



CUARTO TRIMESTRE Y AÑO COMPLETO 2022 REPORTE DE RESULTADOS



Contactos:

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

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

Disclaimer

Ciudad de México, 23 de febrero de 2023 – 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 cuarto trimestre 2022 (4T22) y del año completo (2022).

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.

Los estados financieros de Terrafina que se describen en el presente reporte son internos y aún no han sido auditados por nuestros Auditores Externos ni aprobados por la Asamblea Ordinaria Anual de Tenedores, por lo que las cifras mencionadas a lo largo de este reporte de resultados son preliminares y podrían presentar ajustes en el futuro. Una vez que se cuente con los estados financieros dictaminados para 2022 y hayan sido aprobados por la Asamblea Ordinaria Anual de Tenedores, los mismos se pondrán a disposición del público inversionista de conformidad con las disposiciones legales aplicables.

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

Hechos Destacados Operativos y Financieros al 31 de diciembre de 2022

OPERATIVOS

- La **tasa de ocupación** al 31 de diciembre de 2022 fue del 96.4%, un incremento de 150 puntos base comparado con el cuarto trimestre del 2021 (4T21).
- La **tasa de renovación** del 4T22 fue del 99.1%, un incremento de 1,100 puntos base comparado con el 4T21.
- La **renta promedio** por pie cuadrado de los contratos cerrados al 4T22 fue US\$6.47 con un *leasing spread* de 22.8%, comparado con los últimos doce meses.
- Al cierre de 2022, Terrafina registró un total de 39.4 millones de pies cuadrados (mpc) de **Área Rentable Bruta** (ARB) integrada por 276 propiedades y 288 inquilinos.
- El total de **actividades por arrendamiento** al cierre del 2022 fue de 7.4 mpc, de los cuales 34.6% corresponden a nuevos contratos, 47.4% a renovaciones y 18.0% a renovaciones anticipadas. Esta actividad se concentró principalmente en los mercados de Ciudad Juárez, Chihuahua, Ramos Arizpe, Cuautitlán Izcalli, San Luis Potosí, Tijuana, Monclova, Camargo, Guadalajara, Arteaga, Querétaro, Saltillo, Monterrey, Huehuetoca, Irapuato, Toluca, Delicias, Silao y Hermosillo.

FINANCIEROS

- La **cobranza neta** de 2022 (ingresos por rentas – ingresos no cobrados + ingresos cobrados) fue de US\$197.5 millones, de los cuales US\$50.4 millones corresponden al 4T22. Esto representó incrementos de 4.2% o US\$7.9 millones comparados con el año 2021, y de 6.4% o US\$3.0 millones, comparado con el 4T21.
- Los **ingresos por rentas** de 2022 fueron US\$196.0 millones, de los cuales US\$50.7 millones corresponden al 4T22. Esto implica incrementos de 4.6% o US\$8.7 millones y de 8.8% o US\$4.1 millones, respectivamente, comparados con el año 2021 y 4T21.
- El **Ingreso Operativo Neto (ION)** de 2022 fue US\$188.6 millones, de los cuales US\$48.0 millones corresponden al 4T22. Esto se tradujo en incrementos de 3.6% o US\$6.5 millones comparado con el año 2021, y de 5.3% o US\$2.4 millones comparado con el 4T21.
- El **margen ION** fue de 93.6% para 2022 y 93.5% en el 4T22. Esto implica decrementos de 22 y 15 puntos base, respectivamente, comparados con el año 2021 y 4T21.

- La **UAFIDA** de 2022 fue US\$166.1 millones, de los cuales US\$41.9 millones corresponden al 4T22. Tuvo incrementos de 3.0% o US\$4.8 millones y 4.4% o US\$1.8 millones, respectivamente, comparados con el año 2021 y 4T21.
- El **margen UAFIDA** de 2022 fue de 82.4% y 81.5% en el 4T22. Esto implica decrementos de 67 y 86 puntos base, respectivamente, comparados con el año 2021 y 4T21.
- Los **fondos disponibles para la operación** (FFO) de 2022 fueron US\$123.5 millones, de los cuales US\$30.4 millones corresponden al 4T22. Esto representó incrementos de 2.9% o US\$3.4 millones y 2.0% o US\$0.6 millones, respectivamente, comparados con el año 2021 y 4T21.
- El **margen FFO** fue de 61.3% para 2022 y 59.1% en el 4T22, 57 y 202 puntos base menos que en el año 2021 y 4T21, respectivamente.
- Los **fondos disponibles para la operación ajustados** (AFFO) de 2022 fue US\$104.4 millones, de los cuales US\$23.4 millones corresponden al 4T22. Esto representó un incremento de 2.0% o US\$2.1 millones comparado con el año 2021, y un decremento de 5.3% o US\$1.3 millones comparado con el 4T21.
- El **margen AFFO** de 2022 fue de 51.6% y 45.5% en el 4T22. Esto representa decrementos de 91 y 520 puntos base, respectivamente, comparados con el año 2021 y 4T21.
- El monto total de **distribuciones** para el 2022 fue de US\$73.1 millones, con distribuciones por CBFi de US\$0.0942. Considerando el precio promedio de 2022 de US\$1.36 (Ps.27.46), el retorno por distribución (*dividend yield*) de Terrafina fue del 6.9%.

Resultados Operativos y Financieros

Operativos	mar22	jun22	sep22	dic22	dic21	Var.
Número de Propiedades Desarrolladas	274	275	276	276	273	3
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc) ¹	38.8	39.0	39.4	39.4	38.6	0.9
Reserva Territorial (mpc)	5.4	4.9	4.6	4.6	5.5	-0.9
Tasa de Ocupación ²	94.7%	96.3%	96.1%	96.4%	94.9%	150 pb
Renta Promedio Anualizada / Pie Cuadrado (dólares)	5.46	5.49	5.55	5.63	5.40	0.23
Plazo Promedio Remanente de Renta (años)	3.8	3.6	3.7	3.6	3.8	-0.2
Tasa de Renovación ³	78.1%	90.7%	66.0%	99.1%	88.1%	1,100 pb

Financieros Acumulados	mar22	jun22	sep22	dic22	dic21	Var.	mar22	jun22	sep22	dic22	dic21	Var.
	fx	20.5232	20.1872	20.2065	20.1242	20.2773	(millones de dólares excepto donde se indique)					
	(millones de pesos excepto donde se indique)											
Cobranza Neta ⁴	1,004.6	1,985.5	2,981.7	3,974.8	3,844.0	3.4%	49.0	97.9	147.1	197.5	189.6	4.2%
Ingresos por Rentas ⁵	987.6	1,964.7	2,946.8	3,944.3	3,798.9	3.8%	48.1	96.9	145.4	196.0	187.4	4.6%
Otros Ingresos Operativos	20.1	38.8	57.4	78.5	144.7	-45.7%	1.0	1.9	2.8	3.9	7.1	-45.1%
Ingresos base de efectivo ⁶	1,029.2	2,031.4	3,044.7	4,056.0	3,936.8	3.0%	50.2	100.1	150.2	201.5	194.1	3.8%
Ingresos base de efectivo + reembolsos mejoras inquilinos ⁷	1,033.6	2,039.9	3,058.4	4,073.6	3,952.4	3.1%	50.4	100.6	150.9	202.4	194.9	3.9%
Ingresos Netos	1,030.9	2,037.4	3,056.4	4,084.7	3,975.1	2.8%	50.2	100.4	150.8	203.0	196.0	3.6%
Ingreso Operativo Neto (ION)*	965.9	1,902.2	2,849.9	3,795.5	3,692.4	2.8%	47.1	93.8	140.6	188.6	182.1	3.6%
Margen ION	93.8%	95.8%	95.6%	93.6%	93.8%	-22 pb	93.8%	95.8%	95.6%	93.6%	93.8%	-22 pb
UAFIDA ^{8*}	862.4	1,690.2	2,519.8	3,344.2	3,271.0	2.2%	42.0	83.3	124.3	166.1	161.3	3.0%
Margen UAFIDA	83.8%	85.1%	84.5%	82.4%	83.1%	-67 pb	83.8%	85.1%	84.5%	82.4%	83.1%	-67 pb
Flujo de la Operación (FFO)*	652.2	1,278.6	1,888.0	2,486.0	2,433.5	2.2%	31.8	63.0	93.1	123.5	120.0	2.9%
Margen FFO	63.4%	64.4%	63.3%	61.3%	61.8%	-57 pb	63.4%	64.4%	63.3%	61.3%	61.8%	-57 pb
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)*	573.2	1,118.6	1,642.6	2,103.9	2,074.4	1.4%	27.9	55.1	80.9	104.4	102.3	2.0%
Margen AFFO	55.5%	56.3%	55.1%	51.6%	52.5%	-91 pb	55.5%	56.3%	55.0%	51.6%	52.5%	-91 pb
Distribuciones	401.2	783.0	1,149.8	1,472.7	1,452.1	1.4%	19.6	38.6	56.6	73.1	71.6	2.0%
Distribuciones por CBFi ⁹	0.5138	1.0069	1.4817	1.8997	1.9441	-2.3%	0.0250	0.0496	0.0730	0.0942	0.0959	-1.7%

Financieros Trimestrales	1T22	2T22	3T22	4T22	4T21	Var.	1T22	2T22	3T22	4T22	4T21	Var.
	fx	20.5232	20.0519	20.2456	19.6959	20.7483	(millones de dólares excepto donde se indique)					
	(millones de pesos excepto donde se indique)											
Cobranza Neta ⁴	1,004.6	980.8	996.2	993.2	983.2	1.0%	49.0	48.9	49.2	50.4	47.4	6.4%
Ingresos por Rentas ⁵	987.6	977.1	982.1	997.5	965.8	3.3%	48.1	48.7	48.5	50.7	46.6	8.8%
Otros Ingresos Operativos	20.1	18.7	18.6	21.1	44.5	-52.6%	1.0	0.9	0.9	1.1	2.1	-49.8%
Ingresos base de efectivo ⁶	1,029.2	1,002.2	1,013.3	1,011.3	1,010.3	0.1%	50.2	50.0	50.0	51.4	48.7	5.5%
Ingresos base de efectivo + reembolsos mejoras inquilinos ⁷	1,033.6	1,006.2	1,018.5	1,015.2	1,013.2	0.2%	50.4	50.2	50.3	51.6	48.8	5.6%
Ingresos Netos	1,030.9	1,006.4	1,019.0	1,028.4	1,029.2	-0.1%	50.2	50.2	50.3	52.2	49.6	5.3%
Ingreso Operativo Neto (ION)*	965.9	936.4	947.7	945.6	946.1	-0.1%	47.1	46.7	46.8	48.0	45.6	5.3%
Margen ION	93.8%	93.4%	93.5%	93.5%	93.6%	-15 pb	93.8%	93.4%	93.5%	93.5%	93.6%	-15 pb
UAFIDA ^{8*}	862.4	827.8	829.6	824.4	832.2	-0.9%	42.0	41.3	41.0	41.9	40.1	4.4%
Margen UAFIDA	83.8%	82.6%	81.8%	81.5%	82.4%	-86 pb	83.8%	82.6%	81.8%	81.5%	82.4%	-86 pb
Flujo de la Operación (FFO)*	652.2	626.4	609.4	598.0	617.7	-3.2%	31.8	31.2	30.1	30.4	29.8	2.0%
Margen FFO	63.4%	62.5%	60.1%	59.1%	61.1%	-202 pb	63.4%	62.5%	60.1%	59.1%	61.1%	-202 pb
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)*	573.2	545.4	524.0	461.3	513.0	-10.1%	27.9	27.2	25.8	23.4	24.7	-5.3%
Margen AFFO	55.5%	54.2%	51.2%	45.5%	50.7%	-520 pb	55.5%	54.2%	51.2%	45.5%	50.7%	-520 pb
Distribuciones	401.2	381.8	366.8	322.9	359.1	-10.1%	19.6	19.0	18.0	16.4	17.3	-5.3%
Distribuciones por CBFi ⁹	0.5138	0.4931	0.4748	0.4180	0.4553	-8.2%	0.0250	0.0246	0.0234	0.0212	0.0219	-3.3%

Balance General	mar22	jun22	sep22	dic22	dic21	Var.	fx	mar22	jun22	sep22	dic22	dic21	Var.
	(millones de pesos excepto donde se indique)							(millones de dólares excepto donde se indique)					
	19.9942	19.9847	20.3058	19.3615	20.5835								
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	665.3	798.9	918.2	733.1	1,834.7	-60.0%		33.3	40.0	45.2	37.9	89.1	-57.5%
Propiedades de Inversión	50,508.4	51,776.6	54,318.6	52,411.4	50,812.1	3.1%		2,526.2	2,590.8	2,675.0	2,707.0	2,468.6	9.7%
Reserva de Terrenos	709.5	486.1	493.9	484.2	953.8	-49.2%		35.6	24.4	24.4	25.1	46.4	-45.9%
Deuda Total	18,175.6	17,576.5	17,132.6	17,203.1	20,203.9	-14.9%		909.0	879.5	843.7	888.5	981.6	-9.5%
Deuda Neta	17,510.4	16,777.6	16,214.4	16,470.0	18,369.2	-10.3%		875.8	839.5	798.5	850.7	892.4	-4.7%

(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 2022" 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. 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

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

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

El 2022 fue un año que se caracterizó por el continuo crecimiento del sector de bienes raíces industriales en México. Los mercados del Norte, en donde Terrafina cuenta con una presencia relevante a través de sus propiedades manufactureras, sobresalieron gracias a los altos niveles de demanda. Esto también se tradujo en alzas importantes en rentas. El interés de compañías multinacionales por incrementar o establecer por primera vez sus operaciones en México por el *nearshoring*, ha generado un efecto positivo para el sector industrial. Esto es particularmente visible en el sector automotriz, dado el potencial crecimiento de las actividades relacionadas con los vehículos eléctricos (EVs). En este ámbito, Terrafina se ha posicionado como líder del mercado. Adicionalmente, hemos estado activos en otros sectores clave como los equipos médicos, electrónicos y logística, lo que han contribuido de manera relevante a los ecosistemas de cadenas de proveeduría, impulsando así a la manufactura para la exportación.

La historia de crecimiento de Terrafina ha sido asertiva, con un plan de crecimiento que nos orgullece haber cumplido cabalmente antes de nuestra expectativa de tres años. En total, se han comprometido un total de 1.8 millones de pies cuadrados que contribuirán al portafolio con la generación de un total de US\$12.2 millones en NOI al momento de su estabilización. Es importante mencionar que estas propiedades aportarán a la generación de flujos de efectivo con un total de US\$8.8 millones en NOI para el 2023.

A finales de año, anunciamos el lanzamiento de un vehículo innovador para apoyar nuestro crecimiento a futuro, habilitado por PGIM Real Estate. Mediante una asociación con un fondo de pensiones internacional, se estructuró un vehículo paralelo (*sidecar*) que se enfocará en la adquisición, desarrollo, arrendamiento y administración de activos industriales. A través de este, Terrafina desplegará hasta US\$400 millones para aumentar su presencia en mercados y sectores clave, protegiendo los intereses de los inversionistas mediante el uso de la reserva de AFFO y manteniendo un nivel de apalancamiento neutral de 35% (en línea con nuestra política interna de deuda) y evitando una dilución por la emisión de nuevos certificados. Estimamos que la ejecución de la estrategia de inversión se completará en los siguientes dos o tres años. A partir del año cinco, Terrafina podría ejercer su opción de compra para adquirir la participación del 50% correspondiente a su socio.

La actividad de arrendamiento en el 2022 alcanzó un total de 7.4 mpc, de los cuales 35% correspondieron a nuevos contratos, 47% a renovaciones y 18% a renovaciones anticipadas. El 72% de la actividad se dio en la región Norte (debido a actividades de *nearshoring*), seguido por 14% en la región Bajío (dinámica en arrendamientos activos para el sector automotriz) y un 14% en la región Centro (constante demanda para espacios logísticos y de distribución). La tasa de ocupación cerró en un 96.4%. Las regiones Norte y Centro continúan con niveles de ocupación por encima del promedio (98.4%), mientras el Bajío se mantuvo estable en 88.6%. Las negociaciones de incrementos en rentas con los inquilinos mantuvieron una tendencia positiva, alcanzando un *leasing spread* consolidado del 22.8% en el 4T22 comparado con el año anterior.

En cuanto a los principales indicadores financieros, la cobranza neta en el año fue de US\$197.5 millones, que implica un incremento de 4.2% comparado con el 2021. Los ingresos por rentas aumentaron 4.6% en el año, a US\$196.0 millones. El ION fue US\$188.6 millones, tras un aumento de 3.6% año contra año, con un margen de 93.6%. El UAFIDA cerró en US\$166.1 millones, con un margen de 82.4%. Generamos US\$123.5 millones de Fondos de la Operación (FFO) con un margen del 61.3%. Los Fondos de la Operación Ajustados por CBFi incrementaron 5.0% comparado con el 2021, alcanzando los US\$0.1598. En cuanto a las distribuciones, se registró un total de US\$73.1 millones, equivalente a US\$0.0942 por CBFi. Esto resultó en una tasa de dividendo del 6.9%, tomando en cuenta el precio promedio del CBFi durante 2022. Cerramos con un balance de efectivo de US\$37.9 millones y un nivel de apalancamiento del 32.9% (deuda total a costo entre activos totales).

Finalmente, para 2023 estimamos una ocupación entre 96.5%–97.5% y una distribución por CBFi de US\$0.10. Estimamos que los gastos de capital de mantenimiento estén entre US\$0.31–US\$0.35 por pie cuadrado.

Gracias por su interés en Terrafina.
Atentamente,



Ing. Alberto Chretin
Director General y Presidente del Comité Técnico

Resumen Operativo

Resumen por Región	Norte	Bajío	Centro	Total
<i>(al 31 de diciembre de 2022)</i>				
# Propiedades	193	54	29	276
# de Arrendatarios	191	57	40	288
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	98.4%	88.6%	98.4%	96.4%
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.52	5.50	6.23	5.63
% Renta Base Anualizada	64.3%	18.3%	17.4%	100.0%

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management



Actividades de arrendamiento	4T22	4T21	Var.
Portafolio Operativo (mpc):			
Renovaciones	1.4	1.1	0.2
Renovaciones Anticipadas	0.5	0.7	-0.2
Nuevos Arrendamientos	0.2	0.7	-0.5
Pies Cuadrados Totales de Arrendamientos Firmados	2.0	2.5	-0.4

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management

Cambio en Renta Arrendamientos	4T22
Norte	
Número de Renovaciones	14
ARB (mpc)	1.7
Renta Promedio Efectiva / Pie Cuadrado (dólares) ¹	6.50
Cambio en la Renta Promedio Efectiva ²	23.5%
Bajío	
Número de Renovaciones	1
ARB (mpc)	0.1
Renta Promedio Efectiva / Pie Cuadrado (dólares)	5.30
Cambio en la Renta Promedio Efectiva	15.0%
Centro	
Número de Renovaciones	1
ARB (mpc)	0.1
Renta Promedio Efectiva / Pie Cuadrado (dólares)	6.68
Cambio en la Renta Promedio Efectiva	12.4%
Total	
Número de Renovaciones	16
ARB (mpc)	1.9
Renta Promedio Efectiva / Pie Cuadrado (dólares)	6.47
Cambio en la Renta Promedio Efectiva	22.8%

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

(al 31 de diciembre de 2022)

Norte	98.4%	5.52
Baja California	100.0%	6.61
Tijuana	100.0%	6.61
Sonora	82.8%	4.50
Hermosillo	82.8%	4.50
Chihuahua	98.7%	5.39
Camargo	100.0%	3.84
Casas Grandes	100.0%	4.47
Chihuahua	99.3%	5.42
Ciudad Juárez	98.2%	5.32
Delicias	100.0%	6.45
Coahuila	97.6%	5.64
Arteaga	100.0%	5.46
Monclova	100.0%	4.72
Ramos Arizpe	96.4%	5.82
Saltillo	100.0%	4.81
Derramadero	100.0%	6.94
San Pedro de las Colinas	89.3%	2.97
Torreón	100.0%	4.48
Nuevo León	99.9%	5.54
Apodaca	100.0%	6.72
Monterrey	99.9%	5.33
Tamaulipas	100.0%	5.26
Reynosa	100.0%	5.26
Durango	100.0%	5.98
Durango	100.0%	6.57
Gómez Palacio	100.0%	3.33
Bajío	88.6%	5.50
San Luis Potosí	84.6%	5.21
San Luis Potosí	84.6%	5.21
Jalisco	99.4%	6.13
Guadalajara	99.4%	6.13
Aguascalientes	100.0%	4.58
Aguascalientes	100.0%	4.58
Guanajuato	82.4%	5.40
Celaya	100.0%	6.12
Irapuato	76.1%	6.06
Silao	83.2%	5.04
Querétaro	91.5%	5.46
Querétaro	91.5%	5.46
Centro	98.4%	6.23
Estado de México	98.3%	6.38
Cuautitlán Izcalli	100.0%	6.53
Huehuetoca	100.0%	4.85
Toluca	89.6%	6.03
Ciudad de México	100.0%	10.71
Azacapatzalco	100.0%	10.71
Tabasco	100.0%	4.87
Villahermosa	100.0%	4.87
Total	96.4%	5.63

Vencimientos y Renovaciones por Región	Vencimientos (número de contratos)	% Total de Vencimientos	Renovaciones (número de contratos)	% Total de Renovaciones
--	------------------------------------	-------------------------	------------------------------------	-------------------------

(al 31 de diciembre de 2022)

Norte	10	76.9%	10	100.0%
Baja California	0	0.0%	0	0.0%
Tijuana	0	0.0%	0	0.0%
Sonora	0	0.0%	0	0.0%
Hermosillo	0	0.0%	0	0.0%
Chihuahua	6	46.2%	6	100.0%
Camargo	0	0.0%	0	0.0%
Casas Grandes	0	0.0%	0	0.0%
Chihuahua	1	7.7%	1	100.0%
Ciudad Juárez	5	38.5%	5	100.0%
Delicias	0	0.0%	0	0.0%
Coahuila	4	30.8%	4	100.0%
Arteaga	1	7.7%	1	100.0%
Monclova	0	0.0%	0	0.0%
Ramos Arizpe	3	23.1%	3	100.0%
Saltillo	0	0.0%	0	0.0%
Derramadero	0	0.0%	0	0.0%
San Pedro de las Colinas	0	0.0%	0	0.0%
Torreón	0	0.0%	0	0.0%
Nuevo León	0	0.0%	0	0.0%
Apodaca	0	0.0%	0	0.0%
Monterrey	0	0.0%	0	0.0%
Tamaulipas	0	0.0%	0	0.0%
Reynosa	0	0.0%	0	0.0%
Durango	0	0.0%	0	0.0%
Durango	0	0.0%	0	0.0%
Gómez Palacio	0	0.0%	0	0.0%
Bajío	1	7.7%	1	100.0%
San Luis Potosí	1	7.7%	1	100.0%
San Luis Potosí	1	7.7%	1	100.0%
Jalisco	0	0.0%	0	0.0%
Guadalajara	0	0.0%	0	0.0%
Aguascalientes	0	0.0%	0	0.0%
Aguascalientes	0	0.0%	0	0.0%
Guanajuato	0	0.0%	0	0.0%
Celaya	0	0.0%	0	0.0%
Irapuato	0	0.0%	0	0.0%
Silao	0	0.0%	0	0.0%
Querétaro	0	0.0%	0	0.0%
Querétaro	0	0.0%	0	0.0%
Centro	2	15.4%	1	50.0%
Estado de México	2	15.4%	1	50.0%
Cuautitlán Izcalli	1	7.7%	1	100.0%
Huehuetoca	0	0.0%	0	0.0%
Toluca	1	7.7%	0	0.0%
Ciudad de México	0	0.0%	0	0.0%
Azacapatzalco	0	0.0%	0	0.0%
Tabasco	0	0.0%	0	0.0%
Villahermosa	0	0.0%	0	0.0%
Total	13	100.0%	12	92.3%

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

DESEMPEÑO OPERATIVO 2022

Composición por Diversificación Geográfica

La diversificación geográfica de las propiedades de Terrafina al cierre de 2022 (con base en el ARB) es la siguiente: 64.3% en la región Norte, 20.3% en la región Bajío y 15.4% en la región Centro.

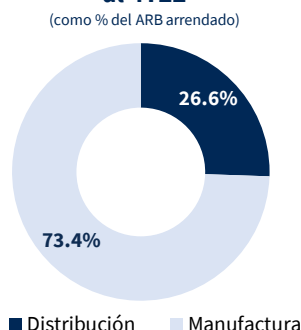
Diversificación Geográfica por Región y Estado	4T22	del ARB Total al 4T22	4T21	% del ARB Total al 4T21
Norte	25.34	64.3%	24.45	63.4%
Baja California	1.18	3.0%	0.97	2.5%
Tijuana	1.18	3.0%	0.97	2.5%
Sonora	0.33	0.8%	0.33	0.9%
Hermosillo	0.33	0.8%	0.33	0.9%
Chihuahua	14.93	37.8%	14.29	37.1%
Chihuahua	6.02	15.3%	6.02	15.6%
Ciudad Juárez	8.28	21.0%	7.64	19.8%
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%	6.16	16.0%
Arteaga	0.44	1.1%	0.44	1.1%
Ciudad Acuña	0.00	0.0%	0.00	0.0%
Monclova	0.35	0.9%	0.35	0.9%
Ramos Arizpe	3.70	9.4%	3.66	9.5%
Saltillo	0.44	1.1%	0.44	1.1%
Derramadero	0.73	1.8%	0.73	1.9%
San Pedro de las Colinas	0.15	0.4%	0.15	0.4%
Torreón	0.39	1.0%	0.39	1.0%
Nuevo León	1.86	4.7%	1.86	4.8%
Apodaca	0.28	0.7%	0.28	0.7%
Monterrey	1.58	4.0%	1.58	4.1%
Tamaulipas	0.47	1.2%	0.47	1.2%
Reynosa	0.47	1.2%	0.47	1.2%
Durango	0.38	1.0%	0.38	1.0%
Durango	0.31	0.8%	0.31	0.8%
Gómez Palacio	0.07	0.2%	0.07	0.2%
Bajío	8.04	20.4%	8.04	20.9%
San Luis Potosí	3.32	8.4%	3.33	8.6%
San Luis Potosí	3.32	8.4%	3.33	8.6%
Jalisco	1.65	4.2%	1.64	4.3%
Guadalajara	1.65	4.2%	1.64	4.3%
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	4.1%
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	3.7%
Querétaro	1.44	3.7%	1.44	3.7%
Centro	6.06	15.4%	6.06	15.6%
Estado de México	5.39	13.7%	5.39	14.0%
Cuautitlán Izcalli	4.26	10.8%	4.26	11.0%
Toluca	0.90	2.3%	0.90	2.3%
Huehuetoca	0.22	0.6%	0.22	0.6%
Ciudad de México	0.02	0.1%	0.02	0.1%
Azcapotzalco	0.02	0.1%	0.02	0.1%
Tabasco	0.65	1.7%	0.65	1.7%
Villahermosa	0.65	1.7%	0.65	1.7%
Total	39.44	100.0%	38.56	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 2022, la participación de propiedades dedicadas a la manufactura fue de 73.4%, mientras que logística y distribución fue de 26.6%

Diversificación por Uso de Propiedad al 4T22



Diversificación por Uso de Propiedad	4T22	4T21	Var.
Distribución	26.6%	26.0%	63 pb
Manufactura	73.4%	74.0%	-63 pb

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management

Composición por sectores

Al 31 de diciembre de 2022, la diversificación de arrendatarios por actividad industrial fue la siguiente:

Diversificación por Sector Industrial	4T22	4T21	Var.
Automotriz	34.1%	34.0%	2 pb
Bienes industriales	20.9%	20.9%	-8 pb
Bienes de consumo	11.7%	11.6%	7 pb
Logística y Comercio	12.6%	12.0%	54 pb
Aeroespacial	9.1%	9.8%	-74 pb
Bienes de Consumo No Duraderos	2.2%	2.3%	-9 pb
Electrónica	9.6%	9.3%	28 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 2022, 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 18.9% 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%	18.9%
20 Clientes Principales	10.96	28.8%	29.6%

(Al 31 de diciembre de 2022)

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management

Ocupación

La ocupación al cierre del 2022 fue de 96.4%, un incremento de 150 puntos base comparado con el 4T21. Es importante mencionar que este indicador refleja el nivel de ocupación al cierre del trimestre.

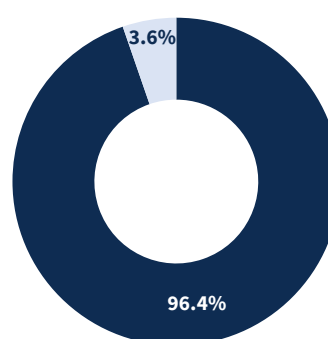
Durante el 4T22, Terrafina tuvo actividad de arrendamiento por un total de 2.0 mpc, de los cuales el 8.3% corresponden a nuevos contratos de arrendamiento (incluyendo expansiones), 67.0% corresponden a renovaciones de contratos y 24.8% a renovaciones anticipadas.

La actividad de arrendamiento durante el 4T22 se realizó principalmente en los mercados de Ciudad Juárez, Ramos Arizpe, Arteaga, Chihuahua, Huehuetoca, San Luis Potosí, Cuautitlán Izcalli, Camargo y Toluca.

Ocupación	4T22	4T21	Var.
ARB Arrendado	96.4%	94.9%	150 pb
ARB Disponible	3.6%	5.1%	-154 pb
Cartas de Intención Firmadas	0.0%	0.0%	0 pb
Total	100.0%	100.0%	

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management

Ocupación al 4T22
(como % del ARB Total)



■ ARB Arrendado ■ ARB Disponible ■ Cartas de Intención Firmadas

Vencimiento de Contratos de Arrendamiento

Al cierre del 4T22, Terrafina mantenía un total de 288 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 12.2% al 18.8% para los próximos cinco años.

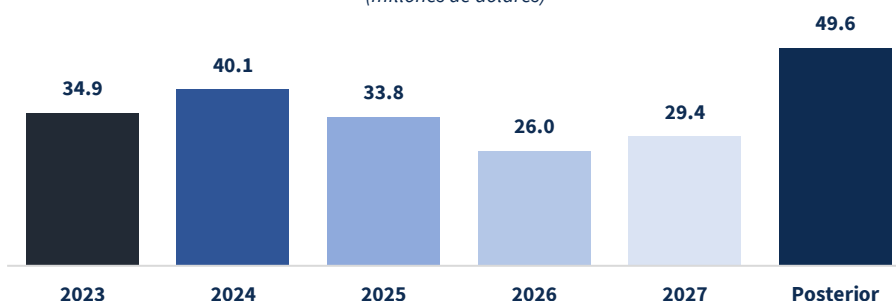
A continuación, se muestra el desglose de vencimientos de Terrafina para los siguientes años:

	Renta Base Anual (millones de dólares)	% del Total	Ocupación de Pies Cuadrados (millones)	% del Total
2023	34.9	16.3%	6.23	16.4%
2024	40.1	18.8%	7.22	19.0%
2025	33.8	15.8%	5.95	15.6%
2026	26.0	12.2%	4.29	11.3%
2027	29.4	13.8%	5.26	13.8%
Posterior	49.6	23.2%	9.07	23.9%

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management

Vencimientos por Renta Base Anual

(millones de dólares)



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.

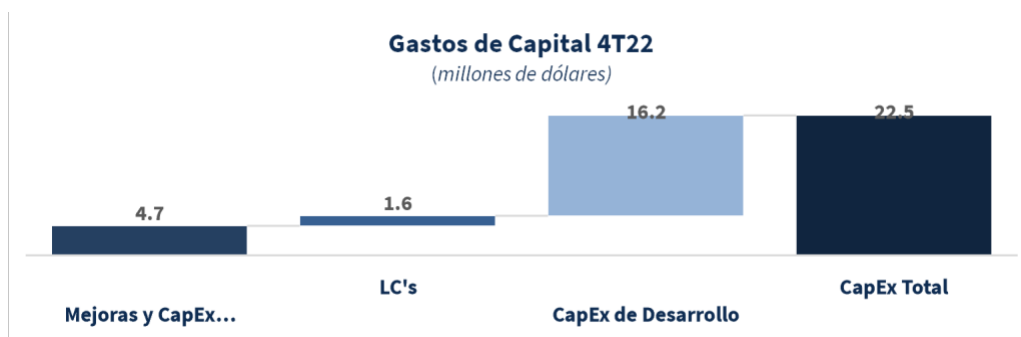
Las cuentas del CapEx están integradas por:

- 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 2022, el total de inversión en mejoras de los inquilinos y CapEx recurrente de Terrafina fue de US\$12.1 millones. A continuación se muestra el desglose del CapEx total para el 2022 y 4T22:

Gastos de Capital (CapEx)	4T22 (millones de pesos)	4T22 (millones de dólares)	2022 (millones de pesos)	2022 (millones de dólares)
Mejoras y CapEx Recurrente	92.3	4.7	242.4	12.1
LC's	32.0	1.6	104.0	5.2
CapEx de Desarrollo	314.1	16.2	1108.3	55.7
CapEx Total	438.4	22.5	1454.7	73.0

*Los gastos para el mantenimiento de propiedades vacantes son incluidos en la cuenta de Mejoras de los Inquilinos y CapEx Recurrente, y CapEx Recurrente. (1) Gastos de capital para expansiones/nuevos desarrollos.
Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management*



Nuevos Desarrollos

En la siguiente tabla se muestra el avance de los desarrollos al cierre del 2022 que se han anunciado y continúan en proceso de construcción:

Actividad de Nuevos Desarrollos	Región	ARB (msf)	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	Finalizado 3T22
Built-to-Suit	Norte	0.33	20.2	1.9	9.3%	42%	1T22	2T23
Built-to-Suit	Norte	0.32	15.6	1.9	12.0%	100%	4T21	Finalizado 3T22
Especulativo	Norte	0.15	2.8	0.4	14.3%	91%	2T22	2T23
Especulativo	Norte	0.10	3.0	0.4	12.6%	100%	4T21	Finalizado 4T22
Built-to-Suit	Norte	0.08	8.0	0.8	10.3%	4%	4T22	3T23
Total		1.31	68.7	7.1	10.8%			

Reservas Territoriales

Al 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2022 se integra de la siguiente manera:

Reservas Territoriales	Pies Cuadrados (millones)	Costo de Tierra (millones de pesos)	Costo de Tierra (millones de dólares)	Valor de Avalúo (millones de pesos)	Valor de Avalúo (millones de dólares)
<i>(al 31 de diciembre de 2022)</i>					
Norte	1.67	258.4	13.3	293.5	15.2
Bajo	0.18	13.8	0.7	18.6	1.0
Centro	2.74	567.2	29.3	172.1	8.9
Total Portafolio de Terrenos	4.59	839.4	43.3	484.2	25.1

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management y Fund Accounting

DESEMPEÑO FINANCIERO AL 2022

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 4T22 (Ps. 19.6959/dólar) mientras que en el balance general, se utiliza el tipo de cambio al cierre al 31 de diciembre de 2022 (Ps. 19.3615/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 y resultados consolidados de Terrafina sobre el comparativo mismas propiedades para el año 2022 y el 4T22:

	Consolidado 4T22	Mismas Propiedades ¹ 4T22	Var.
Número de Propiedades	276	276	0
Tasa de Ocupación	96.4%	95.0%	143 pb
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc)	39.4	39.4	0.0
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.63	5.43	0.20

	Consolidado 2022	Mismas Propiedades ¹ 2022	Var.	Consolidado 4T22	Mismas Propiedades ¹ 4T22	Var.	Consolidado 2022	Mismas Propiedades ¹ 2022	Var.	Consolidado 4T22	Mismas Propiedades ¹ 4T22	Var.
	<i>(millones de pesos excepto donde se indique)</i>						<i>(millones de dólares excepto donde se indique)</i>					
Cobranzas Netas	3,974.8	3,947.4	0.7%	993.2	975.5	1.8%	197.5	196.1	0.7%	50.4	49.5	1.8%
Ingresos por Rentas	3,944.3	3,916.8	0.7%	997.5	979.8	1.8%	196.0	194.6	0.7%	50.7	49.8	1.8%
Ingresos Operativos Netos (ION)	3,795.5	3,768.6	0.7%	945.6	928.0	1.9%	188.6	187.2	0.7%	48.0	47.1	1.9%
Margen ION	93.6%	93.6%	1 pb	93.5%	93.4%	6 pb	93.6%	93.6%	1 pb	93.5%	93.4%	6 pb
UAFIDA	3,344.2	3,320.9	0.7%	824.4	808.5	2.0%	166.1	165.0	0.7%	41.9	41.1	2.0%
Margen UAFIDA	82.4%	82.4%	0 pb	81.5%	81.4%	12 pb	82.4%	82.4%	0 pb	81.5%	81.4%	12 pb
FFO	2,486.0	2,462.7	0.9%	598.0	582.1	2.7%	123.5	122.3	1.0%	30.4	29.6	2.7%
Margen FFO	61.3%	61.1%	15 pb	59.1%	58.6%	52 pb	61.3%	61.1%	15 pb	59.1%	58.6%	52 pb
AFFO	2,103.9	2,080.7	1.1%	461.3	445.5	3.5%	104.4	103.3	1.1%	23.4	22.6	3.5%
Margen AFFO	51.6%	51.4%	22 pb	45.5%	44.7%	76 pb	51.6%	51.4%	22 pb	45.5%	44.7%	76 pb
Distribución es por CBFÍ (dólares)	1.8997	1.8855	0.8%	0.4180	0.4037	3.5%	0.0942	0.0936	0.7%	0.0212	0.0205	3.5%

(1) La información sobre mismas propiedades analiza el desempeño de las propiedades industriales quitando las adquisiciones, desarrollos y ventas realizadas para ser comparable con 2021 / 4T21.

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management y Fund Accounting

Cobranza Neta

En el 2022, Terrafina registró US\$197.5 millones en cobranza netas. Durante el 4T22, Terrafina registró US\$50.4 millones en cobranza netas, un incremento de 6.4% o US\$3.0 millones comparado con el 4T21. 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 2022, Terrafina registró US\$196.0 millones en ingresos por rentas. En el 4T22, Terrafina registró US\$50.7 millones en ingresos por rentas, un incremento de 8.8% o US\$4.1 millones comparado con el 4T21.

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

Otros Ingresos Operativos

Al cierre de 2022, se registraron US\$3.9 millones de otros ingresos operativos. En el 4T22, se registraron US\$1.1 millones de otros ingresos operativos, un decremento de 49.8%, o US\$1.1 millones comparado con el 4T21.

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

Los ingresos netos del 2022 alcanzaron US\$203.0 millones y para 4T22 alcanzaron US\$52.2 millones, un incremento de US\$2.6 millones o 5.3%, respecto al 4T21.

Ingresos	2022	2021	Var. %	4T22	4T21	Var. %	2022	2021	Var. %	4T22	4T21	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)						(millones de dólares excepto donde se indique)					
Cobranza Neta ¹	3,974.8	3,844.0	3.4%	993.2	983.2	1.0%	197.5	189.6	4.2%	50.4	47.4	6.4%
Ingresos por Rentas	3,944.3	3,798.9	3.8%	997.5	965.8	3.3%	196.0	187.4	4.6%	50.7	46.6	8.8%
Ingresos No Cobrados del Trimestre	-174.2	-215.7	-19.2%	-41.8	-52.1	-19.7%	-8.6	-10.7	-19.4%	-2.1	-2.5	-16.7%
Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	204.7	260.7	-21.5%	37.5	69.5	-46.1%	10.1	12.9	-21.7%	1.9	3.3	-43.9%
Ingresos Devengados ²	61.9	31.5	96.8%	9.7	18.9	-48.4%	3.1	1.5	97.6%	0.5	0.9	-45.7%
Otros Ingresos Operativos	78.5	144.7	-45.7%	21.1	44.5	-52.6%	3.9	7.1	-45.1%	1.1	2.1	-49.8%
Gastos Reembolsables como Ingresos ³	30.5	33.8	-9.6%	9.9	9.8	0.5%	1.5	1.7	-8.9%	0.5	0.5	5.7%
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	17.5	15.7	12.0%	3.8	2.9	31.6%	0.9	0.8	12.2%	0.2	0.1	36.7%
Otros Ingresos No Monetarios	30.5	95.3	-68.0%	7.4	31.8	-76.8%	1.5	4.7	-67.5%	0.4	1.5	-75.2%
Ingresos Netos ⁴	4,084.7	3,975.1	2.8%	1,028.4	1,029.2	-0.1%	203.0	196.0	3.6%	52.2	49.6	5.3%

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

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

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

Gastos de Bienes Raíces

Los gastos de bienes raíces registrados en el 2022 fueron US\$33.5 millones y US\$9.3 millones para el 4T22. 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)

Al cierre de 2022, Terrafina registró US\$188.6 millones de Ingreso Operativo Neto y un margen ION del 93.6%.

En el 4T22, Terrafina registró US\$48.0 millones de ION, un incremento de US\$2.4 millones o 5.3% comparado con el 4T21. El margen ION disminuyó 15 puntos base para ubicarse en 93.5% comparado con 93.6% del 4T21.

La siguiente tabla muestra el cálculo del ION para el cierre de 2022 y el 4T22:

Ingreso Operativo Neto	2022	2021	Var. %	4T22	4T21	Var. %	2022	2021	Var. %	4T22	4T21	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)						(millones de dólares excepto donde se indique)					
Cobranza Neta ¹	3,974.8	3,844.0	3.4%	993.2	983.2	1.0%	197.5	189.6	4.2%	50.4	47.4	6.4%
Otros Ingresos Operativos ²	81.2	92.8	-12.5%	18.1	27.1	-33.1%	4.0	4.6	-11.7%	0.9	1.3	-29.0%
Ingresos Netos para el Cálculo del ION	4,056.0	3,936.8	3.0%	1,011.3	1,010.3	0.1%	201.5	194.1	3.8%	51.4	48.7	5.5%
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes	-21.7	-17.2	26.3%	-6.4	-4.0	59.4%	-1.1	-0.8	28.0%	-0.3	-0.2	69.3%
Impuestos Propiedad	-83.8	-83.7	0.1%	-20.5	-22.9	-10.7%	-4.2	-4.1	0.9%	-1.0	-1.1	-5.9%
Comisión por Administración de Propiedad	-79.0	-76.1	3.8%	-19.7	-19.3	1.9%	-3.9	-3.8	4.6%	-1.0	-0.9	7.4%
Electricidad	-4.5	-6.9	-34.6%	-0.8	-2.0	-59.0%	-0.2	-0.3	-34.0%	0.0	-0.1	-56.7%
Seguros Propiedad	-37.4	-32.3	15.8%	-9.8	-9.1	8.4%	-1.9	-1.6	16.9%	-0.5	-0.4	14.3%
Seguridad	-20.7	-18.5	12.3%	-4.8	-4.3	10.3%	-1.0	-0.9	13.5%	-0.2	-0.2	16.5%
Otros Gastos Operativos	-13.3	-9.7	37.3%	-3.8	-2.6	44.7%	-0.7	-0.5	39.1%	-0.2	-0.1	53.1%
Gastos Operativos de Bienes Raíces para el Cálculo del ION	-260.5	-244.4	6.6%	-65.8	-64.2	2.4%	-13.0	-12.0	7.6%	-3.3	-3.1	8.0%
Ingreso Operativo Neto ³	3,795.5	3,692.4	2.8%	945.6	946.1	-0.1%	188.6	182.1	3.6%	48.0	45.6	5.3%
Margen ION	93.6%	93.8%	-22 pb	93.5%	93.6%	-15 pb	93.6%	93.8%	-22 pb	93.5%	93.6%	-15 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 factores externos como financiamiento e impuestos a la utilidad. El ION es resultado de ingresos por rentas de gastos provenientes de los contratos netos triple de arrendamiento menos gastos operativos bienes raíces (costos incurridos en la operación y mantenimiento del portafolio industrial).

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Comisiones y Gastos de Administración

Las comisiones y gastos de administración del 2022 fueron US\$22.8 millones y US\$6.4 millones, para 4T22, un incremento de 14.0% o US\$0.8 millones comparado con el 4T21.

La integración de las comisiones y gastos de administración de 2022 y 4T22 fue la siguiente:

Comisiones y Gastos de Admón.	2022	2021	Var. %	4T22	4T21	Var. %	2022	2021	Var. %	4T22	4T21	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)						(millones de dólares excepto donde se indique)					
Comisión por Asesoría ¹	-268.8	-248.8	8.1%	-68.4	-66.6	2.7%	-13.4	-12.3	8.9%	-3.5	-3.2	8.2%
Servicios Profesionales y de Consultoría	-55.4	-51.7	7.2%	-19.8	-15.8	25.4%	-2.8	-2.5	8.3%	-1.0	-0.8	31.2%
Sueldos, Honorarios de Admón. y Otros Gastos	-134.6	-137.2	-1.9%	-37.2	-33.4	11.3%	-6.7	-6.8	-1.0%	-1.9	-1.6	17.4%
Total Comisiones y Gastos de Admón.	-458.8	-437.7	4.8%	-125.5	-115.9	8.3%	-22.8	-21.6	5.8%	-6.4	-5.6	14.0%

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 2022, Terrafina registró una UAFIDA de US\$166.1 millones y un margen UAFIDA de 82.4%.

En el 4T22, la UAFIDA aumentó US\$1.8 millones o 4.4% comparado con 4T21, acumulando US\$41.9 millones. El margen UAFIDA fue de 81.5%, un decremento de 86 puntos base, comparado con el 4T21.

La siguiente tabla muestra el cálculo de la UAFIDA para el cierre de 2022 y el 4T22:

UAFIDA	2022	2021	Var. %	4T22	4T21	Var. %	2022	2021	Var. %	4T22	4T21	Var. %
	<i>(millones de pesos excepto donde se indique)</i>						<i>(millones de dólares excepto donde se indique)</i>					
Cobranza Neta ¹	3,974.8	3,844.0	3.4%	993.2	983.2	1.0%	197.5	189.6	4.2%	50.4	47.4	6.4%
Otros Ingresos Operativos ²	81.2	92.8	-12.5%	18.1	27.1	-33.1%	4.0	4.6	-11.7%	0.9	1.3	-29.0%
Gastos de Bienes Raíces	-288.8	-262.3	10.1%	-73.8	-73.1	1.0%	-14.4	-12.9	11.2%	-3.8	-3.5	6.7%
Gastos Operativos de Bienes Raíces para Cálculo del ION	-260.5	-244.4	6.6%	-65.8	-64.2	2.4%	-13.0	-12.0	7.6%	-3.3	-3.1	8.0%
Publicidad	-0.3	-0.3	-	-0.1	-0.1	-	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-
Gastos Admón. Seguros Propiedad	-3.7	-3.4	10.7%	-0.9	-0.9	0.0%	-0.2	-0.2	11.6%	0.0	0.0	5.3%
Otros Gastos Admón. Bienes Raíces	-24.2	-14.3	69.6%	-7.1	-7.9	-9.8%	-1.2	-0.7	74.8%	-0.4	-0.4	-3.7%
Comisiones y Gastos Admón.	-423.1	-403.5	4.8%	-113.1	-105.0	7.7%	-21.0	-19.9	5.8%	-5.7	-5.1	13.4%
Comisión del Asesor Externo	-268.8	-248.8	8.1%	-68.4	-66.6	2.7%	-13.4	-12.3	8.9%	-3.5	-3.2	8.2%
Comisiones Legales, Admón. y Profesionales	-99.2	-103.0	-3.6%	-29.0	-26.3	10.3%	-4.9	-5.1	-2.7%	-1.5	-1.3	15.9%
Honorarios del Fiduciario	-9.8	-10.6	-7.2%	-2.5	-2.4	1.8%	-0.5	-0.5	-6.4%	-0.1	-0.1	7.2%
Sueldos	-39.3	-37.4	5.3%	-10.4	-8.9	16.5%	-2.0	-1.8	6.3%	-0.5	-0.4	23.3%
Otros Gastos	-5.9	-3.8	53.1%	-2.8	-0.8	257.5%	-0.3	-0.2	55.6%	-0.1	0.0	281.1%
UAFIDA ³	3,344.2	3,271.0	-24.0%	824.4	832.2	-40.8%	166.1	161.3	3.0%	41.9	40.1	4.4%
Margen UAFIDA	82.4%	83.1%	-67 pb	81.5%	82.4%	-86 pb	82.4%	83.1%	-67 pb	81.5%	82.4%	-86 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 al cierre de 2022 fue de US\$47.7 millones. Para el 4T22 se registraron US\$11.9 millones, un incremento del 9.2% o US\$1.0 millones comparado con el 4T21. Este resultado se explica principalmente por el incremento en las tasas de interés.

Costo Financiero	2022	2021	Var. %	4T22	4T21	Var. %	2022	2021	Var. %	4T22	4T21	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)						(millones de dólares excepto donde se indique)					
Intereses Financieros	-867.0	-840.0	3.2%	-231.3	-214.8	7.7%	-43.1	-41.4	4.1%	-11.7	-10.4	13.4%
Gastos de Deuda	-103.6	-140.7	-26.4%	-7.9	-11.8	-32.7%	-5.1	-7.0	-27.6%	-0.4	-0.6	-28.2%
Recurrente	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-
No Recurrente	-103.6	-140.7	-26.4%	-7.9	-11.8	-32.7%	-5.1	-7.0	-27.6%	-0.4	-0.6	-28.2%
Productos Financieros	8.8	2.5	255.8%	4.9	0.3	1303.0%	0.4	0.1	261.9%	0.2	0.0	1385.0%
Total	-961.8	-978.2	-1.7%	-234.3	-226.2	3.6%	-47.7	-48.3	-1.2%	-11.9	-10.9	9.2%

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

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

En 2022, Terrafina registró FFO por US\$123.5 millones y un margen FFO de 61.3%. El AFFO para el 2022 fue de US\$104.4 millones y un margen AFFO del 51.6%.

Durante el 4T22, el FFO aumentó US\$0.6 millones o 2.0% comparado con el 4T21 para alcanzar los US\$30.4 millones. El margen FFO fue de 59.1%, una disminución de 202 puntos base respecto al 4T21. Adicionalmente, el AFFO para el 4T22 fue de US\$23.4 millones, disminuyendo US\$1.3 millones o 5.3% comparado con el 4T21. El margen AFFO registrado fue de 45.5%, un decremento de 520 puntos base respecto al 4T21.

Fondos de la Operación (FFO)	2022	2021	Var. %	4T22	4T21	Var. %	2022	2021	Var. %	4T22	4T21	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)						(millones de dólares excepto donde se indique)					
UAFIDA	3,344.2	3,271.0	2.2%	824.4	832.2	-0.9%	166.1	161.3	3.0%	41.9	40.1	4.4%
Costo Financiero ¹	-858.2	-837.5	2.5%	-226.4	-214.5	5.6%	-42.7	-41.3	3.3%	-11.5	-10.3	11.2%
Fondos de la Operación (FFO)	2,486.0	2,433.5	2.2%	598.0	617.7	-3.2%	123.5	120.0	2.9%	30.4	29.8	2.0%
Margen FFO	61.3%	61.8%	-57 pb	59.1%	61.1%	-202 pb	61.3%	61.8%	-57 pb	59.1%	61.1%	-202 pb
Mejoras de los Inquilinos	-242.4	-189.6	27.8%	-92.3	-58.1	59.0%	-12.1	-9.4	29.1%	-4.7	-2.8	67.6%
Comisiones de Arrendamiento	-104.0	-135.3	23.1%	-32.0	-35.8	-10.7%	-5.2	-6.6	22.2%	-1.6	-1.7	-5.5%
Otros No Recurrentes ²	-35.7	-34.2	4.6%	-12.4	-10.8	14.1%	-1.8	-1.7	5.7%	-0.6	-0.5	19.5%
Fondos de la Operación Ajustado (AFFO)	2,103.9	2,074.4	1.4%	461.3	513.0	-10.1%	104.4	102.3	2.0%	23.4	24.7	-5.3%
Margen AFFO	51.6%	52.5%	-91 pb	45.5%	50.7%	-520 pb	51.6%	52.5%	-91 pb	45.5%	50.7%	-520 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	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22	Var. (4T22 - 4T21)
CBFIs en Circulación (millones de CBFIs)	784.1	781.0	774.3	772.5	772.5	-1.5%
Fondos de la Operación (FFO) (millones de pesos)	617.7	652.2	626.4	609.4	598.0	-3.2%
FFO por CBFI (pesos)	0.7878	0.8351	0.8090	0.7889	0.7741	-1.7%
Fondos de la Operación (FFO) (millones de dólares)	29.8	31.8	31.2	30.1	30.4	2.0%
FFO por CBFI (dólares)	0.0380	0.0407	0.0403	0.0389	0.0393	3.5%

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Utilidad Integral

La utilidad integral de Terrafina para el 2022 fue de US\$373.5 millones. En el 4T22 fue de US\$1.8 millones comparado con US\$106.3 millones registrados en el 4T21.

La siguiente tabla muestra el cálculo de la utilidad integral para el cierre de 2022 y 4T22:

Utilidad Integral	2022	2021	Var.	4T22	4T21	Var. %	2022	2021	Var. %	4T22	4T21	Var. %
	<i>(millones de pesos excepto donde se indique)</i>						<i>(millones de dólares excepto donde se indique)</i>					
Ingresos Netos	4,084.7	3,975.1	2.8%	1,028.4	1,029.2	-0.1%	203.0	196.0	3.6%	52.2	49.6	5.3%
Gastos de Bienes Raíces e Impuestos	-667.6	-746.9	-10.6%	-202.2	-186.2	8.6%	-33.2	-36.8	-9.8%	-10.3	-9.0	14.7%
Honorarios y Gastos Diversos	-463.5	-437.7	5.9%	-106.2	-115.9	-8.3%	-23.1	-21.6	7.0%	-5.4	-5.6	-3.6%
Utilidad (Pérdida) Neta por Venta de Propiedades de Inversión	-0.3	23.8	-	0.0	-6.5	-	0.0	1.2	-	0.0	-0.3	-
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	3,668.8	2,900.5	26.5%	283.0	1,522.5	-81.4%	182.2	141.2	29.0%	14.5	72.5	-80.1%
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	11.8	33.1	-64.5%	-1.4	-7.9	-	0.6	1.6	-63.9%	-0.1	0.4	-118.7%
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	1,020.8	1,334.5	-23.5%	-1,595.9	280.4	-	48.0	64.6	-25.6%	-81.5	13.4	-
Ganancia (pérdida) neta realizada por los instrumentos financieros derivados	0.0	-32.5	-	0.0	8.1	-	0.0	-1.6	-	0.0	-0.4	-
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	-0.9	5.0	-	4.2	-7.4	-156.8%	0.0	0.3	-	0.2	-0.3	-
Utilidad Operativa	7,653.8	7,054.9	8.5%	-590.3	2,516.4	-	377.4	344.8	9.5%	-30.4	120.3	-
Producto Financiero	8.8	2.5	255.8%	4.9	0.3	1303.4%	0.4	0.1	264.5%	0.2	0.0	-
Gastos Financieros	-970.6	-980.7	-1.0%	-239.2	-226.6	5.6%	-48.2	-48.4	-0.5%	-12.1	-10.9	11.3%
Gastos Financieros Netos	-961.8	-978.2	-1.7%	-234.3	-226.2	3.6%	-47.7	-48.3	-1.2%	-11.9	-10.9	9.2%
Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación	103.1	98.9	4.3%	10.0	45.8	-78.1%	5.2	4.8	6.8%	0.5	2.2	-76.5%
Utilidad (Pérdida) Neta	6,795.1	6,175.5	10.0%	-814.6	2,335.9	-	334.8	301.4	11.1%	-41.8	111.6	-
Reclasificación después Utilidad (Pérdida) Neta - Ajuste de Conversión Cambiaria	-2,199.0	900.2	-	-1,790.8	382.8	-	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-
Cambios en el Valor Razonable de los Préstamos a través de Otros Resultados Integrales	753.9	-817.9	-	842.6	-107.7	-	38.7	-40.6	-	43.5	-5.2	-
Utilidad Integral	5,350.0	6,257.8	-14.5%	-1,762.8	2,611.0	-	373.5	260.8	43.2%	1.8	106.3	-98.3%

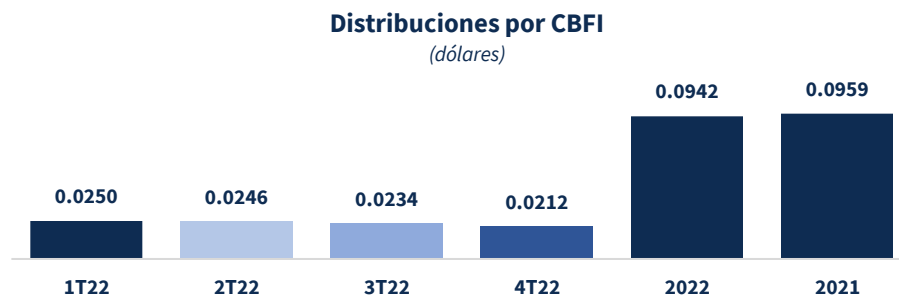
Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Distribuciones por CBFIs

En 2022, Terrafina distribuyó un total de US\$73.1 millones, equivalente a US\$0.0942 por CBFi. Para el 4T22, Terrafina distribuyó un total de US\$16.4 millones, equivalente a US\$0.0212 por CBFi. Las distribuciones pagadas corresponden al 70% del AFFO generado en el trimestre.

Distribuciones							
<i>(millones de pesos excepto donde se indique)</i>	1T22	2T22	3T22	4T22	2022	2021	Var. %
CBFIs en Circulación ¹ (millones de CBFIs)	781.0	774.3	772.5	772.5	772.5	788.8	-2.1%
Precio del CBFi ²	27.87	27.09	27.42	27.47	27.46	29.79	-7.8%
Distribuciones	401.2	381.8	366.8	322.9	1,472.7	1,452.1	1.4%
Distribuciones por CBFi	0.5138	0.4931	0.4748	0.4180	1.8997	1.9441	-2.3%
Tipo de Cambio USD/MXN (promedio cierre del periodo)	20.52	20.05	20.25	19.70	20.12	20.28	-0.8%
Distribuciones (millones de dólares)	19.6	19.0	18.0	16.4	73.1	71.6	2.0%
Distribución por CBFi (dólares)	0.0250	0.0246	0.0234	0.0212	0.0942	0.0959	-1.7%
<i>Rendimiento de la Distribución Anualizada³</i>	7.4%	7.3%	6.9%	6.1%	6.9%	6.5%	39 pb

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



Deuda

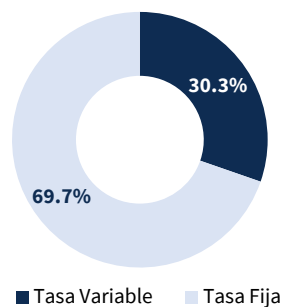
Al 31 de diciembre de 2022, la deuda total de Terrafina fue de US\$888.5 millones. El costo promedio de la deuda de largo plazo fue de 5.20%. La totalidad de la deuda está denominada en dólares.

Deuda							
<i>(al 31 de diciembre de 2022)</i>	Denominación	Millones de pesos	Millones de dólares	Tasa de Interés	Términos	Plazo	Opción de Extender Plazo
Deuda Largo Plazo							
Metlife	Dólares	2,904.2	150.0	4.75%	Interés	Ene 2027	-
BBVA	Dólares	3,624.5	187.2	Libor + 2.05%	Interés	Jul 2026	-
BBVA Crédito Revolvente	Dólares	622.4	32.1	Libor + 2.00%	Interés	Jul 2026	Jul 2028
Notas Quirografarias (2029) ¹	Dólares	9,082.8	469.1	4.962%	Interés	Jul 2029	-
BBVA Corto Plazo	Dólares	969.2	50.1	Libor + 0.95%	Interés	Dic 2023	-
Deuda Total		17,203.1	888.5				
Efectivo Neto		733.1	37.9				
Deuda Neta		16,470.0	850.7				

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

Clasificación por Tasa de Interés

(al 31 de diciembre de 2022)



Las siguientes tablas muestran el nivel de apalancamiento e índice de cobertura al 31 de diciembre de 2022:

Apalancamiento (LTV)		
(al 31 de diciembre de 2022)	(millones de pesos)	(millones de dólares)
Activos Totales	54,732.9	2,826.9
Deuda Total (costo histórico)	18,017.3	930.6
Apalancamiento ¹		32.9%

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

Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD)			
	periodo	(millones de pesos)	(millones de dólares)
Efectivo y equivalentes de efectivo	31 de diciembre 2022	733.1	37.9
Impuestos por recuperar	Σ siguientes 6 trimestres	145.2	7.5
UAFI ¹ después de distribuciones	Σ siguientes 6 trimestres	2,964.0	147.3
Línea Disponible de Crédito	31 de diciembre 2022	5,188.9	268.0
Pago de Intereses	Σ siguientes 4 trimestres	946.2	48.9
Pago de Principal	Σ siguientes 4 trimestres	968.1	50.0
CapEx Recurrente	Σ siguientes 6 trimestres	353.5	18.3
Gastos de Desarrollo	Σ siguientes 6 trimestres	1,560.0	80.6
Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD) ²			2.4x

(1) Utilidad Antes de Gastos Financieros e Impuestos
(2) (Efectivo y Equivalentes de Efectivo + Impuestos por Recuperar + UAFI + Línea Disponible de Crédito) / (Pago de Intereses + Pago de Principal + CapEx Recurrente + Gastos de Desarrollo)
Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting y Capital Markets

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2022, Terrafina se encontraba en total cumplimiento con las obligaciones impuestas en la emisión de su bono con vencimiento en el año 2029 como se muestra en la siguiente tabla:

Obligaciones de cumplimiento Bono Sin Garantía		
	Terrafina	Obligaciones de Cumplimiento del Bono
<i>(al 31 de diciembre de 2022)</i>		
Apalancamiento (LTV) ¹	31.7%	≤ 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	318.1%	≥ 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 cuarto trimestre de 2022, Terrafina no realizó actividades en el fondo de recompra.

Fondo de Recompra CBFIs	
	4T22
CBFIs en circulación al inicio del trimestre	772,480,755
Actividad de recompra durante el trimestre	-
CBFIs en circulación al cierre del trimestre	772,480,755
Precio promedio ponderado a la compra (pesos)	-

GUÍA

Terrafina estima alcanzar los siguientes resultados (mismas propiedades) para el año completo 2023:

Guía 2023	
Ocupación al cierre de año	96.5%-97.5%
Distribución anual por CBFi	\$0.10 centavos de dólar
CAPEX por pie cuadrado (Total ARB)	\$0.31 centavos de dólar - \$0.35 centavos de dólar

COBERTURA DE ANALISTAS

Al cierre del 4T22, los siguientes bancos e instituciones publicaban reportes sobre Terrafina:

- Actinver
- Banorte
- Barclays
- BBVA
- BofA
- BTG Pactual
- BX+
- Bradesco BBI
- Citi Banamex
- Itaú BBA
- JPMorgan
- Monex
- Morgan Stanley
- Scotiabank
- Santander

Acerca de TERRAFINA

Terrafina (BMV:TERRA13) es un fideicomiso de inversión en bienes raíces constituido principalmente para adquirir, poseer, desarrollar y administrar propiedades inmobiliarias industriales en México. El portafolio de Terrafina consiste en atractivas naves industriales, ubicadas estratégicamente, y otras propiedades para manufactura ligera a lo largo del Centro, Bajío y Norte de México. Terrafina es administrada por especialistas en la industria altamente capacitados y es asesorado externamente por PGIM Real Estate.

Terrafina tiene 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

Acerca de PGIM Real Estate

Como uno de los administradores inmobiliarios más grandes del mundo con \$204.4 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 \$1.2 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 septiembre de 2022. Incluye \$46.6 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 \$ 1.2 billones de dólares americanos en activos bajo administración (AUM, por sus siglas en inglés) al 30 de septiembre 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.

Declaraciones sobre eventos futuros

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

Conferencia Telefónica



TerraFina
(BMV: TERRA13)

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

Viernes 24 de febrero de 2023

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: 577761

Audio Webcast Link

<https://www.webcaster4.com/Webcast/Page/2133/47507>

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: 47507

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 4T22 (dólares) ¹	1.39
(x) CBFIs (millones de certificados)	772.5
(=) Capitalización del Mercado	1,077.4
(+) Deuda Total	888.5
(-) Efectivo	37.9
(=) Valor de la Empresa	1,928.1
(-) Reserva Territorial	25.1
(=) Valor Implícito Operativo de los Bienes Raíces	1,903.0
Ingreso Operativo Neto (ION) 2023e	198.0
Tasa Cap Rate Implícita	10.4%

Datos expresados en millones de dólares excepto donde se indique.

(1) Precio promedio: Ps.27.47 y tipo de cambio: Ps.19.70

Cálculo Cap Rate con NAV	
(+) Propiedades de Inversión (excluyendo reserva territorial)	2,681.9
(+) Reserva Territorial	25.1
(+) Efectivo	37.9
(-) Deuda Total y Pasivos	888.5
(=) NAV	1,856.3
(/) CBFIs (millones de certificados)	772.5
(=) NAV por CBFI (dólares)	2.40
Precio CBFI (cálculo por NAV)	2.40
(x) CBFIs (millones de acciones)	772.5
(=) Valor de la Empresa	1,856.3
(+) Deuda Total	888.5
(-) Efectivo	37.9
(=) Valor de la Empresa	2,707.0
(-) Reserva Territorial	25.1
(=) Valor Implícito en la Operación	2,681.9
Ingreso Operativo Neto (ION) 2023e	198.0
Tasa Cap Rate Implícita	7.4%

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		2021	2020	4T22	4T21	2021	2020	4T22	4T21
		<i>(millones de pesos)</i>				<i>(millones de dólares)</i>			
<i>cálculo ION</i>	Cobranza Neta ¹	3,974.8	3,844.0	993.2	983.2	197.5	189.6	50.4	47.4
<i>cálculo ION</i>	Ingresos por Rentas	3,944.3	3,798.9	997.5	965.8	196.0	187.4	50.7	46.6
<i>cálculo ION</i>	Ingresos No Cobrados del Trimestre	-174.2	-215.7	-41.8	-52.1	-8.6	-10.7	-2.1	-2.5
<i>cálculo ION</i>	Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	204.7	260.7	37.5	69.5	10.1	12.9	1.9	3.3
<i>No Monetario</i>	Ingresos Devengados ²	61.9	31.5	9.7	18.9	3.1	1.5	0.5	0.9
	Otros Ingresos Operativos	78.5	144.7	21.1	44.5	3.9	7.1	1.1	2.1
<i>cálculo ION</i>	Gastos Reembolsables como Ingresos ³	30.5	33.8	9.9	9.8	1.5	1.7	0.5	0.5
<i>cálculo AFFO</i>	Mejoras de Inquilinos Reembolsables	17.5	15.7	3.8	2.9	0.9	0.8	0.2	0.1
<i>No Monetario</i>	Otros Ingresos No Monetarios	30.5	95.3	7.4	31.8	1.5	4.7	0.4	1.5
	Ingresos Netos	4,084.7	3,975.1	1,028.4	1,029.2	203.0	196.0	52.2	49.6
<i>cálculo ION</i>	Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación ⁴	50.7	59.0	8.3	17.3	2.5	2.9	0.4	0.8

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

(2) Ajuste de las rentas por línea recta.

(3) Corresponde al reembolso de los gastos de arrendamiento neto triple realizados a Terrafina por parte de los inquilinos.

(4) Ingreso resultado de los desarrollos en JVs.

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Anexo 3 – Gastos de Bienes Raíces

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

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

Gastos de Bienes Raíces		2021	2020	4T22	4T21	2021	2020	4T21	4T20
		<i>(millones de pesos)</i>		<i>(millones de pesos)</i>		<i>(millones de dólares)</i>		<i>(millones de dólares)</i>	
	Reparaciones y Mantenimiento	-281.7	-222.5	-102.5	-65.0	-14.0	-11.0	-5.2	-3.1
<i>cálculo ION</i>	Recurrente	-21.7	-17.2	-6.4	-4.0	-1.1	-0.8	-0.3	-0.2
<i>cálculo AFFO</i>	No Recurrente	-259.9	-205.3	-96.2	-61.0	-13.0	-10.1	-4.9	-2.9
	Impuestos Propiedad	-89.8	-104.1	-21.2	-29.0	-4.5	-5.1	-1.1	-1.4
<i>cálculo ION</i>	Operativos	-83.8	-83.7	-20.5	-22.9	-4.2	-4.1	-1.0	-1.1
<i>No Monetarios</i>	No Operativos	-6.1	-20.4	-0.7	-6.1	-0.3	-1.0	0.0	-0.3
<i>cálculo ION</i>	Comisión por Administración de Propiedad	-79.0	-76.1	-19.7	-19.3	-3.9	-3.8	-1.0	-0.9
<i>cálculo ION</i>	Electricidad	-4.5	-6.9	-0.8	-2.0	-0.2	-0.3	0.0	-0.1
<i>cálculo AFFO</i>	Comisión Agentes	-104.0	-135.3	-32.0	-35.8	-5.2	-6.6	-1.6	-1.7
	Seguro de Cobertura de Propiedad	-41.1	-35.7	-10.7	-10.0	-2.0	-1.8	-0.5	-0.5
<i>cálculo ION</i>	Operativos	-37.4	-32.3	-9.8	-9.1	-1.9	-1.6	-0.5	-0.4
<i>cálculo UAFIDA</i>	Administrativos	-3.7	-3.4	-0.9	-0.9	-0.2	-0.2	0.0	0.0
<i>cálculo ION</i>	Seguridad	-20.7	-18.5	-4.8	-4.3	-1.0	-0.9	-0.2	-0.2
<i>cálculo UAFIDA</i>	Publicidad	-0.3	-0.3	-0.1	-0.1	0.0	0.0	0.0	0.0
	Otros Gastos	-42.2	-146.6	8.3	-35.0	-2.1	-7.2	0.4	-1.7
<i>cálculo ION</i>	Relacionados con la Operación	-13.3	-9.7	-3.8	-2.6	-0.7	-0.5	-0.2	-0.1
<i>No Monetarios</i>	No Relacionados con la Operación	-4.7	-122.6	19.2	-24.5	-0.3	-6.1	1.0	-1.2
<i>cálculo UAFIDA</i>	Administrativos	-24.2	-14.3	-7.1	-7.9	-1.2	-0.7	-0.4	-0.4
<i>No Monetarios</i>	Estimación Cuentas Cobro Dudoso	-8.9	-1.0	0.5	14.3	-0.4	-0.1	0.0	0.7
Gastos Bienes Raíces Totales		-672.3	-746.9	-183.0	-186.2	-33.5	-36.8	-9.3	-9.0

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		2021	2020	4T22	4T21	2021	2020	4T21	4T20
		<i>(millones de pesos)</i>	<i>(millones de pesos)</i>	<i>(millones de pesos)</i>	<i>(millones de pesos)</i>	<i>(millones de dólares)</i>	<i>(millones de dólares)</i>	<i>(millones de dólares)</i>	<i>(millones de dólares)</i>
<i>cálculo UAFIDA</i>	Comisión del Asesor Externo	-268.8	-248.8	-68.4	-66.6	-13.4	-12.3	-3.5	-3.2
	Honorarios Legales	-27.4	-27.1	-9.3	-8.7	-1.4	-1.3	-0.5	-0.4
<i>cálculo UAFIDA</i>	Recurrentes	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
<i>cálculo AFFO</i>	No Recurrentes	-27.4	-27.1	-9.3	-8.7	-1.4	-1.3	-0.5	-0.4
	Otros Honorarios Profesionales	-28.0	-24.5	-10.5	-7.1	-1.4	-1.2	-0.5	-0.3
<i>cálculo UAFIDA</i>	Recurrentes	-19.7	-17.5	-7.4	-5.0	-1.0	-0.9	-0.4	-0.2
<i>cálculo AFFO</i>	No Recurrentes	-8.3	-7.0	-3.1	-2.2	-0.4	-0.3	-0.2	-0.1
	Honorarios Administrativos	-79.6	-85.4	-21.6	-21.3	-4.0	-4.2	-1.1	-1.0
<i>cálculo UAFIDA</i>	Recurrentes	-79.6	-85.4	-21.6	-21.3	-4.0	-4.2	-1.1	-1.0
<i>No Operativos</i>	No Recurrentes ¹	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
<i>cálculo UAFIDA</i>	Sueldos	-39.3	-37.4	-10.4	-8.9	-2.0	-1.8	-0.5	-0.4
<i>cálculo UAFIDA</i>	Honorarios del Fiduciario	-9.8	-10.6	-2.5	-2.4	-0.5	-0.5	-0.1	-0.1
<i>cálculo UAFIDA</i>	Otros Gastos	-5.9	-3.8	-2.8	-0.8	-0.3	-0.2	-0.1	0.0
Comisiones y Gastos de Admón. Totales		-458.8	-437.7	-125.5	-115.9	-22.8	-21.6	-6.4	-5.6

(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)				
	2022	4T22	2022	4T22
	(millones de pesos)	(millones de pesos)	(millones de dólares)	(millones de dólares)
Utilidad (Pérdida) Integral	5,350.0	-1,762.8	373.5	1.8
<i>Sumar (Restar) Ajustes de Conversión Cambiaria:</i>				
Ajuste de Conversión Cambiaria	2,199.0	1,790.8	0.0	0.0
Cambios Valor Razonable de los Préstamos de Otros Resultados Integrales	-753.9	-842.6	-38.7	-43.5
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero:</i>				
Gastos de Deuda No Recurrente	103.6	7.9	5.1	0.4
<i>Sumar (Restar) Ajustes No Monetarios:</i>				
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	0.9	-4.2	0.0	-0.2
Ganancia (pérdida) por los Instrumentos Financieros Derivados	0.0	0.0	0.0	0.0
Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	-1020.8	1595.9	-48.0	81.5
Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	-11.8	1.4	-0.6	0.1
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	-3,668.8	-283.0	-182.2	-14.5
Ganancia (Pérdida) Realizada por Venta de Propiedades de Inversión	0.3	0.0	0.0	0.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Impuestos Propiedad No Operativos	6.1	0.7	1.0	0.0
Estimación Cuentas Cobro Dudoso	8.9	-0.5	0.1	0.0
Otros Gastos No Monetarios	4.8	1.7	0.9	1.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>				
Ingresos No Cobrados del Trimestre	-174.2	-41.8	-10.7	-2.1
Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	204.7	37.5	12.9	1.9
Ajuste Valor Razonable de las Propiedades de Inversión JVs	-52.5	-22.7	-2.7	-2.0
Ingresos Devengados	-61.9	-9.7	-1.5	-0.5
Otros Ingresos No Monetarios	-30.5	-7.4	-4.7	-0.4
<i>Sumar (Restar) Honorarios Administrativos No Operativos</i>				
Honorarios Administrativos No Operativos	0.0	0.0	0.0	0.0
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)	2,103.9	461.2	104.4	23.5

Reconciliación de Utilidad (Pérdida) a FFO, UAFIDA y ION				
	2022	4T22	2022	4T22
	(millones de pesos)	(millones de pesos)	(millones de dólares)	(millones de dólares)
Utilidad (Pérdida) Integral	5,350.0	-1,762.8	373.5	1.8
<i>Sumar (Restar) Ajustes de Conversión Cambiaria:</i>				
Ajuste de Conversión Cambiaria	2,199.0	1,790.8	0.0	0.0
Cambios Valor Razonable de los Préstamos de Otros Resultados Integrales	-753.9	-842.6	-38.7	-43.5
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero:</i>				
Gastos de Deuda No Recurrente	103.6	7.9	5.1	0.4
<i>Sumar (Restar) Ajustes No Monetarios:</i>				
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	0.9	-4.2	0.0	-0.2
Ganancia (pérdida) por los Instrumentos Financieros Derivados	0.0	0.0	0.0	0.0
Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	-1,020.8	1,595.9	-48.0	81.5
Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	-11.8	1.4	-0.6	0.1
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	-3,668.8	-283.0	-182.2	-14.5
Ganancia (Pérdida) Realizada por Venta de Propiedades de Inversión	0.3	0.0	0.0	0.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Reparaciones y Mantenimiento No Recurrente	259.9	96.2	13.0	4.9
Impuestos Propiedad No Operativos	6.1	0.7	0.3	0.0
Comisiones Arrendamiento	104.0	32.0	5.2	1.6
Estimación Cuentas Cobro Dudoso	8.9	-0.5	0.1	0.0
Otros Gastos No Monetarios	4.8	1.7	0.9	1.0
Honorarios Legales No Recurrentes	27.4	9.3	1.4	0.5
Otros Honorarios Profesionales No Recurrentes	8.3	3.1	0.4	0.2
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>				

Ingresos No Cobrados del Trimestre	-174.2	-41.8	-10.7	-2.1
Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	204.7	37.5	12.9	1.9
Ajuste Valor Razonable de las Propiedades de Inversión JVs	-52.5	-22.7	-2.7	-2.0
Ingresos Devengados	-61.9	-9.7	-1.5	-0.5
Otros Ingresos No Monetarios	-30.5	-7.4	-4.7	-0.4
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	-17.5	-3.8	-0.9	-0.2
<i>Sumar (Restar) Honorarios Administrativos No Operativos</i>				
Honorarios Administrativos No Operativos	0.0	0.0	0.0	0.0
Fondos de la Operación (FFO)	2,485.9	598.0	123.5	30.4
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero</i>				
Intereses Financieros	867.0	231.3	43.1	11.7
Gastos de Deuda Recurrentes	0.0	0.0	0.0	0.0
Productos Financieros	-8.8	-4.9	-0.4	-0.2
UAFIDA	3,344.1	824.4	166.2	41.9
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Comisión del Asesor Externo	268.8	68.4	13.4	3.5
Honorarios Legales Recurrentes	0.0	0.0	0.0	0.0
Otros Honorarios Profesionales Recurrentes	19.7	7.4	1.0	0.4
Honorarios Administrativos	79.6	21.6	4.0	1.1
Sueldos	39.3	10.4	2.0	0.5
Honorarios del Fiduciario	9.8	2.5	0.5	0.1
Otros Gastos	5.9	2.8	0.3	0.1
Publicidad	0.3	0.1	0.0	0.0
Seguro de Cobertura de Propiedad Administrativos	3.7	0.9	0.2	0.0
Otros Gastos Administrativos	24.2	7.1	1.2	0.4
ION	3,795.4	945.6	188.6	48.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes	21.7	6.4	1.1	0.3
Impuestos Propiedad Recurrentes	83.8	20.5	4.2	1.0
Comisión por Administración de Propiedad	79.0	19.7	3.9	1.0
Electricidad	4.5	0.8	0.2	0.0
Seguro de Cobertura de Propiedad Operativos	37.4	9.8	1.9	0.5
Seguridad	20.7	4.8	1.0	0.2
Otros Gastos Relacionados con la Operación	13.3	3.8	0.7	0.2
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>				
Otros Ingresos No Monetarios	30.5	7.4	1.5	0.4
Ingresos Devengados	61.9	9.7	3.1	0.5
Ingresos No Cobrados del Trimestre	174.2	41.8	10.7	2.1
Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	-204.7	-37.5	-12.9	-1.9
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	17.5	3.8	0.9	0.2
Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación	-50.7	-8.3	-2.5	-0.4
Ingresos Netos	4,084.7	1,028.4	203.0	52.3

ESTADOS FINANCIEROS

Estado de Resultados	2022	4T22	2022	4T22
	<i>(miles de pesos)</i>		<i>(miles de dólares)</i>	
Ingresos por rentas	4,006,222	1,007,282	199,070	51,145
Otros ingresos operativos	78,517	21,089	3,900	1,071
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	-667,612	-202,202	-33,226	-10,267
Otros gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	-4,686	19,214	-261	982
Honorarios y gastos diversos	-458,786	-125,452	-22,815	-6,367
Ganancia (pérdida) realizada por venta de propiedades de inversión	-324	0	-16	0
Ganancia (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	3,668,766	282,952	182,171	14,470
Ganancia (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	1,020,806	-1,595,924	48,028	-81,539
Ganancia (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	11,782	-1,418	585	-72
Ganancia (pérdida) neta realizada por los instrumentos financieros derivados	0	0	0	0
Ganancia (pérdida) cambiaria	-919	4,206	-31	212
Utilidad de operación	7,653,766	-590,253	377,405	-30,367
Productos financieros	8,849	4,884	445	248
Gastos financieros	-970,615	-239,221	-48,180	-12,150
Gastos financieros-neto	-961,766	-234,337	-47,735	-11,902
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	103,132	10,020	5,175	512
Utilidad Neta del periodo	6,795,132	-814,570	334,845	-41,757
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-2,199,032	-1,790,793	0	0
Cambios en el valor razonable de los préstamos a valor razonable a través de otros resultados integrales	753,944	842,603	38,665	43,519
Utilidad integral del periodo	5,350,044	-1,762,760	373,510	1,763

Balance General	31-dic-22 <i>(miles de pesos)</i>	30-sep-22 <i>(miles de pesos)</i>	30-sep-22 <i>(miles de dólares)</i>	30-jun-22 <i>(miles de dólares)</i>
Activos				
Activo no circulante				
Propiedades de inversión	52,411,408	54,318,619	2,706,991	2,675,030
<small>(Costo: 31/12/2022 - Ps.42,763,270 US\$2,208,675; 30/09/2022 - Ps.42,443,769, US\$2,090,229)</small>				
Inversiones a través del método de participación	539,639	548,614	27,872	27,018
Rentas diferidas por cobrar	285,655	307,411	14,754	15,139
Préstamo por cobrar	131,077	137,470	6,770	6,770
Efectivo restringido	30,473	31,959	1,574	1,574
Activo circulante				
Otras cuentas por cobrar	293,070	294,847	15,137	14,520
Impuestos por recuperar	145,153	147,727	7,497	7,275
Pagos anticipados	26,540	32,205	1,371	1,586
Instrumentos financieros derivados	25,139	22,237	1,298	1,095
<small>(Costo: 31/12/2022 - Ps. 8,782, US\$454; 30/09/2022 - Ps. 121,189, US\$5,968)</small>				
Rentas diferidas por cobrar	46,622	31,111	2,408	1,532
Cuentas por cobrar	65,007	60,800	3,358	2,994
<small>(Reserva para cuentas incobrables: 31/12/2022 - Ps. 101,069, US\$5,221; 30/09/2022 - Ps. 121,189, US\$5,968)</small>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	733,100	918,209	37,864	45,219
Total activos	54,732,883	56,851,209	2,826,893	2,799,752
Activos netos atribuible a los inversionistas (patrimonio neto)				
Contribuciones netas	17,871,392	17,874,265	1,515,932	1,516,076
Utilidades acumuladas	9,709,610	10,890,945	339,141	399,621
Ajuste de conversión cambiaria	8,120,766	9,911,559	-	-
Reserva de riesgo de crédito propio	898,950	56,347	35,313	-8,206
Total activos netos	36,600,718	38,733,116	1,890,386	1,907,490
Pasivos				
Pasivo no circulante				
Préstamos	15,972,269	16,994,533	824,950	836,930
<small>(Costo: 31/12/2022 - Ps. 16,786,421, US\$867,067; 30/09/2022 - Ps. 18,325,970, US\$917,000)</small>				
Depósitos de arrendatario	342,002	323,977	17,664	15,955
Proveedores y otras cuentas por pagar	134,668	162,649	6,955	8,010
Pasivo circulante				
Proveedores y otras cuentas por pagar	384,875	397,830	19,878	19,592
Préstamos	1,230,848	138,078	63,572	6,800
<small>(Costo: 31/12/2022 - Ps. 1,230,848, US\$63,576; 30/09/2022 - Ps. 138,078, US\$6,800)</small>				
Depósitos de arrendatarios	67,502	101,026	3,486	4,975
Total pasivo (excluyendo activo neto atribuible a los Inversionistas)	18,132,165	18,118,093	936,506	892,262
Total pasivos y activos netos	54,732,883	56,851,209	2,826,893	2,799,752

Estado de Flujo de Efectivo

Dic-22

Dic-22

(miles de pesos)

(miles de dólares)

Flujos de efectivo de actividades de operación:

Utilidad (pérdida) del período	6,795,132	-41,757
Ajustes:		
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	-3,668,766	-14,470
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	-1,020,806	81,539
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	-11,782	72
Pérdida (utilidad) neta realizada por venta de propiedades de inversión	324	0
Estimación para cuentas de cobro dudoso	8,886	-24
Intereses pagados por préstamos	898,750	11,817
Intereses devengados en cuentas bancarias	-8,849	-248
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	-103,132	-512
Disminución (aumento) rentas diferidas por cobrar	-41,840	-491
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar	44,156	-339
Disminución (aumento) en impuestos por recuperar	-105,854	-2,050
Disminución (aumento) en impuestos al valor agregado reembolsado	57,796	1,828
Disminución (aumento) en pagos anticipados	5,778	215
Disminución (aumento) en otros activos	-95,821	-616
(Disminución) aumento en depósitos de arrendatarios	9,015	220
(Disminución) aumento en proveedores y otras cuentas por pagar	-94,558	-768
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de operación	2,668,429	34,418

Flujo de efectivo de actividades de inversión

Adquisiciones de propiedades de inversión	-14,180	-
Mejoras de propiedades de inversión	-1,161,905	-17,491
Ingreso por disposición de propiedades de inversión	24,471	-
Intereses devengados en cuentas bancarias	8,849	248
Inversiones a través del método de participación	445,774	-342
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de inversión	-696,991	-17,585

Flujo de efectivo de actividades de financiamiento

Adquisición de instrumentos financieros derivados	-8,782	-
Préstamos por pagar recibidos	2,652,932	50,000
Pago de préstamos	-2,772,051	-50,000
Intereses pagados por préstamos	-903,136	-5,321
Efectivo restringido	-39	-
Distribuciones pagadas a inversionistas	-1,508,916	-18,723
Recompra de certificados	-456,971	-143
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de financiamiento	-2,996,963	-24,188
(Disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo	-1,025,525	-7,355
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	1,834,691	45,219
Efectos cambiarios sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	-76,066	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	733,100	37,864

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-	-	-	-1,186,937	-1,508,916
Recompra de certificados, incluyendo costos de transacción	-456,971-	-	-	-	-456,971
Utilidad integral					
Utilidad (pérdida) neta del período	-	-	-	6,795,132	6,795,132
Otros resultados integrales					
Ajuste por conversión de divisas	-	-2,199,032	-	-	-2,199,032
Ajuste por valor razonable de préstamos	-	-	753,944	-	753,944
Baja de reserva de riesgo de crédito propio	-	-	-12,213	12,213-	-
Total de utilidad (pérdida) utilidad integral	-	-2,199,032	741,731	6,807,345	5,350,044
Activo neto (patrimonio neto) al 31 de diciembre de 2022	17,871,392	8,120,766	898,950	9,709,610	36,600,718
<i>(miles de dólares)</i>					
Balance al 1 de enero de 2022	1,553,644	-	-2,741	62,845	1,613,747
Contribución de capital	-	-	-	-	-
Distribuciones a tenedores	-	-	-	-18,723	-18,723
Recompra de certificados, incluyendo costos de transacción	-143-	-	-	-	-143
Utilidad integral					
Utilidad (pérdida) neta del período	-	-	-	-41,757	-41,757
Otros resultados integrales					
Ajuste por conversión de divisas	-	-	-	-	0
Ajuste por valor razonable de préstamos	-	-	43,519	-	43,519
Baja de reserva de riesgo de crédito propio	-	-	-	-	-
Total de utilidad (pérdida) utilidad integral	-	-	43,519	-41,757	1,763
Activo neto (patrimonio neto) al 31 de diciembre de 2022	1,515,932	-	35,313	339,141	1,890,386



FOURTH QUARTER AND FULL YEAR 2022 EARNINGS REPORT

Contacts:

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

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

Disclaimer

Mexico City, February 23rd, 2023 – 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 fourth quarter 2022 (4Q22) and full year 2022 (FY2022) 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.

Terrafina’s financial statements that are included in this report have been audited by the external auditors, yet they have not been approved at the Ordinary Shareholders’ Meeting. Once the audited 2022 financial statements are available and have been approved by the Annual Ordinary Shareholders’ Meeting, these will be made available to the market as per applicable law.

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 December 31st, 2022

OPERATING

- As of December 31st, 2022, the **occupancy rate** was 96.4%, a 150-basis point increase compared to the fourth quarter of 2021 (4Q21).
- **Renewal rate** for 4Q22 was 99.1%, a 1,100 basis-point increase compared to 4Q21.
- **Average leasing rate** per square foot for 4Q22 leasing activity was US\$6.47, with a 22.8% leasing spread compared to the last-twelve months.
- At the end of 2022, Terrafina reported a total of 39.4 million square feet (msf) of **Gross Leasable Area** (GLA) comprised of 276 properties and 288 tenants.
- 2022 **leasing activity** reached 7.4 msf, of which 34.6% corresponded to new leases, 47.4% to lease renewals and 18.0% to early renewals. Leasing activity was concentrated in the Ciudad Juárez, Chihuahua, Ramos Arizpe, Cuautitlán Izcalli, San Luis Potosí, Tijuana, Monclova, Camargo, Guadalajara, Arteaga, Querétaro, Saltillo, Monterrey, Huehuetoca, Irapuato, Toluca, Delicias, Silao, and Hermosillo markets.

FINANCIAL

- FY2022 **net collections** (rental revenues - uncollected revenues + collected revenues) reached US\$197.5 million, of which US\$50.4 million were generated during 4Q22. This implies increases of 4.2% or US\$7.9 million compared to FY2021, and 6.4% or US\$3.0 million compared to 4Q21.

FY2022 **rental revenues** reached US\$196.0 million, of which US\$50.7 million were generated during 4Q22. This implies 4.6% or US\$8.7 million and 8.8% or US\$4.1 million increases, respectively, compared to FY2021 and 4Q21.

- FY2022 **NOI** was US\$188.6 million, of which US\$48.0 million were generated during 4Q22. This translated into increases of 3.6% or US\$6.5 million compared to FY2021, and 5.3% or US\$2.4 million compared to 4Q21.

The **NOI margin** was 93.6% in FY2022 and 93.5% in 4Q22. This implies 22- and 15-basis point decreases, respectively, compared to FY2021 and 4Q21.

- FY2022 **EBITDA** reached US\$166.1 million, of which US\$41.9 million were generated during 4Q22. This implies 3.0% or US\$4.8 million and 4.4% or US\$1.8 million increases, respectively, compared to FY2021 and 4Q21.
- The **EBITDA margin** was 82.4% in FY2022 and 81.5% in 4Q22. This implies 67- and 86-basis point decreases, respectively, compared to FY2021 and 4Q21.
- FY2022 **funds for operations** (FFO) reached US\$123.5 million, of which US\$30.4 million were generated in 4Q22. These were 2.9% or US\$3.4 million and 2.0% or US\$0.6 million increases, respectively, compared to FY2021 and 4Q21.
- The **FFO margin** was 61.3% for FY2022 and 59.1% in 4Q21, 57- and 202-basis points less than in FY2021 and 4Q21, respectively.
- FY2022 **adjusted funds for operations** (AFFO) reached US\$104.4 million, of which US\$23.4 million were generated in 4Q22. This was a 2.0% or US\$2.1 million increase compared to FY2021, and a 5.3% or US\$1.3 million decrease compared to 4Q21.
- The **AFFO margin** was 51.6% for FY2022 and 45.5% in 4Q22. This implies 91- and 520-basis point decreases, respectively, compared to FY2021 and 4Q21.
- Total **distribution** for FY2022 were US\$73.1 million. Distributions per CBFI were US\$0.0942. Considering the 2022 average share price of US\$1.36 (Ps.27.46), Terrafina's dividend yield for the year was 6.9%.

Operating and Financial Highlights

Operating	Mar22	Jun22	Sep22	Dec22	Dec21	Var.
Number of Developed Properties	274	275	276	276	273	3
Gross Leasable Area (GLA) (msf) ¹	38.8	39.0	39.4	39.4	38.6	0.9
Land Reserves (msf)	5.4	4.9	4.6	4.6	5.5	-0.9
Occupancy Rate ²	94.7%	96.3%	96.1%	96.4%	94.9%	150 bps
Avg. Leasing Rent/ Square Foot (dollars)	5.46	5.49	5.55	5.63	5.40	0.23
Weighted Average Remaining Lease Term (years)	3.8	3.6	3.7	3.6	3.8	-0.2
Renewal Rate ³	78.1%	90.7%	66.0%	99.1%	88.1%	1,100 bps

Accumulated Financial	Mar22	Jun22	Sep22	Dec22	Dec21	Var.	Mar22	Jun22	Sep22	Dec22	Dec21	Var.	
							fx	20.5232	20.2863	20.2723	20.1242	20.2773	
	(millions of pesos unless otherwise stated)							(millions of dollars unless otherwise stated)					
Net Collections ⁴	1,004.6	1,985.5	2,981.7	3,974.8	3,844.0	3.4%	49.0	97.9	147.1	197.5	189.6	4.2%	
Rental Revenues ⁵	987.6	1,964.7	2,946.8	3,944.3	3,798.9	3.8%	48.1	96.9	145.4	196.0	187.4	4.6%	
Other Operating Income	20.1	38.8	57.4	78.5	144.7	-45.7%	1.0	1.9	2.8	3.9	7.1	-45.1%	
Cash-basis Revenues ⁶	1,029.2	2,031.4	3,044.7	4,056.0	3,936.8	3.0%	50.2	100.1	150.2	201.5	194.1	3.8%	
Cash-basis Revenues + Tenant Improvement Reimbursements ⁷	1,033.6	2,039.9	3,058.4	4,073.6	3,952.4	3.1%	50.4	100.6	150.9	202.4	194.9	3.9%	
Net Revenues	1,030.9	2,037.4	3,056.4	4,084.7	3,975.1	2.8%	50.2	100.4	150.8	203.0	196.0	3.6%	
Net Operating Income (NOI)*	965.9	1,902.2	2,849.9	3,795.5	3,692.4	2.8%	47.1	93.8	140.6	188.6	182.1	3.6%	
NOI Margin	93.8%	95.8%	95.6%	93.6%	93.8%	-22 bps	93.8%	95.8%	95.6%	93.6%	93.8%	-22 bps	
EBITDA ^{8*}	862.4	1,690.2	2,519.8	3,344.2	3,271.0	2.2%	42.0	83.3	124.3	166.1	161.3	3.0%	
EBITDA Margin	83.8%	85.1%	84.5%	82.4%	83.1%	-67 bps	83.8%	85.1%	84.5%	82.4%	83.1%	-67 bps	
Funds from Operations (FFO)*	652.2	1,278.6	1,888.0	2,486.0	2,433.5	2.2%	31.8	63.0	93.1	123.5	120.0	2.9%	
FFO Margin	63.4%	64.4%	63.3%	61.3%	61.8%	-57 bps	63.4%	64.4%	63.3%	61.3%	61.8%	-57 bps	
Adjusted Funds from Operations (AFFO)*	573.2	1,118.6	1,642.6	2,103.9	2,074.4	1.4%	27.9	55.1	80.9	104.4	102.3	2.0%	
AFFO Margin	55.5%	56.3%	55.1%	51.6%	52.5%	-91 bps	55.5%	56.3%	55.0%	51.6%	52.5%	-91 bps	
Distributions	401.2	783.0	1,149.8	1,472.7	1,452.1	1.4%	19.6	38.6	56.6	73.1	71.6	2.0%	
Distributions per CBF ⁹	0.5138	1.0069	1.4817	1.8997	1.9441	-2.3%	0.0250	0.0496	0.0730	0.0942	0.0959	-1.7%	

Quarterly Financial	1Q22	2Q22	3Q22	4Q22	4Q21	Var.	1Q22	2Q22	3Q22	4Q22	4Q21	Var.	
							fx	20.5232	20.0519	20.2456	19.6959	20.7483	
	(millions of pesos unless otherwise stated)							(millions of dollars unless otherwise stated)					
Net Collections ⁴	1,004.6	980.8	996.2	993.2	983.2	1.0%	49.0	48.9	49.2	50.4	47.4	6.4%	
Rental Revenues ⁵	987.6	977.1	982.1	997.5	965.8	3.3%	48.1	48.7	48.5	50.7	46.6	8.8%	
Other Operating Income	20.1	18.7	18.6	21.1	44.5	-52.6%	1.0	0.9	0.9	1.1	2.1	-49.8%	
Cash-basis Revenues ⁶	1,029.2	1,002.2	1,013.3	1,011.3	1,010.3	0.1%	50.2	50.0	50.0	51.4	48.7	5.5%	
Cash-basis Revenues + Tenant Improvement Reimbursements ⁷	1,033.6	1,006.2	1,018.5	1,015.2	1,013.2	0.2%	50.4	50.2	50.3	51.6	48.8	5.6%	
Net Revenues	1,030.9	1,006.4	1,019.0	1,028.4	1,029.2	-0.1%	50.2	50.2	50.3	52.2	49.6	5.3%	
Net Operating Income (NOI)*	965.9	936.4	947.7	945.6	946.1	-0.1%	47.1	46.7	46.8	48.0	45.6	5.3%	
NOI Margin	93.8%	93.4%	93.5%	93.5%	93.6%	-15 bps	93.8%	93.4%	93.5%	93.5%	93.6%	-15 bps	
EBITDA ^{8*}	862.4	827.8	829.6	824.4	832.2	-0.9%	42.0	41.3	41.0	41.9	40.1	4.4%	
EBITDA Margin	83.8%	82.6%	81.8%	81.5%	82.4%	-86 bps	83.8%	82.6%	81.8%	81.5%	82.4%	-86 bps	
Funds from Operations (FFO)*	652.2	626.4	609.4	598.0	617.7	-3.2%	31.8	31.2	30.1	30.4	29.8	2.0%	
FFO Margin	63.4%	62.5%	60.1%	59.1%	61.1%	-202 bps	63.4%	62.5%	60.1%	59.1%	61.1%	-202 bps	
Adjusted Funds from Operations (AFFO)*	573.2	545.4	524.0	461.3	513.0	-10.1%	27.9	27.2	25.8	23.4	24.7	-5.3%	
AFFO Margin	55.5%	54.2%	51.2%	45.5%	50.7%	-520 bps	55.5%	54.2%	51.2%	45.5%	50.7%	-520 bps	
Distributions	401.2	381.8	366.8	322.9	359.1	-10.1%	19.6	19.0	18.0	16.4	17.3	-5.3%	
Distributions per CBF ⁹	0.5138	0.4931	0.4748	0.4180	0.4553	-8.2%	0.0250	0.0246	0.0234	0.0212	0.0219	-3.3%	

Balance Sheet	Mar22	Jun22	Sep22	Dec22	Dec21	Var.	Mar22	Jun22	Sep22	Dec22	Dec21	Var.	
							fx	19,9942	19,9847	20,3058	20,5835	20,5835	
	<i>(millions of pesos unless otherwise stated)</i>							<i>(millions of dollars unless otherwise stated)</i>					
Cash & Cash Equivalents	665.3	798.9	918.2	733.1	1,834.7	-60.0%	33.3	40.0	45.2	37.9	89.1	-57.5%	
Investment Properties	50,508.4	51,776.6	54,318.6	52,411.4	50,812.1	3.1%	2,526.2	2,590.8	2,675.0	2,707.0	2,468.6	9.7%	
Land Reserves	709.5	486.1	493.9	484.2	953.8	-49.2%	35.6	24.4	24.4	25.1	46.4	-45.9%	
Total Debt	18,175.6	17,576.5	17,132.6	17,203.1	20,203.9	-14.9%	909.0	879.5	843.7	888.5	981.6	-9.5%	
Net Debt	17,510.4	16,777.6	16,214.4	16,470.0	18,369.2	-10.3%	875.8	839.5	798.5	850.7	892.4	-4.7%	

(1) Millions of square feet. (2) Occupancy at the end of the period. (3) Indicates the lease renewal rate of the leases for the period, includes early renewals. (4) Net collections = rental revenue + uncollected revenue from the quarter + revenue collected from previous quarter. (5) Excluding accrued income as it is a non-cash item. (6) Net collections + reimbursable expenses + profit from JVs. This figure is used as denominator for NOI, EBITDA and FFO margin calculation. (7) Cash-basis revenues (as defined in note 6) + tenant improvement reimbursements are used as denominator for AFFO margin calculation. (8) Earnings before interest, taxes, depreciation, and amortization. (9) Certificados Bursátiles Fiduciaros Inmobiliarios - Real Estate Investment Certificates. (*) Revenues and expenses have been adjusted for the calculation of the above-mentioned metrics. Please refer to the "2022 Financial Performance" and "Appendices" section available in this document. Figures in dollars in the Balance Sheet were converted using the closing exchange rate of the period.

Source: PGIM Real Estate – Asset Management and Fund Accounting

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

2022 was a year characterized by continuous growth in Mexico's industrial real estate. The Northern markets, where Terrafina has a large presence through its manufacturing properties, saw high demand levels, which led to significant rent increases. The interest of multinational companies to either increase or establish their operations in Mexico due to nearshoring, has generated a positive effect for the sector. This is particularly visible in the automotive sector, given the potential growth in activities related to electric vehicles (EVs). Within this, Terrafina has positioned itself as a market leader. We have also been active in other key sectors such as medical equipment, electronics, and logistics, which have substantially contributed to supply chain ecosystems, thus driving manufacturing for export activities.

Terrafina's growth story has been assertive. We are proud to have completed our three-year growth plan ahead of schedule. With this, we added a total of 1.8 million square feet to our portfolio, which generate a total of US\$12.2 million of annualized net operating income (NOI) when stabilized. It is important to mention that these properties will contribute to cash flow generation with a total of US\$8.8 million in NOI for 2023.

At the end of the year, we announced the launch of an innovative vehicle to support our future growth, enabled by PGIM Real Estate. Through a joint venture with an international pension fund, a sidecar that will be focused on the acquisition, development, lease, and management of industrial real estate assets was structured. Through it, Terrafina will deploy up to US\$400 million to increase its presence in key markets and sectors, protecting investors' interests by tapping into its AFFO reserve, keeping a neutral LTV level of 35% (in line with our internal debt policy), and avoiding the dilution of an equity offering. We estimate the investment strategy's execution will be completed in the next two to three years. After year five, Terrafina could exercise its takeout option by acquiring its partner's 50% stake.

Leasing activity in 2022 covered a total of 7.4 msf, of which 35% corresponded to new contracts, 47% to renewals, and 18% to anticipated renewals. 72% of the activity happened in the Northern region (due to nearshoring activities), followed by 14% in the Bajío region (active leasing dynamics in the automotive sector), and 14% in the Central region (high demand for logistics and distribution space). We closed the year with a 96.4% occupancy rate. The Northern and Central regions continued with above average occupancy levels (98.4%), while the Bajío remained stable at 88.6%. Rental rate increase negotiations with our tenants maintained a positive trend, reaching a 22.8% consolidated year-over-year leasing spread in 4Q22.

Moving on to the main financial indicators, net collections for the year were US\$197.5 million, which implies a 4.2% year-on-year increase. Rental income increased 4.6% to US\$196.0 million. NOI was US\$188.6 million, after a 3.6% year-on-year increase, on a 93.6% margin. EBITDA closed at US\$166.1 million, on an 82.4% margin. We generated US\$123.5 million in Funds From Operations (FFO), which implies a 61.3% FFO margin. AFFO per CBFIs increased 5% compared to 2021, reaching US\$0.1598. Total distributions reached US\$73.1 million, or US \$0.0942 per CBFI. This resulted in a 6.9% dividend yield, considering the average price of the CBFI during 2022. Our cash balance closed at US\$37.9 million, and our leverage level (total debt at cost divided by total assets) closed at 32.9%.

Lastly, for 2023, we are expecting an occupancy rate between 96.5%—97.5% and a distribution per CBFI of US\$0.10. We also estimate maintenance capital expenditures between US\$0.31—US\$0.35 per square foot. 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 December 31st, 2022)</i>				
# Buildings	193	54	29	276
# Tenants	191	57	40	288
GLA (msf)	25.3	8.0	6.1	39.4
Land Reserves (msf)	1.7	0.2	2.7	4.6
Occupancy Rate	98.4%	88.6%	98.4%	96.4%
Average Leasing Rent / Square Foot (dollars)	5.52	5.50	6.23	5.63
Annualized Rental Base %	64.3%	18.3%	17.4%	100.0%

Source: PGIM Real Estate – Asset Management



Leasing Activity	4Q22	4Q21	Var.
Operating Portfolio (msf):			
Renewals	1.4	1.1	0.2
Early Renewals	0.5	0.7	-0.2
New Leases	0.2	0.7	-0.5
Total Square Feet of Leases Signed	2.0	2.5	-0.4

Source: PGIM Real Estate – Asset Management

Leasing Spreads	4Q22
North	
Number of Renewals	14
GLA (msf)	1.7
Avg. Effective Leasing Rent/ Square Foot (dollars) ¹	6.50
Net Effective Leasing Spread ²	23.5%
Bajío	
Number of Renewals	1
GLA (msf)	0.1
Avg. Effective Leasing Rent/ Square Foot (dollars)	5.30
Net Effective Leasing Spread	15.0%
Central	
Number of Renewals	1
GLA (msf)	0.1
Avg. Effective Leasing Rent/ Square Foot (dollars)	6.68
Net Effective Leasing Spread	12.4%
Total	
Number of Renewals	16
GLA (msf)	1.9
Avg. Effective Leasing Rent/ Square Foot (dollars)	6.47
Net Effective Leasing Spread	22.8%

(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 December 31st, 2022)

North	98.4%	5.52
Baja California	100.0%	6.61
Tijuana	100.0%	6.61
Sonora	82.8%	4.50
Hermosillo	82.8%	4.50
Chihuahua	98.7%	5.39
Camargo	100.0%	3.84
Casas Grandes	100.0%	4.47
Chihuahua	99.3%	5.42
Ciudad Juárez	98.2%	5.32
Delicias	100.0%	6.45
Coahuila	97.6%	5.64
Arteaga	100.0%	5.46
Monclova	100.0%	4.72
Ramos Arizpe	96.4%	5.82
Saltillo	100.0%	4.81
Derramadero	100.0%	6.94
San Pedro de las Colinas	89.3%	2.97
Torreón	100.0%	4.48
Nuevo León	99.9%	5.54
Apódaca	100.0%	6.72
Monterrey	99.9%	5.33
Tamaulipas	100.0%	5.26
Reynosa	100.0%	5.26
Durango	100.0%	5.98
Durango	100.0%	6.57
Gómez Palacio	100.0%	3.33
Bajío	88.6%	5.50
San Luis Potosí	84.6%	5.21
San Luis Potosí	84.6%	5.21
Jalisco	99.4%	6.13
Guadalajara	99.4%	6.13
Aguascalientes	100.0%	4.58
Aguascalientes	100.0%	4.58
Guanajuato	82.4%	5.40
Celaya	100.0%	6.12
Irapuato	76.1%	6.06
Silao	83.2%	5.04
Querétaro	91.5%	5.46
Querétaro	91.5%	5.46
Central	98.4%	6.23
State of Mexico	98.3%	6.38
Cuautitlan Izcalli	100.0%	6.53
Huehuetoca	100.0%	4.85
Toluca	89.6%	6.03
Mexico City	100.0%	10.71
Azcapotzalco	100.0%	10.71
Tabasco	100.0%	4.87
Villahermosa	100.0%	4.87
Total	96.4%	5.63

Source: PGIM Real Estate - Asset Management

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

(as of December 31st, 2022)

North	10	76.9%	10	100.0%
Baja California	0	0.0%	0	0.0%
Tijuana	0	0.0%	0	0.0%
Sonora	0	0.0%	0	0.0%
Hermosillo	0	0.0%	0	0.0%
Chihuahua	6	46.2%	6	100.0%
Camargo	0	0.0%	0	0.0%
Casas Grandes	0	0.0%	0	0.0%
Chihuahua	1	7.7%	1	100.0%
Ciudad Juárez	5	38.5%	5	100.0%
Delicias	0	0.0%	0	0.0%
Coahuila	4	30.8%	4	100.0%
Arteaga	1	7.7%	1	100.0%
Monclova	0	0.0%	0	0.0%
Ramos Arizpe	3	23.1%	3	100.0%
Saltillo	0	0.0%	0	0.0%
Derramadero	0	0.0%	0	0.0%
San Pedro de las Colinas	0	0.0%	0	0.0%
Torreón	0	0.0%	0	0.0%
Nuevo León	0	0.0%	0	0.0%
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	1	7.7%	1	100.0%
San Luis Potosí	1	7.7%	1	100.0%
San Luis Potosí	1	7.7%	1	100.0%
Jalisco	0	0.0%	0	0.0%
Guadalajara	0	0.0%	0	0.0%
Aguascalientes	0	0.0%	0	0.0%
Aguascalientes	0	0.0%	0	0.0%
Guanajuato	0	0.0%	0	0.0%
Celaya	0	0.0%	0	0.0%
Irapuato	0	0.0%	0	0.0%
Silao	0	0.0%	0	0.0%
Querétaro	0	0.0%	0	0.0%
Querétaro	0	0.0%	0	0.0%
Central	2	15.4%	1	50.0%
State of Mexico	2	15.4%	1	50.0%
Cuautitlan Izcalli	1	7.7%	1	100.0%
Huehuetoca	0	0.0%	0	0.0%
Toluca	1	7.7%	0	0.0%
Mexico City	0	0.0%	0	0.0%
Azcapotzalco	0	0.0%	0	0.0%
Tabasco	0	0.0%	0	0.0%
Villahermosa	0	0.0%	0	0.0%
Total	13	100.0%	12	92.3%

2022 OPERATING PERFORMANCE

Composition by Geographical Diversification

In 4Q22, the geographic diversification of Terrafina's properties (by GLA) was as follows: 64.3% in the Northern region, 20.3% in the Bajío, and 15.4% in the Central region.

Geographic Distribution by Region and State	4Q22	as a % of Total GLA 4Q22	4Q21	as a % of Total GLA 4Q21
North	25.34	64.3%	24.45	63.4%
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	0.9%
Hermosillo	0.33	0.8%	0.33	0.9%
Chihuahua	14.93	37.8%	14.29	37.1%
Chihuahua	6.02	15.3%	6.02	15.6%
Ciudad Juárez	8.28	21.0%	7.64	19.8%
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%	6.16	16.0%
Arteaga	0.44	1.1%	0.44	1.1%
Ciudad Acuña	0.00	0.0%	0.00	0.0%
Monclova	0.35	0.9%	0.35	0.9%
Ramos Arizpe	3.70	9.4%	3.66	9.5%
Saltillo	0.44	1.1%	0.44	1.1%
Derramadero	0.73	1.8%	0.73	1.9%
San Pedro de las Colinas	0.15	0.4%	0.15	0.4%
Torreón	0.39	1.0%	0.39	1.0%
Nuevo León	1.86	4.7%	1.86	4.8%
Apódaca	0.28	0.7%	0.28	0.7%
Monterrey	1.58	4.0%	1.58	4.1%
Tamaulipas	0.47	1.2%	0.47	1.2%
Reynosa	0.47	1.2%	0.47	1.2%
Durango	0.38	1.0%	0.38	1.0%
Durango	0.31	0.8%	0.31	0.8%
Gómez Palacio	0.07	0.2%	0.07	0.2%
Bajío	8.04	20.4%	8.04	20.9%
San Luis Potosí	3.32	8.4%	3.33	8.6%
San Luis Potosí	3.32	8.4%	3.33	8.6%
Jalisco	1.65	4.2%	1.64	4.3%
Guadalajara	1.65	4.2%	1.64	4.3%
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	4.1%
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	3.7%
Querétaro	1.44	3.7%	1.44	3.7%
Central	6.06	15.4%	6.06	15.6%
State of Mexico	5.39	13.7%	5.39	14.0%
Cuautitlan Izcalli	4.26	10.8%	4.26	11.0%
Toluca	0.90	2.3%	0.90	2.3%
Huehuetoca	0.22	0.6%	0.22	0.6%
Mexico City	0.02	0.1%	0.02	0.1%
Azcapotzalco	0.02	0.1%	0.02	0.1%
Tabasco	0.65	1.7%	0.65	1.7%
Villahermosa	0.65	1.7%	0.65	1.7%
Total	39.44	100.0%	38.56	100.0%

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

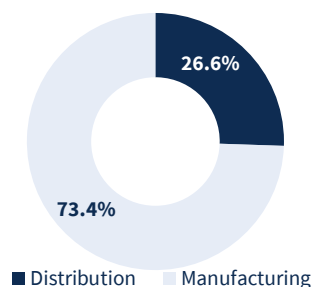
Source: PGIM Real Estate - Asset Management

Composition by Asset Type

At the end of 2022, 73.4% of Terrafina's portfolio was leased to tenants with manufacturing activities, while 26.6% was leased to tenants with distribution and logistics activities.

Composition by Asset Type as of 4Q22

(as a % of total GLA)



Use of Property Diversification	4Q22	4Q21	Var.
Distribution	26.6%	26.0%	63 bps
Manufacturing	73.4%	74.0%	-63 bps

Source: PGIM Real Estate - Asset Management

Composition by Sector

As of December 31st, 2022, tenant diversification by industrial sector was as follows:

Industrial Sector Diversification	4Q22	4Q21	Var.
Automotive	34.1%	34.0%	02 bps
Industrial Goods	20.9%	20.9%	-08 bps
Consumer Goods	11.7%	11.6%	07 bps
Logistics and Trade	12.6%	12.0%	54 bps
Aviation	9.1%	9.8%	-74 bps
Non-durable Consumer Goods	2.2%	2.3%	-09 bps
Electronics	9.6%	9.3%	28 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. By the end of 2022, Terrafina's top client represented 3.4% of total revenues, while top 10 clients and top 20 clients represented 18.9% and 29.6% of total revenues, respectively.

Top Clients	Leased Square Feet (million)	% Total GLA	% Total Revenues
<i>(as of December 31st, 2022)</i>			
Top Client	1.43	3.8%	3.4%
Top 10 Clients	7.22	19.0%	18.9%
Top 20 Clients	10.96	28.8%	29.6%

Source: PGIM Real Estate - Asset Management

Occupancy

FY2022 occupancy rate was 96.4%, a 150-basis point increase compared to the fourth quarter of 2021. Note these occupancy rate indicators reflect the rate as of quarter end.

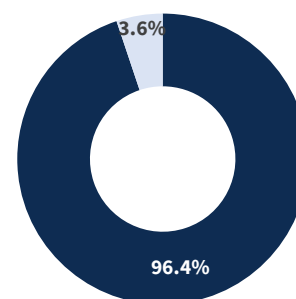
For 4Q22, Terrafina's leasing activity reached 2.0 msf, 8.3% of which corresponded to new leases (including expansions), 67.0% were lease renewals and 24.8% were early lease renewals.

Leasing activity in 4Q22 mainly took place in the Ciudad Juárez, Ramos Arizpe, Arteaga, Chihuahua, Huehuetoca, San Luis Potosí, Cuautitlán Izcalli, Camargo and Toluca markets.

Occupancy	4Q22	4Q21	Var.
Leased GLA	96.4%	94.9%	150 bps
Vacant GLA	3.6%	5.1%	-154 bps
Signed Letters of Intent	0.0%	0.0%	0 bps
Total	100.0%	100.0%	

Source: PGIM Real Estate - Asset Management

Occupancy as of 4Q22
(as % of Total GLA)



■ Leased GLA ■ Vacant GLA ■ Signed Letters of Intent

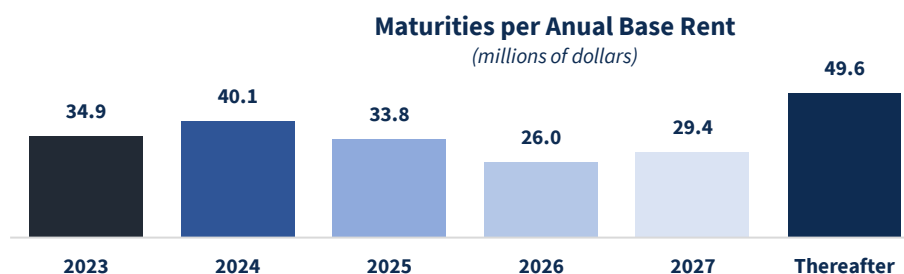
Lease Maturities

Terrafina had 288 tenants under leasing contracts at the end of 4Q22. 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 12.2% to 18.8% 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	34.9	16.3%	6.23	16.4%
2023	40.1	18.8%	7.22	19.0%
2024	33.8	15.8%	5.95	15.6%
2025	26.0	12.2%	4.29	11.3%
2026	29.4	13.8%	5.26	13.8%
Thereafter	49.6	23.2%	9.07	23.9%

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.

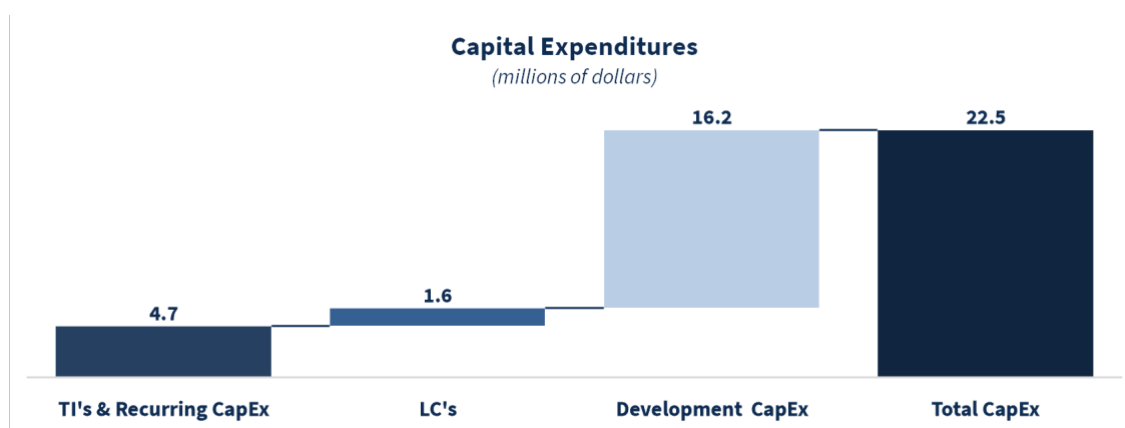
In 2022, Terrafina's investments in tenant improvements and recurring CapEx were US\$12.1 million. Total CapEx for 2022 and 4Q22 is broken down in the following table:

Capital Expenditures	4Q22 <i>(millions of pesos)</i>	4Q22 <i>(millions of dollars)</i>	2022 <i>(millions of pesos)</i>	2022 <i>(millions of dollars)</i>
TI's & Recurring CapEx	92.3	4.7	242.4	12.1
LC's	32.0	1.6	104.0	5.2
Development CapEx	314.1	16.2	1108.3	55.7
Total CapEx	438.4	22.5	1454.7	73.0

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

(1) CapEx for expansions/new developments.

Source: PGM Real Estate - Asset Management



New Developments

The following table shows Terrafina's 2022 development activity for those projects that have been announced and continue its construction progress:

New Development Activity	Region	GLA (msf)	Investment <i>(million of dollars)</i>	12M Estimated NOI <i>(million 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	Completed 3Q22
Built-to-Suit	North	0.33	20.2	1.9	9.3%	42%	1Q22	2Q23
Built-to-Suit	North	0.32	15.6	1.9	12.0%	100%	4Q21	Completed 3Q22
Speculative	North	0.15	2.8	0.4	14.3%	91%	2Q22	2Q23
Speculative	North	0.10	3.0	0.4	12.6%	100%	4Q21	Completed 4Q22
Built-to-Suit	North	0.08	8.0	0.8	10.3%	4%	4Q22	3Q23
Total		1.31	68.7	7.1	10.8%			

Land Reserves

Terrafina's land reserve as of December 31st, 2022 comprised four land reserve properties, equivalent to 4.6 msf of potential GLA for the development of future industrial properties.

As of December 31st, 2022, Terrafina's land reserves were distributed as follows:

Land Reserves	Square Feet (million)	Land at Cost (millions of pesos)	Land at Cost (millions of dollars)	Market Value (millions of pesos)	Market Value (millions of dollars)
<i>(as of December 31st, 2022)</i>					
North	1.67	258.4	13.3	293.5	15.2
Bajío	0.18	13.8	0.7	18.6	1.0
Central	2.74	567.2	29.3	172.1	8.9
Total Land Portfolio	4.59	839.4	43.3	484.2	25.1

Source: PGIM Real Estate - Asset Management and Fund Accounting

2022 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 4Q22 (Ps. 19.6959/dollar). For the balance sheet, figures were converted using the exchange rate at the close of December 31st, 2022 (Ps. 19.3615/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 FY2022 and 4Q22 same-store highlights and consolidated information:

	Consolidated 4Q22	Same- Store ¹ 4Q22	Var.
Number of Properties	276	276	0
Occupancy Rate	96.4%	95.0%	143 bps
Gross Leasable Area (GLA) (msf)	39.4	39.4	0.0
Avg. Leasing Rent / Square Foot (dollars)	5.63	5.43	0.20

	Consolidated 2022	Same - Store ¹ 2022	Var.	Consolidated 4Q22	Same - Store ¹ 4Q22	Var.	Consolidated 2022	Same - Store ¹ 2022	Var.	Consolidated 4Q22	Same - Store ¹ 4Q22	Var.
	<i>(millions of pesos unless otherwise stated)</i>						<i>(millions of dollars unless otherwise stated)</i>					
Net Collections	3,974.8	3,947.4	0.7%	993.2	975.5	1.8%	197.5	196.1	0.7%	50.4	49.5	1.8%
Rental Revenues	3,944.3	3,916.8	0.7%	997.5	979.8	1.8%	196.0	194.6	0.7%	50.7	49.8	1.8%
Net Operating Income	3,795.5	3,768.6	0.7%	945.6	928.0	1.9%	188.6	187.2	0.7%	48.0	47.1	1.9%
NOI Margin	93.6%	93.6%	1 bps	93.5%	93.4%	6 bps	93.6%	93.6%	1 bps	93.5%	93.4%	6 bps
EBITDA	3,344.2	3,320.9	0.7%	824.4	808.5	2.0%	166.1	165.0	0.7%	41.9	41.1	2.0%
EBITDA Margin	82.4%	82.4%	0 bps	81.5%	81.4%	12 bps	82.4%	82.4%	0 bps	81.5%	81.4%	12 bps
FFO	2,486.0	2,462.7	0.9%	598.0	582.1	2.7%	123.5	122.3	1.0%	30.4	29.6	2.7%
FFO Margin	61.3%	61.1%	15 bps	59.1%	58.6%	52 bps	61.3%	61.1%	15 bps	59.1%	58.6%	52 bps
AFFO	2,103.9	2,080.7	1.1%	461.3	445.5	3.5%	104.4	103.3	1.1%	23.4	22.6	3.5%
AFFO Margin	51.6%	51.4%	22 bps	45.5%	44.7%	76 bps	51.6%	51.4%	22 bps	45.5%	44.7%	76 bps
Distributions per CBF1	1.8997	1.8855	0.8%	0.4180	0.4037	3.5%	0.0942	0.0936	0.7%	0.0212	0.0205	3.5%

(1) Same properties information evaluates the performance of the industrial properties excluding acquisitions, developments, and dispositions to be compared with 2021 / 4Q21.
Source: PGIM Real Estate - Asset Management and Fund Accounting

Net Collections

During 2022, Terrafina reported net collections of US\$197.5 million. In 4Q22, Terrafina reported net collections of US\$50.4 million, a 6.4% or US\$3.0 million increase compared to 4Q21. 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 2022, Terrafina reported rental revenues of US\$196.0 million. In 4Q22, Terrafina reported rental revenues of US\$50.7 million, an 8.8% or US\$4.1 million increase compared to 4Q21.

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

Other Operating Income

At the end of 2022, operating income reached US\$3.9 million. In 4Q22, other operating income totaled US\$1.1 million, a 49.8% or US\$1.1 million decrease compared to 4Q21.

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

Net revenues reached US\$203.0 million for FY2022 and US\$52.2 million in 4Q22, an increase of US\$2.6 million, or 5.3% compared to 4Q21.

Revenues	(millions of pesos unless otherwise stated)						(millions of dollars unless otherwise stated)					
	2022	2021	Var. %	4Q22	4Q21	Var. %	2022	2021	Var. %	4Q22	4Q21	Var. %
Net Collections ¹	3,974.8	3,844.0	3.4%	993.2	983.2	1.0%	197.5	189.6	4.2%	50.4	47.4	6.4%
Rental Revenue	3,944.3	3,798.9	3.8%	997.5	965.8	3.3%	196.0	187.4	4.6%	50.7	46.6	8.8%
Uncollected Revenue from the Quarter	-174.2	-215.7	-19.2%	-41.8	-52.1	-19.7%	-8.6	-10.7	-19.4%	-2.1	-2.5	-16.7%
Collected Revenue from the Previous Quarter	204.7	260.7	-21.5%	37.5	69.5	-46.1%	10.1	12.9	-21.7%	1.9	3.3	-43.9%
Accrued Income ²	61.9	31.5	96.8%	9.7	18.9	-48.4%	3.1	1.5	97.6%	0.5	0.9	-45.7%
Other Operating Revenues	78.5	144.7	-45.7%	21.1	44.5	-52.6%	3.9	7.1	-45.1%	1.1	2.1	-49.8%
Reimbursable Expenses as Revenues ³	30.5	33.8	-9.6%	9.9	9.8	0.5%	1.5	1.7	-8.9%	0.5	0.5	5.7%
Reimbursable Tenant Improvements	17.5	15.7	12.0%	3.8	2.9	31.6%	0.9	0.8	12.2%	0.2	0.1	36.7%
Other non-cash Income	30.5	95.3	-68.0%	7.4	31.8	-76.8%	1.5	4.7	-67.5%	0.4	1.5	-75.2%
Net Revenue ⁴	4,084.7	3,975.1	2.8%	1,028.4	1,029.2	-0.1%	203.0	196.0	3.6%	52.2	49.6	5.3%

(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 2022, real estate expenses totaled US\$33.5 million and in 4Q22 reached US\$9.3 million in 4Q22. 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 2022 Net Operating Income (NOI) totaled US\$188.6million, with an NOI margin of 93.6%.

In 4Q22, NOI totaled US\$48.0 million, a 5.3% or US\$2.4 million increase compared to 4Q21. NOI margin decreased by 15 basis points reaching 93.5% compared to 93.6% in 4Q21.

The following table displays the NOI calculation for 2022 and 4Q22:

Net Operating Income	2022						2021					
	2022	2021	Var. %	4Q22	4Q21	Var. %	2022	2021	Var. %	4Q22	4Q21	Var. %
	<i>(millions of pesos unless otherwise stated)</i>						<i>(millions of dollars unless otherwise stated)</i>					
Net Collections ¹	3,974.8	3,844.0	3.4%	993.2	983.2	1.0%	197.5	189.6	4.2%	50.4	47.4	6.4%
Other Operating income ²	81.2	92.8	-12.5%	18.1	27.1	-33.1%	4.0	4.6	-11.7%	0.9	1.3	-29.0%
Net Revenues for NOI Calculation	4,056.0	3,936.8	3.0%	1,011.3	1,010.3	0.1%	201.5	194.1	3.8%	51.4	48.7	5.5%
Repair and Maintenance	-21.7	-17.2	26.3%	-6.4	-4.0	59.4%	-1.1	-0.8	28.0%	-0.3	-0.2	69.3%
Property Taxes	-83.8	-83.7	0.1%	-20.5	-22.9	-10.7%	-4.2	-4.1	0.9%	-1.0	-1.1	-5.9%
Property Management Fees	-79.0	-76.1	3.8%	-19.7	-19.3	1.9%	-3.9	-3.8	4.6%	-1.0	-0.9	7.4%
Electricity	-4.5	-6.9	-34.6%	-0.8	-2.0	-59.0%	-0.2	-0.3	-34.0%	0.0	-0.1	-56.7%
Property Insurance	-37.4	-32.3	15.8%	-9.8	-9.1	8.4%	-1.9	-1.6	16.9%	-0.5	-0.4	14.3%
Security	-20.7	-18.5	12.3%	-4.8	-4.3	10.3%	-1.0	-0.9	13.5%	-0.2	-0.2	16.5%
Other Operational Expenses	-13.3	-9.7	37.3%	-3.8	-2.6	44.7%	-0.7	-0.5	39.1%	-0.2	-0.1	53.1%
Real Estate Operating Expenses for NOI Calculation	-260.5	-244.4	6.6%	-65.8	-64.2	2.4%	-13.0	-12.0	7.6%	-3.3	-3.1	8.0%
Net Operating Income ³	3,795.5	3,692.4	2.8%	945.6	946.1	-0.1%	188.6	182.1	3.6%	48.0	45.6	5.3%
<i>NOI Margin</i>	<i>93.6%</i>	<i>93.8%</i>	<i>-22 bps</i>	<i>93.5%</i>	<i>93.6%</i>	<i>-15 bps</i>	<i>93.6%</i>	<i>93.8%</i>	<i>-22 bps</i>	<i>93.5%</i>	<i>93.6%</i>	<i>-15 bps</i>

(1) Net collections = rental revenue - uncollected revenue from the quarter + revenue collected from the previous quarter. (2) Excludes tenant improvements which are income calculation generated by the operation of the property, 'independent of external factors' such as financing and income taxes. NOI is the result of Net Revenues (includes rental income' and triple net leases expenses

Expenses (costs included in 'AFFO') (3) The incurred during the operation and maintenance of the industrial portfolio.

Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Fees and Administrative Expenses (G&A)

Fees and administrative expenses for 2022 totaled US\$22.8 million and US\$6.4 million for 4Q22, a 14.0% or US\$0.8 million increase compared to 4Q21.

The following table breaks down total G&A for 2022 and 4Q22:

G&A	2022	2021	Var. %	4Q22	4Q21	Var. %	2022	2021	Var. %	4Q22	4Q21	Var. %
	(millions of pesos otherwise stated)						(millions of dollars unless otherwise stated)					
External Advisor Fees ¹	-268.8	-248.8	8.1%	-68.4	-66.6	2.7%	-13.4	-12.3	8.9%	-3.5	-3.2	8.2%
Professional and Consulting Services	-55.4	-51.7	7.2%	-19.8	-15.8	25.4%	-2.8	-2.5	8.3%	-1.0	-0.8	31.2%
Payroll, Admin. Fees, and Other Expenses	-134.6	-137.2	-1.9%	-37.2	-33.4	11.3%	-6.7	-6.8	-1.0%	-1.9	-1.6	17.4%
Total G&A	-458.8	-437.7	4.8%	-125.5	-115.9	8.3%	-22.8	-21.6	5.8%	-6.4	-5.6	14.0%

(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 2022, EBITDA reached US\$166.1 million with an EBITDA margin of 82.4%.

In 4Q22, EBITDA totaled US\$41.9 million, an increase of US\$1.8 million, or 4.4%, compared to 4Q21. The EBITDA margin was 81.5%, an 86-basis point decrease compared to 4Q21.

The following shows the EBITDA calculation for 2022 and 4Q22:

EBITDA	2022	2021	Var. %	4Q22	4Q21	Var. %	2022	2021	Var. %	4Q22	4Q21	Var. %
	(millions of pesos otherwise stated)						(millions of dollars unless otherwise stated)					
Net Collections ¹	3,974.8	3,844.0	3.4%	993.2	983.2	1.0%	197.5	189.6	4.2%	50.4	47.4	6.4%
Other Operating income ²	81.2	92.8	-12.5%	18.1	27.1	-33.1%	4.0	4.6	-11.7%	0.9	1.3	-29.0%
Real Estate Expenses	-288.8	-262.3	10.1%	-73.8	-73.1	1.0%	-14.4	-12.9	11.2%	-3.8	-3.5	6.7%
Real Estate Operating Expenses for NOI Calculation	-260.5	-244.4	6.6%	-65.8	-64.2	2.4%	-13.0	-12.0	7.6%	-3.3	-3.1	8.0%
Advertising	-0.3	-0.3	-	-0.1	-0.1	-	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-
Admin. Property Insurance Expenses	-3.7	-3.4	10.7%	-0.9	-0.9	0.0%	-0.2	-0.2	11.6%	0.0	0.0	5.3%
Other Admin. Real Estate Expenses	-24.2	-14.3	69.6%	-7.1	-7.9	-9.8%	-1.2	-0.7	74.8%	-0.4	-0.4	-3.7%
Fees and Admin. Expenses	-423.1	-403.5	4.8%	-113.1	-105.0	7.7%	-21.0	-19.9	5.8%	-5.7	-5.1	13.4%
External Advisor Fees	-268.8	-248.8	8.1%	-68.4	-66.6	2.7%	-13.4	-12.3	8.9%	-3.5	-3.2	8.2%
Legal, Admin. and Other Professional Fees	-99.2	-103.0	-3.6%	-29.0	-26.3	10.3%	-4.9	-5.1	-2.7%	-1.5	-1.3	15.9%
Trustee Fees	-9.8	-10.6	-7.2%	-2.5	-2.4	1.8%	-0.5	-0.5	-6.4%	-0.1	-0.1	7.2%
Payroll	-39.3	-37.4	5.3%	-10.4	-8.9	16.5%	-2.0	-1.8	6.3%	-0.5	-0.4	23.3%
Other Expenses	-5.9	-3.8	53.1%	-2.8	-0.8	257.5%	-0.3	-0.2	55.6%	-0.1	0.0	281.1%
EBITDA³	3,344.2	3,271.0	-24.0%	824.4	832.2	-40.8%	166.1	161.3	3.0%	41.9	40.1	4.4%
EBITDA Margin	82.4%	83.1%	-67 bps	81.5%	82.4%	-86 bps	82.4%	83.1%	-67 bps	81.5%	82.4%	-86 bps

(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

Financing costs for FY2022 came up to US\$47.7 million. In 4Q22, financing expenses totaled US\$11.9 million, a 9.2% or US\$1.0 million increase compared to 4Q21. This is mainly explained by the interest rate hikes during the year.

Financial Expenses	2022	2021	Var. %	4Q22	4Q21	Var. %	2022	2021	Var. %	4Q22	4Q21	Var. %
	(millions of pesos unless otherwise stated)						(millions of dollars unless otherwise stated)					
Interest Paid	-867.0	-840.0	3.2%	-231.3	-214.8	7.7%	-43.1	-41.4	4.1%	-11.7	-10.4	13.4%
Borrowing Expenses	-103.6	-140.7	-26.4%	-7.9	-11.8	-32.7%	-5.1	-7.0	-27.6%	-0.4	-0.6	-28.2%
Recurring	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-
Non-recurring	-103.6	-140.7	-26.4%	-7.9	-11.8	-32.7%	-5.1	-7.0	-27.6%	-0.4	-0.6	-28.2%
Interest Income	8.8	2.5	255.8%	4.9	0.3	1303.0%	0.4	0.1	261.9%	0.2	0.0	1385.0%
Total	-961.8	-978.2	-1.7%	-234.3	-226.2	3.6%	-47.7	-48.3	-1.2%	-11.9	-10.9	9.2%

Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting

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

For the full year 2022, Terrafina's FFO reached US\$123.5 million, with a margin of 61.3%. As for the AFFO, it was US\$104.4 million, on a 51.6% AFFO margin.

In 4Q22, FFO increased by US\$0.6 million or 2.0% compared to 4Q21, reaching US\$30.4 million. The FFO margin was 59.1%, a 202-basis point decrease compared to 4Q21. Additionally, AFFO for 4Q22 was US\$23.4 million, a decrease of US\$1.3 million or 5.3% compared to 4Q21. The AFFO margin was 45.5%, a decrease of 520 basis points versus 4Q21.

Funds from Operations (FFO)	2022	2021	Var. %	4Q22	4Q21	Var. %	2022	2021	Var. %	4Q22	4Q21	Var. %
	(millions of pesos unless otherwise stated)						(millions of dollars unless otherwise stated)					
EBITDA	3,344.2	3,271.0	2.2%	824.4	832.2	-0.9%	166.1	161.3	3.0%	41.9	40.1	4.4%
Finance Cost ¹	-858.2	-837.5	2.5%	-226.4	-214.5	5.6%	-42.7	-41.3	3.3%	-11.5	-10.3	11.2%
Funds from Operations (FFO)	2,486.0	2,433.5	2.2%	598.0	617.7	-3.2%	123.5	120.0	2.9%	30.4	29.8	2.0%
<i>FFO Margin</i>	<i>61.3%</i>	<i>61.8%</i>	<i>-57 bps</i>	<i>59.1%</i>	<i>61.1%</i>	<i>-202 bps</i>	<i>61.3%</i>	<i>61.8%</i>	<i>-57 bps</i>	<i>59.1%</i>	<i>61.1%</i>	<i>-202 bps</i>
Tenant Improvements	-242.4	-189.6	27.8%	-92.3	-58.1	59.0%	-12.1	-9.4	29.1%	-4.7	-2.8	67.6%
Leasing Commissions	-104.0	-135.3	-23.1%	-32.0	-35.8	-10.7%	-5.2	-6.6	-22.2%	-1.6	-1.7	-5.5%
Other Non Recurring ²	-35.7	-34.2	4.6%	-12.4	-10.8	14.1%	-1.8	-1.7	5.7%	-0.6	-0.5	19.5%
Adjusted Funds from Operations (AFFO)	2,103.9	2,074.4	1.4%	461.3	513.0	-10.1%	104.4	102.3	2.0%	23.4	24.7	-5.3%
<i>AFFO Margin</i>	<i>51.6%</i>	<i>52.5%</i>	<i>-91 bps</i>	<i>45.5%</i>	<i>50.7%</i>	<i>-520 bps</i>	<i>51.6%</i>	<i>52.5%</i>	<i>-91 bps</i>	<i>45.5%</i>	<i>50.7%</i>	<i>-520 bps</i>

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

Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting

FFO per CBFI	4Q21	1Q22	2Q22	3Q22	4Q22	Var. (4Q22 - 4Q21)
--------------	------	------	------	------	------	--------------------

Total Outstanding CBFIs (millions of CBFIs)	784.1	781.0	774.3	772.5	772.5	-1.5%
Funds from Operations (FFO) (millions of pesos)	617.7	652.2	626.4	609.4	598.0	-3.2%
FFO per CBFi (pesos)	0.7878	0.8351	0.8090	0.7889	0.7741	-1.7%
Funds from Operations (FFO) (millions of dollars)	29.8	31.8	31.2	30.1	30.4	2.0%
FFO per CBFi (dollars)	0.0380	0.0407	0.0403	0.0389	0.0393	3.5%

Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Comprehensive Income

Comprehensive Income for FY2022 reached US\$373.5 million For 4Q22, this amounted to US\$1.8 million, compared to US\$106.3 million in 4Q21.

The following table presents Comprehensive Income calculations for 2022 and 4Q22:

Comprehensive Income	2022			2021			2022			2021		
	2022	2021	Var.	4Q22	4Q21	Var. %	2022	2021	Var. %	4Q22	4Q21	Var. %
	<i>(millions of pesos unless otherwise stated)</i>						<i>(millions of dollars unless otherwise stated)</i>					
Net Revenues	4,084.7	3,975.1	2.8%	1,028.4	1,029.2	-0.1%	203.0	196.0	3.6%	52.2	49.6	5.3%
Real Estate Expenses	-667.6	-746.9	-10.6%	-202.2	-186.2	8.6%	-33.2	-36.8	-9.8%	-10.3	-9.0	14.7%
Fees and Other Expenses	-463.5	-437.7	5.9%	-106.2	-115.9	-8.3%	-23.1	-21.6	7.0%	-5.4	-5.6	-3.6%
Gain (Loss) from Sales of Real Estate Properties	-0.3	23.8	-	0.0	-6.5	-	0.0	1.2	-	0.0	-0.3	-
Net Income (Loss) from Fair Value Adjustment on Investment Properties	3,668.8	2,900.5	26.5%	283.0	1,522.5	-81.4%	182.2	141.2	29.0%	14.5	72.5	-80.1%
Net Income (Loss) from Fair Value Adjustment on Financial Derivative Instruments	11.8	33.1	-64.5%	-1.4	-7.9	-	0.6	1.6	-63.9%	-0.1	0.4	-118.7%
Net Income (Loss) from Fair Value Adjustment on Borrowings	1,020.8	1,334.5	-23.5%	-1,595.9	280.4	-	48.0	64.6	-25.6%	-81.5	13.4	-
Realized gain (loss) on Financial Derivative instruments	0.0	-32.5	-	0.0	8.1	-	0.0	-1.6	-	0.0	-0.4	-
Foreign Exchange Gain (loss)	-0.9	5.0	-	4.2	-7.4	-156.8%	0.0	0.3	-	0.2	-0.3	-
Operating Profit	7,653.8	7,054.9	8.5%	-590.3	2,516.4	-	377.4	344.8	9.5%	-30.4	120.3	-
Financial Income	8.8	2.5	255.8%	4.9	0.3	1303.4%	0.4	0.1	264.5%	0.2	0.0	-
Financial Expenses	-970.6	-980.7	-1.0%	-239.2	-226.6	5.6%	-48.2	-48.4	-0.5%	-12.1	-10.9	11.3%
Net Financial Cost	-961.8	-978.2	-1.7%	-234.3	-226.2	3.6%	-47.7	-48.3	-1.2%	-11.9	-10.9	9.2%
Share of Profit from Equity Accounted Investments	103.1	98.9	4.3%	10.0	45.8	-78.1%	5.2	4.8	6.8%	0.5	2.2	-76.5%
Net Profit (Loss)	6,795.1	6,175.5	10.0%	-814.6	2,335.9	-	334.8	301.4	11.1%	-41.8	111.6	-
Items Reclassified after Net Profit (Loss) - Foreign Exchange Adjustments	-2,199.0	900.2	-	-1,790.8	382.8	-	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-
Changes in the Fair Value Adjustment on Loans through Other Comprehensive Income	753.9	-817.9	-	842.6	-107.7	-	38.7	-40.6	-	43.5	-5.2	-
Comprehensive Income	5,350.0	6,257.8	-14.5%	-1,762.8	2,611.0	-	373.5	260.8	43.2%	1.8	106.3	-98.3%

Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting

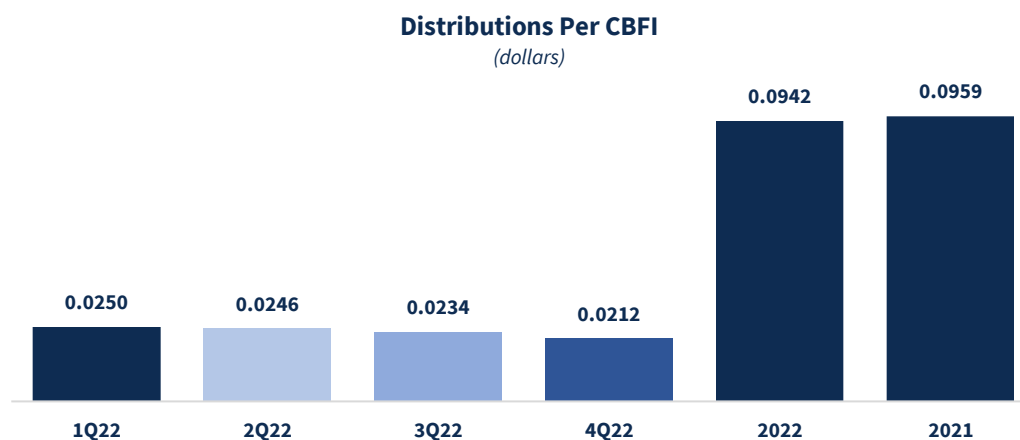
Distributions per CBFIs

In 2022, Terrafina distributed US\$73.1 million, or US\$0.0942 per CBFi. In 4Q22, Terrafina distributed US\$16.4 million, or US\$0.0212 per CBFi. 70% of the AFFO generated in the quarter corresponds to the paid distributions.

Distributions	1Q22	2Q22	3Q22	4Q22	2022	2021	Var.%
<i>(millions of pesos unless otherwise stated)</i>							
Total Outstanding CBFIs ¹ <i>(millions of CBFIs)</i>	781.0	774.3	772.5	772.5	772.5	788.8	-2.1%
CBFi Price ²	27.87	27.09	27.42	27.47	27.46	29.79	-7.8%
Distributions	401.2	381.8	366.8	322.9	1,472.7	1,452.1	1.4%
Distributions Per CBFi	0.5138	0.4931	0.4748	0.4180	1.8997	1.9441	-2.3%
FX Rate USD/MXN <i>(average closing period)</i>	20.52	20.05	20.25	19.70	20.12	20.28	-0.8%
Distributions <i>(millions of dollars)</i>	19.6	19.0	18.0	16.4	73.1	71.6	2.0%
Distributions Per CBFi (dollars)	0.0250	0.0246	0.0234	0.0212	0.0942	0.0959	-1.7%
Annualized Distribution Yield ³	7.4%	7.3%	6.9%	6.1%	6.9%	6.5%	39 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 for the quarter.

Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting



Outstanding Debt

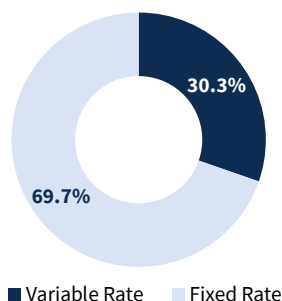
As of December 31st, 2022, Terrafina's total debt reached US\$888.5 million. The average cost of Terrafina's long-term debt was 5.20%. All Terrafina's debt is denominated in U.S. dollars.

Outstanding Debt							
	Currency	Millions of pesos	Millions of dollars	Interest Rate	Terms	Maturity	Extension Option
<i>(as of December 31st, 2022)</i>							
Long Term Debt							
Metlife	Dollars	2,904.2	150.0	4.75%	Interest Only	Jan 2027	-
BBVA Term Loan	Dollars	3,624.5	187.2	Libor + 2.05%	Interest Only	July 2026	-
BBVA Revolving Credit	Dollars	622.4	32.1	Libor + 2.00%	Interest Only	July 2026	July 2028
Senior Notes (2029) ¹	Dollars	9,082.8	469.1	4.962%	Interest Only	July 2029	-
BBVA Short Term Loan	Dollars	969.2	50.1	Libor + 0.95%	Interest Only	Dec 2023	-
Total Debt		17,203.1	888.5				
Net Cash		733.1	37.9				
Net Debt		16,470.0	850.7				

*(1) Value at Cost: US\$500 million / Ps.10.3 billion
Source: PGIM Real Estate Fund Accounting and Transactions*

Interest Rate Breakdown

(as of December 31st, 2022)



The following tables show leverage and debt service coverage as of December 31st, 2022:

Loan-to-Value (LTV)		
	<i>(millions of pesos)</i>	<i>(millions of dollars)</i>
<i>(as of December 31st, 2022)</i>		
Total Assets	54,732.9	2,826.9
Total Debt (historical cost)	18,017.3	930.6
Loan-to-Value¹		32.9%

*(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	December 31 st , 2022	733.1	37.9
Recoverable Taxes	Σ next 6 quarters	145.2	7.5
EBIT ¹ after distributions	Σ next 6 quarters	2,964.0	147.3
Available Credit Line	December 31 st , 2022	5,188.9	268.0
Interest Payments	Σ next 4 quarters	946.2	48.9
Principal Payments	Σ next 4 quarters	968.1	50.0
Recurring CapEx	Σ next 6 quarters	353.5	18.3
Development Expenses	Σ next 6 quarters	1,560.0	80.6
Debt Service Coverage Ratio (DSCR)²			2.4x

(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 December 31st, 2022, Terrafina was in full compliance with its debt covenants related to the bond issuance maturing in 2029 as follows:

Unsecured Bond Covenants		
	Terrafina	Bond Covenants
<i>(as of December 31st, 2022)</i>		
Loan-to-Value (LTV) ¹	31.7%	≤ 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	318.1%	≥ 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

In the fourth quarter of 2022, Terrafina had no buyback activity.

CBFIs Buyback Activity	
	4Q22
Total outstanding CBFIs at the beginning of the quarter	772,480,755
Buyback activity during the quarter	-
Total outstanding CBFIs at the end of the quarter	772,480,755
Weighted average trade price (pesos)	-

GUIDANCE

Terrafina expects to reach the following full-year (same-store) results as part of its 2023 guidance:

2023 Guidance	
Year end occupancy	96.5% - 97.5%
Annual distribution per CBFÍ	\$0.10 US cents
CAPEX per square foot (Total GLA)	\$0.31 US cents - \$0.35 US cents

ANALYST COVERAGE

At the end of 4Q22, the following banks and institutions published research reports on Terrafina:

- Actinver
- Banorte
- Barclays
- BBVA
- BofA
- BTG Pactual
- BX+
- Bradesco BBI
- Citi Banamex
- Itaú BBA
- JPMorgan
- Monex
- Morgan Stanley
- Scotiabank
- Santander

About TERRAFINA

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

Terrafina owns 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

With \$204.4 billion in gross assets under management and administration,¹ PGIM Real Estate provides investors and borrowers access to a range of real estate equity, real estate debt, agriculture, and impact solutions across the risk-return spectrum.

PGIM Real Estate is a business of PGIM, the global asset management business of Prudential Financial, Inc. (NYSE: PRU). PGIM Real Estate's risk management approach, execution capabilities and industry insights are backed by a 50-year legacy of investing in commercial real estate, a 140-year history of real estate financing,² and the local experience of professionals in 32 cities globally. Through its investment, financing, asset management, and talent management approach, PGIM Real Estate engages in practices that strive to ignite positive environmental and social impact, while pursuing activities that seek to strengthen communities around the world. For more information visit pgimrealestate.com.

¹ As of Sept. 30, 2022; AUA is \$46.6 billion.

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

About PGIM

PGIM is the global asset management business of Prudential Financial, Inc. (NYSE: PRU), a leading global investment manager with more than \$1.2 trillion in assets under management as of Sept. 30, 2022. With offices in 18 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.

Additional Prudential companies offer a variety of products and services, including life insurance, annuities, and retirement-related services. For more information please visit news.prudential.com.

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

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

Forward Looking Statements

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



Conference Call

Terrafina
(BMV: TERRA13)

**Cordially invites you to participate in its
Fourth Quarter Conference Call**

Friday, February 24th, 2023

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: 577761

Audio Webcast Link

<https://www.webcaster4.com/Webcast/Page/2133/47507>

To access the conference replay please dial:

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

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

Passcode: 47507

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	
4Q22 Average Price (dollars) ¹	1.39
(x) CBFIs (million of certificates)	772.5
(=) Market Capitalization	1,077.4
(+) Total Debt	888.5
(-) Cash	37.9
(=) Enterprise Value	1,928.1
(-) Landbank	25.1
(=) Implied Operating Real Estate Value	1,903.0
Net Operating Income (NOI) 2023e	198.0
Implied Cap Rate	10.4%

Figures expressed in millions of dollars unless otherwise stated.

(1) Average certificate price of Ps.27.47 and exchange rate of Ps.19.70

Cap Rate Calculation with NAV	
(+) Investment Properties (excluding landbank)	2,681.9
(+) Land	25.1
(+) Cash	37.9
(-) Total Debt and Liabilities	888.5
(=) NAV	1,856.3
(/) CBFIs (million of certificates)	772.5
(=) NAV per CBFI (dollars)	2.40
CBFI Price (NAV calculation)	2.40
(x) CBFIs (million shares)	772.5
(=) Market Cap	1,856.3
(+) Total Debt and Liabilities	888.5
(-) Cash	37.9
(=) Enterprise Value	2,707.0
(-) Landbank	25.1
(=) Implied Operating Real Estate Value	2,681.9
Net Operating Income (NOI) 2023e	198.0
Implied Cap Rate	7.4%

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		2022	2021	4Q22	4Q21	2022	2021	4Q22	4Q21
		<i>(millions of pesos)</i>	<i>(millions of pesos)</i>			<i>(millions of dollars)</i>			
<i>NOI calculation</i>	Net Collections ¹	3,974.8	3,844.0	993.2	983.2	197.5	189.6	50.4	47.4
<i>NOI calculation</i>	Rental Revenue	3,944.3	3,798.9	997.5	965.8	196.0	187.4	50.7	46.6
<i>NOI calculation</i>	Uncollected Revenue from the Quarter	-174.2	-215.7	-41.8	-52.1	-8.6	-10.7	-2.1	-2.5
<i>NOI calculation</i>	Collected Revenue from the Previous Quarter	204.7	260.7	37.5	69.5	10.1	12.9	1.9	3.3
<i>Non-cash</i>	Accrued Income ²	61.9	31.5	9.7	18.9	3.1	1.5	0.5	0.9
	Other Operating Revenues	78.5	144.7	21.1	44.5	3.9	7.1	1.1	2.1
<i>NOI calculation</i>	Reimbursable Expenses as Revenues ³	30.5	33.8	9.9	9.8	1.5	1.7	0.5	0.5
<i>AFFO calculation</i>	Reimbursable Tenant Improvements	17.5	15.7	3.8	2.9	0.9	0.8	0.2	0.1
<i>Non-cash</i>	Other non-cash income	30.5	95.3	7.4	31.8	1.5	4.7	0.4	1.5
	Net Revenue	4,084.7	3,975.1	1,028.4	1,029.2	203.0	196.0	52.2	49.6
<i>NOI calculation</i>	Share of Profit from Equity Accounted Investments ⁴	50.7	59.0	8.3	17.3	2.5	2.9	0.4	0.8

(1) Net collections = rental revenue - uncollected revenue from the quarter + revenue collected from the previous quarter. (2) Straight line rent adjustment.

(3) Triple net leases expenses reimbursed to Terrafina from its tenants. (4) Profit from Joint-venture developments.

Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Annex 3 – Real Estate Expenses

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

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

	Real Estate Expenses	2022	2021	4Q22	4Q21	2022	2021	4Q22	4Q21
		(millions of pesos)		(millions of pesos)		(millions of dollars)		(millions of dollars)	
	Repair and Maintenance	-281.7	-222.5	-102.5	-65.0	-14.0	-11.0	-5.2	-3.1
<i>NOI calculation</i>	Recurring	-21.7	-17.2	-6.4	-4.0	-1.1	-0.8	-0.3	-0.2
<i>AFFO calculation</i>	Non-recurring	-259.9	-205.3	-96.2	-61.0	-13.0	-10.1	-4.9	-2.9
	Property Taxes	-89.8	-104.1	-21.2	-29.0	-4.5	-5.1	-1.1	-1.4
<i>NOI calculation</i>	Operating	-83.8	-83.7	-20.5	-22.9	-4.2	-4.1	-1.0	-1.1
<i>Non-cash</i>	Non-operating	-6.1	-20.4	-0.7	-6.1	-0.3	-1.0	0.0	-0.3
<i>NOI calculation</i>	Property Management Fees	-79.0	-76.1	-19.7	-19.3	-3.9	-3.8	-1.0	-0.9
<i>NOI calculation</i>	Electricity	-4.5	-6.9	-0.8	-2.0	-0.2	-0.3	0.0	-0.1
<i>AFFO calculation</i>	Brokers Fees	-104.0	-135.3	-32.0	-35.8	-5.2	-6.6	-1.6	-1.7
	Property Insurance	-41.1	-35.7	-10.7	-10.0	-2.0	-1.8	-0.5	-0.5
<i>NOI calculation</i>	Operating	-37.4	-32.3	-9.8	-9.1	-1.9	-1.6	-0.5	-0.4
<i>EBITDA calculation</i>	Administrative	-3.7	-3.4	-0.9	-0.9	-0.2	-0.2	0.0	0.0
<i>NOI calculation</i>	Security	-20.7	-18.5	-4.8	-4.3	-1.0	-0.9	-0.2	-0.2
<i>EBITDA calculation</i>	Advertising	-0.3	-0.3	-0.1	-0.1	0.0	0.0	0.0	0.0
	Other Expenses	-42.2	-146.6	8.3	-35.0	-2.1	-7.2	0.4	-1.7
<i>NOI calculation</i>	Operational-related	-13.3	-9.7	-3.8	-2.6	-0.7	-0.5	-0.2	-0.1
<i>Non-cash</i>	Non-operational Related	-4.7	-122.6	19.2	-24.5	-0.3	-6.1	1.0	-1.2
<i>EBITDA calculation</i>	Administrative	-24.2	-14.3	-7.1	-7.9	-1.2	-0.7	-0.4	-0.4
<i>Non-cash</i>	Bad Debt Expense	-8.9	-1.0	0.5	14.3	-0.4	-0.1	0.0	0.7
	Total Real Estate Expenses	-672.3	-746.9	-183.0	-186.2	-33.5	-36.8	-9.3	-9.0

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		2022	2021	4Q22	4Q21	2022	2021	4Q22	4Q21
		<i>(millions of pesos)</i>		<i>(millions of pesos)</i>		<i>(millions of dollars)</i>		<i>(millions of dollars)</i>	
EBITDA calculation	External Advisor Fees	-268.8	-248.8	-68.4	-66.6	-13.4	-12.3	-3.5	-3.2
	Legal Fees	-27.4	-27.1	-9.3	-8.7	-1.4	-1.3	-0.5	-0.4
EBITDA calculation	Recurring	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
AFFO calculation	Non Recurring	-27.4	-27.1	-9.3	-8.7	-1.4	-1.3	-0.5	-0.4
EBITDA calculation	Other Professional Fees	-28.0	-24.5	-10.5	-7.1	-1.4	-1.2	-0.5	-0.3
	Recurring	-19.7	-17.5	-7.4	-5.0	-1.0	-0.9	-0.4	-0.2
AFFO calculation	Non-Recurring	-8.3	-7.0	-3.1	-2.2	-0.4	-0.3	-0.2	-0.1
EBITDA calculation	Administrative Fees	-79.6	-85.4	-21.6	-21.3	-4.0	-4.2	-1.1	-1.0
	Recurring	-79.6	-85.4	-21.6	-21.3	-4.0	-4.2	-1.1	-1.0
Non Operational related	Non-Recurring ¹	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
EBITDA calculation	Payroll	-39.3	-37.4	-10.4	-8.9	-2.0	-1.8	-0.5	-0.4
EBITDA calculation	Trustee Fees	-9.8	-10.6	-2.5	-2.4	-0.5	-0.5	-0.1	-0.1
EBITDA calculation	Other Expenses	-5.9	-3.8	-2.8	-0.8	-0.3	-0.2	-0.1	0.0
Total Fees and Admin. Expenses		-458.8	-437.7	-125.5	-115.9	-22.8	-21.6	-6.4	-5.6

(1) Non-operational related administrative fees.

Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Annex 5 – Reconciliation

Reconciliation of Net Profit (Loss) to AFFO	2021	4Q22	2021	4Q22
	(millions of pesos)	(millions of pesos)	(millions of dollars)	(millions of dollars)
Comprehensive Income (Loss)	5,350.0	-1,762.8	373.5	1.8
<i>Add (Deduct) Cost of Financing Adjustment:</i>				
Exchange Rate Adjustments	2,199.0	1,790.8	0.0	0.0
Changes in the Fair Value Adjustment on Loans from Other Comprehensive Income Results	-753.9	-842.6	-38.7	-43.5
<i>Add (Deduct) Cost of Financing Adjustment:</i>				
Non-recurring Borrowing Expenses	103.6	7.9	5.1	0.4
<i>Add (Deduct) Non-cash Adjustment:</i>				
Foreign Exchange Adjustments	0.9	-4.2	0.0	-0.2
Realized gain (loss) on Financial Derivative Instruments	0.0	0.0	0.0	0.0
Fair Value Adjustment on Borrowings	-1020.8	1595.9	-48.0	81.5
Fair Value Adjustment on Financial Derivative Instruments	-11.8	1.4	-0.6	0.1
Fair Value Adjustment on Investment Properties	-3,668.8	-283.0	-182.2	-14.5
Net gain (loss) from disposal of investment properties	0.3	0.0	0.0	0.0
<i>Add (Deduct) Expenses Adjustment:</i>				
Non-operating Property Taxes	6.1	0.7	1.0	0.0
Bad Debt Expense	8.9	-0.5	0.1	0.0
Other Non-Cash Expenses	4.8	1.7	0.9	1.0
<i>Add (Deduct) Revenues Adjustment:</i>				
Uncollected Revenue from the Quarter	-174.2	-41.8	-10.7	-2.1
Collected Revenue from the Previous Quarter	204.7	37.5	12.9	1.9
Fair Value on Investment Properties JVs	-52.5	-22.7	-2.7	-2.0
Accrued Income	-61.9	-9.7	-1.5	-0.5
Other Non-Cash Income	-30.5	-7.4	-4.7	-0.4
<i>Add (Deduct) Non-operational Administrative Fees</i>				
Non-administrative Fees	0.0	0.0	0.0	0.0
AFFO	2,103.9	461.2	104.4	23.5

Reconciliation of Net Profit (Loss) to FFO, EBITDA and NOI	2021	4Q22	2021	4Q22
	(millions of pesos)	(millions of pesos)	(millions of dollars)	(millions of dollars)
Comprehensive Income (Loss)	5,350.0	-1,762.8	373.5	1.8
<i>Add (Deduct) Currency Translation Adjustment:</i>				
Currency Translation Adjustment	2,199.0	1,790.8	0.0	0.0
Changes in the Fair Value Adjustment on Loans through Other Comprehensive Income	-753.9	-842.6	-38.7	-43.5
<i>Add (Deduct) Cost of Financing Adjustment:</i>				
Non-recurring Borrowing Expenses	103.6	7.9	5.1	0.4
<i>Add (Deduct) Non-Cash Adjustment:</i>				
Foreign Exchange Adjustments	0.9	-4.2	0.0	-0.2
Realized gain (loss) on Financial Derivative Instruments	0.0	0.0	0.0	0.0
Fair Value Adjustment on Borrowings	-1,020.8	1,595.9	-48.0	81.5
Fair Value Adjustment on Financial Derivative Instruments	-11.8	1.4	-0.6	0.1
Fair Value Adjustment on Investment Properties	-3,668.8	-283.0	-182.2	-14.5
Net gain (loss) from disposal of investment properties	0.3	0.0	0.0	0.0
<i>Add (Deduct) Expenses Adjustment:</i>				
Non-recurring Repair and Maintenance	259.9	96.2	13.0	4.9
Non-operating Property Taxes	6.1	0.7	0.3	0.0
Brokers Fees	104.0	32.0	5.2	1.6
Bad Debt Expense	8.9	-0.5	0.1	0.0
Other Non-Cash Expenses	4.8	1.7	0.9	1.0
Non Recurring Legal Fees	27.4	9.3	1.4	0.5
Non-recurring Other Professional Fees	8.3	3.1	0.4	0.2
<i>Add (Deduct) Revenues Adjustment:</i>				

Uncollected Revenue from the Quarter	-174.2	-41.8	-10.7	-2.1
Collected Revenue from the Previous Quarter	204.7	37.5	12.9	1.9
Fair Value on Investment Properties JVs	-52.5	-22.7	-2.7	-2.0
Accrued Income	-61.9	-9.7	-1.5	-0.5
Other Non-cash Income	-30.5	-7.4	-4.7	-0.4
Reimbursable Tenant Improvements	-17.5	-3.8	-0.9	-0.2
<i>Add (Deduct) Non-operational Administrative Fees</i>				
Non-administrative Fees	0.0	0.0	0.0	0.0
FFO	2,485.9	598.0	123.5	30.4
<i>Add (Deduct) Cost of Financing Adjustment:</i>				
Interest Paid	867.0	231.3	43.1	11.7
Recurring Borrowing Expenses	0.0	0.0	0.0	0.0
Interest Income	-8.8	-4.9	-0.4	-0.2
EBITDA	3,344.1	824.4	166.2	41.9
<i>Add (Deduct) Expenses Adjustment:</i>				
External Advisor Fees	268.8	68.4	13.4	3.5
Recurring Legal Fees	0.0	0.0	0.0	0.0
Other Recurring Professional Fees	19.7	7.4	1.0	0.4
Administrative Fees	79.6	21.6	4.0	1.1
Payroll	39.3	10.4	2.0	0.5
Trustee Fees	9.8	2.5	0.5	0.1
Other Expenses	5.9	2.8	0.3	0.1
Advertising	0.3	0.1	0.0	0.0
Administrative Property Insurance	3.7	0.9	0.2	0.0
Other Administrative Expenses	24.2	7.1	1.2	0.4
NOI	3,795.4	945.6	188.6	48.0
<i>Add (Deduct) Expenses Adjustment:</i>				
Recurring Repair and Maintenance	21.7	6.4	1.1	0.3
Operating Property Taxes	83.8	20.5	4.2	1.0
Property Management Fees	79.0	19.7	3.9	1.0
Electricity	4.5	0.8	0.2	0.0
Property Operating Insurance	37.4	9.8	1.9	0.5
Security	20.7	4.8	1.0	0.2
Other Operational Expenses	13.3	3.8	0.7	0.2
<i>Add (Deduct) Revenues Adjustment:</i>				
Other Non-Cash Income	30.5	7.4	1.5	0.4
Accrued Income	61.9	9.7	3.1	0.5
Uncollected Revenue from the Quarter	174.2	41.8	10.7	2.1
Collected Revenue from the Previous Quarter	-204.7	-37.5	-12.9	-1.9
Reimbursable Tenant Improvements	17.5	3.8	0.9	0.2
Share of Profit from Equity Accounted Investments	-50.7	-8.3	-2.5	-0.4
Net Revenue	4,084.7	1,028.4	203.0	52.3

FINANCIAL STATEMENTS

Income Statement	2022	4Q22	2022	4Q22
	<i>(thousands of pesos)</i>		<i>(thousands of dollars)</i>	
Rental revenues	4,006,222	1,007,282	199,070	51,145
Other operating income	78,517	21,089	3,900	1,071
Real estate operating expenses	-667,612	-202,202	-33,226	-10,267
Other operating expenses related to investment properties	-4,686	19,214	-261	982
Fees and other expenses	-458,786	-125,452	-22,815	-6,367
	-324	0	-16	0
Net gain (loss) from fair value adjustment on investment properties	3,668,766	282,952	182,171	14,470
Net gain (loss) from fair value adjustment on borrowings	1,020,806	-1,595,924	48,028	-81,539
Net gain (loss) unrealized from fair value on financial derivate instruments	11,782	-1,418	585	-72
Realized gain (loss) on financial derivate instruments	0	0	0	0
Foreign exchange (loss) gain	-919	4,206	-31	212
Operating profit	7,653,766	-590,253	377,405	-30,367
Finance income	8,849	4,884	445	248
Finance cost	-970,615	-239,221	-48,180	-12,150
Net Finance cost	-961,766	-234,337	-47,735	-11,902
Share of profit from equity accounted investments	103,132	10,020	5,175	512
Net Profit for the period	6,795,132	-814,570	334,845	-41,757
Exchange rate gain (loss) from functional to reporting currency	-2,199,032	-1,790,793	0	0
Changes in the fair value adjustment on loans at fair value through other comprehensive income	753,944	842,603	38,665	43,519
Total Comprehensive income for the period	5,350,044	-1,762,760	373,510	1,763

Balance Sheet	Dec-31st-22	Sep-30th-22	Dec-31st-22	Sep-30th-22
	<i>(thousands of pesos)</i>	<i>(thousands of pesos)</i>	<i>(thousands of dollars)</i>	<i>(thousands of dollars)</i>
Assets				
Non-current assets				
Investment properties	52,411,408	54,318,619	2,706,991	2,675,030
<small>(Cost: 31/12/2022 - Ps.42,763,270 US\$2,208,675; 30/09/2022 - Ps.42,443,769, US\$2,090,229)</small>				
Investments in joint venture	539,639	548,614	27,872	27,018
Deferred rents receivable	285,655	307,411	14,754	15,139
Other accounts receivable	131,077	137,470	6,770	6,770
Restricted cash	30,473	31,959	1,574	1,574
Current assets				
Other accounts receivable	293,070	294,847	15,137	14,520
Recoverable taxes	145,153	147,727	7,497	7,275
Prepaid expenses	26,540	32,205	1,371	1,586
Financial derivative instruments	25,139	22,237	1,298	1,095
<small>(Cost: 31/12/2022 - Ps. 8,782, US\$454; 30/09/2022 - Ps. 121,189, US\$5,968)</small>				
Deferred charges receivable	46,622	31,111	2,408	1,532
Accounts receivable	65,007	60,800	3,358	2,994
<small>(Net of allowance for doubtful accounts: 31/12/2022 - Ps. 101,069, US\$5,221; 30/09/2022 - Ps. 121,189, US\$5,968)</small>				
Cash and cash equivalents	733,100	918,209	37,864	45,219
Total assets	54,732,883	56,851,209	2,826,893	2,799,752
Net assets attributable to Investors				
Net contributions	17,871,392	17,874,265	1,515,932	1,516,076
Retained earnings	9,709,610	10,890,945	339,141	399,621
Currency translation adjustment	8,120,766	9,911,559	-	-
Own credit risk reserve	898,950	56,347	35,313	-8,206
Total net assets (Net Equity)	36,600,718	38,733,116	1,890,386	1,907,490
Liabilities				
Non-current liabilities				
Loans	15,972,269	16,994,533	824,950	836,930
<small>(Cost: 31/12/2022 - Ps. 16,786,421, US\$867,067; 30/09/2022 - Ps. 18,325,970, US\$917,000)</small>				
Tenant deposits	342,002	323,977	17,664	15,955
Accounts payable	134,668	162,649	6,955	8,010
Current liabilities				
Trade and other payables	384,875	397,830	19,878	19,592
Loans	1,230,848	138,078	63,572	6,800
<small>(Cost: 31/12/2022 - Ps. 1,230,848, US\$63,576; 30/09/2022 - Ps. 138,078, US\$6,800)</small>				
Tenant deposits	67,502	101,026	3,486	4,975
Total liabilities (excluding net assets attributable to the Investors)	18,132,165	18,118,093	936,506	892,262
Total net assets and liabilities	54,732,883	56,851,209	2,826,893	2,799,752

Cash Flow Statement

	Dec-22 <i>(thousands of pesos)</i>	Dec-22 <i>(thousands of dollars)</i>
Cash flows from operating activities		
Profit (loss) for the period	6,795,132	-41,757
Adjustments:		
Net loss (gain) unrealized from fair value adjustment on investment properties	-3,668,766	-14,470
Net loss (gain) realized from fair value adjustment on loans	-1,020,806	81,539
Net loss (gain) unrealized from fair value adjustment on financial derivative instruments	-11,782	72
Net loss (gain) realized from disposal of investment properties		-1,514
Bad debt expenses	8,886	-24
Interest expenses on loans	898,750	11,817
Interest income on bank accounts	-8,849	-248
Share of profit from equity accounted investments	-103,132	-512
Decrease (increase) deferred rents receivable	-41,840	-491
Decrease (increase) in accounts receivable	44,156	-339
Decrease (increase) in recoverable taxes	-105,854	-2,050
Decrease (increase) in recoverable value added tax	57,796	1,828
Decrease (increase) in prepaid expenses	5,778	215
Decrease (increase) in other assets	-95,821	-616
Decrease (increase) in tenant deposits	9,015	220
(Decrease) in accounts payable	-94,558	-768
Net cash (used in) generated from operating activities	2,668,429	34,418
Cash flows from investing activities		
Acquisition of investment properties	-14,180	-
Improvements of investment properties	-1,161,905	-17,491
Dispositions of investment properties	24,471	-
Interest income on bank accounts	8,849	248
Investments in joint venture	445,774	-342
Net cash (used in) generated from investing activities	-696,991	-17,585
Cash flows from financing activities		
Purchase of financial derivatives	-8,782	-
Received payments	2,652,932	50,000
Principal payments on loans	-2,772,051	-50,000
Interest payments on loans	-903,136	-5,321
Restricted cash	-39	-
Distributions to investors	-1,508,916	-18,723
Shares buyback	-456,971	-143
Net cash (used in) generated from financing activities	-2,996,963	-24,188
Net (decrease) in cash and cash equivalents	-1,025,525	-7,355
Cash and cash equivalents at the beginning of the period	1,834,691	45,219
Exchange effects on cash and cash equivalents	-76,066	-
Cash and cash equivalents at the end of the period	733,100	37,864

Attributable to Investors

Statement of Changes in Equity

Net contributions Currency translation adjustment Own credit risk reserve Retained earnings Net assets

(thousands of pesos)

Balance at January 1 st , 2022	18,650,342	10,319,798	157,219	4,089,202	33,216,561
Capital Contribution, Net of Issuing Costs	-	-	-	-	-
Distributions to Investors	-321,979	-	-	-1,186,937	-1,508,916
Repurchase of certificates, including transaction costs	-456,971	-	-	-	-456,971
Comprehensive Income					
Net loss for the period	-	-	-	6,795,132	6,795,132
Other Comprehensive Income					
Currency conversion adjustments	-	-2,199,032	-	-	-2,199,032
Fair value loan adjustments	-	-	753,944	-	753,944
Own credit risk derecognition	-	-	-12,213	12,213	-
Total Comprehensive (loss) income	-	-2,199,032	741,731	6,807,345	5,350,044
Net Assets as of December 31st, 2022	17,871,392	8,120,766	898,950	9,709,610	36,600,718

(thousands of dollars)

Balance at January 1 st , 2022	1,553,644	-	-2,741	62,845	1,613,747
Capital Contribution, Net of Issuing Costs	-	-	-	-	-
Distributions to Investors	-	-	-	-18,723	-18,723
Repurchase of certificates, including transaction costs	-143	-	-	-	-143
Comprehensive Income					
Net loss of the period	-	-	-	-41,757	-41,757
Other Comprehensive Income					
Currency conversion adjustments	-	-	-	-	0
Fair value loan adjustments	-	-	43,519	-	43,519
Own credit risk derecognition	-	-	-	-	-
Total Comprehensive (loss) income	-	-	43,519	-41,757	1,763
Net Assets as of December 31st, 2022	1,515,932	-	35,313	339,141	1,890,386

FIBRA TERRAFINA

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

**Estados financieros consolidados al
31 de diciembre de 2022 y 2021**

CONTENIDO	Página(s)
Dictamen de los auditores independientes	1 - 6
Estados financieros consolidados:	
Estados consolidados de situación financiera	7
Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales	8
Estados consolidados de variaciones en el activo neto atribuible a los inversionistas	9
Estados consolidados de flujos de efectivo	10
Notas a los estados financieros consolidados	11 - 45



Informe de los Auditores Independientes

A la Asamblea de Tenedores de
Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios del Fideicomiso Irrevocable F/00939
administrado por CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple, y subsidiarias

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Fideicomiso Irrevocable F/00939 administrado por CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple, y subsidiarias (Fideicomiso), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 y los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, de variaciones en el activo neto atribuible a los inversionistas y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros consolidados que incluyen las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2022 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board (NIIF).

Fundamento de la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades de los Auditores en relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados" de este informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con el Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos A.C., junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestras auditorías de estados financieros consolidados en México, y hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas de conformidad con esos requerimientos y dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión.

Cuestiones Clave de la Auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido las de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio actual. Estas cuestiones han sido consideradas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y al formarnos nuestra opinión sobre éstos, por lo tanto, no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.



Cuestión clave de la auditoría

Como se menciona en las notas 4 y 7 a los estados financieros consolidados, el Fideicomiso valua sus propiedades de inversión a su valor razonable reconociéndolas en el estado consolidado de situación financiera. Las variaciones de valor razonable de año con año, se reconocen como una utilidad o una pérdida en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales. Los supuestos relevantes y el método de valuación correspondiente se revelan en la misma Nota 7.

Nos hemos enfocado en este rubro en nuestra auditoría, debido a: 1) la importancia del valor de las propiedades de inversión por \$52,411,408 miles de pesos, las que representan el 96% de los activos totales, 2) por ser el activo del que deriva la actividad principal del Fideicomiso y 3) porque los supuestos utilizados en la determinación del valor razonable requieren de juicios de la Administración.

En particular, nos enfocamos en el proceso para determinar los flujos de efectivo y en los siguientes supuestos significativos que el Fideicomiso consideró para estimar las proyecciones financieras para la valuación: tasa de descuento, tasa de capitalización terminal, tasa de capitalización directa y precios de renta utilizados para proyecciones de ingresos de las propiedades no estabilizadas.

Como nuestra auditoría abordó la cuestión

Analizamos el portafolio de inversiones del Fideicomiso, evaluando cualquier variación relevante en los supuestos significativos y características particulares de cada inversión, como sigue:

- Con el apoyo de nuestros especialistas en valuación evaluamos la tasa de descuento, tasa de capitalización terminal, y tasa de capitalización directa contra índices de mercado comparables para las inversiones del Fideicomiso.
- Para las propiedades que tienen una ocupación menor al 80% (no estabilizadas) comparamos los precios de renta utilizados como base para las proyecciones de ingresos, con información disponible en el mercado para bienes comparables.
- Comparamos contra el año anterior, el comportamiento del valor razonable del ejercicio, el desempeño de la utilidad neta operativa del año base de la proyección financiera, y la tasa de ocupación en las propiedades de inversión.
- Para evaluar las proyecciones financieras de los flujos de efectivo de las propiedades de inversión, realizamos sobre bases selectivas:
 - Cotejo de los ingresos y gastos históricos del año actual y futuros, considerados para la elaboración de proyecciones de flujos de efectivo, contra los términos de los contratos vigentes, incluyendo la consideración de ajustes por inflación.
 - Evaluación de los supuestos utilizados en los ingresos proyectados, comparando los precios de renta de inmuebles utilizados como base, con información



disponible en el mercado para bienes comparables.

- Evaluación de los supuestos utilizados en las cifras proyectadas consideradas en los cálculos de la determinación de los flujos de efectivo, evaluando la aplicación consistente de dichos supuestos en la determinación del valor razonable de las propiedades.
- Comprobación la exactitud aritmética del modelo utilizado para la determinación y proyección de flujos de efectivo.
- Comparamos el modelo aplicado en la determinación de valores razonables de los activos contra métodos utilizados y reconocidos en la industria en la valuación de activos de características similares.

Adicionalmente, evaluamos la consistencia de la información revelada en las notas a los estados financieros con la información proporcionada por la Administración del Fideicomiso según se describe en los párrafos anteriores.

Información Adicional

La Administración del Fideicomiso es responsable de la información adicional, que comprende el Reporte Anual presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) la cual se emitirá después de la fecha de este informe. La información adicional no incluye los estados financieros consolidados ni este informe de los auditores independientes.

Esta información adicional no está cubierta por esta opinión sobre los estados financieros consolidados y no expresamos ninguna opinión de auditoría sobre la misma.



Sin embargo, en relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del Fideicomiso, nuestra responsabilidad es leer esta información adicional cuando se encuentre disponible y evaluar si dicha información es materialmente inconsistente con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento adquirido a través de nuestra auditoría, o aparenta contener un error material por otras circunstancias.

Cuando leamos la información adicional, que aún no hemos recibido, debemos emitir la declaratoria sobre el Reporte Anual requerida por la CNBV y si detectamos que existe un error material en la misma, debemos comunicarlo a los encargados del gobierno del Fideicomiso y en dicho informe, de corresponder.

Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno del Fideicomiso en relación con los Estados Financieros Consolidados

La Administración del Fideicomiso y subsidiarias es responsable de la preparación de los estados financieros consolidados, de conformidad con las NIIF, y del control interno que consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de errores materiales, ya sea por fraude o error.

Al preparar los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha; revelando, en su caso, las cuestiones relativas a negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista que hacerlo.

Los encargados del gobierno del Fideicomiso son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero del Fideicomiso.

Responsabilidades de los Auditores en relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material, cuando éste exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Durante la realización de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros consolidados, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para sustentar nuestra



opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que uno que resulte de un error no intencional, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión de los controles internos.

- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relativas presentadas por la Administración.
- Evaluamos si es adecuado que la Administración utilice la base contable de negocio en marcha para preparar los estados financieros consolidados, y si, basados en la evidencia de auditoría obtenida, existe incertidumbre material con base en hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones son inadecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo las revelaciones relativas incluidas en las notas, y si los estados financieros consolidados presentan razonablemente las transacciones y hechos subyacentes.
- Obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades de negocio que conforman el grupo económico para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de los estados financieros consolidados. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los encargados del gobierno del Fideicomiso, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como, cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

También, proporcionamos a los encargados del gobierno del Fideicomiso una declaración manifestando que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables sobre independencia y les comunicamos todas las relaciones y demás cuestiones que razonablemente pudieran influir en nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes acciones tomadas para eliminar las amenazas o las salvaguardas aplicadas.



Entre las cuestiones comunicadas a los encargados del gobierno del Fideicomiso, determinamos las que han sido de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelarlas públicamente o, en circunstancias extremadamente raras, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público.

PricewaterhouseCoopers, S. C.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Nicolás Germán Ramírez', written over a horizontal line.

C.P.C. Nicolás Germán Ramírez
Socio de Auditoría

Ciudad de México, 22 de febrero de 2023

FIBRA Terrafina

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

	Nota	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Activos			
Activo no circulante			
Propiedades de inversión (Costo: 31/12/2022 - \$42,763,270; 31/12/2021 - \$41,661,924)	7 y 18	\$ 52,411,408	\$ 50,812,050
Inversiones a través del método de participación	7 y 8	539,639	889,741
Rentas diferidas por cobrar	12	285,655	287,220
Otras cuentas por cobrar	9 y 12	131,077	139,350
Efectivo restringido	12	30,473	32,356
Total activo no circulante		53,398,252	52,160,717
Activo circulante			
Otras cuentas por cobrar	9 y 12	293,070	188,977
Impuestos por recuperar	10	145,153	97,095
Pagos anticipados		26,540	32,318
Instrumentos financieros derivados (Costo: 31/12/2022 - \$8,782; 31/12/2021 - \$0)	11	25,139	-
Rentas diferidas por cobrar	13	46,622	3,217
Cuentas por cobrar (Neto de reserva para cuentas incobrables: 31/12/2022 - \$101,069; 31/12/2021 - \$113,779)	12 y 13	65,007	118,049
Efectivo y equivalentes de efectivo	13 y 17	733,100	1,834,691
Total activo circulante		1,334,631	2,274,347
Total activos		54,732,883	54,435,064
Activos netos atribuibles a los inversionistas			
Contribuciones netas		17,871,392	18,650,342
Utilidades (pérdidas) acumuladas		9,709,610	4,089,202
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	5	8,120,766	10,319,798
Reserva de riesgo de crédito propio		898,950	157,219
Total activos netos atribuibles a los inversionistas	5 y 16	36,600,718	33,216,561
Pasivos			
Pasivo no circulante			
Préstamos por pagar (Costo: 31/12/2022 - \$16,786,421; 31/12/2021 - \$17,187,222)	5, 7, 13, 14 y 17	15,972,269	18,052,862
Depósitos de arrendatarios	5 y 13	342,002	323,797
Cuentas por pagar	5, 13 y 15	134,668	137,233
Total pasivo no circulante		16,448,939	18,513,892
Pasivo circulante			
Préstamos por pagar (Costo: 31/12/2022 - \$1,230,848; 31/12/2021 - \$2,097,769)	5, 7, 13, 14 y 17	1,230,848	2,151,050
Depósitos de arrendatarios	5 y 13	67,503	76,693
Cuentas por pagar	5, 13 y 15	384,875	476,868
Total pasivo circulante		1,683,226	2,704,611
Total pasivos (excluyendo activos netos atribuibles a los inversionistas)		18,132,165	21,218,503
Total pasivos y activos netos atribuibles a los inversionistas		\$ 54,732,883	\$ 54,435,064

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

FIBRA Terrafina

CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y subsidiarias
Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales
(Expresados en miles de Pesos Mexicanos)

	Nota	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2021
Ingresos por arrendamientos	18 y 19	\$ 4,006,222	\$ 3,830,394
Otros ingresos operativos	19	78,517	144,711
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	20	(667,612)	(624,299)
Otros gastos netos relacionados con propiedades de inversión	21	(4,686)	(122,644)
Honorarios y gastos diversos	22	(458,786)	(437,668)
Utilidad (pérdida) realizada por venta de propiedades de inversión	7	(324)	23,848
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión		3,668,766	2,900,478
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos		1,020,806	1,334,470
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados		11,782	33,148
Utilidad (pérdida) neta realizada por los instrumentos financieros derivados		-	(32,539)
Utilidad cambiaria		105,003	75,974
Pérdida cambiaria		(105,922)	(70,988)
Utilidad (pérdida) de operación		7,653,766	7,054,885
Productos financieros	23	8,849	2,487
Gastos financieros	23	(970,615)	(980,717)
Gastos financieros-neto		(961,766)	(978,230)
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	8	103,132	98,894
Utilidad (pérdida) del periodo		6,795,132	6,175,549
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		(2,199,032)	900,199
<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	13	753,944	(817,903)
Resultados integrales		(1,445,088)	82,296
Utilidad (pérdida) integral del periodo		\$ 5,350,044	\$ 6,257,845
Utilidad por CBF1			
Utilidad básica por CBF1 (pesos)		\$ 8,7164	\$ 7,8116
Utilidad diluida por CBF1 (pesos)		\$ 8,7164	\$ 7,8116

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

FIBRA Terrafina

CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y subsidiarias
Estados consolidados de variaciones en el activo neto atribuible a los inversionistas
Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021
(Expresados en miles de Pesos Mexicanos)

Nota	Atribuible a los inversionistas				
	Contribuciones netas	Efecto acumulado por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	Reserva de riesgo de crédito propio	Utilidades (pérdidas) acumuladas	Total activos netos
Saldo inicial al 1 de enero de 2021	\$ 18,701,218	\$ 9,419,599	\$ 975,122	\$ (431,334)	\$ 28,664,605
Transacciones con los tenedores					
Distribuciones a tenedores	16	-	-	(1,655,013)	(1,655,013)
Recompra de certificados, incluyendo costos de transacción	16	(50,876)	-	-	(50,876)
Total transacciones con los tenedores		(50,876)	-	(1,655,013)	(1,705,889)
Utilidad integral					
Utilidad del periodo		-	-	6,175,549	6,175,549
Otros resultados integrales					
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		-	900,199	-	900,199
Cambios por ajuste a valor razonable de los préstamos		-	-	(817,903)	(817,903)
Total de utilidad (pérdida) integral		-	900,199	(817,903)	6,257,845
Activo neto atribuible a los inversionistas al 31 de diciembre de 2021	\$ 18,650,342	\$ 10,319,798	\$ 157,219	\$ 4,089,202	\$ 33,216,561
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	16	(321,979)	-	(1,186,937)	(1,508,916)
Recompra de certificados, incluyendo costos de transacción	16	(456,971)	-	-	(456,971)
Total transacciones con los tenedores		(778,950)	-	(1,186,937)	(1,965,887)
Utilidad integral					
Utilidad del periodo		-	-	6,795,132	6,795,132
Otros resultados integrales					
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		-	(2,199,032)	-	(2,199,032)
Cambios por ajuste a valor razonable de los préstamos		-	-	753,944	753,944
Baja de reserva de riesgo de crédito propio		-	-	(12,213)	-
Total de utilidad (pérdida) integral		-	(2,199,032)	741,731	5,350,044
Activo neto atribuible a los inversionistas al 31 de diciembre de 2022	\$ 17,871,392	\$ 8,120,766	\$ 898,950	\$ 9,709,610	\$ 36,600,718

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

FIBRA Terrafina

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

	Nota	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2021
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad (pérdida) del periodo		\$ 6,795,132	\$ 6,175,549
Ajustes:			
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	7	(3,668,766)	(2,900,478)
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	7	(1,020,806)	(1,334,470)
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	7	(11,782)	(33,148)
Utilidad (pérdida) realizada por venta de propiedades de inversión		324	(23,848)
Estimación para cuentas de cobro dudoso		8,886	1,047
Intereses devengados por préstamos por pagar	23	898,750	872,073
Intereses devengados en cuentas bancarias	23	(8,849)	(2,487)
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	8	(103,132)	(98,894)
(Aumento) disminución en:			
Rentas diferidas por cobrar		(41,840)	(39,768)
Cuentas por cobrar		44,156	3,598
Impuestos por recuperar		(105,854)	(90,238)
Impuesto al valor agregado reembolsado		57,796	91,136
Pagos anticipados		5,778	(1,647)
Otras cuentas por cobrar		(95,821)	(113,627)
Aumento (disminución) en:			
Depósitos de arrendatarios		9,015	2,169
Cuentas por pagar		(94,558)	218,892
Efectivo neto generado por actividades de operación		2,668,429	2,725,859
Flujo de efectivo de actividades de inversión:			
Adquisiciones de propiedades de inversión	7	(14,180)	(254,748)
Mejoras de propiedades de inversión	7	(1,161,905)	(528,446)
Ingreso por disposición de propiedades de inversión	7	24,471	986,495
Intereses cobrados en cuentas bancarias		8,849	2,487
Inversiones a través del método de participación	7 y 8	445,774	37,426
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		(696,991)	243,214
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:			
Adquisición de instrumentos financieros derivados		(8,782)	-
Préstamos por pagar recibidos	13	2,652,932	3,735,280
Pago de préstamos por pagar	13	(2,772,051)	(3,774,393)
Intereses pagados por préstamos por pagar		(903,136)	(864,319)
Efectivo restringido		(39)	-
Distribuciones pagadas a inversionistas	16	(1,508,916)	(1,655,013)
Recompra de certificados, incluyendo costos de transacción	16	(456,971)	(50,876)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento		(2,996,963)	(2,609,321)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(1,025,525)	359,752
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo		1,834,691	1,443,720
Efectos cambiarios sobre el efectivo y equivalentes de efectivo		(76,066)	31,219
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo		\$ 733,100	\$ 1,834,691

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

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

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

(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 Fideicomiso con 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 proporciona 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 adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF” o “International Financial Reporting Standards” 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 de NIIF (“CINIIF” o “IFRS Interpretations Committee” o “IFRIC” por sus siglas en inglés), aplicables al 31 de diciembre de 2022.

Los estados financieros consolidados 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.

(b) Criterios y estimaciones

La preparación de los estados financieros consolidados 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 del periodo en que los supuestos cambien. La administración considera que los supuestos subyacentes son adecuados. Las áreas que involucran un mayor nivel de criterio o complejidad, o las áreas en las que los supuestos o las estimaciones son significativas para los estados financieros consolidados, se revelan en la Nota 6.

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

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

2. BASES DE PREPARACIÓN (continúa)

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

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

En agosto de 2020, el IASB realizó modificaciones a las NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16 para abordar los problemas que surgen durante la reforma de la tasa de interés de referencia, incluido el reemplazo de una tasa de referencia por otra alternativa.

Las modificaciones de la Fase 2 proporcionan las siguientes excepciones temporales:

- Al cambiar la base para determinar los flujos de efectivo contractuales para los activos y pasivos financieros (incluidos los pasivos por arrendamiento), las excepciones tienen el efecto de que los cambios, que son necesarios como consecuencia directa de la reforma de la IBOR y que se consideran económicamente equivalentes, no resultarán en un efecto inmediato en el estado de resultados y otros resultados integrales.
- Las excepciones de contabilidad de cobertura permitirán que continúen la mayoría de las relaciones de cobertura de la NIC 39 o NIIF 9 que se vean directamente afectadas por la reforma de la IBOR. Sin embargo, es posible que sea necesario registrar una ineffectividad adicional.

Estas modificaciones son efectivas para periodos anuales que empiezan en o después del 1 de enero de 2022 y deben ser aplicadas retrospectivamente. Al 31 de diciembre de 2022, la única exposición IBOR del fideicomiso es la línea de crédito sustentable BBVA, la cual está indexada a USD LIBOR. El Fideicomiso está monitoreando la transición a tasas alternativas y espera completar la transición durante la primera mitad de 2023. Las modificaciones no tienen un impacto significativo en los estados financieros consolidados del Fideicomiso y, por lo tanto, no se han realizado revelaciones sobre las mismas.

(d) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes efectivas después del 31 de diciembre de 2022 y que no ha sido adoptadas de manera anticipada

Ciertas nuevas normas e interpretaciones han sido publicadas, las cuales no aplican para el periodo de reporte al 31 de diciembre de 2022, y no han sido adoptadas de manera anticipada por el Fideicomiso. No se espera que estas normas tengan un impacto material en el Fideicomiso en los periodos de reporte actuales o futuros y en las transacciones futuras previsibles.

3. TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS

El 13 de abril de 2021, Terrafina adquirió 13 hectáreas de tierra por \$250,451 (\$12.4 millones de Dólares) (ver Nota 7).

El 24 de junio de 2021, Terrafina completó la venta de un terreno ubicado en Hermosillo por \$51,513 (\$2.5 millones de dólares) como parte de la estrategia de reciclaje de capital (ver Nota 7).

El 16 de julio de 2021 Terrafina refinanció los (i) \$3,728,587 (\$179 millones de Dólares) pendientes del préstamo sindicado a plazo no garantizado de Banamex Term Loan y (ii) los compromisos de \$300 millones de Dólares de la línea de crédito revolvente sindicada no garantizada de Citibank, a través de una nueva línea de crédito sustentable no garantizada de \$485 millones de Dólares compuesta de dos tramos: (a) un préstamo a plazo no garantizado por un monto de \$185 millones de Dólares y (b) una línea de crédito revolvente no garantizada por un monto de \$300 millones de Dólares con BBVA Bancomer y Scotiabank como organizadores principales y otras instituciones financieras (la “Nueva Línea de Crédito”). La Nueva Línea de Crédito incluyen los siguientes cambios y mejoras: (1) estará vinculada a la sustentabilidad con un indicador clave de desempeño (KPI, por sus siglas en inglés, Key Performance Indicator) a la “Certificación de construcción ecológica”, (2) una reducción en los puntos bases para las tasas de interés hasta 45 puntos base, (3) con pago de principal al vencimiento (ver Nota 14).

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

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

3. TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS (continúa)

El 11 de diciembre y 22 de diciembre de 2021, Terrafina completó la venta de dos propiedades industriales por \$924,386 (\$44.3 millones de dólares) como parte de la estrategia de reciclaje de capital (ver Nota 7).

Durante el mes de diciembre de 2021, Terrafina recompró 1,835,318 CBFI's equivalentes a \$50,876 (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 16).

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 revolvente BBVA RCF a través de una disposición de \$1,326,942 (\$65 millones de Dólares) (ver Nota 14) y del efectivo 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 16).

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 (ver Nota 14).

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 16).

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) (ver Nota 8).

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 16).

El 7 de diciembre de 2022, Terrafina celebró un contrato de negocio conjunto con Monarch Member LLC, con una participación del 50% para cada una de las partes involucradas (ver Nota 8).

El 23 de diciembre de 2022, Terrafina cerró un pagaré (no garantizado) por un monto total de \$984,660 (\$50 millones de Dólares) a un año con BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México ("BBVA"). El costo por los \$984,660 (\$50 millones de dólares) millones fue de SOFR más un margen de 95 puntos base, lo que representa 105 puntos base menos que el margen actual de la línea de crédito revolvente BBVA RCF (ver Nota 14).

El 29 de diciembre de 2022, Terrafina prepagó \$972,035 (\$50 millones de Dólares) de la línea de crédito revolvente BBVA RCF.

Durante el cuarto trimestre de 2022, Terrafina recompró 106,253 CBFI's equivalentes a \$2,873 (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 16).

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

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

4. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las principales políticas de contabilidad adoptadas para la preparación de estos estados financieros consolidados son las que se describen a continuación, mismas que han sido aplicadas uniformemente en los periodos presentados:

A. BASES DE CONSOLIDACIÓN

Los estados financieros consolidados incluyen los activos netos y los resultados de operaciones de las entidades que se mencionan a continuación, controladas por Terrafina al 31 de diciembre de 2022 y 2021. Todos los saldos y las transacciones intercompañías han sido eliminados de los estados financieros consolidados.

Subsidiarias

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

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el fideicomiso tiene la participación del 100% para todas las subsidiarias que se mencionan a continuación:

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

- Fideicomiso F/307939

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

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

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

- Fideicomiso F/128
- Fideicomiso F/129
- Fideicomiso F/824
- Fideicomiso F/666
- Fideicomiso F/2171⁽¹⁾
- Fideicomiso F/2989
- Fideicomiso F/2991
- Fideicomiso F/2996
- Fideicomiso F/3275
- Fideicomiso F/3276
- Fideicomiso F/3277
- Fideicomiso F/3457
- Fideicomiso F/3458
- Fideicomiso F/3459

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

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

4. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continúa)

A. BASES DE CONSOLIDACIÓN (continúa)

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

- Fideicomiso F/3186
- Fideicomiso F/3230
- Fideicomiso F/3231
- Fideicomiso F/3232
- Fideicomiso F/3233
- Fideicomiso F/3234
- Fideicomiso F/3235
- Fideicomiso F/3236
- Fideicomiso F/4581
- Fideicomiso F/4582
- Fideicomiso F/4583

⁽¹⁾ Fideicomiso liquidado el 4 de noviembre 2022

TF Administradora, S. de R.L. de C.V (el Administrador). Todas las operaciones relacionadas entre esta entidad y el Fideicomiso han sido eliminadas en estos estados financieros consolidados, para cumplir con los requerimientos de los estándares contables y otros fines informativos del negocio; las demás operaciones de la entidad son incluidas en los estados financieros consolidados del Fideicomiso (ver Nota 24).

B. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el porcentaje de participación del Fideicomiso en los negocios conjuntos es del 50% para ambos periodos.

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

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

- Fideicomiso F/2717
- Fideicomiso F/3485

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

- Fideicomiso F/3927⁽²⁾

⁽²⁾ Fideicomiso creado el 18 de julio 2022

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

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

4. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continúa)

C. CONVERSIÓN DE MONEDA EXTRANJERA

a. Moneda funcional y de reporte

Los conceptos que se incluyen en estos estados financieros consolidados se miden utilizando el Dólar que es la moneda funcional del Fideicomiso, ya que su entorno de generación y aplicación de efectivo, un porcentaje representativo de sus ingresos y costos, así como diversos gastos de operación son realizadas en dicha moneda. El Peso es la moneda de presentación del Fideicomiso. La moneda funcional es aplicable para todos los fideicomisos.

b. Transacciones en moneda extranjera y saldos

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Las ganancias y pérdidas cambiarias surgidas de la liquidación de estas transacciones y de la conversión de las partidas monetarias en moneda extranjera al tipo de cambio vigente a la fecha del estado consolidado de situación financiera se incluyen en la utilidad (pérdida) cambiaria en el estado consolidado de resultados integrales y otros resultados integrales, como parte de los resultados de operación.

Las partidas no monetarias no son convertidas al tipo de cambio de cierre del periodo y se miden al costo histórico (utilizando los tipos de cambio vigentes a la fecha de la transacción), a excepción de las partidas no monetarias medidas a valor razonable, que son convertidas utilizando los tipos de cambio en la fecha en que se determinó el valor razonable.

c. Conversión de moneda funcional a moneda de reporte

La conversión de los estados financieros consolidados del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se realizó de la siguiente forma:

- (i) Los activos y pasivos fueron convertidos al tipo de cambio de cierre del estado consolidado de situación financiera;
- (ii) Los componentes del activo neto fueron convertidos al tipo de cambio histórico;
- (iii) Los ingresos y gastos del estado consolidado de resultados integrales y otros resultados integrales fueron convertidos al tipo de cambio promedio mensual (correspondiente a los días en que se tuvo operación, a menos que dicho promedio no constituya una aproximación razonable del efecto acumulado de las tasas en vigor a la fecha de transacción, en cuyo caso los ingresos y gastos se convierten a las fechas de las transacciones); y
- (iv) Las diferencias cambiarias derivadas de la conversión del activo neto a sus montos históricos se registran en otros resultados integrales.

Los tipos de cambio utilizados para la preparación de estos estados financieros consolidados fueron los siguientes:

Periodo de reporte	Tipo de cambio a fin de año	Tipo de cambio promedio (*)
31 de diciembre de 2022 Dls/MXN	19.3615	20.1287
31 de diciembre de 2021 Dls/MXN	20.5835	20.2787

(*) Por los años comprendidos del 1 de enero al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

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

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

4. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continúa)

D. ARRENDAMIENTOS

Los arrendamientos en los que una parte significativa de los riesgos y beneficios de la propiedad son retenidos por el arrendador, se clasifican como arrendamientos operativos (ver Nota 25). Los ingresos por arrendamiento operativo donde el Fideicomiso opera como arrendador se reconocen en el estado consolidado de resultados integrales y otros resultados integrales sobre una base de línea recta durante el plazo de arrendamiento. Cuando el Fideicomiso ofrece incentivos a los arrendatarios (“meses de gracia”), el costo de éstos se reconoce en el periodo de arrendamiento, sobre la base de línea recta, como una reducción de los ingresos por arrendamiento. Estos incentivos se presentan en las rentas diferidas por cobrar en el estado consolidado de situación financiera.

Los otros componentes que no son de arrendamiento (matenimientos y servicios) se reconocen de acuerdo con la NIIF 15 “Ingresos por Contratos con Clientes” (ver Nota 4M y Nota 19).

Las propiedades arrendadas bajo arrendamiento operativo se incluyen en Propiedades de Inversión en el estado consolidado de situación financiera (ver Nota 7a).

El Fideicomiso realiza pagos (comisiones de arrendamiento) a ciertos agentes por servicios relacionados a la negociación de contratos de arrendamiento con los arrendatarios. Las comisiones iniciales de arrendamiento se capitalizan dentro del valor en libros de la propiedad de inversión respectiva; las cuotas de arrendamiento subsecuentes son registradas como gasto.

E. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Las propiedades que se mantienen a largo plazo para generar utilidades por arrendamiento o para apreciación de capital, o ambos, y que no son utilizadas por los propietarios, son clasificadas como Propiedades de Inversión. Las Propiedades de Inversión incluyen terrenos de dominio absoluto, edificaciones industriales de dominio absoluto y propiedades en construcción o desarrollos para uso futuro como Propiedades de Inversión. Las Propiedades de Inversión se registran inicialmente a costo de adquisición, incluyendo los costos de transacción relacionados. Después del reconocimiento inicial, las Propiedades de Inversión son medidas a su valor razonable.

El vicepresidente del área de valuación de PGIM, Inc., una compañía afiliada del Asesor y el Administrador, está a cargo de asegurarse que el proceso de valuación ofrezca estimaciones a valor razonable, con base en los reportes de avalúo preparados por valuadores inmobiliarios independientes (miembros del Instituto de Valuadores o de un organismo equivalente). El objetivo de un avalúo es calcular el valor razonable de una propiedad en una fecha específica. Las estimaciones de valor razonable requieren del ejercicio de criterios subjetivos.

El valor razonable de las Propiedades de Inversión está sujeto a diferentes supuestos y limitaciones a la fecha de valuación. Existen muchos supuestos individuales que podrían ser sustentables y razonables, y la interacción y complementación de diferentes supuestos, o el uso de diferentes metodologías aceptadas, pueden producir estimaciones muy distintas al valor de una misma propiedad.

El valor razonable de las Propiedades de Inversión es una estimación de valor y no una medida del valor de realización. Adicionalmente, dichas valuaciones podrían estar sujetas a cambios con el simple paso del tiempo.

El valor razonable de una propiedad de inversión refleja, entre otras cosas, los ingresos por arrendamientos en curso y supuestos sobre ingresos por arrendamientos futuros en virtud de las condiciones de mercado existentes. El valor razonable también refleja, sobre bases similares, cualquier salida de efectivo que se podría esperar con respecto de la propiedad.

La medición a valor razonable de propiedades en construcción se aplica sólo si se considera que el valor razonable se puede medir de forma confiable. Puede ser a veces difícil determinar de forma confiable el valor razonable de una propiedad de inversión en construcción. Para poder evaluar si el valor razonable de una propiedad de inversión en construcción se puede determinar de forma confiable, la administración toma en cuenta los siguientes factores, entre otros:

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

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

4. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continúa)

E. PROPIEDADES DE INVERSIÓN (continúa)

- Los términos y condiciones del contrato de construcción.
- El grado de avance.
- Si el proyecto/la propiedad se considera estándar (típica del mercado) o no estándar.
- El nivel de confiabilidad de las entradas de efectivo después de completada la obra.
- El riesgo de desarrollo específico de la propiedad.
- La experiencia previa con construcciones similares.
- El estado de los permisos de construcción.

Los gastos posteriores se agregan al valor en libros de la propiedad de inversión sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados a ese concepto son recibidos por el Fideicomiso y el costo de este pueda ser medido de forma confiable. Todos los demás costos de reparación y mantenimiento se cargan al estado consolidado de resultados integrales y otros resultados integrales durante el periodo financiero en el que se incurren.

Los cambios en valor razonable se registran en la utilidad (pérdida) no realizada en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.

Las Propiedades de Inversión se eliminan ya sea cuando se han dado de baja o cuando se dejan de usar de forma permanente y no se espera obtener beneficios económicos futuros por su disposición.

F. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen efectivo en bancos e inversiones en valores a corto plazo con un vencimiento inicial menor a tres meses y que están sujetas a un riesgo insignificante de cambios en valor. Los ingresos por intereses de las inversiones a corto plazo se reconocen conforme se devengan.

G. EFECTIVO RESTRINGIDO

El efectivo restringido representa fondos que se mantienen en fideicomisos de garantía para el pago de mantenimiento, intereses y el principal a largo plazo relacionados con los préstamos por pagar.

Las reservas que se incluyen en el efectivo restringido son requeridas por los otorgantes de préstamos por pagar con base en las provisiones contractuales, para cubrir pagos de intereses en caso de incumplimiento.

H. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

a. Reconocimiento, medición inicial y baja de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso forma parte de las cláusulas contractuales de un instrumento financiero.

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero expiran o cuando el activo y sustancialmente todos sus riesgos y beneficios se transfieren. Un pasivo financiero se da de baja cuando éste se extingue, cancela o expira.

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

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

4. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continúa)

H. INSTRUMENTOS FINANCIEROS (continúa)

Clasificación y medición inicial de activos financieros

Todos los activos financieros se miden inicialmente a su valor razonable.

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías:

- costo amortizado.
- valor razonable con cambios en resultados (“VRCCR”).
- valor razonable con cambios en otro resultado integral (“VRORI”).

En los periodos presentados, el Fideicomiso no tiene activos financieros categorizados como VRORI.

La clasificación anterior se determina tanto por:

- el modelo de negocio de la entidad para el manejo del activo financiero, como por,
- las características contractuales del flujo de efectivo del activo financiero.

Todos los ingresos relacionados con activos financieros se reconocen en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.

b. Medición subsecuente de activos financieros

Activos financieros a costo amortizado

Los activos financieros se miden a costo amortizado si los activos cumplen con las siguientes condiciones (y no se designan a VRCCR):

- se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros y cobrar sus flujos de efectivo contractuales; y
- los términos contractuales de los activos financieros dan lugar a flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el saldo de capital pendiente.

Después del reconocimiento inicial, éstos se miden a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Se omite el descuento cuando el efecto de este no es material. El efectivo del Fideicomiso y las cuentas por cobrar se incluyen en esta categoría de instrumentos financieros.

Deterioro de cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar

El Fideicomiso hace uso de un enfoque simplificado para contabilizar las cuentas por cobrar y reconoce la estimación para deterioro como pérdidas crediticias esperadas en el tiempo de vida del instrumento. Estos son los déficits esperados en los flujos de efectivo contractuales, considerando el incumplimiento potencial en cualquier momento durante la vida del instrumento financiero. Al calcular el deterioro, el Fideicomiso utiliza su experiencia histórica, indicadores externos e información a futuro para calcular las pérdidas crediticias esperadas utilizando una matriz de provisiones.

El Fideicomiso evalúa el deterioro de las cuentas por cobrar sobre una base colectiva, ya que tienen características compartidas de riesgo crediticio que se han agrupado con base en los días vencidos (ver Nota 12).

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

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

4. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continúa)

H. INSTRUMENTOS FINANCIEROS (continúa)

c. Clasificación y medición de pasivos financieros

Todos los pasivos financieros se miden inicialmente a su valor razonable.

Posteriormente se miden a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Los depósitos de arrendatarios y cuentas por pagar se incluyen en esta categoría de pasivos financieros. Las cuentas por pagar reconocidas son liquidadas dentro de un periodo de 60 días. Éstos se incluyen en pasivo circulante, excepto cuando sus vencimientos son mayores a 12 meses después de la fecha de cierre del ejercicio, en cuyo caso se clasifican como pasivo no circulante.

Los préstamos por pagar se contabilizan posteriormente a valor razonable (VRCR) y se reconocen en la utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos. Los préstamos por pagar incluye un bono al 31 de diciembre de 2022 y dos bonos al 31 de diciembre de 2021.

Para la mayoría de los préstamos, los valores razonables son iguales a su valor en libros, ya que el interés por pagar es muy cercano al mercado actual; sin embargo, existe una diferencia significativa en los Bonos, cuyas tasas están relacionadas con cambios en el riesgo de crédito propio, mismos efectos que son reconocidos en una reserva en los estados consolidados de variaciones en el activo neto y, los cambios en la reserva, se reconocen en otros resultados integrales (VRORI). La reserva de riesgo de crédito propio se elimina cuando los bonos son liquidados y el efecto realizado se baja a resultados acumulados

Debido a que el Fideicomiso administra y evalúa el desempeño sobre la base del valor razonable de acuerdo con su estrategia de inversión (Propiedades de Inversión), el uso de la opción de valor razonable para medir los préstamos por pagar es una práctica que es consistente con la estrategia de administración de riesgos e inversión del Fideicomiso.

Todos los cargos relacionados con intereses y cambios en el valor razonable de los pasivos financieros se reconocen en resultados.

d. Instrumentos financieros derivados

Los instrumentos financieros derivados se contabilizan a valor razonable con cambios en resultados (VRCR), excepto los derivados designados como instrumentos de cobertura en las relaciones de cobertura de flujos de efectivo, que requieren un tratamiento contable específico. Durante los periodos de reporte, el Fideicomiso no ha realizado ninguna designación como relación de cobertura.

Todos los instrumentos financieros derivados se reconocen y se miden subsecuentemente a valor razonable, estos cambios se reconocen en resultados.

I. IMPUESTOS POR RECUPERAR

Los activos por impuestos por recuperar incluyen retenciones de impuesto sobre la renta (“ISR”) acreditable y el Impuesto al Valor Agregado (“IVA”) pagado a los proveedores de bienes y servicios y declarado a la autoridad fiscal de forma periódica, en cumplimiento de la ley aplicable. La tasa vigente en todo el territorio nacional para transacciones gravadas para efectos de IVA es del 16%, salvo por un número limitado de excepciones.

J. PAGOS ANTICIPADOS

Los pagos anticipados incluyen principalmente seguros, predial y otros gastos atribuibles a las Propiedades de Inversión pagados por anticipado y que son amortizados durante el periodo de servicio.

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

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

4. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continúa)

K. COSTOS DE PRÉSTAMOS POR PAGAR

Los costos de préstamos por pagar que son directamente atribuibles a la adquisición o construcción de un activo calificado son capitalizados durante el tiempo que se requiere para completar y preparar el activo para su uso o venta. Activos calificados son aquellos que requieren de un periodo de tiempo sustancial para estar listos para su uso o para la venta. Otros costos de los préstamos por pagar se registran como gastos en el periodo en que se incurre.

L. DEPÓSITOS DE ARRENDATARIOS

Los depósitos de arrendatarios se reconocen inicialmente conforme se reciben de acuerdo con los términos del contrato de arrendamiento pertinente y son conservados por el Fideicomiso hasta el vencimiento del contrato de arrendamiento bajo ciertas circunstancias establecidas en los contratos respectivos.

De acuerdo con la NIIF 9, estas partidas se reconocen como pasivos financieros con reconocimiento inicial a valor razonable, y subsecuentemente a costo amortizado.

M. RECONOCIMIENTO DE INGRESOS

Los ingresos por rentas incluyen ingresos por arrendamiento, ingresos variables de seguros e impuestos a la propiedad. Los ingresos por arrendamiento se reconocen sobre la base de línea recta a lo largo del periodo de arrendamiento como se describe en la política contable sobre arrendamientos antes mencionada.

Los componentes que no están relacionados con el arrendamiento se reconocen de acuerdo con la NIIF 15. Para determinar el reconocimiento de estos ingresos, el Fideicomiso sigue un proceso de 5 pasos:

1. Identificar el contrato con un cliente
2. Identificar las obligaciones de desempeño
3. Determinar el precio de la transacción
4. Asignar el precio de la transacción a las obligaciones de desempeño
5. Reconocer los ingresos conforme se cumplen las obligaciones de desempeño

Los ingresos se reconocen en un momento determinado o a lo largo del tiempo, es decir, cuando o conforme el Fideicomiso cumple con las obligaciones de desempeño al transferir los bienes o servicios prometidos a sus clientes. Para los ingresos por elementos que no son de arrendamiento, siendo el ingreso principal por este concepto los ingresos por mantenimientos, el Fideicomiso satisface la obligación de desempeño conforme los clientes reciben los servicios correspondientes durante la vigencia del contrato, por lo que dichos ingresos se reconocen a lo largo del tiempo. El precio de la transacción para los ingresos por elementos que no son de arrendamiento se identifica en cada uno de los contratos y corresponde a los precios de venta independientes, asimismo, no contemplan pagos variables, financiamiento o algún otro.

El Fideicomiso obtiene otros ingresos que incluyen principalmente costos reembolsables como el suministro de agua y energía eléctrica, que son facturados a los arrendatarios. El Fideicomiso reconoce estos ingresos como agente por lo que el ingreso, en su caso, corresponde al diferencial entre el gasto incurrido por el cliente y el monto facturado por este concepto por parte del Fideicomiso y se presenta en el estado consolidado de resultados en el rubro de otros ingresos operativos.

N. HONORARIOS Y GASTOS DIVERSOS

Los honorarios y gastos diversos incluyen honorarios legales, de contabilidad, auditoría y otros honorarios profesionales. Estos se reconocen en el estado consolidado de resultados integrales y otros resultados integrales en el periodo en el que se incurren (sobre la base de lo devengado).

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

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

4. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continúa)

O. IMPUESTOS

La intención de Terrafina es operar bajo los lineamientos establecidos que le permita mantener el tratamiento de FIBRA. El Fideicomiso no será sujeto del pago de Impuesto Sobre la Renta (“ISR”), toda vez que distribuya el resultado fiscal a sus accionistas y cumpla con ciertos requisitos. El Fideicomiso cumple con los requisitos establecidos por la LISR para las FIBRAS. Basado en esto, no se han registrado provisiones para pago de impuestos en los estados financieros consolidados que se adjuntan.

P. ACTIVO NETO

Los CBFIs se clasifican como activo neto y se reconocen al valor razonable de la contraprestación (producto de la colocación) recibida por Terrafina. Los costos por transacción de la colocación originados por la emisión de CBFIs se reconocen en el activo neto como una reducción en las recaudaciones de los CBFIs con los que se relacionan los costos.

Cualquier pago de distribuciones en efectivo será a discreción del Comité Técnico y dependerá de los resultados de las operaciones del Fideicomiso, situación económica y otros factores que el Comité Técnico considere relevantes.

Cualquier contraprestación pagada, en la compra de CBFIs emitidas por el Fideicomiso, incluyendo los costos directamente atribuibles a dicha adquisición, se reconocen como una disminución del activo neto hasta que los CBFIs se cancelan o se vuelvan a emitir.

Q. ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES

El Fideicomiso optó por presentar el estado de resultados y otros resultados integrales en un solo estado financiero. Los costos y gastos fueron clasificados atendiendo a su función y no a su naturaleza por considerarse que esta presentación provee más relevancia y valor de la información a los usuarios de estos estados financieros consolidados.

R. UTILIDAD POR CBFIs

La utilidad por CBFIs básico se calcula dividiendo las utilidades del Fideicomiso atribuibles a los titulares de CBFIs entre el número promedio ponderado de CBFIs circulantes durante el periodo financiero.

La utilidad básica y diluida por CBFIs es como sigue:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Utilidad básica y diluida (Pesos)	\$ 8.72	\$ 7.81
Utilidad del período	6,795,132	6,175,549
Promedio ponderado de CBFIs	779,577,763	790,560,831

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

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

4. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continúa)

S. ADQUISICIÓN DE ACTIVOS CLASIFICADOS COMO PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Es necesario llevar a cabo un análisis profundo y determinar si una adquisición de Propiedades de Inversión debe reflejarse contablemente como la adquisición de un activo o grupo de activos o en su caso como una combinación de negocios de conformidad con la NIIF 3 Combinaciones de negocios (“NIIF 3”). De acuerdo con el análisis realizado, la administración del Fideicomiso determinó registrar las compras de Propiedades de Inversión como adquisición de activos.

La administración determina que las adquisiciones no cumplieron con la definición de un negocio como es requerido por la NIIF 3 para calificar como una combinación de negocios, ya que Terrafina no retuvo ningún proceso comercial sustancial, empleados o sistemas operacionales de los vendedores, para la operación de las Propiedades de Inversión posterior a la adquisición. No existieron adquisiciones de propiedades de inversión durante 2022. Las compras de propiedades de inversión que llevó a cabo el Fideicomiso en 2021 calificaron como compras de activo.

5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Las actividades del Fideicomiso lo exponen a una variedad de riesgos financieros; riesgo de mercado (incluyendo riesgo cambiario, riesgo de precio, riesgo de flujo de efectivo y tasas de interés a valor razonable), riesgo crediticio, riesgo de liquidez, estimación de valor razonable, riesgo financiero y administración de riesgos de activos netos. No existen cambios en las políticas de gestión de riesgos durante los periodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

a. Riesgo de mercado

Riesgo cambiario

El Fideicomiso está expuesto al riesgo cambiario derivado de la exposición a divisas diferentes a su moneda funcional en sus operaciones, en especial con respecto de las Propiedades de Inversión, los contratos de arrendamiento y los préstamos por pagar que en su mayoría han sido expresados en Dólares. El riesgo de divisas también puede derivarse de los servicios prestados por proveedores extranjeros.

El Fideicomiso no ha implementado un instrumento de cobertura para amortizar el efecto cambiario en los tipos de cambio, básicamente porque sus inversiones e ingresos están denominados en Dólares.

El efecto acumulado en los activos netos derivado de la conversión de activos y pasivos denominados en Dólares a Pesos mexicanos por los periodos que terminaron al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se muestran a continuación:

	<u>31 de diciembre de 2022</u>		<u>31 de diciembre de 2021</u>
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	\$ 8,120,766	\$	10,319,798

Un estudio de sensibilidad preparado por la administración muestra la forma en que las variaciones en los tipos de cambio afectan a los activos netos al 31 de diciembre de 2022 y 2021 como resultado de la conversión de la moneda funcional a la moneda de reporte, se muestra a continuación:

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

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (continúa)

Análisis de sensibilidad	10% (+) (-) 31 de diciembre de 2022	10% (+) (-) 31 de diciembre de 2021
Tasa de cambio	19.3615	20.5835
Debilitamiento del peso	21.2977	22.6419
Fortalecimiento del peso	17.4254	18.5252
Activos netos atribuible a los inversionistas	\$36,600,718	\$33,216,561
Activos netos atribuible a los inversionistas ajustados (debilidad)	40,260,790	36,538,217
Activos netos atribuible a los inversionistas ajustados (fortaleza)	32,940,646	29,894,905

Riesgo de precio

El Fideicomiso está expuesto a riesgos de precio respecto de las Propiedades de Inversión y arrendamientos de mercado. El Fideicomiso utiliza sus conocimientos locales y su experiencia aunada a la de los administradores locales de las propiedades para reducir al mínimo dichos riesgos (ver Nota 7a).

Las rentas futuras fueron calculadas en función de la ubicación, el tipo y la calidad de las propiedades, y teniendo en cuenta la información de mercado y proyecciones a la fecha de valuación. Si las rentas de mercado asumidas en el análisis de flujo de caja descontado aumentan o disminuyen en un 10%, el valor en libros de las Propiedades de Inversión sería un estimado de \$401 millones menos o más, respectivamente.

Si los ingresos por arrendamiento y gastos, tasas de descuento y tasas de capitalización utilizadas en el análisis aumentan o disminuyen en un 10%, el valor en libros de las Propiedades de Inversión sería un estimado de \$5,241 millones menos o más, respectivamente.

Riesgo de flujo de efectivo y tasas de interés

El Fideicomiso no tiene importantes activos que devenguen intereses, sus ingresos y flujos de efectivo operativos son sustancialmente independientes de los cambios en las tasas de interés de mercado, excepto por los préstamos por pagar. Los préstamos por pagar emitidos a tasa de interés variable exponen al Fideicomiso a riesgo de tasa de interés. La exposición del Fideicomiso al riesgo por cambios en tasas de interés se relaciona en gran medida con los préstamos a largo plazo contraídos por las mismas. El Fideicomiso administra su riesgo por tasa de interés a través de una combinación de préstamos a tasa fija y a tasa variable. En términos generales, los préstamos a corto plazo pueden estar sujetos a una tasa flotante, mientras que los préstamos a plazos más largos usualmente están sujetos a una tasa fija. El riesgo de cambios en tasa de interés variable relacionados con los préstamos por pagar contraídos se reduce debido al uso de instrumentos financieros derivados.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el 69.7% y 81.1% de los préstamos por pagar están a tasa fija y el remanente está a tasa variable, respectivamente. Todos los créditos utilizados están denominados en Dólares.

Con la finalidad de cubrir dicho riesgo, el Fideicomiso mantiene instrumentos financieros derivados (ver Nota 11).

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

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (continúa)

La exposición del endeudamiento del Fideicomiso a cambios en tasas de interés y las fechas contractuales de revaluación de los préstamos al final del periodo de reporte se muestra a continuación:

	<u>2022</u>	<u>% total de los préstamos</u>	<u>2021</u>	<u>% total de los préstamos</u>
Préstamos a tasas variables	\$ 5,216,132	30%	\$ 3,826,325	19%
Préstamos a tasas fija – fechas de revisión o de vencimiento:				
Menos de 1 año	-	0%	2,132,672	11%
De 1 – 2 años	-	0%	-	-
Mayor a 2 años	11,986,985	70%	14,244,915	70%
	<u>\$ 17,203,117</u>	<u>100%</u>	<u>\$ 20,203,912</u>	<u>100%</u>

Riesgo de instrumentos utilizados

El nocional de los instrumentos derivados contratados por el Fideicomiso, más el monto de principal indizado a una tasa fija suman aproximadamente el 82% y 91% del saldo insoluto de los préstamos al 31 de diciembre de 2022 y 2021, respectivamente. El precio de ejercicio del CAP es 3% para 2022 y para la opción de tasa fija era 1.768% para 2021; y las tasas variables de los préstamos se sitúan entre 200 y 205 puntos base por arriba de la tasa de referencia (3 meses Libor).

Los derivados requieren la liquidación del interés neto por cobrar o pagar cada 90 días. Las fechas de liquidación coinciden con las fechas en que se pagan intereses sobre la deuda subyacente.

Descontinuación de tasa LIBOR

En julio de 2017, la Autoridad de Conducta Financiera del Reino Unido (la "FCA") (la autoridad que regula LIBOR) anunció que tiene la intención de dejar de obligar a los bancos a presentar tasas para el cálculo de LIBOR después de 2021. Posteriormente, la FCA anunció el 5 de marzo de 2021 que la LIBOR dejará de publicarse para la configuración de LIBOR en USD de una semana y dos meses inmediatamente después del 31 de diciembre de 2021, y las configuraciones restantes de LIBOR en USD inmediatamente después del 30 de junio de 2023. Actualmente no hay certeza con respecto a la utilización futura de LIBOR o de cualquier tasa de reemplazo en particular (aunque la tasa de financiamiento garantizada a un día se ha propuesto como una alternativa a la LIBOR en USD). Los participantes del mercado anticipan que los instrumentos financieros vinculados a LIBOR requerirán una transición a una tasa de referencia alternativa si LIBOR ya no está disponible. Los acuerdos de préstamos basados en LIBOR del Fideicomiso y los arreglos de préstamo generalmente especifican tasas de referencia alternativas, como la tasa preferencial y la tasa de fondos federales, respectivamente. Aún no se puede determinar el efecto potencial de la interrupción de LIBOR en los gastos por intereses del Fideicomiso y cualquier cambio en las tasas de interés de referencia podría aumentar los costos de financiamiento del Fideicomiso y/o dar lugar a desajustes entre las tasas de interés de las inversiones del Fideicomiso y los financiamientos correspondientes. La administración está negociando una tasa de referencia de reemplazo para LIBOR antes de la interrupción del 30 de junio de 2023 y no anticipa un impacto relevante en los estados financieros consolidados del Fideicomiso.

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

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (continúa)

b. Riesgo crediticio

El Fideicomiso no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. Se han implementado políticas para garantizar que los contratos de arrendamiento se realicen con clientes que tengan un historial crediticio adecuado. Para minimizar dicho riesgo, el Fideicomiso tiene depósitos en garantía o fianzas. Las transacciones en efectivo están limitadas a instituciones financieras de alta calidad crediticia, estas instituciones son seleccionadas tomando en cuenta ciertos criterios corporativos y se van monitoreando cada trimestre. El Fideicomiso tiene como objetivo limitar la cantidad de exposición crediticia a cualquier institución financiera. Además, el Fideicomiso cubre su riesgo de crédito a través del análisis detallado de los clientes con los que ha celebrado contratos de arrendamiento enfocados en clientes triple "A", que aseguran el retorno de la inversión.

Las cuentas por cobrar se dan de baja cuando no existe una expectativa razonable de recuperación, los cuales incluyen, entre otros, que el cliente no sugiera un plan de pagos y la imposibilidad de realizar pagos contractuales.

c. Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se gestiona mediante el mantenimiento de efectivo y equivalentes de efectivo suficientes, la disponibilidad de financiamiento por medio de una cantidad adecuada de opciones de crédito comprometidas y la habilidad para liquidar posiciones de mercado.

En el transcurso normal de operaciones, el Fideicomiso firma contratos de crédito con ciertas entidades crediticias para financiar sus operaciones de inversión inmobiliaria. Las condiciones económicas desfavorables podrían incrementar los costos relacionados a préstamos por pagar, limitar el acceso a los mercados de capital o dar lugar a que las entidades de crédito no extiendan el crédito al Fideicomiso.

No existe ninguna garantía de que los esquemas de préstamo del Fideicomiso o de que la capacidad de obtener un apalancamiento seguirá disponible o, en caso de seguir disponibles, que conlleven los mismos términos y condiciones que sean aceptables para el Fideicomiso. Incluso, dichos contratos de crédito incluyen, entre otras condiciones, eventos de incumplimiento y varios acuerdos y representaciones. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fideicomiso no tenía préstamos por pagar vencidos.

Una baja en el valor de mercado de los activos del Fideicomiso también podría tener consecuencias adversas en los casos en que el Fideicomiso se haya financiado con base en el valor razonable de activos específicos. Una caída en el valor de mercado de dichos activos puede causar que el prestador exija al Fideicomiso garantías adicionales o que devuelvan las cantidades prestadas.

En caso de que la cartera actual y las obligaciones de inversión del Fideicomiso no se hayan refinanciado extendido a la fecha de su vencimiento y/o de que el Fideicomiso deba pagar dichos préstamos por pagar y obligaciones, la administración considera que el pago de estas podría ser cubiertas con el flujo de efectivo operacional, contribuciones de inversionistas, un nuevo refinanciamiento de deuda y las ventas de inversiones en bienes raíces.

Si el Fideicomiso se ve en la necesidad de vender sus inversiones de forma expedita para cumplir con los anteriores compromisos, el Fideicomiso puede realizarlas a su valor razonable de la fecha en que se pueda requerir un valor considerablemente menor al valor en que dichas inversiones se registraron en el pasado.

La siguiente tabla muestra el análisis de los pasivos presentados para el periodo entre la fecha de los estados consolidados de situación financiera y la fecha de su vencimiento. Los montos mostrados en la siguiente tabla corresponden al flujo de efectivo no descontado, incluyendo intereses.

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

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (continúa)

31 de diciembre de 2022							
	3 meses	1 año	1 - 2 años	2 - 7 años	Total de flujos de efectivo contractuales	Valor en libros	
Préstamos por pagar	\$ 262,773	\$ 968,075	\$ -	\$ 15,972,269	\$ 18,017,267	\$ 17,203,117	
Depósitos de arrendatarios	29,971	37,532	91,704	250,298	409,505	409,505	
Cuentas por pagar	-	384,875	-	134,668	519,543	519,543	
	\$ 292,744	\$ 1,390,482	\$ 91,704	\$ 16,357,235	\$ 18,946,315	\$ 18,132,165	

31 de diciembre de 2021							
	3 meses	1 año	1 - 2 años	2 - 7 años	Total de flujos de efectivo contractuales	Valor en libros	
Préstamos por pagar	\$ 18,378	\$ 2,132,672	\$ -	\$ 18,052,862	\$ 19,284,991	\$ 20,203,912	
Depósitos de arrendatarios	39,152	37,541	323,797	-	400,490	400,490	
Cuentas por pagar	-	476,868	-	137,233	614,101	614,101	
	\$ 57,530	\$ 2,647,081	\$ 323,797	\$ 18,190,095	\$ 20,299,583	\$ 21,218,503	

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los préstamos por pagar incluyen intereses por pagar de \$262,773 y \$261,763, respectivamente.

d. Riesgo de activos netos

El Fideicomiso define las contribuciones que se administran como los activos netos totales del Fideicomiso. Los objetivos del Fideicomiso al administrar los activos netos son:

- Proteger la capacidad del Fideicomiso para continuar operando como negocio en marcha, de modo que puedan continuar realizando inversiones múltiples a cambio de utilidades por apreciación de capital, ingresos por inversión (tales como “ingresos por arrendamiento”, “dividendos” o “intereses”), o ambos.
- Poder ofrecer una utilidad adecuada a los inversionistas con base en el nivel de riesgo asumido.
- Tener a su disposición los recursos financieros necesarios que permitan al Fideicomiso invertir en áreas que puedan generar beneficios futuros.
- Mantener suficientes recursos financieros con el fin de mitigar riesgos y sucesos no previstos.

La administración del Fideicomiso revisa de manera trimestral el cumplimiento de las obligaciones de hacer y de no hacer de los préstamos por pagar vigentes.

6. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES CRÍTICOS

La administración prepara estimaciones y supuestos basados en la experiencia histórica ajustada por condiciones actuales de mercado y otros factores. Los resultados reales pueden diferir de las estimaciones y supuestos.

Estimación del valor razonable de Propiedades de Inversión

La mejor evidencia de valor razonable son los precios actuales en un mercado activo de Propiedades de Inversión similares.

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

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

6. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES CRÍTICOS (continúa)

El Fideicomiso determina el valor razonable de las Propiedades de Inversión con base en los reportes de avalúo preparados por valuadores independientes de conformidad con las normas internacionales de valuación con base en precios comparables del mercado local o en las entradas de flujos de efectivo netos descontados para mostrar el valor utilizando un método de flujos de efectivo descontados. Las valuaciones se realizan con base en los flujos de efectivo futuros esperados sustentados por el plazo de arrendamientos existentes u otros contratos y arrendamientos de mercado actuales de propiedades en ubicaciones y condiciones similares, gastos operativos de inmuebles relacionados y tasas de descuento que reflejan las estimaciones de mercado sobre la incertidumbre en la cantidad y la temporalidad de los flujos de efectivo (ver Nota 7a para mayor detalle sobre los criterios).

Valor razonable de los instrumentos financieros derivados y otros instrumentos financieros

El valor razonable de los instrumentos financieros derivados no negociados en un mercado activo (por ejemplo, instrumentos financieros derivados fuera del mercado regulado) es determinado usando técnicas de valuación. El Fideicomiso determina el valor razonable de los derivados y otros instrumentos financieros con base en la valuación preparada por un valuador externo (ver Nota 7d para mayor detalle sobre los criterios).

Valor razonable de los préstamos por pagar

El valor razonable de los préstamos por pagar se determina utilizando técnicas de valuación. El Fideicomiso determina el valor razonable de los préstamos por pagar con base en la valuación preparada por un externo. El Fideicomiso ha utilizado métodos de valuación generalmente aceptados (ver Nota 7c para mayor detalle sobre los criterios).

7. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE

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

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

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

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

a. Propiedades de Inversión

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

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

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

7. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (continúa)

a. Propiedades de Inversión (continúa)

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.

Los siguientes datos no observables fueron utilizados por el valuador independiente basado en el método de flujos de efectivo descontados:

Datos no observables más significativos:

- Tasa de descuento: La tasa interna de rendimiento (“tasa interna de rentabilidad” o “TIR”) es la tasa única que descuenta todos los beneficios futuros de activos a valor presente neto. La tasa de descuento utilizada al 31 de diciembre de 2022 y 2021 fue 9.57% (rangos entre 8.00% a 13%) 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 31 de diciembre de 2022 y 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 31 de diciembre de 2022 y 2021 fue entre 2% y 5%, y para la pérdida por cobranza 1% para ambos años.

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

7. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (continúa)

b. Inversiones a través del método de participación

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

c. Préstamos por pagar

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

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

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

La tasa de descuento resultante de sumar a la tasa de interés de referencia el riesgo de crédito de deudas comparables, al 31 de diciembre de 2022 y 2021, oscila entre el 4.75% y el 7.25% 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 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 14. 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. Dichos instrumentos financieros derivados se manejan en el mercado extrabursátil (“Over the counter” u “OTC” por sus siglas en inglés) y se clasifican en el Nivel 2 de la jerarquía de valor razonable.

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

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

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

7. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (continúa)

Mediciones de valor razonable al 31 de diciembre de 2022

	Costo	Cantidades medidas a valor razonable	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
<u>Activos:</u>					
Propiedades de inversión	\$ 42,763,270	\$ 52,411,408	\$ -	\$ -	\$ 52,411,408
Inversiones a través del método de participación	119,427	539,639	-	-	539,639
Instrumentos financieros derivados	8,782	25,139	-	25,139	-
Activos totales	\$ 42,891,479	\$ 52,976,186	\$ -	\$ 25,139	\$ 52,951,047
<u>Pasivos:</u>					
Préstamos por pagar	\$ 18,017,269	\$ 17,203,117	\$ -	\$ 17,203,117	\$ -
Pasivos totales	\$ 18,017,269	\$ 17,203,117	\$ -	\$ 17,203,117	\$ -

Mediciones de valor razonable al 31 de diciembre de 2021

	Costo	Cantidades medidas a valor razonable	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
<u>Activos:</u>					
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
<u>Pasivos:</u>					
Préstamos por pagar	\$ 19,284,991	\$ 20,203,912	\$ -	\$ 20,203,912	\$ -
Pasivos totales	\$ 19,284,991	\$ 20,203,912	\$ -	\$ 20,203,912	\$ -

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

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

7. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (continúa)

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

	<u>Mediciones a valor razonable utilizando datos no observables significativos</u>						
	<u>(Nivel 3)</u>						
	Saldo inicial 01/01/2022	Utilidad (pérdida) neta realizada y no realizada	Conversión de moneda	Adquisiciones y mejoras capitalizables	Disposiciones	Saldo final 31/12/22	Utilidad (pérdida) no realizada por los doce meses terminados 31/12/22
Activos:							
Propiedades de inversión	\$ 50,812,050	\$ 3,706,195	\$ (3,208,183)	\$ 1,133,728	\$ (32,382)	\$ 52,411,408	\$ 3,668,766
Inversiones a través del método de participación	889,741	103,132	(26,115)	126,459	(553,578)	539,639	58,020
Activos totales	\$ 51,701,791	\$ 3,809,327	\$ (3,234,298)	\$ 1,260,187	\$ (585,960)	\$ 52,951,047	\$ 3,726,786

	<u>Mediciones a valor razonable utilizando datos no observables significativos</u>						
	<u>(Nivel 3)</u>						
	Saldo inicial 01/01/2021	Utilidad (pérdida) neta realizada y no realizada	Conversión de moneda	Adquisiciones y mejoras capitalizables	Disposiciones	Saldo final 31/12/21	Utilidad (pérdida) no realizada por los doce meses terminados 31/12/21
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	106,278	23,804	-	(18,114)	889,741	11,106
Activos totales	\$ 47,378,082	\$ 2,995,549	\$ 1,155,493	\$ 766,681	\$ (594,014)	\$ 51,701,791	\$ 2,911,584

Al 31 de diciembre de 2022, las mejoras capitalizables del Fideicomiso son \$1,133,728. Al 31 de diciembre de 2021, las adquisiciones y mejoras capitalizables fueron \$254,748 y \$511,933, respectivamente.

Las inversiones a través del método de participación son consideradas en las mediciones a valor razonable utilizando datos no observables por las propiedades de inversión que se tienen en los negocios en conjunto.

8. INVERSIONES A TRAVÉS DEL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN

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

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

El 7 de Diciembre de 2022, Terrafina celebró un contrato de negocio conjunto con Monarch Member LLC (“Monarch Member”) para la inversión a través del Fideicomiso F/3927 en la adquisición, desarrollo y arrendamiento de propiedades comerciales en México.

Al 31 de diciembre de 2022 el Fideicomiso tenía 50% de participación en los contratos de negocio conjunto firmados con American Industries, Avante y Monarch Member y en 2021 el Fideicomiso tenía 50% de participación en los contratos de negocio conjunto firmados con American Industries y Avante.

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

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

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

A continuación, se presenta una conciliación de los movimientos de valores en libros al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021:

	Al 31 de diciembre 2022				Al 31 de diciembre de 2021			
	Fid. 2717	Fid. 3485	Fid. 3927	Total	Fid. 2717	Fid. 3485	Fid. 3927	Total
Saldo inicial	\$ 751,312	\$ 138,429	\$ -	\$ 889,741	\$ 683,470	\$ 94,303	\$ -	\$ 777,773
Contribuciones (distribuciones) de capital	(529,822)	102,357	346	(427,119)	(39,387)	28,834	-	(10,553)
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	85,755	17,382	(5)	103,132	85,236	13,658	-	98,894
Conversión de divisas	(18,803)	(7,307)	(5)	(26,115)	21,993	1,634	-	23,627
Saldo al final del periodo	\$ 288,442	\$ 250,861	\$ 336	\$ 539,639	\$ 751,312	\$ 138,429	\$ -	\$ 889,741

A continuación, se presenta información financiera resumida de los negocios conjuntos:

Estados de situación financiera resumidos	Al 31 de diciembre de 2022				Al 31 de diciembre de 2021			
	Fid. 2717	Fid. 3485	Fid. 3927	Total	Fid. 2717	Fid. 3485	Fid. 3927	Total
Activo								
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 23,898	\$ 17	\$ -	\$ 23,915	\$ 1,030	\$ 2	\$ -	\$ 1,032
Cuentas por cobrar	8,806	5,183	-	13,989	1,809	2,364	-	4,173
Rentas diferidas por cobrar	18,138	2,645	-	20,783	13,351	3,178	-	16,529
Otros activos	29,258	21,232	1,241	51,731	7,735	11,653	-	19,388
Total activo - circulante	80,100	29,076	1,241	110,417	23,925	17,197	-	41,122
Propiedades de inversión	1,492,384	485,393	-	1,977,777	1,491,892	261,710	-	1,753,602
Total de activo - no circulante	1,492,384	485,393	-	1,977,777	1,491,892	261,710	-	1,753,602
Total activos	\$1,572,484	\$ 514,469	\$ 1,241	\$2,088,194	\$1,515,817	\$ 278,907	\$ -	\$1,794,724
Pasivo								
Préstamos por pagar	966,865	-	-	966,865	-	-	-	-
Proveedores y otras cuentas por pagar	18,741	9,288	568	28,597	3,854	192	-	4,046
Total de pasivos - circulantes	985,606	9,288	568	995,462	3,854	192	-	4,046
Depósitos de arrendatarios	9,997	3,457	-	13,454	9,341	1,856	-	11,197
Total de pasivos - no circulantes	9,997	3,457	-	13,454	9,341	1,856	-	11,197
Total pasivos	995,603	12,745	568	1,008,916	13,195	2,048	-	15,243
Activos netos	\$ 576,881	\$ 501,724	\$ 673	\$1,079,278	\$1,502,622	\$ 276,859	\$ -	\$1,779,481
Participación de fideicomiso (%)	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
Participación de fideicomiso (\$)	\$ 288,441	\$ 250,862	\$ 337	\$ 539,639	\$ 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
por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

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

Estados de resultados integrales resumidos	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022				Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2021			
	Fid. 2717	Fid. 3485	Fid. 3927	Total	Fid. 2717	Fid. 3485	Fid. 3927	Total
Ingresos:								
Ingresos por arrendamiento	\$ 121,633	\$ 16,363	\$ -	\$ 137,996	\$ 116,559	\$ 15,207	\$ -	\$ 131,766
Utilidad (pérdida) no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	90,898	19,354	-	110,251	66,336	13,311	-	79,647
Otros ingresos	519	733	783	2,035	4,877	1,828	-	6,705
Total de ingresos	213,049	36,450	783	250,282	187,772	30,346	-	218,118
Gastos:								
Gastos operativos	9,681	1,959	-	11,639	13,768	2,007	-	15,775
Honorarios y gastos diversos	31,858	(272)	1,305	32,891	3,532	1,021	-	4,553
Total de gastos	41,539	1,687	1,305	44,530	17,300	3,028	-	20,328
Total utilidad (pérdida) del periodo	\$ 171,510	\$ 34,764	\$ (522)	\$ 205,752	\$ 170,472	\$ 27,318	\$ -	\$ 197,790.00
Participación de fideicomiso (%)	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
Participación de fideicomiso (\$)	\$ 85,755	\$ 17,382	\$ (261)	\$ 102,876	\$ 85,236	\$ 13,658	\$ -	\$ 98,894

9. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El detalle de otras cuentas por cobrar se muestra a continuación:

	<u>31 de diciembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Cuenta por cobrar por venta de propiedades de inversión	\$ 151,054	\$ 168,145
Pagos adelantados de construcción	214,616	139,476
IVA acreditable pendiente de pago	13,636	10,983
Depósitos de garantía	1,269	8,226
Otros	43,572	1,497
Total	\$ 424,147	\$ 328,327
Otras cuentas por cobrar no circulante	\$ 131,077	\$ 139,350
Otras cuentas por cobrar circulante	\$ 293,070	\$ 188,977

10. IMPUESTOS POR RECUPERAR

El detalle de los impuestos por recuperar se muestra a continuación:

	<u>31 de diciembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Impuesto al valor agregado ("IVA") por recuperar	\$ 143,283	\$ 94,339
ISR retenido	1,870	2,756
Total	\$ 145,153	\$ 97,095

Durante el 2022 y 2021, las autoridades fiscales mexicanas reembolsaron al Fideicomiso \$106 millones de Pesos (\$5.7 millones de Dólares) y \$91 millones de Pesos (\$4.5 millones de Dólares) por concepto de IVA, respectivamente.

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

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

11. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

El Fideicomiso cuenta con coberturas económicas representadas por contratos de derivados de tipo de tasas de interés con el fin de cubrir los impactos potenciales de fluctuaciones de tasas de interés de los préstamos por pagar que se describen en la Nota 14. Los instrumentos financieros derivados incluyen Caps de tasas de interés y opciones de tasa fija. Los Caps de tasas de interés establecen que en el caso de que la tasa LIBOR subyacente fuera mayor que el precio de ejercicio, la contraparte pagará al Fideicomiso una cantidad igual a la diferencia entre el precio de ejercicio y la tasa LIBOR en forma mensual o trimestral. Las opciones de tasa fija establecen que en el caso de que las tasas subyacentes de la tasa LIBOR incrementasen en la fecha de ejecución (conforme a lo definido en el contrato), el Fideicomiso tendrá el derecho de recibir de la contraparte, una suma en efectivo equivalente al valor razonable del instrumento financiero de tasa de interés de las características descritas en el contrato del instrumento financiero de opción de tasa fija, en particular en relación con el precio de ejercicio y vencimiento.

Para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, la relación entre precio ejercido y la tasa LIBOR resulto en un reembolso de intereses por la contraparte al Fideicomiso por \$5,398. El reembolso de intereses se reconoce en resultados y otros resultados integrales en gastos financieros netos (ver Nota 23).

Las operaciones de instrumentos financieros derivados al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, se resumen como se muestra a continuación:

31 de diciembre de 2022							
Derivado	Banco	Importe nacional (Dls)	Tasa variable subyacente	Precio de ejercicio	Valor razonable	Fecha de celebración de operación	Fecha de vencimiento
Caps	JP Morgan	100,000	3M LIBOR	3.000%	\$ 25,139	25 de julio de 2022	23 de julio de 2023
Total					<u>\$ 25,139</u>		
31 de diciembre de 2021							
Derivado	Banco	Importe nacional (Dls)	Tasa variable subyacente	Precio de ejercicio	Valor razonable	Fecha de celebración de operación	Fecha de vencimiento
Opciones de tasa fija	Barclays	105,000	3M LIBOR	1.768%	\$ -	18 de mayo de 2017	4 de octubre de 2021
Total					<u>\$ -</u>		

12. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, las cuentas por cobrar vencidas, así como el análisis de la antigüedad de saldos con clientes, se integra como sigue:

		< 3 meses	3 – 6 meses	>6 meses	Total
2022	\$	49,491	\$ 4,452	\$ 112,133	\$ 166,076
2021	\$	101,639	\$ 8,018	\$ 122,171	\$ 231,828

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

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

12. CUENTAS POR COBRAR (continúa)

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la reserva de cuentas incobrables se integra como sigue:

	<u>31 de diciembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Saldo inicial	\$ 113,779	\$ 118,891
Incrementos	61,429	77,849
Disminuciones	(52,543)	(76,808)
Cancelaciones	(24,258)	(10,888)
Efectos de conversión	2,662	4,735
Al final del periodo	<u>\$ 101,069</u>	<u>\$ 113,779</u>

Las cuentas por cobrar se aproximan a su valor razonable por ser de corto plazo. Las cuentas por cobrar están mayormente denominadas en Dólares.

13. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

El detalle de los instrumentos financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se muestra a continuación:

Activos	Clasificación	<u>31 de diciembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
<i>Activo no circulante</i>			
Rentas diferidas por cobrar	costo amortizado	\$ 285,655	\$ 287,220
Otras cuentas por cobrar	costo amortizado	131,077	139,350
Efectivo restringido	costo amortizado	30,473	32,356
Total activo financiero no circulante		\$ 447,205	\$ 458,926
<i>Activo circulante</i>			
Otras cuentas por cobrar	costo amortizado	\$ 293,070	\$ 188,977
Instrumentos financieros derivados	VRCR	25,139	-
Rentas diferidas por cobrar	costo amortizado	46,622	3,217
Cuentas por cobrar	costo amortizado	65,007	118,049
Efectivo y equivalentes de efectivo	costo amortizado	733,100	1,834,691
Total activo financiero circulante		\$ 1,162,938	\$ 2,144,934
Pasivos			
<i>Pasivo no circulante</i>			
Préstamos por pagar	VRCR/Riesgo de crédito propio en ORI	\$ 15,972,269	\$ 18,052,862
Depósitos de arrendatarios	costo amortizado	342,002	323,797
Cuentas por pagar	costo amortizado	134,668	137,233
Total pasivo financiero no circulante		\$ 16,448,939	\$ 18,513,892
<i>Pasivo circulante</i>			
Préstamos por pagar	VRCR/Riesgo de crédito propio en ORI	\$ 1,230,848	\$ 2,151,050
Depósitos de arrendatarios	costo amortizado	67,503	76,693
Cuentas por pagar	costo amortizado	384,875	476,868
Total pasivo financiero circulante		\$ 1,683,226	\$ 2,704,611

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

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

14. PRÉSTAMOS POR PAGAR

Los préstamos por pagar se muestran a continuación:

Entidad crediticia/ Instrumento	31 de diciembre 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	\$ 9,896,911	\$ 9,082,760	\$ 10,521,554	\$ 11,387,194	Fijo - 4.962%	Julio, 2029	I
BBVA Term Loan	3,624,528	3,624,529	3,826,325	3,826,325	3 meses Libor + 2.05% [4]	Julio, 2026	I
Metlife	2,904,225	2,904,225	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
BBVA RCF ^[6]	622,386	622,386	-	-	3 meses Libor + 2.00% ^[4]	Julio, 2026 ^[7]	I
BBVA Promissory Note	969,217	969,217	-	-	1 mes SOFR + 0.95%	Diciembre, 2023	I
Total de préstamos por pagar	\$ 18,017,267	\$ 17,203,117	\$ 19,284,991	\$ 20,203,912			

[1] p.a. = por año.

[2] Al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, la tasa LIBOR a 3 meses fue de 4.76729% y 0.20913%, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2022 la tasa SOFR a 1 mes fue de 4.35806%.

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

[4] El margen aplicable 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 julio de 2021, en función del refinanciamiento mencionado en la nota 3, Terrafina repagó la línea de crédito con Banamex por el monto de \$3,728,587 usando el efectivo disponible de la Nueva Línea de Crédito BBVA Term Loan por \$3,774,188 (US\$185 millones).

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

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

El 18 de mayo de 2022, Terrafina hizo una disposición de \$341,329 (\$17 millones de Dólares) de la línea de crédito revolvente BBVA RCF.

El 22 de diciembre de 2022, Terrafina cerró un pagaré (no garantizado) por un monto total de \$984,660 (\$50 millones de Dólares) a un año con BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México ("BBVA"). El costo por los \$984,660 (\$50 millones de dólares) millones fue de SOFR más un margen de 95 puntos base, lo que representa 105 puntos base menos que el margen actual de la línea de crédito revolvente BBVA RCF.

El 29 de diciembre de 2022, Terrafina prepagó \$972,035 (\$50 millones de Dólares) de la línea de crédito revolvente BBVA RCF.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los préstamos de Metlife están garantizados con Propiedades de Inversión con un valor razonable agregado estimado de \$7,988,168 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
por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

14. PRÉSTAMOS POR PAGAR (continúa)

Al 31 de diciembre de 2022 y 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>
2022	\$	1,230,848	\$	-	\$	15,972,269	\$	17,203,117
2021	\$	2,151,050	\$	-	\$	18,052,862	\$	20,203,912

Todos los préstamos por pagar están denominados en Dólares. Terrafina cuenta con un beneficio de no pagar principal del préstamo por pagar de Metlife hasta febrero 2024. BBVA Term Loan, BBVA línea de crédito revolving, BBVA pagaré y el BONO 2029 no están sujetos a amortizaciones de capital hasta sus fechas de vencimiento respectivas.

Durante 2022 y 2021, el Fideicomiso realizó pagos de principal sobre los créditos contratados, de la siguiente manera:

31 de diciembre de 2022										
Banco	Trimestre 1		Trimestre 2		Trimestre 3		Trimestre 4		Total	
BBVA RCF	\$	-	\$	-	\$	-	\$	972,035	\$	972,035
	\$	-	\$	-	\$	-	\$	972,035	\$	972,035

31 de diciembre de 2021										
Banco	Trimestre 1		Trimestre 2		Trimestre 3		Trimestre 4		Total	
Citibank	\$	91,059	\$	69,994	\$	3,613,340	\$	-	\$	3,774,393
	\$	91,059	\$	69,994	\$	3,613,340	\$	-	\$	3,774,393

Los contratos establecen, entre otras, las siguientes causales de incumplimiento: (i) falta de pago; (ii) incapacidad general para pagar nuestras deudas a su vencimiento, (iii) concurso mercantil o quiebra; (iv) enajenación de los inmuebles materia del crédito, (v) incumplimiento con ciertas razones financieras. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fideicomiso cumple con las características antes mencionadas.

Las cantidades registradas en OCI relacionadas con el riesgo de crédito no están sujetas a reciclaje en resultados, sino que se transfieren a las ganancias retenidas cuando se realizan. Los cambios en el valor razonable relacionados con el riesgo de mercado se reconocen en resultados y otros resultados integrales como se muestra a continuación:

	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
El valor en libros	\$ 17,203,117	\$ 20,203,912
Incluye:		
Cambio acumulado en el valor razonable de los préstamos con cambios en otro resultado integral (VRORI)	898,950	(157,219)
Monto que el Fideicomiso está obligado contractualmente a pagar por los préstamos	18,017,267	19,284,991
Diferencia entre el importe en libros y el importe que el Fideicomiso está obligado contractualmente a pagar por los préstamos	\$ (814,150)	\$ 918,921

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

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

14. PRÉSTAMOS POR PAGAR (continúa)

El detalle de los préstamos por pagar se muestra a continuación:

	<u>31 de diciembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Saldo inicial	\$ 20,203,912	\$ 20,079,423
Pago de préstamos por pagar	(2,772,051)	(3,774,393)
Préstamos por pagar recibidos	2,652,932	3,735,280
Intereses netos	1,010	7,755
Cambios en el valor razonable de los préstamos	(1,774,750)	(516,567)
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	(1,107,936)	672,414
Al final del periodo	<u>17,203,117</u>	<u>20,203,912</u>
Préstamos por pagar - no circulante	15,972,269	18,052,862
Préstamos por pagar - circulante	1,230,848	2,151,050

15. CUENTAS POR PAGAR

El detalle de las cuentas por pagar se muestra a continuación:

	<u>31 de diciembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Honorarios por pagar	\$ 221,087	\$ 248,921
Comisión por pagar al asesor	78,019	76,647
Impuestos por pagar	43,888	180,247
Proveedores	38,512	17,958
Retenciones de fondo de garantía	91,994	49,001
Provisiones de nómina	37,703	35,707
Otros	8,340	5,620
Total	<u>\$ 519,543</u>	<u>\$ 614,101</u>
Cuentas por pagar no circulate	\$ 134,668	\$ 137,233
Cuentas por pagar circulate	\$ 384,875	\$ 476,868

16. ACTIVO NETO ATRIBUIBLE A LOS INVERSIONISTAS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, Terrafina recompró 16,286,730 CBFIs, equivalentes a \$456,971 (incluyendo costos de transacción) y 1,835,318 CBFIs, equivalentes a \$50,876 (incluyendo costos de transacción), respectivamente, de acuerdo al programa de recompra de certificados anunciado en 2018, los cuales serán subsecuentemente cancelados en los siguientes doce meses.

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

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

16. ACTIVO NETO ATRIBUIBLE A LOS INVERSIONISTAS (continúa)

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la contribución total de los inversionistas asciende a \$20,816,977 y \$21,273,948, respectivamente, y se componen de 772,480,755 y 788,767,485 CBFI's en circulación, respectivamente, integrados como se muestra a continuación:

No. de CBFI's	Detalle	Contribución total
790,602,803	Al 31 de diciembre de 2020	\$ 21,324,824
1,835,318	Recompra de CBFI's durante el año	(50,876)
<u>788,767,485</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2021</u>	<u>\$ 21,273,948</u>
16,286,730	Recompra de CBFI's durante el año	(456,971)
<u>772,480,755</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>	<u>\$ 20,816,977</u>

La contribución neta del Fideicomiso asciende a \$17,871,392 que corresponde a las contribuciones totales de los inversionistas por \$20,816,977 neta de los reembolsos de capital que ascienden \$2,945,585.

Terrafina pagó distribuciones a los inversionistas en las siguientes fechas y montos, las cuales fueron previamente aprobadas por el Comité Técnico.

<u>Fecha de distribución</u>	<u>Importe</u>
9 de marzo de 2022	\$ 359,098
9 de mayo de 2022	401,252
5 de agosto de 2022	381,801
11 de noviembre de 2022	366,766
Total distribuciones 2022	<u>\$ 1,508,917</u>
<u>Fecha de distribución</u>	<u>Importe</u>
12 de marzo de 2021	\$ 477,954
13 de mayo de 2021	476,409
5 de agosto de 2021	363,414
16 de noviembre de 2021	337,236
Total distribuciones 2021	<u>\$ 1,655,013</u>

La distribución de \$359,098 fue considerada \$37,119 como distribución del resultado fiscal y \$321,979 como reembolso de capital, los \$401,252, \$ 381,801 y \$366,766 fueron considerados como distribución del resultado fiscal.

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

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

17. INFORMACIÓN DE FLUJOS DE EFECTIVO

Conciliación de deuda neta

Análisis de la deuda neta y los movimientos en la deuda neta de los periodos presentados

	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Efectivo	\$ 733,100	\$ 1,834,691
Préstamos por pagar- pagaderos dentro de un año	(1,230,848)	(2,151,050)
Préstamos por pagar- pagaderos después de un año	(15,972,269)	(18,052,862)
Deuda neta	\$ (16,470,017)	\$ (18,369,221)
Efectivo	\$ 733,100	\$ 1,834,691
Deuda bruta – tasa de interés fijas	(11,986,985)	(16,377,587)
Deuda bruta – tasa de interés variables	(5,216,132)	(3,826,325)
Deuda neta	\$ (16,470,017)	\$ (18,369,221)

	31 de diciembre de 2022				31 de diciembre de 2021			
	Principal	Intereses por préstamo	Préstamos por pagar recibidos	Total	Principal	Intereses por préstamo	Préstamos por pagar recibidos	Total
Transacciones que requirieron efectivo								
Saldo inicial	\$ 19,018,647	\$ (610,312)	\$ (39,114)	\$ 18,369,221	\$ 17,990,725	\$ 254,007	\$ -	\$ 18,244,732
Disposiciones de préstamos a largo plazo	-	-	-	-	-	-	3,735,280	3,735,280
Disposiciones de préstamos a corto plazo	-	-	2,652,932	2,652,932	-	-	-	-
Pagos de préstamo a largo plazo	-	-	(2,772,051)	(2,772,051)	-	-	(3,774,393)	(3,774,393)
Intereses pagados	-	(903,136)	-	(903,136)	-	(864,319)	-	(864,319)
Totales de transacciones en efectivo	\$ 19,018,647	\$ (1,513,448)	\$ (158,233)	\$ 17,346,966	\$ 17,990,725	\$ (610,312)	\$ (39,114)	\$ 17,341,299
Transacciones que no requirieron efectivo								
Revaluación y otros	\$ (876,949)	\$ -	\$ -	\$ (876,949)	\$ 1,027,922	\$ -	\$ -	\$ 1,027,922
Total transacciones	\$ 18,141,698	\$ (1,513,448)	\$ (158,233)	\$ 16,470,017	\$ 19,018,647	\$ (610,312)	\$ (39,114)	\$ 18,369,221

18. CONCENTRACIÓN DE RIESGO

Las Propiedades de Inversión de Terrafina se concentran en el sector industrial; por lo tanto, la cartera de inversión puede estar sujeta a cambios de valor más rápidos en comparación a los que ocurrirían si el Fideicomiso mantuviera una diversificación amplia entre los sectores de inversión. El Fideicomiso mitiga el riesgo al concentrar su inversión en diferentes regiones de México.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fideicomiso mantiene inversiones inmobiliarias en diferentes estados de México. A continuación, se muestra la concentración basada en valores razonables y regiones establecidas:

	2022		2021	
	Región	Valor razonable estimado	Región	Valor razonable estimado
Norte	63.0%	\$ 33,019,187	61.4%	\$ 31,198,599
Bajío	17.9%	9,381,642	20.1%	10,213,222
Centro	19.1%	10,010,579	18.5%	9,400,229
Total	100%	\$ 52,411,408	100%	\$ 50,812,050

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

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

18. CONCENTRACIÓN DE RIESGO (continúa)

La concentración de ingresos de arrendamiento por los periodos del 1 de enero al 31 de diciembre de 2022 y 2021, fue como se muestra a continuación:

	2022		2021	
	Región	Ingresos por arrendamientos	Región	Ingresos por arrendamientos
Norte	63.0%	\$ 2,523,920	61.1%	\$ 2,340,371
Bajo	17.9%	717,114	20.3%	777,570
Centro	19.1%	765,188	18.6%	712,453
Total	100%	\$ 4,006,222	100%	\$ 3,830,394

Debido a que el porcentaje de ocupación de las Propiedades de Inversión es de 96.4% en promedio, los gastos operativos que generan ingresos se consideran en esa misma proporción.

La concentración del área rentable neta por segmento al 31 de diciembre de 2022 y 2021, fue como se muestra a continuación:

	2022	2021
Automotriz	34.1%	34.1%
Bienes industriales	11.7%	20.9%
Bienes de consumo	20.9%	11.6%
Aeroespacial	9.0%	9.8%
Logística y comercio	12.6%	12.0%
Electrónica	9.5%	9.3%
Bienes de consumo no duradero	2.2%	2.3%
Total	100%	100%

19. INGRESOS

Los ingresos por arrendamientos fueron como sigue:

	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2021
Ingresos por arrendamientos	\$ 4,006,222	\$ 3,830,394
Total	\$ 4,006,222	\$ 3,830,394

Los ingresos por arrendamiento incluyen los pagos variables por seguros e impuestos a la propiedad.

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

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

19. INGRESOS (continúa)

Los otros ingresos operativos fueron como sigue:

	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2021
Ingresos por mantenimiento	\$ 17,539	\$ 36,326
Ingresos por servicios	28,676	31,827
Ingresos por pagos tardíos	7,601	19,222
Otros ingresos	24,701	57,336
Total	\$ 78,517	\$ 144,711

20. GASTOS OPERATIVOS RELACIONADOS CON PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Los gastos operativos relacionados con propiedades de inversión, fueron como sigue:

	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2021
Reparación, mantenimiento e instalaciones	\$ 281,656	\$ 222,508
Impuesto predial y otros impuestos	89,848	104,099
Comisión por arrendamiento	61,132	95,961
Comisión por administración de propiedad	78,988	76,077
Honorarios de gestoría	42,870	39,342
Estimación para cuentas de cobro dudoso	8,885	1,047
Seguro de cobertura de propiedad	41,149	35,674
Seguridad	20,729	18,452
Avalúos de propiedad	14,691	10,544
Electricidad	4,502	6,887
Publicidad	303	258
Comisiones bancarias	2,251	2,124
Otros gastos	20,608	11,326
Total	\$ 667,612	\$ 624,299

21. OTROS GASTOS RELACIONADOS CON PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Los otros gastos relacionados con propiedades de inversión, fueron como sigue:

	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2021
Comisión por incentivo	\$ 4,686	\$ 122,644
Total	\$ 4,686	\$ 122,644

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

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

22. HONORARIOS Y GASTOS DIVERSOS

Los honorarios y gastos diversos fueron como sigue:

	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2021
Comisión al asesor	\$ 268,831	\$ 248,785
Honorarios administrativos	72,356	77,433
Sueldos	39,336	37,370
Honorarios profesionales	34,793	31,040
Honorarios legales	22,124	22,380
Honorarios del fiduciario	9,799	10,554
Otros gastos	11,547	10,106
Total	\$ 458,786	\$ 437,668

23. GASTOS FINANCIEROS - NETO

Los gastos financieros netos fueron como sigue:

	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2021
Intereses devengados en cuentas bancarias	\$ 8,849	\$ 2,487
Total	\$ 8,849	\$ 2,487

	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2021
Intereses devengados por préstamos por pagar	\$ 904,148	\$ 872,074
Reembolso de intereses	(5,398)	-
Gastos de deuda	71,865	108,643
Total	\$ 970,615	\$ 980,717

24. PARTES RELACIONADAS

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

Administrador

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

El reembolso por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, fue de \$52,645 y \$46,954, respectivamente y fueron eliminados en la consolidación.

Al cierre del ejercicio no se tenía ningún saldo pendiente por pagar.

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

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

24. PARTES RELACIONADAS (continúa)

Asesor

El pago de la comisión al Asesor es equivalente al 0.5% anual del valor razonable de los activos inmobiliarios más el IVA. La comisión por los periodos de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, fue de \$268,831 y \$248,785, respectivamente.

25. ARRENDAMIENTOS

El Fideicomiso y sus arrendatarios han firmado un número de contratos que se clasifican como arrendamiento operativo conforme a la IFRS 16. Por lo tanto, el Fideicomiso funge como el arrendador en muchos y variados arrendamientos operativos de Propiedades de Inversión. Algunos arrendamientos a plazo fijo ofrecen a los arrendatarios opciones de renovación. Esos contratos, sin dar efecto a las opciones de renovación, tienen fechas de vencimiento que van del 1 de enero de 2022 al 31 de enero de 2033.

Los pagos mínimos de arrendamiento representan la renta neta acumulada en el periodo acordado o hasta la fecha más cercana de terminación posible por parte del arrendatario, sin importar la probabilidad de que el arrendatario finalice el contrato o no ejerza su opción a renovación.

Los pagos mínimos de arrendamiento de los contratos que el Fideicomiso recibirá en años futuros a partir del cierre del ejercicio son los siguientes:

Al 31 de diciembre de 2022	<1 año	1-5 años	>5 años	Total
Pagos mínimos de arrendamiento futuros	\$ 3,640,642	\$ 9,081,586	\$ 1,473,833	\$ 14,196,061
	26%	64%	10%	100%

26. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

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

27. EVENTOS SUBSECUENTES

El 22 de febrero de 2023, el Comité Técnico aprobó el pago de distribución por un importe de \$322,927 que corresponde a \$0.4180 centavos por CBF. La distribución será por el concepto de distribución del resultado fiscal de 2022 por \$280,107 y reembolso de capital \$42,820.

28. AUTORIZACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso fueron autorizados para su emisión el 22 de febrero de 2023 por el Comité de Auditoría y por el Comité Técnico de Terrafina; éste último, tiene la facultad de modificar los estados financieros consolidados adjuntos.

FIBRA TERRAFINA

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

**Consolidated financial statements as of
December 31, 2022 and 2021**

LIST OF CONTENTS	Page(s)
Independent auditor's report	1-5
Consolidated financial statements:	
Consolidated statements of financial position	6
Consolidated statements of income and other comprehensive income	7
Consolidated statements of changes in net assets attributable to the investors	8
Consolidated statements of cash flows	9
Notes to the consolidated financial statements	10 - 40



Independent Auditor's Report

To the Holders Assembly of Real estate certificates of Fideicomiso Irrevocable F/00939
Managed by CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple and subsidiaries

Opinion

We have audited the consolidated financial statements of Fideicomiso Irrevocable F/00939 managed by CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple and subsidiaries (the Trust), which comprise the consolidated statement of financial position as at December 31, 2022, and the consolidated statements of income and other comprehensive income, of changes in net assets attributable to the investors and of cash flows for the year then ended and notes to the consolidated financial statements, which include significant accounting policies and other explanatory information.

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of the Trust as at December 31, 2022, and its financial performance and its cash flows for the year then ended in accordance with International Financial Reporting Standards as issued by the International Accounting Standards Board (IFRS).

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs). Our responsibilities under those standards are further described in the Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements section of our report. We are independent of the Trust in accordance with the Professional Code of Ethics of Mexican Institute of Public Accountants together with other requirements applicable to our audit of the consolidated financial statements in México. We have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with those requirements and Code. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Key Audit Matters

Key audit matters are those matters that, in our professional judgment, were of most significance in our audit of the consolidated financial statements of the current period. These matters were addressed in the context of our audit of the consolidated financial statements as a whole, and in forming our opinion thereon, and we do not provide a separate opinion on these matters.



Key audit matter

As mentioned in notes 4 and 7 to the consolidated financial statements, the Trust recognizes its investment properties at its fair value in the consolidated statement of financial position. Changes in fair value from year to year are recognized as a profit or loss in the consolidated statement of income. The relevant assumptions and the corresponding valuation method are disclosed in the same Note 7.

We have focused on this item in our audit, due to: 1) the importance of the value of the investment properties for \$52,411,408 thousands of Mexican pesos, which represent 96% of the total assets, 2) for being the asset from which the main activity of the Trust derives and 3) because the assumptions used in the determination of fair value require judgments from the Management.

In particular, we focused on the process to determine the cash flows and the following significant assumptions that the Trust considered to estimate the valuation of financial projections: discount rate, terminal capitalization rate, direct capitalization rate and rental prices used for income projections of non-stabilized properties.

How our audit addressed the key audit matter

We analyzed the investment portfolio of the Trust, evaluating any relevant variation in the significant assumptions and particular characteristics of each investment, as follows:

- With the support of our valuation specialists, we evaluate the discount rate, terminal capitalization rate, and direct capitalization rate against comparable market rates for the investments of the Trust.
- For properties with occupancy less than 80% (non-stabilized properties), we compared the rental prices of properties used as a basis for income projections, with information available in the market for comparable properties.
- We compared against the previous year of the fair value of the year, the performance of the net operating income of the financial projection's base year, and the occupancy rate of the investment properties.
- To evaluate the financial projections of the cash flows of investment properties, we performed on a selective basis:
 - We compared historical and current year income and expenses, considered for the preparation of cash flow projections, against the terms of current contracts, including the consideration of adjustments for inflation.
 - Evaluation of the assumptions used in projected revenues, comparing the rental prices of properties used as a basis, with information available in the market for comparable properties.
 - Evaluation of the assumptions used in the projected figures considered in the calculations of the determination of cash flows, evaluating the consistent application of these



assumptions in the determination of the fair value of the properties.

- Test arithmetic accuracy of the model used for the determination and projection of cash flows.
- We compared the model applied in the determination of fair values of the assets against methods used and recognized in the industry in the valuation of assets of similar characteristics.

Additionally, we evaluated the consistency of the valuation information disclosed in the footnotes to the financial statements with the information provided by the Trust Management as described in the preceding paragraphs.

Other Information

Management is responsible for the other information. The other information comprises the annual report presented to Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) but does not include the consolidated financial statements and our auditor's report thereon, which is expected to be made available to us after the date of this auditor's report.

Our opinion on the consolidated financial statements does not cover the other information and we will not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the consolidated financial statements, our responsibility is to read the other information identified above when it becomes available and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the consolidated financial statements or our knowledge obtained in the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

When we read the other information not yet received, we will issue the report required by the CNBV and if we conclude that there is a material misstatement therein, we are required to communicate the matter to those charged with governance and, if required, describe the issue in our report.



Responsibilities of Management and Those Charged with Governance for the Consolidated Financial Statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in accordance with IFRS and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the consolidated financial statements, management is responsible for assessing the Trust's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless management either intends to liquidate the Trust or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Those charged with governance are responsible for overseeing the Trust's financial reporting process.

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these consolidated financial statements.

As part of an audit in accordance with ISAs, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Trust's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.
- Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Trust's ability to



continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the consolidated financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Trust to cease to continue as a going concern.

- Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.
- Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Trust and subsidiaries to express an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the Trust and subsidiaries audit. We remain solely responsible for our audit opinion.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

We also provide those charged with governance with a statement that we have complied with relevant ethical requirements regarding independence, and to communicate with them all relationships and other matters that may reasonably be thought to bear on our independence, and where applicable, actions taken to eliminate threats or safeguards applied.

From the matters communicated with those charged with governance, we determine those matters that were of most significance in the audit of the consolidated financial statements of the current period and are therefore the key audit matters. We describe these matters in our auditor's report unless law or regulation precludes public disclosure about the matter or when, in extremely rare circumstances, we determine that a matter should not be communicated in our report because the adverse consequences of doing so would reasonably be expected to outweigh the public interest benefits of such communication.

The engagement partner on the audit resulting in this independent auditor's report is stated below.

PricewaterhouseCoopers, S. C.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Nicolás Germán Ramírez', is written over a horizontal line.

C.P.C. Nicolás Germán Ramírez
Audit Partner

Mexico City, February 22, 2023

FIBRA Terrafina

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

	Note	December 31, 2022	December 31, 2021
Assets			
Non-current assets			
Investment properties (Cost: 12/31/2022 - \$42,763,270; 12/31/2021 - \$41,661,924)	7 and 18	\$ 52,411,408	\$ 50,812,050
Investments accounted using equity method	7 and 8	539,639	889,741
Deferred rents receivable	12	285,655	287,220
Other accounts receivable	9 and 12	131,077	139,350
Restricted cash	12	30,473	32,356
Total non-current assets		53,398,252	52,160,717
Current assets			
Other accounts receivable	9 and 12	293,070	188,977
Recoverable taxes	10	145,153	97,095
Prepaid expenses		26,540	32,318
Derivative financial instruments (Cost: 12/31/2022 - \$8,782; 12/31/2021 - \$0)	11	25,139	-
Deferred rents receivable	13	46,622	3,217
Accounts receivable (Net of allowance for doubtful accounts: 12/31/2022 - \$101,069; 12/31/2021 - \$113,779)	12 and 13	65,007	118,049
Cash and cash equivalents	13 and 17	733,100	1,834,691
Total current assets		1,334,631	2,274,347
Total assets		54,732,883	54,435,064
Net assets attributable to the investors			
Contributions, net		17,871,392	18,650,342
Retained earnings (losses)		9,709,610	4,089,202
Translation from functional to reporting currency	5	8,120,766	10,319,798
Own credit risk reserve		898,950	157,219
Total net assets attributable to the investors	5 and 16	36,600,718	33,216,561
Liabilities			
Non-current liabilities			
Borrowings (Cost: 12/31/2022 - \$16,786,421; 12/31/2021 - \$17,187,222)	5, 7, 13, 14 and 17	15,972,269	18,052,862
Tenant deposits	5 and 13	342,002	323,797
Accounts payable	5, 13 and 15	134,668	137,233
Total non-current liabilities		16,448,939	18,513,892
Current liabilities			
Borrowings (Cost: 12/31/2022 - \$1,230,848; 12/31/2021 - \$2,097,769)	5, 7, 13, 14 and 17	1,230,848	2,151,050
Tenant deposits	5 and 13	67,503	76,693
Accounts payable	5, 13 and 15	384,875	476,868
Total current liabilities		1,683,226	2,704,611
Total liabilities (excluding net assets attributable to the investors)		18,132,165	21,218,503
Total net liabilities and assets attributable to the investors		\$ 54,732,883	\$ 54,435,064

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

FIBRA Terrafina

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

	Note	Twelve months ended December 31, 2022	Twelve months ended December 31, 2021
Rental revenues	18 and 19	\$ 4,006,222	\$ 3,830,394
Other operating income	19	78,517	144,711
Real estate operating expenses	20	(667,612)	(624,299)
Other real estate expenses net	21	(4,686)	(122,644)
Fees and other expenses	22	(458,786)	(437,668)
Realized gain (loss) from disposal of investment properties	7	(324)	23,848
Net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on investment properties	7	3,668,766	2,900,478
Net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on borrowings		1,020,806	1,334,470
Net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on derivative financial instruments		11,782	33,148
Net realized gain (loss) from derivative financial instruments		-	(32,539)
Foreign exchange gain		105,003	75,974
Foreign exchange loss		(105,922)	(70,988)
Operating profit (loss)		7,653,766	7,054,885
Finance income	23	8,849	2,487
Finance costs	23	(970,615)	(980,717)
Finance costs - net		(961,766)	(978,230)
Share of profit from equity accounted investments	8	103,132	98,894
Profit (loss) for the period		6,795,132	6,175,549
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		(2,199,032)	900,199
<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	13	753,944	(817,903)
Comprehensive income (loss)		(1,445,088)	82,296
Total comprehensive income (loss) for the period		\$ 5,350,044	\$ 6,257,845
Earnings per CBFÍ			
Basic earnings per CBFÍ (Pesos)		\$ 8.7164	\$ 7.8116
Diluted earnings per CBFÍ (Pesos)		\$ 8.7164	\$ 7.8116

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

FIBRA Terrafina

CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Trust F/00939 and subsidiaries
 Consolidated statements of changes in net assets attributable to the investors
 For the periods ended December 31, 2022 and December 31, 2021
 (Expressed in thousands of Mexican Pesos)

	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	16	-	-	-	(1,655,013)	(1,655,013)
Repurchase of certificates, including transaction costs	16	(50,876)	-	-	-	(50,876)
Total transactions with investors		(50,876)	-	-	(1,655,013)	(1,705,889)
Comprehensive income						
Profit for the period		-	-	-	6,175,549	6,175,549
Other comprehensive income						
Translation from functional to reporting currency		-	900,199	-	-	900,199
Changes in the fair value adjustment on borrowings		-	-	(817,903)	-	(817,903)
Total comprehensive (loss) income		-	900,199	(817,903)	6,175,549	6,257,845
Net assets attributable to the investors at December 31, 2021		\$ 18,650,342	\$ 10,319,798	\$ 157,219	\$ 4,089,202	\$ 33,216,561
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	16	(321,979)	-	-	(1,186,937)	(1,508,916)
Repurchase of certificates, including transaction costs	16	(456,971)	-	-	-	(456,971)
Total transactions with investors		(778,950)	-	-	(1,186,937)	(1,965,887)
Comprehensive income						
Profit for the period		-	-	-	6,795,132	6,795,132
Other comprehensive income						
Translation from functional to reporting currency		-	(2,199,032)	-	-	(2,199,032)
Changes from fair value adjustment on borrowings		-	-	753,944	-	753,944
Derecognition of own credit risk reserve		-	-	(12,213)	12,213	-
Total comprehensive income (loss)		-	(2,199,032)	741,731	6,807,345	5,350,044
Net assets attributable to the investors at December 31, 2022		\$ 17,871,392	\$ 8,120,766	\$ 898,950	\$ 9,709,610	\$ 36,600,718

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

FIBRA Terrafina

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

	Note	Twelve months ended December 31, 2022	Twelve months ended December 31, 2022
Cash flows from operating activities:			
Profit (loss) for the period		\$ 6,795,132	\$ 6,175,549
Adjustments:			
Net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on investment properties	7	(3,668,766)	(2,900,478)
Net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on borrowings	7	(1,020,806)	(1,334,470)
Net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on derivative financial instruments	7	(11,782)	(33,148)
Realized gain (loss) from disposal of investment properties		324	(23,848)
Bad debt expense		8,886	1,047
Accrued interest expense	23	898,750	872,073
Interest income on bank accounts	23	(8,849)	(2,487)
Share of profit from equity accounted investments	8	(103,132)	(98,894)
(Increase) decrease in:			
Deferred rents receivable		(41,840)	(39,768)
Accounts receivable		44,156	3,598
Recoverable taxes		(105,854)	(90,238)
Value added tax refunded		57,796	91,136
Prepaid expenses		5,778	(1,647)
Other accounts receivable		(95,821)	(113,627)
Increase (decrease) in:			
Tenant deposits		9,015	2,169
Accounts payable		(94,558)	218,892
Net cash generated from operating activities		2,668,429	2,725,859
Cash flows from investing activities:			
Acquisition of investment properties	7	(14,180)	(254,748)
Improvements of investment properties	7	(1,161,905)	(528,446)
Proceeds from disposition of investment properties	7	24,471	986,495
Interest income on bank accounts		8,849	2,487
Investments accounted using equity method	7 and 8	445,774	37,426
Net cash used in investing activities		(696,991)	243,214
Cash flows from financing activities:			
Acquisition of derivative financial instruments		(8,782)	-
Proceeds from borrowings	13	2,652,932	3,735,280
Principal payments on borrowings	13	(2,772,051)	(3,774,393)
Interest paid on borrowings		(903,136)	(864,319)
Restricted cash		(39)	-
Distributions to investors	16	(1,508,916)	(1,655,013)
Repurchase of certificates, including transaction costs	16	(456,971)	(50,876)
Net cash used in financing activities		(2,996,963)	(2,609,321)
Net increase (decrease) in cash and cash equivalents		(1,025,525)	359,752
Cash and cash equivalents at the beginning of the period		1,834,691	1,443,720
Exchange rate effects on cash and cash equivalents		(76,066)	31,219
Cash and cash equivalents at the end of the period		\$ 733,100	\$ 1,834,691

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

FIBRA Terrafina

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

Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2022 and 2021

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

1. GENERAL INFORMATION

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

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

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

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

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

- (i) An advisory agreement with PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V. (“the Advisor”), an affiliated company of PGIM Real Estate America, which provides advisory and real estate investment management services, as well as other related services.
- (ii) A management agreement with TF Administradora, S. de R.L. de C.V. (“the Manager”), for the latter to carry out certain management services on behalf of the Trust.

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

2. BASIS OF PREPARATION

(a) Compliance statement

The enclosed consolidated financial statements have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards (“IFRS”) issued by the International Accounting Standards Board (“IASB”) and its interpretations, issued by the International Financial Reporting Interpretations Committee (“IFRIC”), applicable at December 31, 2022.

The consolidated 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 consolidated financial statements in accordance with IFRS requires to make certain critical accounting estimates. It also requires management to exercise its judgment in the process of applying the Trust’s accounting policies. Changes in assumptions may have a significant impact on the consolidated financial statements in the period in which the assumptions change. Management believes that the underlying assumptions are appropriate. The areas involving a higher degree of judgment or complexity, or areas where assumptions and estimates are significant for the consolidated financial statements are disclosed in Note 6.

FIBRA Terrafina

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

Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2022 and 2021

(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

IFRS 7 'Financial instruments', IFRS 9 'Financial instruments' and IAS 39 'Financial instruments' reference rate reform (Phase 2).

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

Phase 2 modifications provide the following temporary exceptions:

- By changing the basis for determining contractual cash flows for financial assets and financial liabilities (including lease liabilities), the exceptions have the effect that the changes, which are necessary as a direct consequence of the IBOR reform, and which are considered economically equivalent, they will not result in an immediate effect on the statements of income and other comprehensive income.
- Hedge accounting exceptions will allow most IAS 39 or IFRS 9 hedging relationships that are directly affected by the IBOR reform to continue. However, additional ineffectiveness may need to be recorded.

These modifications are effective for annual periods beginning on or after January 1, 2022 and must be applied retrospectively. As of December 31, 2022, the only IBOR exposure of the Trust is the BBVA sustainable credit line, which is indexed to USD Libor. The Trust is monitoring the transition to alternative rates and expects to complete the transition during the first half of 2023. The modifications listed above did not have a significant impact in the Trust's consolidated financial statements, therefore, no disclosures have been issued.

(d) New standards, modifications, and interpretations to existing standards effective after December 31, 2022 and that have not been adopted in advance

Certain new standards and interpretations have been published but are not applicable for the reporting period as of December 31, 2022 and have not been early adopted by the Trust. These standards are not expected to have a material impact on the Trust in current or future reporting periods and in foreseeable future transactions.

3. SIGNIFICANT TRANSACTIONS

On April 13, 2021, Terrafina acquired 13 hectares of land for \$250,451 (\$12.4 million dollars) (see note 7).

On June 24, 2021, Terrafina completed the sale of a land located in Hermosillo for \$51,513 (\$2.5 million dollars) as part of its capital recycling strategy (see note 7).

On July 16, 2021 Terrafina refinanced the (i) \$ 3,728,587 (\$179 million dollars) outstanding from Banamex's unsecured term loan and (ii) the \$300 million dollars commitments from Citibank's unsecured revolving credit facility, through a new sustainable unsecured credit line of \$485 million dollars composed of two tranches: (a) an unsecured term loan for an amount of \$185 million dollars and (b) an unsecured revolving credit line for an amount of \$300 million dollars with BBVA Bancomer and Scotiabank as main organizers and other financial institutions (the "New Credit Line"). The New Credit Line includes the following changes and improvements: (1) it will be linked to sustainability with a Key Performance Indicator ("KPI") to the "Green Building Certification", (2) a reduction in the base points for interest rates, (3) principal payment at the maturity date (see note 14).

On December 11, 2021 and December 22, 2021, Terrafina completed the sale of two industrial properties for the amount of \$924,386 (\$44.3 million dollars) as part of the capital recycling strategy (see note 7).

During the month of December of 2021, Terrafina repurchased 1,835,318 CBFIs equivalent to \$50,876 (including transaction costs), according to the CBFIs repurchase program announced in 2018, which will be subsequently canceled in the following twelve months (see note 16).

FIBRA Terrafina

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

Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2022 and 2021

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

3. SIGNIFICANT TRANSACTIONS (continued)

On March 28, 2022, Terrafina made the advance payment of \$1,795,672 (\$89.2 million dollars) of the 2022 Bond, using the resources from the BBVA RCF revolving credit line through a disposition of \$1,326,942 (\$65 million dollars) (see Note 14) and from the cash available.

During the first quarter of 2022, Terrafina repurchased 6,745,045 CBFI's equivalent to \$191,558 (including transaction costs), according to the CBFI's repurchase program announced in 2018, which will be subsequently canceled in the following twelve months (see Note 16).

On May 18, 2022, Terrafina made a disposition of \$341,329 (\$17 million dollars) from the BBVA RCF revolving credit facility (see Note 14).

During the second quarter of 2022, Terrafina repurchased 5,964,259 CBFI's equivalent to \$165,025 (including transaction costs), according to the CBFI's repurchase program announced in 2018, which will be subsequently canceled in the following twelve months (see Note 16).

On June 29, 2022, Terrafina together with its joint venture with Controladora y 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 for the principal amount of up to \$50 million. On July 7, 2022, the first disposition was made for \$925,191 (\$45 million dollars) and on August 22, 2022, the second disposition, for \$100,418 (\$5 million dollars) (see Note 8).

During the third quarter of 2022, Terrafina repurchased 3,471,173 CBFI's 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 (see Note 16).

On December 7, 2022, Terrafina entered into a joint venture agreement with Monarch Member LLC, with a 50% interest for each of the parties involved (see Note 8).

On December 22, 2022, Terrafina closed a one-year unsecured promissory note with BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México ("BBVA"), for a total amount of \$984,660 (\$50 million dollars). The cost for the \$984,660 (\$50 million dollars) is SOFR plus a margin of 95 basis points, which is 105 basis point less than the current margin on the BBVA RCF (see note 14).

On December 29, 2022, Terrafina prepaid \$972,035 (\$50 million dollars) of the BBVA RCF revolving credit facility.

During the fourth quarter of 2022, Terrafina repurchased 106,253 CBFI's equivalent to \$2,873 (including transaction costs), according to the CBFI's repurchase program announced in 2018, which will subsequently be canceled in the following twelve months (see Note 16).

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

The significant accounting policies adopted in preparing these consolidated financial statements are set out below, these policies have been consistently applied to all the years presented:

A. CONSOLIDATION BASIS

These consolidated financial statements include net assets and results of operations of the entities listed below controlled by Terrafina as of December 31, 2022 and 2021. All significant intercompany balances and transactions have been eliminated from the consolidated financial statements.

Subsidiaries

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

FIBRA Terrafina

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

Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2022 and 2021

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

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

A. CONSOLIDATION BASIS (continued)

Contributions to the subsidiaries have been made with the purpose of investing in investment properties, as well as the management of these investment properties.

As of December 31, 2022 and 2021, the Trust has 100% interest participation in all the subsidiaries mentioned below:

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

- Trust F/307939

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

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

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

- Trust F/128
- Trust F/129
- Trust F/824
- Trust F/666
- Trust F/2171 ⁽¹⁾
- Trust F/2989
- Trust F/2991
- Trust F/2996
- Trust F/3275
- Trust F/3276
- Trust F/3277
- Trust F/3457
- Trust F/3458
- Trust F/3459

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

- Trust F/3186
- Trust F/3230
- Trust F/3231
- Trust F/3232
- Trust F/3233
- Trust F/3234
- Trust F/3235
- Trust F/3236
- Trust F/4581
- Trust F/4582
- Trust F/4583

⁽¹⁾ Trust was liquidated on November 4th, 2022

FIBRA Terrafina

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

Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2022 and 2021

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

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

A. CONSOLIDATION BASIS (continued)

TF Administradora, S. de R.L. de C.V. (“the Manager”). All related party transactions between the Manager and the Trust have been eliminated in these consolidated financial statements, to comply with the requirements of accounting standards and for other business information purposes; other transactions of the Manager are included in the consolidated financial statements (see Note 24).

B. INVESTMENTS IN JOINT VENTURES

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

As of December 31, 2022 and 2021, the Trust’s interest participation in joint ventures is 50% for both periods.

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

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

- Trust F/2717
- Trust F/3485

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

- Trust F/3927⁽²⁾

⁽²⁾ Trust was created on July 18th, 2022

C. FOREIGN CURRENCY TRANSLATION

a. Functional and reporting currency

Items included in these consolidated financial statements are measured using the United States dollar (“Dollar” or “USD”) which is the Trust’s functional currency, since its cash sources and uses environment, a representative percentage of its income and costs, as well as various operating expenses are denominated in Dollars. The Mexican Peso (“Peso”) is the Trust’s reporting currency. This functional currency applies to all consolidated and non-consolidated project trusts.

b. Transactions and balances in foreign currency

Foreign currency transactions are translated into the functional currency using the exchange rates prevailing at the dates of the transactions. Foreign exchange gains and losses arising from the settlement of these transactions and from the translation of the monetary items in foreign currency at the exchange rate at the date of the consolidated statement of financial position are included in foreign exchange gain (losses) in the consolidated statements of income and other comprehensive income, as part of the results of operations.

Non-monetary items are not translated using the end of period exchange rate but are measured at historical cost (using the exchange rates in effect at the date of the transaction), except for non-monetary items measured at fair value, which are translated using the exchange rates on the date on which the fair value was determined.

FIBRA Terrafina

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

Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2022 and 2021

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

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

C. FOREIGN CURRENCY TRANSLATION (continued)

c. Conversion from functional currency to reporting currency

The Trust's consolidated financial statements as of December 31, 2022 and 2021 were translated as follows:

- (i) All assets and liabilities were translated using the exchange rate at the date of the consolidated financial position.
- (ii) Net assets components were translated at the historical exchange rate.
- (iii) Income and expenses of the consolidated statements of income and comprehensive income are translated at a monthly average exchange rate (corresponding to the days in which operations were carried out, unless that average is not a reasonable approximation of the cumulative effect of the rates prevailing on the transaction dates, in which case income and expenses are translated at the transaction dates.); and
- (iv) All exchange differences resulting from net assets translation to their historical amounts are recognized in other comprehensive income.

The exchange rates used for preparation of these consolidated financial statements were as follows:

Reporting period	Year-end rate	Average rate (*)
December 31, 2022 USD/MXN	19.3615	20.1287
December 31, 2021 USD/MXN	20.5835	20.2787

(*) For the years from January 1 to December 31, 2022 and 2021.

D. LEASES

Leases in which a significant portion of the property risks and benefits are retained by the lessor are classified as operating leases (see Note 25). Operating lease income where the Trust operates as a lessor is recognized in consolidated statements of income and other comprehensive income on a straight-line basis during the term of the lease. When the Trust offers incentives to tenants ("free months"), these costs are recognized throughout the lease life, on a straight-line basis, as a reduction in lease income. These incentives are presented in the deferred rents receivable in the consolidated statement of financial position.

The other components that are not leasing (maintenance and other services) are recognized in accordance with IFRS 15 "Revenue from Contracts with Customers" (see Note 4M and Note 19).

Properties leased under operating leases are included on Investment Properties in the consolidated statement of financial position (see Note 7a).

The Trust makes payments (leasing commissions) to certain agents for services related to lease agreement negotiations with the lessees. The initial leasing commissions are capitalized as part of the carrying amount of the related investment property; subsequent leasing fees are expensed.

E. INVESTMENT PROPERTIES

Investment Properties held for long-term rental yields or for capital appreciation or both, that are not used by the owners, are classified as Investment Properties. Investment Properties are comprised of freehold land, freehold industrial buildings, and properties under construction or development for future use as Investment properties. Investment properties are initially measured at acquisition cost, including related transaction costs. After initial recognition, the Investment properties are measured at fair value.

FIBRA Terrafina

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

Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2022 and 2021

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

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

E. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

The Chief Real Estate Appraiser of PGIM, Inc., an affiliate company of the Advisor and Administrator, is responsible for ensuring that the valuation process provides estimated fair values, based on appraisal reports prepared by third party independent real estate appraisers (members of the Appraisers Institute or an equivalent organization). The purpose of an appraisal is to estimate the fair value of a property as of a specific date. Fair value estimates require the exercise of significant judgment.

The fair value of Investment Properties is subject to numerous and various assumptions and limitations as of the valuation date. Many different individual assumptions may be supportable and reasonable, and the interplay and compounding of different assumptions, or the use of different accepted methodologies, may produce very different estimates of value for the same property.

The fair value of Investment Properties is an estimate of value and not a measure of realizable value. In addition, such valuations may be viewed as subject to change with the simple passage of time.

The fair value of Investment Properties reflects, among other things, rental income from current leases and assumptions about rental income from future leases in light of current market conditions. Fair value also reflects, on a similar basis, any cash outflows that could be expected in relation to the property.

The fair value measurement of investment property under construction is only applied if the fair value can be reliably measured. It may sometimes be difficult to reliably determine the fair value of the investment property under construction. In order to evaluate whether the fair value of an investment property under construction can be reliably determined, management considers the following factors, among others:

- The terms and conditions of the construction contract.
- The percentage of completion.
- Whether the project/property is standard (typical for the market) or non-standard.
- The level of reliability of cash inflows after completion.
- The development risk specific to the property.
- Past experience with similar constructions.
- The status of construction permits.

Subsequent expenditure is added to the investment property's carrying value only when it is probable that future financial benefits associated with the item will flow to the Trust and the cost of the item can be measured in a reliable manner. All other repairs and maintenance costs are charged to the consolidated statement of income and other comprehensive income during the financial period in which they are incurred.

Changes in fair value are recorded as unrealized gains (losses) in the consolidated statement of income and other comprehensive income.

Investment Properties are derecognized either when they have been disposed of or when the investment property is permanently withdrawn from use and no future financial benefit is expected from its disposal.

F. CASH AND CASH EQUIVALENTS

Cash and cash equivalents include cash in banks and short-term investments with initial maturity of less than three months and that are subject to insignificant risk of change in value. Interest income on short term investments is recognized as it is earned.

FIBRA Terrafina

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

Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2022 and 2021

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

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

G. RESTRICTED CASH

Restricted cash represents funds held in guaranty trusts for payment of maintenance, interest and long-term principal related to borrowings.

Reserves included in restricted cash are required by the lenders under loan documents, in order to cover interest payments in an event of default.

H. FINANCIAL INSTRUMENTS

a. Recognition, initial measurement and derecognition of financial instruments

Financial assets and liabilities are recognized when the Trust is part of the contractual clauses of a financial instrument.

Financial assets are derecognized when the contractual rights over the financial asset cash flows is expired or when the asset and substantially all its risks and benefits are transferred. A financial liability is derecognized when it is extinguished, canceled or expired.

Classification and initial measurement of financial assets

All financial assets are measured initially at their fair value.

Financial assets are classified in the following categories:

- Amortized cost.
- Fair value through profit or loss ("FVTPL").
- Fair value through other comprehensive income ("FVOCI").

During presented periods, the Trust does not have financial assets categorized as amortized cost and FVOCI.

The above classification is determined by:

- The business model within which the entity holds the financial asset, also by,
- The contractual characteristics of the cash flows arising from the financial asset.

All income related to financial assets are recognized in the consolidated statements of comprehensive income.

b. Subsequent measurement of financial assets

Financial assets at amortized cost

Financial assets are measured at amortized cost if the following conditions are met:

- The financial asset is held within a business model which objective is to collect the contractual cash flows.
- The contractual terms of the financial assets give rise to cash flows that are solely payments of principal and interest.

After the initial recognition, these are measured at amortized cost using the effective interest method. The discount is omitted when the effect is not material. Cash and cash equivalents and accounts receivable are included in this category of financial instruments.

FIBRA Terrafina

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

Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2022 and 2021

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

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

H. FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

Impairment of accounts receivable and other accounts receivable

The Trust uses a simplified approach to book the accounts receivable and recognizes the estimated impairment as credit losses expected in the lifetime of the instrument. These are the expected deficits in the contractual cash flows, considering the potential default at any time during the life of the financial instrument. When calculating, the Trust uses its historical experience, external indicators and future information to calculate expected credit losses using a provision matrix.

Trust assesses the impairment of accounts receivable on a collective basis, since they have shared credit risk characteristics that have been grouped based on days past due (see Note 12).

c. Classification and measurement of financial liabilities

Financial liabilities are measured initially at their fair value.

Subsequently, they are measured at amortized cost using the effective interest method. Tenant deposits and accounts payable are included as financial liabilities. Accounts payable are liquidated within a period of 60 days. These are included in current liabilities, except when their maturities are greater than 12 months after the closing date of the year, in which case they are classified as non-current liabilities.

Borrowings are subsequently measured at fair value (FVTPL) and recognized in net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on borrowings. Borrowings include one convertible bond as of December 2022 and two bonds as of December 2021.

For most loans, the fair values are equal to their cost basis, since the interest rates are very close to current market; however, there is a significant difference in the bonds, whose rates are related to changes in their own credit risk, these effects are recognized as a reserve in the consolidated statements of changes in net assets and, changes in the reserve, are recognized in other comprehensive income (FVOCI). The own credit risk reserve is derecognized when the bonds are liquidated, and the derecognition effect is reclassified to retained earnings.

Since the Trust manages and evaluates performance based on fair value in accordance with its investment strategy (Investment Properties), the use of the fair value option to measure borrowings is a practice that is consistent with the risk management and investment strategy of the Trust.

All charges related to interest and changes in the fair value of financial liabilities are recognized in statements of income and other comprehensive income.

d. Derivative financial instruments

Derivative financial instruments are accounted at fair value through profit or loss (FVTPL), except for derivatives designated as hedging instruments in cash flow hedging relationships, which require a specific accounting treatment. During the reporting periods, the Trust does not have any designation as a hedge relationship.

All derivative financial instruments are recognized and subsequently measured at fair value, the changes in fair value are recognized in results.

I. RECOVERABLE TAXES

Recoverable taxes include recoverable income tax withholdings (“ISR”) and value added taxes (“VAT”) paid to suppliers of goods and services and declared to the tax authority periodically in compliance with applicable law. The current VAT rate throughout the national territory is 16%, with limited number of exceptions.

FIBRA Terrafina

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

Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2022 and 2021

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

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

J. PREPAID EXPENSES

The prepaid expenses include mainly prepaid insurance which are charged to expense over the term of the related service coverage period.

K. BORROWING COSTS

Borrowing costs that are directly attributable to the acquisition, or construction of a qualifying asset are capitalized during the period that is required to complete and prepare the asset for its intended use or sale. Qualifying assets are assets that necessarily take a substantial period to be ready for their intended use or sale. Other borrowing costs are expensed in the period in which they are incurred.

L. TENANT DEPOSITS

Tenant deposits are recognized when received in accordance with the relevant lease terms and they are retained by the Trust until the lease expiration under certain circumstances established in the respective lease agreements.

According to IFRS 9, these items are recognized as financial liabilities with initial recognition at fair value, and subsequently at amortized cost.

M. REVENUE RECOGNITION

Lease agreements include lease revenues, variable revenues from insurance and property taxes. Lease revenues are recognized on a straight-line basis over the lease term as described in the leases policy previously mentioned.

The non-leasing components are recognized in accordance with IFRS 15. To determine the recognition of these revenues, the Trust follows a 5-step process:

1. Identifying the customer
2. Identifying performance obligations
3. Determining the transaction price
4. Allocating the transaction price to separate performance obligations
5. Recognizing revenue as the performance obligations are fulfilled

Revenues are recognized at a specific time or over time, when the Trust fulfills performance obligations by transferring the promised goods or services to its customers. In the case of revenues from non-lease components, being the maintenance income, the main revenue related to this concept, the Trust satisfies the performance obligation as customers receive the corresponding services during the term of the contract, therefore the revenue is recognized over time. The transaction price for revenue from non-lease components is identified in each of the contracts and corresponds to the market sale prices, and they do not include variable payments, financing or any other.

The Trust obtains other income that mainly includes reimbursable costs such as water supply, electricity, which are billed to the tenants. The Trust recognizes this revenue as an agent, so the income, if any, corresponds to the differential between the expense incurred by the client and the amount invoiced for this concept by the Trust and is presented in the consolidated statement of income as other operating income.

N. FEES AND OTHER EXPENSES

Fees and other expenses include legal fees, accounting fees, audit fees and other professional fees. They are recognized in the consolidated statement of income and comprehensive income in the period in which they are incurred (on an accruals basis).

FIBRA Terrafina

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

Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2022 and 2021

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

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

O. TAXATION

The Trust's intention is to operate in a manner enabling it to maintain its tax status as a Real Estate Investment Trust or FIBRA. The Trust will not be subjected to Income Tax ("ISR") to the extent that it distributes taxable income to its shareholders and complies with certain other requirements. The Trust meets the requirements of the LISR for the FIBRAs. Based on this, income tax provision is not accrued in the accompanying consolidated financial statements.

P. NET ASSETS

The CBFI's are classified as net assets and are recognized at the fair value based on the consideration received (issuance proceeds) by Terrafina. Transaction costs arising from the issuance of CBFI's attributable to investors are recognized in net assets as a reduction in the proceeds from CBFI's related to such costs.

All cash distributions will be made at the sole discretion of the Technical Committee based on the results of the Trust's operations, the economic situation of the Trust and other factors considered as relevant by the Technical Committee.

Any consideration paid in the purchase of CBFIs issued by the Trust, including costs directly attributable to such acquisition, is recognized as a decrease in net assets until the CBFIs are canceled or reissued.

Q. CONSOLIDATED STATEMENTS OF RESULTS AND OTHER COMPREHENSIVE RESULTS

The Trust elected to present the statement of income and other comprehensive income in a single financial statement. Costs and expenses were classified according to their function and not to their nature as this presentation is considered to provide more relevance and value to the users of these consolidated financial statements.

R. EARNINGS PER CBFI

The result or earnings by basic CBFI is calculated by dividing the Trust's profits attributable to CBFI holders by the weighted average number of CBFI's circulating during the financial period.

The basic and diluted earnings per CBFI are as follows:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Basic and diluted earnings per CBFI (Pesos)	\$ 8.72	\$ 7.81
Profit for the period	6,795,132	6,175,549
Weighted average number of CBFI's	779,577,763	790,560,831

S. ASSET ACQUISITION CLASSIFIED AS INVESTMENT PROPERTIES

It is necessary to carry out an in-depth analysis and determine whether, an acquisition of investment properties should be reflected in accounting as the acquisition of an asset or group of assets or, as the case may be, a business combination in accordance with IFRS 3 Business Combinations ("IFRS 3"). According to the analysis carried out by the management of the Trust, it determined to account the acquisitions of the investment properties as an asset acquisition.

Management determines the acquisitions did not meet the definition of a Business as required under IFRS 3 in order to qualify for business combination treatment since no substantive business processes, employees or operational systems from the sellers were retained by the Terrafina to be able to operate the Property Investments after the acquisition was executed. There were no acquisitions of investment properties during 2022. The acquisitions executed by Terrafina during 2021 were classified as asset acquisition.

FIBRA Terrafina

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

Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2022 and 2021

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

5. FINANCIAL RISK MANAGEMENT

The Trust's activities expose it to a variety of financial risks: market risk (including foreign exchange risk, price risk, cash flow risk and interest rate risk), credit risk, liquidity risk, financial risk, fair value estimation and net assets management risk. There are no changes to the risk management policies during the period ended December 31, 2022 and 2021.

a. Market risk

Foreign exchange risk

The Trust is exposed to foreign exchange risk arising from different currency exposures considering the functional currency used in its operations, primarily with respect to Investment Properties, leasing agreements and borrowings, which are mostly denominated in Dollar. Foreign exchange risk also arises from services provided by foreign vendors.

The Trust has not contracted hedging instruments to offset the effect of currency rate changes, mainly because its investments and revenues are denominated in Dollar.

The effect on net assets resulting from converting Dollar denominated assets and liabilities to Mexican Pesos for the periods ended December 31, 2022 and 2021 were as follows:

	<u>December 31, 2022</u>	<u>December 31, 2021</u>
Translation from functional to reporting currency	\$ 8,120,766	\$ 10,319,798

A sensitivity analysis prepared by management illustrates how changes in the currency rates affect the net assets in Mexican Pesos at December 31, 2022 and 2021 as a result of the conversion of functional currency to reporting currency, is shown as follows:

Sensitivity analysis	10% (+) (-) <u>December 31, 2022</u>	10% (+) (-) <u>December 31, 2021</u>
Exchange rate	19.3615	20.5835
Weakening	21.2977	22.6419
Strengthening	17.4254	18.5252
Net assets attributable to the investors	\$36,600,718	\$33,216,561
Adjusted Net Assets attributable to the investors (weakness)	40,260,790	36,538,217
Adjusted Net Assets attributable to the investors (strength)	32,940,646	29,894,905

Price risk

The Trust is exposed to Investment Properties price and market rental risks. The Trust uses local knowledge and experience plus local property managers to minimize these risks (see Note 7a).

The future rental income was estimated depending on the location, type and quality of the properties, and taking into account market data and projections at the valuation date. If the market rents used in the discounted cash flow analysis were to increase or decrease by 10%, the carrying amount of Investment Properties would be an estimated \$401 million lower or higher, respectively.

FIBRA Terrafina

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

Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2022 and 2021

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

5. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (continued)

a. Market risk (continued)

If the rental income and expense amounts, discount rates and capitalization rates used in the analysis were to increase or decrease by 10%, the carrying amount of Investment Properties would be an estimated \$5,241 million lower or higher, respectively.

Cash flow and interest rate risk

As the Trust has no significant interest-bearing assets, its income and operating cash flows are substantially independent from changes in market interest rates except for items related to its borrowings. Borrowings issued at variable rates expose the Trust to interest rate risk. The Trust's exposure to risk due to changes in interest rates is mostly related to the long-term loans contracted by them. The Trust manages its interest rate risk through a combination of fixed rate and variable rate loans. In general, short-term loans can be subject to a floating rate, while longer-term loans are usually subject to a fixed rate. The risk of changes in the variable interest rate related to the loans payable is reduced by using derivative financial instruments.

As of December 31, 2022 and 2021, 69.7% and 81.1% of the borrowings are contracted at fixed interest rate and the remaining at variable interest rate, respectively. All borrowings are denominated in Dollar.

In order to cover this risk, the Trust held derivative financial instruments (see Note 11).

The Trust's exposure to changes in interest rates and the contractual revaluation at the end of the reporting period are shown below:

	<u>2022</u>	<u>% total</u> <u>borrowings</u>	<u>2021</u>	<u>% total</u> <u>borrowings</u>
Borrowings at variable rates	\$ 5,216,132	30%	\$ 3,826,325	19%
Borrowings at fixed rates – maturity date:				
Less than 1 year	-	0%	2,132,672	11%
From 1 – 2 years	-	0%	-	-
More than 2 years	11,986,985	70%	14,244,915	70%
	<u>\$ 17,203,117</u>	<u>100%</u>	<u>\$ 20,203,912</u>	<u>100%</u>

Risk of instruments used

The notional of the derivative instruments contracted by the Trust, plus the amount of principal indexed at a fixed rate amounts to approximately 82% and 91% of the unpaid balance of the borrowings as of December 31, 2022 and 2021, respectively. The CAP interest rate is 3% for 2022 and the fixed rate option was 1.768% for 2021; and the variable interest rate borrowings are between 200-205 bps above the reference rate (3 months Libor).

Derivatives require the liquidation of the net interest receivable or payable every 90 days. The settlement dates coincide with the dates when interest is paid on the underlying debt.

FIBRA Terrafina

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

Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2022 and 2021

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

5. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (continued)

a. Market risk (continued)

LIBOR Discontinuance

In July 2017, the United Kingdom's Financial Conduct Authority (the "FCA") (the authority that regulates LIBOR) announced it intends to stop compelling banks to submit rates for the calculation of LIBOR after 2021. The FCA subsequently announced on March 5, 2021 that the publication of LIBOR will cease for the one-week and two-month USD LIBOR settings immediately after December 31, 2021, and the remaining USD LIBOR settings immediately after June 30, 2023. There is currently no certainty regarding the future utilization of LIBOR or of any particular replacement rate (although the secured overnight financing rate has been proposed as an alternative to USD LIBOR). Market participants anticipate that financial instruments tied to LIBOR will require transition to an alternative reference rate of LIBOR is no longer available. The Trust's LIBOR based loan agreements and borrowing arrangements generally specify alternative reference rates such as the prime rate and federal funds rate, respectively. The potential effect of the discontinuation of LIBOR on the Trust's interest expense cannot yet be determined and any changes to benchmark interest rates could increase the Trust's financing costs and/or result in mismatches between the interest rates of the Trust's investments and the corresponding financings. Management expects that it will either utilize the alternative rates contained in the agreements or negotiate a replacement reference rate for LIBOR prior to discontinuance on June 30, 2023 and don't anticipate a relevant impact on the Trust's consolidated financial statements.

b. Credit risk

The Trust has no significant concentrations of credit risk. Policies have been implemented to ensure that rental agreements are made with customers with an adequate credit history. To reduce such risk, the Trust has security deposits or bonds. Cash transactions are limited to high-credit-quality financial institutions, these institutions are selected taking into account certain corporate criteria and are monitored every quarter. The Trust aims at limiting the amount of credit exposure to any financial institution. In addition, the Trust covers its credit risk through detailed analysis of clients with whom it has entered into lease agreements focusing on triple "A" customers, which ensure the return on investment.

Accounts receivable are written off when there is no reasonable expectation of recovery, which include, among others, that the client does not suggest a payment plan and the impossibility of making contractual payments.

c. Liquidity risk

Liquidity risk is managed by maintaining sufficient cash and cash equivalents, availability of funding through an adequate amount of committed credit facilities and the ability to close out or settle market positions.

In the normal course of business, the Trust enters into loan agreements with certain lenders to finance its real estate investment transactions. Unfavorable economic conditions could increase borrowing-related costs, limit access to the capital markets or result in a decision by lenders to not extend credit to the Trust.

There is no guarantee that the Trust's loan arrangements or ability to obtain leverage will continue to be available, or if available, will be available on terms and conditions acceptable to the Trust. Further, these loan agreements include, among other conditions, events of default and various covenants and representations. As of December 31, 2022, and December 31, 2021, the Trust had no past due/callable loans.

A decline in market value of the Trust's assets may also have adverse consequences in instances where the Trust borrowed money based on the fair value of specific assets. A decrease in fair value of such assets may result in the lender requiring the Trust to post additional securities or otherwise repay the loans.

FIBRA Terrafina

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

Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2022 and 2021

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

5. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (continued)

c. Liquidity risk (continued)

In the event the Trust's current portfolio and investment obligations are not refinanced or extended when they become due and/or the Trust is required to repay such borrowings and obligations, management anticipates that operating cash flow, investor's contributions, new debt refinancing, and real estate investment sales will provide the repayment of these obligations. If the Trust is required to sell investments quickly in order to meet such obligations and commitments, the Trust may realize a value considerably lower than the value at which it previously recorded those investments.

The following table shows the analysis of liabilities, presented for the periods between the date of the consolidated statement of financial position and their maturity date. Amounts shown in the following table correspond to non-discounted cash flows, including interests.

December 31, 2022							
	3 months	1 year	1-2 years	2-7 years	Total contractual cash flows	Value in books	
Borrowings	\$ 262,773	\$ 968,075	\$ -	\$ 15,972,269	\$ 18,017,267	\$ 17,203,117	
Tenant deposits	29,971	37,532	91,704	250,298	409,505	409,505	
Accounts payable	-	384,875	-	134,668	519,543	519,543	
Total	\$ 292,744	\$ 1,390,482	\$ 91,704	\$ 16,357,235	\$ 18,946,315	\$ 18,132,165	

December 31, 2021							
	3 months	1 year	1-2 years	2-7 years	Total contractual cash flows	Value in books	
Borrowings	\$ 18,378	\$ 2,132,672	\$ -	\$ 18,052,862	\$ 19,284,991	\$ 20,203,912	
Tenant deposits	39,152	37,541	323,797	-	400,490	400,490	
Accounts payable	-	476,868	-	137,233	614,101	614,101	
Total	\$ 57,530	\$ 2,647,081	\$ 323,797	\$ 18,190,095	\$ 20,299,583	\$ 21,218,503	

As of December 31, 2022 and 2021, Borrowings includes interest payable of \$262,773 and \$261,763, respectively.

d. Net assets risk

The Trust defines the managed contributions as the Trust's total net assets. The Trust's objectives when managing net assets are:

- Safeguarding the Trust's ability to continue as a going concern, so that it can continue carrying out multiple investments in exchange for returns from capital appreciation, investment income (such as "rental income", "dividends" or "interest"), or both.
- Providing an adequate return to investors based on the level of undertaken risk.
- Ensuring the necessary financial resources to allow the Trust to invest in areas that may deliver future benefits.
- Maintaining enough financial resources to mitigate risks and unforeseen events.

Management reviews on a quarterly basis the compliance of the covenants related to current borrowings.

FIBRA Terrafina

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

Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2022 and 2021

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

6. CRITICAL ACCOUNTING ESTIMATES AND ASSUMPTIONS

Management prepares estimates and assumptions based on historical experience adjusted for current market conditions and other factors. Actual results could differ from those estimates and assumptions.

Estimate of fair value of Investment Properties

The best evidence of fair value is current prices in an active market for similar Investment Properties. Management determines the fair value of Investment Properties based on appraisal reports prepared by independent third-party real estate appraisers in accordance with international valuation standards based on comparable prices in the local market or of net cash inflows to present value using a discounted cash flow method. Valuations are made based on estimated future cash flows supported by the term of existing leases or other contracts and current market leases of similar properties in similar locations and conditions, related property operating expenses and discount rates that reflect market assessments on the uncertainty in the amount and timing of cash flows (see Note 7a for further details on assumptions).

Fair value of derivative financial instruments and other financial instruments

The fair value of derivative financial instruments that are not traded in an active market (for example, over-the-counter derivatives) is determined by using valuation techniques. The Trust determines the fair value of derivatives and other financial instruments based on valuations prepared by a third party (see Note 7d for further details on assumptions).

Fair value of borrowings

The fair value of borrowings is determined by using valuation techniques. The Trust determines the fair value of borrowings based on valuations prepared by a third party. The Trust has been using generally accepted valuation methods (see Note 7c for further details on assumptions).

7. 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 the operating properties. Acquisitions are carried at purchase price and valued within a reasonable amount of time following the acquisition (typically within 3 months). The Chief Real Estate Appraiser of PGIM, Inc., an affiliated company of the Advisor and the Manager, is responsible for ensuring that the valuation process provides independent and reasonable property fair value estimates.

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

FIBRA Terrafina

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

Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2022 and 2021

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

7. FAIR VALUE MEASUREMENTS (continued)

a. Investment Properties (continue)

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.

Most significant unobservable inputs:

- Discount rate: The internal yield rate (“internal rate of return” or “IRR”) is the single rate that discounts all future assets benefits to net present value. The discount rate as of December 31, 2022 and 2021, was 9.57% (ranges between 8.00% and 13%) and 9.18% (ranges between 8.75% and 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 December 31, 2022 and 2021 ranges between 1% and 3% for both years.
- Vacancy and collection loss assumptions: This is a function of the interrelationship between absorption, lease expiration, renewal probability, and estimated downtime between leases and a collection loss factor based on the relative stability and credit of the subject’s tenant base. Vacancy assumption used by the Trust’s management as of December 31, 2022 and 2021 was between 2% and 5%, and collection loss 1% for both years.

It is probable that 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 is included in the consolidated 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 borrowings:

The valuations of the borrowings 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 Chief Real Estate Appraiser and the third-party appraiser at least once per year.

FIBRA Terrafina

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

Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2022 and 2021

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

7. FAIR VALUE MEASUREMENTS (continued)

c. Borrowings (continue)

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

- Reference 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 rate of comparable borrowings available in public sources of information or in other sources available to the Trust.
- Country risk: The index of emerging market bonds applicable to Mexico is used to adjust the credit risk of comparable borrowing when necessary.

The discount rate resulting from adding to the reference rate the credit risk of comparable debts, as of December 31, 2022 and 2021, ranges between 4.75% and 7.25% and 1.98% and 4.22%, respectively.

A significant increase (decrease) in the 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 to cover the potential impacts of fluctuations in interest rates on loans payable describe in Note 14. The derivatives include interest rate Caps and state 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. Such derivative financial instruments are handled over the counter ("OTC") and are classified at Level 2 of 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 December 31, 2022

	Cost	Amounts measured at fair value	Level 1	Level 2	Level 3
Assets:					
Investment properties	\$ 42,763,270	\$ 52,411,408	\$ -	\$ -	\$ 52,411,408
Investment accounted using equity method	119,427	539,639	-	-	539,639
Derivative financial instruments	8,782	25,139	-	25,139	-
Total assets	\$ 42,891,479	\$ 52,976,186	\$ -	\$ 25,139	\$ 52,951,047
Liabilities:					
Borrowings	\$ 18,017,269	\$ 17,203,117	\$ -	\$ 17,203,117	\$ -
Total liabilities	\$ 18,017,269	\$ 17,203,117	\$ -	\$ 17,203,117	\$ -

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 consolidated financial statements for the years ended December 31, 2022 and 2021

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

7. 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 years ended December 31, 2022 and 2021:

	<u>Fair value measurements using significant unobservable inputs</u>					Ending balance 12/31/2022	Unrealized gain (loss) for the period for investments still held at 12/31/2022
	Beginning balance 1/1/2021	Realized and unrealized net gain (loss)	Currency translation	Acquisitions and improvements of investment properties	Dispositions		
Assets:							
Investment properties	\$ 50,812,050	\$ 3,706,195	\$ (3,208,183)	\$ 1,133,728	\$ (32,382)	\$ 52,411,408	\$ 3,668,766
Investment accounted using equity method	889,741	103,132	(26,115)	126,459	(553,578)	539,639	58,020
Total assets	\$ 51,701,791	\$ 3,809,327	\$ (3,234,298)	\$ 1,260,187	\$ (585,960)	\$ 52,951,047	\$ 3,726,786

	<u>Fair value measurements using significant unobservable inputs</u>					Ending balance 12/31/2021	Unrealized gain (loss) for the period for investments still held at 12/31/2021
	Beginning balance 1/1/2021	Realized and unrealized net gain (loss)	Currency translation	Acquisitions and improvements of investment properties	Dispositions		
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	106,278	23,804	-	(18,114)	889,741	11,106
Total assets	\$ 47,378,082	\$ 2,995,549	\$ 1,155,493	\$ 766,681	\$ (594,014)	\$ 51,701,791	\$ 2,911,584

As of December 31, 2022, improvements of investment properties were \$1,133,728. As of December 31, 2021, acquisitions and improvements of investment properties were \$254,748 and \$511,933 respectively.

Investments accounted using equity method are considered in the measurements at fair value using unobservable inputs due to the investment properties held in the joint ventures.

8. INVESTMENTS ACCOUNTED USING EQUITY METHOD

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.

On December 7, 2022, the Trust signed a joint venture agreement with Monarch Member LLC (“Monarch Member”), to invest through the Trust F/3927 in the acquisition, development and lease of commercial properties in Mexico.

As of December 31, 2022, the Trust held a 50% interest participation in the joint ventures contracts signed with American Industries, Avante and Monarch Member and as of December 2021 the Trust held a 50% interest participation in the joint ventures contracts signed with American Industries and Avante.

FIBRA Terrafina

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

Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2022 and 2021

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

8. INVESTMENTS ACCOUNTED USING EQUITY METHOD (continued)

The tables below present a reconciliation of the ending balances at December 31, 2022 and December 31, 2021:

	December 31, 2022				December 31, 2021			
	Fid. 2717	Fid. 3485	Fid. 3927	Total	Fid. 2717	Fid. 3485	Fid. 3927	Total
Beginning Balance	\$ 751,312	\$ 138,429	\$ -	\$ 889,741	\$ 683,470	\$ 94,303	\$ -	\$ 777,773
Contributions (distributions)	(529,822)	102,357	346	(427,119)	(39,387)	28,834	-	(10,553)
Share of profit from equity accounted investments	85,755	17,382	(5)	103,132	85,236	13,658	-	98,894
Currency translation	(18,803)	(7,307)	(5)	(26,115)	21,993	1,634	-	23,627
Ending balance	\$ 288,442	\$ 250,861	\$ 336	\$ 539,639	\$ 751,312	\$ 138,429	\$ -	\$ 889,741

The following information summarizes financial data and principal activities of the Trust's unconsolidated joint ventures:

Condensed financial position	December 31, 2022				December 31, 2021			
	Fid. 2717	Fid. 3485	Fid. 3927	Total	Fid. 2717	Fid. 3485	Fid. 3927	Total
Assets								
Cash and cash equivalents	\$ 23,898	\$ 17	\$ -	\$ 23,915	\$ 1,030	\$ 2	\$ -	\$ 1,032
Accounts receivables	8,806	5,183	-	13,989	1,809	2,364	-	4,173
Deferred rents receivable	18,138	2,645	-	20,783	13,351	3,178	-	16,529
Other assets	29,258	21,232	1,241	51,731	7,735	11,653	-	19,388
Total assets -current	80,100	29,076	1,241	110,417	23,925	17,197	-	41,122
Investments properties	1,492,384	485,393	-	1,977,777	1,491,892	261,710	-	1,753,602
Total assets -non current	1,492,384	485,393	-	1,977,777	1,491,892	261,710	-	1,753,602
Total assets	1,572,484	514,469	1,241	2,088,194	1,515,817	278,907	-	1,794,724
Liabilities								
Borrowings	966,865	-	-	966,865	-	-	-	-
Accounts payable	18,741	9,288	568	28,597	3,854	192	-	4,046
Total liabilities - current	985,606	9,288	568	995,462	3,854	192	-	4,046
Tenant deposits	9,997	3,457	-	13,454	9,341	1,856	-	11,197
Total liabilities -non current	9,997	3,457	-	13,454	9,341	1,856	-	11,197
Total liabilities	995,603	12,745	568	1,008,916	13,195	2,048	-	15,243
Net assets	\$ 576,881	\$ 501,724	\$ 673	\$ 1,079,278	\$ 1,502,622	\$ 276,859	\$ -	\$ 1,779,481
Share of profit from equity accounted investments (%)	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
Share of profit from equity accounted investments (\$)	\$ 288,441	\$ 250,862	\$ 337	\$ 539,639	\$ 751,312	\$ 138,429	\$ -	\$ 889,741

FIBRA Terrafina

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

Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2022 and 2021

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

8. INVESTMENTS ACCOUNTED USING EQUITY METHOD (continued)

Condensed comprehensive income	December 31, 2022				December 31, 2021			
	Fid. 2717	Fid. 3485	Fid. 3927	Total	Fid. 2717	Fid. 3485	Fid. 3927	Total
Income:								
Rental revenues	\$ 121,633	\$ 16,363	\$ -	\$ 137,996	\$ 116,559	\$ 15,207	\$ -	\$ 131,766
Net unrealized (gain) loss from fair value adjustment on investment properties	90,898	19,354	-	110,251	66,336	13,311	-	79,647
Other income	519	733	783	2,035	4,877	1,828	-	6,705
Total revenues	213,049	36,450	783	250,282	187,772	30,346	-	218,118
Expenses:								
Real estate operating expenses	9,681	1,959	-	11,639	13,768	2,007	-	15,775
Fees and other expenses	31,858	(272)	1,305	32,891	3,532	1,021	-	4,553
Total expenses	41,539	1,687	1,305	44,530	17,300	3,028	-	20,328
Total operating (loss) profit	\$ 171,510	\$ 34,764	\$ (522)	\$ 205,752	\$ 170,472	\$ 27,318	\$ -	\$ 197,790
Share of profit from equity accounted investments (%)	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
Share of profit from equity accounted investments (\$)	\$ 85,755	\$ 17,382	\$ (261)	\$ 102,876	\$ 85,236	\$ 13,658	\$ -	\$ 98,894

9. OTHER ACCOUNTS RECEIVABLE

The other accounts receivable is broken down as follows:

	December 31, 2022		December 31, 2021	
Accounts receivable from sale of investment properties	\$	151,054	\$	168,145
Payments in advance for construction		214,616		139,476
Unpaid VAT		13,636		10,983
Security deposits paid		1,269		8,226
Others		43,572		1,497
Total	\$	424,147	\$	328,327
Other accounts receivable – non-current	\$	131,077	\$	139,350
Other accounts receivable – current	\$	293,070	\$	188,977

10. RECOVERABLE TAXES

Recoverable taxes consist of the following:

	December 31, 2022		December 31, 2021	
Recoverable VAT	\$	143,283	\$	94,339
Federal income tax withheld		1,870		2,756
Total	\$	145,153	\$	97,095

During 2022 and 2021, the Mexican tax authorities refunded VAT to the Trust for \$106 million (\$5.7 million dollars) and \$91 million (\$4.5 million dollars), respectively.

FIBRA Terrafina

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

Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2022 and 2021

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

11. DERIVATIVE FINANCIAL INSTRUMENTS

The Trust entered into interest rate derivatives contracts in order to manage the potential impact of interest rate fluctuations on the borrowings described in Note 14. The derivative financial instruments include interest rate Caps. The interest rate Caps provide that in the case the underlying LIBOR rate becomes higher than the strike price; the counterparty will pay the Trust an amount equal to the difference between the strike price and the LIBOR rate on a monthly or quarterly basis. The fixed rate options provide that in the case the underlying LIBOR rate rises, on the exercise date (as defined in the contract), the Trust will have the right to receive from the counterparty an amount in cash equal to the fair value of the derivative financial instrument with the characteristics described in the fixed rate option contract, in particular in respect of strike price and maturity.

For the year ended December 31, 2022, the LIBOR rate became higher than the strike price, resulting in an interest reimburse to the Trust of \$5,398. The interest reimbursement was recognized in finance costs (net) in the consolidated statements of income and other comprehensive income (see Note 23).

Derivative financial instruments held as of December 31, 2022 and 2021, are summarized as follows:

Derivative Type	Bank	National amount USD	Underlying variable rate	Strike price	Fair Value	Inception date	Maturity date
Caps	JP Morgan	100,000	3M Libor	3.000%	\$ 25,139	July 25, 2022	July 23, 2023
Total					<u>\$ 25,139</u>		
Derivative Type	Bank	National amount USD	Underlying variable rate	Strike price	Fair Value	Inception date	Maturity date
Fixed rate options	Barclays	105,000	3M LIBOR	1.768%	\$ -	May 18, 2017	October 4, 2021
Total					<u>\$ -</u>		

12. ACCOUNTS RECEIVABLES

At December 31, 2022 and 2021, the aging of accounts receivables are presented as follows:

	< 3 months	3 – 6 months	>6 months	Total
2022 \$	49,491	\$ 4,452	\$ 112,133	\$166,076
2021 \$	101,639	\$ 8,018	\$ 122,171	\$231,828

At December 31, 2022 and 2021, allowance for doubtful accounts are shown as follows:

	December 31, 2022	December 31, 2021
Beginning balance	\$ 113,779	\$ 118,891
Increases	61,429	77,849
Decreases	(52,543)	(76,808)
Write offs	(24,258)	(10,888)
Currency translation	2,662	4,735
Ending Balance	<u><u>\$ 101,069</u></u>	<u><u>\$ 113,779</u></u>

The accounts receivables are an approximate to the fair value as they are short-term. Accounts receivables are mostly denominated in Dollars.

FIBRA Terrafina

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

Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2022 and 2021

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

13. FINANCIAL INSTRUMENTS

The details of financial instruments at December 31, 2022 and 2021 are presented as follows:

Assets	Classification	December 31, 2022	December 31, 2021
Non-current assets			
Deferred rents receivable	amortized cost	\$ 285,655	\$ 287,220
Other accounts receivable	amortized cost	131,077	139,350
Restricted cash	amortized cost	30,473	32,356
Total non-current financial assets		\$ 447,205	\$ 458,926
Current assets			
Other accounts receivable	amortized cost	\$ 293,070	\$ 188,977
Derivative financial instruments	FVTPL	25,139	-
Deferred rents receivable	amortized cost	46,622	3,217
Accounts receivable	amortized cost	65,007	118,049
Cash and cash equivalents	amortized cost	733,100	1,834,691
Total current financial assets		\$ 1,162,938	\$ 2,144,934
Liabilities			
Non-current liabilities			
Borrowings	FVTPL / Own credit risk in other comprehensive income	\$ 15,972,269	\$ 18,052,862
Tenant deposits	amortized cost	342,002	323,797
Accounts payable	amortized cost	134,668	137,233
Total non-current financial liabilities		\$ 16,448,939	\$ 18,513,892
Current liabilities			
Borrowings	FVTPL/ Own credit risk in other comprehensive income	\$ 1,230,848	\$ 2,151,050
Tenant deposits	amortized cost	67,503	76,693
Accounts payable	amortized cost	384,875	476,868
Total current financial liabilities		\$ 1,683,226	\$ 2,704,611

FIBRA Terrafina

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

Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2022 and 2021

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

14. BORROWINGS

Borrowings includes mortgage loans payable as summarized below:

Credit entity / Instrument	December 31, 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	\$ 9,896,911	\$ 9,082,760	\$ 10,521,554	\$ 11,387,194	Fixed - 4.962%	July, 2029	I
BBVA Term Loan	3,624,528	3,624,529	3,826,325	3,826,325	3 months Libor + 2.05% ^[4]	July, 2026	I
Metlife	2,904,225	2,904,225	3,087,525	3,087,525	Fixed - 4.75%	January, 2027	I ^[5]
BONO 2022	-	-	1,849,587	1,902,868	Fixed - 5.25%	November, 2022	I
BBVA RCF ^[6]	622,386	622,386	-	-	3 months Libor + 2.00% ^[4]	July, 2026 ^[7]	I
BBVA Promissory Note	969,217	969,217	-	-	1 month SOFR + 0.95%	December, 2023	I
Total borrowings	\$ 18,017,267	\$ 17,203,117	\$ 19,284,991	\$ 20,203,912			

[1] p.a. = per year.

[2] At December 31, 2022 and December 31, 2021, the 3 months LIBOR rates were 4.76729% and 0.20913%, respectively. At December 31, 2022 the 1 month SOFR rate was 4.35806%.

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

[4] The applicable margin may vary according to the 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 July 23, 2021, based on the refinancing mentioned in note 3, Terrafina repaid the credit line with Banamex for the amount of \$3,728,587 using the cash available from the New Credit Line with BBVA Term Loan for \$3,774,188 (\$185 million dollars).

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

On March 28, 2022, Terrafina prepaid the 2022 Bond in full in the amount of \$1,795,672 (\$89.2 million dollars).

On May 18, 2022, Terrafina made a disposition of \$341,329 (\$17 million dollars) from the BBVA RCF revolving credit facility.

On December 22, 2022, Terrafina closed a one-year unsecured promissory note with BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México ("BBVA"), for a total amount of \$984,660 (\$50 million dollars). The cost for the \$984,660 (\$50 million dollars) is SOFR plus a margin of 95 basis points, which is 105 basis point less than the current margin on the BBVA RCF.

On December 29, 2022, Terrafina prepaid \$972,035 (\$50 million dollars) of the BBVA RCF revolving credit facility.

As of December 31, 2022, and 2021, the Metlife debt were collateralized by Investment Properties with an aggregate estimated fair value of \$7,988,168 and \$8,036,622, respectively.

As of December 31, 2022, and 2021, fair value borrowings are payable as follows:

	<1 year	1 – 3 years	>3 years	Total
2022 \$	1,230,848	\$ -	\$ 15,972,269	\$ 17,203,117
2021 \$	2,151,050	\$ -	\$ 18,052,862	\$ 20,203,912

All borrowings are denominated in Dollars. Terrafina has a benefit of not paying principal amortization from Metlife loan until February 2024. BBVA Term Loan, BBVA RCF revolving credit facility, BBVA Promissory Note and Bond 2029 are not subject to principal amortizations until their respective maturity dates.

FIBRA Terrafina

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

Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2022 and 2021

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

14. BORROWINGS (continued)

During 2022 and 2021, the Trust repaid principal amounts under the borrowings contracted as follows:

		December 31, 2022				
Bank		Quarter 1	Quarter 2	Quarter 3	Quarter 4	Total
BBVA RCF	\$	-	-	-	972,035	972,035
	\$	-	-	-	972,035	972,035
		December 31, 2021				
Bank		Quarter 1	Quarter 2	Quarter 3	Quarter 4	Total
Citibank	\$	91,059	69,994	3,613,340	-	3,774,393
	\$	91,059	69,994	3,613,340	-	3,774,393

The contracts establish, among others, the following causes of covenant breaches: (i) lack of payment; (ii) general inability to pay our debts when due, (iii) insolvency or bankruptcy; (iv) disposal of the properties subject to the credit, (v) non-compliance with certain financial ratios. As of December 31, 2022, and 2021, the Trust is in compliance with all covenants.

The component of fair value changes related to the Trust's own credit risk is recognized in other comprehensive income. Amounts recorded in OCI related to credit risk are not subject recycling in profit or loss but are transferred to retained earnings when realized. Fair value changes relating to market risk are recognized in income and other comprehensive income as follows:

	<u>December 31, 2022</u>	<u>December 31, 2021</u>
Carrying amount	\$ 17,203,117	\$ 20,203,912
Includes:		
Cumulative change in fair value on borrowings attributable to changes in credit risk recognized in the FVOCI	898,950	(157,219)
Amount the Trust is contractually obligated to pay for borrowings	<u>18,017,267</u>	<u>19,284,991</u>
Difference between carrying amount and the amount that the Trust is contractually obligated to pay for borrowings	<u>\$ (814,150)</u>	<u>\$ 918,921</u>

Borrowings are integrated as follows:

	<u>December 31, 2022</u>	<u>December 31, 2021</u>
Beginning balance	\$ 20,203,912	\$ 20,079,423
Principal payment on borrowings	(2,772,051)	(3,774,393)
Proceeds from borrowings	2,652,932	3,735,280
Interest expenses, net	1,010	7,755
Changes in the fair value adjustment on borrowings	(1,774,750)	(516,567)
Translation gain (loss) from functional currency to reporting currency	(1,107,936)	672,414
Ending balance	<u>\$ 17,203,117</u>	<u>\$ 20,203,912</u>
Borrowings - non-current	\$ 15,972,269	\$ 18,052,862
Borrowings - current	\$ 1,230,848	\$ 2,151,050

FIBRA Terrafina

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

Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2022 and 2021

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

15. ACCOUNTS PAYABLE

Accounts payable are integrated as follows:

	December 31, 2022	December 31, 2021
Accrued fees	\$ 221,087	\$ 248,921
Accrued management fee	78,019	76,647
Tax payable	43,888	180,247
Accounts payable to suppliers	38,512	17,958
Retainage payable	91,994	49,001
Payroll payable	37,703	35,707
Other	8,340	5,620
Total	\$ 519,543	\$ 614,101
Accounts payable – non-current	\$ 134,668	\$ 137,233
Accounts payable – current	\$ 384,875	\$ 476,868

16. NET ASSETS ATTRIBUTABLE TO THE INVESTORS

As of December 31, 2022, and 2021, Terrafina repurchased 16,286,730 CBFIs, equivalent to \$456,971 (including transaction costs), and 1,835,318 CBFIs, equivalent to \$50,876 (including transaction costs), respectively, according to the CBFIs repurchase program announced in 2018, which will be subsequently canceled in the following twelve months.

As of December 31, 2022, and 2021, the total contributions from investors amounts to \$20,816,977 and \$21,273,948, respectively, and consists of 772,480,755 and 788,767,485 outstanding CBFIs, respectively, which are detailed as follows:

No. of CBFIs	Details	Total contributions
790,602,803	As of December 31, 2020	\$ 21,324,824
1,835,318	CBFIs repurchase during the year	(50,876)
788,767,485	As of December 31, 2021	\$ 21,273,948
16,286,730	CBFIs repurchase during the year	(456,971)
772,480,755	As of December 31, 2022	\$ 20,816,977

The Trust's net contributions is \$17,871,392 which corresponds to the total contributions from investors of \$20,816,977, net of capital reimburses (redemptions) of \$2,945,585.

Terrafina paid distributions to investors on the following dates and amounts, which were previously approved by the Technical Committee.

<u>Distribution Date</u>	<u>Amount</u>
March 9, 2022	\$ 359,098
May 9, 2022	401,252
August 5, 2022	381,801
November 11, 2022	366,766
Total Distribution 2022	\$ 1,508,917
<u>Distribution Date</u>	<u>Amount</u>
March 12, 2021	\$ 477,954
May 13, 2021	476,409
August 5, 2021	363,414
November 16, 2021	337,236
Total Distribution 2021	\$ 1,655,013

The distribution of \$359,098 was considered \$37,119 as a distribution of the fiscal result and \$321,979 as a capital refund, the \$401,252, \$381,801 and \$366,766 were considered as distribution of the fiscal result.

FIBRA Terrafina

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

Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2022 and 2021

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

17. CASH FLOW INFORMATION

Net debt reconciliation

Analysis of net debt and movements in the net debt for both periods are presented as follows:

	December 31, 2022		December 31, 2021
Cash	\$ 733,100		\$ 1,834,691
Borrowings – payable within a year	(1,230,848)		(2,151,050)
Borrowings – payable more than a year	(15,972,269)		(18,052,862)
Net debt	\$ (16,470,017)		\$ (18,369,221)
Cash	\$ 733,100		\$ 1,834,691
Net debt – fixed rate	(11,986,985)		(16,377,587)
Net debt – variable rate	(5,216,132)		(3,826,325)
Net debt	\$ (16,470,017)		\$ (18,369,221)

	December 31, 2022				December 31, 2021			
	Principal	Interest	Loans payable received	Total	Principal	Interest	Loans payable received	Total
Transactions that required cash								
Beginning balance	\$ 19,018,647	\$ (610,312)	\$ (39,114)	\$ 18,369,221	\$ 17,990,725	\$ 254,007	\$ -	\$ 18,244,732
Proceeds from borrowings long term	-	-	-	-	-	-	3,735,280	3,735,280
Proceeds from borrowings short term	-	-	2,652,932	2,652,932	-	-	-	-
Principal payments on borrowings long term	-	-	(2,772,051)	(2,772,051)	-	-	(3,774,393)	(3,774,393)
Interest payments on borrowings	-	(903,136)	-	(903,136)	-	(864,319)	-	(864,319)
Cash transaction totals	19,018,647	(1,513,448)	(158,233)	17,346,966	17,990,725	(610,312)	(39,114)	17,341,299
Transactions that did not require cash								
Proceeds from borrowings long term	-	-	-	-	-	-	-	-
Exchange rate effects and others	(876,949)	-	-	(876,949)	1,027,922	-	-	1,027,922
Transacciones totales	\$18,141,698	\$(1,513,448)	\$ (158,233)	\$16,470,017	\$19,018,647	\$(610,312)	\$ (39,114)	\$18,369,221

18. CONCENTRATION OF RISK

Investment Properties from Terrafina are concentrated in the industrial sector; accordingly, the investment portfolio may be subject to more rapid change in value than would be the case if the Trust was to maintain a wide diversification among investment sectors. The Trust mitigates this risk by concentrating their investment in various regions of Mexico.

At December 31, 2022 and December 31, 2021, the Trust has real estate investments located throughout Mexico. The concentration based on the fair values and established regions is as follows:

	2022		2022	
	Region	Estimated Fair Value	Region	Estimated Fair Value
North	63.0%	\$ 33,019,187	61.4%	\$ 31,198,599
Bajío	17.9%	9,381,642	20.1%	10,213,222
Central	19.1%	10,010,579	18.5%	9,400,229
Total	100%	\$ 52,411,408	100%	\$ 50,812,050

FIBRA Terrafina

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

Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2022 and 2021

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

18. CONCENTRATION OF RISK (continued)

The concentration of rental income for the periods from January 1 to December 31, 2022 and 2021, was as follows:

	2022		2021	
	Region	Rental Revenues	Region	Rental Revenues
North	63.0%	\$ 2,523,920	61.1%	\$ 2,340,371
Bajo	17.9%	717,114	20.3%	777,570
Central	19.1%	765,188	18.6%	712,453
Total	100%	\$ 4,006,222	100%	\$ 3,830,394

The occupancy rate of the Investment Properties is 96.4% on average, the operating expenses that generate income are considered in the same proportion.

Gross leasable area concentration by segment for the periods between January 1 to December 31, 2022 and January 1 to December 31, 2021, is as follows:

	2022	2021
Automotive	34.1%	34.1%
Industrial properties	11.7%	20.9%
Consumer goods	20.9%	11.6%
Aviation	9.0%	9.8%
Logistics and retail	12.6%	12.0%
Electronics	9.5%	9.3%
Non-durable consumer goods	2.2%	2.3%
Total	100%	100%

19. REVENUES

Rental revenues were as follows:

	Twelve months ended December 31, 2022	Twelve months ended December 31, 2021
Rental revenues	\$ 4,006,222	\$ 3,830,394
Total	\$ 4,006,222	\$ 3,830,394

Rental revenues include variable payments for property insurance and property taxes.

Other operating income were as follows:

	Twelve months ended December 31, 2022	Twelve months ended December 31, 2021
Maintenance reimbursement	\$ 17,539	\$ 36,326
Recovery of expenses	28,676	31,827
Late charges	7,601	19,222
Other Income	24,701	57,336
Total	\$ 78,517	\$ 144,711

FIBRA Terrafina

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

Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2022 and 2021

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

20. REAL ESTATE OPERATING EXPENSES

Real estate operating expenses were as follows:

	Twelve months ended December 31, 2022	Twelve months ended December 31, 2021
Repair, maintenance and facilities	\$ 281,656	\$ 222,508
Property tax and other taxes	89,848	104,099
Leasing commission	61,132	95,961
Property management fees	78,988	76,077
Broker fees	42,870	39,342
Bad debt expense	8,885	1,047
Property insurance	41,149	35,674
Security	20,729	18,452
Property appraisals	14,691	10,544
Electricity	4,502	6,887
Advertising	303	258
Bank commissions	2,251	2,124
Other expenses	20,608	11,326
Total	\$ 667,612	\$ 624,299

21. OTHER REAL ESTATE EXPENSES

Other real estate expenses were as follows:

	Twelve months ended December 31, 2022	Twelve months ended December 31, 2021
Property incentive fee	\$ 4,686	\$ 122,644
Total	\$ 4,686	\$ 122,644

22. FEES AND OTHER EXPENSES

Fees and other expenses were as follows:

	Twelve months ended December 31, 2022	Twelve months ended December 31, 2021
Management fee	\$ 268,831	\$ 248,785
Administrative fee	72,356	77,433
Payroll	39,336	37,370
Professional fees	34,793	31,040
Legal fees	22,124	22,380
Trustee fees	9,799	10,554
Other expenses	11,548	10,106
Total	\$ 458,786	\$ 437,668

FIBRA Terrafina

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

Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2022 and 2021

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

23. FINANCE COSTS – NET

Net finance costs were as follows:

	Twelve months ended December 31, 2022	Twelve months ended December 31, 2021
Interest income on bank accounts	\$ 8,849	\$ 2,487
Total	\$ 8,849	\$ 2,487
	Twelve months ended December 31, 2022	Twelve months ended December 31, 2021
Interest expense	\$ 904,148	\$ 872,074
Interest reimburse	(5,398)	-
Borrowing costs and bank commissions	71,865	108,643
	\$ 970,615	\$ 980,717

24. RELATED PARTIES

The following detail includes the outstanding Trust related parties' activities:

Manager

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

The reimbursed costs for the periods ended December 31, 2022 and December 31, 2021 were \$52,645 and \$46,954, respectively, and were eliminated at consolidation.

At December 31, 2022, there were no outstanding related parties balances to be liquidated.

Advisor

The management fee paid to the Advisor is equivalent to 0.5% per annum of the fair market value of real estate assets plus VAT. The management fee accrued for the year ended December 31, 2022 and 2021 were \$268,831 and \$248,785, respectively.

25. LEASES

Agreements entered between the Trust and its tenants are classified as operating leases under IFRS 16. The Trust is therefore the lessor in many and varied operating leases on its Investment Properties. Some fixed-term leases include renewal options for tenants. These agreements, without considering renewal options, have expiration dates ranging from January 1, 2022 to January 31, 2033.

The minimum lease payments represent the net accumulated rent over the lease term or up to the earliest possible termination date by the lessee (*tenant*), regardless of the probability of the tenant terminating or not exercising an option to renew.

Minimum lease payments from existing leases that the Trust will receive in future years are as follows:

December 31, 2022	<1 year	1-5 years	>5 years	Total
Minimum future lease payments	\$ 3,640,642	\$ 9,081,586	\$ 1,473,833	\$ 14,196,061
	26%	64%	10%	100%

FIBRA Terrafina

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

Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2022 and 2021

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

26. COMMITMENTS AND CONTINGENCIES

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

27. SUBSEQUENT EVENTS

On February 22, 2023, the Technical Committee approved a dividend payment of \$322,927 corresponding to \$0.4180 cents per CBF. Dividends will be for the concept of distribution of the 2022 tax results, \$280,107 and capital reimbursement, \$42,820.

28. AUTHORIZATION OF THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

The consolidated financial statements of the Trust were authorized for issuance on February 22, 2023 by the Audit Committee and by Terrafina's Technical Committee, which has power to modify the accompanying consolidated financial statements.

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: 31 DE DICIEMBRE DEL 2022
ELABORADO PARA: FIBRA TERRAFINA TRUST
F/939

CBRE

México D.F., a 17 de enero de 2023

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 39,593,789 pies cuadrados (3,678,382 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 31 de diciembre del 2022 es de \$2,793,090,300 dólares. De esta forma el valor de mercado al 31 de diciembre del 2022 es:

Fibra Terrafina - 4Q22		
Valor de Mercado - 31 de diciembre del 2022		
Concepto	Área (Pies Cuadrados)	Valor de Mercado (US \$)
274 Naves Industriales	39,593,789	\$ 2,757,606,000
13 Terrenos Excedentes	1,611,846	\$ 6,066,300
8 Reservas de Tierra + 1 Propiedad Habitacional	11,575,757	\$ 29,418,000
TOTAL		\$ 2,793,090,300

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 20.3058 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 multiusuario, la tasa de capitalización puede aplicarse al Ingreso Neto de Operación Estabilizado, menos el valor presente de los gastos realizados para alcanzar la estabilidad del ingreso y obtener de esta forma una indicación del valor.

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

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

SELECCIÓN DE LA METODOLOGÍA

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

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

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

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

SUPUESTOS Y LIMITACIONES

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

1. No se ha realizado ningún tipo de investigación legal de la propiedad. No nos hacemos responsables por la descripción legal de la propiedad que se valúa o cualesquiera aspectos legales, incluyendo aquellos que surjan de los títulos de propiedad están correctos y la propiedad está libre de embargo, subsidio, invasión u otros gravámenes hasta que no se indique lo contrario.
2. La información proporcionada por terceros en la cual está basada este avalúo es considerada confiable, pero no nos hacemos responsables por la veracidad de la misma. Ninguna garantía está dada con respecto a la veracidad y exactitud de la información, sin embargo, el máximo esfuerzo fue realizado para comprobar su veracidad.
3. El valor estimado que contiene tiene este reporte excluye específicamente el impacto de los daños estructurales o contaminación ambiental resultados de temblores u otras causas de fuerza mayor. Es recomendable que el lector de este reporte consulte con especialistas calificados en Ingeniería Civil y/o Químico Industrial para la evaluación de posibles defectos o fugas de químicos al subsuelo. La existencia de los mismos podría tener un gran impacto en el valor del mercado.
4. Las dimensiones y áreas de la propiedad fueron obtenidas del propietario y no han sido verificadas legalmente ni por levantamiento con peritos calificados. Los mapas o dibujos incluidos en este reporte están intentados solamente para asistir al lector en visualizar la propiedad, y no se asume responsabilidad por su exactitud.
5. Ningún tipo de estudio de suelo o geológico fue realizado en conjunto con este reporte, así como tampoco se realizó una investigación sobre el subsuelo en cuanto a la existencia de agua, ductos de petróleo, gas u otros minerales y las condiciones de derecho de uso ni la aplicación del artículo 27 constitucional en su caso.
6. De no ser que se afirme en este reporte, no se observó ningún material peligroso, presente o cerca de la propiedad, sin embargo, no estamos calificados para detectar tales sustancias. La presencia de sustancias peligrosas, tales como, asbestos aislantes o desperdicios tóxicos, pueden afectar el valor de la propiedad. Las estimaciones de valor presentadas son predicadas bajo el supuesto de que no existen tales sustancias; sobre, dentro, o cerca de la propiedad, lo que ocasionaría que perdiera valor. Ninguna responsabilidad se asume por tales condiciones o por el conocimiento de expertos o ingenieros al descubrirlos. El cliente deberá consultar a un experto en este campo si se desea mayor información sobre el mismo.
7. Ningún estudio de impacto ambiental fue realizado. Se asume que todas las licencias requeridas, certificados de ocupación, consentimientos u otras normas legislativas o administrativas de entidades locales, estatales o gubernamentales, así como de entidades u organizaciones se hayan obtenido, se pueden volver a tramitar o renovar con el valor estimado en el que se basa este reporte.

8. Se asume que existe cumplimiento total en cuanto a todas las leyes pertinentes al uso de suelo, ocupación, ambientales, leyes similares y regulaciones a nivel federal, estatal y local, hasta que se indique lo contrario.
9. Los profesionistas que intervenimos en la realización del reporte, no tenemos responsabilidad de la integridad de la estructura de la propiedad incluyendo lo establecido por los requerimientos específicos del gobierno federal, estatal y local, tales como; incendios, construcción y seguridad, temblores y ocupación o cualquier defecto físico que no fue notorio durante la inspección del valuador.
10. El valor o valores presentados en este reporte están basados en las premisas antes descritas y solo son válidas para el propósito o propósitos antes mencionados.
11. La fecha en la cual se expresa el resultado del estudio que aplica en este reporte se relaciona en la carta de presentación. La opinión esta expresada en dólares de los Estados Unidos de América,
12. Chris G. Maugeri y Victor A. García no serán requeridos para dar testimonio o asistencia en juicios y tribunales o cualquier otro litigio por razón de este reporte. A menos que se haya convenido previamente.

CBRE VALUATION & ADVISORY SERVICES

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

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

www.cbre.com.mx