



PRIMER TRIMESTRE 2023

REPORTE DE RESULTADOS



Contactos:

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

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

Disclaimer

Ciudad de México, 27 de abril 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 primer trimestre 2023 (1T23).

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

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

Hechos Destacados Operativos y Financieros al 31 de marzo de 2023

OPERATIVOS

- La **tasa de ocupación** al 31 de marzo de 2023 fue del 96.9%, un incremento de 220 puntos base comparado con el primer trimestre del 2022 (1T22).
- La **tasa de renovación** del 1T23 fue del 92.9%, un incremento de 1,480 puntos base comparado con el 1T22.
- La **renta promedio** por pie cuadrado de los contratos cerrados al 1T23 fue US\$6.37 con un *leasing spread* de 17.7%, comparado con los últimos doce meses.
- En el 1T23, Terrafina registró un total de 39.6 millones de pies cuadrados (mpc) de **Área Rentable Bruta** (ARB) integrada por 277 propiedades y 286 inquilinos.
- El total de **actividades por arrendamiento** del 1T23 fue de 1.8 mpc, de los cuales 20.6% corresponden a nuevos contratos, 68.3% a renovaciones y 11.1% a renovaciones anticipadas. Esta actividad se concentró en la región Norte con un 65.0%, en el Bajío con 21.8% y en la región Centro, 13.2%.

FINANCIEROS

- La **cobranza neta** del 1T23 (ingresos por rentas – ingresos no cobrados + ingresos cobrados) fue de US\$51.3 millones, un incremento de 4.8% o US\$2.4 millones, comparado con el 1T22.
- Los **ingresos por rentas** del 1T23 fueron US\$52.7 millones, un incremento de 9.4% o US\$4.5 millones comparado con el 1T22.
- El **Ingreso Operativo Neto (ION)** del 1T23 fue US\$48.1 millones, y representan un incremento de 2.2% o US\$1.0 millones comparado con el 1T22.
- El **margen ION** fue 93.1% en el 1T23, una disminución de 77 puntos base, comparado el 1T22.
- La **UAFIDA** del 1T23 alcanzó US\$42.4 millones, un incremento de 0.8% o US\$0.3 millones comparado con el 1T22.
- El **margen UAFIDA** del 1T23 fue de 82.0%, una disminución de 183 puntos base comparado con el 1T22.

- Los **fondos disponibles para la operación (FFO)** del 1T23 fueron US\$30.6 millones, un disminución de 3.7% o US\$1.2 millones comparado con el 1T22.
- El **margen FFO** en el 1T23 fue de 59.2%, disminución de 416 puntos base comparado con el 1T22.
- Los **fondos disponibles para la operación ajustados (AFFO)** del 1T23 alcanzaron US\$26.8 millones, un decremento de 4.1% o US\$1.1 millones comparado con el 1T22.
- El **margen AFFO** en el 1T23 fue de 51.6%, decremento de 385 puntos base, comparado con el 1T22.
- El monto total de **distribuciones** para el 1T23 fue de US\$19.3 millones. Como resultado, Terrafina distribuirá Ps.0.4675 por CBFi (US\$0.0250 por CBFi) como pago de distribuciones correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2023. Tomando en cuenta el precio promedio del 1T23 de US\$1.72 (Ps.32.24), se obtuvo un retorno por distribución anualizado (*dividend yield*) de 5.8%.

Resultados Operativos y Financieros

Operativos	mar23	mar22	Var.
Número de Propiedades Desarrolladas	277	274	3
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc) ²	39.6	38.8	0.8
Reserva Territorial (mpc)	4.1	5.4	-1.3
Tasa de Ocupación ²	96.9%	94.7%	220 pb
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.71	5.46	0.25
Plazo Promedio Remanente de Renta (años)	3.7	3.8	-0.1
Tasa de Renovación ³	92.9%	78.1%	1,480 pb

Financieros Trimestrales	1T23	1T22	Var.			
				fx	1T23	1T22
				18.6987	20.5232	
Cobranza Neta ⁴	959.4	1,004.6	-4.5%	51.3	49.0	4.8%
Ingresos por Rentas ⁵	984.3	987.6	-0.3%	52.7	48.1	9.4%
Otros Ingresos Operativos	5.6	20.1	-72.3%	0.3	1.0	-70.1%
Ingresos base de efectivo ⁶	966.1	1,029.2	-6.1%	51.7	50.2	3.1%
Ingresos base de efectivo + reembolsos mejoras inquilinos ⁷	970.3	1,033.6	-6.1%	51.9	50.4	3.1%
Ingresos Netos	967.2	1,030.9	-6.2%	51.8	50.2	3.0%
Ingreso Operativo Neto (ION)*	899.2	965.9	-6.9%	48.1	47.1	2.2%
Margen ION	93.1%	93.8%	-77 pb	93.1%	93.8%	-77 pb
UAFIDA ^{8*}	791.9	862.4	-8.2%	42.4	42.0	0.8%
Margen UAFIDA	82.0%	83.8%	-183 pb	82.0%	83.8%	-183 pb
Flujo de la Operación (FFO)*	572.0	652.2	-12.3%	30.6	31.8	-3.7%
Margen FFO	59.2%	63.4%	-416 pb	59.2%	63.4%	-416 pb
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)*	501.0	573.2	-12.6%	26.8	27.9	-4.1%
Margen AFFO	51.6%	55.5%	-385 pb	51.6%	55.5%	-385 pb
Distribuciones	361.1	401.2	-10.0%	19.3	19.6	-1.3%
Distribuciones por CBF ⁹	0.4675	0.5138	-9.0%	0.0250	0.0250	-0.2%

Balance General	mar23	dic22	Var.			
				fx	mar23	dic22
				18.1052	19.3615	
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	498.5	733.1	-32.0%	27.5	37.9	-27.3%
Propiedades de Inversión	49,452.6	52,411.4	-5.6%	2,731.4	2,707.0	0.9%
Reserva de Terrenos	452.8	484.2	-6.5%	25.1	25.1	0.0%
Deuda Total	16,085.5	17,203.1	-6.5%	888.4	888.5	0.0%
Deuda Neta	15,587.0	16,470.0	-5.4%	860.9	850.7	1.2%

(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 1T23" 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

Comentario de Alberto Chretin

Director General y Presidente del Comité Técnico

Terrafina tuvo un gran arranque al año este primer trimestre del 2023. Los buenos resultados operativos y financieros están en línea con el fuerte sector de manufactura para la exportación, que continúa creciendo y generando una alta demanda de espacios industriales en México. El nearshoring continúa siendo el principal empuje para los altos niveles de ocupación, principalmente en la región Norte, en donde Terrafina tiene una participación de mercado líder en activos de manufactura para exportación. Esperamos que el sector continúe con este fuerte desempeño, en donde Terrafina está estratégicamente posicionada para tomar ventaja de ello.

Como resultado, nuestro portafolio entregó resultados sólidos. La tasa de renovación para el trimestre alcanzó el 92.9%. La actividad de arrendamiento cubrió un total de 1.8 mpc, de los cuales 21% correspondieron a nuevos contratos, 68% a renovaciones y 11% a renovaciones anticipadas. El 65% de la actividad se dio en la región Norte (impulsado por actividades de *nearshoring*), seguido por 22% en la región Bajío y un 13% en la región Centro. La tasa de ocupación cerró en 96.9%, un récord histórico para Terrafina. La región Norte y Centro continúan con niveles de ocupación por encima del promedio (99.1%), mientras que el Bajío se mantuvo estable en 88.2%. Adicionalmente, las negociaciones sobre incrementos en rentas continúan generando beneficios, alcanzando un *leasing spread* consolidado del 17.7% y una renta promedio de US\$6.37 por pie cuadrado para los contratos cerrados durante el trimestre.

En cuanto a los principales indicadores financieros, la cobranza neta del trimestre fue de US\$51.3 millones, lo que implica un incremento de 4.8% comparado con el 1T22. Los ingresos por rentas aumentaron 9.4% en el trimestre, a US\$52.7 millones. El ION fue US\$48.1 millones, con un margen de 93.1%. El UAFIDA cerró en US\$42.4 millones, con un margen de 82.0%. Generamos US\$30.6 millones de Fondos de la Operación (FFO) con un margen del 59.2%. Las distribuciones alcanzaron US\$19.3 millones, equivalente a US\$0.0250 por CBFi. Esto resultó en una tasa de dividendo del 5.8%, tomando en cuenta el precio promedio del CBFi durante el trimestre. Cerramos con un balance de efectivo de US\$27.5 millones y un nivel de apalancamiento del 32.5% (deuda total a costo entre activos totales).

Finalmente, quisiera reiterar nuestro compromiso de alcanzar nuestra guía de 2023, que incluye lograr un nivel de ocupación entre 96.5%–97.5% y una distribución anual por CBFi de US\$0.10.

Gracias por su interés en Terrafina.

Atentamente,



Ing. Alberto Chretin
Director General y Presidente del Comité Técnico

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

Resumen Operativo

Resumen por Región	Norte	Bajío	Centro	Total
<i>(al 31 de marzo de 2023)</i>				
# Propiedades	194	54	29	277
# de Arrendatarios	190	57	39	286
ARB (mpc)	25.5	8.0	6.1	39.6
Reserva de Terrenos (mpc)	1.1	0.2	2.7	4.1
Tasa de Ocupación	99.1%	88.2%	99.1%	96.9%
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.60	5.54	6.38	5.71
% Renta Base Anualizada	64.57%	17.93%	17.50%	100.00%

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management



Actividades de arrendamiento	1T23	1T22	Var.
Portafolio Operativo (mpc):			
Renovaciones	1.2	0.6	0.6
Renovaciones Anticipadas	0.2	0.4	-0.2
Nuevos Arrendamientos	0.4	0.5	-0.1
Pies Cuadrados Totales de Arrendamientos Firmados	1.8	1.5	0.2

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management

Cambio en Renta Arrendamientos	1T23
Norte	
Número de Renovaciones	13
ARB (mpc)	0.9
Renta Promedio Efectiva / Pie Cuadrado (dólares) ¹	6.13
Cambio en la Renta Promedio Efectiva ²	18.3%
Bajío	
Número de Renovaciones	3
ARB (mpc)	0.2
Renta Promedio Efectiva / Pie Cuadrado (dólares)	6.79
Cambio en la Renta Promedio Efectiva	15.3%
Centro	
Número de Renovaciones	2
ARB (mpc)	0.1
Renta Promedio Efectiva / Pie Cuadrado (dólares)	7.33
Cambio en la Renta Promedio Efectiva	22.4%
Total	
Número de Renovaciones	18
ARB (mpc)	1.2
Renta Promedio Efectiva / Pie Cuadrado (dólares)	6.37
Cambio en la Renta Promedio Efectiva	17.7%

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

(2) Cambio porcentual anual de los contratos renovados.

Resumen Operativo (continuación)

Ocupación y Rentas por Región	Tasa de Ocupación	Renta Prom. / Pie Cuadrado (dólares)
<i>(al 31 de marzo de 2023)</i>		
Norte	99.1%	5.60
Baja California	100.0%	6.61
Tijuana	100.0%	6.61
Sonora	82.8%	4.50
Hermosillo	82.8%	4.50
Chihuahua	99.9%	5.48
Camargo	100.0%	3.84
Casas Grandes	100.0%	4.54
Chihuahua	99.7%	5.47
Ciudad Juárez	100.0%	5.44
Delicias	100.0%	6.44
Coahuila	97.6%	5.68
Arteaga	100.0%	5.46
Monclova	100.0%	4.72
Ramos Arizpe	96.4%	5.84
Saltillo	100.0%	4.82
Derramadero	100.0%	7.15
San Pedro de las Colinas	89.3%	2.97
Torreón	100.0%	4.48
Nuevo León	99.9%	5.82
Apodaca	100.0%	6.98
Monterrey	99.9%	5.63
Tamaulipas	100.0%	5.26
Reynosa	100.0%	5.26
Durango	100.0%	5.99
Durango	100.0%	6.58
Gómez Palacio	100.0%	3.33
Bajío	88.2%	5.54
San Luis Potosí	84.6%	5.26
San Luis Potosí	84.6%	5.26
Jalisco	99.4%	6.26
Guadalajara	99.4%	6.26
Aguascalientes	100.0%	4.58
Aguascalientes	100.0%	4.58
Guanajuato	84.0%	5.38
Celaya	100.0%	6.12
Irapuato	81.8%	5.89
Silao	83.2%	5.05
Querétaro	87.7%	5.46
Querétaro	87.7%	5.46
Centro	99.1%	6.38
Estado de México	99.0%	6.50
Cuautitlán Izcalli	100.0%	6.60
Huehuetoca	100.0%	4.85
Toluca	93.9%	6.45
Ciudad de México	100.0%	10.71
Azcapotzalco	100.0%	10.71
Tabasco	100.0%	5.21
Villahermosa	100.0%	5.21
Total	96.9%	5.71

Vencimientos y Renovaciones por Región	Vencimientos (número de contratos)	% Total de Vencimientos	Renovaciones (número de contratos)	% Total de Renovaciones
<i>(al 31 de marzo de 2023)</i>				
Norte	13	68.4%	13	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	10	52.6%	10	100.0%
Camargo	0	0.0%	0	0.0%
Casas Grandes	0	0.0%	0	0.0%
Chihuahua	6	31.6%	6	100.0%
Ciudad Juárez	4	21.1%	4	100.0%
Delicias	0	0.0%	0	0.0%
Coahuila	1	5.3%	1	100.0%
Arteaga	0	0.0%	0	0.0%
Monclova	0	0.0%	0	0.0%
Ramos Arizpe	0	0.0%	0	0.0%
Saltillo	0	0.0%	0	0.0%
Derramadero	1	5.3%	1	100.0%
San Pedro de las Colinas	0	0.0%	0	0.0%
Torreón	0	0.0%	0	0.0%
Nuevo León	2	10.5%	2	100.0%
Apodaca	1	5.3%	1	100.0%
Monterrey	1	5.3%	1	100.0%
Tamaulipas	0	0.0%	0	0.0%
Reynosa	0	0.0%	0	0.0%
Durango	0	0.0%	0	0.0%
Durango	0	0.0%	0	0.0%
Gómez Palacio	0	0.0%	0	0.0%
Bajío	3	15.8%	3	100.0%
San Luis Potosí	1	5.3%	1	100.0%
San Luis Potosí	1	5.3%	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	1	5.3%	1	100.0%
Celaya	0	0.0%	0	0.0%
Irapuato	1	5.3%	1	100.0%
Silao	0	0.0%	0	0.0%
Querétaro	1	5.3%	1	100.0%
Querétaro	1	5.3%	1	100.0%
Centro	3	15.8%	2	66.7%
Estado de México	3	15.8%	2	66.7%
Cuautitlán Izcalli	1	5.3%	1	100.0%
Huehuetoca	0	0.0%	0	0.0%
Toluca	2	10.5%	1	50.0%
Ciudad de México	0	0.0%	0	0.0%
Azcapotzalco	0	0.0%	0	0.0%
Tabasco	0	0.0%	0	0.0%
Villahermosa	0	0.0%	0	0.0%
Total	19	100.0%	18	94.7%

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management

DESEMPEÑO OPERATIVO 2022

Composición por Diversificación Geográfica

La diversificación geográfica de las propiedades de Terrafina al 1T23 (con base en el ARB) es la siguiente: 64.4% en la región Norte, 20.3% en la región Bajío y 15.3% en la región Centro.

Diversificación Geográfica por Región y Estado	1T23	% del ARB Total al 1T23	1T22	% del ARB Total al 1T22
Norte	25.49	64.4%	24.66	63.6%
Baja California	1.18	3.0%	1.18	3.0%
Tijuana	1.18	3.0%	1.18	3.0%
Sonora	0.33	0.8%	0.33	0.9%
Hermosillo	0.33	0.8%	0.33	0.9%
Chihuahua	14.93	37.7%	14.29	36.9%
Chihuahua	6.02	15.2%	6.02	15.5%
Ciudad Juárez	8.28	20.9%	7.64	19.7%
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	6.21	15.7%	6.16	15.9%
Arteaga	0.45	1.1%	0.44	1.1%
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	1.98	5.0%	1.86	4.8%
Apodaca	0.28	0.7%	0.28	0.7%
Monterrey	1.70	4.3%	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	20.3%	8.04	20.8%
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	4.2%
Guadalajara	1.65	4.2%	1.64	4.2%
Aguascalientes	0.06	0.2%	0.06	0.2%
Aguascalientes	0.06	0.2%	0.06	0.2%
Guanajuato	1.57	4.0%	1.57	4.0%
Celaya	0.12	0.3%	0.12	0.3%
Irapuato	0.44	1.1%	0.44	1.1%
Silao	1.01	2.6%	1.01	2.6%
Querétaro	1.44	3.6%	1.44	3.7%
Querétaro	1.44	3.6%	1.44	3.7%
Centro	6.06	15.3%	6.06	15.6%
Estado de México	5.39	13.6%	5.39	13.9%
Cuautitlán Izcalli	4.26	10.8%	4.26	11.0%
Toluca	0.22	0.6%	0.90	2.3%
Huehuetoca	0.90	2.3%	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	1.6%	0.65	1.7%
Villahermosa	0.65	1.6%	0.65	1.7%
Total	39.59	100.0%	38.77	100.0%

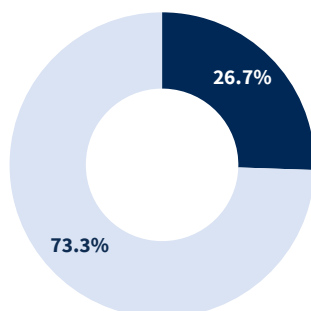
Área rentable bruta total en millones de pies cuadrados. No incluye área rentable potencial de reservas de tierra.
Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

Composición por Uso de la Propiedad

Al cierre del 1T23, la participación de propiedades dedicadas a la manufactura fue de 73.3%, mientras que logística y distribución fue de 26.7%

Diversificación por Uso de Propiedad al 1T23

(como % del ARB arrendado)



■ Distribución ■ Manufactura

Diversificación por Uso de Propiedad	4T22	4T21	Var.
Distribución	26.7%	25.9%	80 pb
Manufactura	73.3%	74.1%	-80 pb

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management

Composición por sectores

Al 31 de marzo de 2023, la diversificación de arrendatarios por actividad industrial fue la siguiente:

Diversificación por Sector Industrial	1T23	1T22	Var.
Automotriz	34.7%	34.0%	63 pb
Bienes industriales	20.7%	21.6%	-86 pb
Bienes de consumo	11.5%	11.9%	-44 pb
Logística y Comercio	12.5%	11.8%	67 pb
Aeroespacial	9.0%	9.4%	-39 pb
Bienes de Consumo No Duraderos	2.2%	2.3%	-10 pb
Electrónica	9.5%	9.0%	48 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 1T23, el porcentaje de los ingresos de Terrafina que representa su principal cliente fue de 3.3%, mientras que para sus 10 y 20 clientes principales fue de 18.6% y 29.0%, respectivamente.

Clientes Principales	Pies Cuadrados en Arrendamiento (millones)	% del Total de ARB	% del Total de Ingresos
<i>(Al 31 de marzo de 2023)</i>			
Cliente Principal	1.43	3.7%	3.3%
10 Clientes Principales	7.23	18.8%	18.6%
20 Clientes Principales	11.09	28.9%	29.0%

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management

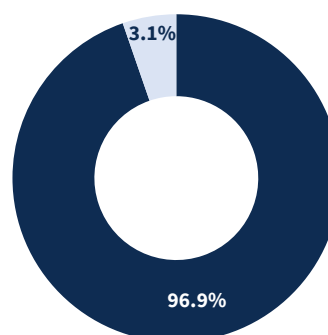
Ocupación

La ocupación al cierre del 1T23 fue de 96.9%, un incremento de 220 puntos base comparado con el primer trimestre de 2022. Es importante mencionar que este indicador refleja el nivel de ocupación al cierre del trimestre.

Ocupación	1T23	1T22	Var.
ARB Arrendado	96.9%	94.7%	220 pb
ARB Disponible	3.1%	5.3%	-219 pb
Cartas de Intención Firmadas	0.0%	0.0%	0 pb
Total	100.0%	100.0%	

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management

Ocupación al 1T23
(como % del ARB Total)



■ ARB Arrendado ■ ARB Disponible ■ Cartas de Intención Firmadas

Vencimiento de Contratos de Arrendamiento

Al cierre del 1T23, Terrafina mantenía un total de 286 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 12.4% al 18.3% para los próximos cinco años.

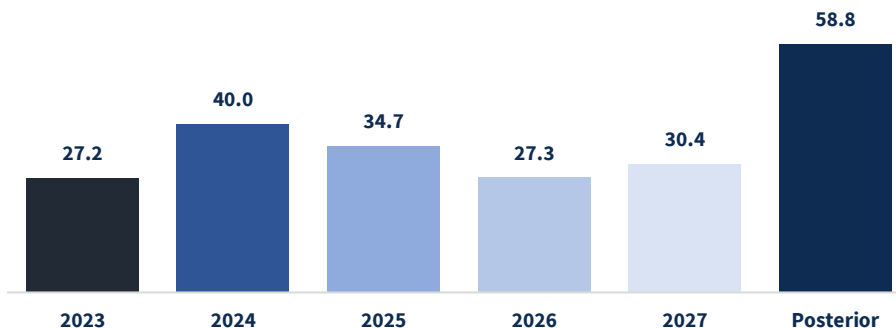
A continuación, se muestra el desglose de vencimientos de Terrafina para los siguientes años:

	Renta Base Anual (millones de dólares)	% del Total	Ocupación de Pies Cuadrados (millones)	% del Total
2023	27.2	12.4%	4.80	12.6%
2024	40.0	18.3%	7.16	18.7%
2025	34.7	15.9%	6.03	15.8%
2026	27.3	12.5%	4.41	11.5%
2027	30.4	13.9%	5.40	14.1%
Posterior	58.8	26.9%	10.42	27.3%

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.

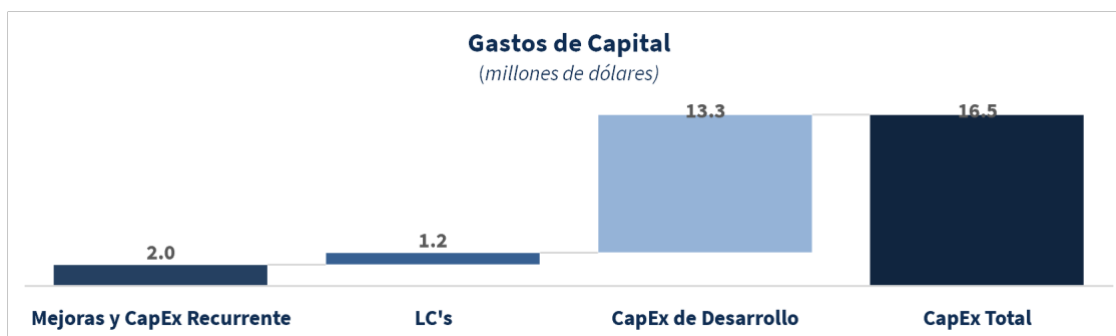
Las cuentas del CapEx están integradas por:

- 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 1T23, el total de inversión en mejoras de los inquilinos y CapEx recurrente de Terrafina fue de US\$2.0 millones. A continuación se muestra el desglose del CapEx total para el 1T23:

Gastos de Capital (CapEx)	1T23 <i>(millones de pesos)</i>	1T23 <i>(millones de dólares)</i>
Mejoras y CapEx Recurrente	38.1	2.0
LC's	21.4	1.2
CapEx de Desarrollo	240.4	13.3
CapEx Total	299.9	16.5

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



Nuevos Desarrollos

En la siguiente tabla se muestra el avance de los desarrollos al cierre del 1T23 que se han anunciado y continúan en proceso de construcción:

Actividad de Nuevos Desarrollos	Región	ARB (mpc)	Inversión <i>(millones de dólares)</i>	ION 12M Estimado <i>(millones de dólares)</i>	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%	70%	1T22	3T23
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	3T23
Especulativo	Norte	0.10	3.0	0.9	12.6%	100%	4T21	Finalizado 4T22
Built-to-Suit	Norte	0.08	8.0	0.8	10.3%	44%	4T22	3T23
Built to suit	Norte	0.03	1.5	0.2	12.6%	30%	4T21	3T23
Total		1.33	70.2	7.8	10.9%			

Reservas Territoriales

Al 31 de marzo de 2023, Terrafina cuenta con cuatro propiedades de reserva territorial que equivalen a 4.1 mpc de ARB para futuros desarrollos de propiedades industriales.

La distribución de las reservas territoriales al 31 de marzo de 2023 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	1.1	243.2	13.4	274.4	15.2
Bajo	0.2	12.9	0.7	17.4	1.0
Centro	2.7	530.4	29.3	161.0	8.9
Total Portafolio de Terrenos	4.1	786.5	43.4	452.8	25.1

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management y Fund Accounting

DESEMPEÑO FINANCIERO AL 1T23

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 1T23 (Ps. 18.6987/dólar) mientras que en el balance general, se utiliza el tipo de cambio al cierre al 31 de marzo de 2023(Ps. 18.1052/dólar).

Terrafina se apeg a las mejores prácticas contables poniendo a disposición de la comunidad financiera el cálculo de información relevante para la medición del desempeño de los resultados de la FIBRA (REIT por sus siglas en inglés). A lo largo de la siguiente sección 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 1T23:

	Consolidado 1T23	Mismas Propiedades ¹ 1T23	Var.
Número de Propiedades	277	274	3
Tasa de Ocupación	96.9%	96.8%	11 pb
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc)	39.6	38.8	0.7
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.71	5.71	0.01

	Consolidado 1T23	Mismas Propiedades ¹ 1T23	Var.	Consolidado 1T23	Mismas Propiedades ¹ 1T23	Var.
	(millones de pesos excepto donde se indique)			(millones de dólares excepto donde se indique)		
Cobranzas Netas	959.4	940.1	2.0%	51.3	50.3	2.0%
Ingresos por Rentas	984.3	965.1	2.0%	52.7	51.6	2.0%
Ingresos Operativos Netos (ION)	899.2	881.9	2.0%	48.1	47.2	2.0%
Margen ION	93.1%	93.1%	-2 pb	93.1%	93.1%	-2 pb
UAFIDA	791.9	776.1	2.0%	42.4	41.5	2.0%
Margen UAFIDA	82.0%	82.0%	1 pb	82.0%	82.0%	1 pb
FFO	572.0	556.3	2.8%	30.6	29.8	2.8%
Margen FFO	59.2%	61.1%	-190 pb	59.2%	58.8%	47 pb
AFFO	501.0	485.5	3.2%	26.8	26.0	3.2%
Margen AFFO	51.6%	51.4%	24 pb	51.6%	51.0%	59 pb
Distribuciones por CBFi (pesos)	0.4675	0.4525	3.3%	0.0250	0.0242	3.3%

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

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management y Fund Accounting

Cobranza Neta

Durante el 1T23, Terrafina registró US\$51.3 millones en cobranza netas, un incremento de 4.8% o US\$2.4 millones comparado con el 1T22. 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 1T23, Terrafina registró US\$52.7 millones en ingresos por rentas, un incremento de 9.4% o US\$4.5 millones comparado con el 1T22.

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

Otros Ingresos Operativos

En el 1T23, se registraron US\$0.3 millones de otros ingresos operativos, un decremento de 70.1%, o US\$0.7 millones comparado con el 1T22.

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 1T23 alcanzaron US\$51.8 millones, un incremento de US\$1.5 millones o 3.0%, respecto al 1T22.

Ingresos	1T23	1T22	Var. %	1T23	1T22	Var. %
Cobranza Neta ¹	959.4	1,004.6	-4.5%	51.3	49.0	4.8%
Ingresos por Rentas	984.3	987.6	-0.3%	52.7	48.1	9.4%
Ingresos No Cobrados del Trimestre	-61.4	-46.0	33.7%	-3.2	-2.2	44.9%
Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	36.5	63.1	-42.2%	1.9	3.1	-37.5%
Ingresos Devengados ²	-22.7	23.3	-197.2%	-1.2	1.1	-205.5%
Otros Ingresos Operativos	5.6	20.1	-72.3%	0.3	1.0	-70.1%
Gastos Reembolsables como Ingresos ³	1.4	7.7	-81.4%	0.1	0.4	-80.4%
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	4.2	4.5	-5.5%	0.2	0.2	3.5%
Otros Ingresos No Monetarios	-0.1	7.9	-101.3%	0.0	0.4	-101.6%
Ingresos Netos ⁴	967.2	1,030.9	-6.2%	51.8	50.2	3.0%

(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: PGM 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 1T23 fueron US\$6.1 millones. Estos gastos estuvieron relacionados principalmente con reparaciones y mantenimiento, gastos de impuestos y seguros.

Asimismo, es importante diferenciar aquellos gastos que están directamente relacionados con la operación y mantenimiento del portafolio industrial, siendo estos últimos los que se utilizan para el cálculo del Ingreso Operativo Neto (ION).

Las cuentas restantes que se encuentran integradas en los gastos de bienes raíces, son consideradas como gastos no recurrentes y son utilizadas para el cálculo de la Utilidad Antes de Intereses, Impuestos, Depreciación y Amortización (UAFIDA) y Fondos de la Operación Ajustados (AFFO).

Para mayor información sobre el desglose de los gastos de bienes raíces, favor de consultar el Anexo 2 al final del documento.

Ingreso Operativo Neto (ION)

En el 1T23, Terrafina registró US\$48.1 millones de ION, un incremento de US\$1.0 millones o 2.2% comparado con el 1T22. El margen ION disminuyó 77 puntos base para ubicarse en 93.1% comparado con 93.8% del 1T22.

La siguiente tabla muestra el cálculo del ION para el 1T23:

Ingreso Operativo Neto	1T23	1T22	Var. %	1T23	1T22	Var. %
Cobranza Neta ¹	959.4	1,004.6	-4.5%	51.3	49.0	4.8%
Otros Ingresos Operativos ²	6.7	24.5	-72.6%	0.4	1.2	-70.0%
Ingresos Netos para el Cálculo del ION	966.1	1,029.2	-6.1%	51.7	50.2	3.1%
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes	-4.2	-4.2	0.5%	-0.2	-0.2	9.3%
Impuestos Propiedad	-24.4	-20.7	18.2%	-1.3	-1.0	29.7%
Comisión por Administración de Propiedad	-19.3	-20.1	-4.1%	-1.0	-1.0	5.3%
Electricidad	-1.1	-1.5	-30.0%	-0.1	-0.1	-22.2%
Seguros Propiedad	-9.9	-9.4	4.9%	-0.5	-0.5	15.2%
Seguridad	-5.2	-4.6	13.4%	-0.3	-0.2	24.9%
Otros Gastos Operativos	-2.8	-2.8	0.3%	-0.1	-0.1	10.7%
Gastos Operativos de Bienes Raíces para el Cálculo del ION	-66.9	-63.3	5.6%	-3.6	-3.1	16.0%
Ingreso Operativo Neto ³	899.2	965.9	-6.9%	48.1	47.1	2.2%
<i>Margen ION</i>	<i>93.1%</i>	<i>93.8%</i>	<i>-77 pb</i>	<i>93.1%</i>	<i>93.8%</i>	<i>-77 pb</i>

(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

Comisiones y Gastos de Administración

Las comisiones y gastos de administración del 1T23 fueron US\$6.0 millones, un incremento de 14.3% o US\$0.7 millones comparado con el 1T22.

La integración de las comisiones y gastos de administración del 1T23 fue la siguiente:

Comisiones y Gastos de Admón.	1T23	1T22	Var. %	1T23	1T22	Var. %
Comisión por Asesoría ¹	-64.1	-64.9	-1.3%	-3.4	-3.2	8.3%
Servicios Profesionales y de Consultoría	-15.7	-11.8	33.3%	-0.8	-0.6	45.9%
Sueldos, Honorarios de Admón. y Otros Gastos	-32.0	-30.7	4.4%	-1.7	-1.5	14.8%
Total Comisiones y Gastos de Admón.	-	-	4.1%	-6.0	-5.2	14.3%

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

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

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

En el 1T23, la UAFIDA aumentó US\$0.3 millones o 0.8% comparado con 1T22, acumulando US\$42.4 millones. El margen UAFIDA fue de 82.0%, un decremento de 183 puntos base, comparado con el 1T22.

La siguiente tabla muestra el cálculo de la UAFIDA para el cierre del 1T23:

UAFIDA	1T23	1T22	Var. %	1T23	1T22	Var. %
Cobranza Neta ¹	959.4	1,004.6	-4.5%	51.3	49.0	4.8%
Otros Ingresos Operativos ²	6.7	24.5	-72.6%	0.4	1.2	-70.0%
Gastos de Bienes Raíces	-74.0	-67.4	9.8%	-4.0	-3.3	20.6%
Gastos Operativos de Bienes Raíces para Cálculo del ION	-66.9	-63.3	5.6%	-3.6	-3.1	16.0%
Publicidad	0.0	-0.1	-	0.0	0.0	-
Gastos Admón. Seguros Propiedad	-0.8	-0.9	-8.5%	0.0	0.0	0.6%
Otros Gastos Admón. Bienes Raíces	-6.2	-3.1	101.4%	-0.3	-0.2	122.2%
Comisiones y Gastos Admón.	-100.2	-99.4	0.8%	-5.4	-4.8	10.7%
Comisión del Asesor Externo	-64.1	-64.9	-1.3%	-3.4	-3.2	8.3%
Comisiones Legales, Admón. y Profesionales	-23.1	-22.5	2.7%	-1.2	-1.1	12.9%
Honorarios del Fiduciario	-2.4	-2.4	0.3%	-0.1	-0.1	10.1%
Sueldos	-9.5	-8.8	7.9%	-0.5	-0.4	19.1%
Otros Gastos	-1.1	-0.8	40.9%	-0.1	0.0	53.1%
UAFIDA³	791.9	862.4	-87.7%	42.4	42.0	0.8%
Margen UAFIDA	82.0%	83.8%	-183 pb	82.0%	83.8%	-183 pb

(1) Cobranza neta = Ingresos por rentas - ingresos no cobrados del trimestre + ingresos cobrados del trimestre anterior. (2) Excluye los reembolsos de mejoras a los inquilinos en el cálculo éstos incluyéndose del AFFO. (3) Utilidad antes de gastos financieros, impuestos, depreciación y amortización.

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Para mayor información sobre el desglose de las comisiones y gastos de administración utilizados para el cálculo de la UAFIDA y AFFO, favor de consultar el Anexo 3 al final del documento.

Costo Financiero

El costo financiero para el 1T23 fue de US\$12.9 millones, un decremento del 4.3% o US\$0.6 millones comparado con el 1T22.

Costo Financiero	1T23	1T22	Var. %	1T23	1T22	Var. %
Intereses Financieros	-223.0	-210.8	5.8%	-11.9	-10.3	16.1%
Gastos de Deuda	-21.7	-66.9	-67.5%	-1.2	-3.3	-64.5%
Recurrente	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-
No Recurrente	-21.7	-66.9	-67.5%	-1.2	-3.3	-64.5%
Productos Financieros	3.1	0.7	344.2%	0.2	0.0	387.0%
Total	-241.6	-277.1	-12.8%	-12.9	-13.5	-4.3%

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

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

Para el 1T23, el FFO disminuyó US\$1.2 millones o 3.7% comparado con el 1T22 para alcanzar los US\$30.6 millones. El margen FFO fue de 59.2%, una disminución de 416 puntos base respecto al 1T22. Adicionalmente, el AFFO para el 1T23 fue de US\$26.8 millones, disminuyendo US\$1.1 millones o 4.1% comparado con el 1T22. El margen AFFO registrado fue de 51.6%, un decremento de 385 puntos base respecto al 1T22.

Fondos de la Operación (FFO)	1T23	1T22	Var. %	1T23	1T22	Var. %
UAFIDA	791.9	862.4	-8.2%	42.4	42.0	0.8%
Costo Financiero ¹	-219.8	-210.1	4.6%	-11.8	-10.2	14.8%
Fondos de la Operación (FFO)	572.0	652.2	-12.3%	30.6	31.8	-3.7%
<i>Margen FFO</i>	<i>59.2%</i>	<i>63.4%</i>	<i>-416 pb</i>	<i>59.2%</i>	<i>63.4%</i>	<i>-416 pb</i>
Mejoras de los Inquilinos	-38.1	-41.3	-7.9%	-2.0	-2.0	1.2%
Comisiones de Arrendamiento	-21.4	-29.7	-28.1%	-1.2	-1.4	-19.9%
Otros No Recurrentes ²	-11.6	-7.9	45.9%	-0.6	-0.4	59.3%
Fondos de la Operación Ajustado (AFFO)	501.0	573.2	-12.6%	26.8	27.9	-4.1%
<i>Margen AFFO</i>	<i>51.6%</i>	<i>55.5%</i>	<i>-385 pb</i>	<i>51.6%</i>	<i>55.5%</i>	<i>-385 pb</i>

(1) Gastos Financieros Operativos Netos integrados por intereses financieros, gastos de deuda recurrente y productos financieros.

(2) Relacionados con adquisiciones, ventas, gastos legales y otros.

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

FFO por CBFI	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23	Var. (1T23-1T22)
CBFIs en Circulación (millones de CBFIs)	781.0	774.3	772.5	772.5	772.5	-1.1%
Fondos de la Operación (FFO) (millones de pesos)	652.2	626.4	609.4	598.0	572.0	-12.3%
FFO por CBFI (pesos)	0.8351	0.8090	0.7889	0.7741	0.7405	-11.3%
Fondos de la Operación (FFO) (millones de dólares)	31.8	31.2	30.1	30.4	30.6	-3.7%
FFO por CBFI (dólares)	0.0407	0.0403	0.0389	0.0393	0.0396	-2.6%

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Utilidad Integral

La utilidad integral de Terrafina para el 1T23 fue de US\$30.3 millones comparado con US\$113.8 millones registrados en el 1T22.

La siguiente tabla muestra el cálculo de la utilidad integral para el 1T23:

Utilidad Integral	1T23	1T22	Var. %	1T23	1T22	Var. %
Ingresos Netos	967.2	1,030.9	-6.2%	51.8	50.2	3.0%
Gastos de Bienes Raíces e Impuestos	-138.7	-111.4	24.6%	-7.4	-5.4	37.0%
Honorarios y Gastos Diversos	-87.4	-107.4	-18.6%	-4.7	-5.2	-11.0%
Utilidad (Pérdida) Neta por Venta de Propiedades de Inversión	-	-	-	-	-	-
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	189.3	962.8	-80.3%	10.3	46.7	-77.9%

Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	-6.7	0.0	-	-0.4	0.0	-
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	626.8	923.4	-	34.1	44.8	-
Ganancia (pérdida) neta realizada por los instrumentos financieros derivados	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	4.9	-13.3	-	0.3	-0.6	-
Utilidad Operativa	1,555.3	2,685.1	-	84.0	130.5	-
Producto Financiero	3.1	0.7	344.3%	0.2	0.0	-
Gastos Financieros	-244.7	-277.8	-11.9%	-13.1	-13.5	-3.3%
Gastos Financieros Netos	-241.6	-277.1	-12.8%	-12.9	-13.5	-4.3%
Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación	-11.9	3.8	-	-0.6	0.2	-
Utilidad (Pérdida) Neta	1,301.9	2,411.9	-	70.4	117.2	-
Reclasificación después Utilidad (Pérdida) Neta - Ajuste de Conversión Cambiaria	-2,402.1	-994.8	141.5%	0.0	-	-
Cambios en el Valor Razonable de los Préstamos a través de Otros Resultados Integrales	-726.1	-66.8	987.5%	-40.1	-3.3	-
Utilidad Integral	-1,826.3	1,350.3	-	30.3	113.8	-73.4%

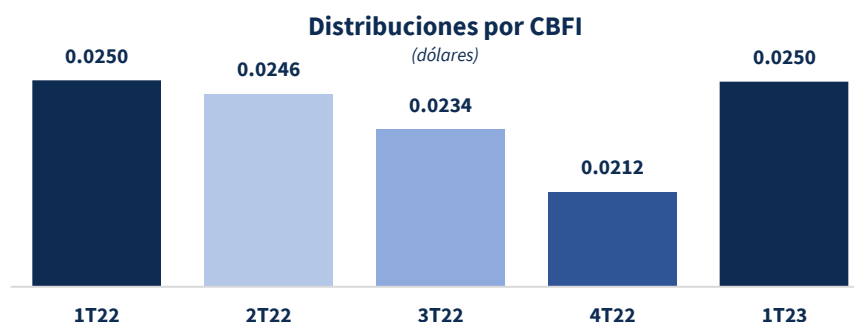
Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Distribuciones por CBFIs

Para el 1T23, Terrafina distribuyó un total de US\$19.3 millones, equivalente a US\$0.0250 por CBFI. Las distribuciones pagadas corresponden al 72% del AFFO generado en el trimestre.

Distribuciones <i>(millones de pesos excepto donde se indique)</i>	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23	Var.%
CBFIs en Circulación ¹ (millones de CBFIs)	781.0	774.3	772.5	772.5	775.1	-1.1%
Precio del CBFI ²	27.87	27.09	27.42	27.47	32.24	15.7%
Distribuciones	401.2	381.8	366.8	322.9	361.1	-10.0%
Distribuciones por CBFI	0.5138	0.4931	0.4748	0.4180	0.4675	-9.0%
Tipo de Cambio USD/MXN (promedio cierre del periodo)	20.52	20.05	20.25	19.70	18.70	-8.9%
Distribuciones (millones de dólares)	19.6	19.0	18.0	16.4	19.3	-1.3%
Distribución por CBFI (dólares)	0.0250	0.0246	0.0234	0.0212	0.0250	-0.2%
<i>Rendimiento de la Distribución Anualizada³</i>	<i>7.4%</i>	<i>7.3%</i>	<i>6.9%</i>	<i>6.1%</i>	<i>5.8%</i>	<i>-157 pb</i>

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



Deuda

Al 31 de marzo de 2023, la deuda total de Terrafina fue de US\$888.4 millones. El costo promedio de la deuda de largo plazo fue de 5.08%. La totalidad de la deuda está denominada en dólares.

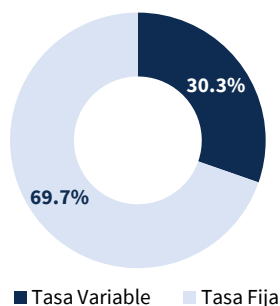
Deuda						
	Denominación	Millones de pesos	Millones de dólares	Tasa de Interés	Términos	Plazo
<i>(al 31 de marzo de 2023)</i>						
Deuda Largo Plazo						
	Metlife	Dólares	2,715.8	150.0	4.75%	Interés Ene 2027
	BBVA	Dólares	3,391.8	187.3	Libor + 2.05%	Interés Jul 2026
	BBVA Crédito Revolvente	Dólares	582.1	32.1	Libor + 2.00%	Interés Jul 2026
	Notas Quirografarias (2029) ¹	Dólares	8,490.6	469.0	4.962%	Interés Jul 2029
	BBVA Corto Plazo	Dólares	905.3	50.0	Libor + 0.95%	Interés Dic 2023
	Deuda Total		16,085.5	888.4		
	Efectivo Neto		498.5	27.5		
	Deuda Neta		15,587.0	860.9		

(1) Valor del bono a costo: US\$500 millones / Ps. 9,142 millones.

Fuente: PGIM Real Estate Fund Accounting y Capital Markets

Clasificación por Tasa de Interés

(al 31 de marzo de 2023)



Las siguientes tablas muestran el nivel de apalancamiento e índice de cobertura al 31 de marzo de 2023:

Apalancamiento (LTV)		
<i>(al 31 de marzo de 2023)</i>	<i>(millones de pesos)</i>	<i>(millones de dólares)</i>
Activos Totales	51,505.4	2,844.8
Deuda Total (costo histórico)	16,737.3	924.4
Apalancamiento ¹		32.5%

(1) Deuda Total (a costo histórico) entre Activos Totales

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting y Capital Markets

Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD)			
	<i>periodo</i>	<i>(millones de pesos)</i>	<i>(millones de dólares)</i>
Efectivo y equivalentes de efectivo	31 de marzo 2023	498.5	27.5
Impuestos por recuperar	Σ siguientes 6 trimestres	161.0	8.9
UAFI ¹ después de distribuciones	Σ siguientes 6 trimestres	2,809.3	150.2
Línea Disponible de Crédito	31 de marzo 2023	4,852.2	268.0
Pago de Intereses	Σ siguientes 4 trimestres	894.1	49.4
Pago de Principal	Σ siguientes 4 trimestres	905.3	50.0
CapEx Recurrente	Σ siguientes 6 trimestres	350.0	18.7
Gastos de Desarrollo	Σ siguientes 6 trimestres	1,240.0	66.3
Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD) ²			2.5x

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

Adicionalmente, al 31 de marzo de 2023, 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 marzo de 2023)</i>		
Apalancamiento (LTV) ¹	31.5%	≤ 60%
Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD) ²	3.4x	≥ 1.5x
Límite de Deuda Garantizada a Activos Totales	5.3%	≤ 40%
Límite de Activos no Gravados a Deuda No Garantizada	320.2%	≥ 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 primer trimestre de 2023, Terrafina no realizó actividades en el fondo de recompra.

Fondo de Recompra CBFIs	
	1T23
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 <i>(pesos)</i>	-

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 1T23, 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 281 propiedades, que incluyen 277 naves industriales, con un total aproximado de 39.6 millones de pies cuadrados de ARB y 4 reservas de tierra, diseñadas para preservar la capacidad de crecimiento orgánico del portafolio. El objetivo de Terrafina es proveer retornos atractivos, ajustados por riesgo, a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs), a través de distribuciones estables y apreciación de capital. Terrafina espera alcanzar su objetivo por medio de un exitoso desempeño en la operación de sus propiedades (bienes raíces industriales y propiedades complementarias), adquisiciones estratégicas, acceso institucional, eficaz dirección estratégica y una óptima estructura de gobierno corporativo. Para mayor información, favor de visitar www.terrafinamx.com

Acerca de PGIM Real Estate

Como uno de los administradores inmobiliarios más grandes del mundo con \$207.9 mil millones de dólares americanos en activos administrados (\$133.8 mil millones netos)¹, PGIM Real Estate se esfuerza por brindarle resultados excepcionales a sus inversionistas y prestatarios a través de una gama de soluciones de deuda y capital inmobiliario en todo el espectro de riesgo-retorno.

PGIM Real Estate es un negocio de PGIM, el negocio global de administración de inversiones de \$1.4 billones de dólares americanos de Prudential Financial, Inc. (NYSE: PRU). La rigurosa gestión de riesgos, la ejecución ininterrumpida y los amplios conocimientos de la industria de PGIM Real Estate están respaldados por un legado de 50 años de inversión en bienes raíces comerciales, una historia de 140 años de financiamiento inmobiliario² y la profunda experiencia local de profesionales en 32 ciudades alrededor del mundo. A través de su enfoque de inversión, financiación, administración de inversiones y gestión de talento, PGIM Real Estate se involucra en prácticas que generan un impacto ambiental y social positivo, mientras realiza actividades que fortalecen a comunidades en todo el mundo. Para más información, visite <https://www.pgim.com/real-estate/>.

1 Al 31 de diciembre de 2022. Incluye \$48.7 mil millones de dólares americanos en activos administrados (AUA, por sus siglas en inglés) y \$133.8 mil millones de dólares americanos en activos netos administrados (AUM, 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 mundo con más de \$1.2 billones de dólares americanos en activos bajo administración (AUM, por sus siglas en inglés) al 31 de diciembre de 2022. Con oficinas en 18 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

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. Para obtener más información sobre Prudential, visite news.prudential.com.

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 primer trimestre del 2023

Viernes 28 de abril de 2023

10:00 A.M. Hora Ciudad de México.

11:00 A.M. Hora del Centro (CT).

12:00 P.M. Hora del Este (ET).

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: 327386

Audio Webcast Link

<https://www.webcaster4.com/Webcast/Page/2133/48045>

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: 48045

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 1T23 (dólares) ¹	1.72
(x) CBFIs (millones de certificados)	772.5
(=) Capitalización del Mercado	1,332.0
(+) Deuda Total	888.4
(-) Efectivo	27.5
(=) Valor de la Empresa	2,192.9
(-) Reserva Territorial	25.1
(=) Valor Implícito Operativo de los Bienes Raíces	2,167.8
Ingreso Operativo Neto (ION) 2023e	198.0
Tasa Cap Rate Implícita	9.1%

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)	2,706.3
(+) Reserva Territorial	25.1
(+) Efectivo	27.5
(-) Deuda Total y Pasivos	888.4
(=) NAV	1,870.5
(/) CBFIs (millones de certificados)	772.5
(=) NAV por CBFI (dólares)	2.42

Precio CBFI (cálculo por NAV)	2.42
(x) CBFIs (millones de acciones)	772.5
(=) Valor de la Empresa	1,870.5
(+) Deuda Total	888.4
(-) Efectivo	27.5
(=) Valor de la Empresa	2,731.4
(-) Reserva Territorial	25.1
(=) Valor Implícito en la Operación	2,706.3
Ingreso Operativo Neto (ION) 2023e	198.0
Tasa Cap Rate Implícita	7.3%

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		1T23	1T22	1T23	1T22
<i>cálculo ION</i>	Cobranza Neta¹	959.4	1,004.6	51.3	49.0
<i>cálculo ION</i>	Ingresos por Rentas	984.3	987.6	52.7	48.1
<i>cálculo ION</i>	Ingresos No Cobrados del Trimestre	-61.4	-46.0	-3.2	-2.2
<i>cálculo ION</i>	Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	36.5	63.1	1.9	3.1
<i>No Monetario</i>	Ingresos Devengados ²	-22.7	23.3	-1.2	1.1
	Otros Ingresos Operativos	5.6	20.1	0.3	1.0
<i>cálculo ION</i>	Gastos Reembolsables como Ingresos ³	1.4	7.7	0.1	0.4
<i>cálculo AFFO</i>	Mejoras de Inquilinos Reembolsables	4.2	4.5	0.2	0.2
<i>No Monetario</i>	Otros Ingresos No Monetarios	-0.1	7.9	0.0	0.4
	Ingresos Netos	967.2	1,030.9	51.8	50.2
<i>cálculo ION</i>	Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación ⁴	5.3	16.8	0.3	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		1T23	1T22	1T23	1T22
		<i>(millones de pesos)</i>		<i>(millones de dólares)</i>	
	Reparaciones y Mantenimiento	-46.5	-50.0	-2.5	-2.4
<i>cálculo ION</i>	Recurrente	-4.2	-4.2	-0.2	-0.2
<i>cálculo AFFO</i>	No Recurrente	-42.3	-45.8	-2.3	-2.2
	Impuestos Propiedad	-25.4	-23.9	-1.3	-1.2
<i>cálculo ION</i>	Operativos	-24.4	-20.7	-1.3	-1.0
<i>No Monetarios</i>	No Operativos	-1.0	-3.2	-0.1	-0.2
<i>cálculo ION</i>	Comisión por Administración de Propiedad	-19.3	-20.1	-1.0	-1.0
<i>cálculo ION</i>	Electricidad	-1.1	-1.5	-0.1	-0.1
<i>cálculo AFFO</i>	Comisión Agentes	-21.4	-29.7	-1.2	-1.4
	Seguro de Cobertura de Propiedad	-10.7	-10.3	-0.6	-0.5
<i>cálculo ION</i>	Operativos	-9.9	-9.4	-0.5	-0.5
<i>cálculo UAFIDA</i>	Administrativos	-0.8	-0.9	0.0	0.0
<i>cálculo ION</i>	Seguridad	-5.2	-4.6	-0.3	-0.2
<i>cálculo UAFIDA</i>	Publicidad	0.0	-0.1	0.0	0.0
	Otros Gastos	15.4	30.3	0.8	1.5
<i>cálculo ION</i>	Relacionados con la Operación	-2.8	-2.8	-0.1	-0.1
<i>No Monetarios</i>	No Relacionados con la Operación	24.4	36.2	1.3	1.8
<i>cálculo UAFIDA</i>	Administrativos	-6.2	-3.1	-0.3	-0.2
<i>No Monetarios</i>	Estimación Cuentas Cobro Dudoso	-0.1	-1.4	0.0	-0.1
Gastos Bienes Raíces Totales		-114.3	-111.4	-6.1	-5.4

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		1T23	1T22	1T23	1T22
		<i>(millones de pesos)</i>		<i>(millones de dólares)</i>	
cálculo UAFIDA	Comisión del Asesor Externo	-64.1	-64.9	-3.4	-3.2
	Honorarios Legales	-10.7	-6.4	-0.6	-0.3
cálculo UAFIDA	Recurrentes	0.0	0.0	0.0	0.0
cálculo AFFO	No Recurrentes	-10.7	-6.4	-0.6	-0.3
	Otros Honorarios Profesionales	-5.0	-5.4	-0.3	-0.3
cálculo UAFIDA	Recurrentes	-4.1	-3.8	-0.2	-0.2
cálculo AFFO	No Recurrentes	-0.9	-1.5	0.0	-0.1
	Honorarios Administrativos	-19.0	-18.7	-1.0	-0.9
cálculo UAFIDA	Recurrentes	-19.0	-18.7	-1.0	-0.9
No Operativos	No Recurrentes ¹	0.0	0.0	0.0	0.0
cálculo UAFIDA	Sueldos	-9.5	-8.8	-0.5	-0.4
cálculo UAFIDA	Honorarios del Fiduciario	-2.4	-2.4	-0.1	-0.1
cálculo UAFIDA	Otros Gastos	-1.1	-0.8	-0.1	0.0
Comisiones y Gastos de Admón. Totales		-111.8	-107.4	-6.0	-5.2

(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)		
	1T23	1T23
	<i>(millones de pesos)</i>	<i>(millones de dólares)</i>
Utilidad (Pérdida) Integral	-1,826.3	30.3
<i>Sumar (Restar) Ajustes de Conversión Cambiaria:</i>		
Ajuste de Conversión Cambiaria	2,402.1	0.0
Cambios Valor Razonable de los Préstamos de Otros Resultados Integrales	726.1	40.1
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero:</i>		
Gastos de Deuda No Recurrente	21.7	1.2
<i>Sumar (Restar) Ajustes No Monetarios:</i>		
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	-4.9	-0.3
Ganancia (pérdida) por los Instrumentos Financieros Derivados	0.0	0.0
Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	-626.8	-34.1
Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	6.7	0.4
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	-189.3	-10.3
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>		
Impuestos Propiedad No Operativos	1.0	0.1
Estimación Cuentas Cobro Dudoso	0.1	0.0
Otros Gastos No Monetarios	1.7	1.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>		
Ingresos No Cobrados del Trimestre	-61.4	-3.2
Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	36.5	1.9
Ajuste Valor Razonable de las Propiedades de Inversión JVs	-9.0	-1.5
Ingresos Devengados	22.7	1.2
Otros Ingresos No Monetarios	0.1	0.0
<i>Sumar (Restar) Honorarios Administrativos No Operativos</i>		
Honorarios Administrativos No Operativos	0.0	0.0
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)	501.0	26.8

Reconciliación de Utilidad (Pérdida) a FFO, UAFIDA y ION		
	1T23	1T23
	<i>(millones de pesos)</i>	<i>(millones de dólares)</i>
Utilidad (Pérdida) Integral	-1,826.3	30.3
<i>Sumar (Restar) Ajustes de Conversión Cambiaria:</i>		
Ajuste de Conversión Cambiaria	2,402.1	0.0
Cambios Valor Razonable de los Préstamos de Otros Resultados Integrales	726.1	40.1
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero:</i>		
Gastos de Deuda No Recurrente	21.7	1.2
<i>Sumar (Restar) Ajustes No Monetarios:</i>		
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	-4.9	-0.3
Ganancia (pérdida) por los Instrumentos Financieros Derivados	0.0	0.0
Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	-626.8	-34.1
Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	6.7	0.4
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	-189.3	-10.3
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>		
Reparaciones y Mantenimiento No Recurrente	42.3	2.3
Impuestos Propiedad No Operativos	1.0	0.1
Comisiones Arrendamiento	21.4	1.2
Estimación Cuentas Cobro Dudoso	0.1	0.0
Otros Gastos No Monetarios	1.7	1.0
Honorarios Legales No Recurrentes	10.7	0.6
Otros Honorarios Profesionales No Recurrentes	0.9	0.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>		
Ingresos No Cobrados del Trimestre	-61.4	-3.2
Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	36.5	1.9
Ajuste Valor Razonable de las Propiedades de Inversión JVs	-9.0	-1.5
Ingresos Devengados	22.7	1.2
Otros Ingresos No Monetarios	0.1	0.0

Mejoras de Inquilinos Reembolsables	-4.2	-0.2
<i>Sumar (Restar) Honorarios Administrativos No Operativos</i>		
Honorarios Administrativos No Operativos	0.0	0.0
Fondos de la Operación (FFO)	572.0	30.6
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero</i>		
Intereses Financieros	223.0	11.9
Gastos de Deuda Recurrentes	0.0	0.0
Productos Financieros	-3.1	-0.2
UAFIDA	791.8	42.3
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>		
Comisión del Asesor Externo	64.1	3.4
Honorarios Legales Recurrentes	0.0	0.0
Otros Honorarios Profesionales Recurrentes	4.1	0.2
Honorarios Administrativos	19.0	1.0
Sueldos	9.5	0.5
Honorarios del Fiduciario	2.4	0.1
Otros Gastos	1.1	0.1
Publicidad	0.0	0.0
Seguro de Cobertura de Propiedad Administrativos	0.8	0.0
Otros Gastos Administrativos	6.2	0.3
ION	899.2	48.1
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>		
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes	4.2	0.2
Impuestos Propiedad Recurrentes	24.4	1.3
Comisión por Administración de Propiedad	19.3	1.0
Electricidad	1.1	0.1
Seguro de Cobertura de Propiedad Operativos	9.9	0.5
Seguridad	5.2	0.3
Otros Gastos Relacionados con la Operación	2.8	0.1
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>		
Otros Ingresos No Monetarios	-0.1	0.0
Ingresos Devengados	-22.7	-1.2
Ingresos No Cobrados del Trimestre	61.4	3.2
Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	-36.5	-1.9
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	4.2	0.2
Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación	-5.3	-0.3
Ingresos Netos	967.2	51.8

ESTADOS FINANCIEROS

Estado de Resultados	1T23	1T23
Ingresos por rentas	961,675	51,459
Otros ingresos operativos	5,555	293
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	-138,725	-7,431
Otros gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	24,395	1,326
Honorarios y gastos diversos	-111,796	-5,980
Ganancia (pérdida) realizada por venta de propiedades de inversión	0	0
Ganancia (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	189,256	10,304
Ganancia (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	626,803	34,060
Ganancia (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	-6,731	-360
Ganancia (pérdida) neta realizada por los instrumentos financieros derivados	0	0
Ganancia (pérdida) cambiaria	4,914	282
Utilidad de operación	1,555,346	83,952
Productos financieros	3,110	166
Gastos financieros	-244,690	-13,081
Gastos financieros-neto	-241,580	-12,915
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	-11,856	-644
Utilidad Neta del periodo	1,301,910	70,393
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-2,402,143	0
Cambios en el valor razonable de los préstamos a valor razonable a través de otros resultados integrales	-726,106	-40,105
Utilidad integral del periodo	-1,826,339	30,288

Balance General	31-mar-23	31-dic-22	31-mar-23	31-dic-22
	<i>(miles de pesos)</i>		<i>(miles de dólares)</i>	
Activos				
Activo no circulante				
Propiedades de inversión	49,452,569	52,411,408	2,731,401	2,706,991
<small>(Costo: 31/03/2023 - Ps.43,011,589 US\$2,375,648; 31/12/2022 - Ps.42,763,270 US\$2,208,675)</small>				
Inversiones a través del método de participación	529,169	539,639	29,227	27,872
Rentas diferidas por cobrar	258,628	285,655	14,285	14,754
Préstamo por cobrar	122,572	131,077	6,770	6,770
Efectivo restringido	28,495	30,473	1,574	1,574
Activo circulante				
Otras cuentas por cobrar	212,088	293,070	11,714	15,137
Impuestos por recuperar	161,035	145,153	8,894	7,497
Pagos anticipados	103,089	26,540	5,694	1,371
Instrumentos financieros derivados	18,100	25,139	1,000	1,298
<small>(Costo: 31/03/2023 - Ps. 8,782, US\$485; 31/12/2022 - Ps. 8,782, US\$454)</small>				
Rentas diferidas por cobrar	30,426	46,622	1,681	2,408
Cuentas por cobrar	90,743	65,007	5,012	3,358
<small>(Reserva para cuentas incobrables: 31/03/2023 - Ps. 93,458, US\$5,162; 31/12/2022 - Ps. 101,069, US\$5,221)</small>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	498,498	733,100	27,533	37,864
Total activos	51,505,412	54,732,883	2,844,786	2,826,893
Activos netos atribuible a los inversionistas (patrimonio neto)				
Contribuciones netas	17,828,573	17,871,392	1,513,569	1,515,932
Utilidades acumuladas	10,731,412	9,709,610	394,071	339,141
Ajuste de conversión cambiaria	5,718,623	8,120,766	-	-
Reserva de riesgo de crédito propio	172,844	898,950	-4,791	35,313
Total activos netos	34,451,452	36,600,718	1,902,848	1,890,386
Pasivos				
Pasivo no circulante				
Préstamos	15,045,331	15,972,269	830,995	824,950
<small>(Costo: 31/03/2023 - Ps. 15,697,208, US\$867,000; 31/12/2022 - Ps. 16,786,421, US\$867,067)</small>				
Depósitos de arrendatario	319,011	342,002	17,620	17,664
Proveedores y otras cuentas por pagar	102,190	134,668	5,644	6,955
Pasivo circulante				
Proveedores y otras cuentas por pagar	394,507	384,875	21,790	19,878
Préstamos	1,040,137	1,230,848	57,450	63,572
<small>(Costo: 31/03/2023 - Ps. 1,040,137, US\$57,450; 31/12/2022 - Ps. 1,230,848, US\$63,576)</small>				
Depósitos de arrendatarios	152,784	67,502	8,439	3,486
Total pasivo (excluyendo activo neto atribuible a los Inversionistas)	17,053,960	18,132,165	941,937	936,506
Total pasivos y activos netos	51,505,412	54,732,883	2,844,786	2,826,893

Estado de Flujo de Efectivo

	mar-22	mar-22
	(miles de pesos)	(miles de dólares)
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad (pérdida) del período	1,301,910	70,393
Ajustes:		
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	-189,256	-10,304
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	-626,803	-34,060
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	6,731	360
Pérdida (utilidad) neta realizada por venta de propiedades de inversión	-	0
Estimación para cuentas de cobro dudoso	95	4
Intereses pagados por préstamos	236,487	12,636
Intereses devengados en cuentas bancarias	-3,110	-166
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	11,856	644
Disminución (aumento) rentas diferidas por cobrar	43,223	1,196
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar	-25,832	-1,658
Disminución (aumento) en impuestos por recuperar	-15,882	-1,397
Disminución (aumento) en impuestos al valor agregado reembolsado	-	-
Disminución (aumento) en pagos anticipados	-76,549	-4,323
Disminución (aumento) en otros activos	89,490	3,423
(Disminución) aumento en depósitos de arrendatarios	62,290	4,908
(Disminución) aumento en proveedores y otras cuentas por pagar	-22,847	600
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de operación	791,803	42,257
Flujo de efectivo de actividades de inversión		
Adquisiciones de propiedades de inversión	-	-
Mejoras de propiedades de inversión	-263,598	-14,107
Ingreso por disposición de propiedades de inversión	-	-
Intereses devengados en cuentas bancarias	3,110	166
Inversiones a través del método de participación	-38,124	-2,000
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de inversión	-298,612	-15,941
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento		
Adquisición de instrumentos financieros derivados	-	-
Préstamos por pagar recibidos	-	-
Pago de préstamos	-	-
Intereses pagados por préstamos	-365,616	-18,820
Efectivo restringido	-	-
Distribuciones pagadas a inversionistas	-322,927	-17,826
Recompra de certificados	-	-
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de financiamiento	-688,543	-36,646
(Disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo	-195,352	-10,330
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	733,100	37,864
Efectos cambiarios sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	-39,250	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	498,498	27,533

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 2023	17,871,392	8,120,766	898,950	9,709,610	36,600,718
Contribución de capital	-	-	-	-	-
Distribuciones a tenedores	-42,819	-	-	-280,108	-322,927
Recompra de certificados, incluyendo costos de transacción	-	-	-	-	-
Utilidad integral					
Utilidad (pérdida) neta del período	-	-	-	1,301,910	1,301,910
Otros resultados integrales					
Ajuste por conversión de divisas	-	-2,402,143	-	-	-2,402,143
Ajuste por valor razonable de préstamos	-	-	-726,106	-	-726,106
Baja de reserva de riesgo de crédito propio	-	-	-	-	-
Total de utilidad (pérdida) utilidad integral	-	-2,402,143	-726,106	1,301,910	-1,826,339
Activo neto (patrimonio neto) al 31 de marzo de 2023	17,828,573	5,718,623	172,844	10,731,412	34,451,452
<i>(miles de dólares)</i>					
Balance al 1 de enero de 2023	1,515,932	-	35,313	339,141	1,890,386
Contribución de capital	-	-	-	-	-
Distribuciones a tenedores	-2,364	-	-	-15,462	-17,826
Recompra de certificados, incluyendo costos de transacción	-	-	-	-	-
Utilidad integral					
Utilidad (pérdida) neta del período	-	-	-	70,393	70,393
Otros resultados integrales					
Ajuste por conversión de divisas	-	-	-	-	0
Ajuste por valor razonable de préstamos	-	-	-40,105	-	-40,105
Baja de reserva de riesgo de crédito propio	-	-	-	-	-
Total de utilidad (pérdida) utilidad integral	-	-	-40,105	70,393	30,288
Activo neto (patrimonio neto) al 31 de marzo de 2023	1,513,569	-	-4,791	394,071	1,902,848



FIRST QUARTER 2023 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, April 27th, 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 first quarter 2023 (1Q23) earnings results.

The figures in this report have been prepared in accordance with International Financial Report Standards (“IFRS”). Figures presented in this report are presented in millions of Mexican pesos and millions of U.S. dollars, unless stated otherwise. Additionally, figures may vary due to rounding.

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

Operating and Financial Highlights as of March 31st, 2023

OPERATING

- As of March 31st, 2023, the **occupancy rate** was 96.9%, a 220-basis point increase compared to the first quarter of 2022 (1Q22).
- **Renewal rate** for 1Q23 was 92.9%, a 1,480 basis-point increase compared to 1Q22.
- **Average leasing rate** per square foot for 1Q23 leasing activity was US\$6.37, with a 17.7% leasing spread compared to the last-twelve months.
- In 1Q23, Terrafina reported a total of 39.6 million square feet (msf) of **Gross Leasable Area** (GLA) comprised of 277 properties and 286 tenants.
- 1Q23 **leasing activity** reached 1.8 msf, of which 20.6% corresponded to new leases, 68.3% to lease renewals and 11.1% to early renewals. Leasing activity was concentrated in the Northern region with 65.0%, the Bajío with 21.8% and Central region with 13.2%.

FINANCIAL

- 1Q23 **net collections** (rental revenues - uncollected revenues + collected revenues) reached US\$51.3 million, a 4.8% or US\$2.4 million increase compared to 1Q22.
- 1Q23 **rental revenues** reached US\$52.7 million, a 9.4% or US\$4.5 million increase compared to 1Q22.
- 1Q23 **NOI** was US\$48.1 million, a 2.2% or US\$1.0 million increase compared to 1Q22.
- The **NOI margin** for 1Q23 was 93.1%, a 77-basis point decrease compared to 1Q22.
- 1Q23 **EBITDA** reached US\$42.4 million, a 0.8% or US\$0.3 million increase compared to 1Q22.
- The **EBITDA margin** for 1Q23 was 82.0%, a 183-basis point decrease compared to 1Q22.
- 1Q23 **funds for operations** (FFO) reached US\$30.6 million, a 3.7% or US\$1.2 million decrease compared to 1Q22.

- The **FFO margin** for 1Q23 was 59.2%, a 416-basis point decrease compared to 1Q22.
- 1Q23 **adjusted funds for operations** (AFFO) reached US\$26.8 million, a 4.1% or US\$1.1 million decrease compared to 1Q22.
-
- The **AFFO margin** for 1Q23 was 51.6%, a 385-basis point decrease compared to 1Q22.
- 1Q23 **distributions** totaled US\$19.3 million. As a result, Terrafina will distribute Ps.0.4675 per CBFi (US\$0.0250 per CBFi) for the January 1st to March 31st, 2023 period. Considering the average share price of US\$1.72 for 1Q23 (Ps.32.24), Terrafina's annualized dividend yield for the quarter was 5.8%.

Operating and Financial Highlights

Operating	Mar23	Mar22	Var.
Number of Developed Properties	277	274	3
Gross Leasable Area (GLA) (msf) ¹	39.6	38.8	0.8
Land Reserves (msf)	4.1	5.4	-1.3
Occupancy Rate ²	96.9%	94.7%	220 bps
Avg. Leasing Rent/ Square Foot (dollars)	5.71	5.46	0.25
Weighted Average Remaining Lease Term (years)	3.7	3.8	-0.1
Renewal Rate ³	92.9%	78.1%	1,480 bps

Quarterly Financial	1Q23	1Q22	Var.	1Q23	1Q22	Var.
				fx	18.6987	20.5232
Net Collections ⁴	959.4	1,004.6	-4.5%	51.3	49.0	4.8%
Rental Revenues ⁵	984.3	987.6	-0.3%	52.7	48.1	9.4%
Other Operating Income	5.6	20.1	-72.3%	0.3	1.0	-70.1%
Cash-basis Revenues ⁶	966.1	1,029.2	-6.1%	51.7	50.2	3.1%
Cash-basis Revenues + Tenant Improvement Reimbursements	970.3	1,033.6	-6.1%	51.9	50.4	3.1%
Net Revenues	967.2	1,030.9	-6.2%	51.8	50.2	3.0%
Net Operating Income (NOI)*	899.2	965.9	-6.9%	48.1	47.1	2.2%
NOI Margin	93.1%	93.8%	-77 bps	93.1%	93.8%	-77 bps
EBITDA ^{8*}	791.9	862.4	-8.2%	42.4	42.0	0.8%
EBITDA Margin	82.0%	83.8%	-183 bps	82.0%	83.8%	-183 bps
Funds from Operations (FFO)*	572.0	652.2	-12.3%	30.6	31.8	-3.7%
FFO Margin	59.2%	63.4%	-416 bps	59.2%	63.4%	-416 bps
Adjusted Funds from Operations (AFFO)*	501.0	573.2	-12.6%	26.8	27.9	-4.1%
AFFO Margin	51.6%	55.5%	-385 bps	51.6%	55.5%	-385 bps
Distributions	361.1	401.2	-10.0%	19.3	19.6	-1.3%
Distributions per CBF ⁹	0.4675	0.5138	-9.0%	0.0250	0.0250	-0.2%

Balance Sheet	Mar23	Dec22	Var.	Mar23	Dec22	Var.
				fx	18.1052	19.3615
Cash & Cash Equivalents	498.5	733.1	-32.0%	27.5	37.9	-27.3%
Investment Properties	49,452.6	52,411.4	-5.6%	2,731.4	2,707.0	0.9%
Land Reserves	452.8	484.2	-6.5%	25.1	25.1	0.0%
Total Debt	16,085.5	17,203.1	-6.5%	888.4	888.5	0.0%
Net Debt	15,587.0	16,470.0	-5.4%	860.9	850.7	1.2%

(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 Fiduciarios Inmobiliarios - Real Estate Investment Certificates. (*) Revenues and expenses have been adjusted for the calculation of the above-mentioned metrics. Please refer to the "1Q23 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**

Terrafina had a great start to the year this first quarter of 2023. The good operating and financial results were in line with the strong manufacturing for export sector, which continues to grow and generate high demand for industrial space in Mexico. Nearshoring continues to be the main driver of high occupancy levels, mainly in the Northern region, where Terrafina has a leading market share of manufacturing for export assets. We expect this strong industry performance will continue, and Terrafina's strategic position should allow us to take advantage of it.

As a result, our portfolio delivered quite strong operating results. Renewal rate reached 92.9% during the quarter. Leasing activity covered a total of 1.8 msf, of which 21% corresponded to new contracts, 68% to renewals, and 11% to anticipated renewals. 65% of this activity happened in the Northern region (driven by nearshoring activities), followed by 22% in the Bajío region, and 13% in the Central region. Furthermore, we closed the quarter with a 96.9% occupancy rate, an all-time high for the company. The Northern and Central regions continued with above average occupancy levels (99.1%), while the Bajío remained stable at 88.2%. Rental rate increase negotiations with our tenants continued for this quarter, reaching a 17.7% consolidated year-over-year leasing spread in 1Q23 and a US\$6.37 per sf average rental rate for the leases closed during the quarter.

Moving on to the main financial indicators, net collections for the quarter were US\$51.3 million, which implies a 4.8% year-on-year increase. Rental income increased 9.4% to US\$52.7 million. NOI was US\$48.1 million, on a 93.1% margin. EBITDA closed at US\$42.4 million, on an 82.0% margin. We generated US\$30.6 million in Funds From Operations (FFO), which implies a 59.2% FFO margin. Total distributions reached US\$19.3 million, or US \$0.0250 per CBF. This resulted in a 5.8% dividend yield, considering the average price of the CBF during the quarter. Our cash balance closed at US\$27.5 million, and our leverage level (total debt at cost divided by total assets) closed at 32.5%.

Lastly, I would like to reiterate our commitment to reach our 2023 guidance with an occupancy rate between 96.5%—97.5% and an annual distribution per CBF of US\$0.10.



Thank you for your interest in Terrafina.

Sincerely,

Alberto Chretin
Chief Executive Officer and Chairman of the Board

Operating Highlights

Highlights by Region	North	Bajío	Central	Total
<i>(as of March 31st, 2023)</i>				
# Buildings	194	54	29	277
# Tenants	190	57	39	286
GLA (msf)	25.5	8.0	6.1	39.6
Land Reserves (msf)	1.1	0.2	2.7	4.1
Occupancy Rate	99.1%	88.2%	99.1%	96.9%
Average Leasing Rent / Square Foot (dollars)	5.60	5.54	6.38	5.71
Annualized Rental Base %	64.57%	17.93%	17.50%	100.00%

Source: PGIM Real Estate – Asset Management



Leasing Activity	1Q23	1Q22	Var.
Operating Portfolio (msf):			
Renewals	1.2	0.6	0.6
Early Renewals	0.2	0.4	-0.2
New Leases	0.4	0.5	-0.1
Total Square Feet of Leases Signed	1.8	1.5	0.2

Source: PGIM Real Estate – Asset Management

Leasing Spreads	1Q23
North	
Number of Renewals	13
GLA (msf)	0.9
Avg. Effective Leasing Rent/ Square Foot (dollars) ¹	6.13
Net Effective Leasing Spread ²	18.3%
Bajío	
Number of Renewals	3
GLA (msf)	0.2
Avg. Effective Leasing Rent/ Square Foot (dollars)	6.79
Net Effective Leasing Spread	15.3%
Central	
Number of Renewals	2
GLA (msf)	0.1
Avg. Effective Leasing Rent/ Square Foot (dollars)	7.33
Net Effective Leasing Spread	22.4%
Total	
Number of Renewals	18
GLA (msf)	1.2
Avg. Effective Leasing Rent/ Square Foot (dollars)	6.37
Net Effective Leasing Spread	17.7%

(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 March 31st, 2023)

North	99.1%	5.60
Baja California	100.0%	6.61
Tijuana	100.0%	6.61
Sonora	82.8%	4.50
Hermosillo	82.8%	4.50
Chihuahua	99.9%	5.48
Camargo	100.0%	3.84
Casas Grandes	100.0%	4.54
Chihuahua	99.7%	5.47
Ciudad Juárez	100.0%	5.44
Delicias	100.0%	6.44
Coahuila	97.6%	5.68
Arteaga	100.0%	5.46
Monclova	100.0%	4.72
Ramos Arizpe	96.4%	5.84
Saltillo	100.0%	4.82
Derramadero	100.0%	7.15
San Pedro de las Colinas	89.3%	2.97
Torreón	100.0%	4.48
Nuevo León	99.9%	5.82
Apódaca	100.0%	6.98
Monterrey	99.9%	5.63
Tamaulipas	100.0%	5.26
Reynosa	100.0%	5.26
Durango	100.0%	5.99
Durango	100.0%	6.58
Gómez Palacio	100.0%	3.33
Bajío	88.2%	5.54
San Luis Potosí	84.6%	5.26
San Luis Potosí	84.6%	5.26
Jalisco	99.4%	6.26
Guadalajara	99.4%	6.26
Aguascalientes	100.0%	4.58
Aguascalientes	100.0%	4.58
Guanajuato	84.0%	5.38
Celaya	100.0%	6.12
Irapuato	81.8%	5.89
Silao	83.2%	5.05
Querétaro	87.7%	5.46
Querétaro	87.7%	5.46
Central	99.1%	6.38
State of Mexico	99.0%	6.50
Cuautitlan Izcalli	100.0%	6.60
Huehuetoca	100.0%	4.85
Toluca	93.9%	6.45
Mexico City	100.0%	10.71
Azcapotzalco	100.0%	10.71
Tabasco	100.0%	5.21
Villahermosa	100.0%	5.21
Total	96.9%	5.71

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 March 31st, 2023)

North	13	68.4%	13	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	10	52.6%	10	100.0%
Camargo	0	0.0%	0	0.0%
Casas Grandes	0	0.0%	0	0.0%
Chihuahua	6	31.6%	6	100.0%
Ciudad Juárez	4	21.1%	4	100.0%
Delicias	0	0.0%	0	0.0%
Coahuila	1	5.3%	1	100.0%
Arteaga	0	0.0%	0	0.0%
Monclova	0	0.0%	0	0.0%
Ramos Arizpe	0	0.0%	0	0.0%
Saltillo	0	0.0%	0	0.0%
Derramadero	1	5.3%	1	100.0%
San Pedro de las Colinas	0	0.0%	0	0.0%
Torreón	0	0.0%	0	0.0%
Nuevo León	2	10.5%	2	100.0%
Apódaca	1	5.3%	1	100.0%
Monterrey	1	5.3%	1	100.0%
Tamaulipas	0	0.0%	0	0.0%
Reynosa	0	0.0%	0	0.0%
Durango	0	0.0%	0	0.0%
Durango	0	0.0%	0	0.0%
Gómez Palacio	0	0.0%	0	0.0%
Bajío	3	15.8%	3	100.0%
San Luis Potosí	1	5.3%	1	100.0%
San Luis Potosí	1	5.3%	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	1	5.3%	1	100.0%
Celaya	0	0.0%	0	0.0%
Irapuato	1	5.3%	1	100.0%
Silao	0	0.0%	0	0.0%
Querétaro	1	5.3%	1	100.0%
Querétaro	1	5.3%	1	100.0%
Central	3	15.8%	2	66.7%
State of Mexico	3	15.8%	2	66.7%
Cuautitlan Izcalli	1	5.3%	1	100.0%
Huehuetoca	0	0.0%	0	0.0%
Toluca	2	10.5%	1	50.0%
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	19	100.0%	18	94.7%

1Q23 OPERATING PERFORMANCE

Composition by Geographical Diversification

In 1Q23, the geographic diversification of Terrafina's properties (by GLA) was as follows: 64.4% in the Northern region, 20.3% in the Bajío, and 15.3% in the Central region.

Geographic Distribution by Region and State	1Q23	as a % of Total GLA 1Q23	1Q22	as a % of Total GLA 1Q22
North	25.49	64.4%	24.66	63.6%
Baja California	1.18	3.0%	1.18	3.0%
Tijuana	1.18	3.0%	1.18	3.0%
Sonora	0.33	0.8%	0.33	0.9%
Hermosillo	0.33	0.8%	0.33	0.9%
Chihuahua	14.93	37.7%	14.29	36.9%
Chihuahua	6.02	15.2%	6.02	15.5%
Ciudad Juárez	8.28	20.9%	7.64	19.7%
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	6.21	15.7%	6.16	15.9%
Arteaga	0.45	1.1%	0.44	1.1%
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	1.98	5.0%	1.86	4.8%
Apódaca	0.28	0.7%	0.28	0.7%
Monterrey	1.70	4.3%	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	20.3%	8.04	20.8%
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	4.2%
Guadalajara	1.65	4.2%	1.64	4.2%
Aguascalientes	0.06	0.2%	0.06	0.2%
Aguascalientes	0.06	0.2%	0.06	0.2%
Guanajuato	1.57	4.0%	1.57	4.0%
Celaya	0.12	0.3%	0.12	0.3%
Irapuato	0.44	1.1%	0.44	1.1%
Silao	1.01	2.6%	1.01	2.6%
Querétaro	1.44	3.6%	1.44	3.7%
Querétaro	1.44	3.6%	1.44	3.7%
Central	6.06	15.3%	6.06	15.6%
State of Mexico	5.39	13.6%	5.39	13.9%
Cuautitlan Izcalli	4.26	10.8%	4.26	11.0%
Toluca	0.22	0.6%	0.90	2.3%
Huehuetoca	0.90	2.3%	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	1.6%	0.65	1.7%
Villahermosa	0.65	1.6%	0.65	1.7%
Total	39.59	100.0%	38.77	100.0%

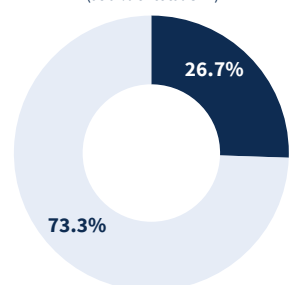
Total Gross Leasable Area / million square feet. Potential leasable area of land reserves is not included.

Source: PGIM Real Estate - Asset Management

Composition by Asset Type

In 1Q23, 73.3% of Terrafina's portfolio was leased to tenants with manufacturing activities, while 26.7% was leased to tenants with distribution and logistics activities.

Composition by Asset Type as of 1Q23 (as a % of total GLA)



■ Distribution ■ Manufacturing

Use of Property Diversification	1Q23	1Q22	Var.
Distribution	26.7%	25.9%	80 bps
Manufacturing	73.3%	74.1%	-80 bps

Source: PGIM Real Estate - Asset Management

Composition by Sector

As of March 31st, 2023, tenant diversification by industrial sector was as follows:

Industrial Sector Diversification	1Q23	1Q22	Var.
Automotive	34.7%	34.0%	63 bps
Industrial Goods	20.7%	21.6%	-86 bps
Consumer Goods	11.5%	11.9%	-44 bps
Logistics and Trade	12.5%	11.8%	67 bps
Aviation	9.0%	9.4%	-39 bps
Non-durable Consumer Goods	2.2%	2.3%	-10 bps
Electronics	9.5%	9.0%	48 bps
Total	100.0%	100.0%	

Source: PGIM Real Estate - Asset Management

Composition of Top Clients

Terrafina has a widely diversified tenant base that leases industrial properties throughout several of Mexico's main cities. For 1Q23, Terrafina's top client represented 3.3% of total revenues, while top 10 clients and top 20 clients represented 18.6% and 29.0% of total revenues, respectively.

Top Clients	Leased Square Feet (million)	% Total GLA	% Total Revenues
<i>(as of March 31st, 2023)</i>			
Top Client	1.43	3.7%	3.3%
Top 10 Clients	7.23	18.8%	18.6%
Top 20 Clients	11.09	28.9%	29.0%

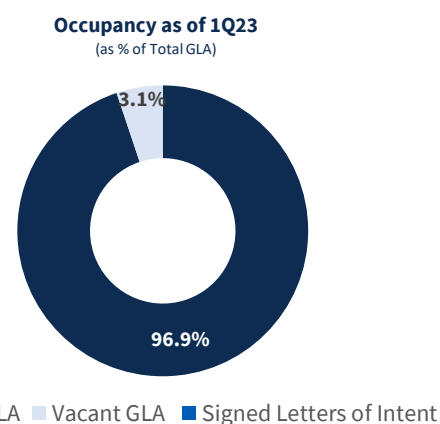
Source: PGIM Real Estate - Asset Management

Occupancy

1Q23 occupancy rate was 96.9%, a 220-basis point increase compared to the first quarter of 2022. Note these occupancy rate indicators reflect the rate as of quarter end.

Occupancy	1Q23	1Q22	Var.
Leased GLA	96.9%	94.7%	220 bps
Vacant GLA	3.1%	5.3%	-219 bps
Signed Letters of Intent	0.0%	0.0%	0 bps
Total	100.0%	100.0%	

Source: PGIM Real Estate - Asset Management



Lease Maturities

Terrafina had 286 tenants under leasing contracts at the end of 1Q23. 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 12.4% to 18.3% for the next five years.

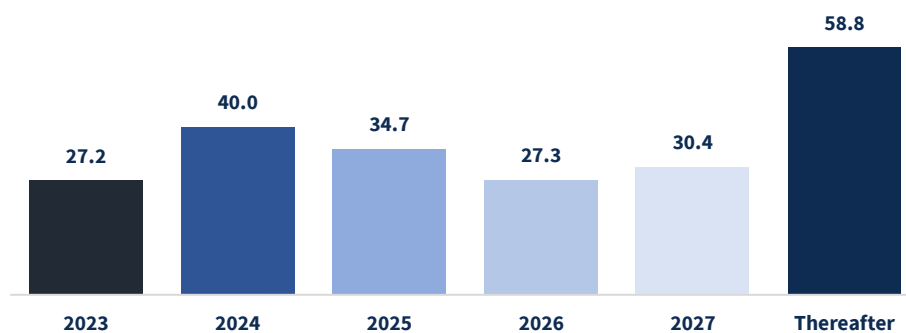
The following table breaks down Terrafina's leasing maturity schedule for the upcoming years:

	Annual Base Rent <i>(millions of dollars)</i>	% of Total	Occupied Square Feet <i>(million)</i>	% of Total
2023	27.2	12.4%	4.80	12.6%
2024	40.0	18.3%	7.16	18.7%
2025	34.7	15.9%	6.03	15.8%
2026	27.3	12.5%	4.41	11.5%
2027	30.4	13.9%	5.40	14.1%
Thereafter	58.8	26.9%	10.42	27.3%

Source: PGIM Real Estate - Asset Management

Maturities per Annual Base Rent

(millions of dollars)



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.

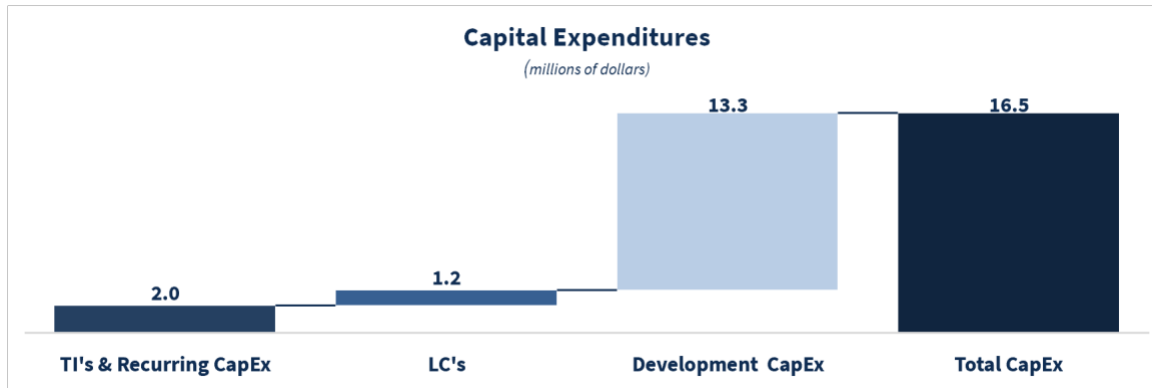
In 1Q23, Terrafina's investments in tenant improvements and recurring CapEx were US\$2.0 million. Total CapEx for 1Q23 is broken down in the following table:

Capital Expenditures	1Q23	1Q23
	(millions of pesos)	(millions of dollars)
TI's & Recurring CapEx	38.1	2.0
LC's	21.4	1.2
Development CapEx	240.4	13.3
Total CapEx	299.9	16.5

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

(1) CAPEX for expansions/new developments.

Source: PGIM Real Estate - Asset Management



New Developments

The following table shows Terrafina's development activity as of 1Q23 for those projects that have been announced and continue to have construction progress:

New Development Activity	Region	GLA (msf)	Investment (millions of dollars)	12M Estimated NOI (millions of dollars)	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%	70%	1Q22	3Q23
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	3Q23
Speculative	North	0.10	3.0	0.9	12.6%	100%	4Q21	Completed 4Q22
Built-to-Suit	North	0.08	8.0	0.8	10.3%	44%	4Q22	3Q23
Built-to-Suit	North	0.03	1.5	0.2	12.6%	30%	4Q21	3Q23
Total		1.33	70.2	7.8	10.9%			

Land Reserves

Terrafina's land reserve as of March 31st, 2023 comprised four land reserve properties, equivalent to 4.1 msf of potential GLA for the development of future industrial properties.

As of March 31st, 2023, 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 March 31st, 2023)</i>					
North	1.1	243.2	13.4	274.4	15.2
Bajío	0.2	12.9	0.7	17.4	1.0
Central	2.7	530.4	29.3	161.0	8.9
Total Land Portfolio	4.1	786.5	43.4	452.8	25.1

Source: PGIM Real Estate - Asset Management and Fund Accounting

1Q23 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 1Q23 (Ps. 18.6987/dollar). For the balance sheet, figures were converted using the exchange rate at the close of March 31st, 2023 (Ps. 18.1052/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 1Q23 same-store highlights and consolidated information:

	Consolidated 1Q23	Same- Store ¹ 1Q23	Var.
Number of Properties	277	274	3
Occupancy Rate	96.9%	96.8%	11 bps
Gross Leasable Area (GLA) (msf)	39.6	38.8	0.7
Avg. Leasing Rent / Square Foot (dollars)	5.71	5.70	0.01

	Consolidated 1Q23	Same - Store ¹ 1Q23	Var.	Consolidated 1Q23	Same - Store ¹ 1Q23	Var.
	<i>(millions of pesos unless otherwise stated)</i>			<i>(millions of dollars unless otherwise stated)</i>		
Net Collections	959.4	940.1	2.0%	51.3	50.3	2.0%
Rental Revenues	984.3	965.1	2.0%	52.7	51.6	2.0%
Net Operating Income	899.2	881.9	2.0%	48.1	47.2	2.0%
NOI Margin	93.1%	93.1%	-2 bps	93.1%	93.1%	-2 bps
EBITDA	791.9	776.1	2.0%	42.4	41.5	2.0%
EBITDA Margin	82.0%	82.0%	1 bps	82.0%	82.0%	1 bps
FFO	572.0	556.3	2.8%	30.6	29.8	2.8%
FFO Margin	59.2%	61.1%	-190 bps	59.2%	58.8%	47 bps
AFFO	501.0	485.5	3.2%	26.8	26.0	3.2%
AFFO Margin	51.6%	51.4%	24 bps	51.6%	51.0%	59 bps
Distributions per CBFI	0.4675	0.4525	3.3%	0.0250	0.0242	3.3%

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

Net Collections

In 1Q23, Terrafina reported net collections of US\$51.3 million, a 4.8% or US\$2.4 million increase compared to 1Q22. 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 1Q23, Terrafina reported rental revenues of US\$52.7 million, a 9.4% or US\$4.5 million increase compared to 1Q22.

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

Other Operating Income

In 1Q23, other operating income totaled US\$0.3 million, a 70.1% or US\$0.7 million decrease compared to 1Q22.

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\$51.8 million, an increase of US\$1.5 million, or 3.0% compared to 1Q22.

Revenues	1Q23	1Q22	Var. %	1Q23	1Q22	Var. %
Net Collections¹	959.4	1,004.6	-4.5%	51.3	49.0	4.8%
Rental Revenue	984.3	987.6	-0.3%	52.7	48.1	9.4%
Uncollected Revenue from the Quarter	-61.4	-46.0	33.7%	-3.2	-2.2	44.9%
Collected Revenue from the Previous Quarter	36.5	63.1	-42.2%	1.9	3.1	-37.5%
Accrued Income ²	-22.7	23.3	-197.2%	-1.2	1.1	-205.5%
Other Operating Revenues	5.6	20.1	-72.3%	0.3	1.0	-70.1%
Reimbursable Expenses as Revenues ³	1.4	7.7	-81.4%	0.1	0.4	-80.4%
Reimbursable Tenant Improvements	4.2	4.5	-5.5%	0.2	0.2	3.5%
Other non-cash Income	-0.1	7.9	-101.3%	0.0	0.4	-101.6%
Net Revenue⁴	967.2	1,030.9	-6.2%	51.8	50.2	3.0%

(1) Net collections = rental revenue - uncollected revenue from the quarter + revenue collected from the previous quarter. (2) Straight line expenses reimbursed to Terrafina from its tenants. (4) Rental rent adjustment. (3) Triple net leases revenue + a 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 1Q23, real estate expenses totaled US\$6.1 million. These expenses mainly corresponded to repair and maintenance, property taxes and insurance.

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

The remainder of the accounts included in real estate expenses are considered non-recurring expenses and are used to calculate EBITDA and AFFO.

For additional information regarding the real estate expenses breakdown, please refer to *Annex 2* in the last section of this document.

Net Operating Income (NOI)

In 1Q23, NOI totaled US\$48.1 million, a 2.2% or US\$1.0 million increase compared to 1Q22. NOI margin decreased by 77-basis points reaching 93.1% compared to 93.8% in 1Q22.

The following table displays the NOI calculation for 1Q23:

Net Operating Income	1Q23	1Q22	Var. %	1Q23	1Q22	Var. %
Net Collections ¹	959.4	1,004.6	-4.5%	51.3	49.0	4.8%
Other Operating income ²	6.7	24.5	-72.6%	0.4	1.2	-70.0%
Net Revenues for NOI Calculation	966.1	1,029.2	-6.1%	51.7	50.2	3.1%
Repair and Maintenance	-4.2	-4.2	0.5%	-0.2	-0.2	9.3%
Property Taxes	-24.4	-20.7	18.2%	-1.3	-1.0	29.7%
Property Management Fees	-19.3	-20.1	-4.1%	-1.0	-1.0	5.3%
Electricity	-1.1	-1.5	-30.0%	-0.1	-0.1	-22.2%
Property Insurance	-9.9	-9.4	4.9%	-0.5	-0.5	15.2%
Security	-5.2	-4.6	13.4%	-0.3	-0.2	24.9%
Other Operational Expenses	-2.8	-2.8	0.3%	-0.1	-0.1	10.7%
Real Estate Operating Expenses for NOI Calculation	-66.9	-63.3	5.6%	-3.6	-3.1	16.0%
Net Operating Income ³	899.2	965.9	-6.9%	48.1	47.1	2.2%
<i>NOI Margin</i>	<i>93.1%</i>	<i>93.8%</i>	<i>-77 bps</i>	<i>93.1%</i>	<i>93.8%</i>	<i>-77 bps</i>

(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

Fees and Administrative Expenses (G&A)

Fees and administrative expenses for 1Q23 totaled US\$6.0 million, a 14.3% or US\$0.7 million increase compared to 1Q22.

The following table breaks down total G&A for 1Q23:

G&A	1Q23	1Q22	Var. %	1Q23	1Q22	Var. %
External Advisor Fees ¹	-64.1	-64.9	-1.3%	-3.4	-3.2	8.3%
Professional and Consulting Services	-15.7	-11.8	33.3%	-0.8	-0.6	45.9%
Payroll, Admin. Fees, and Other Expenses	-32.0	-30.7	4.4%	-1.7	-1.5	14.8%
Total G&A	-111.8	-107.4	4.1%	-6.0	-5.2	14.3%

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

Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting

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

In 1Q23, EBITDA totaled US\$42.4 million, an increase of US\$0.3 million, or 0.8%, compared to 1Q22. The EBITDA margin was 82.0%, a 183-basis point decrease compared to 1Q22.

The following shows the EBITDA calculation for 1Q23:

EBITDA	1Q23	1Q22	Var. %	1Q23	1Q22	Var. %
Net Collections ¹	959.4	1,004.6	-4.5%	51.3	49.0	4.8%
Other Operating income ²	6.7	24.5	-72.6%	0.4	1.2	-70.0%
Real Estate Expenses for EBITDA Calculation	-74.0	-67.4	9.8%	-4.0	-3.3	20.6%
Real Estate Operating Expenses for NOI Calculation	-66.9	-63.3	5.6%	-3.6	-3.1	16.0%
Advertising	0.0	-0.1	-	0.0	0.0	-
Admin. Property Insurance Expenses	-0.8	-0.9	-8.5%	0.0	0.0	0.6%
Other Admin. Real Estate Expenses	-6.2	-3.1	101.4%	-0.3	-0.2	122.2%
Fees and Admin. Expenses	-100.2	-99.4	0.8%	-5.4	-4.8	10.7%
External Advisor Fees	-64.1	-64.9	-1.3%	-3.4	-3.2	8.3%
Legal, Admin. and Other Professional Fees	-23.1	-22.5	2.7%	-1.2	-1.1	12.9%
Trustee Fees	-2.4	-2.4	0.3%	-0.1	-0.1	10.1%
Payroll	-9.5	-8.8	7.9%	-0.5	-0.4	19.1%
Other Expenses	-1.1	-0.8	40.9%	-0.1	0.0	53.1%
EBITDA³	791.9	862.4	-87.7%	42.4	42.0	0.8%
<i>EBITDA Margin</i>	<i>82.0%</i>	<i>83.8%</i>	<i>-183 bps</i>	<i>82.0%</i>	<i>83.8%</i>	<i>-183 bps</i>

(1) Net collections = rental revenue - uncollected revenue from the quarter + revenue collected from the previous quarter. (2) Excludes tenant improvements reimbursements which is included in AFFO calculation. (3) Earnings before interest, taxes, depreciation, and amortization.

Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting

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

Financial Costs

In 1Q23, financing expenses totaled US\$12.9 million, a 4.3% or US\$0.6 million decrease compared to 1Q22.

Financial Expenses	1Q23	1Q22	Var. %	1Q23	1Q22	Var. %
Interest Paid	-223.0	-210.8	5.8%	-11.9	-10.3	16.1%
Borrowing Expenses	-21.7	-66.9	-67.5%	-1.2	-3.3	-64.5%
Recurring	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-
Non-recurring	-21.7	-66.9	-67.5%	-1.2	-3.3	-64.5%
Interest Income	3.1	0.7	344.2%	0.2	0.0	387.0%
Total	-241.6	-277.1	-12.8%	-12.9	-13.5	-4.3%

Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting

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

In 1Q23, FFO decreased by US\$1.2 million or 3.7% compared to 1Q22, reaching US\$30.6 million. The FFO margin was 59.2%, a 416-basis point decrease compared to 1Q22. Additionally, AFFO for 1Q23 was US\$26.8 million, a decrease of US\$1.1 million or 4.1% compared to 1Q22. The AFFO margin was 51.6%, a decrease of 385 basis points versus 1Q22.

Funds from Operations (FFO)	1Q23	1Q22	Var. %	1Q23	1Q22	Var. %
EBITDA	791.9	862.4	-8.2%	42.4	42.0	0.8%
Finance Cost ¹	-219.8	-210.1	4.6%	-11.8	-10.2	14.8%
Funds from Operations (FFO)	572.0	652.2	-12.3%	30.6	31.8	-3.7%
<i>FFO Margin</i>	<i>59.2%</i>	<i>63.4%</i>	<i>-416 bps</i>	<i>59.2%</i>	<i>63.4%</i>	<i>-416 bps</i>
Tenant Improvements	-38.1	-41.3	-7.9%	-2.0	-2.0	1.2%
Leasing Commissions	-21.4	-29.7	-28.1%	-1.2	-1.4	-19.9%
Other Non Recurring ²	-11.6	-7.9	45.9%	-0.6	-0.4	59.3%
Adjusted Funds from Operations (AFFO)	501.0	573.2	-12.6%	26.8	27.9	-4.1%
<i>AFFO Margin</i>	<i>51.6%</i>	<i>55.5%</i>	<i>-385 bps</i>	<i>51.6%</i>	<i>55.5%</i>	<i>-385 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	1Q22	2Q22	3Q22	4Q22	1Q23	Var. (1Q23 -1Q22)
Total Outstanding CBFIs (millions of CBFIs)	781.0	774.3	772.5	772.5	772.5	-1.1%
Funds from Operations (FFO) (millions of pesos)	652.2	626.4	609.4	598.0	572.0	-12.3%
FFO per CBFI (pesos)	0.8351	0.8090	0.7889	0.7741	0.7405	-11.3%
Funds from Operations (FFO) (millions of dollars)	31.8	31.2	30.1	30.4	30.6	-3.7%
FFO per CBFI (dollars)	0.0407	0.0403	0.0389	0.0393	0.0396	-2.6%

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Comprehensive Income

Comprehensive Income for 1Q23 reached US\$30.3 million, compared to US\$113.8 million in 1Q22. The following table presents Comprehensive Income calculations for 1Q23:

Comprehensive Income	1Q23	1Q22	Var. %	1Q23	1Q22	Var. %
Net Revenues	967.2	1,030.9	-6.2%	51.8	50.2	3.0%
Real Estate Expenses	-138.7	-111.4	24.6%	-7.4	-5.4	37.0%
Fees and Other Expenses	-87.4	-107.4	-18.6%	-4.7	-5.2	-11.0%
Gain (Loss) from Sales of Real Estate Properties	-	-	-	-	-	-
Net Income (Loss) from Fair Value Adjustment on Investment Properties	189.3	962.8	-80.3%	10.3	46.7	-77.9%
Net Income (Loss) from Fair Value Adjustment on Financial Derivative Instruments	-6.7	0.0	-	-0.4	0.0	-

Net Income (Loss) from Fair Value Adjustment on Borrowings	626.8	923.4	-	34.1	44.8	-
Realized gain (loss) on Financial Derivative instruments	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-
Foreign Exchange Gain (loss)	4.9	-13.3	-	0.3	-0.6	-
Operating Profit	1,555.3	2,685.1	-	84.0	130.5	-
Financial Income	3.1	0.7	344.3%	0.2	0.0	-
Financial Expenses	-244.7	-277.8	-11.9%	-13.1	-13.5	-3.3%
Net Financial Cost	-241.6	-277.1	-12.8%	-12.9	-13.5	-4.3%
Share of Profit from Equity Accounted Investments	-11.9	3.8	-	-0.6	0.2	-
Net Profit (Loss)	1,301.9	2,411.9	-	70.4	117.2	-
Items Reclassified after Net Profit (Loss) - Foreign Exchange Adjustments	-2,402.1	-994.8	141.5%	0.0	-	-
Changes in the Fair Value Adjustment on Loans through Other Comprehensive Income	-726.1	-66.8	987.5%	-40.1	-3.3	-
Comprehensive Income	-1,826.3	1,350.3	-	30.3	113.8	-73.4%

Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting

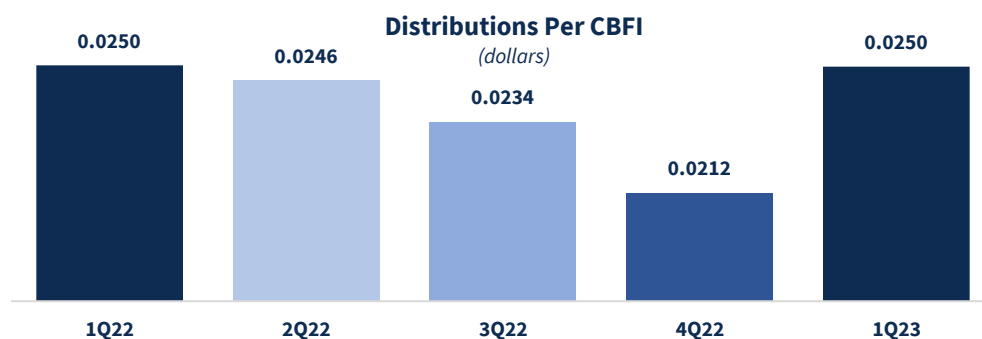
Distributions per CBFIs

In 1Q23, Terrafina distributed US\$19.3 million, or US\$0.0250 per CBFi. 72% of the AFFO generated in the quarter corresponds to the paid distributions.

Distributions <i>(millions of pesos unless otherwise stated)</i>	1Q22	2Q22	3Q22	4Q22	1Q23	Var.%
Total Outstanding CBFIs ¹ <i>(millions of CBFIs)</i>	781.0	774.3	772.5	772.5	772.5	-1.1%
CBFI Price ²	27.87	27.09	27.42	27.47	32.24	15.7%
Distributions	401.2	381.8	366.8	322.9	361.1	-10.0%
Distributions Per CBFi	0.5138	0.4931	0.4748	0.4180	0.4675	-9.0%
FX Rate USD/MXN <i>(average closing period)</i>	20.52	20.05	20.25	19.70	18.70	-8.9%
Distributions <i>(millions of dollars)</i>	19.6	19.0	18.0	16.4	19.3	-1.3%
Distributions Per CBFi (dollars)	0.0250	0.0246	0.0234	0.0212	0.0250	-0.2%
Annualized Distribution Yield ³	7.4%	7.3%	6.9%	6.1%	5.8%	-157 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 March 31st, 2023, Terrafina's total debt reached US\$888.4 million. The average cost of Terrafina's long-term debt was 5.08%. All Terrafina's debt is denominated in U.S. dollars.

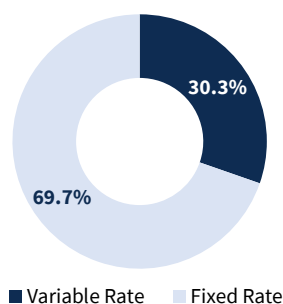
Outstanding Debt						
	Currency	Millions of pesos	Millions of dollars	Interest Rate	Terms	Maturity
<i>(as of March 31st, 2023)</i>						
Long Term Debt						
Metlife	Dollars	2,715.8	150.0	4.75%	Interest Only	Jan 2027
BBVA Term Loan	Dollars	3,391.8	187.3	Libor + 2.05%	Interest Only	July 2026
BBVA Revolving Credit	Dollars	582.1	32.1	Libor + 2.00%	Interest Only	July 2026
Senior Notes (2029) ¹	Dollars	8,490.6	469.0	4.962%	Interest Only	July 2029
BBVA Short Term Loan	Dollars	905.3	50.0	Libor + 0.95%	Interest Only	Dec 2023
Total Debt		16,085.5	888.4			
Net Cash		498.5	27.5			
Net Debt		15,587.0	860.9			

(1) Value at Cost: US\$500 million / Ps.9.1 billion

Source: PGIM Real Estate Fund Accounting and Transactions

Interest Rate Breakdown

(as of March 31st, 2023)



The following tables show leverage and debt service coverage as of March 31st, 2023:

Loan-to-Value (LTV)		
	(millions of pesos)	(millions of dollars)
<i>(as of March 31st, 2023)</i>		
Total Assets	51,505.4	2,844.8
Total Debt (historical cost)	16,737.3	924.4
Loan-to-Value ¹		32.5%

(1) Total Debt recorded at historic cost divided by Total Assets.

Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting and Capital Markets

Debt Service Coverage Ratio (DSCR)			
	<i>period</i>	<i>(millions of pesos)</i>	<i>(millions of dollars)</i>
Cash & Cash Equivalents	March 31 st , 2023	498.5	27.5
Recoverable Taxes	Σ next 6 quarters	161.0	8.9
EBIT ¹ after distributions	Σ next 6 quarters	2,809.3	150.2
Available Credit Line	March 31 st , 2023	4,852.2	268.0
Interest Payments	Σ next 4 quarters	894.1	49.4
Principal Payments	Σ next 4 quarters	905.3	50.0
Recurring CapEx	Σ next 6 quarters	350.0	18.7
Development Expenses	Σ next 6 quarters	1,240.0	66.3
Debt Service Coverage Ratio (DSCR)²			2.5x

(1) Earnings Before Interest and Taxes

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

Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting and Capital Markets

Additionally, as of March 31st, 2023, 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 March 31st, 2023)</i>		
Loan-to-Value (LTV) ¹	31.5%	≤ 60%
Debt Service Coverage Ratio (DSCR) ²	3.4x	≥ 1.5x
Secured Debt to Gross Assets Limitation	5.3%	≤ 40%
Unencumbered Assets to Unsecured Debt Limitation	320.2%	≥ 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 first quarter of 2023, Terrafina had no buyback activity.

CBFIs Buyback Activity	
	1Q23
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 <i>(pesos)</i>	-

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 1Q23, 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 281 real estate properties, including 277 developed industrial facilities with a collective GLA of approximately 39.6 million square feet and four 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 \$207.9 billion in gross assets under management and administration (\$133.8 billion net),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 December 31, 2022; AUA is \$48.7 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 December 31, 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.

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. For more information please visit news.prudential.com

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
First Quarter Conference Call**

Friday, April 28th, 2023

10:00 a.m. Mexico City Time

11:00 a.m. Central Time

12:00 p.m. Eastern 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: 327386

Audio Webcast Link

<https://www.webcaster4.com/Webcast/Page/2133/48045>

To access the conference replay please dial:

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

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

Passcode: 48045

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	
1Q23 Average Price (dollars) ¹	1.72
(x) CBFIs (million of certificates)	772.5
(=) Market Capitalization	1,332.0
(+) Total Debt	888.4
(-) Cash	27.5
(=) Enterprise Value	2,192.9
(-) Landbank	25.1
(=) Implied Operating Real Estate Value	2,167.8
Net Operating Income (NOI) 2023e	198.0
Implied Cap Rate	9.1%

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)	2,706.3
(+) Land	25.1
(+) Cash	27.5
(-) Total Debt and Liabilities	888.4
(=) NAV	1,870.5
(/) CBFIs (million of certificates)	772.5
(=) NAV per CBFI (dollars)	2.42
CBFI Price (NAV calculation)	2.42
(x) CBFIs (million shares)	772.5
(=) Market Cap	1,870.5
(+) Total Debt and Liabilities	888.4
(-) Cash	27.5
(=) Enterprise Value	2,731.4
(-) Landbank	25.1
(=) Implied Operating Real Estate Value	2,706.3
Net Operating Income (NOI) 2023e	198.0
Implied Cap Rate	7.3%

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		1Q23	1Q22	1Q23	1Q22
		<i>(millions of pesos)</i>		<i>(millions of dollars)</i>	
<i>NOI calculation</i>	Net Collections¹	959.4	1,004.6	51.3	49.0
<i>NOI calculation</i>	Rental Revenue	984.3	987.6	52.7	48.1
<i>NOI calculation</i>	Uncollected Revenue from the Quarter	-61.4	-46.0	-3.2	-2.2
<i>NOI calculation</i>	Collected Revenue from the Previous Quarter	36.5	63.1	1.9	3.1
<i>Non-cash</i>	Accrued Income ²	-22.7	23.3	-1.2	1.1
Other Operating Revenues		5.6	20.1	0.3	1.0
<i>NOI calculation</i>	Reimbursable Expenses as Revenues ³	1.4	7.7	0.1	0.4
<i>AFFO calculation</i>	Reimbursable Tenant Improvements	4.2	4.5	0.2	0.2
<i>Non-cash</i>	Other non-cash income	-0.1	7.9	0.0	0.4
Net Revenue		967.2	1,030.9	51.8	50.2
<i>NOI calculation</i>	Share of Profit from Equity Accounted Investments ⁴	5.3	16.8	0.3	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				
		1Q23	1Q22	1Q23	1Q22	
		<i>(millions of pesos)</i>		<i>(millions of dollars)</i>		
		Repair and Maintenance	-46.5	-50.0	-2.5	-2.4
<i>NOI calculation</i>		Recurring	-4.2	-4.2	-0.2	-0.2
<i>AFFO calculation</i>		Non-recurring	-42.3	-45.8	-2.3	-2.2
		Property Taxes	-25.4	-23.9	-1.3	-1.2
<i>NOI calculation</i>		Operating	-24.4	-20.7	-1.3	-1.0
	<i>Non-cash</i>	Non-operating	-1.0	-3.2	-0.1	-0.2
<i>NOI calculation</i>		Property Management Fees	-19.3	-20.1	-1.0	-1.0
<i>NOI calculation</i>		Electricity	-1.1	-1.5	-0.1	-0.1
<i>AFFO calculation</i>		Brokers Fees	-21.4	-29.7	-1.2	-1.4
		Property Insurance	-10.7	-10.3	-0.6	-0.5
<i>NOI calculation</i>		Operating	-9.9	-9.4	-0.5	-0.5
	<i>EBITDA calculation</i>	Administrative	-0.8	-0.9	0.0	0.0
<i>NOI calculation</i>		Security	-5.2	-4.6	-0.3	-0.2
	<i>EBITDA calculation</i>	Advertising	0.0	-0.1	0.0	0.0
		Other Expenses	15.4	30.3	0.8	1.5
<i>NOI calculation</i>		Operational-related	-2.8	-2.8	-0.1	-0.1
	<i>Non-cash</i>	Non-operational Related	24.4	36.2	1.3	1.8
	<i>EBITDA calculation</i>	Administrative	-6.2	-3.1	-0.3	-0.2
	<i>Non-cash</i>	Bad Debt Expense	-0.1	-1.4	0.0	-0.1
		Total Real Estate Expenses	-114.3	-111.4	-6.1	-5.4

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		1Q23	1Q22	1Q23	1Q22
		<i>(millions of pesos)</i>		<i>(millions of dollars)</i>	
<i>EBITDA calculation</i>	External Advisor Fees	-64.1	-64.9	-3.4	-3.2
	Legal Fees	-10.7	-6.4	-0.6	-0.3
<i>EBITDA calculation</i>	Recurring	0.0	0.0	0.0	0.0
<i>AFFO calculation</i>	Non Recurring	-10.7	-6.4	-0.6	-0.3
	Other Professional Fees	-5.0	-5.4	-0.3	-0.3
<i>EBITDA calculation</i>	Recurring	-4.1	-3.8	-0.2	-0.2
<i>AFFO calculation</i>	Non Recurring	-0.9	-1.5	0.0	-0.1
	Administrative Fees	-19.0	-18.7	-1.0	-0.9
<i>EBITDA calculation</i>	Recurring	-19.0	-18.7	-1.0	-0.9
<i>Non Operational related</i>	Non Recurring ¹	0.0	0.0	0.0	0.0
<i>EBITDA calculation</i>	Payroll	-9.5	-8.8	-0.5	-0.4
<i>EBITDA calculation</i>	Trustee Fees	-2.4	-2.4	-0.1	-0.1
<i>EBITDA calculation</i>	Other Expenses	-1.1	-0.8	-0.1	0.0
Total Fees and Admin. Expenses		-111.8	-107.4	-6.0	-5.2

(1) Non-operational related administrative fees.

Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Annex 5 – Reconciliation

Reconciliation of Net Profit (Loss) to AFFO		
	1Q23	1Q23
	<i>(millions of pesos)</i>	<i>(millions of dollars)</i>
Comprehensive Income (Loss)	-1,826.3	30.3
<i>Add (Deduct) Cost of Financing Adjustment:</i>		
Exchange Rate Adjustments	2,402.1	0.0
Changes in the Fair Value Adjustment on Loans from Other Comprehensive Income Results	726.1	40.1
<i>Add (Deduct) Cost of Financing Adjustment:</i>		
Non-recurring Borrowing Expenses	21.7	1.2
<i>Add (Deduct) Non-cash Adjustment:</i>		
Foreign Exchange Adjustments	-4.9	-0.3
Realized gain (loss) on Financial Derivative Instruments	0.0	0.0
Fair Value Adjustment on Borrowings	-626.8	-34.1
Fair Value Adjustment on Financial Derivative Instruments	6.7	0.4
Fair Value Adjustment on Investment Properties	-189.3	-10.3
<i>Add (Deduct) Expenses Adjustment:</i>		
Non-operating Property Taxes	1.0	0.1
Bad Debt Expense	0.1	0.0
Other Non-Cash Expenses		
<i>Add (Deduct) Revenues Adjustment:</i>		
Uncollected Revenue from the Quarter	-61.4	-3.2
Collected Revenue from the Previous Quarter	36.5	1.9
Fair Value on Investment Properties JVs	-9.0	-1.5
Accrued Income	22.7	1.2
Other Non-Cash Income	0.1	0.0
<i>Add (Deduct) Non-operational Administrative Fees</i>		
Non-administrative Fees	0.0	0.0
AFFO	501.0	26.8

Reconciliation of Net Profit (Loss) to FFO, EBITDA and NOI		
	1Q23	1Q23
	<i>(millions of pesos)</i>	<i>(millions of dollars)</i>
Comprehensive Income (Loss)	-1,826.3	30.3
<i>Add (Deduct) Currency Translation Adjustment:</i>		
Currency Translation Adjustment	2,402.1	0.0
Changes in the Fair Value Adjustment on Loans through Other Comprehensive Income	726.1	40.1
<i>Add (Deduct) Cost of Financing Adjustment:</i>		
Non-recurring Borrowing Expenses	21.7	1.2
<i>Add (Deduct) Non-Cash Adjustment:</i>		
Foreign Exchange Adjustments	-4.9	-0.3
Realized gain (loss) on Financial Derivative Instruments	0.0	0.0
Fair Value Adjustment on Borrowings	-626.8	-34.1
Fair Value Adjustment on Financial Derivative Instruments	6.7	0.4
Fair Value Adjustment on Investment Properties	-189.3	-10.3
<i>Add (Deduct) Expenses Adjustment:</i>		
Non-recurring Repair and Maintenance	42.3	2.3
Non-operating Property Taxes	1.0	0.1
Brokers Fees	21.4	1.2
Bad Debt Expense	0.1	0.0
Other Non-Cash Expenses	1.7	1.0
Non Recurring Legal Fees	10.7	0.6
Non-recurring Other Professional Fees	0.9	0.0
<i>Add (Deduct) Revenues Adjustment:</i>		
Uncollected Revenue from the Quarter	-61.4	-3.2
Collected Revenue from the Previous Quarter	36.5	1.9
Fair Value on Investment Properties JVs	-9.0	-1.5

Accrued Income	22.7	1.2
Other Non-cash Income	0.1	0.0
Reimbursable Tenant Improvements	-4.2	-0.2
<i>Add (Deduct) Non-operational Administrative Fees</i>		
Non-administrative Fees	0.0	0.0
FFO	572.0	30.6
<i>Add (Deduct) Cost of Financing Adjustment:</i>		
Interest Paid	223.0	11.9
Recurring Borrowing Expenses	0.0	0.0
Interest Income	-3.1	-0.2
EBITDA	791.8	42.3
<i>Add (Deduct) Expenses Adjustment:</i>		
External Advisor Fees	64.1	3.4
Recurring Legal Fees	0.0	0.0
Other Recurring Professional Fees	4.1	0.2
Administrative Fees	19.0	1.0
Payroll	9.5	0.5
Trustee Fees	2.4	0.1
Other Expenses	1.1	0.1
Advertising	0.0	0.0
Administrative Property Insurance	0.8	0.0
Other Administrative Expenses	6.2	0.3
NOI	899.2	48.1
<i>Add (Deduct) Expenses Adjustment:</i>		
Recurring Repair and Maintenance	4.2	0.2
Operating Property Taxes	24.4	1.3
Property Management Fees	19.3	1.0
Electricity	1.1	0.1
Property Operating Insurance	9.9	0.5
Security	5.2	0.3
Other Operational Expenses	2.8	0.1
<i>Add (Deduct) Revenues Adjustment:</i>		
Other Non-Cash Income	-0.1	0.0
Accrued Income	-22.7	-1.2
Uncollected Revenue from the Quarter	61.4	3.2
Collected Revenue from the Previous Quarter	-36.5	-1.9
Reimbursable Tenant Improvements	4.2	0.2
Share of Profit from Equity Accounted Investments	-5.3	-0.3
Net Revenue	967.2	51.8

FINANCIAL STATEMENTS

Income Statement	1Q23	1Q23
Rental revenues	961,675	51,459
Other operating income	5,555	293
Real estate operating expenses	-138,725	-7,431
Other operating expenses related to investment properties	24,395	1,326
Fees and other expenses	-111,796	-5,980
Realized gain (loss) on sale of investment properties	0	0
Net gain (loss) from fair value adjustment on investment properties	189,256	10,304
Net gain (loss) from fair value adjustment on borrowings	626,803	34,060
Net gain (loss) unrealized from fair value on financial derivate instruments	-6,731	-360
Realized gain (loss) on financial derivate instruments	0	0
Foreign exchange (loss) gain	4,914	282
Operating profit	1,555,346	83,952
Finance income	3,110	166
Finance cost	-244,690	-13,081
Net Finance cost	-241,580	-12,915
Share of profit from equity accounted investments	-11,856	-644
Net Profit for the period	1,301,910	70,393
Exchange rate gain (loss) from functional to reporting currency	-2,402,143	0
Changes in the fair value adjustment on loans at fair value through other comprehensive income	-726,106	-40,105
Total Comprehensive income for the period	-1,826,339	30,288

Balance Sheet	Mar-31st-23	Dec-31st-22	Mar-31st-23	Dec-31st-22
	<i>(thousands of pesos)</i>		<i>(thousands of dollars)</i>	
Assets				
Non-current assets				
Investment properties	49,452,569	52,411,408	2,731,401	2,706,991
<small>(Cost: 31/03/2023 - Ps.43,011,589 US\$2,375,648; 31/12/2022 - Ps.42,763,270 US\$2,208,675)</small>				
Investments in joint venture	529,169	539,639	29,227	27,872
Deferred rents receivable	258,628	285,655	14,285	14,754
Other accounts receivable	122,572	131,077	6,770	6,770
Restricted cash	28,495	30,473	1,574	1,574
Current assets				
Other accounts receivable	212,088	293,070	11,714	15,137
Recoverable taxes	161,035	145,153	8,894	7,497
Prepaid expenses	103,089	26,540	5,694	1,371
Financial derivative instruments	18,100	25,139	1,000	1,298
<small>(Cost: 31/03/2023 - Ps. 8,782, US\$485; 31/12/2022 - Ps. 8,782, US\$454)</small>				
Deferred charges receivable	30,426	46,622	1,681	2,408
Accounts receivable	90,743	65,007	5,012	3,358
<small>(Net of allowance for doubtful accounts: 31/03/2023 - Ps. 93,458, US\$5,162; 31/12/2022 - Ps. 101,069, US\$5,221)</small>				
Cash and cash equivalents	498,498	733,100	27,533	37,864
Total assets	51,505,412	54,732,883	2,844,786	2,826,893
Net assets attributable to Investors				
Net contributions	17,828,573	17,871,392	1,513,569	1,515,932
Retained earnings	10,731,412	9,709,610	394,071	339,141
Currency translation adjustment	5,718,623	8,120,766	-	-
Own credit risk reserve	172,844	898,950	-4,791	35,313
Total net assets (Net Equity)	34,451,452	36,600,718	1,902,848	1,890,386
Liabilities				
Non-current liabilities				
Loans	15,045,331	15,972,269	830,995	824,950
<small>(Cost: 31/03/2023 - Ps. 15,697,208, US\$867,000; 31/12/2022 - Ps. 16,786,421, US\$867,067)</small>				
Tenant deposits	319,011	342,002	17,620	17,664
Accounts payable	102,190	134,668	5,644	6,955
Current liabilities				
Trade and other payables	394,507	384,875	21,790	19,878
Loans	1,040,137	1,230,848	57,450	63,572
<small>(Cost: 31/03/2023 - Ps. 1,040,137, US\$57,450; 31/12/2022 - Ps. 1,230,848, US\$63,576)</small>				
Tenant deposits	152,784	67,502	8,439	3,486
Total liabilities (excluding net assets attributable to the Investors)	17,053,960	18,132,165	941,937	936,506
Total net assets and liabilities	51,505,412	54,732,883	2,844,786	2,826,893

Cash Flow Statement	Mar-23	Mar-23
	<i>(thousands of pesos)</i>	<i>(thousands of dollars)</i>
Cash flows from operating activities		
Profit (loss) for the period	1,301,910	70,393
Adjustments:		
Net loss (gain) unrealized from fair value adjustment on investment properties	-189,256	-10,304
Net loss (gain) realized from fair value adjustment on loans	-626,803	-34,060
Net loss (gain) unrealized from fair value adjustment on financial derivative instruments	6,731	360
Net loss (gain) realized from disposal of investment properties		-1,514
Bad debt expenses	95	4
Interest expenses on loans	236,487	12,636
Interest income on bank accounts	-3,110	-166
Share of profit from equity accounted investments	11,856	644
Decrease (increase) deferred rents receivable	43,223	1,196
Decrease (increase) in accounts receivable	-25,832	-1,658
Decrease (increase) in recoverable taxes	-15,882	-1,397
Decrease (increase) in recoverable value added tax	-	-
Decrease (increase) in prepaid expenses	-76,549	-4,323
Decrease (increase) in other assets	89,490	3,423
Decrease (increase) in tenant deposits	62,290	4,908
(Decrease) in accounts payable	-22,847	600
Net cash (used in) generated from operating activities	791,803	42,257
Cash flows from investing activities		
Acquisition of investment properties	-	-
Improvements of investment properties	-263,598	-14,107
Dispositions of investment properties	-	-
Interest income on bank accounts	3,110	166
Investments in joint venture	-38,124	-2,000
Net cash (used in) generated from investing activities	-298,612	-15,941
Cash flows from financing activities		
Purchase of financial derivatives	0	-
Received payments	0	0
Principal payments on loans	0	0
Interest payments on loans	-365,616	-18,820
Restricted cash	0	-
Distributions to investors	-322,927	-17,826
Shares buyback	-	0
Net cash (used in) generated from financing activities	-688,543	-36,646
Net (decrease) in cash and cash equivalents	-195,352	-10,330
Cash and cash equivalents at the beginning of the period	733,100	37,864
Exchange effects on cash and cash equivalents	-39,250	-
Cash and cash equivalents at the end of the period	498,498	27,533

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 , 2023	17,871,392	8,120,766	898,950	9,709,610	36,600,718
Capital Contribution, Net of Issuing Costs	-	-	-	-	-
Distributions to Investors	-42,819	-	-	-280,108	-322,927
Repurchase of certificates, including transaction costs	-	-	-	-	-
Comprehensive Income					
Net loss for the period	-	-	-	1,301,910	1,301,910
Other Comprehensive Income					
Currency conversion adjustments	-	-2,402,143	-	-	-2,402,143
Fair value loan adjustments	-	-	-726,106	-	-726,106
Own credit risk derecognition	-	-	-	-	-
Total Comprehensive (loss) income	-	-2,402,143	-726,106	1,301,910	-1,826,339
Net Assets as of March 31st, 2023	17,828,573	5,718,623	172,844	10,731,412	34,451,452

(thousands of dollars)

Balance at January 1 st , 2023	1,515,932	-	35,313	339,141	1,890,386
Capital Contribution, Net of Issuing Costs	-	-	-	-	-
Distributions to Investors	-	-	-	-15,462	-17,826
Repurchase of certificates, including transaction costs	-	-	-	-	-
Comprehensive Income					
Net loss of the period	-	-	-	70,393	70,393
Other Comprehensive Income					
Currency conversion adjustments	-	-	-	-	0
Fair value loan adjustments	-	-	-40,105	-	-40,105
Own credit risk derecognition	-	-	-	-	-
Total Comprehensive (loss) income	-	-	-40,105	70,393	30,288
Net Assets as of March 31st, 2023	1,513,569	0	-4,791	394,071	1,902,848

FIBRA TERRAFINA

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

**Estados financieros consolidados condensados intermedios al 31
de marzo de 2023**

No auditados

CONTENIDO

Página(s)

Estados financieros consolidados condensados intermedios:

Estados consolidados condensados intermedios
de situación financiera

1

Estados consolidados condensados intermedios
de resultados y otros resultados integrales

2

Estados consolidados condensados intermedios
de variaciones en el activo neto atribuible a los inversionistas

3

Estados consolidados condensados intermedios
de flujos de efectivo

4

Notas a los estados financieros consolidados
condensados intermedio

5 – 13

FIBRA Terrafina

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

	Nota	31 de marzo de 2023 (No Auditado)	31 de diciembre de 2022 (Auditado)
Activos			
Activo no circulante			
Propiedades de inversión (Costo: 31/03/2023 - \$43,011,589; 31/12/2022 - \$42,763,270)	3	\$ 49,452,569	\$ 52,411,408
Inversiones a través del método de participación	3 y 4	529,169	539,639
Rentas diferidas por cobrar		258,628	285,655
Otras cuentas por cobrar		122,572	131,077
Efectivo restringido		28,495	30,473
Total activo no circulante		50,391,433	53,398,252
Activo circulante			
Otras cuentas por cobrar		212,088	293,070
Impuestos por recuperar		161,035	145,153
Pagos anticipados		103,089	26,540
Instrumentos financieros derivados (Costo: 31/03/2023 - \$8,782; 31/12/2022 - \$8,782)	3 y 5	18,100	25,139
Rentas diferidas por cobrar		30,426	46,622
Cuentas por cobrar (Neto de reserva para cuentas incobrables: 31/03/2023 - \$93,458; 31/12/2022 - \$101,069)		90,743	65,007
Efectivo y equivalentes de efectivo		498,498	733,100
Total activo circulante		1,113,979	1,334,631
Total activos		51,505,412	54,732,883
Activos netos atribuibles a los inversionistas			
Contribuciones netas		17,828,573	17,871,392
Utilidades (pérdidas) acumuladas		10,731,412	9,709,610
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		5,718,623	8,120,766
Reserva de riesgo de crédito propio		172,844	898,950
Total activos netos atribuibles a los inversionistas	7	34,451,452	36,600,718
Pasivos			
Pasivo no circulante			
Préstamos por pagar (Costo: 31/03/2023 - \$15,697,208; 31/12/2022 - \$16,786,421)	3 y 6	15,045,331	15,972,269
Depósitos de arrendatarios		319,011	342,002
Cuentas por pagar		102,190	134,668
Total pasivo no circulante		15,466,532	16,448,939
Pasivo circulante			
Préstamos por pagar (Costo: 31/03/2023 - \$1,040,137; 31/12/2022 - \$1,230,848)	3 y 6	1,040,137	1,230,848
Depósitos de arrendatarios		152,784	67,503
Cuentas por pagar		394,507	384,875
Total pasivo circulante		1,587,428	1,683,226
Total pasivos (excluyendo activos netos atribuibles a los inversionistas)		17,053,960	18,132,165
Total pasivos y activos netos atribuibles a los inversionistas		\$ 51,505,412	\$ 54,732,883

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

FIBRA Terrafina

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

		Tres meses terminados el 31 de marzo de 2023	Tres meses terminados el 31 de marzo de 2022
Ingresos por arrendamientos		\$ 961,675	\$ 1,010,867
Otros ingresos operativos		5,555	20,075
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión		(138,725)	(147,509)
Otros gastos netos relacionados con propiedades de inversión		24,395	36,158
Honorarios y gastos diversos		(111,796)	(107,378)
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	3	189,256	962,785
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	3	626,803	923,418
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	3	(6,731)	-
Utilidad cambiaria		43,095	21,915
Pérdida cambiaria		(38,181)	(35,184)
Utilidad (pérdida) de operación		1,555,346	2,685,147
Productos financieros		3,110	700
Gastos financieros		(244,690)	(277,777)
Gastos financieros-neto		(241,580)	(277,077)
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	4	(11,856)	3,837
Utilidad (pérdida) del periodo		1,301,910	2,411,907
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		(2,402,143)	(994,784)
<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		(726,106)	(66,767)
Resultados integrales		(3,128,249)	(1,061,551)
Utilidad (pérdida) integral del periodo		\$ (1,826,339)	\$ 1,350,356
Utilidad por CBFÍ			
Utilidad básica por CBFÍ (pesos)		\$ 1.6700	\$ 3.0706
Utilidad diluida por CBFÍ (pesos)		\$ 1.6700	\$ 3.0706

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

FIBRA Terrafina

CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y subsidiarias
 Estados consolidados condensados intermedios de variaciones en el activo neto atribuible a los inversionistas
 Por los periodos terminados al 31 de marzo de 2023 y 31 de marzo de 2022
 (Expresados en miles de Pesos Mexicanos)
 (No auditado)

	Nota	Atribuible a los inversionistas				
		Contribuciones netas	Efecto acumulado por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	Reserva de riesgo de crédito propio	Utilidades (pérdidas) acumuladas	Total activos netos
Saldo inicial al 1 de enero de 2022		\$ 18,650,342	\$ 10,319,798	\$ 157,219	\$ 4,089,202	\$ 33,216,561
Transacciones con los tenedores						
Distribuciones a tenedores	7	(321,979)	-	-	(37,119)	(359,098)
Recompra de certificados, incluyendo costos de transacción	7	(191,558)	-	-	-	(191,558)
Total transacciones con los tenedores		(513,537)	-	-	(37,119)	(550,656)
Utilidad integral						
Utilidad del periodo		-	-	-	2,411,907	2,411,907
Otros resultados integrales						
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		-	(994,784)	-	-	(994,784)
Cambios por ajuste a valor razonable de los préstamos		-	-	(66,767)	-	(66,767)
Baja de reserva de riesgo de crédito propio		-	-	(12,213)	12,213	-
Total de utilidad (pérdida) integral		-	(994,784)	(78,980)	2,424,120	1,350,356
Activo neto atribuible a los inversionistas al 31 de marzo de 2022		\$ 18,136,805	\$ 9,325,014	\$ 78,239	\$ 6,476,203	\$ 34,016,261
Saldo inicial al 1 de enero de 2023		\$ 17,871,392	\$ 8,120,766	\$ 898,950	\$ 9,709,610	\$ 36,600,718
Transacciones con los tenedores						
Distribuciones a tenedores	7	(42,819)	-	-	(280,108)	(322,927)
Total transacciones con los tenedores		(42,819)	-	-	(280,108)	(322,927)
Utilidad integral						
Utilidad del periodo		-	-	-	1,301,910	1,301,910
Otros resultados integrales						
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		-	(2,402,143)	-	-	(2,402,143)
Cambios por ajuste a valor razonable de los préstamos		-	-	(726,106)	-	(726,106)
Total de utilidad (pérdida) integral		-	(2,402,143)	(726,106)	1,301,910	(1,826,339)
Activo neto atribuible a los inversionistas al 31 de marzo de 2023		\$ 17,828,573	\$ 5,718,623	\$ 172,844	\$ 10,731,412	\$ 34,451,452

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

FIBRA Terrafina

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

	Nota	Tres meses terminados el 31 de marzo de 2023	Tres meses terminados el 31 de marzo de 2022
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad (pérdida) del periodo		\$ 1,301,910	\$ 2,411,907
Ajustes:			
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	3	(189,256)	(962,785)
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	3	(626,803)	(923,418)
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	3	6,731	-
Estimación para cuentas de cobro dudoso		95	1,392
Intereses devengados por préstamos por pagar		236,487	226,295
Intereses devengados en cuentas bancarias		(3,110)	(700)
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	4	11,856	(3,837)
(Aumento) disminución en:			
Rentas diferidas por cobrar		43,223	(14,350)
Cuentas por cobrar		(25,831)	22,423
Impuestos por recuperar		(15,882)	(25,366)
Impuesto al valor agregado reembolsado		-	1,327
Pagos anticipados		(76,549)	(58,892)
Otras cuentas por cobrar		89,487	(139,656)
Aumento (disminución) en:			
Depósitos de arrendatarios		62,290	61,822
Cuentas por pagar		(22,846)	(125,731)
Efectivo neto generado por actividades de operación		791,802	470,431
Flujo de efectivo de actividades de inversión:			
Mejoras de propiedades de inversión		(263,598)	(221,078)
Intereses cobrados en cuentas bancarias		3,110	700
Inversiones a través del método de participación	4	(38,124)	9,904
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		(298,612)	(210,474)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:			
Préstamos por pagar recibidos	6	-	1,326,943
Pago de préstamos por pagar	6	-	(1,800,016)
Intereses pagados por préstamos por pagar	6	(365,616)	(370,573)
Distribuciones pagadas a inversionistas	7	(322,927)	(359,098)
Recompra de certificados, incluyendo costos de transacción	7	-	(191,558)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento		(688,543)	(1,394,302)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(195,353)	(1,134,345)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo		733,100	1,834,691
Efectos cambiarios sobre el efectivo y equivalentes de efectivo		(39,249)	(35,085)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo		\$ 498,498	\$ 665,261

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

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

Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios
al 31 de marzo de 2023
(No auditados)

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

1. INFORMACIÓN GENERAL

Terrafina ("Terrafina" o el "Fideicomiso") es un fideicomiso mexicano creado conforme al contrato de fideicomiso F/00939 de fecha 29 de enero de 2013 (modificado el 15 de marzo de 2013) que celebra PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V., como fideicomitente y fideicomisario y CI Banco S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario (el "Fiduciario") y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común de los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios ("CBFI's"). La duración del contrato es indefinida.

Terrafina es un portafolio industrial constituido principalmente para adquirir, construir, ser propietario, desarrollar, arrendar y administrar bienes inmuebles en México, así como otorgar financiamientos para dichos propósitos, garantizados por los respectivos bienes inmuebles arrendados.

Terrafina tiene su domicilio fiscal localizado en Presidente Masaryk 61, piso 7, Colonia Chapultepec Morales, Miguel Hidalgo, Ciudad de México, 11570.

Terrafina tiene un tratamiento de Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces "FIBRA" de conformidad con los Artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta ("LISR") para efectos fiscales en México.

Para el desarrollo de su operación el Fideicomiso ha celebrado los siguientes contratos:

- (i) Un contrato de asesoría con PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V. (el "Asesor"), compañía afiliada de PGIM Real Estate, quien proporcionará servicios de asesoría y de administración de inversiones de inmuebles, así como servicios relacionados.
- (ii) Un contrato de administración con TF Administradora, S. de R.L. de C.V. (el "Administrador"), a fin de que ésta última desempeñe ciertos servicios de administración en favor del Fideicomiso.

Los términos en mayúsculas utilizados que no han sido definidos, tienen la definición asignada en el contrato de fideicomiso F/00939, así como en el contrato de administración y asesoría del Fideicomiso.

2. BASES DE PREPARACIÓN

(a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad ("NIC" o "IAS" por sus siglas en inglés) 34 "Información Financiera Intermedia" que es parte de las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF" o "IFRS" por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("International Accounting Standards Board" o "IASB" por sus siglas en inglés) y sus interpretaciones, emitidas por el Comité de Interpretaciones NIIF ("IFRS Interpretations Committee" o "IFRIC" por sus siglas en inglés). Los estados financieros consolidados condensados intermedios no contienen toda la información y revelaciones requeridas en los estados financieros consolidados anuales, y deben ser leídos en conjunto con los estados financieros anuales al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2022, los cuales fueron preparados conforme a los requisitos de las NIIF.

Los estados financieros consolidados condensados intermedios han sido preparados bajo el supuesto de negocio en marcha y sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades inmobiliarias incluidas en el alcance de la definición prevista por la Norma Internacional de Contabilidad ("NIC") 40 ("Propiedades de Inversión"), instrumentos financieros derivados, inversiones a través del método de participación y préstamos por pagar, mismos que han sido medidos a valor razonable.

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

Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios
al 31 de marzo de 2023
(No auditados)

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

2. BASES DE PREPARACIÓN (continúa)

(b) Criterios y estimaciones

La preparación de estados financieros consolidados condensados intermedios de conformidad con las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También requiere que la administración ejerza su criterio al aplicar las políticas contables del Fideicomiso. Los cambios en supuestos pueden tener un impacto significativo en los estados financieros consolidados condensados intermedios del periodo en que los supuestos cambien. La administración considera que los supuestos subyacentes son adecuados. Las políticas contables, los juicios y estimaciones utilizados en los estados financieros consolidados condensados intermedios son consistentes con aquellos aplicados en los estados financieros consolidados por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.

(c) Normas y modificaciones a las normas existentes efectivas el 1 de enero de 2023

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

3. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE

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

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

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

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

a. Propiedades de Inversión

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios
al 31 de marzo de 2023
(No auditados)

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

3. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (continúa)

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

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

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

- Tasa de descuento: La tasa interna de rendimiento (“tasa interna de rentabilidad” o “TIR”) es la tasa única que descuenta todos los beneficios futuros de activos a valor presente neto. La tasa de descuento utilizada al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre 2022 fue 9.57% (rangos entre 8% a 13%) para ambos periodos.
- Tasa de crecimiento de rendimiento de mercado: Basada en la información recopilada de encuestas, así como de la experiencia de mercado y las proyecciones de la administración. La tasa de crecimiento de rendimiento de mercado oscila entre el 1% 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 marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 fue entre 2% y 5%, y para la pérdida por cobranza 1% para ambos periodos.

Un incremento (decremento) significativo en las tasas de descuento, supuestos de vacancia y perdidas de cobranza, resultaría considerablemente un valor razonable menor (mayor). Sin embargo, un incremento (una reducción) en la tasas de crecimiento de rendimiento de mercado resultaría en un valor razonable mayor (menor).

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

b. Inversiones a través del método de participación

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

c. Préstamos por pagar

Proceso de valuación para los préstamos por pagar del Fideicomiso:

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

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

Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios
al 31 de marzo de 2023
(No auditados)

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

3. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (continúa)

c. Préstamos por pagar (continúa)

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

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

La tasa de descuento resultante de sumar a la tasa de interés de referencia el riesgo de crédito de deudas comparables, al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, oscila entre el 4.09% y el 7.90% y 4.75% y el 7.25%, 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 6. 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:

Mediciones de valor razonable al 31 de marzo de 2023

	Costo	Cantidades medidas a valor razonable	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos:					
Propiedades de inversión	\$ 43,011,589	\$ 49,452,569	\$ -	\$ -	\$ 49,452,569
Inversiones a través del método de participación	162,772	529,169	-	-	529,169
Instrumentos financieros derivados	8,782	18,100	-	18,100	-
Activos totales	\$ 43,183,143	\$ 49,999,838	\$ -	\$ 18,100	\$ 49,981,738
Pasivos:					
Préstamos por pagar	\$ 16,737,345	\$ 16,085,468	\$ -	\$ 16,085,468	-
Pasivos totales	\$ 16,737,345	\$ 16,085,468	\$ -	\$ 16,085,468	-

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

Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios
al 31 de marzo de 2023
(No auditados)

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

3. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (continúa)

d. Instrumentos financieros derivados (continúa)

Mediciones de valor razonable al 31 de diciembre de 2022

	Costo	Cantidades medidas a valor razonable	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos:					
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
Pasivos:					
Préstamos por pagar	\$ 18,017,269	\$ 17,203,117	\$ -	\$ 17,203,117	\$ -
Pasivos totales	\$ 18,017,269	\$ 17,203,117	\$ -	\$ 17,203,117	\$ -

Las tablas que se muestran a continuación presentan una conciliación de los saldos iniciales y finales de los activos medidos a valor razonable de forma recurrente, utilizando información no observable significativa (Nivel 3) por los periodos terminados del 1 de enero al 31 de marzo de 2023 y del 1 de enero al 31 de diciembre de 2022:

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

	Saldo inicial 1/1/2023	Utilidad (pérdida) neta realizada y no realizada	Conversión de moneda	Adquisiciones y mejoras capitalizables	Disposiciones	Saldo final 31/03/2023	Utilidad (pérdida) no realizada por los tres meses terminados 31/03/2023
Activos:							
Propiedades de inversión	\$ 52,411,408	\$ 204,535	\$ (3,411,693)	\$ 248,319	\$ -	\$ 49,452,569	\$ 189,256
Inversiones a través del método de participación	539,639	(11,856)	(36,738)	48,276	(10,152)	529,169	(12,713)
Activos totales	\$ 52,951,047	\$ 192,679	\$ (3,448,431)	\$ 296,595	\$ (10,152)	\$ 49,981,738	\$ 176,543

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

	Saldo inicial 1/1/2022	Utilidad (pérdida) neta realizada y no realizada	Conversión de moneda	Adquisiciones y mejoras capitalizables	Disposiciones	Saldo final 31/12/2022	Utilidad (pérdida) no realizada por los doce meses terminados 31/12/2022
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

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

Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios
al 31 de marzo de 2023
(No auditados)

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

4. INVERSIONES A TRAVÉS DEL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN

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

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

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 marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, el Fideicomiso detenía 50% de participación en los contratos de negocio conjunto firmados con American Industries, Avante y Monarch Member respectivamente.

A continuación, se presenta una conciliación de los movimientos de valores en libros por los periodos terminados del 1 de enero al 31 de marzo de 2023 y del 1 de enero al 31 de diciembre de 2022:

	31 de marzo de 2023				31 de diciembre de 2022			
	Fid. 2717	Fid. 3485	Fid. 3927	Total	Fid. 2717	Fid. 3485	Fid. 3927	Total
Saldo inicial	\$ 288,442	\$ 250,861	\$ 336	\$ 539,639	\$ 751,312	\$ 138,429	\$ -	\$ 889,741
Contribuciones (distribuciones) de capital	1,997	28,775	7,352	38,124	(529,822)	102,357	346	(427,119)
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	3,273	(12,908)	(2,221)	(11,856)	85,755	17,382	(5)	103,132
Conversión de moneda	(19,183)	(17,357)	(198)	(36,738)	(18,803)	(7,307)	(5)	(26,115)
Saldo al final del periodo	\$ 274,529	\$ 249,371	\$ 5,269	\$ 529,169	\$ 288,442	\$ 250,861	\$ 336	\$ 539,639

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

El Fideicomiso cuenta con coberturas económicas representadas por contratos de derivados de tipo de tasas de interés con el fin de cubrir los impactos potenciales de fluctuaciones de tasas de interés de los préstamos por pagar que se describen en la Nota 6. Los instrumentos financieros 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 en forma trimestral.

Para el periodo terminado al 31 de marzo de 2023, la relación entre precio ejercido y la tasa LIBOR resultó en un reembolso de intereses por la contraparte al Fideicomiso por \$7,397. El reembolso de intereses se reconoce en resultados y otros resultados integrales en gastos financieros netos.

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

Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios
al 31 de marzo de 2023
(No auditados)

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

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS (continúa)

Las operaciones de instrumentos financieros derivados al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, se resumen como se muestra a continuación:

31 de marzo 2023							
Derivado	Banco	Importe notional (Dls)	Tasa variable subyacente	Precio de ejercicio	Valor razonable	Fecha de celebración de operación	Fecha de vencimiento
Caps	JP Morgan	100,000	3M LIBOR	3.00%	\$ 18,100	25 de julio de 2022	23 de julio de 2023
Total					\$ 18,100		

31 de diciembre 2022							
Derivado	Banco	Importe notional (Dls)	Tasa variable subyacente	Precio de ejercicio	Valor razonable	Fecha de celebración de operación	Fecha de vencimiento
Caps	JP Morgan	100,000	3M LIBOR	3.00%	\$ 25,139	25 de julio de 2022	23 de julio de 2023
Total					\$ 25,139		

6. PRÉSTAMOS POR PAGAR

Los préstamos por pagar se muestran a continuación:

Entidad crediticia/ Instrumento	31 de marzo de 2023		31 de diciembre de 2022		Tasa de interés (p.a.) <small>[1], [2]</small>	Fecha de vencimiento	Términos <small>[3]</small>
	Saldo del principal a costo	Valor razonable	Saldo del principal a costo	Valor razonable			
BONO (2029)	\$ 9,142,437	\$ 8,490,560	\$ 9,896,911	\$ 9,082,760	Fijo - 4.962%	Julio, 2029	I
BBVA Term Loan	3,391,798	3,391,798	3,624,528	3,624,529	3 meses Libor + 2.05% ^[4]	Julio, 2026	I
Mellife	2,715,780	2,715,780	2,904,225	2,904,225	Fijo - 4.75%	Enero, 2027	I ^[5]
BBVA RCF ^[6]	582,070	582,070	622,386	622,386	3 meses Libor + 2.00% ^[4]	Julio, 2026 [7]	I
BBVA Promissory Note	905,260	905,260	969,217	969,217	1 mes SOFR + 0.95%	Diciembre, 2023	I
Total de préstamos por pagar	\$ 16,737,345	\$ 16,085,468	\$ 18,017,267	\$ 17,203,117			

[1] p.a. = por años.

[2] Al 31 de marzo de 2023, y al 31 de diciembre de 2022, los 3 meses de la tasa LIBOR fue de 5.19271% y 4.76729%, respectivamente. Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, la tasa SOFR a 1 mes fue de 4.80247% y 4.35806%, respectivamente.

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

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

[5] Pago de principal podría comenzar en febrero 2024.

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

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

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

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

El 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.

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

Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios
al 31 de marzo de 2023
(No auditados)

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

6. PRÉSTAMOS POR PAGAR (continúa)

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre 2022, los préstamos de Metlife estaban garantizados con Propiedades de Inversión con un valor razonable agregado estimado de \$7,547,515 y \$7,988,168, respectivamente.

Al 31 de marzo 2023 y al 31 de diciembre de 2022, los préstamos por pagar a valor razonable son pagaderos como se muestra a continuación:

	<u><1 año</u>	<u>1 – 3 años</u>	<u>>3 años</u>	<u>Total</u>
Al 31 de marzo 2023	\$ 1,040,137	\$ -	\$ 15,045,331	\$ 16,085,468
Al 31 de diciembre 2022	\$ 1,230,848	\$ -	\$ 15,972,269	\$ 17,203,117

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.

7. ACTIVO NETO ATRIBUIBLE A LOS INVERSIONISTAS

El Activo Neto consiste en la aportación inicial y el monto de los recursos provenientes de la emisión de los CBFÍ's. Al 31 de marzo de 2023, la contribución neta del Fideicomiso asciende a \$17,828,573, que corresponde a las contribuciones totales de los inversionistas por \$20,816,987 neta de los reembolsos de capital que ascienden a \$2,988,404 y se compone de 772,480,755 CBFÍ's en circulación.

El 9 de marzo de 2023 Terrafina pago dividendos a los inversionistas, los cuales fueron previamente aprobados por el Comité Técnico por un importe de \$322,927, la distribución fue por el concepto de distribución del resultado fiscal de 2022 por \$280,107 y reembolso de capital \$42,820.

8. PARTES RELACIONADAS

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

Administrador

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

El reembolso por los periodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2023 y 31 de marzo de 2022, fue de \$0 en ambos periodos.

Asesor

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

La comisión al Asesor por los periodos terminados al 31 de marzo de 2023 y 31 de marzo de 2022, fue de \$64,086 y \$64,946 respectivamente.

9. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

En el transcurso normal de negocios pueden presentarse diferentes acciones legales relacionadas con las propiedades del Fideicomiso. Al 31 de marzo de 2023, 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.

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

Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios
al 31 de marzo de 2023
(No auditados)

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

10. EVENTOS SUBSECUENTES

El 25 de abril de 2023, Terrafina anunció el desarrollo de dos naves industriales con una área rentable bruta de 336,000 metros cuadrados localizados en Apodaca, Nuevo Leon.

El 26 de abril de 2023, el Comité Técnico aprobó el pago de dividendos por un importe de \$361,110 que corresponde a \$0.4675 centavos por CBF.

11. AUTORIZACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS

Los estados financieros consolidados condensados intermedios que se acompañan fueron autorizados para su emisión el 26 de abril de 2023, por el Comité de Auditoría y por el Comité Técnico de Terrafina.

FIBRA TERRAFINA

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

**Condensed consolidated interim financial statements
for the period ended March 31, 2023**

Unaudited

LIST OF CONTENTS

Page(s)

Condensed consolidated interim financial statements:

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

FIBRA Terrafina

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

	Note	March 31, 2023 (Unaudited)	December 31, 2022 (Audited)
Assets			
Non-current assets			
Investment properties (Cost: 03/31/2023 - \$43,011,589; 12/31/2022 - \$42,763,270)	3	\$ 49,452,569	\$ 52,411,408
Investments accounted using equity method	3 and 4	529,169	539,639
Deferred rents receivable		258,628	285,655
Other accounts receivable		122,572	131,077
Restricted cash		28,495	30,473
Total non-current assets		50,391,433	53,398,252
Current assets			
Other accounts receivable		212,088	293,070
Recoverable taxes		161,035	145,153
Prepaid expenses		103,089	26,540
Derivative financial instruments (Cost: 03/31/2023 - \$8,782; 12/31/2022 - \$8,782)	3 and 5	18,100	25,139
Deferred rents receivable		30,426	46,622
Accounts receivable (Net of allowance for doubtful accounts: 03/31/2023 - \$93,458; 12/31/2022 - \$101,069)		90,743	65,007
Cash and cash equivalents		498,498	733,100
Total current assets		1,113,979	1,334,631
Total assets		51,505,412	54,732,883
Net assets attributable to the investors			
Contributions, net		17,828,573	17,871,392
Retained earnings (losses)		10,731,412	9,709,610
Translation from functional to reporting currency		5,718,623	8,120,766
Own credit risk reserve		172,844	898,950
Total net assets attributable to the investors	7	34,451,452	36,600,718
Liabilities			
Non-current liabilities			
Borrowings (Cost: 03/31/2023 - \$15,697,208; 12/31/2022 - \$16,786,421)	3 and 6	15,045,331	15,972,269
Tenant deposits		319,011	342,002
Accounts payable		102,190	134,668
Total non-current liabilities		15,466,532	16,448,939
Current liabilities			
Borrowings (Cost: 03/31/2023 - \$1,040,137; 12/31/2022 - \$1,230,848)	3 and 6	1,040,137	1,230,848
Tenant deposits		152,784	67,503
Accounts payable		394,507	384,875
Total current liabilities		1,587,428	1,683,226
Total liabilities (excluding net assets attributable to the investors)		17,053,960	18,132,165
Total net liabilities and assets attributable to the investors		\$ 51,505,412	\$ 54,732,883

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

FIBRA Terrafina

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

	Note	Three months ended March 31, 2023	Three months ended March 31, 2022
Rental revenues		\$ 961,675	\$ 1,010,867
Other operating income		5,555	20,075
Real estate operating expenses		(138,725)	(147,509)
Other real estate expenses net		24,395	36,158
Fees and other expenses		(111,796)	(107,378)
Net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on investment properties	3	189,256	962,785
Net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on borrowings	3	626,803	923,418
Net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on derivative financial instruments	3	(6,731)	-
Foreign exchange gain		43,095	21,915
Foreign exchange loss		(38,181)	(35,184)
Operating profit (loss)		1,555,346	2,685,147
Finance income		3,110	700
Finance costs		(244,690)	(277,777)
Finance costs - net		(241,580)	(277,077)
Share of profit from equity accounted investments	4	(11,856)	3,837
Profit (loss) for the period		1,301,910	2,411,907
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		(2,402,143)	(994,784)
<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		(726,106)	(66,767)
Comprehensive income (loss)		(3,128,249)	(1,061,551)
Total comprehensive income (loss) for the period		\$ (1,826,339)	\$ 1,350,356
Earnings per CBF			
Basic earnings per CBF (Pesos)		\$ 1.6700	\$ 3.0706
Diluted earnings per CBF (Pesos)		\$ 1.6700	\$ 3.0706

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

FIBRA Terrafina

CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Trust F/00939 and subsidiaries
 Condensed consolidated interim statements of changes in net assets attributable to the investors
 For the periods ended March 31, 2023 and March 31, 2022
 (Expressed in thousands of Mexican Pesos)
 (Unaudited)

	Note	Attributable to investors				
		Net contributions	Translation from functional to reporting currency	Own credit risk reserve	Retained earnings (losses)	Total net assets
Balance at January 1, 2022		\$ 18,650,342	\$ 10,319,798	\$ 157,219	\$ 4,089,202	\$ 33,216,561
Transactions with investors						
Distributions to investors	7	(321,979)	-	-	(37,119)	(359,098)
Repurchase of certificates, including transaction costs	7	(191,558)	-	-	-	(191,558)
Total transactions with investors		(513,537)	-	-	(37,119)	(550,656)
Comprehensive income						
Profit for the period		-	-	-	2,411,907	2,411,907
Other comprehensive income						
Translation from functional to reporting currency		-	(994,784)	-	-	(994,784)
Changes in the fair value adjustment on borrowings		-	-	(66,767)	-	(66,767)
Derecognition of own credit risk reserve		-	-	(12,213)	12,213	-
Total comprehensive (loss) income		-	(994,784)	(78,980)	2,424,120	1,350,356
Net assets attributable to the investors at March 31, 2022		\$ 18,136,805	\$ 9,325,014	\$ 78,239	\$ 6,476,203	\$ 34,016,261
Balance at January 1, 2023		\$ 17,871,392	\$ 8,120,766	\$ 898,950	\$ 9,709,610	\$ 36,600,718
Transactions with investors						
Distributions to investors	7	(42,819)	-	-	(280,108)	(322,927)
Total transactions with investors		(42,819)	-	-	(280,108)	(322,927)
Comprehensive income						
Profit for the period		-	-	-	1,301,910	1,301,910
Other comprehensive income						
Translation from functional to reporting currency		-	(2,402,143)	-	-	(2,402,143)
Changes from fair value adjustment on borrowings		-	-	(726,106)	-	(726,106)
Total comprehensive income (loss)		-	(2,402,143)	(726,106)	1,301,910	(1,826,339)
Net assets attributable to the investors at March 31, 2023		\$ 17,828,573	\$ 5,718,623	\$ 172,844	\$ 10,731,412	\$ 34,451,452

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

FIBRA Terrafina

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

	Note	Three months ended March 31, 2023	Three months ended March 31, 2022
Cash flows from operating activities:			
Profit (loss) for the period		\$ 1,301,910	\$ 2,411,907
Adjustments:			
Net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on investment properties	3	(189,256)	(962,785)
Net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on borrowings	3	(626,803)	(923,418)
Net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on derivative financial instruments	3	6,731	-
Bad debt expense		95	1,392
Accrued interest expense		236,487	226,295
Interest income on bank accounts		(3,110)	(700)
Share of profit from equity accounted investments	4	11,856	(3,837)
(Increase) decrease in:			
Deferred rents receivable		43,223	(14,350)
Accounts receivable		(25,831)	22,423
Recoverable taxes		(15,882)	(25,366)
Value added tax refunded		-	1,327
Prepaid expenses		(76,549)	(58,892)
Other accounts receivable		89,487	(139,656)
Increase (decrease) in:			
Tenant deposits		62,290	61,822
Accounts payable		(22,846)	(125,731)
Net cash generated from operating activities		791,802	470,431
Cash flows from investing activities:			
Improvements of investment properties		(263,598)	(221,078)
Interest income on bank accounts		3,110	700
Investments accounted using equity method	4	(38,124)	9,904
Net cash used in investing activities		(298,612)	(210,474)
Cash flows from financing activities:			
Proceeds from borrowings	6	-	1,326,943
Principal payments on borrowings	6	-	(1,800,016)
Interest paid on borrowings	6	(365,616)	(370,573)
Distributions to investors	7	(322,927)	(359,098)
Repurchase of certificates, including transaction costs	7	-	(191,558)
Net cash used in financing activities		(688,543)	(1,394,302)
Net increase (decrease) in cash and cash equivalents		(195,353)	(1,134,345)
Cash and cash equivalents at the beginning of the period		733,100	1,834,691
Exchange rate effects on cash and cash equivalents		(39,249)	(35,085)
Cash and cash equivalents at the end of the period		\$ 498,498	\$ 665,261

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

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

Notes to the condensed consolidated interim financial statements
for the period ended March 31, 2023
(Unaudited)

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

1. GENERAL INFORMATION

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

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

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

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

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

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

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

2. BASIS OF PREPARATION

(a) Compliance statement

The enclosed condensed consolidated interim financial statements have been prepared in accordance with the International Accounting Standard (“IAS”) 34 “Interim Financial Reporting” which is part of the International Financial Reporting Standards (“IFRS”) issued by the International Accounting Standard Board (“IASB”) and its interpretations, issued by the International Financial Reporting Interpretations Committee (“IFRIC”). The condensed consolidated interim financial statements do not include all the information and disclosure required in annual consolidated financial statements in accordance with IFRSs, and should be read in conjunction with the consolidated financial statements for the year ended December 31, 2022, which were prepared in accordance with IFRS.

The condensed consolidated interim financial statements have been prepared under the assumption of going concern and on a historical cost basis, except for the real estate investments included within the scope of the definition provided under International Accounting Standard (“IAS”) 40 (“Investment Properties”), derivative financial instruments, investments under the equity method of accounting and borrowings, which have been measured at fair value.

(b) Criteria and estimates

Preparation of condensed consolidated interim financial statements in accordance with IFRS requires the use of certain critical accounting estimates. It also requires management to apply its judgment in the process of applying the Trust’s accounting policies. Changes in assumptions may have a significant impact on the condensed consolidated financial statements in the period in which the assumptions change. Management believes that the underlying assumptions are appropriate. The accounting policies, judgments and estimates used in the preparation of the condensed consolidated interim financial statements are consistent with those applied in the consolidated financial statements as of and for the year ended December 31, 2022.

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

Notes to the condensed consolidated interim financial statements
for the period ended March 31, 2023
(Unaudited)

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

2. BASIS OF PREPARATION (continued)

(c) Standards and amendments to existing standards effective January 1, 2023

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

3. FAIR VALUE MEASUREMENTS

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

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

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

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

a. Investment Properties

In general terms, the fair value estimations are provided by independent real estate appraisers (members of the Appraisal Institute or an equivalent organization) on a quarterly basis for operating properties. Acquisitions are carried at purchase price and valued within a reasonable amount of time following the acquisition (typically within 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.

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

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

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

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

- Discount rate: The internal yield rate ("internal rate of return" or "IRR") is the single rate that discounts all future assets benefits to net present value. The discount rate as of March 31, 2023, and December 31, 2022, was 9.57% (ranges between 8% to 13%) for both periods.
- Market yield growth rate: Based on information gathered from surveys, as well as market experience and management's projections. Market yield growth as of March 31, 2023 and December 2022 ranges between 1% and 3% for both periods.
- Vacancy and collection loss assumptions: This is a function of the interrelationship between absorption, lease expiration, renewal probability, and estimated downtime between leases and a collection loss factor based on the relative stability and credit of the subject's tenant base. Vacancy assumption used by the Trust's management as of March 31, 2023, and December 31, 2022, was between 2% and 5%, and collection loss 1% for both years.

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

Notes to the condensed consolidated interim financial statements
for the period ended March 31, 2023
(Unaudited)

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

3. FAIR VALUE MEASUREMENTS (continued)

a. Investment Properties (continued)

Significant increases (decreases) in the discount rate, vacancy and collection assumptions would result in a significantly lower (higher) fair value measurement. However, an increase (decrease) in any of the market yield growth rate would result in a higher (lower) fair value measurement.

Unrealized gains (losses) from fair value adjustments on Investment Properties are included in the condensed consolidated interim statements of income and other comprehensive income.

b. Investments under the equity method of accounting

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

c. Borrowings

Valuation process for the Trust's borrowings:

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

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

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

The discount rate resulting from adding to the benchmark interest rate the credit risk of comparable debts, as of March 31, 2023, and December 31, 2022, ranges between 4.09% and 7.90% and 4.75% and 7.25%, respectively.

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

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

d. Derivative financial instruments

The Trust records interest rate Caps to cover the potential impacts of fluctuations in interest rates on loans payable describe in Note 6. 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.

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

Notes to the condensed consolidated interim financial statements
for the period ended March 31, 2023
(Unaudited)

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

3. FAIR VALUE MEASUREMENTS (continued)

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

Fair Value Measurements at March 31, 2023

	Cost	Amounts measured at fair value	Level 1	Level 2	Level 3
Assets:					
Investment properties	\$ 43,011,589	\$ 49,452,569	\$ -	\$ -	\$ 49,452,569
Investment accounted using equity method	162,772	529,169	-	-	529,169
Derivative financial instruments	8,782	18,100	-	18,100	-
Total assets	\$ 43,183,143	\$ 49,999,838	\$ -	\$ 18,100	\$ 49,981,738
Liabilities:					
Borrowings	\$ 16,737,345	\$ 16,085,468	\$ -	\$ 16,085,468	\$ -
Total liabilities	\$ 16,737,345	\$ 16,085,468	\$ -	\$ 16,085,468	\$ -

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	\$ -

The tables below present a reconciliation of the beginning and ending balances for all assets measured at fair value on a recurring basis using significant unobservable inputs (Level 3) for the three months ended March 31, 2023, and for the year ended December 31, 2022.

Fair value measurements using significant unobservable inputs
(Level 3)

	Beginning balance 1/1/2023	Realized and unrealized net gain (loss)	Currency translation	Acquisitions and capital expenditures	Dispositions	Ending balance 03/31/2023	Unrealized gain (loss) for the period for investmes still held at 03/31/2023
Assets:							
Investment properties	\$ 52,411,408	\$ 204,535	\$ (3,411,693)	\$ 248,319	\$ -	\$ 49,452,569	\$ 189,256
Investment accounted using equity method	539,639	(11,856)	(36,738)	48,276	(10,152)	529,169	(12,713)
Total assets	\$ 52,951,047	\$ 192,679	\$ (3,448,431)	\$ 296,595	\$ (10,152)	\$ 49,981,738	\$ 176,543

Fair value measurements using significant unobservable inputs
(Level 3)

	Beginning balance 1/1/2022	Realized and unrealized net gain (loss)	Currency translation	Acquisitions and capital expenditures	Dispositions	Ending balance 12/31/2022	Unrealized gain (loss) for the period for investmes still held at 12/31/2022
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

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

Notes to the condensed consolidated interim financial statements
for the period ended March 31, 2023
(Unaudited)

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

4. INVESTMENTS UNDER THE EQUITY METHOD OF ACCOUNTING

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

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

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.

At March 31, 2023 and December 31, 2022, the Trust held a 50% interest participation in the joint ventures contracts signed with American Industries, Avante and Monarch Member respectively.

Below is a book value activity reconciliation for the periods between January 1 to March 31, 2023, and January 1 to December 31, 2022:

	March 31, 2023				December 31, 2022			
	Fid. 2717	Fid. 3485	Fid. 3927	Total	Fid. 2717	Fid. 3485	Fid. 3927	Total
Beginning Balance	\$ 288,442	\$ 250,861	\$ 336	\$ 539,639	\$ 751,312	\$ 138,429	\$ -	\$ 889,741
Capital contributions (distributions)	1,997	28,775	7,352	38,124	(529,822)	102,357	346	(427,119)
Share of profit from equity accounted investments	3,273	(12,908)	(2,221)	(11,856)	85,755	17,382	(5)	103,132
Currency translation	(19,183)	(17,357)	(198)	(36,738)	(18,803)	(7,307)	(5)	(26,115)
Ending balance	\$ 274,529	\$ 249,371	\$ 5,269	\$ 529,169	\$ 288,442	\$ 250,861	\$ 336	\$ 539,639

5. DERIVATIVE FINANCIAL INSTRUMENTS

The Trust entered into interest rate derivatives contracts in order to manage the potential impact of interest rate fluctuations on the borrowings described in Note 6. The derivative financial instruments include interest rate Caps. 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.

For the period ending March 31, 2023, the LIBOR rate was higher than the strike price, resulting in an interest reimburse to the Trust of \$7,397. The interest reimbursement was recognized in finance costs (net) in the consolidated statements of income and other comprehensive income.

Derivative financial instruments held as of March 31, 2023 and December 31, 2022, are summarized as follows:

March 31, 2023							
Derivative type	Bank	Notional amount (USD)	Underlying variable rate	Strike price	Fair value	Inception date	Maturity date
Caps	JP Morgan	100,000	3M LIBOR	3.000%	\$ 18,100	25 de julio de 2022	23 de julio de 2023
Total					\$ 18,100		
December 31, 2022							
Derivative type	Bank	Notional amount (USD)	Underlying variable rate	Strike price	Fair value	Inception date	Maturity date
Caps	JP Morgan	100,000	3M LIBOR	3.000%	\$ 25,139	25 de julio de 2022	23 de julio de 2023
Total					\$ 25,139		

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

Notes to the condensed consolidated interim financial statements
for the period ended March 31, 2023
(Unaudited)

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

6. BORROWINGS

Borrowings include mortgage loans payable as summarized below:

Credit entity / Instrument	March 31, 2023		December 31, 2022		Interest rate (p.a.) [1],[2]	Maturity date	Terms [3]
	Principal balance at cost	Fair value	Principal balance at cost	Fair value			
BONO (2029)	\$ 9,142,437	\$ 8,490,560	\$ 9,896,911	\$ 9,082,760	Fixed – 4.962%	July, 2029	I
BBVA Term Loan	3,391,798	3,391,798	3,624,528	3,624,529	3 months Libor + 2.05% [4]	July, 2026	I
Metlife	2,715,780	2,715,780	2,904,225	2,904,225	Fixed – 4.75%	January, 2027	I [5]
BBVA RCF [6]	582,070	582,070	622,386	622,386	3 months Libor + 2.00% [4]	July, 2026 [7]	I
BBVA Promissory Note	905,260	905,260	969,217	969,217	1 month SOFR + 0.95%	December, 2023	I
Total borrowings	\$ 16,737,345	\$ 16,085,468	\$ 18,017,267	\$ 17,203,117			

[1] p.a. = per year.

[2] At March 31, 2023 and December 31, 2022, the 3 months LIBOR rates were 5.19271% and 4.76729%, respectively. At March 31, 2023 and December 31, 2022, the 1 month SOFR rates were 4.80247% and 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 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.

At March 31, 2023 and December 31, 2022, the Metlife debt were collateralized by Investment Properties with an aggregate estimated fair value of \$7,547,515 and \$7,988,168, respectively.

At March 31, 2023 and December 31, 2022, the borrowings at fair value were payable as follows:

	<1 year	1 – 3 years	>3 years	Total
March 31, 2023	\$ 1,040,137	\$ -	\$ 15,045,331	\$ 16,085,468
December 31, 2022	\$ 1,230,848	\$ -	\$ 15,972,269	\$ 17,203,117

The Trust's exposure to risk from changes in interest rates is largely related to the long-term borrowings. The Trust manages its interest rate risk through a combination of fixed and variable rate loans. In general, short-term borrowings may be subject to a floating rate, while longer-term loans are usually subject to a fixed rate.

7. NET ASSETS ATTRIBUTABLE TO THE INVESTORS

Net Assets consists of the initial contribution and the proceeds from the issued CBFI's. As of March 31, 2023, the investors' net contributions amount to \$17,828,573, which corresponds to the total contributions of investors for \$20,816,987 net of capital reimbursements amounting to \$2,988,404 and consists of 772,480,755 outstanding CBFI's.

On March 9, 2023, the Trust made distribution to the investors, which were previously approved by the Trust's Technical Committee in the amount of \$322,927. The distribution of \$322,927 was considered as follows: tax results, \$280,107 and capital reimbursement \$42,820

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

Notes to the condensed consolidated interim financial statements
for the period ended March 31, 2023
(Unaudited)

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

8. RELATED PARTIES

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

Manager

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

The amounts reimbursed for the periods ended March 31, 2023, and March 31, 2022, were \$0 for both periods.

Advisor

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

The Advisor's fee accrued for the periods ended March 31, 2023, and March 31, 2022, were \$64,086 and \$64,946, respectively.

9. COMMITMENTS AND CONTINGENCIES

In the ordinary course of business there can be various legal actions related to properties of the Trust. At March 31, 2023, 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.

10. SUBSEQUENT EVENTS

On April 25, 2023, Terrafina announced the development of two industrial properties with a combined 336,000 square feet GLA located in Apodaca, Nuevo Leon.

On April 26, 2023, the Technical Committee approved a dividend payment of \$361,110 corresponding to \$0.4675 cents per CBFÍ's.

11. AUTHORIZATION OF THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

These condensed consolidated interim financial statements were authorized for issuance on April 26, 2023, by the Audit Committee and also by Terrafina's Technical Committee.

CBRE VALUATION & ADVISORY SERVICES

AVALÚO INMOBILIARIO

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

FECHA EFECTIVA: 31 DE MARZO DEL 2023
ELABORADO PARA: FIBRA TERRAFINA TRUST
F/939

CBRE

México D.F., a 29 de marzo 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 39,595,788 pies cuadrados (3,678,568 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 marzo del 2023 es de \$2,809,815,300 dólares. De esta forma el valor de mercado al 31 de marzo del 2023 es:

Fibra Terrafina - 1Q23		
Valor de Mercado - 31 de marzo del 2023		
Concepto	Área (Pies Cuadrados)	Valor de Mercado (US \$)
274 Naves Industriales	39,595,788	\$ 2,774,331,000
13 Terrenos Excedentes	1,611,846	\$ 6,066,300
8 Reservas de Tierra + 1 Propiedad Habitacional	11,575,757	\$ 29,418,000
TOTAL		\$ 2,809,815,300

El reporte describe la metodología aplicada para el estudio, así como toda la información recabada en nuestra investigación del mercado.

El valor de mercado aquí presentado está hecho con base a los siguientes supuestos y limitaciones:

- Se considera a los inmuebles en pleno dominio y libres de cualquier tipo de gravamen.

- Se asume que toda la información proporcionada por el propietario, incluyendo contratos de arrendamiento, "rent rolls", área de los edificios, gastos, etc. es veraz. Si en algún momento se nos provee información que indique diferencias significativas con lo considerado, nos reservamos el derecho de modificar el reporte y sus resultados de ser necesario.
- La información proporcionada por terceros, en la cual está basado este reporte, es considerada confiable pero no nos hacemos responsables por la veracidad de la misma. Ninguna garantía está dada con respecto a la veracidad y exactitud de la información, sin embargo, el máximo esfuerzo fue realizado para comprobar su veracidad. Si en algún momento se nos provee información que indique diferencias significativas con lo considerado, nos reservamos el derecho de modificar el reporte y sus resultados de ser necesario.
- No hemos realizado un estudio de impacto ambiental ni de calidad del suelo y por lo tanto, no ofrecemos ninguna garantía con respecto a estos temas.
- Asumimos que la condición física y el estado de conservación de las propiedades en la fecha efectiva de valuación es similar al observado en la fecha de inspección. Nos reservamos el derecho de modificar este reporte y sus resultados si en algún momento se detectan deficiencias o deterioro de las propiedades que pudieran alterar el resultado de esta valuación.
- Este reporte representa nuestro análisis, objetivo y profesional de las propiedades en cuestión.
- El análisis de las propiedades industriales se concluyó en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, utilizando un tipo de cambio de 19.3615 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