



TERCER TRIMESTRE 2022

REPORTE DE RESULTADOS



Contactos:

Francisco Martínez
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, 27 de octubre 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 tercer trimestre 2022 (3T22).

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

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

Hechos Destacados Operativos y Financieros al 30 de septiembre de 2022

OPERATIVOS

- La **tasa de ocupación** al 30 de septiembre de 2022 fue del 96.1%, un incremento de 210 puntos base comparado con el tercer trimestre del 2021 (3T21).
- La **tasa de renovación** del 3T22 fue del 66.0%, un decremento de 1,970 puntos base comparado con el 3T21.
- La **renta promedio anualizada** del portafolio por pie cuadrado al 3T22 fue de US\$5.55, un incremento de 3.9% o US\$0.21 comparado con el 3T21.
- En el 3T22, Terrafina registró un total de 39.4 millones de pies cuadrados (mpc) de **Área Rentable Bruta** (ARB) integrada por 276 propiedades y 287 inquilinos.
- El total de **actividades por arrendamiento** del 3T22 fue de 2.0 mpc, de los cuales 46.1% corresponden a nuevos contratos, 48.7% a renovaciones y 5.2% a renovaciones anticipadas. Esta actividad se concentró principalmente en los mercados de Chihuahua, Ciudad Juárez, Cuautitlán Izcalli, San Luis Potosí, Tijuana, Ramos Arizpe, Toluca, Guadalajara, Irapuato, Querétaro y Camargo.

FINANCIEROS

- La **cobranza neta** del 3T22 (ingresos por rentas – ingresos no cobrados + ingresos cobrados) fue de US\$49.2 millones, un incremento de 4.3% o US\$2.0 millones comparado con el 3T21.
- Los **ingresos por rentas** del 3T22 fueron US\$48.5 millones, un incremento de 3.9% o US\$1.8 millones comparado con el 3T21.
- El **Ingreso Operativo Neto** (ION) del 3T22 fue US\$46.8 millones, y representan un incremento de 3.3% o US\$1.5 millones comparado con el 3T21.
- El **margen ION** fue 93.5% en el 3T22, una disminución de 29 puntos base, comparado con el 3T21.
- La **UAFIDA** del 3T22 alcanzó US\$41.0 millones, un incremento de 2.1% o US\$0.8 millones comparado con el 3T21.
- El **margen UAFIDA** del 3T22 fue de 81.8%, un decremento de 121 puntos base comparado con el 3T21.

- Los **fondos disponibles para la operación ajustados** (AFFO) del 3T22 alcanzaron US\$25.8 millones, un incremento de 7.1% o US\$1.7 millones comparado con el 3T21.
- El **margen AFFO** en el 3T22 fue de 51.2%, incremento de 163 puntos base, comparado con el mismo periodo de 2021.
- El monto total de **distribuciones** para el 3T22 fue de US\$18.0 millones. Como resultado, se distribuirán Ps.0.4748 por CBFi (US\$0.0234 por CBFi) como pago de distribuciones correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de julio y el 30 de septiembre de 2022. Tomando en cuenta el precio promedio del 3T22 de US\$1.35 (Ps.27.42), se obtuvo un retorno por distribución anualizado (*dividend yield*) de 6.9%.

Resultados Operativos y Financieros

Operativos	sep22	sep21	Var.
Número de Propiedades Desarrolladas	276	275	1
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc) ¹	39.4	39.5	0.0
Reserva Territorial (mpc)	4.6	5.5	-0.9
Tasa de Ocupación ²	96.1%	94.0%	210 pb
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.55	5.34	0.21
Plazo Promedio Remanente de Renta (años)	3.7	3.9	-0.2
Tasa de Renovación ³	66.0%	85.7%	-1,970 pb

Financieros Trimestrales	3T22			3T21			Var.
	fx	20,2456	19,9847	fx	20,2456	19,9847	
	(millones de pesos excepto donde se indique)			(millones de dólares excepto donde se indique)			
Cobranza Neta ⁴	996.2	943.9	5.5%	49.2	47.2	4.3%	
Ingresos por Rentas ⁵	982.1	934.2	5.1%	48.5	46.7	3.9%	
Otros Ingresos Operativos	18.6	28.7	-35.0%	0.9	1.4	-36.0%	
Ingresos base de efectivo ⁶	1,013.3	966.7	4.8%	50.0	48.3	3.6%	
Ingresos base de efectivo + reembolsos mejoras inquilinos ⁷	1,018.5	971.0	4.9%	50.3	48.5	3.7%	
Ingresos Netos	1,019.0	967.6	5.3%	50.3	48.4	4.1%	
Ingreso Operativo Neto (ION)*	947.7	906.8	4.5%	46.8	45.3	3.3%	
Margen ION	93.5%	93.8%	-29 pb	93.5%	93.8%	-29 pb	
UAFIDA ^{8*}	829.6	802.9	3.3%	41.0	40.1	2.1%	
Margen UAFIDA	81.8%	83.1%	-121 pb	81.8%	83.1%	-121 pb	
Flujo de la Operación (FFO)*	609.4	597.3	2.0%	30.1	29.9	0.8%	
Margen FFO	60.1%	61.8%	-167 pb	60.1%	61.8%	-167 pb	
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)*	524.0	481.8	8.8%	25.8	24.1	7.1%	
Margen AFFO	51.2%	49.6%	163 pb	51.2%	49.6%	163 pb	
Distribuciones	366.8	337.2	8.8%	18.0	16.9	7.1%	
Distribuciones por CBF ⁹	0.4748	0.4266	11.3%	0.0234	0.0213	9.6%	

Balance General	sep22			jun22			Var.
	20,3058	19,9847		20,3058	19,9847		
	(millones de pesos excepto donde se indique)			(millones de dólares excepto donde se indique)			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	918.2	798.9	14.9%	45.2	40.0	13.1%	
Propiedades de Inversión	54,318.6	51,776.6	4.9%	2,675.0	2,590.8	3.3%	
Reserva de Terrenos	493.9	486.1	1.6%	24.4	24.4	0.0%	
Deuda Total	17,132.6	17,576.5	-2.5%	843.7	879.5	-4.1%	
Deuda Neta	16,214.4	16,777.6	-3.4%	798.5	839.5	-4.9%	

(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 3T22" 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**

Los resultados operativos y financieros del tercer trimestre de 2022 se mantuvieron con una tendencia positiva, apoyados por los alentadores fundamentales que presenta el sector de bienes raíces industriales. La región norte siguió sobresaliendo, agrupando la mayor actividad y registrando los niveles de vacancia más bajos que hemos visto en un tiempo. Esto, acompañado por una creciente actividad de nuevos desarrollos. En Terrafina, alcanzamos objetivos clave que fortalecieron el plan de crecimiento a tres años. Concluimos la construcción de tres proyectos ubicados en los mercados de Ciudad Juárez y Apodaca que agregan un total de 740,000 pies cuadrados de ARB. Se espera que estos empiecen a generar rentas a partir de finales del cuarto trimestre del 2022, y estaremos buscando firmar el contrato de arrendamiento de la propiedad restante antes de que acabe el año.

Habiendo alcanzado estos grandes resultados, nos complace compartirles que hemos completado un 85% de nuestro plan de crecimiento 2021-2023. Estamos convencidos de que la ejecución del resto de esta estrategia estará en línea con nuestros planes. Continuaremos analizando otras oportunidades de crecimiento para sumar pies cuadrados ubicados en los mejores mercados y atendiendo a los sectores crecientes conformados por inquilinos multinacionales de la más alta calidad. Estos espacios contribuirán al portafolio de Terrafina en el mediano y largo plazo.

Para el tercer trimestre, registramos un total de 2.0 millones de pies cuadrados en actividad de arrendamiento. Dentro de estos, cerramos 1.1 millones en renovaciones regulares y anticipadas en los mercados más representativos, como Chihuahua (49%), Ciudad Juárez (29%), Cuautitlán Izcalli (12%) y Ramos Arizpe (10%). Adicionalmente, el cambio en la renta efectiva fue positivo a un nivel consolidado del 6.8%. Esto se debe a los aumentos del 6.0% y 11.0% en las regiones Norte y Centro, respectivamente. En cuanto a los nuevos contratos, cerramos un total de 500,000 pies cuadrados ubicados en los mercados de Cuautitlán Izcalli (39%), San Luis Potosí (33%), Tijuana (25%) y Toluca (3%). La tasa de ocupación para el tercer trimestre 2022 fue del 96.1%, donde por región, el Norte alcanzó un 98.3%, el Bajío 89.0%, y el Centro 96.4%. Reportamos una renta promedio de US\$5.55 por pie cuadrado, lo que representa un incremento del 3.9% comparado con el 3T21.

Finalmente, en nuestros principales indicadores financieros, la cobranza neta del trimestre fue de US\$49.2 millones, un incremento de 4.3% comparado con el 3T21. Los ingresos por rentas aumentaron 3.9% para alcanzar US\$48.5 millones. El Ingreso Operativo Neto fue US\$46.8 millones, lo que implica un crecimiento de 3.3% contra el 3T21, y un margen de 93.5%. El UAFIDA cerró en US\$41.0 millones, con un margen de 81.8%. Generamos US\$25.8 millones de Fondos de la Operación Ajustada (AFFO), con un margen de 51.2%. De ello, distribuimos un total de US\$18.0 millones o US\$0.0234 por CBFI. Esto implica una tasa de dividendo (*dividend yield*) del 6.9%, tomando en cuenta el precio promedio del CBFI de US\$1.35 durante el 3T22.

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 septiembre de 2022)</i>				
# Propiedades	193	54	29	276
# de Arrendatarios	189	59	39	287
ARB (mpc)	25.3	8.0	6.1	39.4
Reserva de Terrenos (mpc)	1.7	0.2	2.7	4.6
Tasa de Ocupación	98.3%	89.0%	96.4%	96.1%
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.47	5.42	6.04	5.55
% Renta Base Anualizada	64.8%	18.4%	16.8%	100.0%

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management



Actividades de arrendamiento	3T22	3T21	Var.
Portafolio Operativo (mpc):			
Renovaciones	1.0	1.4	-0.4
Renovaciones Anticipadas	0.1	0.9	-0.8
Nuevos Arrendamientos	0.9	0.6	0.3
Pies Cuadrados Totales de Arrendamientos Firmados	2.0	3.0	-0.9

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management

Cambio en Renta Arrendamientos	3T22
Norte	
Número de Renovaciones	15
ARB (mpc)	1.0
Renta Promedio Efectiva / Pie Cuadrado (dólares) ¹	5.15
Cambio en la Renta Promedio Efectiva ²	6.0%
Bajío	
Número de Renovaciones	0
ARB (mpc)	0.0
Renta Promedio Efectiva / Pie Cuadrado (dólares)	0.00
Cambio en la Renta Promedio Efectiva	0.0%
Centro	
Número de Renovaciones	1
ARB (mpc)	0.1
Renta Promedio Efectiva / Pie Cuadrado (dólares)	6.02
Cambio en la Renta Promedio Efectiva	11.0%
Total	
Número de Renovaciones	16
ARB (mpc)	1.1
Renta Promedio Efectiva / Pie Cuadrado (dólares)	5.25
Cambio en la Renta Promedio Efectiva	6.8%

(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)
<i>(al 30 de septiembre de 2022)</i>		
Norte	98.3%	5.47
Baja California	100.0%	6.53
Tijuana	100.0%	6.53
Sonora	82.8%	4.50
Hermosillo	82.8%	4.50
Chihuahua	98.5%	5.36
Camargo	0.0%	0.00
Casas Grandes	100.0%	4.47
Chihuahua	99.3%	5.40
Ciudad Juárez	98.2%	5.27
Delicias	100.0%	6.39
Coahuila	97.6%	5.57
Arteaga	100.0%	5.46
Monclova	100.0%	4.72
Ramos Arizpe	96.4%	5.73
Saltillo	100.0%	4.79
Derramadero	100.0%	6.82
San Pedro de las Colinas	89.3%	2.97
Torreón	100.0%	4.43
Nuevo León	99.9%	5.51
Apodaca	100.0%	6.72
Monterrey	99.9%	5.30
Tamaulipas	100.0%	5.24
Reynosa	100.0%	5.24
Durango	100.0%	5.97
Durango	100.0%	6.57
Gómez Palacio	100.0%	3.28
Bajío	89.0%	5.42
San Luis Potosí	84.6%	5.17
San Luis Potosí	84.6%	5.17
Jalisco	99.4%	6.01
Guadalajara	99.4%	6.01
Aguascalientes	100.0%	4.25
Aguascalientes	100.0%	4.25
Guanajuato	84.5%	5.34
Celaya	100.0%	5.72
Irapuato	76.1%	6.04
Silao	86.4%	5.02
Querétaro	91.5%	5.33
Querétaro	91.5%	5.33
Centro	96.4%	6.04
Estado de México	95.9%	6.21
Cuautitlán Izcalli	100.0%	6.29
Huehuetoca	43.8%	4.78
Toluca	89.7%	5.95
Ciudad de México	100.0%	10.71
Azcapotzalco	100.0%	10.71
Tabasco	100.0%	4.56
Villahermosa	100.0%	4.56
Total	96.1%	5.55

Vencimientos y Renovaciones por Región	Vencimientos (número de contratos)	% Total de Vencimientos	Renovaciones (número de contratos)	% Total de Renovaciones
<i>(al 30 de septiembre de 2022)</i>				
Norte	12	66.7%	8	66.7%
Baja California	1	5.6%	0	0.0%
Tijuana	1	5.6%	0	0.0%
Sonora	0	0.0%	0	0.0%
Hermosillo	0	0.0%	0	0.0%
Chihuahua	9	50.0%	7	77.8%
Camargo	1	5.6%	0	0.0%
Casas Grandes	0	0.0%	0	0.0%
Chihuahua	4	22.2%	4	100.0%
Ciudad Juárez	4	22.2%	3	75.0%
Delicias	0	0.0%	0	0.0%
Coahuila	2	11.1%	1	50.0%
Arteaga	0	0.0%	0	0.0%
Monclova	0	0.0%	0	0.0%
Ramos Arizpe	2	11.1%	1	50.0%
Saltillo	0	0.0%	0	0.0%
Derramadero	0	0.0%	0	0.0%
San Pedro de las Colinas	0	0.0%	0	0.0%
Torreón	0	0.0%	0	0.0%
Nuevo León	0	0.0%	0	0.0%
Apodaca	0	0.0%	0	0.0%
Monterrey	0	0.0%	0	0.0%
Tamaulipas	0	0.0%	0	0.0%
Reynosa	0	0.0%	0	0.0%
Durango	0	0.0%	0	0.0%
Durango	0	0.0%	0	0.0%
Gómez Palacio	0	0.0%	0	0.0%
Bajío	3	16.7%	0	0.0%
San Luis Potosí	0	0.0%	0	0.0%
San Luis Potosí	0	0.0%	0	0.0%
Jalisco	1	5.6%	0	0.0%
Guadalajara	1	5.6%	0	0.0%
Aguascalientes	0	0.0%	0	0.0%
Aguascalientes	0	0.0%	0	0.0%
Guanajuato	1	5.6%	0	0.0%
Celaya	0	0.0%	0	0.0%
Irapuato	1	5.6%	0	0.0%
Silao	0	0.0%	0	0.0%
Querétaro	1	5.6%	0	0.0%
Querétaro	1	5.6%	0	0.0%
Centro	3	16.7%	1	33.3%
Estado de México	3	16.7%	1	33.3%
Cuautitlán Izcalli	3	16.7%	1	33.3%
Huehuetoca	0	0.0%	0	0.0%
Toluca	0	0.0%	0	0.0%
Ciudad de México	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	18	100.0%	9	50.0%

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

DESEMPEÑO OPERATIVO 3T22

Composición por Diversificación Geográfica

La diversificación geográfica de las propiedades de Terrafina al cierre del 3T22 (con base en el ARB) es la siguiente: 64.2% en la región Norte, 20.4% en la región Bajío y 15.4% en la región Centro.

Diversificación Geográfica por Región y Estado	3T22	del ARB Total al 3T22	3T21	% del ARB Total al 3T21
Norte	25.34	64.2%	25.38	64.3%
Baja California	1.18	3.0%	0.97	2.5%
Tijuana	1.18	3.0%	0.97	2.5%
Sonora	0.33	0.8%	0.33	0.8%
Hermosillo	0.33	0.8%	0.33	0.8%
Chihuahua	14.93	37.8%	14.29	36.2%
Chihuahua	6.02	15.3%	6.02	15.3%
Ciudad Juárez	8.28	21.0%	7.64	19.3%
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	15.7%	7.09	18.0%
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	9.4%	4.35	11.0%
Saltillo	0.44	1.1%	0.44	1.1%
Derramadero	0.73	1.8%	0.73	1.8%
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	4.7%	1.86	4.7%
Apodaca	0.28	0.7%	0.28	0.7%
Monterrey	1.58	4.0%	1.58	4.0%
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	20.4%	8.04	20.4%
San Luis Potosí	3.32	8.4%	3.33	8.4%
San Luis Potosí	3.32	8.4%	3.33	8.4%
Jalisco	1.65	4.2%	1.64	4.2%
Guadalajara	1.65	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%	1.44	3.6%
Querétaro	1.44	3.7%	1.44	3.6%
Centro	6.06	15.4%	6.06	15.3%
Estado de México	5.39	13.7%	5.39	13.6%
Cuautitlán Izcalli	4.26	10.8%	4.26	10.8%
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	1.6%
Villahermosa	0.65	1.7%	0.65	1.6%
Total	39.44	100.0%	39.49	100.0%

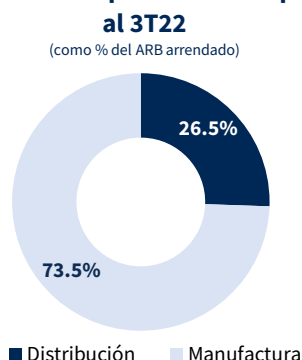
Área rentable bruta total en millones de pies cuadrados. No incluye área rentable potencial de reservas de tierra.

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

Composición por Uso de la Propiedad

Al cierre del 3T22, la participación de propiedades dedicadas a la manufactura fue de 73.5%, mientras que logística y distribución fue de 26.5%

Diversificación por Uso de Propiedad



Diversificación por Uso de Propiedad	3T22	3T21	Var.
Distribución	26.5%	26.0%	52 pb
Manufactura	73.5%	74.0%	-52 pb

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

Composición por sectores

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

Diversificación por Sector Industrial	3T22	3T21	Var.
Automotriz	34.1%	33.5%	61 pb
Bienes industriales	20.9%	20.2%	74 pb
Bienes de consumo	11.4%	12.9%	-144 pb
Logística y Comercio	12.7%	11.9%	84 pb
Aeroespacial	9.1%	10.3%	-122 pb
Bienes de Consumo No Duraderos	2.2%	2.2%	-5 pb
Electrónica	9.6%	9.1%	51 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 3T22, 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
Cliente Principal	1.43	3.8%	3.4%
10 Clientes Principales	7.22	19.0%	18.8%
20 Clientes Principales	10.96	28.9%	29.6%

(Al 30 de septiembre de 2022)

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

Ocupación

La ocupación al cierre del 3T22 fue de 96.1%, un incremento de 210 puntos base comparado con el 3T21. Es importante mencionar que este indicador refleja el nivel de ocupación al cierre del trimestre.

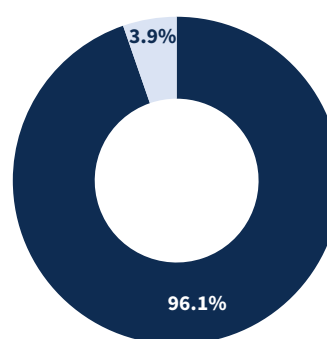
Durante el 3T22, Terrafina tuvo actividad de arrendamiento por un total de 2.0 mpc, de los cuales el 46.1% corresponden a nuevos contratos de arrendamiento (incluyendo expansiones), 48.7% corresponden a renovaciones de contratos y 5.2% a renovaciones anticipadas.

La actividad de arrendamiento durante el 3T22 se realizó principalmente en los mercados de Chihuahua, Ciudad Juárez, Cuautitlán Izcalli, San Luis Potosí, Tijuana, Ramos Arizpe, Toluca, Guadalajara, Irapuato, Querétaro y Camargo.

Ocupación	3T22	3T21	Var.
ARB Arrendado	96.1%	94.0%	210 pb
ARB Disponible	3.9%	5.8%	-191 pb
Cartas de Intención Firmadas	0.0%	0.2%	-22 pb
Total	100.0%	100.0%	

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

Ocupación al 3T22
(como % del ARB Total)



■ ARB Arrendado ■ ARB Disponible ■ Cartas de Intención Firmadas

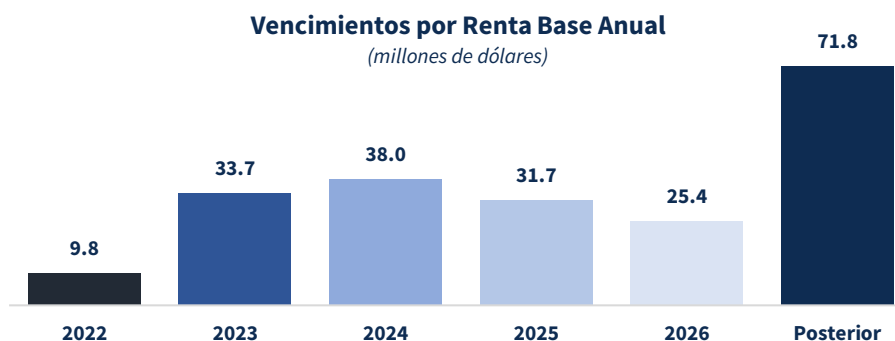
Vencimiento de Contratos de Arrendamiento

Al cierre del 3T22, Terrafina mantenía un total de 287 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 4.6% al 18.1% para los próximos cinco años.

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

	Renta Base Anual <i>(millones de dólares)</i>	% del Total	Ocupación de Pies Cuadrados <i>(millones)</i>	% del Total
2022	9.8	4.6%	1.75	4.6%
2023	33.7	16.0%	6.11	16.1%
2024	38.0	18.1%	6.93	18.3%
2025	31.7	15.0%	5.65	14.9%
2026	25.4	12.1%	4.29	11.3%
Posterior	71.8	34.1%	13.18	34.8%

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:

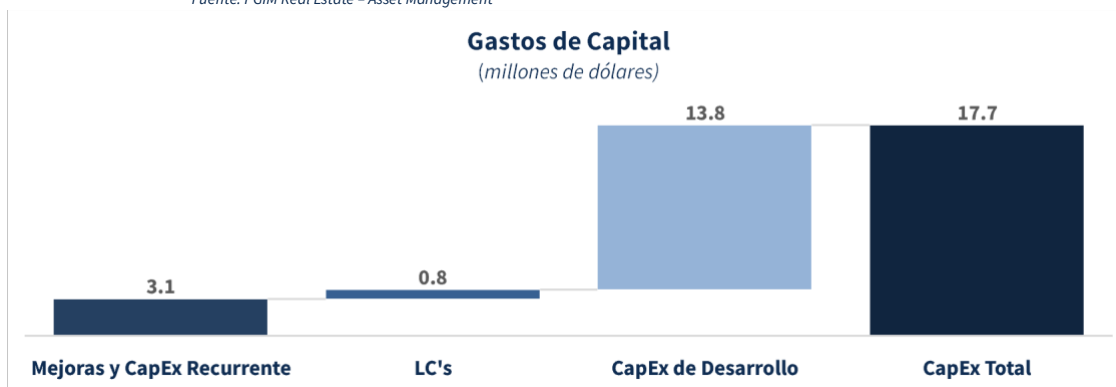
- 1) Recursos utilizados para las mejoras a las propiedades que arriendan los inquilinos, así como el CapEx recurrente para el mantenimiento de propiedades.
- 2) Comisiones pagadas a los agentes inmobiliarios (LC's) y administradores.
- 3) CapEx para nuevos desarrollos, que por su naturaleza generalmente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

En el 3T22, el total de inversión en mejoras de los inquilinos y CapEx recurrente de Terrafina fue de US\$3.1 millones. A continuación se muestra el desglose del CapEx total para el 3T22:

Gastos de Capital (CapEx)	3T22 <i>(millones de pesos)</i>	3T22 <i>(millones de dólares)</i>
Mejoras y CapEx Recurrente	62.7	3.1
LC's	16.1	0.8
CapEx de Desarrollo	280.9	13.8
CapEx Total	359.7	17.7

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: PGM 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	0.32	19.1	1.8	9.3%	100%	1T22	3T22
Built-to-Suit	Norte	0.33	20.2	1.9	9.3%	8%	1T22	2T23
Built-to-Suit	Norte	0.32	15.6	1.9	12.0%	100%	4T21	3T22
Especulativo	Norte	0.15	2.8	0.4	14.3%	47%	2T22	1T23
Especulativo	Norte	0.10	3.0	0.4	12.6%	100%	4T21	3T22
Total		1.23	60.7	6.3	10.9%			

Reservas Territoriales

Al 30 de septiembre de 2022, Terrafina cuenta con cuatro propiedades de reserva territorial que equivalen a 4.6 mpc de ARB para futuros desarrollos de propiedades industriales.

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

Reservas Territoriales	Pies Cuadrados <i>(millones)</i>	Costo de Tierra <i>(millones de pesos)</i>	Costo de Tierra <i>(millones de dólares)</i>	Valor de Avalúo <i>(millones de pesos)</i>	Valor de Avalúo <i>(millones de dólares)</i>
<i>(al 30 de septiembre de 2022)</i>					
Norte	1.67	271.0	13.3	302.4	14.9
Bajío	0.18	14.5	0.7	19.5	1.0
Centro	2.74	594.9	29.3	172.0	8.5
Total Portafolio de Terrenos	4.59	880.4	43.3	493.9	24.4

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management y Fund Accounting

DESEMPEÑO FINANCIERO AL 3T22

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 3T22 (Ps. 20.2456/dólar) mientras que en el balance general, se utiliza el tipo de cambio al cierre al 30 de septiembre de 2022 (Ps. 20.3058/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 3T22 y el resultado consolidado:

	Consolidado 3T22	Mismas Propiedades ¹ 3T22	Var.
Número de Propiedades	276	276	0
Tasa de Ocupación	96.1%	96.1%	0 pb
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc)	39.4	39.5	-0.1
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.55	5.50	0.05

	Consolidado 3T22	Mismas Propiedades ¹ 3T22	Var.	Consolidado 3T22	Mismas Propiedades ¹ 3T22	Var.
	<i>(millones de pesos excepto donde se indique)</i>			<i>(millones de dólares excepto donde se indique)</i>		
Cobranzas Netas	996.2	986.1	1.0%	49.2	48.7	1.0%
Ingresos por Rentas	982.1	972.0	1.0%	48.5	48.0	1.0%
Ingresos Operativos Netos (ION)	947.7	937.9	1.0%	46.8	46.3	1.0%
Margen ION	93.5%	93.5%	4 pb	93.5%	93.5%	4 pb
UAFIDA	829.6	820.9	1.1%	41.0	40.5	1.1%
Margen UAFIDA	81.8%	81.8%	4 pb	81.8%	81.8%	4 pb
FFO	609.4	600.8	1.4%	30.1	29.7	1.4%
Margen FFO	60.1%	59.9%	26 pb	60.1%	59.9%	26 pb
AFFO	524.0	515.4	1.7%	25.8	25.5	1.3%
Margen AFFO	51.2%	51.1%	14 pb	51.2%	51.1%	14 pb
Distribuciones por CBF1 (dólares)	0.4748	0.4670	1.7%	0.0234	0.0231	1.3%

(1) La información sobre mismas propiedades analiza el desempeño de las propiedades industriales incluyendo las adquisiciones, desarrollos y ventas realizadas para ser comparable con 3T21.

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management y Fund Accounting

Cobranza Neta

Durante el 3T22, Terrafina registró US\$49.2 millones en cobranza netas, un incremento de 4.3% o US\$2.0 millones comparado con el 3T21. 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 3T22, Terrafina registró US\$48.5 millones en ingresos por rentas, un incremento de 3.9% o US\$1.8 millones comparado con el 3T21.

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

Otros Ingresos Operativos

En el 3T22, se registraron US\$0.9 millones de otros ingresos operativos, una disminución de 36.0%, o US\$0.5 millones comparado con el 3T21.

Estos ingresos provinieron principalmente de los reembolsos de los inquilinos derivados de los contratos de arrendamiento triple neto. Los gastos reembolsables a Terrafina incluyeron principalmente de electricidad, impuestos relacionados con la propiedad, seguros y mantenimiento.

Los ingresos netos del 3T22 alcanzaron US\$50.3 millones, un incremento de US\$2.0 millones o 4.1%, respecto al 3T21.

Ingresos	3T22	3T21	Var. %	3T22	3T21	Var. %
	<i>(millones de pesos excepto donde se indique)</i>			<i>(millones de dólares excepto donde se indique)</i>		
Cobranza Neta¹	996.2	943.9	5.5%	49.2	47.2	4.3%
Ingresos por Rentas	982.1	934.2	5.1%	48.5	46.7	3.9%
Ingresos No Cobrados del Trimestre	-35.7	-55.8	-36.1%	-1.7	-2.8	-37.9%
Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	49.8	65.5	-24.0%	2.4	3.3	-25.9%
Ingresos Devengados ²	18.3	4.7	292.8%	0.9	0.2	286.2%
Otros Ingresos Operativos	18.6	28.7	-35.0%	0.9	1.4	-36.0%
Gastos Reembolsables como Ingresos ³	7.1	7.8	-8.1%	0.4	0.4	-9.4%
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	5.2	4.3	20.7%	0.3	0.2	19.5%
Otros Ingresos No Monetarios	6.3	16.6	-62.1%	0.3	0.8	-62.8%
Ingresos Netos⁴	1,019.0	967.6	5.3%	50.3	48.4	4.1%

*(1) Cobranza neta = Ingresos por rentas - ingresos no cobrados del trimestre + ingresos cobrados del trimestre anterior. (2) Ajuste de las rentas por línea recta. (3) Corresponde al reembolso de los gastos de arrendamiento neto triple realizados a Terrafina por parte de los inquilinos. (4) Ingresos por rentas + ingresos devengados + otros ingresos operativos.
Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting*

Para mayor información sobre la integración del ingreso que se utiliza para cálculo de otros indicadores presentados en el reporte de resultados, favor de consultar el Anexo 1 al final del documento.

Gastos de Bienes Raíces

Los gastos de bienes raíces para el 3T22 fueron US\$10.0 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 3T22, Terrafina registró US\$46.8 millones de ION, un incremento de US\$1.5 millones o 3.3% comparado con el 3T21. El margen ION disminuyó 29 puntos base para ubicarse en 93.5% comparado con 93.8% del 3T21.

La siguiente tabla muestra el cálculo del ION para el cierre del 3T22:

Ingreso Operativo Neto	3T22	3T21	Var. %	3T22	3T21	Var. %
	<i>(millones de pesos excepto donde se indique)</i>			<i>(millones de dólares excepto donde se indique)</i>		
Cobranza Neta ¹	996.2	943.9	5.5%	49.2	47.2	4.3%
Otros Ingresos Operativos ²	17.2	22.7	-24.6%	0.8	1.1	-26.0%
Ingresos Netos para el Cálculo del ION	1,013.3	966.7	4.8%	50.0	48.3	3.6%
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes	-5.1	-4.4	14.5%	-0.3	-0.2	13.3%
Impuestos Propiedad	-22.3	-20.1	11.0%	-1.1	-1.0	9.7%
Comisión por Administración de Propiedad	-19.9	-19.3	3.1%	-1.0	-1.0	1.9%
Electricidad	-1.0	-1.4	-32.2%	0.0	-0.1	-32.5%
Seguros Propiedad	-8.9	-7.7	15.8%	-0.4	-0.4	14.5%
Seguridad	-5.1	-4.5	13.3%	-0.3	-0.2	12.1%
Otros Gastos Operativos	-3.4	-2.5	38.4%	-0.2	-0.1	37.2%
Gastos Operativos de Bienes Raíces para el Cálculo del ION	-65.6	-59.9	9.6%	-3.2	-3.0	8.4%
Ingreso Operativo Neto ³	947.7	906.8	4.5%	46.8	45.3	3.3%
Margen ION	93.5%	93.8%	-29 pb	93.5%	93.8%	-29 pb

(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 3T22 fueron US\$5.7 millones, un incremento de 6.0% o US\$0.3 millones comparado con el 3T21.

La integración de las comisiones y gastos de administración del 3T22 fue la siguiente:

Comisiones y Gastos de Admón.	3T22	3T21	Var. %	3T22	3T21	Var. %
	<i>(millones de pesos excepto donde se indique)</i>			<i>(millones de dólares excepto donde se indique)</i>		
Comisión por Asesoría ¹	-69.5	-62.4	11.4%	-3.4	-3.1	10.1%
Servicios Profesionales y de Consultoría	-10.9	-10.8	0.6%	-0.5	-0.5	-0.7%
Sueldos, Honorarios de Admón. y Otros Gastos	-35.1	-34.5	1.5%	-1.7	-1.7	0.6%
Total Comisiones y Gastos de Admón.	-115.5	-107.8	7.1%	-5.7	-5.4	6.0%

1) PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V., una sociedad mexicana afiliada de PREI, en su carácter de asesor de conformidad con el Contrato de Asesoría.

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

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

En el 3T22, la UAFIDA aumentó US\$0.8 millones o 2.1% comparado con 3T21, acumulando US\$41.0 millones. El margen UAFIDA fue de 81.8%, un decremento de 121 puntos base, comparado con el 3T21.

La siguiente tabla muestra el cálculo de la UAFIDA para el cierre del 3T22:

UAFIDA	3T22	3T21	Var. %	3T22	3T21	Var. %
	<i>(millones de pesos excepto donde se indique)</i>			<i>(millones de dólares excepto donde se indique)</i>		
Cobranza Neta ¹	996.2	943.9	5.5%	49.2	47.2	4.3%
Otros Ingresos Operativos ²	17.2	22.7	-24.6%	0.8	1.1	-26.0%
Gastos de Bienes Raíces	-75.0	-63.1	18.8%	-3.7	-3.2	17.6%
Gastos Operativos de Bienes Raíces para Cálculo del ION	-65.6	-59.9	9.6%	-3.2	-3.0	8.4%
Publicidad	-0.1	-0.1	-	0.0	0.0	-
Gastos Admón. Seguros Propiedad	-1.0	-0.9	12.5%	0.0	0.0	11.5%
Otros Gastos Admón. Bienes Raíces	-8.3	-2.3	263.7%	-0.4	-0.1	261.4%
Comisiones y Gastos Admón.	-108.7	-100.6	8.0%	-5.4	-5.0	6.9%
Comisión del Asesor Externo	-69.5	-62.4	11.4%	-3.4	-3.1	10.1%
Comisiones Legales, Admón. y Profesionales	-24.8	-27.6	-10.3%	-1.2	-1.4	-11.2%
Honorarios del Fiduciario	-2.5	-2.6	-3.8%	-0.1	-0.1	-4.9%
Sueldos	-11.2	-7.2	55.4%	-0.6	-0.4	54.2%
Otros Gastos	-0.8	-0.8	-8.7%	0.0	0.0	-9.5%
UAFIDA ³	829.6	802.9	-45.9%	41.0	40.1	2.1%
Margen UAFIDA	81.8%	83.1%	-121 pb	81.8%	83.1%	-121 pb

(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 3T22 fue de US\$11.5 millones, disminuyendo 23.6% o US\$3.5 millones comparado con el 3T21.

Costo Financiero	3T22	3T21	Var. %	3T22	3T21	Var. %
	<i>(millones de pesos excepto donde se indique)</i>			<i>(millones de dólares excepto donde se indique)</i>		
Intereses Financieros	-222.3	-206.2	7.8%	-11.0	-10.3	6.6%
Gastos de Deuda	-12.1	-94.3	-87.2%	-0.6	-4.7	-87.6%
Recurrente	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-
No Recurrente	-12.1	-94.3	-87.2%	-0.6	-4.7	-87.6%
Productos Financieros	2.2	0.5	314.5%	0.1	0.0	311.4%
Total	-232.2	-299.9	-22.6%	-11.5	-15.0	-23.6%

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

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

Durante el 3T22, el FFO aumentó US\$0.2 millones, o 0.8%, comparado con el 3T21, para alcanzar los US\$30.1 millones. El margen FFO fue de 60.1%, una disminución de 167 puntos base respecto al 3T21.

Adicionalmente, el AFFO para el 3T22 fue de US\$25.8 millones, aumentando US\$1.7 millones o 7.1% comparado con el 3T21. El margen AFFO registrado fue de 51.2%, un incremento de 163 puntos base respecto al 3T21.

Fondos de la Operación (FFO)	3T22	3T21	Var. %	3T22	3T21	Var. %
	<i>(millones de pesos excepto donde se indique)</i>			<i>(millones de dólares excepto donde se indique)</i>		
UAFIDA	829.6	802.9	3.3%	41.0	40.1	2.1%
Costo Financiero ¹	-220.2	-205.7	7.0%	-10.9	-10.3	5.8%
Fondos de la Operación (FFO)	609.4	597.3	2.0%	30.1	29.9	0.8%
Margen FFO	60.1%	61.8%	-167 pb	60.1%	61.8%	-167 pb
Mejoras de los Inquilinos	-62.7	-74.1	-15.5%	-3.1	-3.7	-16.7%
Comisiones de Arrendamiento	-16.1	-34.2	-53.0%	-0.8	-1.7	-53.5%
Otros No Recurrentes ²	-6.7	-7.1	-5.8%	-0.4	-0.4	19.8%
Fondos de la Operación Ajustado (AFFO)	524.0	481.8	8.8%	25.8	24.1	7.1%
Margen AFFO	51.2%	49.6%	163 pb	51.2%	49.6%	163 pb

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

FFO por CBFI	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22	Var. (3T22 - 3T21)
CBFIs en Circulación (millones de CBFIs)	790.6	784.1	781.0	774.3	772.5	-2.3%
Fondos de la Operación (FFO) (millones de pesos)	597.3	617.7	652.2	626.4	609.4	2.0%
FFO por CBFI (pesos)	0.7554	0.7878	0.8351	0.8090	0.7889	4.4%
Fondos de la Operación (FFO) (millones de dólares)	29.9	29.8	31.8	31.2	30.1	0.8%
FFO por CBFI (dólares)	0.0378	0.0380	0.0407	0.0403	0.0389	3.2%

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Utilidad Integral

La utilidad integral de Terrafina para el 3T22 fue de US\$122.6 millones comparado con US\$70.2 millones registrados en el 3T21.

La siguiente tabla muestra el cálculo de la utilidad integral para el cierre del 3T22:

Utilidad Integral	3T22	3T21	Var. %	3T22	3T21	Var. %
	<i>(millones de pesos excepto donde se indique)</i>			<i>(millones de dólares excepto donde se indique)</i>		
Ingresos Netos	1,019.0	967.6	5.3%	50.3	48.4	4.1%
Gastos de Bienes Raíces e Impuestos	-201.5	-266.6	-24.4%	-10.0	-13.3	-25.2%
Honorarios y Gastos Diversos	-115.5	-107.8	7.1%	-5.7	-5.4	6.0%
Utilidad (Pérdida) Neta por Venta de Propiedades de Inversión	-	-	-	-	-	-

Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	1,405.7	1,034.0	35.9%	70.0	51.7	35.5%
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	13.2	8.4	57.5%	0.7	0.4	57.0%
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	80.2	-207.0	-138.7%	4.0	-10.3	-138.6%
Ganancia (pérdida) neta realizada por los instrumentos financieros derivados	0.0	-8.4	-	0.0	-0.4	-
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	3.6	-1.5	-	0.2	-0.1	-
Utilidad Operativa	2,204.7	1,418.8	55.4%	109.5	70.9	-
Producto Financiero	2.2	0.5	314.5%	0.1	0.0	311.4%
Gastos Financieros	-234.4	-300.5	-22.0%	-11.6	-15.0	-22.7%
Gastos Financieros Netos	-232.2	-299.9	-22.6%	-11.5	-15.0	-23.3%
Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación	-30.6	36.4	-	-1.5	1.8	-
Utilidad (Pérdida) Neta	1,941.8	1,155.3	68.1%	96.5	57.7	67.1%
Reclasificación después Utilidad (Pérdida) Neta - Ajuste de Conversión Cambiaria	598.5	751.5	-20.4%	0.0	0.0	-
Cambios en el Valor Razonable de los Préstamos a través de Otros Resultados Integrales	530.0	254.9	108.0%	26.1	12.6	108.0%
Utilidad Integral	3,070.3	2,161.6	42.0%	122.6	70.2	74.5%

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Distribuciones por CBFIs

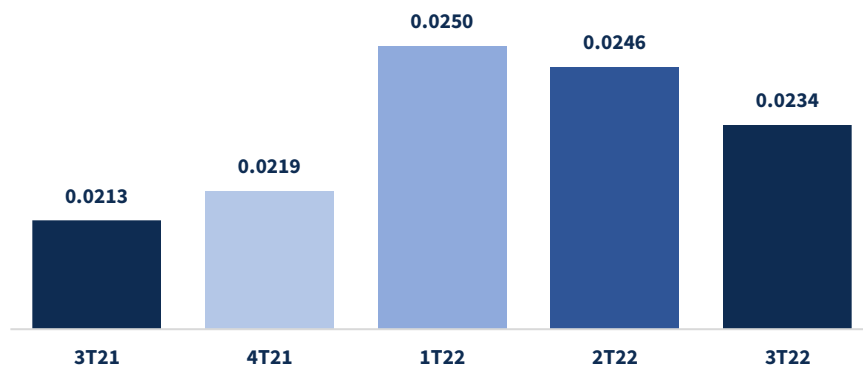
Para el 3T22, Terrafina distribuyó un total de US\$18.0 millones, equivalente a US\$0.0234 por CBFI. Es importante mencionar que las distribuciones pagadas corresponden al 70% del AFFO generado en el trimestre.

Distribuciones						
<i>(millones de pesos excepto donde se indique)</i>	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22	Var. % (3T22 - 3T21)
CBFIs en Circulación ¹ (millones de CBFIs)	790.6	788.8	781.0	774.3	772.5	-2.3%
Precio del CBFI ²	30.88	27.77	27.87	27.09	27.42	-11.2%
Distribuciones	337.2	359.1	401.2	381.8	366.8	8.8%
Distribuciones por CBFI	0.4266	0.4553	0.5138	0.4931	0.4748	11.3%
Tipo de Cambio USD/MXN (promedio cierre del periodo)	20.01	20.75	20.52	20.05	20.25	1.2%
Distribuciones (millones de dólares)	16.9	17.3	19.6	19.0	18.0	7.1%
Distribución por CBFI (dólares)	0.0213	0.0219	0.0250	0.0246	0.0234	9.6%
<i>Rendimiento de la Distribución Anualizada³</i>	<i>5.5%</i>	<i>6.6%</i>	<i>7.4%</i>	<i>7.3%</i>	<i>6.9%</i>	<i>140 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

Distribuciones por CBFi

(dólares)



Deuda

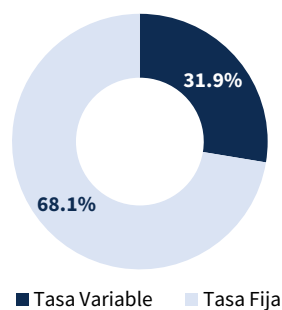
Al 30 de septiembre de 2022, la deuda total de Terrafina fue de US\$843.7 millones. El costo promedio de la deuda de largo plazo fue de 4.77%. La totalidad de la deuda está denominada en dólares.

Deuda								
	Denominación	Millones de pesos	Millones de dólares	Tasa de Interés	Términos	Plazo	Opción de Extender Plazo	Derivados
<i>(al 30 de septiembre de 2022)</i>								
Deuda Largo Plazo								
	Metlife	Dólares	3,045.9	150.0	4.75%	Interés	ene 2027	-
	BBVA	Dólares	3,790.4	186.7	Libor + 2.05%	Interés	jul 2026	-
	BBVA Crédito Revolvente	Dólares	1,668.6	82.2	Libor + 2.00%	Interés	jul 2026	jul 2028
	Notas Quirografarias (2029) ¹	Dólares	8,627.8	424.9	4.962%	Interés	jul 2029	-
	Deuda Total		17,132.6	843.7				
	Efectivo Neto		918.2	45.2				
	Deuda Neta		16,214.4	798.5				

(1) Valor del bono a costo: US\$500 millones / Ps. 10,254 millones (2) Cap strike price: 3.00%
Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting y Capital Markets

Clasificación por Tasa de Interés

(al 30 de septiembre de 2022)



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

Apalancamiento (LTV)		
<i>(al 30 de septiembre de 2022)</i>	<i>(millones de pesos)</i>	<i>(millones de dólares)</i>
Activos Totales	56,851.2	2,799.8
Deuda Total (costo histórico)	18,758.5	923.8
Apalancamiento ¹		33.0%

(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 septiembre 2022	918.2	45.2
Impuestos por recuperar	Σ siguientes 6 trimestres	147.7	7.3
UAFI ¹ después de distribuciones	Σ siguientes 6 trimestres	2,876.0	142.1
Línea Disponible de Crédito	30 de septiembre 2022	4,426.7	218.0
Pago de Intereses	Σ siguientes 4 trimestres	903.8	44.5
Pago de Principal	Σ siguientes 4 trimestres	0.0	0.0
CapEx Recurrente	Σ siguientes 6 trimestres	363.5	17.9
Gastos de Desarrollo	Σ siguientes 6 trimestres	1,500.0	73.9
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 septiembre 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		
<i>(al 30 de septiembre de 2022)</i>	Terrafina	Obligaciones de Cumplimiento del Bono
Apalancamiento (LTV) ¹	30.4%	≤ 60%
Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD) ²	3.5x	≥ 1.5x
Límite de Deuda Garantizada a Activos Totales	5.4%	≤ 40%
Límite de Activos no Gravados a Deuda No Garantizada	340.3%	≥ 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 3T22, Terrafina compró 3,471,173 CBFIs a un precio promedio ponderado de Ps. 28.05 para cerrar el segundo trimestre con un total de 772,587,008 CBFIs en circulación.

Fondo de Recompra CBFIs	
	3T22
CBFIs en circulación al inicio del trimestre	776,058,181
Actividad de recompra durante el trimestre	3,471,173
CBFIs en circulación al cierre del trimestre	772,587,008
Precio promedio ponderado a la compra (pesos)	28.05

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 CBFI	\$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 3T22, los siguientes bancos e instituciones publicaban reportes sobre 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

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 280 propiedades, que incluyen 276 naves industriales, con un total aproximado de 39.4 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 \$207.0 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 \$1.4 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 30 de junio 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 \$ 1.4 billones de dólares americanos en activos bajo administración (AUM, por sus siglas en inglés) al 30 de junio 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 tercer trimestre del 2022

Viernes 28 de octubre 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: 632928

Audio Webcast Link

<https://www.webcaster4.com/Webcast/Page/2133/46641>

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: 46641

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 3T22 (dólares) ¹	1.35
(x) CBFIs (millones de certificados)	774.3
(=) Capitalización del Mercado	1,048.6
(+) Deuda Total	843.7
(-) Efectivo	45.2
(=) Valor de la Empresa	1,847.1
(-) Reserva Territorial	24.4
(=) Valor Implícito Operativo de los Bienes Raíces	1,822.7
Ingreso Operativo Neto (ION) 2022e	180.0
Tasa Cap Rate Implícita	9.9%

Datos expresados en millones de dólares excepto donde se indique.

(1) Precio promedio: Ps.27.42 y tipo de cambio: Ps.20.25

Cálculo Cap Rate con NAV	
(+) Propiedades de Inversión (excluyendo reserva territorial)	2,650.6
(+) Reserva Territorial	24.4
(+) Efectivo	45.2
(-) Deuda Total y Pasivos	843.7
(=) NAV	1,876.5
(/) CBFIs (millones de certificados)	772.5
(=) NAV por CBFI (dólares)	2.43

Precio CBFI (cálculo por NAV)	2.43
(x) CBFIs (millones de acciones)	772.5
(=) Valor de la Empresa	1,876.5
(+) Deuda Total y Pasivos	843.7
(-) Efectivo	45.2
(=) Valor de la Empresa	2,675.0
(-) Reserva Territorial	24.4
(=) Valor Implícito en la Operación	2,650.6
Ingreso Operativo Neto (ION) 2022e	180.0
Tasa Cap Rate Implícita	6.8%

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		3T22	3T21	3T22	3T21
		<i>(millones de pesos)</i>		<i>(millones de dólares)</i>	
<i>cálculo ION</i>	Cobranza Neta ¹	996.2	943.9	49.2	47.2
<i>cálculo ION</i>	Ingresos por Rentas	982.1	934.2	48.5	46.7
<i>cálculo ION</i>	Ingresos No Cobrados del Trimestre	-35.7	-55.8	-1.7	-2.8
<i>cálculo ION</i>	Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	49.8	65.5	2.4	3.3
<i>No Monetario</i>	Ingresos Devengados ²	18.3	4.7	0.9	0.2
	Otros Ingresos Operativos	18.6	28.7	0.9	1.4
<i>cálculo ION</i>	Gastos Reembolsables como Ingresos ³	7.1	7.8	0.4	0.4
<i>cálculo AFFO</i>	Mejoras de Inquilinos Reembolsables	5.2	4.3	0.3	0.2
<i>No Monetario</i>	Otros Ingresos No Monetarios	6.3	16.6	0.3	0.8
	Ingresos Netos	1,019.0	967.6	50.3	48.4
<i>cálculo ION</i>	Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación ⁴	10.0	15.0	0.5	0.7

(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		3T22	3T21	3T22	3T21
		<i>(millones de pesos)</i>		<i>(millones de dólares)</i>	
	Reparaciones y Mantenimiento	-73.0	-82.9	-3.6	-4.1
<i>cálculo ION</i>	Recurrente	-5.1	-4.4	-0.3	-0.2
<i>cálculo AFFO</i>	No Recurrente	-67.9	-78.4	-3.3	-3.9
	Impuestos Propiedad	-23.4	-21.3	-1.2	-1.1
<i>cálculo ION</i>	Operativos	-22.3	-20.1	-1.1	-1.0
<i>No Monetarios</i>	No Operativos	-1.1	-1.2	-0.1	-0.1
<i>cálculo ION</i>	Comisión por Administración de Propiedad	-19.9	-19.3	-1.0	-1.0
<i>cálculo ION</i>	Electricidad	-1.0	-1.4	0.0	-0.1
<i>cálculo AFFO</i>	Comisión Agentes	-16.1	-34.2	-0.8	-1.7
	Seguro de Cobertura de Propiedad	-9.9	-8.5	-0.5	-0.4
<i>cálculo ION</i>	Operativos	-8.9	-7.7	-0.4	-0.4
<i>cálculo UAFIDA</i>	Administrativos	-1.0	-0.9	0.0	0.0
<i>cálculo ION</i>	Seguridad	-5.1	-4.5	-0.3	-0.2
<i>cálculo UAFIDA</i>	Publicidad	-0.1	-0.1	0.0	0.0
	Otros Gastos	-51.2	-102.9	-2.5	-5.1
<i>cálculo ION</i>	Relacionados con la Operación	-3.4	-2.5	-0.2	-0.1
<i>No Monetarios</i>	No Relacionados con la Operación	-39.4	-98.2	-2.0	-4.9
<i>cálculo UAFIDA</i>	Administrativos	-8.3	-2.3	-0.4	-0.1
<i>No Monetarios</i>	Estimación Cuentas Cobro Dudoso	-1.9	8.6	-0.1	0.4
Gastos Bienes Raíces Totales		-201.5	-266.6	-10.0	-13.3

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		3T22	3T21	3T22	3T21
		<i>(millones de pesos)</i>		<i>(millones de dólares)</i>	
cálculo UAFIDA	Comisión del Asesor Externo	-69.5	-62.4	-3.4	-3.1
	Honorarios Legales	-4.9	-4.7	-0.2	-0.2
cálculo UAFIDA	Recurrentes	0.0	0.0	0.0	0.0
cálculo AFFO	No Recurrentes	-4.9	-4.7	-0.3	-0.2
	Otros Honorarios Profesionales	-6.0	-6.1	-0.3	-0.3
cálculo UAFIDA	Recurrentes	-4.2	-3.7	-0.2	-0.2
cálculo AFFO	No Recurrentes	-1.8	-2.4	-0.1	-0.1
	Honorarios Administrativos	-20.6	-23.9	-1.0	-1.2
cálculo UAFIDA	Recurrentes	-20.6	-23.9	-1.0	-1.2
No Operativos	No Recurrentes ¹	0.0	0.0	0.0	0.0
cálculo UAFIDA	Sueldos	-11.2	-7.2	-0.6	-0.4
cálculo UAFIDA	Honorarios del Fiduciario	-2.5	-2.6	-0.1	-0.1
cálculo UAFIDA	Otros Gastos	-0.8	-0.8	0.0	0.0
Comisiones y Gastos de Admón. Totales		-115.5	-107.8	-5.7	-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)		
	3T22	3T22
	<i>(millones de pesos)</i>	<i>(millones de dólares)</i>
Utilidad (Pérdida) Integral	3,070.3	122.6
<i>Sumar (Restar) Ajustes de Conversión Cambiaria:</i>		
Ajuste de Conversión Cambiaria	-598.5	0.0
Cambios Valor Razonable de los Préstamos de Otros Resultados Integrales	-530.0	-26.1
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero:</i>		
Gastos de Deuda No Recurrente	12.1	0.6
<i>Sumar (Restar) Ajustes No Monetarios:</i>		
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	-3.6	-0.2
Ganancia (pérdida) por los Instrumentos Financieros Derivados	0.0	0.0
Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	-80.2	-4.0
Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	-13.2	-0.7
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	-1,405.7	-70.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>		
Impuestos Propiedad No Operativos	1.1	0.1
Estimación Cuentas Cobro Dudoso	1.9	0.1
Otros Gastos No Monetarios	39.4	2.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>		
Ingresos No Cobrados del Trimestre	-35.7	-1.7
Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	49.8	2.4
Ajuste Valor Razonable de las Propiedades de Inversión JVs	40.9	2.0
Ingresos Devengados	-18.3	-0.9
Otros Ingresos No Monetarios	-6.3	-0.3
<i>Sumar (Restar) Honorarios Administrativos No Operativos</i>		
Honorarios Administrativos No Operativos	0.0	0.0
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)	524.0	25.9

Reconciliación de Utilidad (Pérdida) a FFO, UAFIDA y ION		
	3T22	3T22
	<i>(millones de pesos)</i>	<i>(millones de dólares)</i>
Utilidad (Pérdida) Integral	3,070.3	122.6
<i>Sumar (Restar) Ajustes de Conversión Cambiaria:</i>		
Ajuste de Conversión Cambiaria	-598.5	0.0
Cambios Valor Razonable de los Préstamos de Otros Resultados Integrales	-530.0	-26.1
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero:</i>		
Gastos de Deuda No Recurrente	12.1	0.6
<i>Sumar (Restar) Ajustes No Monetarios:</i>		
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	-3.6	-0.2
Ganancia (pérdida) por los Instrumentos Financieros Derivados	0.0	0.0
Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	-80.2	-4.0
Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	-13.2	-0.7
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	-1,405.7	-70.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>		
Reparaciones y Mantenimiento No Recurrente	67.9	3.3
Impuestos Propiedad No Operativos	1.1	0.1
Comisiones Arrendamiento	16.1	0.8
Estimación Cuentas Cobro Dudoso	1.9	0.1
Otros Gastos No Monetarios	39.4	2.0
Honorarios Legales No Recurrentes	4.9	0.3
Otros Honorarios Profesionales No Recurrentes	1.8	0.1
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>		
Ingresos No Cobrados del Trimestre	-35.7	-1.7
Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	49.8	2.4
Ajuste Valor Razonable de las Propiedades de Inversión JVs	40.9	2.0
Ingresos Devengados	-18.3	-0.9

Otros Ingresos No Monetarios	-6.3	-0.3
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	-5.2	-0.3
<i>Sumar (Restar) Honorarios Administrativos No Operativos</i>		
Honorarios Administrativos No Operativos	0.0	0.0
Fondos de la Operación (FFO)	609.4	30.1
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero</i>		
Intereses Financieros	222.3	11.0
Gastos de Deuda Recurrentes	0.0	0.0
Productos Financieros	-2.2	-0.1
UAFIDA	829.6	40.9
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>		
Comisión del Asesor Externo	69.5	3.4
Honorarios Legales Recurrentes	0.0	0.0
Otros Honorarios Profesionales Recurrentes	4.2	0.2
Honorarios Administrativos	20.6	1.0
Sueldos	11.2	0.6
Honorarios del Fiduciario	2.5	0.1
Otros Gastos	0.8	0.0
Publicidad	0.1	0.0
Seguro de Cobertura de Propiedad Administrativos	1.0	0.0
Otros Gastos Administrativos	8.3	0.4
ION	947.7	46.8
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>		
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes	5.1	0.3
Impuestos Propiedad Recurrentes	22.3	1.1
Comisión por Administración de Propiedad	19.9	1.0
Electricidad	1.0	0.0
Seguro de Cobertura de Propiedad Operativos	8.9	0.4
Seguridad	5.1	0.3
Otros Gastos Relacionados con la Operación	3.4	0.2
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>		
Otros Ingresos No Monetarios	6.3	0.3
Ingresos Devengados	18.3	0.9
Ingresos No Cobrados del Trimestre	35.7	1.7
Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	-49.8	-2.4
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	5.2	0.3
Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación	-10.0	-0.5
Ingresos Netos	1,019.0	50.3

ESTADOS FINANCIEROS

Estado de Resultados	3T22	3T22
	(millones de pesos)	(millones de dólares)
Ingresos por rentas	1,000,356	49,411
Otros ingresos operativos	18,642	918
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	-162,029	-7,999
Otros gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	-39,435	-1,965
Honorarios y gastos diversos	-115,458	-5,707
Ganancia (pérdida) realizada por venta de propiedades de inversión	0	0
Ganancia (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	1,405,663	70,042
Ganancia (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	80,192	3,995
Ganancia (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	13,200	658
Ganancia (pérdida) neta realizada por los instrumentos financieros derivados	0	0
Ganancia (pérdida) cambiaria	3,579	171
Utilidad de operación	2,204,710	109,524
Productos financieros	2,188	109
Gastos financieros	-234,428	-11,572
Gastos financieros-neto	-232,240	-11,464
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	-30,644	-1,527
Utilidad Neta del periodo	1,941,826	96,533
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	598,471	0
Cambios en el valor razonable de los préstamos a valor razonable a través de otros resultados integrales	529,980	26,100
Utilidad integral del periodo	3,070,277	122,633

Balance General	30-sep-22	30-jun-22	30-sep-22	30-jun-22
	<i>(miles de pesos)</i>		<i>(miles de dólares)</i>	
Activos				
Activo no circulante				
Propiedades de inversión	54,318,619	51,776,563	2,675,030	2,590,810
<small>(Costo: 30/09/2022 - Ps.42,443,769, US\$2,090,229; 30/06/2022 - Ps.442,163,687, US\$2,109,798)</small>				
Inversiones a través del método de participación	548,614	1,029,763	27,018	51,528
Rentas diferidas por cobrar	307,411	304,814	15,139	15,252
Préstamo por cobrar	137,470	135,296	6,770	6,770
Efectivo restringido	31,959	31,454	1,574	1,574
Activo circulante				
Otras cuentas por cobrar	294,847	322,985	14,520	16,162
Impuestos por recuperar	147,727	127,178	7,275	6,364
Pagos anticipados	32,205	58,781	1,586	2,941
Instrumentos financieros derivados	22,237	0	1,095	0
<small>(Costo: 30/09/2022 - Ps. 121,189, US\$5,968; 30/06/2022 - Ps. 114,711, US\$5,740)</small>				
Rentas diferidas por cobrar	31,111	10,373	1,532	519
Cuentas por cobrar	60,800	84,968	2,994	4,252
<small>(Reserva para cuentas incobrables: 30/09/2022 - Ps. 121,189, US\$5,968; 30/06/2022 - Ps. 114,711, US\$5,740)</small>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	918,209	798,878	45,219	39,974
Total activos	56,851,209	54,681,053	2,799,752	2,736,146
Activos netos atribuible a los inversionistas (patrimonio neto)				
Contribuciones netas	17,874,265	17,971,780	1,516,076	1,520,868
Utilidades acumuladas	10,890,945	9,330,920	399,621	321,929
Ajuste de conversión cambiaria	9,911,559	9,313,088	-	-
Reserva de riesgo de crédito propio	56,347	-473,634	-8,206	-34,306
Total activos netos	38,733,116	36,142,154	1,907,490	1,808,491
Pasivos				
Pasivo no circulante				
Préstamos	16,994,533	17,327,235	836,930	867,025
<small>(Costo: 30/09/2022 - Ps. 18,325,970, US\$917,000; 30/06/2022 - Ps. 18,325,970, US\$917,000)</small>				
Depósitos de arrendatario	323,977	313,931	15,955	15,709
Proveedores y otras cuentas por pagar	162,649	119,191	8,010	5,964
Pasivo circulante				
Proveedores y otras cuentas por pagar	397,830	396,563	19,592	19,843
Préstamos	138,078	249,218	6,800	12,470
<small>(Costo: 30/09/2022 - Ps. 138,078, US\$6,800; 30/06/2022 - Ps. 249,218, US\$12,470)</small>				
Depósitos de arrendatarios	101,026	132,761	4,975	6,643
Total pasivo (excluyendo activo neto atribuible a los Inversionistas)	18,118,093	18,538,899	892,262	927,655
Total pasivos y activos netos	56,851,209	54,681,053	2,799,752	2,736,146

Estado de Flujo de Efectivo

	sep-22	sep-22
	(miles de pesos)	(miles de dólares)
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad (pérdida) del período	7,609,703	96,533
Ajustes:		
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	-3,385,814	-70,042
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	-2,616,730	-3,995
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	-13,200	-658
Pérdida (utilidad) neta realizada por venta de propiedades de inversión	324	0
Estimación para cuentas de cobro dudoso	9,381	95
Intereses pagados por préstamos	666,036	11,675
Intereses devengados en cuentas bancarias	-3,965	-109
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	-93,112	1,527
Disminución (aumento) rentas diferidas por cobrar	-48,085	-900
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar	47,868	1,162
Disminución (aumento) en impuestos por recuperar	-72,078	-971
Disminución (aumento) en impuestos al valor agregado reembolsado	21,446	60
Disminución (aumento) en pagos anticipados	113	1,355
Disminución (aumento) en otros activos	-103,990	1,641
(Disminución) aumento en depósitos de arrendatarios	24,513	-1,422
(Disminución) aumento en proveedores y otras cuentas por pagar	-53,622	1,795
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de operación	1,988,788	37,748
Flujo de efectivo de actividades de inversión		
Adquisiciones de propiedades de inversión	-14,180	0
Mejoras de propiedades de inversión	-817,493	-14,178
Ingreso por disposición de propiedades de inversión	24,471	0
Intereses devengados en cuentas bancarias	3,965	109
Inversiones a través del método de participación	452,667	22,983
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de inversión	-350,570	8,914
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento		
Adquisición de instrumentos financieros derivados	-8,782	-438
Préstamos por pagar recibidos	1,668,272	-
Pago de préstamos	-1,800,016	-
Intereses pagados por préstamos	-789,719	-17,345
Efectivo restringido	-39	-
Distribuciones pagadas a inversionistas	-1,142,151	-18,842
Recompra de certificados	-454,098	-4,792
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de financiamiento	-2,526,533	-41,417
(Disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo	-888,315	5,245
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	1,834,691	39,974
Efectos cambiarios sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	-28,167	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	918,209	45,219

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-	-	-	-820,172	-1,142,151
Recompra de certificados, incluyendo costos de transacción	-454,098-				-454,098
Utilidad integral					
Utilidad (pérdida) neta del período	-	-	-	7,609,702	7,609,702
Otros resultados integrales					
Ajuste por conversión de divisas	-	-408,239	-	-	-408,239
Ajuste por valor razonable de préstamos	-	-	-88,659	-	-88,659
Baja de reserva de riesgo de crédito propio	-	-	-12,213	12,213-	-
Total de utilidad (pérdida) utilidad integral	-	-408,239	-100,872	7,621,915	7,112,804
Activo neto (patrimonio neto) al 30 de septiembre de 2022	17,874,265	9,911,559	56,347	10,890,945	38,733,116
<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	-15,192	-	-	-	-
Distribuciones a tenedores		-	-	-40,436	-40,436
Recompra de certificados, incluyendo costos de transacción	-22,376-				-22,376
Utilidad integral					
Utilidad (pérdida) neta del período	-	-	-	376,601	376,601
Otros resultados integrales					
Ajuste por conversión de divisas	-	-	-	-	-
Ajuste por valor razonable de préstamos	-	-	-4,854	-	-4,854
Baja de reserva de riesgo de crédito propio	-	-	611	611-	-
Total de utilidad (pérdida) utilidad integral	-	-	-5,465	376,601	371,136
Activo neto (patrimonio neto) al 30 de septiembre de 2022	1,516,076	-	-8,206	399,621	1,907,490



THIRD QUARTER 2022 EARNINGS REPORT



Contacts:

Francisco Martinez
Investor Relations Officer
Tel: +52 (55) 5279-8107

E-mail: francisco.martinez@terrafinamx.com

Marimar Torreblanca
Miranda IR
Tel +52 (55) 5282-2992

E-mail: marimar.torreblanca@miranda-partners.com

Disclaimer

Mexico City, October 27th, 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 third quarter 2022 (3Q22) 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 September 30th, 2022

OPERATING

- As of September 30th, 2022, the **occupancy rate** was 96.1%, a 210-basis point increase compared to the third quarter of 2021 (3Q21).
- **Renewal rate** for 3Q22 was 66.0%, a 1,970 basis-point decrease compared to 3Q21.
- 3Q22 **Annualized average leasing rate** per square foot was US\$5.55, a 3.9% or US\$0.21 increase compared to 3Q21.
- In 3Q22, Terrafina reported a total of 39.4 million square feet (msf) of **Gross Leasable Area** (GLA) comprised of 276 properties and 287 tenants.
- 3Q22 **leasing activity** reached 2.0 msf, of which 46.1% corresponded to new leases, 48.7% to lease renewals and 5.2% to early renewals. Leasing activity was concentrated in the Chihuahua, Ciudad Juárez, Cuautitlán Izcalli, San Luis Potosí, Tijuana, Ramos Arizpe, Toluca, Guadalajara, Irapuato, Querétaro, and Camargo markets.

FINANCIAL

- 3Q22 **net collections** (rental revenues - uncollected revenues + collected revenues) reached US\$49.2 million, a 4.3% or US\$2.0 million increase compared to 3Q21.
- 3Q22 **rental revenues** reached US\$48.5 million, a 3.9% or US\$1.8 million increase compared to 3Q21.
- 3Q22 **NOI** was US\$46.8 million, a 3.3% or US\$1.5 million increase compared to 3Q21.
- The **NOI margin** for 3Q22 was 93.5%, a 29-basis point decrease compared to 3Q21.
- 3Q22 **EBITDA** reached US\$41.0 million, a 2.1% or US\$0.8 million increase compared to 3Q21.
- The **EBITDA margin** for 3Q22 was 81.8%, a 121-basis point decrease compared to 3Q21.

- 3Q22 **adjusted funds for operations** (AFFO) reached US\$25.8 million, an increase of 7.1% or US\$1.7 million compared to 3Q21.
- The **AFFO margin** for 3Q22 was 51.2%, a 163-basis point increase compared to 3Q21.
- 3Q22 **distributions** totaled US\$18.0 million. As a result, Terrafina will distribute Ps.0.4748 per CBFÍ (US\$0.0234 per CBFÍ) for the January 1st to September 30th, 2022 period. Considering the average share price of US\$1.35 for 3Q22 (Ps.27.42), Terrafina's annualized dividend yield for the quarter was 6.9%.

Operating and Financial Highlights

Operating	Sep22	Sep21	Var.
Number of Developed Properties	276	275	1
Gross Leasable Area (GLA) (msf) ¹	39.4	39.5	0.0
Land Reserves (msf)	4.6	5.5	-0.9
Occupancy Rate ²	96.1%	94.0%	210 bps
Avg. Leasing Rent/ Square Foot (dollars)	5.55	5.34	0.21
Weighted Average Remaining Lease Term (years)	3.7	3.9	-0.2
Renewal Rate ³	66.0%	85.7%	-1,970 bps

Quarterly Financial	3Q22	3Q21	Var.	3Q22	3Q21	Var.
				fx	20,2456	19,9847
	(millions of pesos unless otherwise stated)			(millions of dollars unless otherwise stated)		
Net Collections ⁴	996.2	943.9	5.5%	49.2	47.2	4.3%
Rental Revenues ⁵	982.1	934.2	5.1%	48.5	46.7	3.9%
Other Operating Income	18.6	28.7	-35.0%	0.9	1.4	-36.0%
Cash-basis Revenues ⁶	1,013.3	966.7	4.8%	50.0	48.3	3.6%
Cash-basis Revenues + Tenant Improvement Reimbursements ⁷	1,018.5	971.0	4.9%	50.3	48.5	3.7%
Net Revenues	1,019.0	967.6	5.3%	50.3	48.4	4.1%
Net Operating Income (NOI)*	947.7	906.8	4.5%	46.8	45.3	3.3%
NOI Margin	93.5%	93.8%	-29 bps	93.5%	93.8%	-29 bps
EBITDA ^{8*}	829.6	802.9	3.3%	41.0	40.1	2.1%
EBITDA Margin	81.8%	83.1%	-121 bps	81.8%	83.1%	-121 bps
Funds from Operations (FFO)*	609.4	597.3	2.0%	30.1	29.9	0.8%
FFO Margin	60.1%	61.8%	-167 bps	60.1%	61.8%	-167 bps
Adjusted Funds from Operations (AFFO)*	524.0	481.8	8.8%	25.8	24.1	7.1%
AFFO Margin	51.2%	49.6%	163 bps	51.2%	49.6%	163 bps
Distributions	366.8	337.2	8.8%	18.0	16.9	7.1%
Distributions per CBF ⁹	0.4748	0.4266	11.3%	0.0234	0.0213	9.6%

Balance Sheet	Sep22	Jun22	Var.	Sep22	Jun22	Var.
				fx	20,3058	19,9847
	(millions of pesos unless otherwise stated)			(millions of dollars unless otherwise stated)		
Cash & Cash Equivalents	918.2	798.9	14.9%	45.2	40.0	13.1%
Investment Properties	54,318.6	51,776.6	4.9%	2,675.0	2,590.8	3.3%
Land Reserves	493.9	486.1	0.0%	24.4	24.4	0.0%
Total Debt	17,132.6	17,576.5	-2.5%	843.7	879.5	-4.1%
Net Debt	16,214.4	16,777.6	-3.4%	798.5	839.5	-4.9%

(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 Fiduciaris Inmobiliarios - Real Estate Investment Certificates. (*) Revenues and expenses have been adjusted for the calculation of the above-mentioned metrics. Please refer to the "3Q22 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

Terrafina's operational and financial results for the third quarter of 2022 continued to follow a positive trend, supported by encouraging fundamentals in the industrial real estate sector. The Northern region's outstanding performance was still the main highlight, with strong activity and the lowest vacancy records we have seen in some time. This, followed by increased activities from new developments. At Terrafina, we achieved key objectives that strengthened our three-year growth plan. We finished the construction of three projects located in the Ciudad Juárez and Apodaca markets which add a total of 740,000 square feet of GLA. We expect these to generate cashflows by the end of the fourth quarter of 2022 and are also looking to sign the remaining property's lease contract before the end of the year.

Having achieved these great results, we are pleased to share that we are at an 85% completion of our 2021-2023 growth plan. This gives us confidence that the execution of the rest of this strategy is achievable. We will continue to analyze other growth opportunities to add more square footage located in core markets and targeting growing sectors with top-quality multinational tenants. These spaces will contribute to Terrafina's portfolio in the mid and long term.

During the third quarter, we had a total of 2.0 million square feet of leasing activity. Out of these, 1.1 million square feet were early and regular renewals in the most representative markets, like Chihuahua (49%), Ciudad Juárez (29%), Cuautitlán Izcalli (12%), and Ramos Arizpe (10%). Moreover, the company had a positive effective rental rate spread at a consolidated level of 6.8%. This resulted from 6.0% and 11.0% increases in the Northern and Central regions, respectively. For our new leasing activity, we closed a total of 500,000 square feet located in the Cuautitlán Izcalli (39%), San Luis Potosí (33%), Tijuana (25%), and Toluca (3%) markets. The occupancy rate for the third quarter closed at 96.1%. By region, the North reached 98.3%, the Bajío 89.0%, and the Central Region 96.4%. Average rental rate for the third quarter was of US\$5.55 per square foot, which represents a 3.9% increase compared to 3Q21.

Finally, in our main financial indicators, net collections for the quarter were US\$49.2 million, a 4.3% year-on-year increase. Rental income increased 3.9% to reach US\$48.5 million. Net Operating Income was US\$46.8 million, implying a 3.3% quarter-on-quarter increase, and a 93.5% margin. EBITDA closed at US\$41.0 million, on an 81.8% margin. We generated US\$25.8 million in Adjusted Funds From Operations (AFFO), on a 51.2% AFFO margin. From this amount, we distributed a total of US \$18.0 million or US \$0.0234 per CBF. This implies a 6.9% dividend yield, considering the CBF's average price of US\$1.35 during 3Q22.

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 September 30th, 2022)</i>				
# Buildings	193	54	29	276
# Tenants	189	59	39	287
GLA (msf)	25.3	8.0	6.1	39.4
Land Reserves (msf)	1.7	0.2	2.7	4.6
Occupancy Rate	98.3%	89.0%	96.4%	96.1%
Average Leasing Rent / Square Foot (dollars)	5.47	5.42	6.04	5.55
Annualized Rental Base %	64.8%	18.4%	16.8%	100.0%

Source: PGIM Real Estate – Asset Management



Leasing Activity	3Q22	3Q21	Var.
Operating Portfolio (msf):			
Renewals	1.0	1.4	-0.4
Early Renewals	0.1	0.9	-0.8
New Leases	0.9	0.6	0.3
Total Square Feet of Leases Signed	2.0	3.0	-0.9

Source: PGIM Real Estate – Asset Management

Leasing Spreads	3Q22
North	
Number of Renewals	15
GLA (msf)	1.0
Avg. Effective Leasing Rent/ Square Foot (dollars) ¹	5.15
Net Effective Leasing Spread ²	6.0%
Bajío	
Number of Renewals	0
GLA (msf)	0.0
Avg. Effective Leasing Rent/ Square Foot (dollars)	0.00
Net Effective Leasing Spread	0.0%
Central	
Number of Renewals	1
GLA (msf)	0.1
Avg. Effective Leasing Rent/ Square Foot (dollars)	6.02
Net Effective Leasing Spread	11.0%
Total	
Number of Renewals	16
GLA (msf)	1.1
Avg. Effective Leasing Rent/ Square Foot (dollars)	5.25
Net Effective Leasing Spread	6.8%

(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)
-------------------------------	----------------	------------------------------------------

(as of September 30th, 2022)

North	98.3%	5.47
Baja California	100.0%	6.53
Tijuana	100.0%	6.53
Sonora	82.8%	4.50
Hermosillo	82.8%	4.50
Chihuahua	98.5%	5.36
Camargo	0.0%	0.00
Casas Grandes	100.0%	4.47
Chihuahua	99.3%	5.40
Ciudad Juárez	98.2%	5.27
Delicias	100.0%	6.39
Coahuila	97.6%	5.57
Arteaga	100.0%	5.46
Monclova	100.0%	4.72
Ramos Arizpe	96.4%	5.73
Saltillo	100.0%	4.79
Derramadero	100.0%	6.82
San Pedro de las Colinas	89.3%	2.97
Torreón	100.0%	4.43
Nuevo León	99.9%	5.51
Apódaca	100.0%	6.72
Monterrey	99.9%	5.30
Tamaulipas	100.0%	5.24
Reynosa	100.0%	5.24
Durango	100.0%	5.97
Durango	100.0%	6.57
Gómez Palacio	100.0%	3.28
Bajío	89.0%	5.42
San Luis Potosí	84.6%	5.17
San Luis Potosí	84.6%	5.17
Jalisco	99.4%	6.01
Guadalajara	99.4%	6.01
Aguascalientes	100.0%	4.25
Aguascalientes	100.0%	4.25
Guanajuato	84.5%	5.34
Celaya	100.0%	5.72
Irapuato	76.1%	6.04
Silao	86.4%	5.02
Querétaro	91.5%	5.33
Querétaro	91.5%	5.33
Central	96.4%	6.04
State of Mexico	95.9%	6.21
Cuautitlan Izcalli	100.0%	6.29
Huehuetoca	43.8%	4.78
Toluca	89.7%	5.95
Mexico City	100.0%	10.71
Azcapotzalco	100.0%	10.71
Tabasco	100.0%	4.56
Villahermosa	100.0%	4.56
Total	96.1%	5.55

Maturities and Renewals by Region	Maturities (number of contracts)	% of Total Maturities	Renewals (number of contracts)	% of Total Renewals
-----------------------------------	----------------------------------	-----------------------	--------------------------------	---------------------

(as of September 30th, 2022)

North	12	66.7%	8	66.7%
Baja California	1	5.6%	0	0.0%
Tijuana	1	5.6%	0	0.0%
Sonora	0	0.0%	0	0.0%
Hermosillo	0	0.0%	0	0.0%
Chihuahua	9	50.0%	7	77.8%
Camargo	1	5.6%	0	0.0%
Casas Grandes	0	0.0%	0	0.0%
Chihuahua	4	22.2%	4	100.0%
Ciudad Juárez	4	22.2%	3	75.0%
Delicias	0	0.0%	0	0.0%
Coahuila	2	11.1%	1	50.0%
Arteaga	0	0.0%	0	0.0%
Monclova	0	0.0%	0	0.0%
Ramos Arizpe	2	11.1%	1	50.0%
Saltillo	0	0.0%	0	0.0%
Derramadero	0	0.0%	0	0.0%
San Pedro de las Colinas	0	0.0%	0	0.0%
Torreón	0	0.0%	0	0.0%
Nuevo León	0	0.0%	0	0.0%
Apódaca	0	0.0%	0	0.0%
Monterrey	0	0.0%	0	0.0%
Tamaulipas	0	0.0%	0	0.0%
Reynosa	0	0.0%	0	0.0%
Durango	0	0.0%	0	0.0%
Durango	0	0.0%	0	0.0%
Gómez Palacio	0	0.0%	0	0.0%
Bajío	3	16.7%	0	0.0%
San Luis Potosí	0	0.0%	0	0.0%
San Luis Potosí	0	0.0%	0	0.0%
Jalisco	1	5.6%	0	0.0%
Guadalajara	1	5.6%	0	0.0%
Aguascalientes	0	0.0%	0	0.0%
Aguascalientes	0	0.0%	0	0.0%
Guanajuato	1	5.6%	0	0.0%
Celaya	0	0.0%	0	0.0%
Irapuato	1	5.6%	0	0.0%
Silao	0	0.0%	0	0.0%
Querétaro	1	5.6%	0	0.0%
Querétaro	1	5.6%	0	0.0%
Central	3	16.7%	1	33.3%
State of Mexico	3	16.7%	1	33.3%
Cuautitlan Izcalli	3	16.7%	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	18	100.0%	9	50.0%

Source: PGIM Real Estate - Asset Management

3Q22 OPERATING PERFORMANCE

Composition by Geographical Diversification

In 3Q22, the geographic diversification of Terrafina's properties (by GLA) was as follows: 64.2% in the Northern region, 20.4% in the Bajío, and 15.4% in the Central region.

Geographic Distribution by Region and State	3Q22	as a % of Total GLA 3Q22	3Q21	as a % of Total GLA 3Q21
North	25.34	64.3%	25.38	64.3%
Baja California	1.18	3.0%	0.97	2.5%
Tijuana	1.18	3.0%	0.97	2.5%
Sonora	0.33	0.8%	0.33	0.8%
Hermosillo	0.33	0.8%	0.33	0.8%
Chihuahua	14.93	37.8%	14.29	36.2%
Chihuahua	6.02	15.3%	6.02	15.3%
Ciudad Juárez	8.28	21.0%	7.64	19.3%
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	15.7%	7.09	18.0%
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	9.4%	4.35	11.0%
Saltillo	0.44	1.1%	0.44	1.1%
Derramadero	0.73	1.8%	0.73	1.8%
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	4.7%	1.86	4.7%
Apódoca	0.28	0.7%	0.28	0.7%
Monterrey	1.58	4.0%	1.58	4.0%
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	20.4%	8.04	20.4%
San Luis Potosí	3.32	8.4%	3.33	8.4%
San Luis Potosí	3.32	8.4%	3.33	8.4%
Jalisco	1.65	4.2%	1.64	4.2%
Guadalajara	1.65	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%	1.44	3.6%
Querétaro	1.44	3.7%	1.44	3.6%
Central	6.06	15.4%	6.06	15.3%
State of Mexico	5.39	13.7%	5.39	13.6%
Cuautitlan Izcalli	4.26	10.8%	4.26	10.8%
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	1.6%
Villahermosa	0.65	1.7%	0.65	1.6%
Total	39.44	100.0%	39.49	100.0%

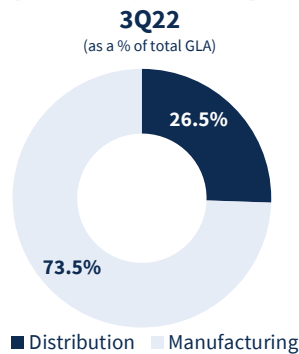
Total Gross Leasable Area / million square feet. Potential leasable area of land reserves is not included.

Source: PGIM Real Estate - Asset Management

Composition by Asset Type

In 3Q22, 73.5% of Terrafina's portfolio was leased to tenants with manufacturing activities, while 26.5% was leased to tenants with distribution and logistics activities.

Composition by Asset Type as of



Use of Property Diversification	3Q22	3Q21	Var.
Distribution	26.5%	26.0%	52 bps
Manufacturing	73.5%	74.0%	-52 bps

Source: PGIM Real Estate - Asset Management

Composition by Sector

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

Industrial Sector Diversification	3Q22	3Q21	Var.
Automotive	34.1%	33.5%	61 bps
Industrial Goods	20.9%	20.2%	74 bps
Consumer Goods	11.4%	12.9%	-144 bps
Logistics and Trade	12.7%	11.9%	84 bps
Aviation	9.1%	10.3%	-122 bps
Non-durable Consumer Goods	2.2%	2.2%	-5 bps
Electronics	9.6%	9.1%	51 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 3Q22, 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	7.22	19.0%	18.8%
Top 20 Clients	10.96	28.9%	29.6%

(as of September 30th, 2022)

Source: PGIM Real Estate - Asset Management

Occupancy

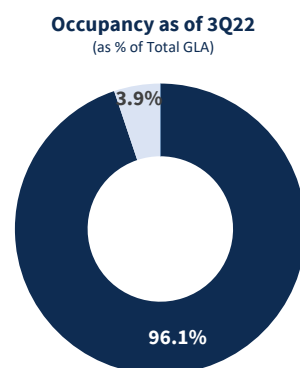
3Q22 occupancy rate was 96.1%, a 210-basis point increase compared to the third quarter of 2021. Note these occupancy rate indicators reflect the rate as of quarter end.

For 3Q22, Terrafina's leasing activity reached 2.0 msf, 46.1% of which corresponded to new leases (including expansions), 48.7% were lease renewals and 5.2% were early lease renewals.

Leasing activity in 3Q22 mainly took place in the Chihuahua, Ciudad Juárez, Cuautitlán Izcalli, San Luis Potosí, Tijuana, Ramos Arizpe, Toluca, Guadalajara, Irapuato, Querétaro, and Camargo markets.

Occupancy	3Q22	3Q21	Var.
Leased GLA	96.1%	94.0%	210 bps
Vacant GLA	3.9%	5.8%	-191 bps
Signed Letters of Intent	0.0%	0.2%	-22 bps
Total	100.0%	100.0%	

Source: PGIM Real Estate - Asset Management



■ Leased GLA ■ Vacant GLA ■ Signed Letters of Intent

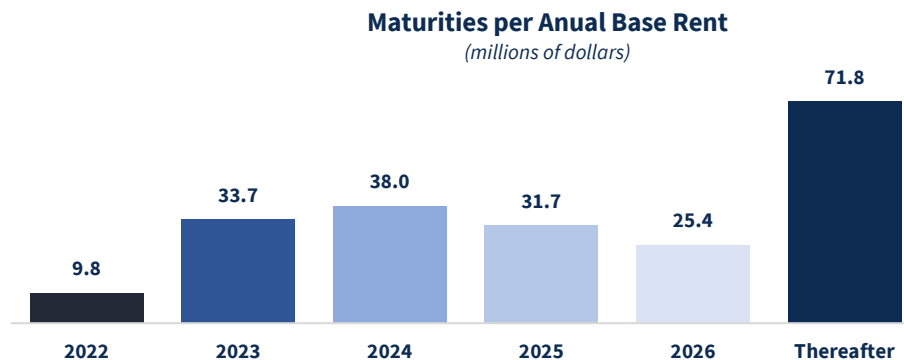
Lease Maturities

Terrafina had 287 tenants under leasing contracts at the end of 3Q22. 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 4.6% to 18.1% 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	9.8	4.6%	1.75	4.6%
2023	33.7	16.0%	6.11	16.1%
2024	38.0	18.1%	6.93	18.3%
2025	31.7	15.0%	5.65	14.9%
2026	25.4	12.1%	4.29	11.3%
Thereafter	71.8	34.1%	13.18	34.8%

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.

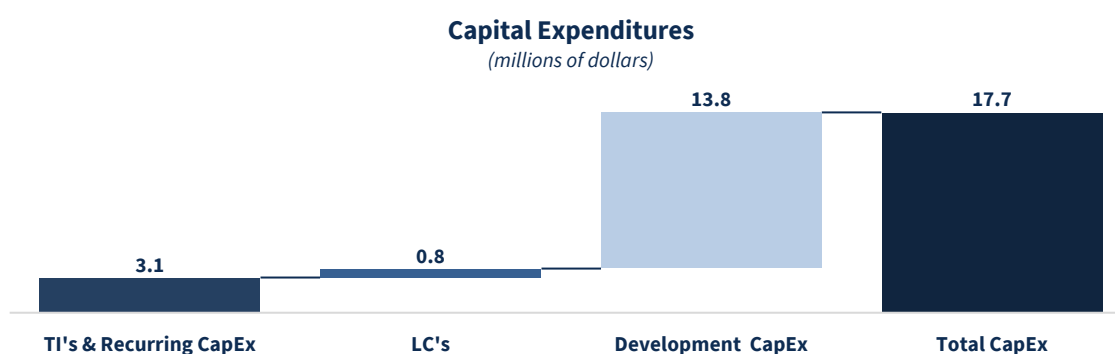
In 3Q22, Terrafina’s investments in tenant improvements and recurring CapEx were US\$3.1 million. Total CapEx for 3Q22 is broken down in the following table:

Capital Expenditures	3Q22 <i>(millions of pesos)</i>	3Q22 <i>(millions of dollars)</i>
TI's & Recurring CapEx	62.7	3.1
LC's	16.1	0.8
Development CapEx	280.9	13.8
Total CapEx	359.7	17.7

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 <i>(millions of dollars)</i>	12M Estimated NOI <i>(millions of dollars)</i>	Estimated Return	% of Completion	Start Date	Estimated Completion Date
Development								
Built-to-suit	North	0.32	19.1	1.8	9.3%	100%	1Q22	3Q22
Built-to-suit	North	0.33	20.2	1.9	9.3%	8%	1Q22	2Q23
Built-to-suit	North	0.32	15.6	1.9	12.0%	100%	4Q21	3Q22
Speculative	North	0.15	2.8	0.4	14.3%	47%	2Q22	1Q23
Speculative	North	0.10	3.0	0.4	12.6%	100%	4Q21	3Q22
Total		1.23	60.7	6.3	10.9%			

Land Reserves

Terrafina's land reserve as of September 30th, 2022 comprised four land reserve properties, equivalent to 4.6 msf of potential GLA for the development of future industrial properties.

As of September 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 September 30th, 2022)</i>					
North	1.67	271.0	13.3	302.4	14.9
Bajío	0.18	14.5	0.7	19.5	1.0
Central	2.74	594.9	29.3	172.0	8.5
Total Land Portfolio	4.59	880.4	43.3	493.9	24.4

Source: PGIM Real Estate - Asset Management and Fund Accounting

3Q22 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 3Q22 (Ps. 20.2456/dollar). For the balance sheet, figures were converted using the exchange rate at the close of September 30th, 2022 (Ps. 20.3058/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 3Q22 same-store highlights and consolidated information:

	Consolidated 3Q22	Same- Store ¹ 3Q22	Var.
Number of Properties	276	276	0
Occupancy Rate	96.1%	96.1%	0 bps
Gross Leasable Area (GLA) (msf)	39.4	39.5	-0.1
Avg. Leasing Rent / Square Foot (dollars)	5.55	5.50	0.05

	Consolidated 3Q22	Same - Store ¹ 3Q22	Var.	Consolidated 3Q22	Same - Store ¹ 3Q22	Var.
	<i>(millions of pesos unless otherwise stated)</i>			<i>(millions of dollars unless otherwise stated)</i>		
Net Collections	996.2	986.1	1.0%	49.2	48.7	1.0%
Rental Revenues	982.1	972.0	1.0%	48.5	48.0	1.0%
Net Operating Income	947.7	937.9	1.0%	46.8	46.3	1.0%
NOI Margin	93.5%	93.5%	4 bps	93.5%	93.5%	4 bps
EBITDA	829.6	820.9	1.1%	41.0	40.5	1.1%
EBITDA Margin	81.8%	81.8%	4 bps	81.8%	81.8%	4 bps
FFO	609.4	600.8	1.4%	30.1	29.7	1.4%
FFO Margin	60.1%	59.9%	26 bps	60.1%	59.9%	26 bps
AFFO	524.0	515.4	1.7%	25.8	25.5	1.3%
AFFO Margin	51.2%	51.1%	14 bps	51.2%	51.1%	14 bps
Distributions per CBF1	0.4748	0.4670	1.7%	0.0234	0.0231	1.3%

(1) Same properties information evaluates the performance of the industrial properties including acquisitions, developments, and dispositions to be compared with 3Q21.

Source: PGIM Real Estate - Asset Management and Fund Accounting

Net Collections

In 3Q22, Terrafina reported net collections of US\$49.2 million, a 4.3% or US\$2.0 million increase compared to 3Q21. 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 3Q22, Terrafina reported rental revenues of US\$48.5 million, a 3.9% or US\$1.8 million increase compared to 3Q21.

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

Other Operating Income

In 3Q22, other operating income totaled US\$0.9 million, a 36.0% or US\$0.5 million decrease compared to 3Q21.

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\$50.3 million in 3Q22, an increase of US\$2.0 million, or 4.1% compared to 3Q21.

Revenues	3Q22	3Q21	Var. %	3Q22	3Q21	Var. %
	<i>(millions of pesos unless otherwise stated)</i>			<i>(millions of dollars unless otherwise stated)</i>		
Net Collections ¹	996.2	943.9	5.5%	49.2	47.2	4.3%
Rental Revenue	982.1	934.2	5.1%	48.5	46.7	3.9%
Uncollected Revenue from the Quarter	-35.7	-55.8	-36.1%	-1.7	-2.8	-37.9%
Collected Revenue from the Previous Quarter	49.8	65.5	-24.0%	2.4	3.3	-25.9%
Accrued Income ²	18.3	4.7	292.8%	0.9	0.2	286.2%
Other Operating Revenues	18.6	28.7	-35.0%	0.9	1.4	-36.0%
Reimbursable Expenses as Revenues ³	7.1	7.8	-8.1%	0.4	0.4	-9.4%
Reimbursable Tenant Improvements	5.2	4.3	20.7%	0.3	0.2	19.5%
Other non-cash Income	6.3	16.6	-62.1%	0.3	0.8	-62.8%
Net Revenue ⁴	1,019.0	967.6	5.3%	50.3	48.4	4.1%

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

Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting

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

Real Estate Expenses

In 3Q22, real estate expenses totaled US\$10.0 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 3Q22, NOI totaled US\$46.8 million, a 3.3% or US\$1.5 million increase compared to 3Q21. NOI margin decreased by 29 basis points reaching 93.5% compared to 93.8% in 3Q21.

The following table displays the NOI calculation for 3Q22:

Net Operating Income	3Q22	3Q21	Var. %	3Q22	3Q21	Var. %
	<i>(millions of pesos unless otherwise stated)</i>			<i>(millions of dollars unless otherwise stated)</i>		
Net Collections ¹	996.2	943.9	5.5%	49.2	47.2	4.3%
Other Operating income ²	17.2	22.7	-24.6%	0.8	1.1	-26.0%
Net Revenues for NOI Calculation	1,013.3	966.7	4.8%	50.0	48.3	3.6%
Repair and Maintenance	-5.1	-4.4	14.5%	-0.3	-0.2	13.3%
Property Taxes	-22.3	-20.1	11.0%	-1.1	-1.0	9.7%
Property Management Fees	-19.9	-19.3	3.1%	-1.0	-1.0	1.9%
Electricity	-1.0	-1.4	-32.2%	0.0	-0.1	-32.5%
Property Insurance	-8.9	-7.7	15.8%	-0.4	-0.4	14.5%
Security	-5.1	-4.5	13.3%	-0.3	-0.2	12.1%
Other Operational Expenses	-3.4	-2.5	38.4%	-0.2	-0.1	37.2%
Real Estate Operating Expenses for NOI Calculation	-65.6	-59.9	9.6%	-3.2	-3.0	8.4%
Net Operating Income ³	947.7	906.8	4.5%	46.8	45.3	3.3%
<i>NOI Margin</i>	93.5%	93.8%	-29 bps	93.5%	93.8%	-29 bps

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

(2) Excludes reimbursements from tenant improvements being included in the AFFO calculation.

(3) Income generated from the operation of the property portfolio, net of expenses from external factors such as financing and income taxes. NOI is the result of rental income and repayments of triple net leases minus real estate operating expenses (costs incurred in 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 3Q22 totaled US\$5.7 million, a 6.0% or US\$0.3 million increase compared to 3Q21.

The following table breaks down total G&A for 3Q22:

G&A	3Q22	3Q21	Var. %	3Q22	3Q21	Var. %
	<i>(millions of pesos otherwise stated)</i>			<i>(millions of dollars unless otherwise stated)</i>		
External Advisor Fees ¹	-69.5	-62.4	11.4%	-3.4	-3.1	10.1%
Professional and Consulting Services	-10.9	-10.8	0.6%	-0.5	-0.5	-0.7%
Payroll, Admin. Fees, and Other Expenses	-35.1	-34.5	1.5%	-1.7	-1.7	0.6%
Total G&A	-115.5	-107.8	7.1%	-5.7	-5.4	6.0%

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

Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting

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

In 3Q22, EBITDA totaled US\$41.0 million, an increase of US\$0.8 million, or 2.1%, compared to 3Q21. The EBITDA margin was 81.8%, a 121-basis point decrease compared to 3Q21.

The following shows the EBITDA calculation for 3Q22:

EBITDA	3Q22	3Q21	Var. %	3Q22	3Q21	Var. %
	<i>(millions of pesos otherwise stated)</i>			<i>(millions of dollars unless otherwise stated)</i>		
Net Collections ¹	996.2	943.9	5.5%	49.2	47.2	4.3%
Other Operating income ²	17.2	22.7	-24.6%	0.8	1.1	-26.0%
Real Estate Expenses for EBITDA Calculation	-75.0	-63.1	18.8%	-3.7	-3.2	17.6%
Real Estate Operating Expenses for NOI Calculation	-65.6	-59.9	9.6%	-3.2	-3.0	8.4%
Advertising	-0.1	-0.1	-	0.0	0.0	-
Admin. Property Insurance Expenses	-1.0	-0.9	12.5%	0.0	0.0	11.5%
Other Admin. Real Estate Expenses	-8.3	-2.3	263.7%	-0.4	-0.1	261.4%
Fees and Admin. Expenses	-108.7	-100.6	8.0%	-5.4	-5.0	6.9%
External Advisor Fees	-69.5	-62.4	11.4%	-3.4	-3.1	10.1%
Legal, Admin. and Other Professional Fees	-24.8	-27.6	-10.3%	-1.2	-1.4	-11.2%
Trustee Fees	-2.5	-2.6	-3.8%	-0.1	-0.1	-4.9%
Payroll	-11.2	-7.2	55.4%	-0.6	-0.4	54.2%
Other Expenses	-0.8	-0.8	-8.7%	0.0	0.0	-9.5%
EBITDA ³	829.6	802.9	-45.9%	41.0	40.1	2.1%
<i>EBITDA Margin</i>	<i>81.8%</i>	<i>83.1%</i>	<i>-121 bps</i>	<i>81.8%</i>	<i>83.1%</i>	<i>-121 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 3Q22, Terrafina registered financing costs of US\$11.5 million, a decrease of 23.6% or US\$3.5 million compared to 3Q21.

Financial Expenses	3Q22	3Q21	Var. %	3Q22	3Q21	Var. %
	<i>(millions of pesos unless otherwise stated)</i>			<i>(millions of dollars unless otherwise stated)</i>		
Interest Paid	-222.3	-206.2	7.8%	-11.0	-10.3	6.6%
Borrowing Expenses	-12.1	-94.3	-87.2%	-0.6	-4.7	-87.6%
Recurring	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-
Non-recurring	-12.1	-94.3	-87.2%	-0.6	-4.7	-87.6%
Interest Income	2.2	0.5	314.5%	0.1	0.0	311.4%
Total	-232.2	-299.9	-22.6%	-11.5	-15.0	-23.6%

Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting

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

In 3Q22, FFO increased by US\$0.2 million or 0.8% compared to 3Q21, reaching US\$30.1 million. The FFO margin was 60.1%, a 167-basis point decrease compared to 3Q21.

Additionally, AFFO was US\$25.8 million, an increase of US\$1.7 million, or 7.1% compared to 3Q21. The AFFO margin was 51.2%, an increase of 163 basis points compared to 3Q21.

Funds from Operations (FFO)	3Q22	3Q21	Var. %	3Q22	3Q21	Var. %
	<i>(millions of pesos unless otherwise stated)</i>			<i>(millions of dollars unless otherwise stated)</i>		
EBITDA	829.6	802.9	3.3%	41.0	40.1	2.1%
Finance Cost ¹	-220.2	-205.7	7.0%	-10.9	-10.3	5.8%
Funds from Operations (FFO)	609.4	597.3	2.0%	30.1	29.9	0.8%
FFO Margin	60.1%	61.8%	-167 bps	60.1%	61.8%	-167 bps
Tenant Improvements	-62.7	-74.1	-15.5%	-3.1	-3.7	-16.7%
Leasing Commissions	-16.1	-34.2	-53.0%	-0.8	-1.7	-53.5%
Other Non Recurring ²	-6.7	-7.1	-5.8%	-0.4	-0.4	19.8%
Adjusted Funds from Operations (AFFO)	524.0	481.8	8.8%	25.8	24.1	7.1%
AFFO Margin	51.2%	49.6%	163 bps	51.2%	49.6%	163 bps

(1) Net Operational Interest Expenses comprised by interest paid, recurring borrowing expenses and other interest income.

(2) Related to acquisitions, dispositions, legal expenses, and others

Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting

FFO per CBF1	3Q21	4Q21	1Q22	2Q22	3Q22	Var. (3Q22-3Q21)
Total Outstanding CBF1s (millions of CBF1s)	790.6	784.1	781.0	774.3	772.5	-2.3%
Funds from Operations (FFO) (millions of pesos)	597.3	617.7	652.2	626.4	609.4	2.0%
FFO per CBF1 (pesos)	0.7554	0.7878	0.8351	0.8090	0.7889	4.4%
Funds from Operations (FFO) (millions of dollars)	29.9	29.8	31.8	31.2	30.1	0.8%
FFO per CBF1 (dollars)	0.0378	0.0380	0.0407	0.0403	0.0389	3.2%

Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Comprehensive Income

Comprehensive Income for 3Q22 amounted to US\$122.6 million, compared to US\$70.2 million in 3Q21.

The following table presents Comprehensive Income calculations for 3Q22:

Comprehensive Income	3Q22	3Q21	Var. %	3Q22	3Q21	Var. %
	<i>(millions of pesos unless otherwise stated)</i>			<i>(millions of dollars unless otherwise stated)</i>		
Net Revenues	1,019.0	967.6	5.3%	50.3	48.4	4.1%
Real Estate Expenses	-201.5	-266.6	-24.4%	-10.0	-13.3	-25.2%
Fees and Other Expenses	-115.5	-107.8	7.1%	-5.7	-5.4	6.0%
Gain (Loss) from Sales of Real Estate Properties	-	-	-	-	-	-

Net Income (Loss) from Fair Value Adjustment on Investment Properties	1,405.7	1,034.0	35.9%	70.0	51.7	35.5%
Net Income (Loss) from Fair Value Adjustment on Financial Derivative Instruments	13.2	8.4	57.5%	0.7	0.4	57.0%
Net Income (Loss) from Fair Value Adjustment on Borrowings	80.2	-207.0	-138.7%	4.0	-10.3	-138.6%
Realized gain (loss) on Financial Derivative instruments	0.0	-8.4	-	0.0	-0.4	-
Foreign Exchange Gain (loss)	3.6	-1.5	-	0.2	-0.1	-
Operating Profit	2,204.7	1,418.8	55.4%	109.5	70.9	-
Financial Income	2.2	0.5	314.5%	0.1	0.0	311.4%
Financial Expenses	-234.4	-300.5	-22.0%	-11.6	-15.0	-22.7%
Net Financial Cost	-232.2	-299.9	-22.6%	-11.5	-15.0	-23.3%
Share of Profit from Equity Accounted Investments	-30.6	36.4	-	-1.5	1.8	-
Net Profit (Loss)	1,941.8	1,155.3	68.1%	96.5	57.7	67.1%
Items Reclassified after Net Profit (Loss) - Foreign Exchange Adjustments	598.5	751.5	-20.4%	0.0	0.0	-
Changes in the Fair Value Adjustment on Loans through Other Comprehensive Income	530.0	254.9	108.0%	26.1	12.6	108.0%
Comprehensive Income	3,070.3	2,161.6	42.0%	122.6	70.2	74.5%

Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Distributions per CBFIs

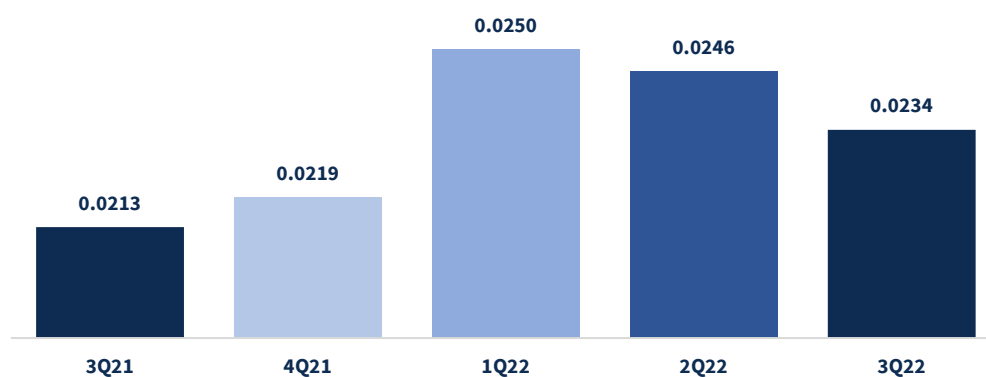
In 3Q22, Terrafina distributed US\$18.0 million, or US\$0.0234 per CBFi. It is important to mention that the distributions paid correspond to 70% of the AFFO generated in the quarter.

Distributions						
<i>(millions of pesos unless otherwise stated)</i>	3Q21	4Q21	1Q22	2Q22	3Q22	Var. % (3Q22-3Q21)
Total Outstanding CBFIs ¹ (millions of CBFIs)	790.6	788.8	781.0	774.3	772.5	-2.3%
CBFi Price ²	30.88	27.77	27.87	27.09	27.42	-11.2%
Distributions	337.2	359.1	401.2	381.8	366.8	8.8%
Distributions Per CBFi	0.4266	0.4553	0.5138	0.4931	0.4748	11.3%
FX Rate USD/MXN (average closing period)	20.01	20.75	20.52	20.05	20.25	1.2%
Distributions (millions of dollars)	16.9	17.3	19.6	19.0	18.0	7.1%
Distributions Per CBFi (dollars)	0.0213	0.0219	0.0250	0.0246	0.0234	9.6%
Annualized Distribution Yield ³	5.5%	6.6%	7.4%	7.3%	6.9%	140 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

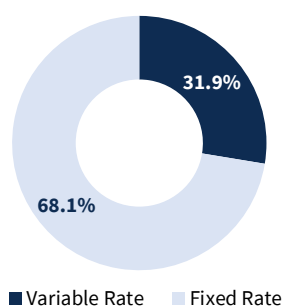
As of September 30th, 2022, Terrafina's total debt reached US\$843.7 million. The average cost of Terrafina's long-term debt was 4.77%. All Terrafina's debt is denominated in U.S. dollars.

Outstanding Debt								
	Currency	Millions of pesos	Millions of dollars	Interest Rate	Terms	Maturity	Extension Option	Derivatives
<i>(as of September 30th, 2022)</i>								
Long Term Debt								
Metlife	Dollars	3,045.9	150.0	4.75%	Interest Only	Jan 2027	-	-
BBVA Term Loan	Dollars	3,790.4	186.7	Libor + 2.05%	Interest Only	July 2026	-	US\$100M cap ²
BBVA Revolving Credit	Dollars	1,668.6	82.2	Libor + 2.00%	Interest Only	July 2026	July 2028	
Senior Notes (2029) ¹	Dollars	8,627.8	424.9	4.962%	Interest Only	July 2029	-	-
Total Debt		17,132.6	843.7					
Net Cash		918.2	45.2					
Net Debt		16,214.4	798.5					

(1) Value at Cost: US\$500 million / Ps.10,254 million (2) Interest rate Cap: 3.00%. Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting and Transactions

Interest Rate Breakdown

(as of September 30th, 2022)



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

Loan-to-Value (LTV)		
<i>(as of September 30th, 2022)</i>	<i>(millions of pesos)</i>	<i>(millions of dollars)</i>
Total Assets	56,851.2	2,799.8
Total Debt (historical cost)	18,758.5	923.8
Loan-to-Value ¹		33.0%

*(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	September 30 th , 2022	918.2	45.2
Recoverable Taxes	Σ next 6 quarters	147.7	7.3
EBIT ¹ after distributions	Σ next 6 quarters	2,876.0	142.1
Available Credit Line	September 30 th , 2022	4,426.7	218.0
Interest Payments	Σ next 4 quarters	903.8	44.5
Principal Payments	Σ next 4 quarters	0.0	0.0
Recurring CapEx	Σ next 6 quarters	363.5	17.9
Development Expenses	Σ next 6 quarters	1,500.0	73.9
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 September 30th, 2022, Terrafina was in full compliance with its debt covenants related to the bond issuance maturing in 2029 as follows:

Unsecured Bond Covenants		
<i>(as of September 30th, 2022)</i>	Terrafina	Bond Covenants
Loan-to-Value (LTV) ¹	30.4%	≤ 60%
Debt Service Coverage Ratio (DSCR) ²	3.5x	≥ 1.5x
Secured Debt to Gross Assets Limitation	5.4%	≤ 40%
Unencumbered Assets to Unsecured Debt Limitation	340.3%	≥ 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 3,471,173 CBFI during the 3Q22 at an average weighted price of Ps. 28.05 to close the quarter with a total of 772,587,008 outstanding CBFI.

CBFIs Buyback Activity	
	3Q22
Total outstanding CBFIs at the beginning of the quarter	776,058,181
Buyback activity during the quarter	3,471,173
Total outstanding CBFIs at the end of the quarter	772,587,008
Weighted average trade price (<i>pesos</i>)	28.05

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 3Q22, 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 280 real estate properties, including 276 developed industrial facilities with a collective GLA of approximately 39.4 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 \$207.0 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 \$1.4 trillion global asset management business of Prudential Financial, Inc. (NYSE: PRU).

PGIM Real Estate's rigorous risk management, seamless execution, and extensive industry insights are backed by a 50-year legacy of investing in commercial real estate, a 140-year history of real estate 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/>.

¹As of June 30, 2022. Includes \$45.9 billion U.S. dollars in assets under management (AUA).

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

About PGIM and Prudential Financial, Inc.

PGIM, the global asset management business of Prudential Financial, Inc. (NYSE: PRU), ranks among the top 10 largest asset managers in the world¹ with more than \$1.4 trillion in assets under management as of June 30th, 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.

¹Prudential 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.

Conference Call



TerraFina
(BMV: TERRA13)

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

Friday, October 28th, 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: 632928

Audio Webcast Link

<https://www.webcaster4.com/Webcast/Page/2133/46641>

To access the conference replay please dial:

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

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

Passcode: 46641

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	
3Q22 Average Price (dollars) ¹	1.35
(x) CBFIs (million of certificates)	774.3
(=) Market Capitalization	1,048.6
(+) Total Debt	843.7
(-) Cash	45.2
(=) Enterprise Value	1,847.1
(-) Landbank	24.4
(=) Implied Operating Real Estate Value	1,822.7
Net Operating Income (NOI) 2022e	180.0
Implied Cap Rate	9.9%

Figures expressed in millions of dollars unless otherwise stated.

(1) Average certificate price of Ps.27.42 and exchange rate of Ps.20.25

Cap Rate Calculation with NAV	
(+) Investment Properties (excluding landbank)	2,650.6
(+) Land	24.4
(+) Cash	45.2
(-) Total Debt and Liabilities	843.7
(=) NAV	1,876.5
(/) CBFIs (million of certificates)	772.5
(=) NAV per CBFI (dollars)	2.43
CBFI Price (NAV calculation)	2.43
(x) CBFIs (million shares)	772.5
(=) Market Cap	1,876.5
(+) Total Debt and Liabilities	843.7
(-) Cash	45.2
(=) Enterprise Value	2,675.0
(-) Landbank	24.4
(=) Implied Operating Real Estate Value	2,650.6
Net Operating Income (NOI) 2022e	180.0
Implied Cap Rate	6.8%

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		3Q22	3Q21	3Q22	3Q21
		<i>(millions of pesos)</i>		<i>(millions of dollars)</i>	
<i>NOI calculation</i>	Net Collections ¹	996.2	943.9	49.2	47.2
<i>NOI calculation</i>	Rental Revenue	982.1	934.2	48.5	46.7
<i>NOI calculation</i>	Uncollected Revenue from the Quarter	-35.7	-55.8	-1.7	-2.8
<i>NOI calculation</i>	Collected Revenue from the Previous Quarter	49.8	65.5	2.4	3.3
<i>Non-cash</i>	Accrued Income ²	18.3	4.7	0.9	0.2
	Other Operating Revenues	18.6	28.7	0.9	1.4
<i>NOI calculation</i>	Reimbursable Expenses as Revenues ³	7.1	7.8	0.4	0.4
<i>AFFO calculation</i>	Reimbursable Tenant Improvements	5.2	4.3	0.3	0.2
<i>Non-cash</i>	Other non-cash income	6.3	16.6	0.3	0.8
	Net Revenue	1,019.0	967.6	50.3	48.4
<i>NOI calculation</i>	Share of Profit from Equity Accounted Investments ⁴	10.0	15.0	0.5	0.7

(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		3Q22	3Q21	3Q22	3Q21
		<i>(millions of pesos)</i>		<i>(millions of dollars)</i>	
	Repair and Maintenance	-73.0	-82.9	-3.6	-4.1
<i>NOI calculation</i>	Recurring	-5.1	-4.4	-0.3	-0.2
<i>AFFO calculation</i>	Non-Recurring	-67.9	-78.4	-3.3	-3.9
	Property Taxes	-23.4	-21.3	-1.2	-1.1
<i>NOI calculation</i>	Operating	-22.3	-20.1	-1.1	-1.0
<i>Non-cash</i>	Non-operating	-1.1	-1.2	-0.1	-0.1
<i>NOI calculation</i>	Property Management Fees	-19.9	-19.3	-1.0	-1.0
<i>NOI calculation</i>	Electricity	-1.0	-1.4	0.0	-0.1
<i>AFFO calculation</i>	Brokers Fees	-16.1	-34.2	-0.8	-1.7
	Property Insurance	-9.9	-8.5	-0.5	-0.4
<i>NOI calculation</i>	Operating	-8.9	-7.7	-0.4	-0.4
<i>EBITDA calculation</i>	Administrative	-1.0	-0.9	0.0	0.0
<i>NOI calculation</i>	Security	-5.1	-4.5	-0.3	-0.2
<i>EBITDA calculation</i>	Advertising	-0.1	-0.1	0.0	0.0
	Other Expenses	-51.2	-102.9	-2.5	-5.1
<i>NOI calculation</i>	Operational-related	-3.4	-2.5	-0.2	-0.1
<i>Non-cash</i>	Non-operational Related	-39.4	-98.2	-2.0	-4.9
<i>EBITDA calculation</i>	Administrative	-8.3	-2.3	-0.4	-0.1
<i>Non-cash</i>	Bad Debt Expense	-1.9	8.6	-0.1	0.4
Total Real Estate Expenses		-201.5	-266.6	-10.0	-13.3

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		3Q22	3Q21	3Q22	3Q21
		<i>(millions of pesos)</i>		<i>(millions of dollars)</i>	
<i>EBITDA calculation</i>	External Advisor Fees	-69.5	-62.4	-3.4	-3.1
	Legal Fees	-4.9	-4.7	-0.2	-0.2
<i>EBITDA calculation</i>	Recurring	0.0	0.0	0.0	0.0
<i>AFFO calculation</i>	Non-Recurring	-4.9	-4.7	-0.3	-0.2
	Other Professional Fees	-6.0	-6.1	-0.3	-0.3
<i>EBITDA calculation</i>	Recurring	-4.2	-3.7	-0.2	-0.2
<i>AFFO calculation</i>	Non-Recurring	-1.8	-2.4	-0.1	-0.1
	Administrative Fees	-20.6	-23.9	-1.0	-1.2
<i>EBITDA calculation</i>	Recurring	-20.6	-23.9	-1.0	-1.2
<i>Non-Operational related</i>	Non-Recurring ¹	0.0	0.0	0.0	0.0
<i>EBITDA calculation</i>	Payroll	-11.2	-7.2	-0.6	-0.4
<i>EBITDA calculation</i>	Trustee Fees	-2.5	-2.6	-0.1	-0.1
<i>EBITDA calculation</i>	Other Expenses	-0.8	-0.8	0.0	0.0
	Total Fees and Admin. Expenses	-115.5	-107.8	-5.7	-5.4

(1) Non-operational related administrative fees.

Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Annex 5 – Reconciliation

Reconciliation of Net Profit (Loss) to AFFO		
	3Q22	3Q22
	<i>(millions of pesos)</i>	<i>(millions of dollars)</i>
Comprehensive Income (Loss)	3,070.3	122.6
<i>Add (Deduct) Cost of Financing Adjustment:</i>		
Exchange Rate Adjustments	-598.5	0.0
Changes in the Fair Value Adjustment on Loans from Other Comprehensive Income Results	-530.0	-26.1
<i>Add (Deduct) Cost of Financing Adjustment:</i>		
Non-recurring Borrowing Expenses	12.1	0.6
<i>Add (Deduct) Non-cash Adjustment:</i>		
Foreign Exchange Adjustments	-3.6	-0.2
Realized gain (loss) on Financial Derivative Instruments	0.0	0.0
Fair Value Adjustment on Borrowings	-80.2	-4.0
Fair Value Adjustment on Financial Derivative Instruments	-13.2	-0.7
Fair Value Adjustment on Investment Properties	-1,405.7	-70.0
<i>Add (Deduct) Expenses Adjustment:</i>		
Non-operating Property Taxes	1.1	0.1
Bad Debt Expense	1.9	0.1
Other Non-Cash Expenses	39.4	2.0
<i>Add (Deduct) Revenues Adjustment:</i>		
Uncollected Revenue from the Quarter	-35.7	-1.7
Collected Revenue from the Previous Quarter	49.8	2.4
Fair Value on Investment Properties JVs	40.9	2.0
Accrued Income	-18.3	-0.9
Other Non-Cash Income	-6.3	-0.3
<i>Add (Deduct) Non-operational Administrative Fees</i>		
Non-administrative Fees	0.0	0.0
AFFO	524.0	25.9

Reconciliation of Net Profit (Loss) to FFO, EBITDA and NOI		
	3Q22	3Q22
	<i>(millions of pesos)</i>	<i>(millions of dollars)</i>
Comprehensive Income (Loss)	3,070.3	122.6
<i>Add (Deduct) Currency Translation Adjustment:</i>		
Currency Translation Adjustment	-598.5	0.0
Changes in the Fair Value Adjustment on Loans through Other Comprehensive Income	-530.0	-26.1
<i>Add (Deduct) Cost of Financing Adjustment:</i>		
Non-recurring Borrowing Expenses	12.1	0.6
<i>Add (Deduct) Non-Cash Adjustment:</i>		
Foreign Exchange Adjustments	-3.6	-0.2
Realized gain (loss) on Financial Derivative Instruments	0.0	0.0
Fair Value Adjustment on Borrowings	-80.2	-4.0
Fair Value Adjustment on Financial Derivative Instruments	-13.2	-0.7
Fair Value Adjustment on Investment Properties	-1,405.7	-70.0
<i>Add (Deduct) Expenses Adjustment:</i>		
Non-recurring Repair and Maintenance	67.9	3.3
Non-operating Property Taxes	1.1	0.1
Brokers Fees	16.1	0.8
Bad Debt Expense	1.9	0.1
Other Non-Cash Expenses	39.4	2.0
Non-Recurring Legal Fees	4.9	0.3
Non-Recurring Other Professional Fees	1.8	0.1
<i>Add (Deduct) Revenues Adjustment:</i>		

Uncollected Revenue from the Quarter	-35.7	-1.7
Collected Revenue from the Previous Quarter	49.8	2.4
Fair Value on Investment Properties JVs	40.9	2.0
Accrued Income	-18.3	-0.9
Other Non-cash Income	-6.3	-0.3
Reimbursable Tenant Improvements	-5.2	-0.3
<i>Add (Deduct) Non-operational Administrative Fees</i>		
Non-administrative Fees	0.0	0.0
FFO	609.4	30.1
<i>Add (Deduct) Cost of Financing Adjustment:</i>		
Interest Paid	222.3	11.0
Recurring Borrowing Expenses	0.0	0.0
Interest Income	-2.2	-0.1
EBITDA	829.6	40.9
<i>Add (Deduct) Expenses Adjustment:</i>		
External Advisor Fees	69.5	3.4
Recurring Legal Fees	0.0	0.0
Other Recurring Professional Fees	4.2	0.2
Administrative Fees	20.6	1.0
Payroll	11.2	0.6
Trustee Fees	2.5	0.1
Other Expenses	0.8	0.0
Advertising	0.1	0.0
Administrative Property insurance	1.0	0.0
Other Administrative Expenses	8.3	0.4
NOI	947.7	46.8
<i>Add (Deduct) Expenses Adjustment:</i>		
Recurring Repair and Maintenance	5.1	0.3
Operating Property Taxes	22.3	1.1
Property Management Fees	19.9	1.0
Electricity	1.0	0.0
Property Operating Insurance	8.9	0.4
Security	5.1	0.3
Other Operational Expenses	3.4	0.2
<i>Add (Deduct) Revenues Adjustment:</i>		
Other Non-Cash Income	6.3	0.3
Accrued Income	18.3	0.9
Uncollected Revenue from the Quarter	35.7	1.7
Collected Revenue from the Previous Quarter	-49.8	-2.4
Reimbursable Tenant Improvements	5.2	0.3
Share of Profit from Equity Accounted Investments	-10.0	-0.5
Net Revenue	1,019.0	50.3

FINANCIAL STATEMENTS

Income Statement	3Q22	3Q22
	(millions of pesos)	(millions of dollars)
Rental revenues	1,000,356	49,411
Other operating income	18,642	918
Real estate operating expenses	-162,029	-7,999
Other operating expenses related to investment properties	-39,435	-1,965
Fees and other expenses	-115,458	-5,707
Realized gain (loss) on sale of investment properties	0	0
Net gain (loss) from fair value adjustment on investment properties	1,405,663	70,042
Net gain (loss) from fair value adjustment on borrowings	80,192	3,995
Net gain (loss) unrealized from fair value on financial derivate instruments	13,200	658
Realized gain (loss) on financial derivate instruments	0	0
Foreign exchange (loss) gain	3,579	171
Operating profit	2,204,710	109,524
Finance income	2,188	109
Finance cost	-234,428	-11,572
Net Finance cost	-232,240	-11,464
Share of profit from equity accounted investments	-30,644	-1,527
Net Profit for the period	1,941,826	96,533
Exchange rate gain (loss) from functional to reporting currency	598,471	0
Changes in the fair value adjustment on loans at fair value through other comprehensive income	529,980	26,100
Total Comprehensive income for the period	3,070,277	122,633

Balance Sheet	Sep-30th-22	Jun-30th-21	Sep-30th-22	Jun-30th-21
	<i>(thousands of pesos)</i>		<i>(thousands of dollars)</i>	
Assets				
Non-current assets				
Investment properties	54,318,619	51,776,563	2,675,030	2,590,810
<small>(Cost: 30/09/2022 - Ps.42,443,769, US\$2,090,229; 30/06/2022 - Ps.442,163,687, US\$2,109,798)</small>				
Investments in joint venture	548,614	1,029,763	27,018	51,528
Deferred rents receivable	307,411	304,814	15,139	15,252
Other accounts receivable	137,470	135,296	6,770	6,770
Restricted cash	31,959	31,454	1,574	1,574
Current assets				
Other accounts receivable	294,847	322,985	14,520	16,162
Recoverable taxes	147,727	127,178	7,275	6,364
Prepaid expenses	32,205	58,781	1,586	2,941
Financial derivative instruments	22,237	0	1,095	0
<small>(Cost: 30/09/2022 - Ps. 8,782, US\$433; 30/06/2022 - Ps. 0, US\$0)</small>				
Deferred charges receivable	31,111	10,373	1,532	519
Accounts receivable	60,800	84,968	2,994	4,252
<small>(Net of allowance for doubtful accounts: 30/09/2022 - Ps. 121,189, US\$5,968; 30/06/2022 - Ps. 114,711, US\$5,740)</small>				
Cash and cash equivalents	918,209	798,878	45,219	39,974
Total assets	56,851,209	54,681,053	2,799,752	2,736,146
Net assets attributable to Investors				
Net contributions	17,874,265	17,971,780	1,516,076	1,520,868
Retained earnings	10,890,945	9,330,920	399,621	321,929
Currency translation adjustment	9,911,559	9,313,088	-	-
Own credit risk reserve	56,347	-473,634	-8,206	-34,306
Total net assets (Net Equity)	38,733,116	36,142,154	1,907,490	1,808,491
Liabilities				
Non-current liabilities				
Loans	16,994,533	17,327,235	836,930	867,025
<small>(Cost: 30/09/2022 - Ps. 18,325,970, US\$917,000; 30/06/2022 - Ps. 18,325,970, US\$917,000)</small>				
Tenant deposits	323,977	313,931	15,955	15,709
Accounts payable	162,649	119,191	8,010	5,964
Current liabilities				
Trade and other payables	397,830	396,563	19,592	19,843
Loans	138,078	249,218	6,800	12,470
<small>(Cost: 30/09/2022 - Ps. 138,078, US\$6,800; 30/06/2022 - Ps. 249,218, US\$12,470)</small>				
Tenant deposits	101,026	132,761	4,975	6,643
Total liabilities (excluding net assets attributable to the Investors)	18,118,093	18,538,899	892,262	927,655
Total net assets and liabilities	56,851,209	54,681,053	2,799,752	2,736,146

Cash Flow Statement	Sep-22	Sep-22
	<i>(thousands of pesos)</i>	<i>(thousands of dollars)</i>
Cash flows from operating activities		
Profit (loss) for the period	7,609,703	96,533
Adjustments:		
Net loss (gain) unrealized from fair value adjustment on investment properties	-3,385,814	-70,042
Net loss (gain) realized from fair value adjustment on loans	-2,616,730	-3,995
Net loss (gain) unrealized from fair value adjustment on financial derivative instruments	-13,200	-658
Net loss (gain) realized from disposal of investment properties	324	0
Bad debt expenses	9,381	95
Interest expenses on loans	666,036	11,675
Interest income on bank accounts	-3,965	-109
Share of profit from equity accounted investments	-93,112	1,527
Decrease (increase) deferred rents receivable	-48,085	-900
Decrease (increase) in accounts receivable	47,868	1,162
Decrease (increase) in recoverable taxes	-72,078	-971
Decrease (increase) in recoverable value added tax	21,446	60
Decrease (increase) in prepaid expenses	113	1,355
Decrease (increase) in other assets	-103,990	1,641
Decrease (increase) in tenant deposits	24,513	-1,422
(Decrease) in accounts payable	-53,622	1,795
Net cash (used in) generated from operating activities	1,988,788	37,748
Cash flows from investing activities		
Acquisition of investment properties	-14,180	0
Improvements of investment properties	-817,493	-14,178
Dispositions of investment properties	24,471	0
Interest income on bank accounts	3,965	109
Investments in joint venture	452,667	22,983
Net cash (used in) generated from investing activities	-350,570	8,914
Cash flows from financing activities		
Acquisition of financial derivative instruments	-8,782	-438
Received payments	1,668,272	-
Principal payments on loans	-1,800,016	-
Interest payments on loans	-789,719	-17,345
Restricted cash	-39	-
Distributions to investors	-1,142,151	-18,842
Shares buyback	-454,098	-4,792
Net cash (used in) generated from financing activities	-2,526,533	-41,417
Net (decrease) in cash and cash equivalents	-888,315	5,245
Cash and cash equivalents at the beginning of the period	1,834,691	39,974
Exchange effects on cash and cash equivalents	-28,167	-
Cash and cash equivalents at the end of the period	918,209	45,219

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, 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	-	-	-820,172	-1,142,151
Repurchase of certificates, including transaction costs	-454,098	-	-	-	-454,098
Comprehensive Income					
Net gain (loss) for the period	-	-	-	7,609,702	7,609,702
Other Comprehensive Income					
Currency conversion adjustments	-	-408,239	-	-	-408,239
Fair value loan adjustments	-	-	-88,659	-	-88,659
Own credit risk reserve recognition	-	-	-12,213	12,213	-
Total Comprehensive (loss) income	-	-408,239	-100,872	7,621,915	7,112,804
Net Assets as of September 30th, 2022	17,874,265	9,911,559	56,347	10,890,945	38,733,116
<i>(thousands of dollars)</i>					
Balance at January 1, 2022	1,553,644	-	-2,741	62,845	1,613,747
Capital Contribution, Net of Issuing Costs	-15,192	-	-	-	-
Distributions to Investors	-	-	-	-40,436	-40,436
Repurchase of certificates, including transaction costs	-22,376	-	-	-	-22,376
Comprehensive Income					
Net gain (loss) of the period	-	-	-	376,601	376,601
Other Comprehensive Income					
Currency conversion adjustments	-	-	-	-	-
Fair value loan adjustments	-	-	-4,854	-	-4,854
Own credit risk reserve recognition	-	-	611	611	-
Total Comprehensive (loss) income	-	-	-5,465	376,601	371,136
Net Assets as of September 30th, 2022	1,516,076	-	-8,206	399,621	1,907,490

FIBRA TERRAFINA

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

**Estados financieros consolidados condensados
intermedios al 30 de septiembre 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 - 13

FIBRA Terrafina

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

	Nota	30 de septiembre de 2022 (No Auditado)	31 de diciembre de 2021 (Auditado)
Activos			
Activo no circulante			
Propiedades de inversión (Costo: 30/09/2022 - \$42,443,769; 31/12/2021 - \$41,661,924)	4	\$ 54,318,619	\$ 50,812,050
Inversiones a través del método de participación	4 y 5	548,614	889,741
Rentas diferidas por cobrar		307,411	287,220
Otras cuentas por cobrar		137,470	139,350
Efectivo restringido		31,959	32,356
Total activo no circulante		55,344,073	52,160,717
Activo circulante			
Otras cuentas por cobrar		294,847	188,977
Impuestos por recuperar		147,727	97,095
Pagos anticipados		32,205	32,318
Instrumentos financieros derivados (Costo: 30/09/2022 - \$8,782; 31/12/2021 - \$0)	4 y 6	22,237	-
Rentas diferidas por cobrar		31,111	3,217
Cuentas por cobrar (Neto de reserva para cuentas incobrables: 30/09/2022 - \$113,580; 31/12/2021 - \$113,779)		60,800	118,049
Efectivo y equivalentes de efectivo		918,209	1,834,691
Total activo circulante		1,507,136	2,274,347
Total activos		56,851,209	54,435,064
Activos netos atribuibles a los inversionistas			
Contribuciones netas		17,874,265	18,650,342
Utilidades (pérdidas) acumuladas		10,890,945	4,089,202
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		9,911,559	10,319,798
Reserva de riesgo de crédito propio		56,347	157,219
Total activos netos atribuibles a los inversionistas	8	38,733,116	33,216,561
Pasivos			
Pasivo no circulante			
Préstamos por pagar (Costo: 30/09/2022 - \$18,620,418; 31/12/2021 - \$17,187,222)	4 y 7	16,994,533	18,052,862
Depósitos de arrendatarios		323,977	323,797
Cuentas por pagar		162,649	137,233
Total pasivo no circulante		17,481,159	18,513,892
Pasivo circulante			
Préstamos por pagar (Costo: 30/09/2022 - \$138,078; 31/12/2021 - \$2,097,769)	4 y 7	138,078	2,151,050
Depósitos de arrendatarios		101,026	76,693
Cuentas por pagar		397,830	476,868
Total pasivo circulante		636,934	2,704,611
Total pasivos (excluyendo activos netos atribuibles a los inversionistas)		18,118,093	21,218,503
Total pasivos y activos netos atribuibles a los inversionistas		\$ 56,851,209	\$ 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 septiembre de 2022	Nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022	Tres meses terminados el 30 de septiembre de 2021	Nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2021
Ingresos por arrendamientos	\$ 1,000,356	\$ 2,998,940	\$ 938,900	\$ 2,845,717
Otros ingresos operativos	18,642	57,428	28,683	100,199
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	(162,029)	(465,410)	(168,435)	(462,585)
Otros gastos netos relacionados con propiedades de inversión	(39,435)	(23,900)	(98,154)	(98,154)
Honorarios y gastos diversos	(115,458)	(333,334)	(107,759)	(321,811)
Utilidad (pérdida) realizada por venta de propiedades de inversión	-	(324)	-	30,338
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	4 1,405,663	3,385,814	1,034,047	1,377,948
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	4 80,193	2,616,730	(207,006)	1,054,034
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	4 13,200	13,200	8,383	24,999
Utilidad (pérdida) neta realizada por los instrumentos financieros derivados	4 -	-	(8,394)	(24,605)
Utilidad cambiaria	20,493	76,814	7,819	55,935
Pérdida cambiaria	(16,915)	(81,939)	(9,286)	(43,538)
Utilidad (pérdida) de operación	2,204,710	8,244,019	1,418,796	4,538,477
Productos financieros	2,188	3,965	528	2,139
Gastos financieros	(234,428)	(731,394)	(300,477)	(754,123)
Gastos financieros-neto	(232,240)	(727,429)	(299,949)	(751,984)
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	5 (30,644)	93,112	36,431	53,120
Utilidad (pérdida) del periodo	1,941,826	7,609,702	1,155,278	3,839,613
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	598,471	(408,239)	751,450	517,411
<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	529,981	(88,659)	254,857	(710,168)
Resultados integrales	1,128,452	(496,898)	1,006,307	(192,757)
Utilidad (pérdida) integral del periodo	\$ 3,070,278	\$ 7,112,804	\$ 2,161,585	\$ 3,646,856
Utilidad por CBFÍ				
Utilidad básica por CBFÍ (pesos)		\$ 9,7614		\$ 4,8566
Utilidad diluida por CBFÍ (pesos)		\$ 9,7614		\$ 4,8566

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

FIBRA Terrafina

CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y subsidiarias
 Estados consolidados condensados intermedios de variaciones en el activo neto atribuible a los inversionistas
 Por los periodos terminados al 30 de septiembre de 2022 y 30 de septiembre 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	8	-	-	-	(1,317,776)	(1,317,776)
Total transacciones con los tenedores		-	-	-	(1,317,776)	(1,317,776)
Utilidad integral						
Utilidad del periodo		-	-	-	3,839,613	3,839,613
Otros resultados integrales						
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		-	517,411	-	-	517,411
Cambios por ajuste a valor razonable de los préstamos		-	-	(710,168)	-	(710,168)
Total de utilidad (pérdida) integral		-	517,411	(710,168)	3,839,613	3,646,856
Activo neto atribuible a los inversionistas al 30 de septiembre de 2021		\$ 18,701,218	\$ 9,937,010	\$ 264,954	\$ 2,090,503	\$ 30,993,685
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	8	(321,979)	-	-	(820,172)	(1,142,151)
Recompra de certificados, incluyendo costos de transacción	8	(454,098)	-	-	-	(454,098)
Total transacciones con los tenedores		(776,077)	-	-	(820,172)	(1,596,249)
Utilidad integral						
Utilidad del periodo		-	-	-	7,609,702	7,609,702
Otros resultados integrales						
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		-	(408,239)	-	-	(408,239)
Cambios por ajuste a valor razonable de los préstamos		-	-	(88,659)	-	(88,659)
Baja de reserva de riesgo de crédito propio		-	-	(12,213)	12,213	-
Total de utilidad (pérdida) integral		-	(408,239)	(100,872)	7,621,915	7,112,804
Activo neto atribuible a los inversionistas al 30 de septiembre de 2022		\$ 17,874,265	\$ 9,911,559	\$ 56,347	\$ 10,890,945	\$ 38,733,116

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

FIBRA Terrafina

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

	Nota	Nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022	Nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2021
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad (pérdida) del periodo		\$ 7,609,702	\$ 3,839,613
Ajustes:			
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	4	(3,385,814)	(1,377,948)
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	4	(2,616,730)	(1,054,034)
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	4	(13,200)	(24,999)
Utilidad (pérdida) realizada por venta de propiedades de inversión		324	(30,338)
Estimación para cuentas de cobro dudoso		9,381	15,347
Intereses devengados por préstamos por pagar		666,036	654,731
Intereses devengados en cuentas bancarias		(3,965)	(2,139)
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	5	(93,112)	(53,120)
(Aumento) disminución en:			
Rentas diferidas por cobrar		(48,085)	(17,494)
Cuentas por cobrar		47,868	28,857
Impuestos por recuperar		(72,078)	(67,854)
Impuesto al valor agregado reembolsado		21,446	71,440
Pagos anticipados		113	(1,580)
Otras cuentas por cobrar		(103,990)	(125,871)
Aumento (disminución) en:			
Depósitos de arrendatarios		24,513	8,887
Cuentas por pagar		(53,622)	146,769
Efectivo neto generado por actividades de operación		1,988,787	2,010,267
Flujo de efectivo de actividades de inversión:			
Adquisiciones de propiedades de inversión		(14,180)	(254,748)
Mejoras de propiedades de inversión		(817,493)	(360,472)
Ingreso por disposición de propiedades de inversión		24,471	51,513
Intereses cobrados en cuentas bancarias		3,965	2,139
Inversiones a través del método de participación	5	452,667	30,279
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		(350,570)	(531,289)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:			
Adquisición de instrumentos financieros derivados	6	(8,782)	-
Préstamos por pagar recibidos	7	1,668,272	3,735,280
Pago de préstamos por pagar	7	(1,800,016)	(3,774,393)
Intereses pagados por préstamos por pagar	7	(789,719)	(753,158)
Efectivo restringido		(39)	-
Distribuciones pagadas a inversionistas	8	(1,142,151)	(1,317,776)
Recompra de certificados, incluyendo costos de transacción	8	(454,098)	-
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento		(2,526,533)	(2,110,047)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(888,316)	(631,069)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo		1,834,691	1,443,720
Efectos cambiarios sobre el efectivo y equivalentes de efectivo		(28,166)	40,799
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo		\$ 918,209	\$ 853,450

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 septiembre 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"), instrumentos financieros derivados, 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 septiembre 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 7) y del caja disponible.

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 (ver Nota 8).

El 18 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 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 (ver Nota 8).

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. El 7 de julio de 2022 se hizo la primera disposición por \$925,191 (\$45 millones de Dólares) y el 22 de agosto de 2022, la segunda disposición, por \$100,418 (\$5 millones de Dólares).

Durante el tercer trimestre de 2022, Terrafina recompró 3,471,173 CBFi's equivalentes a \$97,515 (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 8).

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:

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

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

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

a. Propiedades de Inversión

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

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

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

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

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

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

- Tasa de descuento: La tasa interna de rendimiento ("tasa interna de rentabilidad" o "TIR") es la tasa única que descuenta todos los beneficios futuros de activos a valor presente neto. La tasa de descuento utilizada al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre 2021 fue 9.09% (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 septiembre 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 septiembre de 2022 y 31 de diciembre 2021 fue entre 2% y 5%, y para la pérdida por cobranza 1% para ambos periodos.

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 septiembre 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)

a. Propiedades de Inversión (continúa)

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.

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 septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, oscila entre el 4.50% y el 7.03% 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 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 septiembre 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 septiembre de 2022

	Costo	Cantidades medidas a valor razonable	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos:					
Propiedades de inversión	\$ 42,443,769	\$ 54,318,619	\$ -	\$ -	\$ 54,318,619
Inversiones a través del método de participación	93,341	548,614	-	-	548,614
Instrumentos financieros derivados	8,782	22,237	-	22,237	-
Activos totales	\$ 42,545,892	\$ 54,889,470	\$ -	\$ 22,237	\$ 54,867,233
Pasivos:					
Préstamos por pagar	\$ 18,758,496	\$ 17,132,611	\$ -	\$ 17,132,611	\$ -
Pasivos totales	\$ 18,758,496	\$ 17,132,611	\$ -	\$ 17,132,611	\$ -

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 septiembre 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 30/09/2022	Utilidad (pérdida) no realizada por los nueve meses terminados 30/09/2022
Activos:							
Propiedades de inversión	\$ 50,812,050	\$ 3,398,332	\$ (673,608)	\$ 814,227	\$ (32,382)	\$ 54,318,619	\$ 3,385,814
Inversiones a través del método de participación	889,741	93,112	(227)	(434,012)	-	548,614	67,193
Activos totales	\$ 51,701,791	\$ 3,491,444	\$ (673,835)	\$ 380,215	\$ (32,382)	\$ 54,867,233	\$ 3,453,007

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 septiembre 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	98,895	23,628	-	(10,555)	889,741	39,469
Activos totales	\$ 47,378,082	\$ 2,988,166	\$ 1,155,317	\$ 766,681	\$ (586,455)	\$ 51,701,791	\$ 2,939,947

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 septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, el Fideicomiso detenía 50% de participación en los contratos de negocio conjunto firmados con American Industries y Avante, respectivamente.

A continuación, se presenta una conciliación de los movimientos de valores en libros por los periodos terminados del 1 de enero al 30 de septiembre de 2022 y del 1 de enero al 31 de diciembre de 2021:

	30 de septiembre 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	(516,376)	82,364	(434,012)	(39,387)	28,834	(10,553)
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	51,298	41,814	93,112	85,236	13,658	98,894
Conversión de moneda	(5,602)	5,375	(227)	21,993	1,634	23,627
Saldo al final del periodo	\$ 280,632	\$ 267,982	\$ 548,614	\$ 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 septiembre de 2022
(No auditados)

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

6. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

El Fideicomiso cuenta con coberturas a través de contratos de derivados con el fin de cubrir los impactos potenciales de fluctuaciones en las tasas de interés de los préstamos por pagar que se describen en la Nota 7. Los derivados incluyen Caps de tasas de interés y establecen que en el caso de que la tasa LIBOR subyacente sea mayor que el precio de ejercicio, la contraparte pagará al Fideicomiso una cantidad igual a la diferencia entre el precio de ejercicio y la tasa LIBOR.

Al 30 de septiembre de 2022 las transacciones del instrumento financiero derivado se resumen como se muestra a continuación:

30 de septiembre de 2022							
Derivado	Banco	Importe notional (DIs)	Tasa variable subyacente	Precio de ejercicio	Valor razonable	Fecha de celebración de operación	Fecha de vencimiento
Caps	JP Morgan	100,000	3M Libor	3.00%	\$ 22,237	25 de julio de 2022	23 de julio de 2023

7. PRÉSTAMOS POR PAGAR

Los préstamos por pagar se muestran a continuación:

Entidad crediticia/ Instrumento	30 de septiembre 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	\$ 10,253,657	\$ 8,627,772	\$ 10,521,554	\$ 11,387,194	Fijo - 4.962%	Julio, 2029	I
BBVA Term Loan	3,790,362	3,790,362	3,826,325	3,826,325	3 meses Libor + 2.05% [4]	Julio, 2026	I
Metlife	3,045,870	3,045,870	3,087,525	3,087,525	Fijo - 4.75%	Enero, 2027	I [5]
BONO 2022	-	-	1,849,587	1,902,868	Fijo - 5.25%	Noviembre, 2022	I
BBVARCF [6]	1,668,607	1,668,607	-	-	3 meses Libor + 2.00% [4]	Julio, 2026 [7]	I
Total de préstamos por pagar	\$ 18,758,496	\$ 17,132,611	\$ 19,284,991	\$ 20,203,912			

[1] p.a. = por año.

[2] Al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, los 3 meses de la tasa LIBOR fue de 3.75471% y 0.20913%, respectivamente.

[3] P&I = Principal e 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 vende 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 18 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 septiembre de 2022 y 31 de diciembre 2021, los préstamos de Metlife estaban garantizados con Propiedades de Inversión con un valor razonable agregado estimado de \$8,383,046 y \$8,036,622, respectivamente.

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 septiembre de 2022
(No auditados)

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

7. PRÉSTAMOS POR PAGAR (continúa)

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

	<u><1 año</u>	<u>1 – 3 años</u>	<u>>3 años</u>	<u>Total</u>
Al 30 de septiembre 2022	\$ 138,078	\$ -	\$ 16,994,533	\$ 17,132,611
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.

8. ACTIVO NETO ATRIBUIBLE A LOS INVERSIONISTAS

El Activo Neto consiste en la aportación inicial y el monto de los recursos provenientes de la emisión de los CBFi's. Al 30 de septiembre de 2022, la contribución neta del Fideicomiso asciende a \$17,874,265, que corresponde a las contribuciones totales de los inversionistas por \$20,819,849 neta de los reembolsos de capital que ascienden a \$2,945,584, y se compone de 772,587,008 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.

Durante el tercer trimestre de 2022, Terrafina recompró 3,471,173 CBFi's equivalentes a \$97,515 (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.

El 5 de agosto de 2022 Terrafina pago dividendos a los inversionistas, los cuales fueron previamente aprobados por el Comité Técnico por un importe de \$381,801 este importe fue considerado como distribución del resultado fiscal.

9. PARTES RELACIONADAS

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

Administrador

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

El reembolso por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2022 y 30 de septiembre de 2021, fue de \$8,905 y \$8,043 respectivamente.

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 septiembre de 2022
(No auditados)

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

9. PARTES RELACIONADAS (continúa)

Asesor

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

La comisión al Asesor por los periodos terminados al 30 de septiembre de 2022 y 30 de septiembre de 2021, fue de \$69,496 y \$62,391 respectivamente.

10. RIESGOS

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud ("OMS") declaró que COVID-19 era una pandemia, y los gobiernos nacionales han implementado una serie de políticas y acciones para combatirlo. El impacto de la pandemia de COVID-19 continúa evolucionando y ha resultado en cuarentenas, interrupciones en la cadena de suministro, menor demanda del consumidor, incertidumbre general del mercado que causa la volatilidad del mercado. La gerencia cree que las estimaciones y suposiciones subyacentes a nuestros estados financieros consolidados condensados intermedios son razonables y sustentables en base a la información disponible; sin embargo, la incertidumbre sobre el impacto final que tendrá la COVID-19 en la economía global en general y en el Fideicomiso en particular, hace cualquier estimación y supuestos intrínsecamente menos seguros de lo que serían sin los impactos actuales y potenciales de la COVID-19. Por lo tanto, se reduce la probabilidad de que el valor razonable de las inversiones coincida exactamente con el precio alcanzado en caso de una venta. La gerencia continuará monitoreando los desarrollos y su impacto en el Fideicomiso, incluyendo sus operaciones, contratos de arrendamiento, el valor razonable de las Propiedades de inversión y las estimaciones informadas en estos estados financieros consolidados condensados intermedios y las notas adjuntas. Si los mercados financieros y / o la economía en general continúan siendo afectados por la COVID-19 por un período prolongado, los resultados del Fideicomiso pueden verse afectados de manera materialmente adversa.

11. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

En el transcurso normal de negocios pueden presentarse diferentes acciones legales relacionadas con las propiedades del Fideicomiso. Al 30 de septiembre de 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 octubre de 2022, Terrafina recompró 106,253 CBFi's equivalentes a \$2,872 (incluyendo costos de transacción), de acuerdo al programa de recompra de certificados anunciados en 2018.

El 25 de octubre de 2022, el Comité Técnico aprobó el pago de dividendos por un importe de \$366,766 que corresponde a \$0.4748 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 25 de octubre 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 September 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	5-12

FIBRA Terrafina

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

	Note	September 30, 2022 (Unaudited)	December 31, 2021 (Audited)
Assets			
Non-current assets			
Investment properties (Cost: 09/30/2022 - \$42,443,769; 12/31/2021 - \$41,661,924)	4	\$ 54,318,619	\$ 50,812,050
Investments accounted using equity method	4 and 5	548,614	889,741
Deferred rents receivable		307,411	287,220
Other accounts receivable		137,470	139,350
Restricted cash		31,959	32,356
Total non-current assets		55,344,073	52,160,717
Current assets			
Other accounts receivable		294,847	188,977
Recoverable taxes		147,727	97,095
Prepaid expenses		32,205	32,318
Derivative financial instruments (Cost: 09/30/2022 - \$8,782; 12/31/2021 - \$0)	4 and 6	22,237	-
Deferred rents receivable		31,111	3,217
Accounts receivable (Net of allowance for doubtful accounts: 09/30/2022 - \$113,580; 12/31/2021 - \$113,779)		60,800	118,049
Cash and cash equivalents		918,209	1,834,691
Total current assets		1,507,136	2,274,347
Total assets		56,851,209	54,435,064
Net assets attributable to the investors			
Contributions, net		17,874,265	18,650,342
Retained earnings (losses)		10,890,945	4,089,202
Translation from functional to reporting currency		9,911,559	10,319,798
Own credit risk reserve		56,347	157,219
Total net assets attributable to the investors	8	38,733,116	33,216,561
Liabilities			
Non-current liabilities			
Borrowings (Cost: 09/30/2022 - \$18,620,419; 12/31/2021 - \$17,187,222)	4 and 7	16,994,533	18,052,862
Tenant deposits		323,977	323,797
Accounts payable		162,649	137,233
Total non-current liabilities		17,481,159	18,513,892
Current liabilities			
Borrowings (Cost: 09/30/2022 - \$138,078; 12/31/2021 - \$2,097,769)	4 and 7	138,078	2,151,050
Tenant deposits		101,026	76,693
Accounts payable		397,830	476,868
Total current liabilities		636,934	2,704,611
Total liabilities (excluding net assets attributable to the investors)		18,118,093	21,218,503
Total net liabilities and assets attributable to the investors		\$ 56,851,209	\$ 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 September 30, 2022	Nine months ended September 30, 2022	Three months ended September 30, 2021	Nine months ended September 30, 2021
Rental revenues		\$ 1,000,356	\$ 2,998,940	\$ 938,900	\$ 2,845,717
Other operating income		18,642	57,428	28,883	100,199
Real estate operating expenses		(162,029)	(465,410)	(168,435)	(462,585)
Other real estate expenses net		(39,435)	(23,900)	(98,154)	(98,154)
Fees and other expenses		(115,458)	(333,334)	(107,759)	(321,811)
Realized gain (loss) from disposal of investment properties		-	(324)	-	30,338
Net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on investment properties	4	1,405,663	3,385,814	1,034,047	1,377,948
Net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on borrowings	4	80,193	2,616,730	(207,008)	1,054,034
Net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on derivative financial instruments	4	13,200	13,200	8,383	24,999
Net realized gain (loss) from derivative financial instruments		-	-	(8,394)	(24,605)
Foreign exchange gain		20,493	76,814	7,819	55,935
Foreign exchange loss		(16,915)	(81,939)	(9,286)	(43,538)
Operating profit (loss)		2,204,710	8,244,019	1,418,796	4,538,477
Finance income		2,188	3,965	528	2,139
Finance costs		(234,428)	(731,394)	(300,477)	(754,123)
Finance costs - net		(232,240)	(727,429)	(299,949)	(751,984)
Share of profit from equity accounted investments	5	(30,644)	93,112	36,431	53,120
Profit (loss) for the period		1,941,826	7,609,702	1,155,278	3,839,613
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		598,471	(408,239)	751,450	517,411
<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		529,981	(98,659)	254,857	(710,168)
Comprehensive income (loss)		1,128,452	(496,898)	1,006,307	(192,757)
Total comprehensive income (loss) for the period		\$ 3,070,278	\$ 7,112,804	\$ 2,161,585	\$ 3,646,856
Earnings per CBFI					
Basic earnings per CBFI (Pesos)			9.7614		4.8566
Diluted earnings per CBFI (Pesos)			9.7614		4.8566

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 September 30, 2022 and September 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	8	-	-	-	(1,317,776)	(1,317,776)
Total transactions with investors		-	-	-	(1,317,776)	(1,317,776)
Comprehensive income						
Profit for the period		-	-	-	3,839,613	3,839,613
Other comprehensive income						
Translation from functional to reporting currency		-	517,411	-	-	517,411
Changes in the fair value adjustment on borrowings		-	-	(710,168)	-	(710,168)
Total comprehensive (loss) income		-	517,411	(710,168)	3,839,613	3,646,856
Net assets attributable to the investors at September 30, 2021		\$ 18,701,218	\$ 9,937,010	\$ 264,954	\$ 2,090,503	\$ 30,993,685
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	8	(321,979)	-	-	(820,172)	(1,142,151)
Repurchase of certificates, including transaction costs	8	(454,098)	-	-	-	(454,098)
Total transactions with investors		(776,077)	-	-	(820,172)	(1,596,249)
Comprehensive income						
Profit for the period		-	-	-	7,609,702	7,609,702
Other comprehensive income						
Translation from functional to reporting currency		-	(408,239)	-	-	(408,239)
Changes from fair value adjustment on borrowings		-	-	(88,659)	-	(88,659)
Derecognition of own credit risk reserve		-	-	(12,213)	12,213	-
Total comprehensive income (loss)		-	(408,239)	(100,872)	7,621,915	7,112,804
Net assets attributable to the investors at September 30, 2022		\$ 17,874,265	\$ 9,911,559	\$ 56,347	\$ 10,890,945	\$ 38,733,116

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

FIBRA Terrafina

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

	Note	Nine months ended September 30, 2022	Nine months ended September 30, 2021
Cash flows from operating activities:			
Profit (loss) for the period		\$ 7,609,702	\$ 3,839,613
Adjustments:			
Net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on investment properties	4	(3,385,814)	(1,377,948)
Net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on borrowings	4	(2,616,730)	(1,054,034)
Net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on derivative financial instruments	4	(13,200)	(24,999)
Realized gain (loss) from disposal of investment properties		324	(30,338)
Bad debt expense		9,381	15,347
Accrued interest expense		666,036	654,731
Interest income on bank accounts		(3,965)	(2,139)
Share of profit from equity accounted investments	5	(93,112)	(53,120)
(Increase) decrease in:			
Deferred rents receivable		(48,085)	(17,494)
Accounts receivable		47,868	28,857
Recoverable taxes		(72,078)	(67,854)
Value added tax refunded		21,446	71,440
Prepaid expenses		113	(1,580)
Other accounts receivable		(103,990)	(125,871)
Increase (decrease) in:			
Tenant deposits		24,513	8,887
Accounts payable		(53,622)	146,769
Net cash generated from operating activities		1,988,787	2,010,267
Cash flows from investing activities:			
Acquisition of investment properties		(14,180)	(254,748)
Improvements of investment properties		(817,493)	(360,472)
Proceeds from disposition of investment properties		24,471	51,513
Interest income on bank accounts		3,965	2,139
Investments accounted using equity method	5	452,667	30,279
Net cash used in investing activities		(350,570)	(531,289)
Cash flows from financing activities:			
Acquisition of derivative financial instruments	6	(8,782)	-
Proceeds from borrowings	7	1,668,272	3,735,280
Principal payments on borrowings	7	(1,800,016)	(3,774,393)
Interest paid on borrowings	7	(789,719)	(753,158)
Restricted cash		(39)	-
Distributions to investors	8	(1,142,151)	(1,317,776)
Repurchase of certificates, including transaction costs	8	(454,098)	-
Net cash used in financing activities		(2,526,533)	(2,110,047)
Net increase (decrease) in cash and cash equivalents		(888,316)	(631,069)
Cash and cash equivalents at the beginning of the period		1,834,691	1,443,720
Exchange rate effects on cash and cash equivalents		(28,166)	40,799
Cash and cash equivalents at the end of the period		\$ 918,209	\$ 853,450

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

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

Notes to the condensed consolidated interim financial statements
for the period ended September 30, 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, investments under the equity method of accounting 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 September 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 7) 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 8).

On May 18, 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 8).

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. On July 7, 2022, it was made the first disposition of \$925,191 (\$45 million dollars) and, on August 22, 2022, the second disposition was made of \$100,418 (\$5 million dollars).

During the third quarter of 2022, Terrafina repurchased 3,471,173 CBFIs equivalent to \$97,515 (including transaction costs), according to the CBFIs repurchase program announced in 2018, which will be subsequently canceled in the following twelve months (see note 8).

4. FAIR VALUE MEASUREMENTS

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

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

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

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

a. Investment Properties

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

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

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

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

4. FAIR VALUE MEASUREMENTS (continued)

a. Investment Properties (continued)

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

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

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

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

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

- Discount rate: The internal yield rate (“internal rate of return” or “IRR”) is the single rate that discounts all future assets benefits to net present value. The discount rate as of September 30, 2022, and December 31, 2021, was 9.09% (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 as of September 30, 2022, and December 31, 2021, ranges between 1% 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 September 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.

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

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

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

4. FAIR VALUE MEASUREMENTS (continued)

c. Borrowings (continued)

- 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 September 30, 2022, and December 31, 2021, ranges between 4.50% and 7.03% and 1.98% and 4.22%, respectively.

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

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

Fair Value Measurements at September 30, 2022

	Cost	Amounts measured at fair value	Level 1	Level 2	Level 3
Assets:					
Investment properties	\$ 42,443,769	\$ 54,318,619	\$ -	\$ -	\$ 54,318,619
Investment accounted using equity method	93,341	548,614	-	-	548,614
Derivative financial instruments	8,782	22,237	-	22,237	-
Total assets	\$ 42,545,892	\$ 54,889,470	\$ -	\$ 22,237	\$ 54,867,233
Liabilities:					
Borrowings	\$ 18,758,496	\$ 17,132,611	\$ -	\$ 17,132,611	\$ -
Total liabilities	\$ 18,758,496	\$ 17,132,611	\$ -	\$ 17,132,611	\$ -

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 September 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 nine months ended September 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 09/30/2022	Unrealized gain (loss) for the period for investmes still held at 09/30/2022
Assets:							
Investment properties	\$ 50,812,050	\$ 3,398,332	\$ (673,608)	\$ 814,227	\$ (32,382)	\$ 54,318,619	\$ 3,385,814
Investment accounted using equity method	889,741	93,112	(227)	(434,012)	-	548,614	67,193
Total assets	\$ 51,701,791	\$ 3,491,444	\$ (673,835)	\$ 380,215	\$ (32,382)	\$ 54,867,233	\$ 3,453,007

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	98,895	23,628	-	(10,555)	889,741	39,469
Total assets	\$ 47,378,082	\$ 2,988,166	\$ 1,155,317	\$ 766,681	\$ (586,455)	\$ 51,701,791	\$ 2,939,947

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 September 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 September 30, 2022, and January 1 to December 31, 2021:

	September 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)	(516,376)	82,364	(434,012)	(39,387)	28,834	(10,553)
Share of profit from equity accounted investments	51,298	41,814	93,112	85,236	13,658	98,894
Currency translation	(5,602)	5,375	(227)	21,993	1,634	23,627
Ending balance	\$ 280,632	\$ 267,982	\$ 548,614	\$ 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 September 30, 2022
(Unaudited)

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

6. DERIVATIVE FINANCIAL INSTRUMENTS

The Trust entered into derivatives financial instruments in order to cover the potential impact of fluctuations in the interest rates on the borrowings described in Note 7. The derivative financial instruments include Interest Rate Caps and establish that in the event the underlying LIBOR rate is higher than the strike price, the counterparty will pay the Trust an amount equal to the difference between the strike price and the LIBOR rate.

The outstanding derivate financial instruments at September 30, 2022 is summarized as follows:

September 30, 2022								
Derivative type	Bank	Notional amount (USD)	Underlying variable rate	Strike price	Fair value	Inception date	Maturity date	
Caps	JP Morgan	100,000	3M Libor	3.00%	\$ 22,237	July 25, 2022	July 23, 2023	

7. BORROWINGS

Borrowings include mortgage loans payable as summarized below:

Credit entity / Instrument	September 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	\$ 10,253,657	\$ 8,627,772	\$ 10,521,554	\$ 11,387,194	Fixed – 4.962%	July, 2029	I
BBVA Term Loan	3,790,362	3,790,362	3,826,325	3,826,325	3 months LIBOR + 2.05% [4]	July, 2026	I
Metlife	3,045,870	3,045,870	3,087,525	3,087,525	Fixed – 4.75%	January, 2027	I
BONO 2022	-	-	1,849,587	1,902,868	Fixed – 5.25%	November, 2022	I [5]
BBVA RCF [6]	1,668,607	1,668,607	-	-	3 months LIBOR + 2.00% [4]	July, 2026 [7]	I
Total borrowings	\$ 18,758,496	\$ 17,132,611	\$ 19,284,991	\$ 20,203,912			

[1] p.a. = per year.

[2] At September 30, 2022 and December 31, 2021, the 3 months LIBOR rates were 3.75471% and 0.20913%, respectively.

[3] P&I = Principal and interest

[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 18, 2022, Terrafina made a disposition of \$341,329 million (USD\$17 million) from revolver credit line BBVA RCF.

At September 30, 2022 and December 31, 2021, the Metlife debt were collateralized by Investment Properties with an aggregate estimated fair value of \$8,383,046 and \$8,036,622, respectively.

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

	<1 year	1 – 3 years	>3 years	Total
September 30, 2022	\$ 138,078	\$ -	\$ 16,994,533	\$ 17,132,611
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.

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

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

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

8. NET ASSETS ATTRIBUTABLE TO THE INVESTORS

Net Assets consists of the initial contribution and the proceeds from the issued CBFI's. As of September 30, 2022, the investors' net contributions amount to \$17,874,265, which corresponds to the total contributions of investors for \$20,819,849 net of capital reimbursements amounting to \$2,945,584 and consists of 772,587,008 outstanding CBFI's.

During the first quarter of 2022, Terrafina repurchased 6,745,045 CBFIs 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 CBFIs 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.

During the third quarter of 2022, Terrafina repurchased 3,471,173 CBFIs equivalent to \$97,515 (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 result distribution.

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.

On August 5, 2022, the Trust made distribution to the investors, which were previously approved by the Trust's Technical Committee in the amount of \$381,801. The distributed amount was considered as a tax result distribution.

9. RELATED PARTIES

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

Manager

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

The amounts reimbursed for the periods ended September 30, 2022, and September 30, 2021, were \$8,905 and \$8,043 respectively.

Advisor

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

The Advisor's fee accrued for the periods ended September 30, 2022, and September 30, 2021, were \$69,496 and \$62,391 respectively.

10. RISKS

On March 11, 2020, the World Health Organization ("WHO") declared COVID-19 a pandemic, and national governments have implemented a range of policies and actions to combat it. The impact of the COVID-19 pandemic continues to evolve and has resulted in quarantines, supply chain disruptions, lower consumer demand, and general market uncertainty which causes market volatility. Management believes the estimates and assumptions underlying our condensed consolidated interim financial statements are reasonable and supportable based on the information available, however, uncertainty over the ultimate impact COVID-19 will have on the global economy generally, and on the Trust in particular, makes any estimates and assumptions inherently less certain than they would be absent the current and potential impacts of COVID-19. Therefore, the probability of the fair value of investments exactly coinciding with the price achieved in the event of a sale is reduced. Management will continue to monitor developments, and their impact on the Trust including its operations, lease agreements, net investment income, lending arrangements, debt covenants, the fair value of investments and estimates reported in the condensed consolidated interim financial statements and accompanying notes. If the financial markets and/or the overall economy continue to be impacted by COVID-19 for an extended period, the Trust's investment results may be materially adversely affected.

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

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

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

11. COMMITMENTS AND CONTINGENCIES

In the ordinary course of business there can be various legal actions related to properties of the Trust. At September 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 October 2022, Terrafina repurchased 106,253 CBFIs equivalent to \$2,872 (including transaction costs), according to the CBFIs repurchase program announced in 2018.

On October 25, 2022, the Technical Committee approved a dividend payment of \$366,766 corresponding to \$0.4748 cents per CBFIs.

13. AUTHORIZATION OF THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

These condensed consolidated interim financial statements were authorized for issuance on October 25, 2022, by the Audit Committee and also by Terrafina's Technical Committee.

CBRE VALUATION & ADVISORY SERVICES

AVALÚO INMOBILIARIO

274 PROPIEDADES INDUSTRIALES, 13
TERRENOS EXCEDENTES, 8 RESERVAS DE
TIERRA Y 1 PROPIEDAD RESIDENCIAL
LOCALIZADAS EN LA REPÚBLICA MEXICANA

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

CBRE

México D.F., a 11 de octubre de 2022

Terrafina Trust F/939

RE: Avalúo Inmobiliario del portafolio propiedad de Fibra Terrafina que se compone de 274 naves industriales, 13 terrenos excedentes, 8 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 274 naves industriales localizadas en distintas ubicaciones de México y que comprenden un área rentable total de 39,601,703 pies cuadrados (3,679,117 metros cuadrados). Adicionalmente el portafolio integra 8 reservas de tierra y una propiedad residencial con un área total de 11,575,757 pies cuadrados (1,075,422 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 septiembre del 2022 es de \$2,761,648,300 dólares. De esta forma el valor de mercado al 30 de septiembre del 2022 es:

Fibra Terrafina - 3Q22		
Valor de Mercado - 30 de septiembre del 2022		
Concepto	Área (Pies Cuadrados)	Valor de Mercado (US \$)
274 Naves Industriales	39,601,703	\$ 2,726,850,000
13 Terrenos Excedentes	1,611,846	\$ 6,066,300
8 Reservas de Tierra + 1 Propiedad Habitacional	11,575,757	\$ 28,732,000
TOTAL		\$ 2,761,648,300

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 19.9847 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 septiembre 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 multifamiliar, 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 valuator.
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