3% |
| FX Rate USD/MXN (average closing period) | 20.04 | 20.01 | 20.75 | 20.52 | 20.05 | 0.1% |
| Distributions (millions of dollars) | 18.1 | 16.9 | 17.3 | 19.6 | 19.0 | 4.9% |
| Distributions Per CBFi (dollars) | 0.0229 | 0.0213 | 0.0219 | 0.0250 | 0.0246 | 7.1% |
| Annualized Distribution Yield ³ | 6.0% | 5.5% | 6.6% | 7.4% | 7.3% | 128 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 CBF1 (dollars)



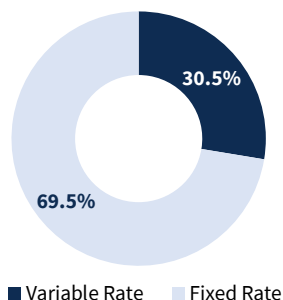
Outstanding Debt

As of June 30th, 2022, Terrafina's total debt reached US\$839.5 million. The average cost of Terrafina's long-term debt was 4.44%. All Terrafina's debt is denominated in U.S. dollars.

| Outstanding Debt | | | | | | |
|---|----------|-------------------|---------------------|---------------|---------------|-----------|
| | Currency | Millions of pesos | Millions of dollars | Interest Rate | Terms | Maturity |
| <i>(as of June 30th, 2022)</i> | | | | | | |
| Long Term Debt | | | | | | |
| Metlife | Dollars | 2,997.7 | 150.0 | 4.75% | Interest Only | Jan 2027 |
| BBVA Term Loan | Dollars | 3,720.8 | 186.2 | Libor + 2.30% | Interest Only | July 2026 |
| BBVA Revolving Credit | Dollars | 1,641.2 | 82.1 | Libor + 2.25% | Interest Only | July 2026 |
| Senior Notes (2029) ¹ | Dollars | 9,216.7 | 461.2 | 4.962% | Interest Only | July 2029 |
| Total Debt | | 17,576.5 | 879.5 | | | |
| Net Cash | | 798.9 | 40.0 | | | |
| Net Debt | | 16,777.6 | 839.5 | | | |

(1) Value at Cost: US\$500 million / Ps.9,997 million
Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting and Transactions

Interest Rate Breakdown (as of June 30th, 2022)



The following tables show leverage and debt service coverage as of June 30th, 2022:

| Loan-to-Value (LTV) | | |
|---|----------------------------|------------------------------|
| <i>(as of June 30th, 2022)</i> | <i>(millions of pesos)</i> | <i>(millions of dollars)</i> |
| Total Assets | 54,681.1 | 2,736.1 |
| Total Debt (historical cost) | 18,575.2 | 929.5 |
| Loan-to-Value ¹ | | 34.0% |

*(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 | June 30 th , 2022 | 798.9 | 40.0 |
| Recoverable Taxes | Σ next 6 quarters | 127.2 | 6.4 |
| EBIT ¹ after distributions | Σ next 6 quarters | 3,080.0 | 153.6 |
| Available Credit Line | June 30 th , 2022 | 4,356.7 | 218.0 |
| Interest Payments | Σ next 4 quarters | 889.5 | 44.5 |
| Principal Payments | Σ next 4 quarters | 0.0 | 0.0 |
| Recurring CapEx | Σ next 6 quarters | 387.0 | 19.4 |
| Development Expenses | Σ next 6 quarters | 1,500.0 | 75.1 |
| Debt Service Coverage Ratio (DSCR) ² | | | 3.0x |

(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 June 30th, 2022, Terrafina was in full compliance with its debt covenants related to the bond issuance maturing in 2029 as follows:

| Unsecured Bond Covenants | | |
|--|-----------|----------------|
| | Terrafina | Bond Covenants |
| <i>(as of June 30th, 2022)</i> | | |
| Loan-to-Value (LTV) ¹ | 32.5% | ≤ 60% |
| Debt Service Coverage Ratio (DSCR) ² | 3.8x | ≥ 1.5x |
| Secured Debt to Gross Assets Limitation | 5.5% | ≤ 40% |
| Unencumbered Assets to Unsecured Debt Limitation | 315.5% | ≥ 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*

CBFI Buyback Activity

Terrafina bought 5,964,259 CBFI during the 2Q22 at an average weighted price of Ps. 27.63 to close the quarter with a total of 776,058,181 outstanding CBFI.

| CBFIs Buyback Activity | |
|---|-------------|
| | 2Q22 |
| Total outstanding CBFIs at the beginning of the quarter | 782,022,440 |
| Buyback activity during the quarter | 5,964,259 |
| Total outstanding CBFIs at the end of the quarter | 776,058,181 |
| Weighted average trade price (pesos) | 27.63 |

GUIDANCE

Terrafina expects to reach the following full-year (same-store) results as part of its 2022 guidance:

| 2022 Guidance | |
|--|--|
| Year-end occupancy | 94% - 95% |
| Distribution payout ratio ¹ | 70% |
| Annual distribution per CBFI | \$0.0910 US cents - \$0.0920 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 2Q22, the following banks and institutions published research reports on Terrafina:

| | |
|----------------|------------------|
| - Actinver | - Credit Suisse |
| - Banorte | - GBM |
| - Barclays | - HSBC |
| - BBVA | - Itaú BBA |
| - BofA | - JPMorgan |
| - BTG Pactual | - Monex |
| - BX+ | - Morgan Stanley |
| - Bradesco | - Scotiabank |
| - Citi Banamex | - Santander |
| | - UBS |

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 279 real estate properties, including 275 developed industrial facilities with a collective GLA of approximately 39.0 million square feet and 4 land reserve parcels, designed to preserve the organic growth capability of the portfolio. Terrafina's objective is to provide attractive risk-adjusted returns for the holders of its certificates through stable distributions and capital appreciations. Terrafina aims to achieve this objective through a successful performance of its industrial real estate and complementary properties, strategic acquisitions, access to a high level of institutional support, and an effective management and corporate governance structure. For more information, please visit www.terrafinamx/en/

About PGIM Real Estate

As one of the largest real estate managers in the world with \$208.7 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 \$1.6 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 <https://www.pgim.com/real-estate/>.

¹ As of March 31, 2022. Includes \$45.9 billion U.S. dollars in assets under management (AUA).

² Includes legacy lending through PGIM's parent company, PFI.

About PGIM and Prudential Financial, Inc.

PGIM, the global asset management business of Prudential Financial, Inc. (NYSE: PRU), ranks among the top 10 largest asset managers in the world¹ with more than \$1.6 trillion in assets under management as of March 31, 2022. With offices in 16 countries, PGIM's businesses offer a range of investment solutions for retail and institutional investors around the world across a broad range of asset classes, including public fixed income, private fixed income, fundamental equity, quantitative equity, real estate and alternatives. For more information about PGIM, visit pgim.com.

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

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

¹ Prudential Financial, Inc. (PFI) is the 10th largest investment manager (out of 527 firms surveyed) in terms of global assets under management based on Pensions & Investments' Top Money Managers list published on June 1, 2020. This ranking represents global assets under management by PFI as of March 31, 2020.

Contacts:

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

Marimar Torreblanca
Miranda IR
Tel +52 (55) 5282-2992
E-mail: marimar.torreblanca@miranda-partners.com

Conference Call



Terrafina
(BMV: TERRA13)

**Cordially invites you to participate in its
Second Quarter 2022 Conference Call**

Friday, July 22nd, 2022
11:00 a.m. Eastern Time
10:00 a.m. Central Time

To access the call, please dial:
from within the U.S. +1-888-506-0062
from outside the U.S. +1-973-528-0011
from Mexico (toll free) 55-8526-2489

Conference access code: 903864

Audio Webcast Link

<https://www.webcaster4.com/Webcast/Page/2133/45842>

To access the conference replay please dial:
U.S. +1-877-481-4010
International (outside the US) +1-919-882-2331
Passcode: 45842

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 | |
|--|----------------|
| 2Q22 Average Price (dollars) ¹ | 1.35 |
| (x) CBFIs (million of certificates) | 774.3 |
| (=) Market Capitalization | 1,046.0 |
| (+) Total Debt | 879.5 |
| (-) Cash | 40.0 |
| (=) Enterprise Value | 1,885.6 |
| (-) Landbank | 24.4 |
| (=) Implied Operating Real Estate Value | 1,861.2 |
| Net Operating Income (NOI) 2022e | 180.0 |
| Implied Cap Rate | 9.7% |

Figures expressed in millions of dollars unless otherwise stated.

(1) Average certificate price of Ps.27.09 and exchange rate of Ps.20.05

| Cap Rate Calculation with NAV | |
|--|----------------|
| (+) Investment Properties (excluding landbank) | 2,566.4 |
| (+) Land | 24.4 |
| (+) Cash | 40.0 |
| (-) Total Debt and Liabilities | 879.5 |
| (=) NAV | 1,751.3 |
| (/) CBFIs (million of certificates) | 774.3 |
| (=) NAV per CBFI (dollars) | 2.26 |
| CBFI Price (NAV calculation) | 2.26 |
| (x) CBFIs (million shares) | 774.3 |
| (=) Market Cap | 1,751.3 |
| (+) Total Debt and Liabilities | 879.5 |
| (-) Cash | 40.0 |
| (=) Enterprise Value | 2,590.8 |
| (-) Landbank | 24.4 |
| (=) Implied Operating Real Estate Value | 2,566.4 |
| Net Operating Income (NOI) 2022e | 180.0 |
| Implied Cap Rate | 7.0% |

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 | | 2Q22 | 2Q21 | 2Q22 | 2Q21 |
|---------------------------------|--|----------------------------|--------------|------------------------------|-------------|
| | | <i>(millions of pesos)</i> | | <i>(millions of dollars)</i> | |
| <i>NOI calculation</i> | Net Collections ¹ | 980.8 | 941.6 | 48.9 | 47.0 |
| <i>NOI calculation</i> | Rental Revenue | 977.1 | 943.2 | 48.7 | 47.1 |
| <i>NOI calculation</i> | Uncollected Revenue from the Quarter | -50.7 | -62.9 | -2.5 | -3.1 |
| <i>NOI calculation</i> | Collected Revenue from the Previous Quarter | 54.4 | 61.3 | 2.7 | 3.1 |
| <i>Non-cash</i> | Accrued Income ² | 10.6 | 3.7 | 0.5 | 0.2 |
| Other Operating Revenues | | 18.7 | 35.9 | 0.9 | 1.8 |
| <i>NOI calculation</i> | Reimbursable Expenses as Revenues ³ | 5.8 | 6.7 | 0.3 | 0.3 |
| <i>AFFO calculation</i> | Reimbursable Tenant Improvements | 4.0 | 4.3 | 0.2 | 0.2 |
| <i>Non-cash</i> | Other non-cash income | 8.9 | 24.9 | 0.4 | 1.2 |
| Net Revenue | | 1,006.4 | 982.7 | 50.2 | 49.1 |
| <i>NOI calculation</i> | Share of Profit from Equity Accounted Investments ⁴ | 15.6 | 15.7 | 0.8 | 0.8 |

(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 | 2Q22 | 2Q21 | 2Q22 | 2Q21 |
|---------------------------|--|-----------------------------------|---------------------|---------------|-----------------------|-------------|
| | | | (millions of pesos) | | (millions of dollars) | |
| | | Repair and Maintenance | -56.2 | -50.6 | -2.8 | -2.5 |
| <i>NOI calculation</i> | | Recurring | -6.1 | -4.7 | -0.3 | -0.2 |
| <i>AFFO calculation</i> | | Non-recurring | -50.1 | -46.0 | -2.5 | -2.3 |
| | | Property Taxes | -21.4 | -31.6 | -1.1 | -1.6 |
| <i>NOI calculation</i> | | Operating | -20.3 | -20.2 | -1.0 | -1.0 |
| <i>Non-cash</i> | | Non-operating | -1.0 | -11.4 | -0.1 | -0.6 |
| <i>NOI calculation</i> | | Property Management Fees | -19.3 | -18.8 | -1.0 | -0.9 |
| <i>NOI calculation</i> | | Electricity | -1.2 | -1.9 | -0.1 | -0.1 |
| <i>AFFO calculation</i> | | Brokers Fees | -26.2 | -26.4 | -1.3 | -1.3 |
| | | Property Insurance | -10.2 | -8.5 | -0.5 | -0.4 |
| <i>NOI calculation</i> | | Operating | -9.3 | -7.7 | -0.5 | -0.4 |
| <i>EBITDA calculation</i> | | Administrative | -0.9 | -0.8 | 0.0 | 0.0 |
| <i>NOI calculation</i> | | Security | -6.2 | -4.5 | -0.3 | -0.2 |
| <i>EBITDA calculation</i> | | Advertising | -0.1 | -0.1 | 0.0 | 0.0 |
| | | Other Expenses | -29.7 | -3.9 | -1.5 | -0.2 |
| <i>NOI calculation</i> | | Operational-related | -3.4 | -2.2 | -0.2 | -0.1 |
| <i>Non-cash</i> | | Non-operational Related | -20.6 | 0.0 | -1.0 | 0.0 |
| <i>EBITDA calculation</i> | | Administrative | -5.7 | -1.7 | -0.3 | -0.1 |
| <i>Non-cash</i> | | Bad Debt Expense | -6.0 | -10.5 | -0.3 | -0.5 |
| | | Total Real Estate Expenses | -176.5 | -156.7 | -8.8 | -7.8 |

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 | | 2Q22 | 2Q21 | 2Q22 | 2Q21 |
|---------------------------------------|----------------------------|----------------------------|---------------|------------------------------|-------------|
| | | <i>(millions of pesos)</i> | | <i>(millions of dollars)</i> | |
| EBITDA calculation | External Advisor Fees | -66.0 | -60.1 | -3.3 | -3.0 |
| | Legal Fees | -6.8 | -7.7 | -0.3 | -0.4 |
| EBITDA calculation | Recurring | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| AFFO calculation | Non Recurring | -6.8 | -7.7 | -0.3 | -0.4 |
| | Other Professional Fees | -6.1 | -5.9 | -0.3 | -0.3 |
| EBITDA calculation | Recurring | -4.2 | -4.5 | -0.2 | -0.2 |
| AFFO calculation | Non Recurring | -1.9 | -1.5 | -0.1 | -0.1 |
| | Administrative Fees | -18.8 | -17.1 | -0.9 | -0.9 |
| EBITDA calculation | Recurring | -18.8 | -17.1 | -0.9 | -0.9 |
| Non Operational related | Non Recurring ¹ | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| EBITDA calculation | Payroll | -9.0 | -12.6 | -0.4 | -0.6 |
| EBITDA calculation | Trustee Fees | -2.4 | -2.6 | -0.1 | -0.1 |
| EBITDA calculation | Other Expenses | -1.5 | -1.2 | -0.1 | -0.1 |
| Total Fees and Admin. Expenses | | -110.5 | -107.2 | -5.5 | -5.4 |

(1) Non-operational related administrative fees.

Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Annex 5 – Reconciliation

| Reconciliation of Net Profit (Loss) to AFFO | | |
|---|----------------------------|------------------------------|
| | 2Q22 | 2Q22 |
| | <i>(millions of pesos)</i> | <i>(millions of dollars)</i> |
| Comprehensive Income (Loss) | 2,692.2 | 135.3 |
| <i>Add (Deduct) Cost of Financing Adjustment:</i> | | |
| Exchange Rate Adjustments | 11.9 | 0.0 |
| Changes in the Fair Value Adjustment on Loans from Other Comprehensive Income Results | 551.9 | 27.6 |
| <i>Add (Deduct) Cost of Financing Adjustment:</i> | | |
| Non-recurring Borrowing Expenses | 16.6 | 0.8 |
| <i>Add (Deduct) Non-cash Adjustment:</i> | | |
| Foreign Exchange Adjustments | -4.6 | -0.2 |
| Realized gain (loss) on Financial Derivative Instruments | 0.0 | 0.0 |
| Fair Value Adjustment on Borrowings | -1613.1 | -80.8 |
| Fair Value Adjustment on Financial Derivative Instruments | 0.0 | 0.0 |
| Fair Value Adjustment on Investment Properties | -1,017.4 | -50.9 |
| <i>Add (Deduct) Expenses Adjustment:</i> | | |
| Non-operating Property Taxes | 1.0 | 0.1 |
| Bad Debt Expense | 6.0 | 0.3 |
| Other Non-Cash Expenses | 20.6 | 1.0 |
| <i>Add (Deduct) Revenues Adjustment:</i> | | |
| Uncollected Revenue from the Quarter | -50.7 | -2.5 |
| Collected Revenue from the Previous Quarter | 54.4 | 2.7 |
| Fair Value on Investment Properties JVs | -103.9 | -5.3 |
| Accrued Income | -10.6 | -0.5 |
| Other Non-Cash Income | -8.9 | -0.4 |
| <i>Add (Deduct) Non-operational Administrative Fees</i> | | |
| Non-administrative Fees | 0.0 | 0.0 |
| AFFO | 545.4 | 27.2 |

| Reconciliation of Net Profit (Loss) to FFO, EBITDA and NOI | | |
|--|----------------------------|------------------------------|
| | 2Q22 | 2Q22 |
| | <i>(millions of pesos)</i> | <i>(millions of dollars)</i> |
| Comprehensive Income (Loss) | 2,692.2 | 135.3 |
| <i>Add (Deduct) Currency Translation Adjustment:</i> | | |
| Currency Translation Adjustment | 11.9 | 0.0 |
| Changes in the Fair Value Adjustment on Loans through Other Comprehensive Income | 551.9 | 27.6 |
| <i>Add (Deduct) Cost of Financing Adjustment:</i> | | |
| Non-recurring Borrowing Expenses | 16.6 | 0.8 |
| <i>Add (Deduct) Non-Cash Adjustment:</i> | | |
| Foreign Exchange Adjustments | -4.6 | -0.2 |
| Realized gain (loss) on Financial Derivative Instruments | 0.0 | 0.0 |
| Fair Value Adjustment on Borrowings | -1,613.1 | -80.8 |
| Fair Value Adjustment on Financial Derivative Instruments | 0.0 | 0.0 |
| Fair Value Adjustment on Investment Properties | -1,017.4 | -50.9 |
| <i>Add (Deduct) Expenses Adjustment:</i> | | |
| Non-recurring Repair and Maintenance | 50.1 | 2.5 |
| Non-operating Property Taxes | 1.0 | 0.1 |
| Brokers Fees | 26.2 | 1.3 |
| Bad Debt Expense | 6.0 | 0.3 |
| Other Non-Cash Expenses | 20.6 | 1.0 |
| Non Recurring Legal Fees | 6.8 | 0.3 |
| Non-recurring Other Professional Fees | 1.9 | 0.1 |
| <i>Add (Deduct) Revenues Adjustment:</i> | | |

| | | |
|---|----------------|-------------|
| Uncollected Revenue from the Quarter | -50.7 | -2.5 |
| Collected Revenue from the Previous Quarter | 54.4 | 2.7 |
| Fair Value on Investment Properties JVs | -103.9 | -5.3 |
| Accrued Income | -10.6 | -0.5 |
| Other Non-cash Income | -8.9 | -0.4 |
| Reimbursable Tenant Improvements | -4.0 | -0.2 |
| <i>Add (Deduct) Non-operational Administrative Fees</i> | | |
| Non-administrative Fees | 0.0 | 0.0 |
| FFO | 626.4 | 31.2 |
| <i>Add (Deduct) Cost of Financing Adjustment:</i> | | |
| Interest Paid | 202.6 | 10.1 |
| Recurring Borrowing Expenses | 0.0 | 0.0 |
| Interest Income | -1.1 | -0.1 |
| EBITDA | 827.9 | 41.3 |
| <i>Add (Deduct) Expenses Adjustment:</i> | | |
| External Advisor Fees | 66.0 | 3.3 |
| Recurring Legal Fees | 0.0 | 0.0 |
| Other Recurring Professional Fees | 4.2 | 0.2 |
| Administrative Fees | 18.8 | 0.9 |
| Payroll | 9.0 | 0.4 |
| Trustee Fees | 2.4 | 0.1 |
| Other Expenses | 1.5 | 0.1 |
| Advertising | 0.1 | 0.0 |
| Administrative Property Insurance | 0.9 | 0.0 |
| Other Administrative Expenses | 5.7 | 0.3 |
| NOI | 936.4 | 46.7 |
| <i>Add (Deduct) Expenses Adjustment:</i> | | |
| Recurring Repair and Maintenance | 6.1 | 0.3 |
| Operating Property Taxes | 20.3 | 1.0 |
| Property Management Fees | 19.3 | 1.0 |
| Electricity | 1.2 | 0.1 |
| Property Operating Insurance | 9.3 | 0.5 |
| Security | 6.2 | 0.3 |
| Other Operational Expenses | 3.4 | 0.2 |
| <i>Add (Deduct) Revenues Adjustment:</i> | | |
| Other Non-Cash Income | 8.9 | 0.4 |
| Accrued Income | 10.6 | 0.5 |
| Uncollected Revenue from the Quarter | 50.7 | 2.5 |
| Collected Revenue from the Previous Quarter | -54.4 | -2.7 |
| Reimbursable Tenant Improvements | 4.0 | 0.2 |
| Share of Profit from Equity Accounted Investments | -15.6 | -0.8 |
| Net Revenue | 1,006.4 | 50.2 |

FINANCIAL STATEMENTS

| Income Statement | 2Q22 | 2Q22 |
|--|---------------------|-----------------------|
| | (millions of pesos) | (millions of dollars) |
| Rental revenues | 987,717 | 49,257 |
| Other operating income | 18,711 | 933 |
| Real estate operating expenses | -155,872 | -7,779 |
| Other operating expenses related to investment properties | -20,263 | -1,032 |
| Fees and other expenses | -110,498 | -5,511 |
| Realized gain (loss) on sale of investment properties | -324 | -16 |
| Net gain (loss) from fair value adjustment on investment properties | 1,017,366 | 50,940 |
| Net gain (loss) from fair value adjustment on borrowings | 1,613,119 | 80,760 |
| Net gain (loss) unrealized from fair value on financial derivate instruments | 0 | 0 |
| Realized gain (loss) on financial derivate instruments | 0 | 0 |
| Foreign exchange (loss) gain | 4,566 | 230 |
| Operating profit | 3,354,522 | 167,781 |
| Finance income | 1,077 | 54 |
| Finance cost | -219,189 | -10,931 |
| Net Finance cost | -218,112 | -10,877 |
| Share of profit from equity accounted investments | 119,919 | 6,004 |
| Net Profit for the period | 3,255,969 | 162,908 |
| Exchange rate gain (loss) from functional to reporting currency | -11,926 | 0 |
| Changes in the fair value adjustment on loans at fair value through other comprehensive income | -551,873 | -27,615 |
| Total Comprehensive income for the period | 2,692,170 | 135,293 |

| Balance Sheet | Jun-30th-22 | Mar-31st-21 | Jun-30th-22 | Mar-31st-21 |
|---|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | <i>(thousands of pesos)</i> | | <i>(thousands of dollars)</i> | |
| Assets | | | | |
| Non-current assets | | | | |
| Investment properties | 51,776,563 | 50,508,397 | 2,590,810 | 2,526,152 |
| <small>(Cost: 30/06/2022 - Ps.442,163,687, US\$2,109,798; 31/03/2022 - Ps.41,882,666, US\$2,094,741)</small> | | | | |
| Investments in joint venture | 1,029,763 | 858,154 | 51,528 | 42,920 |
| Deferred rents receivable | 304,814 | 289,466 | 15,252 | 14,478 |
| Other accounts receivable | 135,296 | 135,361 | 6,770 | 6,770 |
| Restricted cash | 31,454 | 31,429 | 1,574 | 1,572 |
| Current assets | | | | |
| Other accounts receivable | 322,985 | 332,622 | 16,162 | 16,636 |
| Recoverable taxes | 127,178 | 121,134 | 6,364 | 6,058 |
| Prepaid expenses | 58,781 | 91,210 | 2,941 | 4,562 |
| Deferred charges receivable | 10,373 | 15,321 | 519 | 766 |
| Accounts receivable | 84,968 | 94,234 | 4,252 | 4,713 |
| <small>(Net of allowance for doubtful accounts: 30/06/2022 - Ps. 114,711, US\$5,740; 31/03/2022 - Ps. 113,779, US\$5,528)</small> | | | | |
| Cash and cash equivalents | 798,878 | 665,261 | 39,974 | 33,273 |
| Total assets | 54,681,053 | 53,142,589 | 2,736,146 | 2,657,900 |
| Net assets attributable to Investors | | | | |
| Net contributions | 17,971,780 | 18,136,805 | 1,520,868 | 1,529,134 |
| Retained earnings | 9,330,920 | 6,476,203 | 321,929 | 178,864 |
| Currency translation adjustment | 9,313,088 | 9,325,014 | - | - |
| Own credit risk reserve | -473,634 | 78,239 | -34,306 | -6,691 |
| Total net assets (Net Equity) | 36,142,154 | 34,016,261 | 1,808,491 | 1,701,306 |
| Liabilities | | | | |
| Non-current liabilities | | | | |
| Loans | 17,327,235 | 18,058,162 | 867,025 | 903,170 |
| <small>(Cost: 30/06/2022 - Ps. 18,325,970, US\$917,000; 31/03/2022 - Ps. 117,994,780, US\$900,000)</small> | | | | |
| Financial derivative instruments | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Tenant deposits | 313,931 | 313,330 | 15,709 | 15,671 |
| Accounts payable | 119,191 | 98,412 | 5,964 | 4,922 |
| Current liabilities | | | | |
| Trade and other payables | 396,563 | 389,958 | 19,843 | 19,504 |
| Loans | 249,218 | 117,484 | 12,470 | 5,876 |
| <small>(Cost: 30/06/2022 - Ps. 249,218, US\$12,470; 31/03/2022 - Ps. 117,484, US\$5,876)</small> | | | | |
| Tenant deposits | 132,761 | 148,982 | 6,643 | 7,451 |
| Total liabilities (excluding net assets attributable to the Investors) | 18,538,899 | 19,126,328 | 927,655 | 956,594 |
| Total net assets and liabilities | 54,681,053 | 53,142,589 | 2,736,146 | 2,657,900 |

| Cash Flow Statement | Jun-22 <i>(thousands of pesos)</i> | Jun-22 <i>(thousands of dollars)</i> |
|---|--|--|
| Cash flows from operating activities | | |
| Profit (loss) for the period | 5,667,876 | 162,908 |
| Adjustments: | | |
| Net loss (gain) unrealized from fair value adjustment on investment properties | -1,980,151 | -50,940 |
| Net loss (gain) realized from fair value adjustment on loans | -2,536,537 | -80,760 |
| Net loss (gain) unrealized from fair value adjustment on financial derivative instruments | - | - |
| Net loss (gain) realized from disposal of investment properties | 324 | 16 |
| Bad debt expenses | 7,432 | 301 |
| Interest expenses on loans | 429,554 | 10,137 |
| Interest income on bank accounts | -1,777 | -54 |
| Share of profit from equity accounted investments | -123,756 | -6,004 |
| Decrease (increase) deferred rents receivable | -24,750 | -528 |
| Decrease (increase) in accounts receivable | 25,649 | 161 |
| Decrease (increase) in recoverable taxes | -50,288 | -1,264 |
| Decrease (increase) in recoverable value added tax | 20,205 | 959 |
| Decrease (increase) in prepaid expenses | -26,463 | 1,621 |
| Decrease (increase) in other assets | -129,954 | 474 |
| Decrease (increase) in tenant deposits | 46,202 | -771 |
| (Decrease) in accounts payable | -98,347 | 1,382 |
| Net cash (used in) generated from operating activities | 1,225,219 | 37,638 |
| Cash flows from investing activities | | |
| Acquisition of investment properties | -14,180 | -706 |
| Improvements of investment properties | -530,347 | -15,424 |
| Dispositions of investment properties | 24,471 | 1,190 |
| Interest income on bank accounts | 1,777 | 54 |
| Investments in joint venture | -18,956 | -1,398 |
| Net cash (used in) generated from investing activities | -537,235 | -16,284 |
| Cash flows from financing activities | | |
| Received payments | 1,668,272 | 17,000 |
| Principal payments on loans | -1,800,016 | - |
| Interest payments on loans | -442,098 | -3,542 |
| Restricted cash | -39 | -2 |
| Distributions to investors | -760,350 | -19,843 |
| Shares buyback | -356,583 | -8,266 |
| Net cash (used in) generated from financing activities | -1,690,814 | -14,652 |
| Net (decrease) in cash and cash equivalents | -1,002,830 | 6,702 |
| Cash and cash equivalents at the beginning of the period | 1,834,691 | 33,273 |
| Exchange effects on cash and cash equivalents | -32,983 | - |
| Cash and cash equivalents at the end of the period | 798,878 | 39,974 |

| Statement of Changes in Equity | Attributable to Investors | | | | |
|---|---------------------------|---------------------------------|-------------------------|-------------------|-------------------|
| | Net contributions | Currency translation adjustment | Own credit risk reserve | Retained earnings | Net assets |
| <i>(thousands of pesos)</i> | | | | | |
| Balance at January 1 st , 2022 | 18,650,342 | 10,319,798 | 157,219 | 4,089,202 | 33,216,561 |
| Capital Contribution, Net of Issuing Costs | - | - | - | - | - |
| Distributions to Investors | -321,979 | - | - | -438,371 | -760,350 |
| Repurchase of certificates, including transaction costs | -356,583 | - | - | - | -356,583 |
| Comprehensive Income | | | | | |
| Net loss for the period | - | - | - | 5,667,876 | 5,667,876 |
| Other Comprehensive Income | | | | | |
| Currency conversion adjustments | - | -1,006,710 | - | - | -1,006,710 |
| Fair value loan adjustments | - | - | -618,640 | - | -618,640 |
| Own credit risk reserve recognition | - | - | -12,213 | 12,213 | - |
| Total Comprehensive (loss) income | - | -1,006,710 | -630,853 | 5,680,089 | 4,042,526 |
| Net Assets as of June 30th, 2022 | 17,971,780 | 9,313,088 | -473,634 | 9,330,920 | 36,142,154 |
| <i>(thousands of dollars)</i> | | | | | |
| Balance at January 1 st , 2022 | 1,553,644 | - | -2,741 | 62,845 | 1,613,747 |
| Capital Contribution, Net of Issuing Costs | - | - | - | - | - |
| Distributions to Investors | -15,191 | - | - | -21,594 | -36,785 |
| Repurchase of certificates, including transaction costs | -17,584 | - | - | - | -17,584 |
| Comprehensive Income | | | | | |
| Net loss of the period | - | - | - | 280,068 | 280,068 |
| Other Comprehensive Income | | | | | |
| Currency conversion adjustments | - | - | - | - | - |
| Fair value loan adjustments | - | - | -30,954 | - | -30,954 |
| Own credit risk reserve recognition | - | - | -611 | 611 | 611 |
| Total Comprehensive (loss) income | - | - | -31,565 | 280,068 | 248,503 |
| Net Assets as of June 30th, 2022 | 1,520,868 | - | -34,306 | 321,929 | 1,808,491 |

FIBRA TERRAFINA

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

**Estados financieros consolidados condensados
intermedios al 30 de junio de 2022**

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 | 30 de junio de 2022 (No Auditado) | 31 de diciembre de 2021 (Auditado) |
|--|-------|---|--|
| Activos | | | |
| Activo no circulante | | | |
| Propiedades de inversión (Costo: 30/06/2022 - \$42,163,687; 31/12/2021 - \$41,661,924) | 4 | \$ 51,776,563 | \$ 50,812,050 |
| Inversiones a través del método de participación | 4 y 5 | 1,029,763 | 889,741 |
| Rentas diferidas por cobrar | | 304,814 | 287,220 |
| Otras cuentas por cobrar | | 135,296 | 139,350 |
| Efectivo restringido | | 31,454 | 32,356 |
| Total activo no circulante | | 53,277,890 | 52,160,717 |
| Activo circulante | | | |
| Otras cuentas por cobrar | | 322,985 | 188,977 |
| Impuestos por recuperar | | 127,178 | 97,095 |
| Pagos anticipados | | 58,781 | 32,318 |
| Rentas diferidas por cobrar | | 10,373 | 3,217 |
| Cuentas por cobrar (Neto de reserva para cuentas incobrables: 30/06/2022 - \$114,711; 31/12/2021 - \$113,779) | | 84,968 | 118,049 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | | 798,878 | 1,834,691 |
| Total activo circulante | | 1,403,163 | 2,274,347 |
| Total activos | | 54,681,053 | 54,435,064 |
| Activos netos atribuibles a los inversionistas | | | |
| Contribuciones netas | | 17,971,780 | 18,650,342 |
| Utilidades (pérdidas) acumuladas | | 9,330,920 | 4,089,202 |
| Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte | | 9,313,088 | 10,319,798 |
| Reserva de riesgo de crédito propio | | (473,634) | 157,219 |
| Total activos netos atribuibles a los inversionistas | 7 | 36,142,154 | 33,216,561 |
| Pasivos | | | |
| Pasivo no circulante | | | |
| Préstamos por pagar (Costo: 30/06/2022 - \$18,325,970; 31/12/2021 - \$17,187,222) | 4 y 6 | 17,327,235 | 18,052,862 |
| Depósitos de arrendatarios | | 313,931 | 323,797 |
| Cuentas por pagar | | 119,191 | 137,233 |
| Total pasivo no circulante | | 17,760,357 | 18,513,892 |
| Pasivo circulante | | | |
| Préstamos por pagar (Costo: 30/06/2022 - \$249,218; 31/12/2021 - \$2,097,769) | 4 y 6 | 249,218 | 2,151,050 |
| Depósitos de arrendatarios | | 132,761 | 76,693 |
| Cuentas por pagar | | 396,563 | 476,868 |
| Total pasivo circulante | | 778,542 | 2,704,611 |
| Total pasivos (excluyendo activos netos atribuibles a los inversionistas) | | 18,538,899 | 21,218,503 |
| Total pasivos y activos netos atribuibles a los inversionistas | | \$ 54,681,053 | \$ 54,435,064 |

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 30 de junio de 2022 | Seis meses terminados el 30 de junio de 2022 | Tres meses terminados el 30 de junio de 2021 | Seis meses terminados el 30 de junio de 2021 |
|---|---|---|---|---|
| Ingresos por arrendamientos | \$ 987,717 | \$ 1,998,584 | \$ 946,865 | \$ 1,906,817 |
| Otros ingresos operativos | 18,711 | 38,786 | 35,877 | 71,516 |
| Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión | (155,872) | (303,381) | (153,912) | (294,150) |
| Otros gastos netos relacionados con propiedades de inversión | (20,623) | 15,535 | - | - |
| Honorarios y gastos diversos | (110,498) | (217,876) | (107,209) | (214,052) |
| Utilidad (pérdida) realizada por venta de propiedades de inversión | (524) | (324) | 30,338 | 30,338 |
| Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión | 4 1,017,366 | 1,980,151 | 230,544 | 343,901 |
| Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos | 4 1,613,119 | 2,536,537 | 498,810 | 1,261,042 |
| Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados | 4 - | - | 7,793 | 16,616 |
| Utilidad (pérdida) neta realizada por los instrumentos financieros derivados | 4 - | - | (8,033) | (16,211) |
| Utilidad cambiaria | 34,406 | 56,321 | 21,661 | 48,116 |
| Pérdida cambiaria | (29,840) | (65,024) | (11,191) | (34,252) |
| Utilidad (pérdida) de operación | 3,354,162 | 6,039,309 | 1,491,543 | 3,119,681 |
| Productos financieros | 1,077 | 1,777 | 724 | 1,611 |
| Gastos financieros | (219,189) | (496,966) | (219,367) | (453,646) |
| Gastos financieros-neto | (218,112) | (495,189) | (218,643) | (452,035) |
| Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación | 5 119,919 | 123,756 | 23,047 | 16,689 |
| Utilidad (pérdida) del periodo | 3,255,969 | 5,667,876 | 1,295,947 | 2,684,335 |
| 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 | (11,926) | (1,006,710) | (1,184,769) | (234,040) |
| <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 | (551,873) | (618,640) | (548,542) | (965,024) |
| Resultados integrales | (563,799) | (1,625,350) | (1,733,311) | (1,199,064) |
| Utilidad (pérdida) integral del periodo | \$ 2,692,170 | \$ 4,042,526 | \$ (437,364) | \$ 1,485,271 |
| Utilidad por CBFÍ | | | | |
| Utilidad básica por CBFÍ (pesos) | \$ | 7,2420 | \$ | 3,3953 |
| Utilidad diluida por CBFÍ (pesos) | \$ | 7,2420 | \$ | 3,3953 |

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

FIBRA Terrafina

CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y subsidiarias
 Estados consolidados condensados intermedios de variaciones en el activo neto atribuible a los inversionistas
 Por los periodos terminados al 30 de junio de 2022 y 30 de junio de 2021
 (Expresados en miles de Pesos Mexicanos)
 (No auditado)

| | Nota | Atribuible a los inversionistas | | | | |
|---|------|---|---------------------|-------------------------------------|----------------------------------|----------------------|
| | | Efecto acumulado por conversión de moneda funcional a moneda de reporte | | Reserva de riesgo de crédito propio | Utilidades (pérdidas) acumuladas | Total activos netos |
| | | Contribuciones netas | | | | |
| 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 | - | - | - | (954,363) | (954,363) |
| Total transacciones con los tenedores | | - | - | - | (954,363) | (954,363) |
| Utilidad integral | | | | | | |
| Utilidad del periodo | | - | - | - | 2,684,335 | 2,684,335 |
| Otros resultados integrales | | | | | | |
| Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte | | - | (234,039) | - | - | (234,039) |
| Cambios por ajuste a valor razonable de los préstamos | | - | - | (965,025) | - | (965,025) |
| Total de utilidad (pérdida) integral | | - | (234,039) | (965,025) | 2,684,335 | 1,485,271 |
| Activo neto atribuible a los inversionistas al 30 de junio de 2021 | | \$ 18,701,218 | \$ 9,185,560 | \$ 10,097 | \$ 1,298,638 | \$ 29,195,513 |
| Saldo inicial al 1 de enero de 2022 | | \$ 18,650,342 | \$ 10,319,798 | \$ 157,219 | \$ 4,089,202 | \$ 33,216,561 |
| Transacciones con los tenedores | | | | | | |
| Distribuciones a tenedores | 7 | (321,979) | - | - | (438,371) | (760,350) |
| Recompra de certificados, incluyendo costos de transacción | 7 | (356,583) | - | - | - | (356,583) |
| Total transacciones con los tenedores | | (678,562) | - | - | (438,371) | (1,116,933) |
| Utilidad integral | | | | | | |
| Utilidad del periodo | | - | - | - | 5,667,876 | 5,667,876 |
| Otros resultados integrales | | | | | | |
| Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte | | - | (1,006,710) | - | - | (1,006,710) |
| Cambios por ajuste a valor razonable de los préstamos | | - | - | (618,640) | - | (618,640) |
| Baja de reserva de riesgo de crédito propio | | - | - | (12,213) | 12,213 | - |
| Total de utilidad (pérdida) integral | | - | (1,006,710) | (630,853) | 5,680,089 | 4,042,526 |
| Activo neto atribuible a los inversionistas al 30 de junio de 2022 | | \$ 17,971,780 | \$ 9,313,088 | \$ (473,634) | \$ 9,330,920 | \$ 36,142,154 |

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 | Seis meses terminados el 30 de junio de 2022 | Seis meses terminados el 30 de junio de 2021 |
|---|------|---|---|
| Flujos de efectivo de actividades de operación: | | | |
| Utilidad (pérdida) del periodo | | \$ 5,667,876 | \$ 2,684,334 |
| Ajustes: | | | |
| Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión | 4 | (1,980,151) | (343,901) |
| Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos | 4 | (2,536,537) | (1,261,042) |
| Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados | 4 | - | (16,616) |
| Utilidad (pérdida) realizada por venta de propiedades de inversión | | 324 | (30,338) |
| Estimación para cuentas de cobro dudoso | | 7,432 | 23,907 |
| Intereses devengados por préstamos por pagar | | 429,554 | 418,927 |
| Intereses devengados en cuentas bancarias | | (1,777) | (1,611) |
| Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación | 5 | (123,756) | (16,688) |
| (Aumento) disminución en: | | | |
| Rentas diferidas por cobrar | | (24,750) | (6,233) |
| Cuentas por cobrar | | 25,649 | 1,594 |
| Impuestos por recuperar | | (50,288) | (32,233) |
| Impuesto al valor agregado reembolsado | | 20,205 | 60,191 |
| Pagos anticipados | | (26,483) | (25,311) |
| Otras cuentas por cobrar | | (129,954) | (51,219) |
| Aumento (disminución) en: | | | |
| Depósitos de arrendatarios | | 46,202 | 14,197 |
| Cuentas por pagar | | (98,347) | (16,383) |
| Efectivo neto generado por actividades de operación | | 1,225,219 | 1,401,575 |
| Flujo de efectivo de actividades de inversión: | | | |
| Adquisiciones de propiedades de inversión | | (14,180) | (254,748) |
| Mejoras de propiedades de inversión | | (530,347) | (173,722) |
| Ingreso por disposición de propiedades de inversión | | 24,471 | 51,513 |
| Intereses cobrados en cuentas bancarias | | 1,777 | 1,611 |
| Inversiones a través del método de participación | 5 | (18,956) | 13,968 |
| Efectivo neto utilizado en actividades de inversión | | (537,235) | (361,378) |
| Flujo de efectivo de actividades de financiamiento: | | | |
| Préstamos por pagar recibidos | 6 | 1,668,272 | - |
| Pago de préstamos por pagar | 6 | (1,800,016) | (161,053) |
| Intereses pagados por préstamos por pagar | 6 | (442,098) | (421,621) |
| Efectivo restringido | | (39) | - |
| Distribuciones pagadas a inversionistas | 7 | (760,350) | (954,363) |
| Recompra de certificados, incluyendo costos de transacción | 7 | (356,583) | - |
| Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento | | (1,690,814) | (1,537,037) |
| Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo | | (1,002,830) | (496,840) |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo | | 1,834,691 | 1,443,720 |
| Efectos cambiarios sobre el efectivo y equivalentes de efectivo | | (32,983) | 29,033 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo | | \$ 798,878 | \$ 975,913 |

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
al 30 de junio de 2022
(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 2021, 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"), inversiones a través del método de participación 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
al 30 de junio de 2022
(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 2021.

(c) Normas y modificaciones a las normas existentes efectivas el 1 de enero de 2022

Ciertas nuevas normas, modificaciones e interpretaciones han sido publicadas pero no fueron aplicadas en la preparación de esos estados financieros consolidados condensados intermedios. No se espera que estas normas, modificaciones e interpretaciones tenga un impacto material en los estados financieros consolidados condensados intermedios del Fideicomiso.

3. TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS

El 28 de marzo de 2022, Terrafina realizó el pago anticipado de \$1,795,672 (\$89.2 millones de Dólares) del Bono 2022, utilizando los recursos provenientes de la línea de crédito revolving BBVA RCF a través de una disposición de \$1,326,942 (\$65 millones de Dólares) (ver Nota 6) y del caja disponible.

Durante el primer trimestre de 2022, Terrafina recompró 6,745,045 CBFIs equivalentes a \$191,558 (incluyendo costos de transacción), de acuerdo al programa de recompra de certificados anunciado en 2018, los cuales serán subsecuentemente cancelados en los siguientes doce meses (ver Nota 7).

El 12 de mayo de 2022, Terrafina hizo una disposición de \$341,329 (\$17 millones de Dólares) de la línea de crédito revolving BBVA RCF.

Durante el segundo trimestre de 2022, Terrafina recompró 5,964,259 CBFIs equivalentes a \$165,025 (incluyendo costos de transacción), de acuerdo al programa de recompra de certificados anunciado en 2018, los cuales serán subsecuentemente cancelados en los siguientes doce meses (ver Nota 7).

El 29 de Junio de 2022, Terrafina junto con su negocio conjunto con Controladora y Parques American Industries, S.A. de C.V. ("American Industries") celebraron un contrato de crédito con Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank por la cantidad principal de hasta \$50 millones de Dólares (ver Nota 12).

4. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios
al 30 de junio de 2022
(No auditados)

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

4. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (continúa)

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

a. Propiedades de Inversión

En términos generales, las estimaciones de valor razonable son proveídas por valuadores inmobiliarios independientes (miembros del Instituto de Valuadores o de un organismo equivalente) de manera trimestral para las propiedades operativas. Las adquisiciones son registradas al precio de compra y valuadas en un periodo de tiempo razonable posterior a la adquisición (típicamente dentro de los siguientes 3 meses). El vicepresidente del área de valuación de PGIM, Inc., una compañía afiliada del Asesor y el Administrador, está a cargo de asegurarse que el proceso de valuación ofrezca estimaciones a valor razonable independientes y razonables.

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

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

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

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

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

- Tasa de descuento: La tasa interna de rendimiento ("tasa interna de rentabilidad" o "TIR") es la tasa única que descuenta todos los beneficios futuros de activos a valor presente neto. La tasa de descuento utilizada al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre 2021 fue 9.10% (rangos entre 7.75% a 12.50%) y 9.18% (rangos entre 8.75% 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 al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre 2021 oscila entre el 1% y 3%, 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 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre 2021 fue entre 2% y 5%, y para la pérdida por cobranza 1% para ambos periodos.

Es probable que se den incrementos (reducciones) importantes en la tasa de descuento, los supuestos de vacancia y pérdidas de cobranza que generaría una valuación considerablemente menor (mayor) del valor razonable. Sin embargo, puede existir un incremento (una reducción) en la tasa de crecimiento del rendimiento de mercado que generaría 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
al 30 de junio de 2022
(No auditados)

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

4. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (continúa)

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 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, oscila entre el 4.29% y el 6.41% y 1.98% y el 4.22%, respectivamente

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

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

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.

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

Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios
al 30 de junio de 2022
(No auditados)

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

4. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (continúa)

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

Mediciones de valor razonable al 30 de junio de 2022

| | Costo | Cantidades medidas a valor razonable | Nivel 1 | Nivel 2 | Nivel 3 |
|--|----------------------|--|-------------|----------------------|----------------------|
| Activos: | | | | | |
| Propiedades de inversión | \$ 42,163,687 | \$ 51,776,563 | \$ - | \$ - | \$ 51,776,563 |
| Inversiones a través del método de participación | 578,075 | 1,029,763 | - | - | 1,029,763 |
| Activos totales | \$ 42,741,762 | \$ 52,806,326 | \$ - | \$ - | \$ 52,806,326 |
| Pasivos: | | | | | |
| Préstamos por pagar | \$ 18,575,188 | \$ 17,576,453 | \$ - | \$ 17,576,453 | \$ - |
| Pasivos totales | \$ 18,575,188 | \$ 17,576,453 | \$ - | \$ 17,576,453 | \$ - |

Mediciones de valor razonable al 31 de diciembre de 2021

| | Costo | Cantidades medidas a valor razonable | Nivel 1 | Nivel 2 | Nivel 3 |
|--|----------------------|--|-------------|----------------------|----------------------|
| Activos: | | | | | |
| Propiedades de inversión | \$ 41,661,924 | \$ 50,812,050 | \$ - | \$ - | \$ 50,812,050 |
| Inversiones a través del método de participación | 550,305 | 889,741 | - | - | 889,741 |
| Activos totales | \$ 42,212,229 | \$ 51,701,791 | \$ - | \$ - | \$ 51,701,791 |
| Pasivos: | | | | | |
| Préstamos por pagar | \$ 19,284,991 | \$ 20,203,912 | \$ - | \$ 20,203,912 | \$ - |
| Pasivos totales | \$ 19,284,991 | \$ 20,203,912 | \$ - | \$ 20,203,912 | \$ - |

Las tablas que se muestran a continuación presentan una conciliación de los saldos iniciales y finales de los activos medidos a valor razonable de forma recurrente, utilizando información no observable significativa (Nivel 3) por los periodos terminados del 1 de enero al 30 de junio de 2022 y del 1 de enero al 31 de diciembre de 2021:

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

| | Saldo inicial 1/1/2022 | Utilidad (pérdida) neta realizada y no realizada | Conversión de moneda | Adquisiciones y mejoras capitalizables | Disposiciones | Saldo final 30/06/2022 | Utilidad (pérdida) no realizada por los seis meses terminados 30/06/2022 |
|--|---------------------------|--|-------------------------|--|--------------------|---------------------------|--|
| Activos: | | | | | | | |
| Propiedades de inversión | \$ 50,812,050 | \$ 1,985,607 | \$ (1,522,857) | \$ 534,145 | \$ (32,382) | \$ 51,776,563 | \$ 1,980,151 |
| Inversiones a través del método de participación | 889,741 | 123,756 | (21,345) | 37,611 | - | 1,029,763 | 90,874 |
| Activos totales | \$ 51,701,791 | \$ 2,109,363 | \$ (1,544,202) | \$ 571,756 | \$ (32,382) | \$ 52,806,326 | \$ 2,071,025 |

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

Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios
al 30 de junio de 2022
(No auditados)

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

4. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (continúa)

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

| | Saldo inicial 1/1/2021 | Utilidad (pérdida) neta realizada y no realizada | Conversión de moneda | Adquisiciones y mejoras capitalizables | Disposiciones | Saldo final 31/12/2021 | Utilidad (pérdida) no realizada por los doce meses terminados 31/12/2021 |
|---|---------------------------|--|-------------------------|--|---------------------|---------------------------|--|
| Activos: | | | | | | | |
| Propiedades de inversión | \$ 46,600,309 | \$ 2,889,271 | \$ 1,131,689 | \$ 766,681 | \$ (575,900) | \$ 50,812,050 | \$ 2,900,478 |
| Inversiones a través del método de participación | 777,773 | 98,894 | 23,627 | - | (10,553) | 889,741 | 11,106 |
| Activos totales | \$ 47,378,082 | \$ 2,988,165 | \$ 1,155,316 | \$ 766,681 | \$ (586,453) | \$ 51,701,791 | \$ 2,911,584 |

5. 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 Mexico.

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 coletivamente denominadas ("Avante")) para la inversión a través del Fideicomiso F/3485 en la adquisición, desarrollo y arrendamiento de propiedades comerciales en Mexico.

Al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, el Fideicomiso detenia 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 30 de junio de 2022 y del 1 de enero al 31 de diciembre de 2021:

| | 30 de junio de 2022 | | | 31 de diciembre de 2021 | | |
|--|---------------------|-------------------|---------------------|-------------------------|-------------------|-------------------|
| | Fid. 2717 | Fid. 3485 | Total | Fid. 2717 | Fid. 3485 | Total |
| Saldo inicial | \$ 751,312 | \$ 138,429 | \$ 889,741 | \$ 683,470 | \$ 94,303 | \$ 777,773 |
| Contribuciones (distribuciones) de capital | (28,046) | 65,657 | 37,611 | (39,387) | 28,834 | (10,553) |
| Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación | 50,178 | 73,578 | 123,756 | 85,236 | 13,658 | 98,894 |
| Conversión de moneda | (22,429) | 1,084 | (21,345) | 21,993 | 1,634 | 23,627 |
| Saldo al final del periodo | \$ 751,015 | \$ 278,748 | \$ 1,029,763 | \$ 751,312 | \$ 138,429 | \$ 889,741 |

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

Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios
al 30 de junio de 2022
(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 | 30 de junio de 2022 | | 31 de diciembre de 2021 | | Tasa de interés (p.a.) [1], [2] | Fecha de vencimiento | Términos [3] |
|-------------------------------------|-----------------------------|----------------------|-----------------------------|----------------------|--------------------------------------|----------------------------|------------------|
| | Saldo del principal a costo | Valor razonable | Saldo del principal a costo | Valor razonable | | | |
| BONO 2029 | \$ 10,215,469 | \$ 9,216,733 | \$ 10,521,554 | \$ 11,387,194 | Fijo - 4.962% | Julio, 2029 | I |
| BONO 2022 | - | - | 1,849,587 | 1,902,868 | Fijo - 5.25% | Noviembre, 2022 | I |
| BBVA Term Loan | 3,720,785 | 3,720,785 | 3,826,325 | 3,826,325 | 3 meses Libor + 2.30% ^[4] | Julio, 2026 | I |
| Metlife | 2,997,705 | 2,997,705 | 3,087,525 | 3,087,525 | Fijo - 4.75% | Enero, 2027 | I ^[5] |
| BBVARCF ^[6] | 1,641,229 | 1,641,230 | - | - | 3 meses Libor + 2.00% ^[4] | Julio, 2026 ^[7] | I |
| Total de préstamos por pagar | \$ 18,575,188 | \$ 17,576,453 | \$ 19,284,991 | \$ 20,203,912 | | | |

[1] p.a. = por años.

[2] Al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, los 3 meses de la tasa LIBOR fue de 2.28514% y 0.20913%, 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 podría comenzar en febrero 2024.

[6] Crédito revolvente no garantizado; comprometido hasta por un monto de \$300 millones de Dólares.

[7] Fecha de vencimiento: julio 2026 - con la opción de extender hasta dos años.

El 23 de marzo de 2022, Terrafina realizó una disposición de \$1,326,942 (\$65 millones de Dólares) de la línea de crédito revolvente BBVA RCF.

El 28 de marzo de 2022, Terrafina prepagó el BONO 2022 en su totalidad por el monto de \$1,795,672 (\$89.2 millones de Dólares).

El 12 de mayo de 2022, Terrafina hizo una disposición de \$341,329 (\$17 millones de Dólares) de la línea de crédito revolvente BBVA RCF.

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre 2021, los préstamos de Metlife estaban garantizados con Propiedades de Inversión con un valor razonable agregado estimado de \$8,106,794 y \$8,036,622, respectivamente.

Al 30 de junio 2022 y al 31 de diciembre de 2021, los préstamos por pagar a valor razonable son pagaderos como se muestra a continuación:

| | <1 año | 1 – 3 años | >3 años | Total |
|-------------------------|--------------|------------|---------------|---------------|
| Al 30 de junio 2022 | \$ 249,218 | \$ - | \$ 17,327,235 | \$ 17,576,453 |
| Al 31 de diciembre 2021 | \$ 2,151,050 | \$ - | \$ 18,052,862 | \$ 20,203,912 |

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.

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

Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios
al 30 de junio de 2022
(No auditados)

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

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 30 de junio de 2022, la contribución neta del Fideicomiso asciende a \$17,971,780, que corresponde a las contribuciones totales de los inversionistas por \$20,917,364 neta de los reembolsos de capital que ascienden a \$2,945,584, y se compone de 776,058,181 CBFi's en circulación.

Durante el primer trimestre de 2022, Terrafina recompró 6,745,045 CBFi's equivalentes a \$191,558 (incluyendo costos de transacción), de acuerdo al programa de recompra de certificados anunciado en 2018, los cuales serán subsecuentemente cancelados en los siguientes doce meses.

Durante el segundo trimestre de 2022, Terrafina recompró 5,964,259 CBFi's equivalentes a \$165,025 (incluyendo costos de transacción), de acuerdo al programa de recompra de certificados anunciado en 2018, los cuales serán subsecuentemente cancelados en los siguientes doce meses.

El 9 de marzo de 2022 Terrafina pago dividendos a los inversionistas, los cuales fueron previamente aprobados por el Comité Técnico por un importe de \$359,098, la distribución fue por el concepto de reembolso de capital \$321,979 y distribución de resultado fiscal \$37,119.

El 9 de mayo de 2022 Terrafina pago dividendos a los inversionistas, los cuales fueron previamente aprobados por el Comité Técnico por un importe de \$401,252 este importe fue considerado como distribución del resultado fiscal.

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 seis meses terminados al 30 de junio de 2022 y 30 de junio de 2021, fue de \$152 y \$347 respectivamente.

Asesor

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

La comisión al Asesor por los periodos terminados al 30 de junio de 2022 y 30 de junio de 2021, fue de \$65,971 y \$60,102 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.

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

Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios
al 30 de junio de 2022
(No auditados)

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

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 30 de junio de 2022, 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

Durante julio de 2022, Terrafina recompró 1,786,231 CBFIs equivalentes a \$50,282 (incluyendo costos de transacción), de acuerdo al programa de recompra de certificados anunciados en 2018.

El 7 de Julio de 2022, Terrafina junto con su negocio conjunto con American Industries hizo una disposición de \$925,191 (\$45 millones de Dólares) del contrato de crédito con Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank.

El 20 de julio de 2022, el Comité Técnico aprobó el pago de dividendos por un importe de \$381,801 que corresponde a \$0.4931 centavos por CBFi.

13. AUTORIZACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS

Los estados financieros consolidados condensados intermedios que se acompañan fueron autorizados para su emisión el 20 de julio de 2022, 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 June 30, 2022**

Unaudited

LIST OF CONTENTS

Page(s)

Condensed consolidated interim financial statements:

| | |
|--|------|
| Condensed consolidated interim statements of financial position | 1 |
| Condensed consolidated interim statements of comprehensive income | 2 |
| Condensed consolidated interim statements of changes in net assets attributable to the investors | 3 |
| Condensed consolidated interim statements of cash flows | 4 |
| Notes to the condensed consolidated interim financial statements | 5-11 |

FIBRA Terrafina

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

| | Note | June 30, 2022 (Unaudited) | December 31, 2021 (Audited) |
|--|---------|---------------------------------|-----------------------------------|
| Assets | | | |
| Non-current assets | | | |
| Investment properties | 4 | \$ 51,776,563 | \$ 50,812,050 |
| (Cost: 06/30/2022 - \$42,163,687; 12/31/2021 - \$41,661,924) | | | |
| Investments accounted using equity method | 4 and 5 | 1,029,763 | 889,741 |
| Deferred rents receivable | | 304,814 | 287,220 |
| Other accounts receivable | | 135,296 | 139,350 |
| Restricted cash | | 31,454 | 32,356 |
| Total non-current assets | | 53,277,890 | 52,160,717 |
| Current assets | | | |
| Other accounts receivable | | 322,985 | 188,977 |
| Recoverable taxes | | 127,178 | 97,095 |
| Prepaid expenses | | 58,781 | 32,318 |
| Deferred rents receivable | | 10,373 | 3,217 |
| Accounts receivable | | 84,968 | 118,049 |
| (Net of allowance for doubtful accounts: 06/30/2022 - \$114,711; 12/31/2021 - \$113,779) | | | |
| Cash and cash equivalents | | 798,878 | 1,834,691 |
| Total current assets | | 1,403,163 | 2,274,347 |
| Total assets | | 54,681,053 | 54,435,064 |
| Net assets attributable to the investors | | | |
| Contributions, net | | 17,971,780 | 18,650,342 |
| Retained earnings (losses) | | 9,330,920 | 4,089,202 |
| Translation from functional to reporting currency | | 9,313,088 | 10,319,798 |
| Own credit risk reserve | | (473,634) | 157,219 |
| Total net assets attributable to the investors | 7 | 36,142,154 | 33,216,561 |
| Liabilities | | | |
| Non-current liabilities | | | |
| Borrowings | 4 and 6 | 17,327,235 | 18,052,862 |
| (Cost: 06/30/2022 - \$18,325,970; 12/31/2021 - \$17,187,222) | | | |
| Tenant deposits | | 313,931 | 323,797 |
| Accounts payable | | 119,191 | 137,233 |
| Total non-current liabilities | | 17,760,357 | 18,513,892 |
| Current liabilities | | | |
| Borrowings | 4 and 6 | 249,218 | 2,151,050 |
| (Cost: 06/30/2022 - \$249,218; 12/31/2021 - \$2,097,769) | | | |
| Tenant deposits | | 132,761 | 76,693 |
| Accounts payable | | 396,563 | 476,868 |
| Total current liabilities | | 778,542 | 2,704,611 |
| Total liabilities (excluding net assets attributable to the investors) | | 18,538,899 | 21,218,503 |
| Total net liabilities and assets attributable to the investors | | \$ 54,681,053 | \$ 54,435,064 |

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 June 30, 2022 | Six months ended June 30, 2022 | Three months ended June 30, 2021 | Six months ended June 30, 2021 |
|---|------|-------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|
| Rental revenues | | \$ 987,717 | \$ 1,998,584 | \$ 946,865 | \$ 1,906,817 |
| Other operating income | | 18,711 | 38,786 | 35,877 | 71,516 |
| Real estate operating expenses | | (155,872) | (303,381) | (153,912) | (294,150) |
| Other real estate expenses net | | (20,623) | 15,535 | - | - |
| Fees and other expenses | | (110,498) | (217,876) | (107,209) | (214,052) |
| Realized gain (loss) from disposal of investment properties | | (324) | (324) | 30,338 | 30,338 |
| Net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on investment properties | 4 | 1,017,366 | 1,980,151 | 230,544 | 343,901 |
| Net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on borrowings | 4 | 1,613,119 | 2,536,537 | 486,810 | 1,261,042 |
| Net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on derivative financial instruments | | - | - | 7,793 | 16,616 |
| Net realized gain (loss) from derivative financial instruments | | - | - | (8,033) | (16,211) |
| Foreign exchange gain | | 34,406 | 56,321 | 21,661 | 48,116 |
| Foreign exchange loss | | (29,840) | (65,024) | (11,191) | (34,252) |
| Operating profit (loss) | | 3,354,162 | 6,039,309 | 1,491,543 | 3,119,681 |
| Finance income | | 1,077 | 1,777 | 724 | 1,611 |
| Finance costs | | (219,189) | (496,966) | (219,367) | (453,646) |
| Finance costs - net | | (218,112) | (495,189) | (218,643) | (452,035) |
| Share of profit from equity accounted investments | 5 | 119,919 | 123,756 | 23,047 | 16,689 |
| Profit (loss) for the period | | 3,255,969 | 5,667,876 | 1,295,947 | 2,684,335 |
| 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 | | (11,926) | (1,006,710) | (1,184,769) | (234,040) |
| <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 | | (551,873) | (618,640) | (548,542) | (965,024) |
| Comprehensive income (loss) | | (563,799) | (1,625,350) | (1,733,311) | (1,199,064) |
| Total comprehensive income (loss) for the period | | \$ 2,692,170 | \$ 4,042,526 | \$ (437,364) | \$ 1,485,271 |
| Earnings per CBFI | | | | | |
| Basic earnings per CBFI (Pesos) | | \$ | 7,2420 | \$ | 3,3953 |
| Diluted earnings per CBFI (Pesos) | | \$ | 7,2420 | \$ | 3,3953 |

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 periods ended June 30, 2022 and June 30, 2021
 (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, 2021 | | \$ 18,701,218 | \$ 9,419,599 | \$ 975,122 | \$ (431,334) | \$ 28,664,605 |
| Transactions with investors | | | | | | |
| Distributions to investors | | - | - | - | (954,363) | (954,363) |
| Total transactions with investors | | - | - | - | (954,363) | (954,363) |
| Comprehensive income | | | | | | |
| Profit for the period | | - | - | - | 2,684,335 | 2,684,335 |
| Other comprehensive income | | | | | | |
| Translation from functional to reporting currency | | - | (234,039) | - | - | (234,039) |
| Changes in the fair value adjustment on borrowings | | - | - | (965,025) | - | (965,025) |
| Total comprehensive (loss) income | | - | (234,039) | (965,025) | 2,684,335 | 1,485,271 |
| Net assets attributable to the investors at June 30, 2021 | | \$ 18,701,218 | \$ 9,185,560 | \$ 10,097 | \$ 1,298,638 | \$ 29,195,513 |
| Balance at January 1, 2022 | | \$ 18,650,342 | \$ 10,319,798 | \$ 157,219 | \$ 4,089,202 | \$ 33,216,561 |
| Transactions with investors | | | | | | |
| Distributions to investors | 7 | (321,979) | - | - | (438,371) | (760,350) |
| Repurchase of certificates, including transaction costs | 7 | (356,583) | - | - | - | (356,583) |
| Total transactions with investors | | (678,562) | - | - | (438,371) | (1,116,933) |
| Comprehensive income | | | | | | |
| Profit for the period | | - | - | - | 5,667,876 | 5,667,876 |
| Other comprehensive income | | | | | | |
| Translation from functional to reporting currency | | - | (1,006,710) | - | - | (1,006,710) |
| Changes from fair value adjustment on borrowings | | - | - | (618,640) | - | (618,640) |
| Changes from fair value adjustment on borrowings | | - | - | (12,213) | 12,213 | - |
| Total comprehensive income (loss) | | - | (1,006,710) | (630,853) | 5,680,089 | 4,042,526 |
| Net assets attributable to the investors at June 30, 2022 | | \$ 17,971,780 | \$ 9,313,088 | \$ (473,634) | \$ 9,330,920 | \$ 36,142,154 |

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 | Six months ended June 30, 2022 | Six months ended June 30, 2021 |
|---|------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Cash flows from operating activities: | | | |
| Profit (loss) for the period | | \$ 5,667,876 | \$ 2,684,334 |
| Adjustments: | | | |
| Net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on investment properties | 4 | (1,980,151) | (343,901) |
| Net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on borrowings | 4 | (2,536,537) | (1,261,042) |
| Net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on derivative financial instruments | | - | (16,616) |
| Realized gain (loss) from disposal of investment properties | | 324 | (30,338) |
| Bad debt expense | | 7,432 | 23,907 |
| Accrued interest expense | | 429,554 | 418,927 |
| Interest income on bank accounts | | (1,777) | (1,611) |
| Share of profit from equity accounted investments | 5 | (123,756) | (16,688) |
| (Increase) decrease in: | | | |
| Deferred rents receivable | | (24,750) | (6,233) |
| Accounts receivable | | 25,649 | 1,594 |
| Recoverable taxes | | (50,288) | (32,233) |
| Value added tax refunded | | 20,205 | 60,191 |
| Prepaid expenses | | (26,463) | (25,311) |
| Other accounts receivable | | (129,954) | (51,219) |
| Increase (decrease) in: | | | |
| Tenant deposits | | 46,202 | 14,197 |
| Accounts payable | | (98,347) | (16,383) |
| Net cash generated from operating activities | | 1,225,219 | 1,401,575 |
| Cash flows from investing activities: | | | |
| Acquisition of investment properties | | (14,180) | (254,748) |
| Improvements of investment properties | | (530,347) | (173,722) |
| Proceeds from disposition of investment properties | | 24,471 | 51,513 |
| Interest income on bank accounts | | 1,777 | 1,611 |
| Investments accounted using equity method | 5 | (18,956) | 13,968 |
| Net cash used in investing activities | | (537,235) | (361,378) |
| Cash flows from financing activities: | | | |
| Proceeds from borrowings | 6 | 1,668,272 | - |
| Principal payments on borrowings | 6 | (1,800,016) | (161,053) |
| Interest paid on borrowings | 6 | (442,098) | (421,620) |
| Restricted cash | | (39) | - |
| Distributions to investors | 7 | (760,350) | (954,363) |
| Repurchase of certificates, including transaction costs | 7 | (356,583) | - |
| Net cash used in financing activities | | (1,690,814) | (1,537,036) |
| Net increase (decrease) in cash and cash equivalents | | (1,002,830) | (496,839) |
| Cash and cash equivalents at the beginning of the period | | 1,834,691 | 1,443,720 |
| Exchange rate effects on cash and cash equivalents | | (32,983) | 29,033 |
| Cash and cash equivalents at the end of the period | | \$ 798,878 | \$ 975,914 |

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 June 30, 2022
(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, 2021, 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, 2021.

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 June 30, 2022
(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, 2022

Several new standards, amendments to standards and interpretations, have been issued, but have not been applied in preparation of these condensed consolidated financial statements. None of these are expected to have a material effect on the condensed consolidated financial statements of the Trust.

3. SIGNIFICANT TRANSACTIONS

On March 28, 2022, Terrafina made a prepayment of \$1,795,672 (\$89.2 million dollars) of the Bond 2022, using the resources from the revolver credit line BBVA RCF through a disposition of \$1,326,942 (\$65 million dollars) (see note 6) and the available cash.

During the first quarter of 2022, Terrafina repurchased 6,745,045 CBFIs equivalent to \$191,558 (including transaction costs), according to the CBFIs repurchase program announced in 2018, which will be subsequently canceled in the following twelve months (see note 7).

On May 12, 2022, Terrafina made a disposition of \$341,329 million (USD\$17 million dollars) from revolver credit line BBVA RCF.

During the second quarter of 2022, Terrafina repurchased 5,964,259 CBFIs equivalent to \$165,025 (including transaction costs), according to the CBFIs repurchase program announced in 2018, which will be subsequently canceled in the following twelve months (see note 7).

On 29 June 2022, Terrafina and its joint venture partner Controladora and Parques American Industries, S.A. de C.V. ("American Industries") entered into a credit agreement with Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank of \$50 million dollars (see note 12).

4. FAIR VALUE MEASUREMENTS

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

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

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

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

a. Investment Properties

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

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.

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 June 30, 2022
(Unaudited)

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

4. FAIR VALUE MEASUREMENTS (continued)

a. Investment Properties (continued)

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

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

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

- Discount rate: The internal yield rate (“internal rate of return” or “IRR”) is the single rate that discounts all future assets benefits to net present value. The discount rate as of June 30, 2022, and December 31, 2021, was 9.10% (ranges between 7.75% to 12.50%) and 9.18% (ranges between 8.75% 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 3% for both periods.
- 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 June 30, 2022, and December 31, 2021, was between 2% and 5% and collection loss 1% for both periods.

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 June 30, 2022, and December 31, 2021, ranges between 4.29% and 6.41% and 1.98% and 4.22%, respectively.

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 June 30, 2022
(Unaudited)

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

4. FAIR VALUE MEASUREMENTS (continued)

c. Borrowings (continued)

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.

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 June 30, 2022

| | Cost | Amounts measured at fair value | Level 1 | Level 2 | Level 3 |
|--|----------------------|-----------------------------------|-------------|----------------------|----------------------|
| Assets: | | | | | |
| Investment properties | \$ 42,163,687 | \$ 51,776,563 | \$ - | \$ - | \$ 51,776,563 |
| Investment accounted using equity method | 578,075 | 1,029,763 | - | - | 1,029,763 |
| Total assets | \$ 42,741,762 | \$ 52,806,326 | \$ - | \$ - | \$ 52,806,326 |
| Liabilities: | | | | | |
| Borrowings | \$ 18,575,188 | \$ 17,576,453 | \$ - | \$ 17,576,453 | \$ - |
| Total liabilities | \$ 18,575,188 | \$ 17,576,453 | \$ - | \$ 17,576,453 | \$ - |

Fair Value Measurements at December 31, 2021

| | Cost | Amounts measured at fair value | Level 1 | Level 2 | Level 3 |
|--|----------------------|-----------------------------------|-------------|----------------------|----------------------|
| Assets: | | | | | |
| Investment properties | \$ 41,661,924 | \$ 50,812,050 | \$ - | \$ - | \$ 50,812,050 |
| Investment accounted using equity method | 550,305 | 889,741 | - | - | 889,741 |
| Total assets | \$ 42,212,229 | \$ 51,701,791 | \$ - | \$ - | \$ 51,701,791 |
| Liabilities: | | | | | |
| Borrowings | \$ 19,284,991 | \$ 20,203,912 | \$ - | \$ 20,203,912 | \$ - |
| Total liabilities | \$ 19,284,991 | \$ 20,203,912 | \$ - | \$ 20,203,912 | \$ - |

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 June 30, 2022
(Unaudited)

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

4. FAIR VALUE MEASUREMENTS (continued)

The tables below present a reconciliation of the beginning and ending balances for all assets measured at fair value on a recurring basis using significant unobservable inputs (Level 3) for the six months ended June 30, 2022, and for the year ended December 31, 2021.

Fair value measurements using significant unobservable inputs
(Level 3)

| | Beginning balance 1/1/2022 | Realized and unrealized net gain (loss) | Currency translation | Acquisitions and capital expenditures | Dispositions | Ending balance 06/30/2022 | Unrealized gain (loss) for the period for investmes still held at 06/30/2022 |
|---|-------------------------------|---|-------------------------|---|--------------------|------------------------------|--|
| Assets: | | | | | | | |
| Investment properties | \$ 50,812,050 | \$ 1,985,607 | \$ (1,522,857) | \$ 534,145 | \$ (32,382) | \$ 51,776,563 | \$ 1,980,151 |
| Investment accounted using equity method | 889,741 | 123,756 | (21,345) | 37,611 | - | 1,029,763 | 90,874 |
| Total assets | \$ 51,701,791 | \$ 2,109,363 | \$ (1,544,202) | \$ 571,756 | \$ (32,382) | \$ 52,806,326 | \$ 2,071,025 |

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 12/31/2021 | Unrealized gain (loss) for the period for investmes still held at 12/31/2021 |
|---|-------------------------------|---|-------------------------|---|---------------------|------------------------------|--|
| Assets: | | | | | | | |
| Investment properties | \$ 46,600,309 | \$ 2,889,271 | \$ 1,131,689 | \$ 766,681 | \$ (575,900) | \$ 50,812,050 | \$ 2,900,478 |
| Investment accounted using equity method | 777,773 | 98,894 | 23,627 | - | (10,553) | 889,741 | 11,106 |
| Total assets | \$ 47,378,082 | \$ 2,988,165 | \$ 1,155,316 | \$ 766,681 | \$ (586,453) | \$ 51,701,791 | \$ 2,911,584 |

5. 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 June 30, 2022 and December 31, 2021, 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 June 30, 2022, and January 1 to December 31, 2021:

| | June 30, 2022 | | | December 31, 2021 | | |
|---|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | Fid. 2717 | Fid. 3485 | Total | Fid. 2717 | Fid. 3485 | Total |
| Begining Balance | \$ 751,312 | \$ 138,429 | \$ 889,741 | \$ 683,470 | \$ 94,303 | \$ 777,773 |
| Capital contributions (distributions) | (28,046) | 65,657 | 37,611 | (39,387) | 28,834 | (10,553) |
| Share of profit from equity accounted investments | 50,178 | 73,578 | 123,756 | 85,236 | 13,658 | 98,894 |
| Currency translation | (22,429) | 1,084 | (21,345) | 21,993 | 1,634 | 23,627 |
| Ending balance | \$ 751,015 | \$ 278,748 | \$ 1,029,763 | \$ 751,312 | \$ 138,429 | \$ 889,741 |

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 June 30, 2022
(Unaudited)

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

6. BORROWINGS

Borrowings include mortgage loans payable as summarized below:

| Credit entity / Instrument | June 30, 2022 | | December 31, 2021 | | Interest rate (p.a.) [1], [2] | Maturity date | Terms [3] |
|----------------------------|---------------------------|----------------------|---------------------------|----------------------|----------------------------------|----------------|--------------|
| | Principal balance at cost | Fair value | Principal balance at cost | Fair value | | | |
| BONO 2029 | \$ 10,215,469 | \$ 9,216,733 | \$ 10,521,554 | \$ 11,387,194 | Fixed – 4.962% | July, 2029 | I |
| BONO 2022 | - | - | 1,849,587 | 1,902,868 | Fixed – 5.25% | November, 2022 | I |
| BBVA Term Loan | 3,720,785 | 3,720,785 | 3,826,325 | 3,826,325 | 3 months LIBOR + 2.30% [4] | July, 2026 | I |
| Metlife | 2,997,705 | 2,997,705 | 3,087,525 | 3,087,525 | Fixed – 4.75% | January, 2027 | I [5] |
| BBVA RCF [6] | 1,641,229 | 1,641,230 | - | - | 3 months LIBOR + 2.00% [4] | July, 2026 [7] | I |
| Total borrowings | \$ 18,575,188 | \$ 17,576,453 | \$ 19,284,991 | \$ 20,203,912 | | | |

[1] p.a. = per year.

[2] At June 30, 2022 and December 31, 2021, the 3 months LIBOR rates were 2.28514% and 0.20913%, 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] Principal payment could begin in February 2024.

[6] Unsecured committed revolving credit, up to an amount of US \$300 million Dollars

[7] Maturity date: July 2026 – with an option to extend two additional years.

On March 23, 2022, Terrafina made a disposition of \$1,326,942 (\$65 million dollars) from the revolving credit facility BBVA RCF.

On March 28, 2022, Terrafina fully prepaid the BOND 2022 for the total amount of \$1,795,672 (\$89.2 million dollars).

On May 12, 2022, Terrafina made a disposition of \$341,329 million (USD\$17 million) from revolver credit line BBVA RCF.

At June 30, 2022 and December 31, 2021, the Metlife debt were collateralized by Investment Properties with an aggregate estimated fair value of \$8,106,794 and \$8,036,622, respectively.

At June 30, 2022 and December 31, 2021, the borrowings at fair value were payable as follows:

| | <1 year | 1 – 3 years | >3 years | Total |
|-------------------|--------------|-------------|---------------|---------------|
| June 30, 2022 | \$ 249,218 | \$ - | \$ 17,327,235 | \$ 17,576,453 |
| December 31, 2021 | \$ 2,151,050 | \$ - | \$ 18,052,862 | \$ 20,203,912 |

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.

7. NET ASSETS ATTRIBUTABLE TO THE INVESTORS

Net Assets consists of the initial contribution and the proceeds from the issued CBFi's. As of June 30, 2022, the investors' net contributions amount to \$17,971,780, which corresponds to the total contributions of investors for \$20,917,364 net of capital reimbursements amounting to \$2,945,584 and consists of 776,058,181 outstanding CBFi's.

During the first quarter of 2022, Terrafina repurchased 6,745,045 CBFi's equivalent to \$191,558 (including transaction costs), according to the CBFi's repurchase program announced in 2018, which will be subsequently canceled in the following twelve months.

During the second quarter of 2022, Terrafina repurchased 5,964,259 CBFi's equivalent to \$165,025 (including transaction costs), according to the CBFi's repurchase program announced in 2018, which will be subsequently canceled in the following twelve months.

On March 9, 2022, the Trust made distribution to the investors, which were previously approved by the Trust's Technical Committee in the amount of \$359,098. The distribution of \$359,098 was considered as follows: \$321,979 as capital reimbursement and \$37,119 as tax distribution.

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

Notes to the condensed consolidated interim financial statements
for the period ended June 30, 2022
(Unaudited)

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

7. NET ASSETS ATTRIBUTABLE TO THE INVESTORS (continue)

On May 9, 2022, the Trust made distribution to the investors, which were previously approved by the Trust's Technical Committee in the amount of \$401,252. 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 June 30, 2022, and June 30, 2021 were \$152 and \$347 respectively.

Advisor

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

The Advisor's fee accrued for the periods ended June 30, 2022, and June 30, 2021, were \$65,971 and \$60,102, 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 June 30, 2022, 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.

12. SUBSEQUENT EVENTS

During July 2022, Terrafina repurchased 1,786,231 CBFIs equivalent to \$50,282 (including transaction costs), according to the CBFIs repurchase program announced in 2018.

On July 7, 2022, Terrafina and its joint venture partner, American Industries, made a disposition of \$925,191 (\$45 million dollars) from the credit agreement with Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank.

On July 20, 2022, the Technical Committee approved a dividend payment of \$381,801 corresponding to \$0.4931 cents per CBFIs.

13. AUTHORIZATION OF THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

These condensed consolidated interim financial statements were authorized for issuance on July 20, 2022, by the Audit Committee and also by Terrafina's Technical Committee.

CBRE VALUATION & ADVISORY SERVICES

AVALÚO INMOBILIARIO

273 PROPIEDADES INDUSTRIALES, 13
TERRENOS EXCEDENTES, 9 RESERVAS DE
TIERRA Y 1 PROPIEDAD RESIDENCIAL
LOCALIZADAS EN LA REPÚBLICA MEXICANA

FECHA EFECTIVA: 30 DE JUNIO DEL 2022
ELABORADO PARA: FIBRA TERRAFINA TRUST
F/939

CBRE

México D.F., a 11 de julio de 2022

Terrafina Trust F/939

RE: Avalúo Inmobiliario del portafolio propiedad de Fibra Terrafina que se compone de 273 naves industriales, 13 terrenos excedentes, 9 reservas de tierra y 1 propiedad residencial localizadas en la República Mexicana

Terrafina Trust F/939 presente:

De acuerdo con su solicitud, a continuación, presentamos el resultado del avalúo de 273 naves industriales localizadas en distintas ubicaciones de México y que comprenden un área rentable total de 39,245,710 pies cuadrados (3,646,044.20 metros cuadrados). Adicionalmente el portafolio integra 9 reservas de tierra y una propiedad residencial con un área total de 11,535,263 pies cuadrados (1,071,660.58 metros cuadrados) y 13 terrenos excedentes con área de 1,611,846 pies cuadrados (149,745 metros cuadrados).

Con base en nuestra investigación, es nuestra opinión que el valor de mercado de los inmuebles arriba mencionados, al 30 de junio de 2022 es de \$2,676,528,300 dólares. De esta forma el valor de mercado al 30 de junio de 2022 es:

| Fibra Terrafina - 2Q22 | | |
|---|------------------------------|---------------------------------|
| Valor de Mercado - 30 de junio del 2022 | | |
| Concepto | Área (Pies Cuadrados) | Valor de Mercado (US \$) |
| 273 Naves Industriales | 39,245,710 | \$ 2,637,660,000 |
| 13 Terrenos Excedentes | 1,611,846 | \$ 6,066,300 |
| 9 Reservas de Tierra + 1 Propiedad Habitacional | 11,535,263 | \$ 32,802,000 |
| TOTAL | | \$ 2,676,528,300 |

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 de las propiedades industriales se concluyó en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, utilizando un tipo de cambio de 19.9942 Pesos.
- Las cifras presentadas son redondeadas a los montos y cantidades más próximas.

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

Atentamente,

CBRE



Chris G. Maugeri, AACI, P.App, MRICS
Senior Managing Director
Valuation & Advisory Services – Latin America
Phone: 52 (55) 5284 3293



Victor Garcia, PIC, MRICS
Senior Vice President
Valuation & Advisory Services
Phone: 52(55) 8526 8847

TERMINOS DE REFERENCIA

Definición de Valor de Mercado

El Valor de Mercado se define como:

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

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

Fecha Efectiva de Valuación

La fecha efectiva de valuación de este Portafolio de Propiedades Industriales es el 30 de junio de 2022.

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 podría 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 Victor A. 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

Victor Garcia, PIC, MRICS
Senior Vice President
Valuation & Advisory Services
Phone: 52(55) 8526 8847

www.cbre.com.mx