



SEGUNDO TRIMESTRE 2023

REPORTE DE RESULTADOS



Contactos:

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

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

Disclaimer

Ciudad de México, 20 de julio 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 del segundo trimestre 2023 (2T23).

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

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

Hechos Destacados Operativos y Financieros al 30 de junio de 2023

OPERATIVOS

- La **tasa de ocupación** al 30 de junio de 2023 fue del 97.3%, un incremento de 100 puntos base comparado con el segundo trimestre del 2022 (2T22).
- La **tasa de renovación** del 2T23 fue del 94.8%, un incremento de 405 puntos base comparado con el 2T22.
- La **renta promedio** por pie cuadrado de los contratos cerrados al 2T23 fue US\$6.58 con un *leasing spread* de 29.8%, comparado con los últimos doce meses.
- En el 2T23, Terrafina registró un total de 40.0 millones de pies cuadrados (mpc) de **Área Rentable Bruta** (ARB) integrada por 278 propiedades y 288 inquilinos.
- El total de **actividades por arrendamiento** del 2T23 fue de 1.9 mpc, de los cuales 34.2% corresponden a nuevos contratos, 55.7% a renovaciones y 10.1% a renovaciones anticipadas. Esta actividad se concentró en la región Norte con un 49.8%, en el Bajío con 34.0% y en la región Centro, 16.2%.

FINANCIEROS

- La **cobranza neta** del 2T23 (ingresos por rentas – ingresos no cobrados + ingresos cobrados) fue de US\$54.0 millones, un incremento de 10.4% o US\$5.1 millones, comparado con el 2T22.
- Los **ingresos por rentas** del 2T23 fueron US\$53.9 millones, un incremento de 10.6% o US\$5.1 millones comparado con el 2T22.
- El **Ingreso Operativo Neto (ION)** del 2T23 fue US\$50.8 millones, y representan un incremento de 8.7% o US\$4.1 millones comparado con el 2T22.
- El **margen ION** fue 93.0% en el 2T23, una disminución de 39 puntos base, comparado el 2T22.
- La **UAFIDA** del 2T23 alcanzó US\$44.5 millones, un incremento de 7.8% o US\$3.2 millones comparado con el 2T22.
- El **margen UAFIDA** del 2T23 fue de 81.5%, una disminución de 108 puntos base comparado con el 2T22.

- Los **fondos disponibles para la operación (FFO)** del 2T23 fueron US\$32.5 millones, un incremento de 4.0% o US\$1.3 millones comparado con el 2T22.
- El **margen FFO** en el 2T23 fue de 59.5%, disminución de 297 puntos base comparado con el 2T22.
- Los **fondos disponibles para la operación ajustados (AFFO)** del 2T23 alcanzaron US\$27.5 millones, un incremento de 1.2% o US\$0.3 millones comparado con el 2T22.
- El **margen AFFO** en el 2T23 fue de 50.3%, decremento de 393 puntos base, comparado con el 2T22.
- El monto total de **distribuciones** para el 2T23 fue de US\$19.3 millones. Como resultado, Terrafina distribuirá Ps.0.4425 por CBFi (US\$0.0250 por CBFi) como pago de distribuciones correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de abril y el 30 de junio de 2023. Tomando en cuenta el precio promedio del 2T23 de US\$1.86 (Ps.32.85), se obtuvo un retorno por distribución anualizado (*dividend yield*) de 5.4%.

Resultados Operativos y Financieros

Operativos	jun23	jun22	Var.
Número de Propiedades Desarrolladas	278	275	3
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc) ¹	40.0	39.0	1.0
Reserva Territorial (mpc)	3.9	4.9	-1.0
Tasa de Ocupación ²	97.3%	96.3%	100 pb
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.78	5.49	0.29
Plazo Promedio Remanente de Renta (años)	3.6	3.6	0.0
Tasa de Renovación ³	94.8%	90.7%	405 pb

Financieros Trimestrales	2T23	2T22	Var.			
				fx	2T23	2T22
				17.6987	20.0519	
Cobranza Neta ⁴	956.9	980.8	-2.4%	54.0	48.9	10.4%
Ingresos por Rentas ⁵	954.2	977.1	-2.3%	53.9	48.7	10.6%
Otros Ingresos Operativos	9.9	18.7	-47.0%	0.6	0.9	-39.8%
Ingresos base de efectivo ⁶	967.0	1,002.2	-3.5%	54.6	50.0	9.2%
Ingresos base de efectivo + reembolsos mejoras inquilinos ⁷	970.0	1,006.2	-3.6%	54.8	50.2	9.1%
Ingresos Netos	960.7	1,006.4	-4.5%	54.2	50.2	8.1%
Ingreso Operativo Neto (ION)*	899.6	936.4	-3.9%	50.8	46.7	8.7%
Margen ION	93.0%	93.4%	-39 pb	93.0%	93.4%	-39 pb
UAFIDA ^{8*}	788.2	827.8	-4.8%	44.5	41.3	7.8%
Margen UAFIDA	81.5%	82.6%	-108 pb	81.5%	82.6%	-108 pb
Flujo de la Operación (FFO)*	575.6	626.4	-8.1%	32.5	31.2	4.0%
Margen FFO	59.5%	62.5%	-297 pb	59.5%	62.5%	-297 pb
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)*	488.3	545.4	-10.5%	27.5	27.2	1.2%
Margen AFFO	50.3%	54.2%	-393 pb	50.3%	54.2%	-393 pb
Distribuciones	341.8	381.8	-10.5%	19.3	19.0	1.4%
Distribuciones por CBF ⁹	0.4425	0.4931	-10.3%	0.0250	0.0246	1.7%

Balance General	jun23	mar22	Var.			
				fx	jun23	mar22
				17.0720	18.1052	
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	473.4	498.5	-5.0%	27.7	27.5	0.7%
Propiedades de Inversión	47,716.9	49,452.6	-3.5%	2,795.0	2,731.4	2.3%
Reserva de Terrenos	357.8	452.8	-21.0%	21.0	25.1	-16.5%
Deuda Total	15,674.3	16,085.5	-2.6%	918.1	888.4	3.3%
Deuda Neta	15,200.9	15,587.0	-2.5%	890.4	860.9	3.4%

Métricas por Certificado	2T23	2T22	Var.	0	2T23	2T22	Var.
Promedio de Certificados (millones)	772.5	774.3	-0.2%		772.5	774.3	-0.2%
ION por Certificado	1.1646	1.2094	-3.7%		0.0657	0.0603	9.0%
UAFIDA por Certificado	1.0204	1.0692	-4.6%		0.0576	0.0533	8.0%
FFO por Certificado	0.7452	0.8090	-7.9%		0.0421	0.0403	4.2%
AFFO por Certificado	0.6321	0.7044	-10.3%		0.0356	0.0351	1.4%

(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 de 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 2T23" 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

La primera mitad del 2023 fue de grandes resultados operativos y financieros para Terrafina. Alcanzamos un nuevo nivel récord histórico en ocupación del 97.3%, gracias a una sólida actividad de arrendamiento en el trimestre. El sector de bienes raíces industriales continúa beneficiándose de la alta demanda de espacios para manufactura para la exportación que han generado una gran cantidad de jugadores multinacionales que operan en México. Por otro lado, las renovaciones de contratos se mantuvieron con incrementos en rentas de doble dígito, siendo la región del Bajío la que logró ver un mayor crecimiento, principalmente en los mercados de Guadalajara y Querétaro. Esperamos que esta tendencia siga beneficiando las operaciones de Terrafina en la región, donde en el segundo trimestre aumentamos la ocupación a un nivel del 89.8%.

La tasa de renovación del trimestre alcanzó el 94.8%, con la firma de contratos que cubren un total de 1.9 mpc. De ellos, 34% correspondieron a nuevos contratos, 56% a renovaciones y 10% a renovaciones anticipadas. La región Norte sigue siendo la más representativa en cuanto a la actividad de arrendamiento, acumulando el 50% del área rentada. Esto fue impulsado por inquilinos en los sectores automotriz y de electrónicos. Esto fue seguido por 34% del área rentada en la región del Bajío donde, como mencionamos anteriormente, destacó el mercado de Guadalajara con inquilinos en el sector de logística. El 16% restante se firmó en la región Centro, con Cuautitlán Izcalli registrando la principal actividad.

La renta promedio efectiva durante el segundo trimestre fue de US\$6.58 por pie cuadrado. Esto implicó un *leasing spread* de 29.8%, resultado de los esfuerzos en las negociaciones de contratos. Esperamos seguir viendo esta tendencia en las rentas en lo que resta del año 2023.

En cuanto a los principales indicadores financieros, la cobranza neta del trimestre fue de US\$54.0 millones. Esto implica un incremento de 10.4% comparado con el 2T22. Los ingresos por rentas aumentaron 10.6% año contra año, a US\$53.9 millones. El ION fue US\$50.8 millones, con un margen de 93.0%. El UAFIDA cerró en US\$44.5 millones, con un margen de 81.5%. Generamos US\$32.5 millones de Fondos de la Operación (FFO) con un margen del 59.5%. Las distribuciones totales fueron US\$19.3 millones, equivalente a US\$0.0250 por CBFi. Esto resultó en una tasa de dividendo anualizada del 5.4%, tomando en cuenta el precio promedio del CBFi durante el trimestre. Cerramos con un balance de efectivo de US\$27.7 millones y un nivel de apalancamiento del 32.3% (deuda total a costo entre activos totales).

Me siento muy orgulloso también de la exitosa ejecución de una nueva línea de crédito sustentable que anunciamos recientemente. Además de que los términos financieros nos favorecen, creemos que su emisión es evidencia adicional de nuestro compromiso con la sostenibilidad. Seguiremos trabajando para fortalecer a Terrafina tanto en lo financiero, como en lo sostenible.

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 30 de junio de 2023)</i>				
# Propiedades	195	54	29	278
# de Arrendatarios	189	60	39	288
ARB (mpc)	25.9	8.0	6.1	40.0
Reserva de Terrenos (mpc)	1.0	0.2	2.7	3.9
Tasa de Ocupación	99.2%	89.8%	99.1%	97.3%
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.67	5.61	6.46	5.78
% Renta Base Anualizada	64.73%	18.02%	17.25%	100.00%

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management



Actividades de arrendamiento	2T23	2T22	Var.
Portafolio Operativo (mpc):			
Renovaciones	1.1	0.6	0.5
Renovaciones Anticipadas	0.2	0.3	-0.1
Nuevos Arrendamientos	0.6	1.0	-0.3
Pies Cuadrados Totales de Arrendamientos Firmados	1.9	1.9	0.0

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management

Cambio en Renta Arrendamientos	2T23
Norte	
Número de Renovaciones	11
ARB (mpc)	0.7
Renta Promedio Efectiva / Pie Cuadrado (dólares) ¹	6.31
Cambio en la Renta Promedio Efectiva ²	11.8%
Bajío	
Número de Renovaciones	6
ARB (mpc)	0.4
Renta Promedio Efectiva / Pie Cuadrado (dólares)	6.47
Cambio en la Renta Promedio Efectiva	41.7%
Centro	
Número de Renovaciones	3
ARB (mpc)	0.2
Renta Promedio Efectiva / Pie Cuadrado (dólares)	7.54
Cambio en la Renta Promedio Efectiva	30.3%
Total	
Número de Renovaciones	20
ARB (mpc)	1.3
Renta Promedio Efectiva / Pie Cuadrado (dólares)	6.58
Cambio en la Renta Promedio Efectiva	29.8%

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

(2) Cambio porcentual anual de los contratos renovados.

Resumen Operativo (continuación)

Ocupación y Rentas por Región	Tasa de Ocupación	Renta Prom. / Pie Cuadrado (dólares)
<i>(al 30 de junio de 2023)</i>		
Norte	99.2%	5.67
Baja California	100.0%	6.61
Tijuana	100.0%	6.61
Sonora	82.8%	4.57
Hermosillo	82.8%	4.57
Chihuahua	99.8%	5.57
Camargo	100.0%	3.84
Casas Grandes	100.0%	4.54
Chihuahua	99.6%	5.57
Ciudad Juárez	100.0%	5.52
Delicias	100.0%	6.52
Coahuila	98.2%	5.73
Arteaga	100.0%	5.48
Monclova	100.0%	4.72
Ramos Arizpe	97.4%	5.92
Saltillo	100.0%	4.85
Derramadero	100.0%	7.15
San Pedro de las Colinas	89.3%	2.97
Torreón	100.0%	4.48
Nuevo León	99.9%	5.87
Apodaca	100.0%	7.07
Monterrey	99.9%	5.68
Tamaulipas	100.0%	5.29
Reynosa	100.0%	5.29
Durango	100.0%	6.11
Durango	100.0%	6.72
Gómez Palacio	100.0%	3.33
Bajío	89.8%	5.61
San Luis Potosí	84.4%	5.27
San Luis Potosí	84.4%	5.27
Jalisco	99.4%	6.53
Guadalajara	99.4%	6.53
Aguascalientes	100.0%	4.58
Aguascalientes	100.0%	4.58
Guanajuato	92.6%	5.40
Celaya	100.0%	6.12
Irapuato	81.8%	5.91
Silao	96.5%	5.13
Querétaro	87.7%	5.49
Querétaro	87.7%	5.49
Centro	99.1%	6.46
Estado de México	99.0%	6.56
Cuautitlán Izcalli	100.0%	6.63
Huehuetoca	100.0%	5.26
Toluca	93.9%	6.51
Ciudad de México	100.0%	11.24
Azcapotzalco	100.0%	11.24
Tabasco	100.0%	5.53
Villahermosa	100.0%	5.53
Total	97.3%	5.78

Vencimientos y Renovaciones por Región	Vencimientos (número de contratos)	% Total de Vencimientos	Renovaciones (número de contratos)	% Total de Renovaciones
<i>(al 30 de junio de 2023)</i>				
Norte	10	55.6%	8	80.0%
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	9	50.0%	8	88.9%
Camargo	0	0.0%	0	0.0%
Casas Grandes	0	0.0%	0	0.0%
Chihuahua	3	16.7%	3	100.0%
Ciudad Juárez	6	33.3%	5	83.3%
Delicias	0	0.0%	0	0.0%
Coahuila	0	0.0%	0	0.0%
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	0	0.0%	0	0.0%
San Pedro de las Colinas	0	0.0%	0	0.0%
Torreón	0	0.0%	0	0.0%
Nuevo León	1	5.6%	0	0.0%
Apodaca	0	0.0%	0	0.0%
Monterrey	1	5.6%	0	0.0%
Tamaulipas	0	0.0%	0	0.0%
Reynosa	0	0.0%	0	0.0%
Durango	0	0.0%	0	0.0%
Durango	0	0.0%	0	0.0%
Gómez Palacio	0	0.0%	0	0.0%
Bajío	5	27.8%	3	60.0%
San Luis Potosí	0	0.0%	0	0.0%
San Luis Potosí	0	0.0%	0	0.0%
Jalisco	4	22.2%	3	75.0%
Guadalajara	4	22.2%	3	75.0%
Aguascalientes	0	0.0%	0	0.0%
Aguascalientes	0	0.0%	0	0.0%
Guanajuato	0	0.0%	0	0.0%
Celaya	0	0.0%	0	0.0%
Irapuato	0	0.0%	0	0.0%
Silao	0	0.0%	0	0.0%
Querétaro	1	5.6%	0	0.0%
Querétaro	1	5.6%	0	0.0%
Centro	3	16.7%	3	100.0%
Estado de México	2	11.1%	2	100.0%
Cuautitlán Izcalli	0	0.0%	0	0.0%
Huehuetoca	0	0.0%	0	0.0%
Toluca	2	11.1%	2	100.0%
Ciudad de México	1	5.6%	1	100.0%
Azcapotzalco	1	5.6%	1	100.0%
Tabasco	0	0.0%	0	0.0%
Villahermosa	0	0.0%	0	0.0%
Total	18	100.0%	14	77.8%

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management

DESEMPEÑO OPERATIVO 2T23

Composición por Diversificación Geográfica

La diversificación geográfica de las propiedades de Terrafina al 2T23 (con base en el ARB) es la siguiente: 64.7% en la región Norte, 20.1% en la región Bajío y 15.2% en la región Centro.

Diversificación Geográfica por Región y Estado	2T23	% del ARB Total al 2T23	2T22	% del ARB Total al 2T22
Norte	25.90	64.7%	24.90	63.8%
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	15.35	38.4%	14.49	37.1%
Chihuahua	6.10	15.3%	6.02	15.4%
Ciudad Juárez	8.61	21.5%	7.84	20.1%
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	15.5%	6.20	15.9%
Arteaga	0.45	1.1%	0.44	1.1%
Monclova	0.35	0.9%	0.35	0.9%
Ramos Arizpe	3.70	9.3%	3.70	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	4.0%
Tamaulipas	0.47	1.2%	0.47	1.2%
Reynosa	0.47	1.2%	0.47	1.2%
Durango	0.38	0.9%	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	20.1%	8.04	20.6%
San Luis Potosí	3.33	8.3%	3.33	8.5%
San Luis Potosí	3.33	8.3%	3.33	8.5%
Jalisco	1.65	4.1%	1.64	4.2%
Guadalajara	1.65	4.1%	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	3.9%	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	2.5%	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	15.2%	6.06	15.6%
Estado de México	5.39	13.5%	5.39	13.8%
Cuautitlán Izcalli	4.26	10.6%	4.26	10.9%
Toluca	0.90	2.3%	0.90	2.3%
Huehuetoca	0.22	0.6%	0.22	0.6%
Ciudad de México	0.02	0.1%	0.02	0.1%
Azcapotzalco	0.02	0.1%	0.02	0.1%
Tabasco	0.65	1.6%	0.65	1.7%
Villahermosa	0.65	1.6%	0.65	1.7%
Total	40.01	100.0%	39.01	100.0%

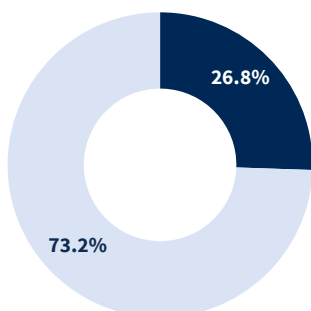
Área rentable bruta total en millones de pies cuadrados. No incluye área rentable potencial de reservas de tierra.
Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

Composición por Uso de la Propiedad

Al cierre del 2T23, la participación de propiedades dedicadas a la manufactura fue de 73.2%, mientras que logística y distribución fue de 26.8%

Diversificación por Uso de Propiedad al 2T23

(como % del ARB arrendado)



■ Distribución ■ Manufactura

Diversificación por Uso de Propiedad	2T23	2T22	Var.
Distribución	26.8%	26.3%	47 pb
Manufactura	73.2%	73.7%	-47 pb

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management

Composición por sectores

Al 30 de junio de 2023, la diversificación de arrendatarios por actividad industrial fue la siguiente:

Diversificación por Sector Industrial	2T23	2T22	Var.
Automotriz	34.9%	34.2%	69 pb
Bienes industriales	19.9%	21.3%	-132 pb
Bienes de consumo	11.4%	11.7%	-25 pb
Logística y Comercio	13.2%	12.0%	126 pb
Aeroespacial	9.0%	9.6%	-51 pb
Bienes de Consumo No Duraderos	2.1%	2.2%	-8 pb
Electrónica	9.4%	9.1%	21 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 2T23, el porcentaje de los ingresos de Terrafina que representa su principal cliente fue de 3.2%, mientras que para sus 10 y 20 clientes principales fue de 18.7% y 28.9%, respectivamente.

Clientes Principales	Pies Cuadrados en Arrendamiento (millones)	% del Total de ARB	% del Total de Ingresos
<i>(Al 30 de junio de 2023)</i>			
Cliente Principal	1.43	3.7%	3.2%
10 Clientes Principales	7.43	19.1%	18.7%
20 Clientes Principales	11.39	29.3%	28.9%

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management

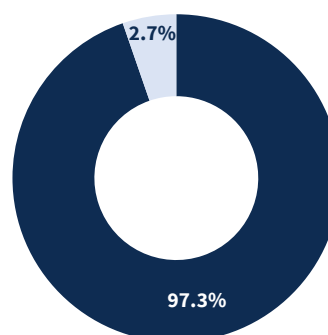
Ocupación

La ocupación al cierre del 2T23 fue de 97.3%, un incremento de 100 puntos base comparado con el segundo trimestre de 2022. Es importante mencionar que este indicador refleja el nivel de ocupación al cierre del trimestre.

Ocupación	2T23	2T22	Var.
ARB Arrendado	97.3%	96.3%	100 pb
ARB Disponible	2.7%	3.7%	-98 pb
Cartas de Intención Firmadas	0.0%	0.0%	0 pb
Total	100.0%	100.0%	

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management

Ocupación al 2T23
(como % del ARB Total)



■ ARB Arrendado ■ ARB Disponible ■ Cartas de Intención Firmadas

Vencimiento de Contratos de Arrendamiento

Al cierre del 2T23, Terrafina mantenía un total de 288 inquilinos bajo contratos de arrendamiento. Estos contratos se caracterizan por tener vencimientos promedio de entre tres a cinco años para actividades de logística y distribución, y de cinco a siete años para manufactura. En promedio, los vencimientos por año (como porcentaje del total de rentas anuales) se mantienen en niveles entre 9.0% al 18.2% para los próximos cinco años.

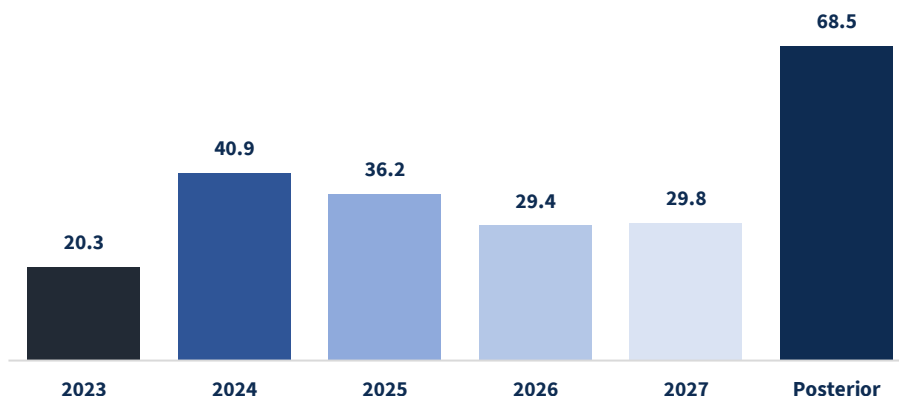
A continuación, se muestra el desglose de vencimientos de Terrafina para los siguientes años:

	Renta Base Anual <i>(millones de dólares)</i>	% del Total	Ocupación de Pies Cuadrados <i>(millones)</i>	% del Total
2023	20.3	9.0%	3.53	9.1%
2024	40.9	18.2%	7.23	18.6%
2025	36.2	16.1%	6.23	16.0%
2026	29.4	13.1%	4.76	12.2%
2027	29.8	13.3%	5.30	13.6%
Posterior	68.5	30.4%	11.88	30.5%

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:

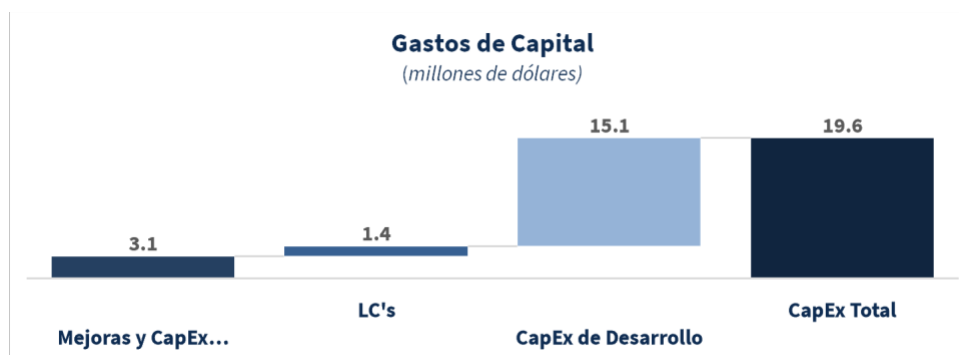
- 1) Recursos utilizados para las mejoras a las propiedades que arriendan los inquilinos, así como el CapEx recurrente para el mantenimiento de propiedades.
- 2) Comisiones pagadas a los agentes inmobiliarios (LC's) y administradores.
- 3) CapEx para nuevos desarrollos, que por su naturaleza generalmente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

En el 2T23, el total de inversión en mejoras de los inquilinos y CapEx recurrente de Terrafina fue de US\$3.1 millones. A continuación se muestra el desglose del CapEx total para el 2T23:

Gastos de Capital (CapEx)	2T23 <i>(millones de pesos)</i>	2T23 <i>(millones de dólares)</i>
Mejoras y CapEx Recurrente	54.0	3.1
LC's	25.0	1.4
CapEx de Desarrollo	264.8	15.1
CapEx Total	343.8	19.6

Los gastos para el mantenimiento de propiedades vacantes son incluidos en la cuenta de Mejoras de los Inquilinos y CAPEX Recurrente. (1) Gastos de capital para expansiones/nuevos desarrollos.

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management



Nuevos Desarrollos

En la siguiente tabla se muestra el avance de los desarrollos al cierre del 2T23 que se han anunciado y continúan en proceso de construcción:

Actividad de Nuevos Desarrollos	Región	ARB (msf)	Inversión <i>(millones de dólares)</i>	ION 12M Estimado <i>(millones de dólares)</i>	Rendimiento Estimado del Desarrollo	% 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%	98%	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%	83%	4T22	3T23
Built-to-Suit	Norte	0.03	1.5	0.2	12.6%	30%	4Q21	3T23
Especulativo	Norte	0.07	2.2	0.2	9.8%	5%	2T23	
Especulativo	Norte	0.27	8.5	0.8	9.8%	5%	2T23	
Total		1.67	80.9	8.9	10.7%			

Reservas Territoriales

Al 30 de junio de 2023, Terrafina cuenta con cuatro propiedades de reserva territorial que equivalen a 3.9 mpc de ARB para futuros desarrollos de propiedades industriales.

La distribución de las reservas territoriales al 30 de junio 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 30 de junio de 2023)</i>					
Norte	0.97	161.7	9.5	189.7	11.1
Bajo	0.18	12.2	0.7	16.4	1.0
Centro	2.74	500.1	29.3	151.8	8.9
Total Portafolio de Terrenos	3.89	674.0	39.5	357.8	21.0

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management y Fund Accounting

DESEMPEÑO FINANCIERO AL 2T23

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 2T23 (Ps.17.6987/dólar) mientras que en el balance general, se utiliza el tipo de cambio al cierre al 30 de junio de 2023(Ps.17.0720/dólar).

Terrafina se apega a las mejores prácticas contables poniendo a disposición de la comunidad financiera el cálculo de información relevante para la medición del desempeño de los resultados de la FIBRA (REIT por sus siglas en inglés). A lo largo de la siguiente sección de desempeño financiero, se ponen a disposición estos cálculos adicionales. Es importante considerar que estas métricas no deben ser consideradas de manera aislada para la medición de resultados y se recomienda analizar en conjunto con las métricas reconocidas por las NIIF.

Dentro de estos cálculos adicionales se encuentra el Ingreso Operativo Neto (ION), Utilidad Antes de Gastos Financieros, Impuestos, Depreciación y Amortización (UAFIDA), Fondos de la Operación (FFO) y Fondos de la Operación Ajustados (AFFO). El desglose de dichos cálculos está disponible a lo largo de este documento.

Se recomienda revisar los diferentes Anexos como referencia de la integración de diversas cuentas de los estados de resultados de Terrafina. Esta información está disponible en la sección final del reporte de resultados.

El desempeño pasado no garantiza ni es un indicador seguro del desempeño futuro.

Mismas Propiedades

La siguiente tabla muestra la información destacada y resultados consolidados de Terrafina sobre el comparativo mismas propiedades para el 2T23:

	Consolidado 2T23	Mismas Propiedades ¹ 2T23	Var.
Número de Propiedades	278	275	3
Tasa de Ocupación	97.3%	97.3%	5 pb
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc)	40.0	39.0	1.0
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.78	5.76	0.02

	Consolidado 2T23	Mismas Propiedades ¹ 2T23	Var.	Consolidado 2T23	Mismas Propiedades ¹ 2T23	Var.
	(millones de pesos excepto donde se indique)			(millones de dólares excepto donde se indique)		
Cobranzas Netas	956.9	926.0	3.3%	54.0	52.3	3.3%
Ingresos por Rentas	954.2	923.3	3.3%	53.9	52.1	3.4%
Ingresos Operativos Netos (ION)	899.6	872.9	3.1%	50.8	49.3	3.1%
Margen ION	93.0%	93.3%	-24 pb	93.0%	93.3%	-24 pb
UAFIDA	788.2	763.9	3.2%	44.5	43.1	3.2%
Margen UAFIDA	81.5%	81.6%	-12 pb	81.5%	81.6%	-12 pb
FFO	575.6	551.3	4.4%	32.5	31.1	4.4%
Margen FFO	59.5%	61.1%	-159 pb	59.5%	58.9%	61 pb
AFFO	488.3	464.4	5.1%	27.5	26.2	5.2%
Margen AFFO	50.3%	51.4%	-112 pb	50.3%	50.2%	2 pb
Distribuciones por CBFi (pesos)	0.4425	0.4208	5.1%	0.0250	0.0237	5.4%

(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 2T23, Terrafina registró US\$54.0 millones en cobranza netas, un incremento de 10.4% o US\$5.1 millones comparado con el 2T22. 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 2T23, Terrafina registró US\$53.9 millones en ingresos por rentas, un incremento de 10.6% o US\$5.1 millones comparado con el 2T22.

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

Otros Ingresos Operativos

En el 2T23, se registraron US\$0.6 millones de otros ingresos operativos, un decremento de 39.8%, o US\$0.4 millones comparado con el 2T22.

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 2T23 alcanzaron US\$54.2 millones, un incremento de US\$4.0 millones o 8.0%, respecto al 2T22.

Ingresos	2T23	2T22	Var. %	2T23	2T22	Var. %
Cobranza Neta ¹	956.9	980.8	-2.4%	54.0	48.9	10.4%
Ingresos por Rentas	954.2	977.1	-2.3%	53.9	48.7	10.6%
Ingresos No Cobrados del Trimestre	-50.2	-50.7	-1.0%	-2.8	-2.5	10.8%
Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	52.9	54.4	-2.8%	2.9	2.7	8.3%
Ingresos Devengados ²	-3.4	10.6	-132.2%	-0.2	0.5	-136.0%
Otros Ingresos Operativos	9.9	18.7	-47.0%	0.6	0.9	-39.8%
Gastos Reembolsables como Ingresos ³	4.2	5.8	-26.7%	0.2	0.3	-16.8%
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	3.0	4.0	-24.6%	0.2	0.2	-14.4%
Otros Ingresos No Monetarios	2.6	8.9	-70.3%	0.2	0.4	-66.2%
Ingresos Netos ⁴	960.7	1,006.4	-4.5%	54.2	50.2	8.1%

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

Fuente: 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 2T23 fueron US\$7.3 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 2T23, Terrafina registró US\$50.8 millones de ION, un incremento de US\$4.1 millones o 8.7% comparado con el 2T22. El margen ION disminuyó 39 puntos base para ubicarse en 93.0% comparado con 93.4% del 2T22.

La siguiente tabla muestra el cálculo del ION para el 2T23:

Ingreso Operativo Neto	2T23	2T22	Var. %	2T23	2T22	Var. %
Cobranza Neta ¹	956.9	980.8	-2.4%	54.0	48.9	10.4%
Otros Ingresos Operativos ²	10.0	21.4	-53.1%	0.6	1.1	-46.5%
Ingresos Netos para el Cálculo del ION	967.0	1,002.2	-3.5%	54.6	50.0	9.2%
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes	-4.5	-6.1	-25.6%	-0.3	-0.3	-15.8%
Impuestos Propiedad	-24.1	-20.3	18.4%	-1.4	-1.0	33.8%
Comisión por Administración de Propiedad	-19.2	-19.3	-0.7%	-1.1	-1.0	12.3%
Electricidad	-0.9	-1.2	-22.4%	-0.1	-0.1	-11.3%
Seguros Propiedad	-9.5	-9.3	2.6%	-0.5	-0.5	16.2%
Seguridad	-5.9	-6.2	-4.2%	-0.3	-0.3	8.9%
Otros Gastos Operativos	-3.1	-3.4	-7.9%	-0.2	-0.2	4.3%
Gastos Operativos de Bienes Raíces para el Cálculo del ION	-67.3	-65.8	2.3%	-3.8	-3.3	15.7%
Ingreso Operativo Neto ³	899.6	936.4	-3.9%	50.8	46.7	8.7%
Margen ION	93.0%	93.4%	-39 pb	93.0%	93.4%	-39 pb

(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) 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 2T23 fueron US\$6.5 millones, un incremento de 18.0% o US\$1.0 millones comparado con el 2T22.

La integración de las comisiones y gastos de administración del 2T23 fue la siguiente:

Comisiones y Gastos de Admón.	2T23	2T22	Var. %	2T23	2T22	Var. %
Comisión por Asesoría ¹	-63.0	-66.0	-4.5%	-3.6	-3.3	8.2%
Servicios Profesionales y de Consultoría	-14.9	-12.9	15.8%	-0.8	-0.6	31.0%
Sueldos, Honorarios de Admón. y Otros Gastos	-37.2	-31.6	17.6%	-2.1	-1.6	33.1%
Total Comisiones y Gastos de Admón.	-115.2	-110.5	4.2%	-6.5	-5.5	18.0%

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

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

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

En el 2T23, la UAFIDA aumentó US\$3.2 millones o 7.8% comparado con 2T22, acumulando US\$44.5 millones. El margen UAFIDA fue de 81.5%, un decremento de 108 puntos base, comparado con el 2T22.

La siguiente tabla muestra el cálculo de la UAFIDA para el cierre del 2T23:

UAFIDA	2T23	2T22	Var. %	2T23	2T22	Var. %
Cobranza Neta ¹	956.9	980.8	-2.4%	54.0	48.9	10.4%
Otros Ingresos Operativos ²	10.0	21.4	-53.1%	0.6	1.1	-46.5%
Gastos de Bienes Raíces	-71.9	-72.6	-1.0%	-4.1	-3.6	12.1%
Gastos Operativos de Bienes Raíces para Cálculo del ION	-67.3	-65.8	2.3%	-3.8	-3.3	15.7%
Publicidad	-0.1	-0.1	-	0.0	0.0	-
Gastos Admón. Seguros Propiedad	-0.7	-0.9	-20.0%	0.0	0.0	-9.5%
Otros Gastos Admón. Bienes Raíces	-3.7	-5.7	-34.6%	-0.2	-0.3	-26.0%
Comisiones y Gastos Admón.	-106.9	-101.8	5.0%	-6.0	-5.1	18.8%
Comisión del Asesor Externo	-63.0	-66.0	-4.5%	-3.6	-3.3	8.2%
Comisiones Legales, Admón. y Profesionales	-25.3	-23.0	10.0%	-1.4	-1.1	24.4%
Honorarios del Fiduciario	-2.4	-2.4	-1.4%	-0.1	-0.1	11.7%
Sueldos	-14.1	-9.0	56.8%	-0.8	-0.4	77.3%
Otros Gastos	-2.1	-1.5	43.3%	-0.1	-0.1	62.8%
UAFIDA³	788.2	827.8	-59.5%	44.5	41.3	7.8%
<i>Margen UAFIDA</i>	<i>81.5%</i>	<i>82.6%</i>	<i>-108 pb</i>	<i>81.5%</i>	<i>82.6%</i>	<i>-108 pb</i>

(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 2T23 fue de US\$12.6 millones, un incremento del 15.6% o US\$1.7 millones comparado con el 2T22.

Costo Financiero	2T23	2T22	Var. %	2T23	2T22	Var. %
Intereses Financieros	-218.0	-202.6	7.6%	-12.3	-10.1	21.9%
Gastos de Deuda	-9.9	-16.6	-40.3%	-0.6	-0.8	-31.3%
Recurrente	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-
No Recurrente	-9.9	-16.6	-40.3%	-0.6	-0.8	-31.3%
Productos Financieros	5.4	1.1	401.8%	0.3	0.1	470.8%
Total	-222.6	-218.1	2.0%	-12.6	-10.9	15.6%

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

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

Para el 2T23, el FFO aumentó US\$1.3 millones o 4.0% comparado con el 2T22 para alcanzar los US\$32.5 millones. El margen FFO fue de 59.5%, una disminución de 297 puntos base respecto al 2T22. Adicionalmente, el AFFO para el 2T23 fue de US\$27.5 millones, aumentando US\$0.3 millones o 1.2% comparado con el 2T22. El margen AFFO registrado fue de 50.2%, un decremento de 393 puntos base respecto al 2T22.

Fondos de la Operación (FFO)	2T23	2T22	Var. %	2T23	2T22	Var. %
UAFIDA	788.2	827.8	-4.8%	44.5	41.3	7.8%
Costo Financiero ¹	-212.6	-201.5	5.5%	-12.0	-10.0	19.5%
Fondos de la Operación (FFO)	575.6	626.4	-8.1%	32.5	31.2	4.0%
<i>Margen FFO</i>	<i>59.5%</i>	<i>62.5%</i>	<i>-297 pb</i>	<i>59.5%</i>	<i>62.5%</i>	<i>-297 pb</i>
Mejoras de los Inquilinos	-54.0	-46.1	17.3%	-3.1	-2.3	33.4%
Comisiones de Arrendamiento	-25.0	-26.2	-4.6%	-1.4	-1.3	9.4%
Otros No Recurrentes ²	-8.3	-8.7	-4.5%	-0.5	-0.4	8.3%
Fondos de la Operación Ajustado (AFFO)	488.3	545.4	-10.5%	27.5	27.2	1.2%
<i>Margen AFFO</i>	<i>50.3%</i>	<i>54.2%</i>	<i>-393 pb</i>	<i>50.3%</i>	<i>54.2%</i>	<i>-393 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	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23	Var. (2T23 -2T22)
CBFIs en Circulación (millones de CBFIs)	774.3	772.5	772.5	772.5	772.5	-0.2%
Fondos de la Operación (FFO) (millones de pesos)	626.4	609.4	598.0	572.0	575.6	-8.1%
FFO por CBFi (pesos)	0.8090	0.7889	0.7741	0.7405	0.7452	-7.9%
Fondos de la Operación (FFO) (millones de dólares)	31.2	30.1	30.4	30.6	32.5	4.0%
FFO por CBFi (dólares)	0.0403	0.0389	0.0393	0.0396	0.0421	4.2%

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Utilidad Integral

La utilidad integral de Terrafina para el 2T23 fue de US\$74.3 millones comparado con US\$113.8 millones registrados en el 2T22.

La siguiente tabla muestra el cálculo de la utilidad integral para el 2T23:

Utilidad Integral	2T23	2T22	Var. %	2T23	2T22	Var. %
Ingresos Netos	960.7	1,030.9	-6.8%	54.2	50.2	8.0%
Gastos de Bienes Raíces e Impuestos	-156.8	-111.4	40.8%	-8.9	-5.4	63.8%
Honorarios y Gastos Diversos	-88.3	-107.4	-17.8%	-4.9	-5.2	-5.4%
Utilidad (Pérdida) Neta por Venta de Propiedades de Inversión	7.6	-	-	0.4	-	-
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	879.7	962.8	-8.6%	50.9	46.7	9.0%

Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	-9.2	0.0	-	-0.5	0.0	-
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	-570.5	923.4	-	-33.0	44.8	-
Ganancia (pérdida) neta realizada por los instrumentos financieros derivados	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	4.3	-13.3	-	0.3	-0.6	-
Utilidad Operativa	1,027.5	2,685.1	-	58.5	130.5	-
Producto Financiero	5.4	0.7	671.7%	0.3	0.0	-
Gastos Financieros	-228.0	-277.8	-17.9%	-12.9	-13.5	-4.8%
Gastos Financieros Netos	-222.6	-277.1	-19.7%	-12.6	-13.5	-6.8%
Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación	76.4	3.8	1891.8%	4.4	0.2	2273.3%
Utilidad (Pérdida) Neta	881.4	2,411.9	-	50.4	117.2	-
Reclasificación después Utilidad (Pérdida) Neta - Ajuste de Conversión Cambiaria	-1,973.1	-994.8	98.3%	0.0	-	-
Cambios en el Valor Razonable de los Préstamos a través de Otros Resultados Integrales	407.6	-66.8	-	23.9	-3.3	-
Utilidad Integral	-684.1	1,350.3	-	74.3	113.8	-34.7%

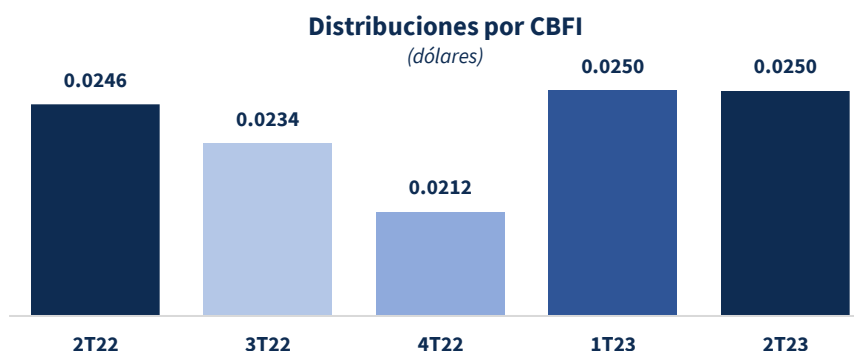
Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Distribuciones por CBFIs

Para el 2T23, Terrafina distribuyó un total de US\$19.3 millones, equivalente a US\$0.0250 por CBFI. Las distribuciones pagadas corresponden al 70% del AFFO generado en el trimestre.

Distribuciones	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23	Var.%
<i>(millones de pesos excepto donde se indique)</i>						
CBFIs en Circulación ¹ (millones de CBFIs)	774.3	772.5	772.5	772.5	772.5	-0.2%
Precio del CBFI ²	27.09	27.42	27.47	32.24	32.85	21.3%
Distribuciones	381.8	366.8	322.9	361.1	341.8	-10.5%
Distribuciones por CBFI	0.4931	0.4748	0.4180	0.4675	0.4425	-10.3%
Tipo de Cambio USD/MXN (promedio cierre del periodo)	20.05	20.25	19.70	18.70	17.70	-11.7%
Distribuciones (millones de dólares)	19.0	18.0	16.4	19.3	19.3	1.4%
Distribución por CBFI (dólares)	0.0246	0.0234	0.0212	0.0250	0.0250	1.7%
<i>Rendimiento de la Distribución Anualizada³</i>	<i>7.3%</i>	<i>6.9%</i>	<i>6.1%</i>	<i>5.8%</i>	<i>5.4%</i>	<i>-189 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 30 de junio de 2023, la deuda total de Terrafina fue de US\$918.1 millones. El costo promedio de la deuda de largo plazo fue de 5.52%. La totalidad de la deuda está denominada en dólares.

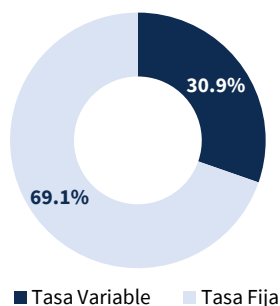
Deuda						
	Denominación	Millones de pesos	Millones de dólares	Tasa de Interés	Términos	Plazo
<i>(al 30 de junio de 2023)</i>						
Deuda Largo Plazo						
	Metlife	Dólares	2,560.8	150.0	4.75%	Interés ene 2027
	BBVA	Dólares	3,201.3	187.5	Libor + 2.05%	Interés jul 2026
	BBVA Crédito Revolvente	Dólares	791.1	46.3	Libor + 2.00%	Interés jul 2026
	Notas Quirografarias (2029) ¹	Dólares	8,267.5	484.3	4.962%	Interés jul 2029
	BBVA Corto Plazo	Dólares	853.6	50.0	Libor + 0.95%	Interés dic 2023
Deuda Total			15,674.3	918.1		
Efectivo Neto			473.4	27.7		
Deuda Neta			15,200.9	890.4		

(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 30 de junio de 2023)



Las siguientes tablas muestran el nivel de apalancamiento e índice de cobertura al 30 de junio de 2023:

Apalancamiento (LTV)		
<i>(al 30 de junio de 2023)</i>	<i>(millones de pesos)</i>	<i>(millones de dólares)</i>
Activos Totales	49,965.4	2,926.7
Deuda Total (costo histórico)	16,133.4	945.0
Apalancamiento ¹		32.3%

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

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting y Capital Markets

Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD)			
	<i>periodo</i>	<i>(millones de pesos)</i>	<i>(millones de dólares)</i>
Efectivo y equivalentes de efectivo	30 de junio 2023	473.4	27.7
Impuestos por recuperar	Σ siguientes 6 trimestres	192.2	11.3
UAFI ¹ después de distribuciones	Σ siguientes 6 trimestres	2,673.9	151.1
Línea Disponible de Crédito	30 de junio 2023	4,336.3	254.0
Pago de Intereses	Σ siguientes 4 trimestres	871.4	51.0
Pago de Principal	Σ siguientes 4 trimestres	853.6	50.0
CapEx Recurrente	Σ siguientes 6 trimestres	350.0	19.8
Gastos de Desarrollo	Σ siguientes 6 trimestres	1,150.4	65.0
Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD) ²			2.4x

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

Adicionalmente, al 30 de junio 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 30 de junio de 2023)</i>		
Apalancamiento (LTV) ¹	31.7%	≤ 60%
Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD) ²	3.3x	≥ 1.5x
Límite de Deuda Garantizada a Activos Totales	5.2%	≤ 40%
Límite de Activos no Gravados a Deuda No Garantizada	314.4%	≥ 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 segundo trimestre de 2023, Terrafina no realizó actividades en el fondo de recompra.

Fondo de Recompra CBFIs	
	2T23
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 CBFÍ	\$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 2T23, los siguientes bancos e instituciones publicaban reportes sobre Terrafina:

- Actinver
- Barclays
- BBVA
- BofA
- BTG Pactual
- BX+
- Bradesco BBI
- Citi Banamex
- Itaú BBA
- JPMorgan
- 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 282 propiedades, que incluyen 278 naves industriales, con un total aproximado de 40.0 millones de pies cuadrados de ARB y 4 reservas de tierra, diseñadas para preservar la capacidad de crecimiento orgánico del portafolio. El objetivo de Terrafina es proveer retornos atractivos, ajustados por riesgo, a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs), a través de distribuciones estables y apreciación de capital. Terrafina espera alcanzar su objetivo por medio de un exitoso desempeño en la operación de sus propiedades (bienes raíces industriales y propiedades complementarias), adquisiciones estratégicas, acceso institucional, eficaz dirección estratégica y una óptima estructura de gobierno corporativo. Para mayor información, favor de visitar www.terrafinamx.com

Acerca de PGIM Real Estate

Como uno de los administradores inmobiliarios más grandes del mundo con \$210 mil millones de dólares americanos en activos administrados (\$134 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 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 marzo de 2023. Incluye \$49 mil millones de dólares americanos en activos administrados (AUA, por sus siglas en inglés) y \$134 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 \$1.4 billones de dólares americanos en activos bajo administración (AUM, por sus siglas en inglés) al 31 de marzo de 2023. 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 segundo trimestre del 2023

Viernes 21 de julio 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: 123762

Audio Webcast Link

<https://www.webcaster4.com/Webcast/Page/2133/48617>

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: 48617

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 2T23 (dólares) ¹	1.86
(x) CBFIs (millones de certificados)	772.5
(=) Capitalización del Mercado	1,433.8
(+) Deuda Total	918.1
(-) Efectivo	27.7
(=) Valor de la Empresa	2,324.2
(-) Reserva Territorial	21.0
(=) Valor Implícito Operativo de los Bienes Raíces	2,303.2
Ingreso Operativo Neto (ION) 2023e	198.0
Tasa Cap Rate Implícita	8.6%

Datos expresados en millones de dólares excepto donde se indique.

(1) Precio promedio: Ps.32.85 y tipo de cambio: Ps.17.70

Cálculo Cap Rate con NAV	
(+) Propiedades de Inversión (excluyendo reserva territorial)	2,774.1
(+) Reserva Territorial	21.0
(+) Efectivo	27.7
(-) Deuda Total y Pasivos	918.1
(=) NAV	1,904.6
(/) CBFIs (millones de certificados)	772.5
(=) NAV por CBFI (dólares)	2.47

Precio CBFI (cálculo por NAV)	2.47
(x) CBFIs (millones de acciones)	772.5
(=) Valor de la Empresa	1,904.6
(+) Deuda Total	918.1
(-) Efectivo	27.7
(=) Valor de la Empresa	2,795.0
(-) Reserva Territorial	21.0
(=) Valor Implícito en la Operación	2,774.1
Ingreso Operativo Neto (ION) 2023e	198.0
Tasa Cap Rate Implícita	7.1%

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		2T23	2T22	2T23	2T22
		<i>(millones de pesos)</i>		<i>(millones de dólares)</i>	
cálculo ION	Cobranza Neta¹	956.9	980.8	54.0	48.9
cálculo ION	Ingresos por Rentas	954.2	977.1	53.9	48.7
cálculo ION	Ingresos No Cobrados del Trimestre	-50.2	-50.7	-2.8	-2.5
cálculo ION	Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	52.9	54.4	2.9	2.7
No Monetario	Ingresos Devengados ²	-3.4	10.6	-0.2	0.5
	Otros Ingresos Operativos	9.9	18.7	0.6	0.9
cálculo ION	Gastos Reembolsables como Ingresos ³	4.2	5.8	0.2	0.3
cálculo AFFO	Mejoras de Inquilinos Reembolsables	3.0	4.0	0.2	0.2
No Monetario	Otros Ingresos No Monetarios	2.6	8.9	0.2	0.4
	Ingresos Netos	960.7	1,006.4	54.2	50.2
cálculo ION	Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación ⁴	5.8	15.6	0.3	0.8

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

(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		2T23	2T22	2T23	2T22
		<i>(millones de pesos)</i>		<i>(millones de dólares)</i>	
	Reparaciones y Mantenimiento	-61.6	-56.2	-3.5	-2.8
<i>cálculo ION</i>	Recurrente	-4.5	-6.1	-0.3	-0.3
<i>cálculo AFFO</i>	No Recurrente	-57.1	-50.1	-3.2	-2.5
	Impuestos Propiedad	-26.7	-21.4	-1.5	-1.1
<i>cálculo ION</i>	Operativos	-24.1	-20.3	-1.4	-1.0
<i>No Monetarios</i>	No Operativos	-2.6	-1.0	-0.1	-0.1
<i>cálculo ION</i>	Comisión por Administración de Propiedad	-19.2	-19.3	-1.1	-1.0
<i>cálculo ION</i>	Electricidad	-0.9	-1.2	-0.1	-0.1
<i>cálculo AFFO</i>	Comisión Agentes	-25.0	-26.2	-1.4	-1.3
	Seguro de Cobertura de Propiedad	-10.3	-10.2	-0.6	-0.5
<i>cálculo ION</i>	Operativos	-9.5	-9.3	-0.5	-0.5
<i>cálculo UAFIDA</i>	Administrativos	-0.7	-0.9	0.0	0.0
<i>cálculo ION</i>	Seguridad	-5.9	-6.2	-0.3	-0.3
<i>cálculo UAFIDA</i>	Publicidad	-0.1	-0.1	0.0	0.0
	Otros Gastos	20.1	-29.7	1.2	-1.5
<i>cálculo ION</i>	Relacionados con la Operación	-3.1	-3.4	-0.2	-0.2
<i>No Monetarios</i>	No Relacionados con la Operación	26.9	-20.6	1.6	-1.0
<i>cálculo UAFIDA</i>	Administrativos	-3.7	-5.7	-0.2	-0.3
<i>No Monetarios</i>	Estimación Cuentas Cobro Dudoso	-0.3	-6.0	0.0	-0.3
Gastos Bienes Raíces Totales		-129.9	-176.5	-7.3	-8.8

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Anexo 4 – Comisiones y Gastos de Administración

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

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

Comisiones y Gastos de Administración		2T23	2T22	2T23	2T22
		<i>(millones de pesos)</i>		<i>(millones de dólares)</i>	
<i>cálculo UAFIDA</i>	Comisión del Asesor Externo	-63.0	-66.0	-3.6	-3.3
	Honorarios Legales	-6.5	-6.8	-0.4	-0.3
<i>cálculo UAFIDA</i>	Recurrentes	0.0	0.0	0.0	0.0
<i>cálculo AFFO</i>	No Recurrentes	-6.5	-6.8	-0.4	-0.3
	Otros Honorarios Profesionales	-8.4	-6.1	-0.5	-0.3
<i>cálculo UAFIDA</i>	Recurrentes	-6.6	-4.2	-0.4	-0.2
<i>cálculo AFFO</i>	No Recurrentes	-1.8	-1.9	-0.1	-0.1
	Honorarios Administrativos	-18.6	-18.8	-1.1	-0.9
<i>cálculo UAFIDA</i>	Recurrentes	-18.6	-18.8	-1.1	-0.9
<i>No Operativos</i>	No Recurrentes ¹	0.0	0.0	0.0	0.0
<i>cálculo UAFIDA</i>	Sueldos	-14.1	-9.0	-0.8	-0.4
<i>cálculo UAFIDA</i>	Honorarios del Fiduciario	-2.4	-2.4	-0.1	-0.1
<i>cálculo UAFIDA</i>	Otros Gastos	-2.1	-1.5	-0.1	-0.1
Comisiones y Gastos de Admón. Totales		-115.2	-110.5	-6.5	-5.5

(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)		
	2T23	2T23
	(millones de pesos)	(millones de dólares)
Utilidad (Pérdida) Integral	-684.1	74.3
<i>Sumar (Restar) Ajustes de Conversión Cambiaria:</i>		
Ajuste de Conversión Cambiaria	1,973.1	0.0
Cambios Valor Razonable de los Préstamos de Otros Resultados Integrales	-407.6	-23.9
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero:</i>		
Gastos de Deuda No Recurrente	9.9	0.6
<i>Sumar (Restar) Ajustes No Monetarios:</i>		
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	-4.3	-0.3
Ganancia (pérdida) por los Instrumentos Financieros Derivados	0.0	0.0
Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	570.5	33.0
Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	9.2	0.5
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	-879.7	-50.9
Ganancia (pérdida) Realizada por Venta de Propiedades de Inversión	-7.6	-0.4
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>		
Impuestos Propiedad No Operativos	2.6	0.1
Estimación Cuentas Cobro Dudoso	0.3	0.0
Otros Gastos No Monetarios	1.7	1.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>		
Ingresos No Cobrados del Trimestre	-50.2	-2.8
Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	52.9	2.9
Ajuste Valor Razonable de las Propiedades de Inversión JVs	-99.2	-6.5
Ingresos Devengados	3.4	0.2
Otros Ingresos No Monetarios	-2.6	-0.2
<i>Sumar (Restar) Honorarios Administrativos No Operativos</i>		
Honorarios Administrativos No Operativos	0.0	0.0
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)	488.3	27.5

Reconciliación de Utilidad (Pérdida) a FFO, UAFIDA y ION		
	2T23	2T23
	(millones de pesos)	(millones de dólares)
Utilidad (Pérdida) Integral	-684.1	74.3
<i>Sumar (Restar) Ajustes de Conversión Cambiaria:</i>		
Ajuste de Conversión Cambiaria	1,973.1	0.0
Cambios Valor Razonable de los Préstamos de Otros Resultados Integrales	-407.6	-23.9
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero:</i>		
Gastos de Deuda No Recurrente	9.9	0.6
<i>Sumar (Restar) Ajustes No Monetarios:</i>		
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	-4.3	-0.3
Ganancia (pérdida) por los Instrumentos Financieros Derivados	0.0	0.0
Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	570.5	33.0
Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	9.2	0.5
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	-879.7	-50.9
Ganancia (pérdida) Realizada por Venta de Propiedades de Inversión	-7.6	-0.4
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>		
Reparaciones y Mantenimiento No Recurrente	57.1	3.2
Impuestos Propiedad No Operativos	2.6	0.1
Comisiones Arrendamiento	25.0	1.4
Estimación Cuentas Cobro Dudoso	0.3	0.0
Otros Gastos No Monetarios	1.7	1.0
Honorarios Legales No Recurrentes	6.5	0.4
Otros Honorarios Profesionales No Recurrentes	1.8	0.1
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>		

Ingresos No Cobrados del Trimestre	-50.2	-2.8
Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	52.9	2.9
Ajuste Valor Razonable de las Propiedades de Inversión JVs	-99.2	-6.5
Ingresos Devengados	3.4	0.2
Otros Ingresos No Monetarios	-2.6	-0.2
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	-3.0	-0.2
<i>Sumar (Restar) Honorarios Administrativos No Operativos</i>		
Honorarios Administrativos No Operativos	0.0	0.0
Fondos de la Operación (FFO)	575.6	32.5
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero</i>		
Intereses Financieros	218.0	12.3
Gastos de Deuda Recurrentes	0.0	0.0
Productos Financieros	-5.4	-0.3
UAFIDA	788.2	44.5
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>		
Comisión del Asesor Externo	63.0	3.6
Honorarios Legales Recurrentes	0.0	0.0
Otros Honorarios Profesionales Recurrentes	6.6	0.4
Honorarios Administrativos	18.6	1.1
Sueldos	14.1	0.8
Honorarios del Fiduciario	2.4	0.1
Otros Gastos	2.1	0.1
Publicidad	0.1	0.0
Seguro de Cobertura de Propiedad Administrativos	0.7	0.0
Otros Gastos Administrativos	3.7	0.2
ION	899.6	50.8
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>		
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes	4.5	0.3
Impuestos Propiedad Recurrentes	24.1	1.4
Comisión por Administración de Propiedad	19.2	1.1
Electricidad	0.9	0.1
Seguro de Cobertura de Propiedad Operativos	9.5	0.5
Seguridad	5.9	0.3
Otros Gastos Relacionados con la Operación	3.1	0.2
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>		
Otros Ingresos No Monetarios	2.6	0.2
Ingresos Devengados	-3.4	-0.2
Ingresos No Cobrados del Trimestre	50.2	2.8
Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	-52.9	-2.9
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	3.0	0.2
Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación	-5.8	-0.3
Ingresos Netos	960.7	54.2

ESTADOS FINANCIEROS

Estado de Resultados	2T23	2T23
Ingresos por rentas	950,835	53,681
Otros ingresos operativos	9,913	562
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	-156,814	-8,888
Otros gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	26,876	1,554
Honorarios y gastos diversos	-115,164	-6,501
Ganancia (pérdida) realizada por venta de propiedades de inversión	7,629	437
Ganancia (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	879,716	50,944
Ganancia (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	-570,543	-32,993
Ganancia (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	-9,233	-521
Ganancia (pérdida) neta realizada por los instrumentos financieros derivados	0	0
Ganancia (pérdida) cambiaria	4,270	270
Utilidad de operación	1,027,485	58,545
Productos financieros	5,402	306
Gastos financieros	-227,959	-12,879
Gastos financieros-neto	-222,557	-12,573
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	76,425	4,419
Utilidad Neta del periodo	881,353	50,391
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-1,973,093	0
Cambios en el valor razonable de los préstamos a valor razonable a través de otros resultados integrales	407,639	23,878
Utilidad integral del periodo	-684,101	74,269

Balance General	30-jun-23	31-mar-23	30-jun-23	31-mar-23
	(miles de pesos)		(miles de dólares)	
Activos				
Activo no circulante				
Propiedades de inversión	47,716,850	49,452,569	2,795,036	2,731,401
<small>(Costo: 30/06/2023 - Ps.43,236,036 US\$2,532,570; 31/03/2023 - Ps.43,011,589 US\$2,375,648)</small>				
Inversiones a través del método de participación	651,457	529,169	38,159	29,227
Rentas diferidas por cobrar	235,422	258,628	13,790	14,285
Préstamo por cobrar	115,577	122,572	6,770	6,770
Efectivo restringido	26,869	28,495	1,574	1,574
Activo circulante				
Otras cuentas por cobrar	219,611	212,088	12,864	11,714
Impuestos por recuperar	192,180	161,035	11,257	8,894
Pagos anticipados	63,500	103,089	3,720	5,694
Anticipo de adquisición	156,619	0	9,174	0
Instrumentos financieros derivados	9,774	18,100	573	1,000
<small>(Costo: 30/06/2023 - Ps. 8,782, US\$514; 31/03/2023 - Ps. 8,782, US\$485)</small>				
Rentas diferidas por cobrar	33,892	30,426	1,985	1,681
Cuentas por cobrar	70,310	90,743	4,118	5,012
<small>(Reserva para cuentas incobrables: 30/06/2023 - Ps. 82,349, US\$4,824; 31/03/2023 - Ps. 93,458, US\$5,162)</small>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	473,363	498,498	27,728	27,533
Total activos	49,965,424	51,505,412	2,926,747	2,844,786
Activos netos atribuible a los inversionistas (patrimonio neto)				
Contribuciones netas	17,828,573	17,828,573	1,513,569	1,513,569
Utilidades acumuladas	11,251,656	10,731,412	424,131	394,071
Ajuste de conversión cambiaria	3,745,530	5,718,623	-	-
Reserva de riesgo de crédito propio	580,483	172,844	19,086	-4,791
Total activos netos	33,406,242	34,451,452	1,956,786	1,902,848
Pasivos				
Pasivo no circulante				
Préstamos	14,581,366	15,045,331	854,110	830,995
<small>(Costo: 30/06/2023 - Ps. 15,040,432, US\$881,000; 31/03/2023 - Ps. 15,697,208, US\$867,000)</small>				
Depósitos de arrendatario	313,674	319,011	18,374	17,620
Proveedores y otras cuentas por pagar	75,245	102,190	4,408	5,644
Pasivo circulante				
Proveedores y otras cuentas por pagar	377,240	394,507	22,097	21,790
Préstamos	1,092,920	1,040,137	64,018	57,450
<small>(Costo: 30/06/2023 - Ps. 1,092,920, US\$64,018; 31/03/2023 - Ps. 1,040,137, US\$57,450)</small>				
Depósitos de arrendatarios	118,737	152,784	6,955	8,439
Total pasivo (excluyendo activo neto atribuible a los Inversionistas)	16,559,182	17,053,960	969,961	941,937
Total pasivos y activos netos	49,965,424	51,505,412	2,926,747	2,844,786

Estado de Flujo de Efectivo

	Jun-23	Jun-23
	(miles de pesos)	(miles de dólares)
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad (pérdida) del período	2,183,263	120,784
Ajustes:		
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	-1,068,972	-61,247
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	-56,260	-1,067
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	15,964	882
Pérdida (utilidad) neta realizada por venta de propiedades de inversión	-7,629	-437
Estimación para cuentas de cobro dudoso	395	19
Intereses pagados por préstamos	455,889	25,022
Intereses devengados en cuentas bancarias	-8,512	-472
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	-64,569	-3,775
Disminución (aumento) rentas diferidas por cobrar	62,963	1,387
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar	-5,698	-780
Disminución (aumento) en impuestos por recuperar	-47,028	-3,760
Disminución (aumento) en impuestos al valor agregado reembolsado	0	0
Disminución (aumento) en pagos anticipados	-36,960	-2,349
Disminución (aumento) en otros activos	88,959	2,273
(Disminución) aumento en depósitos de arrendatarios	22,906	4,178
(Disminución) aumento en proveedores y otras cuentas por pagar	-67,058	-329
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de operación	1,467,653	80,328
Flujo de efectivo de actividades de inversión		
Adquisiciones de propiedades de inversión	-	-
Mejoras de propiedades de inversión	-568,912	-30,842
Ingreso por disposición de propiedades de inversión	45,945	2,605
Anticipo de adquisición	-156,619	-9,174
Intereses devengados en cuentas bancarias	8,512	472
Inversiones a través del método de participación	-89,343	-4,636
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de inversión	-760,417	-41,575
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento		
Adquisición de instrumentos financieros derivados	-	-
Préstamos por pagar recibidos	250,684	14,000
Pago de préstamos	-	-
Intereses pagados por préstamos	-482,421	-24,731
Efectivo restringido	-	-
Distribuciones pagadas a inversionistas	-684,036	-38,158
Recompra de certificados	-	-
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de financiamiento	-915,773	-48,889
(Disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo	-208,537	-10,136
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	733,100	37,864
Efectos cambiarios sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	-51,200	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	473,363	27,727

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	-	-	-641,217	-684,036
Recompra de certificados, incluyendo costos de transacción	-	-	-	-	-
Utilidad integral					
Utilidad (pérdida) neta del período	-	-	-	2,183,263	2,183,263
Otros resultados integrales					
Ajuste por conversión de divisas	-	-4,375,236	-	-	-4,375,236
Ajuste por valor razonable de préstamos	-	-	-318,467	-	-318,467
Baja de reserva de riesgo de crédito propio	-	-	-	-	-
Total de utilidad (pérdida) utilidad integral	-	-4,375,236	-318,467	2,183,263	-2,510,440
Activo neto (patrimonio neto) al 30 de junio de 2023	17,828,573	3,745,530	580,483	11,251,656	33,406,242
<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	-	-	-35,794	-38,158
Recompra de certificados, incluyendo costos de transacción	-	-	-	-	-
Utilidad integral					
Utilidad (pérdida) neta del período	-	-	-	120,784	120,784
Otros resultados integrales					
Ajuste por conversión de divisas	-	-	-	-	0
Ajuste por valor razonable de préstamos	-	-	-16,227	-	-16,227
Baja de reserva de riesgo de crédito propio	-	-	-	-	-
Total de utilidad (pérdida) utilidad integral	-	-	-16,227	120,784	104,557
Activo neto (patrimonio neto) al 30 de junio de 2023	1,513,569		19,086	424,131	1,956,786



SECOND 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, July 20th, 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 second quarter 2023 (2Q23) earnings results.

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

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

Operating and Financial Highlights as of June 30th, 2023

OPERATING

- As of June 30th, 2023, the **occupancy rate** was 97.3%, a 100-basis point increase compared to the second quarter of 2022 (2Q22).
- **Renewal rate** for 2Q23 was 94.8%, a 405 basis-point increase compared to 2Q22.
- **Average leasing rate** per square foot for 2Q23 leasing activity was US\$6.58, with a 29.8% leasing spread compared to the last-twelve months.
- In 2Q23, Terrafina reported a total of 40.0 million square feet (msf) of **Gross Leasable Area** (GLA) comprised of 278 properties and 288 tenants.
- 2Q23 **leasing activity** reached 1.9 msf, of which 34.2% corresponded to new leases, 55.7% to lease renewals and 10.1% to early renewals. Leasing activity was concentrated in the Northern region with 49.8%, the Bajío with 34.0% and Central region with 16.2%.

FINANCIAL

- 2Q23 **net collections** (rental revenues - uncollected revenues + collected revenues) reached US\$54.0 million, a 10.4% or US\$5.1 million increase compared to 2Q22.
- 2Q23 **rental revenues** reached US\$53.9 million, a 10.6% or US\$5.1 million increase compared to 2Q22.
- 2Q23 **NOI** was US\$50.8 million, an 8.7% or US\$4.1 million increase compared to 2Q22.
- The **NOI margin** for 2Q23 was 93.0%, a 39-basis point decrease compared to 2Q22.
- 2Q23 **EBITDA** reached US\$44.5 million, a 7.8% or US\$3.2 million increase compared to 2Q22.
- The **EBITDA margin** for 2Q23 was 81.5%, a 108-basis point decrease compared to 2Q22.
- 2Q23 **funds for operations** (FFO) reached US\$32.5 million, a 4.0% or US\$1.3 million increase compared to 2Q22.

- The **FFO margin** for 2Q23 was 59.5%, a 297-basis point decrease compared to 2Q22.
- 2Q23 **adjusted funds for operations** (AFFO) reached US\$27.5 million, a 1.2% or US\$0.3 million increase compared to 2Q22.
- The **AFFO margin** for 2Q23 was 50.3%, a 393-basis point decrease compared to 2Q22.
- 2Q23 **distributions** totaled US\$19.3 million. As a result, Terrafina will distribute Ps.0.4425 per CBFÍ (US\$0.0250 per CBFÍ) for the April 1st to June 30th, 2023 period. Considering the average share price of US\$1.86 for 2Q23 (Ps.32.85), Terrafina's annualized dividend yield for the quarter was 5.4%.

Operating and Financial Highlights

Operating	Jun23	Jun22	Var.
Number of Developed Properties	278	275	3
Gross Leasable Area (GLA) (msf) ¹	40.0	39.0	1.0
Land Reserves (msf)	3.9	4.9	-1.0
Occupancy Rate ²	97.3%	96.3%	100 bps
Avg. Leasing Rent/ Square Foot (dollars)	5.78	5.49	0.29
Weighted Average Remaining Lease Term (years)	3.6	3.6	0.0
Renewal Rate ³	94.8%	90.7%	405 bps

Quarterly Financial	2Q23	2Q22	Var.	2Q23	2Q22	Var.
				fx	17.6987	20.0519
Net Collections ⁴	956.9	980.8	-2.4%	54.0	48.9	10.4%
Rental Revenues ⁵	954.2	977.1	-2.3%	53.9	48.7	10.6%
Other Operating Income	9.9	18.7	-47.0%	0.6	0.9	-39.8%
Cash-basis Revenues ⁶	967.0	1,002.2	-3.5%	54.6	50.0	9.2%
Cash-basis Revenues + Tenant Improvement Reimbursements	970.0	1,006.2	-3.6%	54.8	50.2	9.1%
Net Revenues	960.7	1,006.4	-4.5%	54.2	50.2	8.1%
Net Operating Income (NOI)*	899.6	936.4	-3.9%	50.8	46.7	8.7%
NOI Margin	93.0%	93.4%	-39 bps	93.0%	93.4%	-39 bps
EBITDA ^{8*}	788.2	827.8	-4.8%	44.5	41.3	7.8%
EBITDA Margin	81.5%	82.6%	-108 bps	81.5%	82.6%	-108 bps
Funds from Operations (FFO)*	575.6	626.4	-8.1%	32.5	31.2	4.0%
FFO Margin	59.5%	62.5%	-297 bps	59.5%	62.5%	-297 bps
Adjusted Funds from Operations (AFFO)*	488.3	545.4	-10.5%	27.5	27.2	1.2%
AFFO Margin	50.3%	54.2%	-393 bps	50.3%	54.2%	-393 bps
Distributions	341.8	381.8	-10.5%	19.3	19.0	1.4%
Distributions per CBF ⁹	0.4425	0.4931	-10.3%	0.0250	0.0246	1.7%

Balance Sheet	Jun23	Mar23	Var.	Jun23	Mar23	Var.
				fx	17.0720	18.1052
Cash & Cash Equivalents	473.4	498.5	-5.0%	27.7	27.5	0.7%
Investment Properties	47,716.9	49,452.6	-3.5%	2,795.0	2,731.4	2.3%
Land Reserves	357.8	452.8	-21.0%	21.0	25.1	-16.5%
Total Debt	15,674.3	16,085.5	-2.6%	918.1	888.4	3.3%
Net Debt	15,200.9	15,587.0	-2.5%	890.4	860.9	3.4%

Per Certificate Metrics	2Q23	2Q22	Var.	2Q23	2Q22	Var.
Weighted Average CBFs (millions)	772.5	774.3	-0.2%	772.5	774.3	-0.2%
NOI per Certificate	1.1646	1.2094	-3.7%	0.0657	0.0603	9.0%
EBITDA per Certificate	1.0204	1.0692	-4.6%	0.0576	0.0533	8.0%
FFO per Certificate	0.7452	0.8090	-7.9%	0.0421	0.0403	4.2%
AFFO per Certificate	0.6321	0.7044	-10.3%	0.0356	0.0351	1.4%

(1) Millions of square feet. (2) Occupancy at the end of the period. (3) Indicates the lease renewal rate of the leases for the period, includes early renewals. (4) Net collections = rental revenue + uncollected revenue from the quarter + revenue collected from previous quarter. (5) Excluding accrued income as it is a non-cash item. (6) Net collections + reimbursable expenses + profit from JVs. This figure is used as denominator for NOI, EBITDA and FFO margin calculation. (7) Cash-basis revenues (as defined in note 6) + tenant improvement reimbursements are used as denominator for AFFO margin calculation. (8) Earnings before interest, taxes, depreciation, and amortization. (9) Certificados Bursátiles Fiduciaris Inmobiliarios - Real Estate Investment Certificates. (*) Revenues and expenses have been adjusted for the calculation of the above-mentioned metrics. Please refer to the "2Q23 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

The first half of the year brought great operating and financial results for Terrafina. We reached a new historic record level of occupancy at 97.3%, thanks to a solid leasing activity in the quarter. The industrial real estate sector continues to benefit from high demand for manufacturing for export spaces from many multinational players that operate in Mexico. Moreover, lease renewals saw double-digit rent increases, with the Bajío region showing the largest growth, mainly in the Guadalajara and Querétaro markets. We expect this trend to continue benefitting Terrafina's operations in the region, where we increased occupancy to 89.8% in the second quarter.

The retention rate for the quarter reached 94.8%, with leases covering a total of 1.9 msf. Of these, 34% were new leases, 56% were renewals, and 10% were early renewals. The Northern region continues to be the most significant in terms of leasing activity, adding up to 50% of the leased area. This was driven by tenants in the automotive and electronics sectors. This was followed by 34% of the leased area in the Bajío region where, the Guadalajara market stood with tenants in the logistics sector, as mentioned before. The remaining 16% was signed in the Central region, with Cuautitlán Izcalli recording most of the activity.

The average effective rent during the second quarter was \$6.58 per square foot. This resulted in a leasing spread of 29.8%, reflecting successful contract negotiation efforts. We expect to continue seeing this rental trend throughout the remainder of 2023.

Moving on to the main financial indicators, net collections for the quarter were US\$54.0 million, which implies a 10.4% year-on-year increase. Rental income increased 10.6% year over year to US\$53.9 million. NOI was US\$50.8 million, on a 93.0% margin. EBITDA closed at US\$44.5 million, on an 81.5% margin. We generated US\$32.5 million in Funds From Operations (FFO), which implies a 59.5% FFO margin. Total distributions reached US\$19.3 million, or US \$0.0250 per CBF. This resulted in a 5.4% annualized dividend yield, considering the average CBF price during the quarter. Our cash balance closed at US\$27.7 million, and our leverage ratio (total debt at cost divided by total assets) closed at 32.3%.

I am also very proud of the successful execution of a new sustainable credit line that we recently announced. In addition to the favorable financial terms, we believe that its issuance is further evidence of our commitment to sustainability. We will continue working to strengthen Terrafina, both in its financial and sustainability strategies.

Thank you for your interest in Terrafina.
Sincerely,



Alberto Chretin
Chief Executive Officer and Chairman of the Board

Operating Highlights

Highlights by Region	North	Bajío	Central	Total
<i>(as of June 30th, 2023)</i>				
# Buildings	195	54	29	278
# Tenants	189	60	39	288
GLA (msf)	25.9	8.0	6.1	40.0
Land Reserves (msf)	1.0	0.2	2.7	3.9
Occupancy Rate	99.2%	89.8%	99.1%	97.3%
Average Leasing Rent / Square Foot (dollars)	5.67	5.61	6.46	5.78
Annualized Rental Base %	64.73%	18.02%	17.25%	100.00%

Source: PGIM Real Estate – Asset Management



Leasing Activity	2Q23	2Q22	Var.
Operating Portfolio (msf):			
Renewals	1.1	0.6	0.5
Early Renewals	0.2	0.3	-0.1
New Leases	0.6	1.0	-0.3
Total Square Feet of Leases Signed	1.9	1.9	0.0

Source: PGIM Real Estate – Asset Management

Leasing Spreads	2Q23
North	
Number of Renewals	11
GLA (msf)	0.7
Avg. Effective Leasing Rent/ Square Foot (dollars) ¹	6.31
Net Effective Leasing Spread ²	11.8%
Bajío	
Number of Renewals	6
GLA (msf)	0.4
Avg. Effective Leasing Rent/ Square Foot (dollars)	6.47
Net Effective Leasing Spread	41.7%
Central	
Number of Renewals	3
GLA (msf)	0.2
Avg. Effective Leasing Rent/ Square Foot (dollars)	7.54
Net Effective Leasing Spread	30.3%
Total	
Number of Renewals	20
GLA (msf)	1.3
Avg. Effective Leasing Rent/ Square Foot (dollars)	6.58
Net Effective Leasing Spread	29.8%

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

(2) Annual percentage change for the renewed contracts.

Operating Highlights (continued)

Occupancy and Rents by Region	Occupancy Rate	Avg. Leasing Rent/ Square Foot (dollars)
-------------------------------	----------------	--

(as of June 30th, 2023)

North	99.2%	5.67
Baja California	100.0%	6.61
Tijuana	100.0%	6.61
Sonora	82.8%	4.57
Hermosillo	82.8%	4.57
Chihuahua	99.8%	5.57
Camargo	100.0%	3.84
Casas Grandes	100.0%	4.54
Chihuahua	99.6%	5.57
Ciudad Juárez	100.0%	5.52
Delicias	100.0%	6.52
Coahuila	98.2%	5.73
Arteaga	100.0%	5.48
Monclova	100.0%	4.72
Ramos Arizpe	97.4%	5.92
Saltillo	100.0%	4.85
Derramadero	100.0%	7.15
San Pedro de las Colinas	89.3%	2.97
Torreón	100.0%	4.48
Nuevo León	99.9%	5.87
Apódaca	100.0%	7.07
Monterrey	99.9%	5.68
Tamaulipas	100.0%	5.29
Reynosa	100.0%	5.29
Durango	100.0%	6.11
Durango	100.0%	6.72
Gómez Palacio	100.0%	3.33
Bajío	89.8%	5.61
San Luis Potosí	84.4%	5.27
San Luis Potosí	84.4%	5.27
Jalisco	99.4%	6.53
Guadalajara	99.4%	6.53
Aguascalientes	100.0%	4.58
Aguascalientes	100.0%	4.58
Guanajuato	92.6%	5.40
Celaya	100.0%	6.12
Irapuato	81.8%	5.91
Silao	96.5%	5.13
Querétaro	87.7%	5.49
Querétaro	87.7%	5.49
Central	99.1%	6.46
State of Mexico	99.0%	6.56
Cuautitlan Izcalli	100.0%	6.63
Huehuetoca	100.0%	5.26
Toluca	93.9%	6.51
Mexico City	100.0%	11.24
Azcapotzalco	100.0%	11.24
Tabasco	100.0%	5.53
Villahermosa	100.0%	5.53
Total	97.3%	5.78

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 June 30th, 2023)

North	10	55.6%	8	80.0%
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	9	50.0%	8	88.9%
Camargo	0	0.0%	0	0.0%
Casas Grandes	0	0.0%	0	0.0%
Chihuahua	3	16.7%	3	100.0%
Ciudad Juárez	6	33.3%	5	83.3%
Delicias	0	0.0%	0	0.0%
Coahuila	0	0.0%	0	0.0%
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	0	0.0%	0	0.0%
San Pedro de las Colinas	0	0.0%	0	0.0%
Torreón	0	0.0%	0	0.0%
Nuevo León	1	5.6%	0	0.0%
Apódaca	0	0.0%	0	0.0%
Monterrey	1	5.6%	0	0.0%
Tamaulipas	0	0.0%	0	0.0%
Reynosa	0	0.0%	0	0.0%
Durango	0	0.0%	0	0.0%
Durango	0	0.0%	0	0.0%
Gómez Palacio	0	0.0%	0	0.0%
Bajío	5	27.8%	3	60.0%
San Luis Potosí	0	0.0%	0	0.0%
San Luis Potosí	0	0.0%	0	0.0%
Jalisco	4	22.2%	3	75.0%
Guadalajara	4	22.2%	3	75.0%
Aguascalientes	0	0.0%	0	0.0%
Aguascalientes	0	0.0%	0	0.0%
Guanajuato	0	0.0%	0	0.0%
Celaya	0	0.0%	0	0.0%
Irapuato	0	0.0%	0	0.0%
Silao	0	0.0%	0	0.0%
Querétaro	1	5.6%	0	0.0%
Querétaro	1	5.6%	0	0.0%
Central	3	16.7%	3	100.0%
State of Mexico	2	11.1%	2	100.0%
Cuautitlan Izcalli	0	0.0%	0	0.0%
Huehuetoca	0	0.0%	0	0.0%
Toluca	2	11.1%	2	100.0%
Mexico City	1	5.6%	1	100.0%
Azcapotzalco	1	5.6%	1	100.0%
Tabasco	0	0.0%	0	0.0%
Villahermosa	0	0.0%	0	0.0%
Total	18	100.0%	14	77.8%

2Q23 OPERATING PERFORMANCE

Composition by Geographical Diversification

In 2Q23, the geographic diversification of Terrafina's properties (by GLA) was as follows: 64.7% in the Northern region, 20.1% in the Bajío, and 15.2% in the Central region.

Geographic Distribution by Region and State	2Q23	as a % of Total GLA 2Q23	2Q22	as a % of Total GLA 2Q22
North	25.90	64.7%	24.90	63.8%
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	15.35	38.4%	14.49	37.1%
Chihuahua	6.10	15.3%	6.02	15.4%
Ciudad Juárez	8.61	21.5%	7.84	20.1%
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	15.5%	6.20	15.9%
Arteaga	0.45	1.1%	0.44	1.1%
Monclova	0.35	0.9%	0.35	0.9%
Ramos Arizpe	3.70	9.3%	3.70	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	4.0%
Tamaulipas	0.47	1.2%	0.47	1.2%
Reynosa	0.47	1.2%	0.47	1.2%
Durango	0.38	0.9%	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	20.1%	8.04	20.6%
San Luis Potosí	3.33	8.3%	3.33	8.5%
San Luis Potosí	3.33	8.3%	3.33	8.5%
Jalisco	1.65	4.1%	1.64	4.2%
Guadalajara	1.65	4.1%	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	3.9%	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	2.5%	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	15.2%	6.06	15.6%
State of Mexico	5.39	13.5%	5.39	13.8%
Cuautitlan Izcalli	4.26	10.6%	4.26	10.9%
Toluca	0.90	2.3%	0.90	2.3%
Huehuetoca	0.22	0.6%	0.22	0.6%
Mexico City	0.02	0.1%	0.02	0.1%
Azcapotzalco	0.02	0.1%	0.02	0.1%
Tabasco	0.65	1.6%	0.65	1.7%
Villahermosa	0.65	1.6%	0.65	1.7%
Total	40.01	100.0%	39.01	100.0%

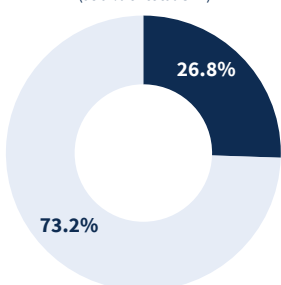
Total Gross Leasable Area / million square feet. Potential leasable area of land reserves is not included.

Source: PGIM Real Estate - Asset Management

Composition by Asset Type

In 2Q23, 73.2% of Terrafina's portfolio was leased to tenants with manufacturing activities, while 26.8% was leased to tenants with distribution and logistics activities.

Composition by Asset Type as of 2Q23 (as a % of total GLA)



■ Distribution ■ Manufacturing

Use of Property Diversification	2Q23	2Q22	Var.
Distribution	26.8%	26.3%	47 bps
Manufacturing	73.2%	73.7%	-47 bps

Source: PGIM Real Estate - Asset Management

Composition by Sector

As of June 30th, 2023, tenant diversification by industrial sector was as follows:

Industrial Sector Diversification	2Q23	2Q22	Var.
Automotive	34.9%	34.2%	69 bps
Industrial Goods	19.9%	21.3%	-132 bps
Consumer Goods	11.4%	11.7%	-25 bps
Logistics and Trade	13.2%	12.0%	126 bps
Aviation	9.0%	9.6%	-51 bps
Non-durable Consumer Goods	2.1%	2.2%	-8 bps
Electronics	9.4%	9.1%	21 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 2Q23, Terrafina's top client represented 3.2% of total revenues, while top 10 clients and top 20 clients represented 18.7% and 28.9% of total revenues, respectively.

Top Clients	Leased Square Feet (million)	% Total GLA	% Total Revenues
<i>(as of June 30th, 2023)</i>			
Top Client	1.43	3.7%	3.2%
Top 10 Clients	7.43	19.1%	18.7%
Top 20 Clients	11.39	29.3%	28.9%

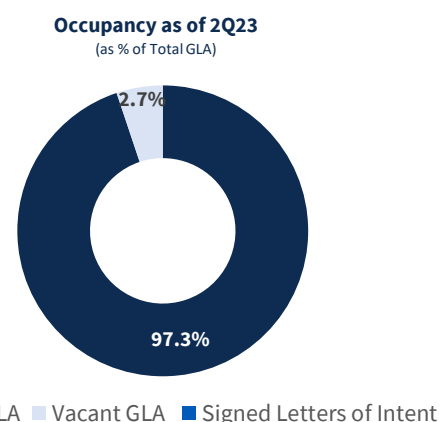
Source: PGIM Real Estate - Asset Management

Occupancy

2Q23 occupancy rate was 97.3%, a 100-basis point increase compared to the second quarter of 2022. Note these occupancy rate indicators reflect the rate as of quarter end.

Occupancy	2Q23	2Q22	Var.
Leased GLA	97.3%	96.3%	100 bps
Vacant GLA	2.7%	3.7%	-98 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 288 tenants under leasing contracts at the end of 2Q23. 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 9.0% to 18.2% for the next five years.

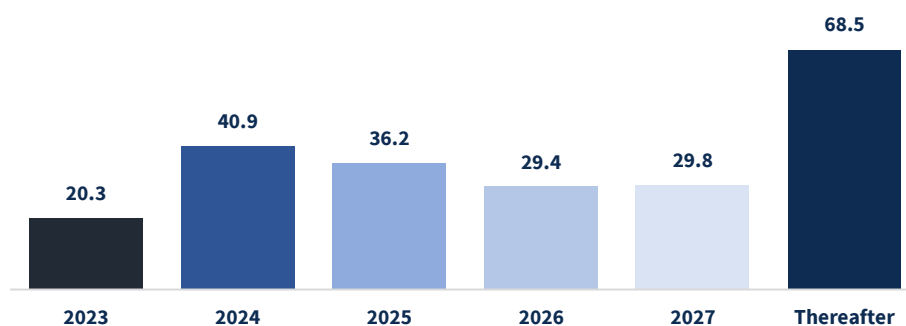
The following table breaks down Terrafina's leasing maturity schedule for the upcoming years:

	Annual Base Rent <i>(millions of dollars)</i>	% of Total	Occupied Square Feet <i>(million)</i>	% of Total
2023	20.3	9.0%	3.53	9.1%
2024	40.9	18.2%	7.23	18.6%
2025	36.2	16.1%	6.23	16.0%
2026	29.4	13.1%	4.76	12.2%
2027	29.8	13.3%	5.30	13.6%
Thereafter	68.5	30.4%	11.88	30.5%

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.

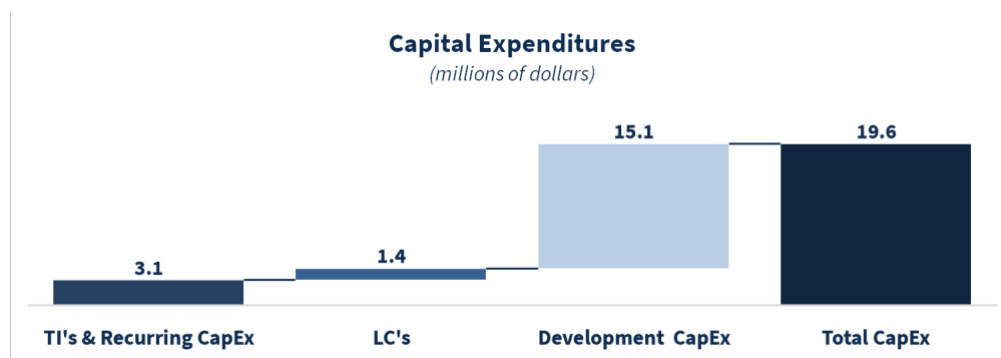
In 2Q23, Terrafina's investments in tenant improvements and recurring CapEx were US\$3.1 million. Total CapEx for 2Q23 is broken down in the following table:

Capital Expenditures	2Q23 (millions of pesos)	2Q23 (millions of dollars)
TI's & Recurring CapEx	54.0	3.1
LC's	25.0	1.4
Development CapEx	264.8	15.1
Total CapEx	343.8	19.6

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

(1) CAPEX for expansions/new developments.

Source: PGIM Real Estate - Asset Management



New Developments

The following table shows Terrafina's development activity as of 2Q23 for those projects that have been announced and continue to have construction progress:

New Development Activity	Region	GLA (msf)	Investment (million of dollars)	12M Estimated NOI (million of dollars)	Estimated Development Yield	% 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%	98%	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%	83%	4Q22	3Q23
Built-to-Suit	North	0.03	1.5	0.2	12.6%	82%	4Q21	3Q23
Speculative	North	0.07	2.2	0.2	9.8%	5%	2Q23	1Q24
Speculative	North	0.27	8.5	0.8	9.8%	5%	2Q23	1Q24
Total		1.67	80.9	8.9	10.7%			

Land Reserves

Terrafina's land reserve as of June 30th, 2023 comprised four land reserve properties, equivalent to 3.9 msf of potential GLA for the development of future industrial properties.

As of June 30th, 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 June 30th, 2023)</i>					
North	0.97	161.7	9.5	189.7	11.1
Bajío	0.18	12.2	0.7	16.4	1.0
Central	2.74	500.1	29.3	151.8	8.9
Total Land Portfolio	3.89	674.0	39.5	357.8	21.0

Source: PGIM Real Estate - Asset Management and Fund Accounting

2Q23 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 2Q23 (Ps. 17.6987/dollar). For the balance sheet, figures were converted using the exchange rate at the close of June 30th, 2023 (Ps. 17.0720/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 2Q23 same-store highlights and consolidated information:

	Consolidated 2Q23	Same- Store ¹ 2Q23	Var.
Number of Properties	278	275	3
Occupancy Rate	97.3%	97.3%	5 bps
Gross Leasable Area (GLA) (msf)	40.0	39.0	1.0
Avg. Leasing Rent / Square Foot (dollars)	5.78	5.76	0.02

	Consolidated 2Q23	Same - Store ¹ 2Q23	Var.	Consolidated 2Q23	Same - Store ¹ 2Q23	Var.
	<i>(millions of pesos unless otherwise stated)</i>			<i>(millions of dollars unless otherwise stated)</i>		
Net Collections	956.9	926.0	3.3%	54.0	52.3	3.3%
Rental Revenues	954.2	923.3	3.3%	53.9	52.1	3.4%
Net Operating Income	899.6	872.9	3.1%	50.8	49.3	3.1%
NOI Margin	93.0%	93.3%	-24 bps	93.0%	93.3%	-24 bps
EBITDA	788.2	763.9	3.2%	44.5	43.1	3.2%
EBITDA Margin	81.5%	81.6%	-12 bps	81.5%	81.6%	-12 bps
FFO	575.6	551.3	4.4%	32.5	31.1	4.4%
FFO Margin	59.5%	61.1%	-159 bps	59.5%	58.9%	61 bps
AFFO	488.3	464.4	5.1%	27.5	26.2	5.2%
AFFO Margin	50.3%	51.4%	-112 bps	50.3%	50.2%	2 bps
Distributions per CBFI	0.4425	0.4208	5.1%	0.0250	0.0237	5.4%

(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 2Q23, Terrafina reported net collections of US\$54.0 million, a 10.4% or US\$5.1 million increase compared to 2Q22. 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 2Q23, Terrafina reported rental revenues of US\$53.9 million, a 10.6% or US\$5.1 million increase compared to 2Q22.

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

Other Operating Income

In 2Q23, other operating income totaled US\$0.6 million, a 39.8% or US\$0.4 million decrease compared to 2Q22.

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\$54.2 million, an increase of US\$4.0 million, or 8.0% compared to 2Q22.

Revenues	2Q23	2Q22	Var. %	2Q23	2Q22	Var. %
Net Collections ¹	956.9	980.8	-2.4%	54.0	48.9	10.4%
Rental Revenue	954.2	977.1	-2.3%	53.9	48.7	10.6%
Uncollected Revenue from the Quarter	-50.2	-50.7	-1.0%	-2.8	-2.5	10.8%
Collected Revenue from the Previous Quarter	52.9	54.4	-2.8%	2.9	2.7	8.3%
Accrued Income ²	-3.4	10.6	-132.2%	-0.2	0.5	-136.0%
Other Operating Revenues	9.9	18.7	-47.0%	0.6	0.9	-39.8%
Reimbursable Expenses as Revenues ³	4.2	5.8	-26.7%	0.2	0.3	-16.8%
Reimbursable Tenant Improvements	3.0	4.0	-24.6%	0.2	0.2	-14.4%
Other non-cash Income	2.6	8.9	-70.3%	0.2	0.4	-66.2%
Net Revenue ⁴	960.7	1,006.4	-4.5%	54.2	50.2	8.1%

(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. (3) Rental rent adjustment. (4) Triple net leases revenue + accrued income + other operating revenues.

Source: PGM 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 2Q23, real estate expenses totaled US\$7.3 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 2Q23, NOI totaled US\$50.8 million, an 8.7% or US\$4.1 million increase compared to 2Q22. NOI margin decreased by 39-basis points reaching 93.0% compared to 93.4% in 2Q22.

The following table displays the NOI calculation for 2Q23:

Net Operating Income	2Q23	2Q22	Var. %	2Q23	2Q22	Var. %
Net Collections ¹	956.9	980.8	-2.4%	54.0	48.9	10.4%
Other Operating income ²	10.0	21.4	-53.1%	0.6	1.1	-46.5%
Net Revenues for NOI Calculation	967.0	1,002.2	-3.5%	54.6	50.0	9.2%
Repair and Maintenance	-4.5	-6.1	-25.6%	-0.3	-0.3	-15.8%
Property Taxes	-24.1	-20.3	18.4%	-1.4	-1.0	33.8%
Property Management Fees	-19.2	-19.3	-0.7%	-1.1	-1.0	12.3%
Electricity	-0.9	-1.2	-22.4%	-0.1	-0.1	-11.3%
Property Insurance	-9.5	-9.3	2.6%	-0.5	-0.5	16.2%
Security	-5.9	-6.2	-4.2%	-0.3	-0.3	8.9%
Other Operational Expenses	-3.1	-3.4	-7.9%	-0.2	-0.2	4.3%
Real Estate Operating Expenses for NOI Calculation	-67.3	-65.8	2.3%	-3.8	-3.3	15.7%
Net Operating Income ³	899.6	936.4	-3.9%	50.8	46.7	8.7%
<i>NOI Margin</i>	<i>93.0%</i>	<i>93.4%</i>	<i>-39 bps</i>	<i>93.0%</i>	<i>93.4%</i>	<i>-39 bps</i>

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

(3) Rental revenue + accrued income + other operating revenues.

Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Fees and Administrative Expenses (G&A)

Fees and administrative expenses for 2Q23 totaled US\$6.5 million, a 18.0% or US\$1.0 million increase compared to 2Q22.

The following table breaks down total G&A for 2Q23:

G&A	2Q23	2Q22	Var. %	2Q23	2Q22	Var. %
External Advisor Fees ¹	-63.0	-66.0	-4.5%	-3.6	-3.3	8.2%
Professional and Consulting Services	-14.9	-12.9	15.8%	-0.8	-0.6	31.0%
Payroll, Admin. Fees, and Other Expenses	-37.2	-31.6	17.6%	-2.1	-1.6	33.1%
Total G&A	-115.2	-110.5	4.2%	-6.5	-5.5	18.0%

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

Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting

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

In 2Q23, EBITDA totaled US\$44.5million, an increase of US\$3.2 million, or 7.8%, compared to 2Q22. The EBITDA margin was 81.5%, a 108-basis point decrease compared to 2Q22.

The following shows the EBITDA calculation for 2Q23:

EBITDA	2Q23	2Q22	Var. %	2Q23	2Q22	Var. %
Net Collections ¹	956.9	980.8	-2.4%	54.0	48.9	10.4%
Other Operating income ²	10.0	21.4	-53.1%	0.6	1.1	-46.5%
Real Estate Expenses for EBITDA Calculation	-71.9	-72.6	-1.0%	-4.1	-3.6	12.1%
Real Estate Operating Expenses for NOI Calculation	-67.3	-65.8	2.3%	-3.8	-3.3	15.7%
Advertising	-0.1	-0.1	-	0.0	0.0	-
Admin. Property Insurance Expenses	-0.7	-0.9	-20.0%	0.0	0.0	-9.5%
Other Admin. Real Estate Expenses	-3.7	-5.7	-34.6%	-0.2	-0.3	-26.0%
Fees and Admin. Expenses	-106.9	-101.8	5.0%	-6.0	-5.1	18.8%
External Advisor Fees	-63.0	-66.0	-4.5%	-3.6	-3.3	8.2%
Legal, Admin. and Other Professional Fees	-25.3	-23.0	10.0%	-1.4	-1.1	24.4%
Trustee Fees	-2.4	-2.4	-1.4%	-0.1	-0.1	11.7%
Payroll	-14.1	-9.0	56.8%	-0.8	-0.4	77.3%
Other Expenses	-2.1	-1.5	43.3%	-0.1	-0.1	62.8%
EBITDA³	788.2	827.8	-59.5%	44.5	41.3	7.8%
<i>EBITDA Margin</i>	<i>81.5%</i>	<i>82.6%</i>	<i>-108 bps</i>	<i>81.5%</i>	<i>82.6%</i>	<i>-108 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 2Q23, financing expenses totaled US\$12.6 million, a 15.6% or US\$1.7 million increase compared to 2Q22.

Financial Expenses	2Q23	2Q22	Var. %	2Q23	2Q22	Var. %
Interest Paid	-218.0	-202.6	7.6%	-12.3	-10.1	21.9%
Borrowing Expenses	-9.9	-16.6	-40.3%	-0.6	-0.8	-31.3%
Recurring	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-
Non-recurring	-9.9	-16.6	-40.3%	-0.6	-0.8	-31.3%
Interest Income	5.4	1.1	401.8%	0.3	0.1	470.8%
Total	-222.6	-218.1	2.0%	-12.6	-10.9	15.6%

Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting

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

In 2Q23, FFO increased by US\$1.3 million or 4.0% compared to 2Q22, reaching US\$32.5 million. The FFO margin was 59.5%, a 297-basis point decrease compared to 2Q22. Additionally, AFFO for 2Q23 was US\$27.5 million, an increase of US\$0.3 million or 1.2% compared to 2Q22. The AFFO margin was 50.2%, a decrease of 393 basis points versus 2Q22.

Funds from Operations (FFO)	2Q23	2Q22	Var. %	2Q23	2Q22	Var. %
EBITDA	788.2	827.8	-4.8%	44.5	41.3	7.8%
Finance Cost ¹	-212.6	-201.5	5.5%	-12.0	-10.0	19.5%
Funds from Operations (FFO)	575.6	626.4	-8.1%	32.5	31.2	4.0%
<i>FFO Margin</i>	59.5%	62.5%	-297 bps	59.5%	62.5%	-297 bps
Tenant Improvements	-54.0	-46.1	17.3%	-3.1	-2.3	33.4%
Leasing Commissions	-25.0	-26.2	-4.6%	-1.4	-1.3	9.4%
Other Non Recurring ²	-8.3	-8.7	-4.5%	-0.5	-0.4	8.3%
Adjusted Funds from Operations (AFFO)	488.3	545.4	-10.5%	27.5	27.2	1.2%
<i>AFFO Margin</i>	50.3%	54.2%	-393 bps	50.3%	54.2%	-393 bps

(1) Net Operational Interest Expenses comprised by interest paid, recurring borrowing expenses and other interest income. (3) Related to acquisitions, dispositions, legal expenses, and others.
Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting

FFO per CBFI	2Q22	3Q22	4Q22	1Q23	2Q23	Var. (2Q23 -2Q22)
Total Outstanding CBFIs (millions of CBFIs)	774.3	772.5	772.5	772.5	772.5	-0.2%
Funds from Operations (FFO) (millions of pesos)	626.4	609.4	598.0	572.0	575.6	-8.1%
FFO per CBFI (pesos)	0.8090	0.7889	0.7741	0.7405	0.7452	-7.9%
Funds from Operations (FFO) (millions of dollars)	31.2	30.1	30.4	30.6	32.5	4.0%
FFO per CBFI (dollars)	0.0403	0.0389	0.0393	0.0396	0.0421	4.2%

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Comprehensive Income

Comprehensive Income for 2Q23 reached US\$74.3 million, compared to US\$113.8 million in 2Q22. The following table presents Comprehensive Income calculations for 2Q23:

Comprehensive Income	2Q23	2Q22	Var. %	2Q23	2Q22	Var. %
Net Revenues	960.7	1,030.9	-6.8%	54.2	50.2	8.0%
Real Estate Expenses	-156.8	-111.4	40.8%	-8.9	-5.4	63.8%
Fees and Other Expenses	-88.3	-107.4	-17.8%	-4.9	-5.2	-5.4%
Gain (Loss) from Sales of Real Estate Properties	7.6	-	-	0.4	-	-
Net Income (Loss) from Fair Value Adjustment on Investment Properties	879.7	962.8	-8.6%	50.9	46.7	9.0%

Net Income (Loss) from Fair Value Adjustment on Financial Derivative Instruments	-9.2	0.0	-	-0.5	0.0	-
Net Income (Loss) from Fair Value Adjustment on Borrowings	-570.5	923.4	-	-33.0	44.8	-
Realized gain (loss) on Financial Derivative instruments	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-
Foreign Exchange Gain (loss)	4.3	-13.3	-	0.3	-0.6	-
Operating Profit	1,027.5	2,685.1	-	58.5	130.5	-
Financial Income	5.4	0.7	671.7%	0.3	0.0	-
Financial Expenses	-228.0	-277.8	-17.9%	-12.9	-13.5	-4.8%
Net Financial Cost	-222.6	-277.1	-19.7%	-12.6	-13.5	-6.8%
Share of Profit from Equity Accounted Investments	76.4	3.8	1891.8%	4.4	0.2	2273.3%
Net Profit (Loss)	881.4	2,411.9	-	50.4	117.2	-
Items Reclassified after Net Profit (Loss) - Foreign Exchange Adjustments	-1,973.1	-994.8	98.3%	0.0	-	-
Changes in the Fair Value Adjustment on Loans through Other Comprehensive Income	407.6	-66.8	-	23.9	-3.3	-
Comprehensive Income	-684.1	1,350.3	-	74.3	113.8	-34.7%

Distributions per CBFIs

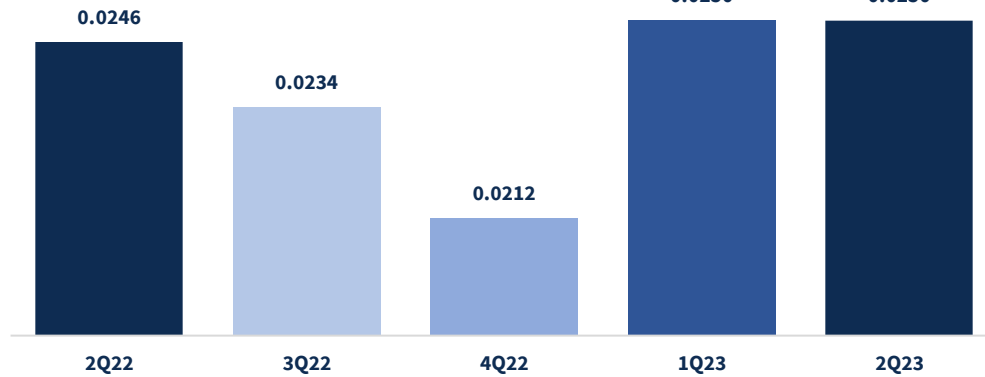
In 2Q23, Terrafina distributed US\$19.3 million, or US\$0.0250 per CBFi. 70% of the AFFO generated in the quarter corresponds to the paid distributions.

Distributions						
<i>(millions of pesos unless otherwise stated)</i>	2Q22	3Q22	4Q22	1Q23	2Q23	Var.%
Total Outstanding CBFIs ¹ <i>(millions of CBFIs)</i>	774.3	772.5	772.5	772.5	772.5	-0.2%
CBFi Price ²	27.09	27.42	27.47	32.24	32.85	21.3%
Distributions	381.8	366.8	322.9	361.1	341.8	-10.5%
Distributions Per CBFi	0.4931	0.4748	0.4180	0.4675	0.4425	-10.3%
FX Rate USD/MXN (average closing period)	20.05	20.25	19.70	18.70	17.70	-11.7%
Distributions (millions of dollars)	19.0	18.0	16.4	19.3	19.3	1.4%
Distributions Per CBFi (dollars)	0.0246	0.0234	0.0212	0.0250	0.0250	1.7%
Annualized Distribution Yield ³	7.3%	6.9%	6.1%	5.8%	5.4%	-189 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

Distributions Per CBF1 (dollars)



Outstanding Debt

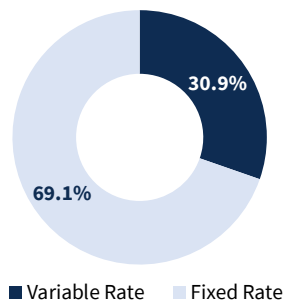
As of June 30th, 2023, Terrafina's total debt reached US\$918.1 million. The average cost of Terrafina's long-term debt was 5.52%. All Terrafina's debt is denominated in U.S. dollars.

Outstanding Debt						
	Currency	Millions of pesos	Millions of dollars	Interest Rate	Terms	Maturity
<i>(as of June 30th, 2023)</i>						
Long Term Debt						
Metlife	Dollars	2,560.8	150.0	4.75%	Interest Only	Jan 2027
BBVA Term Loan	Dollars	3,201.3	187.5	Libor + 2.05%	Interest Only	July 2026
BBVA Revolving Credit	Dollars	791.1	46.3	Libor + 2.00%	Interest Only	July 2026
Senior Notes (2029) ¹	Dollars	8,267.5	484.3	4.962%	Interest Only	July 2029
BBVA Short Term Loan	Dollars	853.6	50.0	Libor + 0.95%	Interest Only	Dec 2023
Total Debt		15,674.3	918.1			
Net Cash		473.4	27.7			
Net Debt		15,200.9	890.4			

(1) Value at Cost: US\$500 million / Ps.9.1 billion
Source: PGIM Real Estate Fund Accounting and Transactions

Interest Rate Breakdown

(as of June 30th, 2023)



The following tables show leverage and debt service coverage as of June 30th, 2023:

Loan-to-Value (LTV)		
<i>(as of June 30th, 2023)</i>	<i>(millions of pesos)</i>	<i>(millions of dollars)</i>
Total Assets	49,965.4	2,926.7
Total Debt (historical cost)	16,133.4	945.0
Loan-to-Value ¹		32.3%

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

Debt Service Coverage Ratio (DSCR)			
	<i>period</i>	<i>(millions of pesos)</i>	<i>(millions of dollars)</i>
Cash & Cash Equivalents	June 30 th , 2023	473.4	27.7
Recoverable Taxes	Σ next 6 quarters	192.2	11.3
EBIT ¹ after distributions	Σ next 6 quarters	2,673.9	151.1
Available Credit Line	June 30 th , 2023	4,336.3	254.0
Interest Payments	Σ next 4 quarters	871.4	51.0
Principal Payments	Σ next 4 quarters	853.6	50.0
Recurring CapEx	Σ next 6 quarters	350.0	19.8
Development Expenses	Σ next 6 quarters	1,150.4	65.0
Debt Service Coverage Ratio (DSCR) ²			2.4x

(1) Earnings Before Interest and Taxes

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

Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting and Capital Markets

Additionally, as of June 30th, 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 June 30th, 2023)</i>		
Loan-to-Value (LTV) ¹	31.7%	≤ 60%
Debt Service Coverage Ratio (DSCR) ²	3.3x	≥ 1.5x
Secured Debt to Gross Assets Limitation	5.2%	≤ 40%
Unencumbered Assets to Unsecured Debt Limitation	314.4%	≥ 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 second quarter of 2023, Terrafina had no buyback activity.

CBFIs Buyback Activity	
	2Q23
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 2Q23, the following banks and institutions published research reports on Terrafina:

- Actinver
- Barclays
- BBVA
- BofA
- BTG Pactual
- BX+
- Bradesco BBI
- Citi Banamex
- Itaú BBA
- JPMorgan
- 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 282 real estate properties, including 278 developed industrial facilities with a collective GLA of approximately 40.0 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 \$210 billion in gross assets under management and administration (\$134 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 March 31, 2023; AUA is \$49 billion; \$134 billion AUM.

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 \$1.4 trillion in assets under management as of March 31, 2023. 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
Second Quarter 2023 Conference Call**

Friday, July 21st, 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: 123762

Audio Webcast Link

<https://www.webcaster4.com/Webcast/Page/2133/48617>

To access the conference replay please dial:

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

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

Passcode: **48617**

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	
2Q23 Average Price (dollars) ¹	1.86
(x) CBFIs (million of certificates)	772.5
(=) Market Capitalization	1,433.8
(+) Total Debt	918.1
(-) Cash	27.7
(=) Enterprise Value	2,324.2
(-) Landbank	21.0
(=) Implied Operating Real Estate Value	2,303.2
Net Operating Income (NOI) 2023e	198.0
Implied Cap Rate	8.6%

Figures expressed in millions of dollars unless otherwise stated.

(1) Average certificate price of Ps.32.85 and exchange rate of Ps.17.70

Cap Rate Calculation with NAV	
(+) Investment Properties (excluding landbank)	2,774.1
(+) Land	21.0
(+) Cash	27.7
(-) Total Debt and Liabilities	918.1
(=) NAV	1,904.6
(/) CBFIs (million of certificates)	772.5
(=) NAV per CBFi (dollars)	2.47

CBFI Price (NAV calculation)	2.47
(x) CBFIs (million shares)	772.5
(=) Market Cap	1,904.6
(+) Total Debt and Liabilities	918.1
(-) Cash	27.7
(=) Enterprise Value	2,795.0
(-) Landbank	21.0
(=) Implied Operating Real Estate Value	2,774.1
Net Operating Income (NOI) 2023e	198.0
Implied Cap Rate	7.1%

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		2Q23	2Q22	2Q23	2Q22
		<i>(millions of pesos)</i>		<i>(millions of dollars)</i>	
<i>NOI calculation</i>	Net Collections ¹	956.9	980.8	54.0	48.9
<i>NOI calculation</i>	Rental Revenue	954.2	977.1	53.9	48.7
<i>NOI calculation</i>	Uncollected Revenue from the Quarter	-50.2	-50.7	-2.8	-2.5
<i>NOI calculation</i>	Collected Revenue from the Previous Quarter	52.9	54.4	2.9	2.7
<i>Non-cash</i>	Accrued Income ²	-3.4	10.6	-0.2	0.5
Other Operating Revenues		9.9	18.7	0.6	0.9
<i>NOI calculation</i>	Reimbursable Expenses as Revenues ³	4.2	5.8	0.2	0.3
<i>AFFO calculation</i>	Reimbursable Tenant Improvements	3.0	4.0	0.2	0.2
<i>Non-cash</i>	Other non-cash income	2.6	8.9	0.2	0.4
Net Revenue		960.7	1,006.4	54.2	50.2
<i>NOI calculation</i>	Share of Profit from Equity Accounted Investments ⁴	5.8	15.6	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		2Q23	2Q22	2Q23	2Q22
		<i>(millions of pesos)</i>		<i>(millions of dollars)</i>	
	Repair and Maintenance	-61.6	-56.2	-3.5	-2.8
<i>NOI calculation</i>	Recurring	-4.5	-6.1	-0.3	-0.3
<i>AFFO calculation</i>	Non-recurring	-57.1	-50.1	-3.2	-2.5
	Property Taxes	-26.7	-21.4	-1.5	-1.1
<i>NOI calculation</i>	Operating	-24.1	-20.3	-1.4	-1.0
<i>Non-cash</i>	Non-operating	-2.6	-1.0	-0.1	-0.1
<i>NOI calculation</i>	Property Management Fees	-19.2	-19.3	-1.1	-1.0
<i>NOI calculation</i>	Electricity	-0.9	-1.2	-0.1	-0.1
<i>AFFO calculation</i>	Brokers Fees	-25.0	-26.2	-1.4	-1.3
	Property Insurance	-10.3	-10.2	-0.6	-0.5
<i>NOI calculation</i>	Operating	-9.5	-9.3	-0.5	-0.5
<i>EBITDA calculation</i>	Administrative	-0.7	-0.9	0.0	0.0
<i>NOI calculation</i>	Security	-5.9	-6.2	-0.3	-0.3
<i>EBITDA calculation</i>	Advertising	-0.1	-0.1	0.0	0.0
	Other Expenses	20.1	-29.7	1.2	-1.5
<i>NOI calculation</i>	Operational-related	-3.1	-3.4	-0.2	-0.2
<i>Non-cash</i>	Non-operational Related	26.9	-20.6	1.6	-1.0
<i>EBITDA calculation</i>	Administrative	-3.7	-5.7	-0.2	-0.3
<i>Non-cash</i>	Bad Debt Expense	-0.3	-6.0	0.0	-0.3
	Total Real Estate Expenses	-129.9	-176.5	-7.3	-8.8

Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Annex 4 – Fees and Administrative Expenses

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

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

Fees and Administrative Expenses		2Q23	2Q22	2Q23	2Q22
		<i>(millions of pesos)</i>		<i>(millions of dollars)</i>	
<i>EBITDA calculation</i>	External Advisor Fees	-63.0	-66.0	-3.6	-3.3
	Legal Fees	-6.5	-6.8	-0.4	-0.3
<i>EBITDA calculation</i>	Recurring	0.0	0.0	0.0	0.0
<i>AFFO calculation</i>	Non Recurring	-6.5	-6.8	-0.4	-0.3
	Other Professional Fees	-8.4	-6.1	-0.5	-0.3
<i>EBITDA calculation</i>	Recurring	-6.6	-4.2	-0.4	-0.2
<i>AFFO calculation</i>	Non Recurring	-1.8	-1.9	-0.1	-0.1
	Administrative Fees	-18.6	-18.8	-1.1	-0.9
<i>EBITDA calculation</i>	Recurring	-18.6	-18.8	-1.1	-0.9
<i>Non Operational related</i>	Non Recurring ¹	0.0	0.0	0.0	0.0
<i>EBITDA calculation</i>	Payroll	-14.1	-9.0	-0.8	-0.4
<i>EBITDA calculation</i>	Trustee Fees	-2.4	-2.4	-0.1	-0.1
<i>EBITDA calculation</i>	Other Expenses	-2.1	-1.5	-0.1	-0.1
Total Fees and Admin. Expenses		-115.2	-110.5	-6.5	-5.5

(1) Non-operational related administrative fees.

Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Annex 5 – Reconciliation

Reconciliation of Net Profit (Loss) to AFFO		
	2Q23	2Q23
	<i>(millions of pesos)</i>	<i>(millions of dollars)</i>
Comprehensive Income (Loss)	-684.1	74.3
<i>Add (Deduct) Cost of Financing Adjustment:</i>		
Exchange Rate Adjustments	1,973.1	0.0
Changes in the Fair Value Adjustment on Loans from Other Comprehensive Income Results	-407.6	-23.9
<i>Add (Deduct) Cost of Financing Adjustment:</i>		
Non-recurring Borrowing Expenses	9.9	0.6
<i>Add (Deduct) Non-cash Adjustment:</i>		
Foreign Exchange Adjustments	-4.3	-0.3
Realized gain (loss) on Financial Derivative Instruments	0.0	0.0
Fair Value Adjustment on Borrowings	570.5	33.0
Fair Value Adjustment on Financial Derivative Instruments	9.2	0.5
Fair Value Adjustment on Investment Properties	-879.7	-50.9
Realized gain (loss) on Sale of Investment Properties	-7.6	-0.4
<i>Add (Deduct) Expenses Adjustment:</i>		
Non-operating Property Taxes	2.6	0.1
Bad Debt Expense	0.3	0.0
Other Non-Cash Expenses	1.7	1.0
<i>Add (Deduct) Revenues Adjustment:</i>		
Uncollected Revenue from the Quarter	-50.2	-2.8
Collected Revenue from the Previous Quarter	52.9	2.9
Fair Value on Investment Properties JVs	-99.2	-6.5
Accrued Income	3.4	0.2
Other Non-Cash Income	-2.6	-0.2
<i>Add (Deduct) Non-operational Administrative Fees</i>		
Non-administrative Fees	0.0	0.0
AFFO	488.3	27.5

Reconciliation of Net Profit (Loss) to FFO, EBITDA and NOI		
	2Q23	2Q23
	<i>(millions of pesos)</i>	<i>(millions of dollars)</i>
Comprehensive Income (Loss)	-684.1	74.3
<i>Add (Deduct) Currency Translation Adjustment:</i>		
Currency Translation Adjustment	1,973.1	0.0
Changes in the Fair Value Adjustment on Loans through Other Comprehensive Income	-407.6	-23.9
<i>Add (Deduct) Cost of Financing Adjustment:</i>		
Non-recurring Borrowing Expenses	9.9	0.6
<i>Add (Deduct) Non-Cash Adjustment:</i>		
Foreign Exchange Adjustments	-4.3	-0.3
Realized gain (loss) on Financial Derivative Instruments	0.0	0.0
Fair Value Adjustment on Borrowings	570.5	33.0
Fair Value Adjustment on Financial Derivative Instruments	9.2	0.5
Fair Value Adjustment on Investment Properties	-879.7	-50.9
Realized gain (loss) on Sale of Investment Properties	-7.6	-0.4
<i>Add (Deduct) Expenses Adjustment:</i>		
Non-recurring Repair and Maintenance	57.1	3.2
Non-operating Property Taxes	2.6	0.1
Brokers Fees	25.0	1.4
Bad Debt Expense	0.3	0.0
Other Non-Cash Expenses		
Non Recurring Legal Fees	6.5	0.4
Non-recurring Other Professional Fees	1.8	0.1
<i>Add (Deduct) Revenues Adjustment:</i>		
	0.0	0.0

Uncollected Revenue from the Quarter	-50.2	-2.8
Collected Revenue from the Previous Quarter	52.9	2.9
Fair Value on Investment Properties JVs		
Accrued Income	3.4	0.2
Other Non-cash Income	-2.6	-0.2
Reimbursable Tenant Improvements	-3.0	-0.2
<i>Add (Deduct) Non-operational Administrative Fees</i>		
Non-administrative Fees	0.0	0.0
FFO	575.6	32.5
<i>Add (Deduct) Cost of Financing Adjustment:</i>		
Interest Paid	218.0	12.3
Recurring Borrowing Expenses	0.0	0.0
Interest Income	-5.4	-0.3
EBITDA	788.2	44.5
<i>Add (Deduct) Expenses Adjustment:</i>		
External Advisor Fees	63.0	3.6
Recurring Legal Fees	0.0	0.0
Other Recurring Professional Fees	6.6	0.4
Administrative Fees	18.6	1.1
Payroll	14.1	0.8
Trustee Fees	2.4	0.1
Other Expenses	2.1	0.1
Advertising	0.1	0.0
Administrative Property Insurance	0.7	0.0
Other Administrative Expenses	3.7	0.2
NOI	899.6	50.8
<i>Add (Deduct) Expenses Adjustment:</i>		
Recurring Repair and Maintenance	4.5	0.3
Operating Property Taxes	24.1	1.4
Property Management Fees	19.2	1.1
Electricity	0.9	0.1
Property Operating Insurance	9.5	0.5
Security	5.9	0.3
Other Operational Expenses	3.1	0.2
<i>Add (Deduct) Revenues Adjustment:</i>		
Other Non-Cash Income	2.6	0.2
Accrued Income	-3.4	-0.2
Uncollected Revenue from the Quarter	50.2	2.8
Collected Revenue from the Previous Quarter	-52.9	-2.9
Reimbursable Tenant Improvements	3.0	0.2
Share of Profit from Equity Accounted Investments	-5.8	-0.3
Net Revenue	960.7	54.2

FINANCIAL STATEMENTS

Income Statement	2Q23	2Q23
Rental revenues	950,835	53,681
Other operating income	9,913	562
Real estate operating expenses	-156,814	-8,888
Other operating expenses related to investment properties	26,876	1,554
Fees and other expenses	-115,164	-6,501
Realized gain (loss) on sale of investment properties	7,629	4371
Net gain (loss) from fair value adjustment on investment properties	879,716	50,944
Net gain (loss) from fair value adjustment on borrowings	-570,543	-32,993
Net gain (loss) unrealized from fair value on financial derivate instruments	-9,233	-521
Realized gain (loss) on financial derivate instruments	0	0
Foreign exchange (loss) gain	4,270	270
Operating profit	1,027,485	58,545
Finance income	5,402	306
Finance cost	-227,959	-12,879
Net Finance cost	-222,557	-12,573
Share of profit from equity accounted investments	76,425	4,419
Net Profit for the period	881,353	50,391
Exchange rate gain (loss) from functional to reporting currency	-1,973,093	0
Changes in the fair value adjustment on loans at fair value through other comprehensive income	407,639	23,878
Total Comprehensive income for the period	-684,101	74,269

Balance Sheet	Jun-30th-23	Mar-31st-23	Jun-30th-23	Mar-31st-23
	<i>(thousands of pesos)</i>	<i>(thousands of pesos)</i>	<i>(thousands of dollars)</i>	<i>(thousands of dollars)</i>
Assets				
Non-current assets				
Investment properties	47,716,850	49,452,569	2,795,036	2,731,401
<small>(Cost: 30/06/2023 - Ps.43,236,036 US\$2,532,570; 31/03/2023 - Ps.43,011,589 US\$2,375,648)</small>				
Investments in joint venture	651,457	529,169	38,159	29,227
Deferred rents receivable	235,422	258,628	13,790	14,285
Other accounts receivable	115,577	122,572	6,770	6,770
Restricted cash	26,869	28,495	1,574	1,574
Current assets				
Other accounts receivable	219,611	212,088	12,864	11,714
Recoverable taxes	192,180	161,035	11,257	8,894
Prepaid expenses	63,500	103,089	3,720	5,694
Acquisition prepayment	156,619	0	9,174	0
Financial derivative instruments	9,774	18,100	573	1,000
<small>(Cost: 30/06/2023 - Ps. 8,782, US\$514; 31/03/2023 - Ps. 8,782, US\$485)</small>				
Deferred charges receivable	33,892	30,426	1,985	1,681
Accounts receivable	70,310	90,743	4,118	5,012
<small>(Net of allowance for doubtful accounts: 30/06/2023 - Ps. 82,349, US\$4,824; 31/03/2023 - Ps. 93,458, US\$5,162)</small>				
Cash and cash equivalents	473,363	498,498	27,728	27,533
Total assets	49,965,424	51,505,412	2,926,747	2,844,786
Net assets attributable to Investors				
Net contributions	17,828,573	17,828,573	1,513,569	1,513,569
Retained earnings	11,251,656	10,731,412	424,131	394,071
Currency translation adjustment	3,745,530	5,718,623	-	-
Own credit risk reserve	580,483	172,844	19,086	-4,791
Total net assets (Net Equity)	33,406,242	34,451,452	1,956,786	1,902,848
Liabilities				
Non-current liabilities				
Loans	14,581,366	15,045,331	854,110	830,995
<small>(Cost: 30/06/2023 - Ps. 15,040,432, US\$881,000; 31/03/2023 - Ps. 15,697,208, US\$867,000)</small>				
Tenant deposits	313,674	319,011	18,374	17,620
Accounts payable	75,245	102,190	4,408	5,644
Current liabilities				
Trade and other payables	377,240	394,507	22,097	21,790
Loans	1,092,920	1,040,137	64,018	57,450
<small>(Cost: 30/06/2023 - Ps. 1,092,920, US\$64,018; 31/03/2023 - Ps. 1,040,137, US\$57,450)</small>				
Tenant deposits	118,737	152,784	6,955	8,439
Total liabilities (excluding net assets attributable to the Investors)	16,559,182	17,053,960	969,961	941,937
Total net assets and liabilities	49,965,424	51,505,412	2,926,747	2,844,786

Cash Flow Statement

	Jun-22 <i>(thousands of pesos)</i>	Jun-22 <i>(thousands of dollars)</i>
Cash flows from operating activities		
Profit (loss) for the period	2,183,263	120,784
Adjustments:		
Net loss (gain) unrealized from fair value adjustment on investment properties	-1,068,972	-61,247
Net loss (gain) realized from fair value adjustment on loans	-56,260	-1,067
Net loss (gain) unrealized from fair value adjustment on financial derivative instruments	15,964	882
Net loss (gain) realized from disposal of investment properties	-7,629	-437
Bad debt expenses	395	19
Interest expenses on loans	455,889	25,022
Interest income on bank accounts	-8,512	-472
Share of profit from equity accounted investments	-64,569	-3,775
Decrease (increase) deferred rents receivable	62,963	1,387
Decrease (increase) in accounts receivable	-5,698	-780
Decrease (increase) in recoverable taxes	-47,028	-3,760
Decrease (increase) in recoverable value added tax	0	0
Decrease (increase) in prepaid expenses	-36,960	-2,349
Decrease (increase) in other assets	88,959	2,273
Decrease (increase) in tenant deposits	22,906	4,178
(Decrease) in accounts payable	-67,058	-329
Net cash (used in) generated from operating activities	1,467,653	80,328
Cash flows from investing activities		
Acquisition of investment properties	-	-
Improvements of investment properties	-568,912	-30,842
Dispositions of investment properties	45,945	2,605
Acquisition Prepayment	-156,619	-9,174
Interest income on bank accounts	8,512	472
Investments in joint venture	-89,343	-4,636
Net cash (used in) generated from investing activities	-760,417	-41,575
Cash flows from financing activities		
Purchase of financial derivatives	-	-
Received payments	250,684	14,000
Principal payments on loans	-	-
Interest payments on loans	-482,421	-24,731
Restricted cash	-	-
Distributions to investors	-684,036	-38,158
Shares buyback	-	-
Net cash (used in) generated from financing activities	-915,773	-48,889
Net (decrease) in cash and cash equivalents	-208,537	-10,136
Cash and cash equivalents at the beginning of the period	733,100	37,864
Exchange effects on cash and cash equivalents	-51,200	-
Cash and cash equivalents at the end of the period	473,363	27,727

Attributable to Investors

Statement of Changes in Equity

(thousands of pesos)

	Net contributions	Currency translation adjustment	Own credit risk reserve	Retained earnings	Net assets
Balance at January 1, 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	-	-	-641,217	-684,036
Repurchase of certificates, including transaction costs	-	-	-	-	-
Comprehensive Income					
Net loss for the period	-	-	-	2,183,263	2,183,263
Other Comprehensive Income					
Currency conversion adjustments	-	-4,375,236	-	-	-4,375,236
Fair value loan adjustments	-	-	-318,467	-	-318,467
Own credit risk derecognition	-	-	-	-	-
Total Comprehensive (loss) income	-	-4,375,236	-318,467	2,183,263	-2,510,440
Net Assets as of June 30th, 2023	17,828,573	3,745,530	580,483	11,251,656	33,406,242

(thousands of dollars)

Balance at January 1, 2023	1,515,932	-	35,313	339,141	1,890,386
Capital Contribution, Net of Issuing Costs	-	-	-	-	-
Distributions to Investors	-2,364	-	-	-35,794	-38,158
Repurchase of certificates, including transaction costs	-	-	-	-	-
Comprehensive Income					
Net loss of the period	-	-	-	120,784	120,784
Other Comprehensive Income					
Currency conversion adjustments	-	-	-	-	0
Fair value loan adjustments	-	-	-16,227	-	-16,227
Own credit risk derecognition	-	-	-	-	-
Total Comprehensive (loss) income	-	-	-16,227	120,784	104,557
Net Assets as of June 30th, 2023	1,513,569	0	19,086	424,131	1,956,786

FIBRA TERRAFINA

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

**Estados financieros consolidados condensados intermedios al 30
de junio de 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	30 de junio de 2023 (No Auditado)	31 de diciembre de 2022 (Auditado)
Activos			
Activo no circulante			
Propiedades de inversión (Costo: 30/06/2023 - \$43,236,036; 31/12/2022 - \$42,763,270)	4	\$ 47,716,850	\$ 52,411,408
Inversiones a través del método de participación	4 y 5	651,457	539,639
Rentas diferidas por cobrar		235,422	285,655
Otras cuentas por cobrar		115,577	131,077
Efectivo restringido		26,869	30,473
Total activo no circulante		48,746,175	53,398,252
Activo circulante			
Otras cuentas por cobrar		219,611	293,070
Impuestos por recuperar		192,180	145,153
Pagos anticipados		63,500	26,540
Anticipo de adquisición		156,619	-
Instrumentos financieros derivados (Costo: 30/06/2023 - \$8,782; 31/12/2022 - \$8,782)	4 y 6	9,774	25,139
Rentas diferidas por cobrar		33,892	46,622
Cuentas por cobrar (Neto de reserva para cuentas incobrables: 30/06/2023 - \$82,349; 31/12/2022 - \$101,069)		70,310	65,007
Efectivo y equivalentes de efectivo		473,363	733,100
Total activo circulante		1,219,249	1,334,631
Total activos		49,965,424	54,732,883
Activos netos atribuibles a los inversionistas			
Contribuciones netas		17,828,573	17,871,392
Utilidades (pérdidas) acumuladas		11,251,656	9,709,610
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		3,745,530	8,120,766
Reserva de riesgo de crédito propio		580,483	898,950
Total activos netos atribuibles a los inversionistas	8	33,406,242	36,600,718
Pasivos			
Pasivo no circulante			
Préstamos por pagar (Costo: 30/06/2023 - \$15,040,432; 31/12/2022 - \$16,786,421)	4 y 7	14,581,366	15,972,269
Depósitos de arrendatarios		313,674	342,002
Cuentas por pagar		75,245	134,668
Total pasivo no circulante		14,970,285	16,448,939
Pasivo circulante			
Préstamos por pagar (Costo: 30/06/2023 - \$1,092,920; 31/12/2022 - \$1,230,848)	4 y 7	1,092,920	1,230,848
Depósitos de arrendatarios		118,737	67,503
Cuentas por pagar		377,240	384,875
Total pasivo circulante		1,588,897	1,683,226
Total pasivos (excluyendo activos netos atribuibles a los inversionistas)		16,559,182	18,132,165
Total pasivos y activos netos atribuibles a los inversionistas		\$ 49,965,424	\$ 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)

Nota	Tres meses terminados el 30 de junio de 2023	Seis meses terminados el 30 de junio de 2023	Tres meses terminados el 30 de junio de 2022	Seis meses terminados el 30 de junio de 2022
Ingresos por arrendamientos	\$ 950,835	\$ 1,912,510	\$ 987,717	\$ 1,998,584
Otros ingresos operativos	9,913	15,468	18,711	38,786
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	(156,814)	(295,539)	(155,872)	(303,381)
Otros gastos netos relacionados con propiedades de inversión	26,876	51,271	(20,623)	15,535
Honorarios y gastos diversos	(115,164)	(226,900)	(110,498)	(217,876)
Utilidad (pérdida) realizada por venta de propiedades de inversión	7,629	7,629	(324)	(324)
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	4 879,716	1,068,972	1,017,366	1,980,151
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	4 (570,543)	56,260	1,613,119	2,536,537
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	4 34,564	(9,233)	-	-
Utilidad cambiaria	34,564	77,659	34,406	56,321
Pérdida cambiaria	(30,294)	(68,475)	(29,840)	(65,024)
Utilidad (pérdida) de operación	1,027,485	2,582,831	3,354,162	6,039,309
Productos financieros	5,402	5,512	1,077	1,777
Gastos financieros	(227,959)	(472,649)	(219,189)	(496,066)
Gastos financieros-neto	(222,557)	(464,137)	(218,112)	(495,189)
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	5 76,425	64,569	119,919	123,756
Utilidad (pérdida) del periodo	881,353	2,183,263	3,255,969	5,667,876
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	(1,973,093)	(4,375,236)	(11,926)	(1,006,710)
<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	407,639	(318,467)	(551,873)	(618,640)
Resultados integrales	(1,565,454)	(4,693,703)	(583,799)	(1,625,350)
Utilidad (pérdida) integral del periodo	\$ (684,101)	\$ (2,510,440)	\$ 2,692,170	\$ 4,042,526
Utilidad por CBFÍ				
Utilidad básica por CBFÍ (pesos)	\$	2,8006	\$	7,2420
Utilidad diluida por CBFÍ (pesos)	\$	2,8006	\$	7,2420

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

FIBRA Terrafina

CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y subsidiarias
 Estados consolidados condensados intermedios de variaciones en el activo neto atribuible a los inversionistas
 Por los periodos terminados al 30 de junio de 2023 y 30 de junio 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	8	(321,979)	-	-	(438,371)	(760,350)
Recompra de certificados, incluyendo costos de transacción	8	(356,583)	-	-	-	(356,583)
Total transacciones con los tenedores		(678,562)	-	-	(438,371)	(1,116,933)
Utilidad integral						
Utilidad del periodo		-	-	-	5,667,876	5,667,876
Otros resultados integrales						
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		-	(1,006,710)	-	-	(1,006,710)
Cambios por ajuste a valor razonable de los préstamos		-	-	(618,640)	-	(618,640)
Baja de reserva de riesgo de crédito propio		-	-	(12,213)	12,213	-
Total de utilidad (pérdida) integral		-	(1,006,710)	(630,853)	5,680,089	4,042,526
Activo neto atribuible a los inversionistas al 30 de junio de 2022		\$ 17,971,780	\$ 9,313,088	\$ (473,634)	\$ 9,330,920	\$ 36,142,154
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	8	(42,819)	-	-	(641,217)	(684,036)
Total transacciones con los tenedores		(42,819)	-	-	(641,217)	(684,036)
Utilidad integral						
Utilidad del periodo		-	-	-	2,183,263	2,183,263
Otros resultados integrales						
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		-	(4,375,236)	-	-	(4,375,236)
Cambios por ajuste a valor razonable de los préstamos		-	-	(318,467)	-	(318,467)
Total de utilidad (pérdida) integral		-	(4,375,236)	(318,467)	2,183,263	(2,510,440)
Activo neto atribuible a los inversionistas al 30 de junio de 2023		\$ 17,828,573	\$ 3,745,530	\$ 580,483	\$ 11,251,656	\$ 33,406,242

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

FIBRA Terrafina

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

	Nota	Seis meses terminados el 30 de junio de 2023	Seis meses terminados el 30 de junio de 2022
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad (pérdida) del periodo		\$ 2,183,263	\$ 5,667,876
Ajustes:			
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	4	(1,068,972)	(1,980,151)
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	4	(56,260)	(2,536,537)
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	4	15,964	-
Utilidad (pérdida) realizada por venta de propiedades de inversión		(7,629)	324
Estimación para cuentas de cobro dudoso		395	7,432
Intereses devengados por préstamos por pagar		455,889	429,554
Intereses devengados en cuentas bancarias		(8,512)	(1,777)
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	5	(64,569)	(123,756)
(Aumento) disminución en:			
Rentas diferidas por cobrar		62,963	(24,750)
Cuentas por cobrar		(5,698)	25,649
Impuestos por recuperar		(47,028)	(50,288)
Impuesto al valor agregado reembolsado		-	20,205
Pagos anticipados		(36,960)	(26,463)
Otras cuentas por cobrar		88,959	(129,954)
Aumento (disminución) en:			
Depósitos de arrendatarios		22,906	46,202
Cuentas por pagar		(67,058)	(98,347)
Efectivo neto generado por actividades de operación		1,467,653	1,225,219
Flujo de efectivo de actividades de inversión:			
Adquisiciones de propiedades de inversión		-	(14,180)
Mejoras de propiedades de inversión		(568,912)	(530,347)
Ingreso por disposición de propiedades de inversión		45,945	24,471
Anticipo de adquisición		(156,619)	-
Intereses cobrados en cuentas bancarias		8,512	1,777
Inversiones a través del método de participación	5	(89,343)	(18,956)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		(760,417)	(537,235)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:			
Préstamos por pagar recibidos	7	250,684	1,668,272
Pago de préstamos por pagar	7	-	(1,800,016)
Intereses pagados por préstamos por pagar	7	(482,421)	(442,098)
Efectivo restringido		-	(39)
Distribuciones pagadas a inversionistas	8	(684,036)	(760,350)
Recompra de certificados, incluyendo costos de transacción	8	-	(356,583)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento		(915,773)	(1,690,814)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(208,537)	(1,002,830)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo		733,100	1,834,691
Efectos cambiarios sobre el efectivo y equivalentes de efectivo		(51,200)	(32,983)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo		\$ 473,363	\$ 798,878

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

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

Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios
al 30 de junio de 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 30 de junio 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. TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS

El 5 de mayo de 2023, Terrafina hizo una disposición de \$250,684 (\$14 millones de Dólares) de la línea de crédito revolvente BBVA RCF (ver Nota 8).

El 26 de junio de 2023, Terrafina completó la venta de un terreno ubicado en Apodaca, Nuevo Leon por \$9,769 (\$560,671 de Dólares) como parte de la estrategia de reciclaje de capital.

4. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE

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

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

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

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

a. Propiedades de Inversión

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

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

Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios
al 30 de junio de 2023
(No auditados)

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

4. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (continúa)

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

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

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

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

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

- Tasa de descuento: La tasa interna de rendimiento (“tasa interna de rentabilidad” o “TIR”) es la tasa única que descuenta todos los beneficios futuros de activos a valor presente neto. La tasa de descuento utilizada al 30 de junio de 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 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 fue entre 3% y 5%, y entre 2% y 5%, respectivamente. Para la pérdida por cobranza fue 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.

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

Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios
al 30 de junio de 2023
(No auditados)

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

4. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (continúa)

c. Préstamos por pagar

Proceso de valuación para los préstamos por pagar del Fideicomiso:

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

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

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

La tasa de descuento resultante de sumar a la tasa de interés de referencia el riesgo de crédito de deudas comparables, al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, oscila entre el 4.50% y el 8.10% y el 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 30 de junio de 2023

	Costo	Cantidades medidas a valor razonable	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos:					
Propiedades de inversión	\$ 43,236,036	\$ 47,716,850	\$ -	\$ -	\$ 47,716,850
Inversiones a través del método de participación	248,034	651,457	-	-	651,457
Instrumentos financieros derivados	8,782	9,774	-	9,774	-
Activos totales	\$ 43,492,852	\$ 48,378,081	\$ -	\$ 9,774	\$ 48,368,307
Pasivos:					
Préstamos	\$ 16,133,352	\$ 15,674,286	\$ -	\$ 15,674,286	\$ -
Pasivos totales	\$ 16,133,352	\$ 15,674,286	\$ -	\$ 15,674,286	\$ -

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

Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios
al 30 de junio de 2023
(No auditados)

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

4. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (continúa)

Mediciones 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	\$ 18,017,267	\$ 17,203,117	\$ -	\$ 17,203,117	\$ -
Pasivos totales	\$ 18,017,267	\$ 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 30 de junio 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 30/06/2023	Utilidad (pérdida) no realizada por los seis meses terminados 30/06/2023
Activos:							
Propiedades de inversión	\$ 52,411,408	\$ 1,104,343	\$ (6,271,667)	\$ 530,646	\$ (57,880)	\$ 47,716,850	\$ 1,068,972
Inversiones a través del método de participación	539,639	64,569	(70,815)	135,189	(17,125)	651,457	70,184
Activos totales	\$ 52,951,047	\$ 1,168,912	\$ (6,342,482)	\$ 665,835	\$ (75,005)	\$ 48,368,307	\$ 1,139,156

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 30 de junio de 2023
(No auditados)

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

5. INVERSIONES A TRAVÉS DEL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN

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

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

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 Mexico.

Al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, el Fideicomiso detenia 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 30 de junio de 2023 y del 1 de enero al 31 de diciembre de 2022:

	Al 30 de junio de 2023				Al 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	(3,538)	114,250	7,352	118,064	(529,822)	102,357	346	(427,119)
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	15,114	52,078	(2,623)	64,569	85,755	17,382	(5)	103,132
Conversión de moneda	(34,737)	(35,585)	(493)	(70,815)	(18,803)	(7,307)	(5)	(26,115)
Saldo al final del periodo	\$ 265,281	\$ 381,604	\$ 4,572	\$ 651,457	\$ 288,442	\$ 250,861	\$ 336	\$ 539,639

6. 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 30 de junio de 2023, la relación entre precio ejercido y la tasa LIBOR resulto en un reembolso de intereses por la contraparte al Fideicomiso por \$8,267. 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 30 de junio de 2023
(No auditados)

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

6. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS (continúa)

Las operaciones de instrumentos financieros derivados al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, se resumen como se muestra a continuación:

30 de junio de 2023								
Derivado	Banco	Importe notional (DIs)	Tasa variable subyacente	Precio de ejercicio	Costo	Valor razonable	Fecha de celebración de operación	Fecha de vencimiento
Caps	JP Morgan	100,000	3M LIBOR	3.00%	\$ 8,782	\$ 9,774	25 de julio de 2022	23 de julio de 2023
Total					\$ 8,782	\$ 9,774		

31 de diciembre 2022								
Derivado	Banco	Importe notional (DIs)	Tasa variable subyacente	Precio de ejercicio	Costo	Valor razonable	Fecha de celebración de operación	Fecha de vencimiento
Caps	JP Morgan	100,000	3M Libor	3.000%	\$ 8,782	\$ 25,139	25 de julio de 2022	23 de julio de 2023
Total					\$ 8,782	\$ 25,139		

7. PRÉSTAMOS POR PAGAR

Los préstamos por pagar se muestran a continuación:

Entidad crediticia/ Instrumento	Al 30 de junio de 2023		Al 31 de diciembre de 2022		Tasa de interés (p.a.) [1], [2]	Fecha de vencimiento	Términos [3]
	Saldo del principal a costo	Valor razonable	Saldo del principal a costo	Valor razonable			
BONO (2029)	\$ 8,726,601	\$ 8,267,535	\$ 9,896,911	\$ 9,082,760	Fijo - 4.962%	Julio, 2029	I
BBVA Term Loan	3,201,278	3,201,278	3,624,528	3,624,529	3 meses Libor + 2.05% ^[4]	Julio, 2026	I
Metlife	2,560,800	2,560,800	2,904,225	2,904,225	Fijo - 4.75%	Enero, 2027	I ^[5]
BBVA RCF ^[6]	791,073	791,073	622,386	622,386	3 meses Libor + 2.00% ^[4]	Julio, 2026 ^[7]	I
BBVA Promissory Note	853,600	853,600	969,217	969,217	1 mes SOFR + 0.95%	Diciembre, 2023	I
Total de Préstamos por pagar	\$ 16,133,352	\$ 15,674,286	\$ 18,017,267	\$ 17,203,117			

[1] p.a. = por años.

[2] Al 30 de junio de 2023, y al 31 de diciembre de 2022, los 3 meses de la tasa LIBOR fue de 5.54543% y 4.76729%, respectivamente. Al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, la tasa SOFR a 1 mes fue de 5.14078% y 4.35806%, respectivamente.

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

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

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

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

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

El 23 de 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 30 de junio de 2023
(No auditados)

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

7. PRÉSTAMOS POR PAGAR (continúa)

El 5 de mayo de 2023, Terrafina hizo una disposición de \$250,684 (\$14 millones de Dólares) de la línea de crédito revolvente BBVA RCF.

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre 2022, los préstamos de Metlife estaban garantizados con Propiedades de Inversión con un valor razonable agregado estimado de \$7,373,568 y \$7,988,168, respectivamente.

Al 30 de junio 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 30 de junio de 2023	\$ 1,092,920	\$ -	\$ 14,581,366	\$ 15,674,286
Al 31 de diciembre del 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.

8. ACTIVO NETO ATRIBUIBLE A LOS INVERSIONISTAS

El Activo Neto consiste en la aportación inicial y el monto de los recursos provenientes de la emisión de los CBFÍ's. Al 30 de junio de 2023, la contribución neta del Fideicomiso asciende a \$17,828,573, que corresponde a las contribuciones totales de los inversionistas por \$20,816,980 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.

El 12 de mayo de 2023 Terrafina pago dividendos a los inversionistas, los cuales fueron previamente aprobados por el Comité Técnico por un importe de \$361,110 que corresponde a \$0.4675 centavos por CBFÍ.

9. PARTES RELACIONADAS

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

Administrador

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

El reembolso por los seis meses terminados al 30 de junio de 2023 y 30 de junio de 2022, fue de \$3,899 y \$152 respectivamente.

Asesor

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

La comisión al Asesor por los periodos terminados al 30 de junio de 2023 y 30 de junio de 2022, fue de \$127,094 y \$65,971 respectivamente.

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

Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios
al 30 de junio de 2023
(No auditados)

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

10. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

En el transcurso normal de negocios pueden presentarse diferentes acciones legales relacionadas con las propiedades del Fideicomiso. Al 30 de junio de 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.

11. EVENTOS SUBSECUENTES

El 12 de julio de 2023, Terrafina refinanció las líneas de crédito BBVA Term Loan y BBVA RCF a través de una nueva línea de crédito sindicada sustentable no garantizada por US\$500 millones compuesta por dos tramos: (i) préstamo a plazo de US\$200 millones ("Nuevo BBVA Term Loan") y (ii) línea de crédito revolvente de US\$300 millones ("Nuevo BBVA RCF") con BBVA como único organizador principal y otras instituciones financieras.

El 19 de julio de 2023, el Comité Técnico aprobó el pago de dividendos por un importe de \$341,798 que corresponde a \$0.4425 centavos por CBFÍ.

12. AUTORIZACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS

Los estados financieros consolidados condensados intermedios que se acompañan fueron autorizados para su emisión el 19 de julio 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 June 30, 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 5-12

FIBRA Terrafina

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

	Note	June 30, 2023 (Unaudited)	December 31, 2022 (Audited)
Assets			
Non-current assets			
Investment properties (Cost: 06/30/2023 - \$43,236,036; 12/31/2022 - \$42,763,270)	4	\$ 47,716,850	\$ 52,411,408
Investments accounted using equity method	4 and 5	651,457	539,639
Deferred rents receivable		235,422	285,655
Other accounts receivable		115,577	131,077
Restricted cash		26,869	30,473
Total non-current assets		48,746,175	53,398,252
Current assets			
Other accounts receivable		219,611	293,070
Recoverable taxes		192,180	145,153
Prepaid expenses		63,500	26,540
Acquisition prepayment		156,619	-
Derivative financial instruments (Cost: 06/30/2023 - \$8,782; 12/31/2022 - \$8,782)	4 and 6	9,774	25,139
Deferred rents receivable		33,892	46,622
Accounts receivable (Net of allowance for doubtful accounts: 06/30/2023 - \$82,349; 12/31/2022 - \$101,069)		70,310	65,007
Cash and cash equivalents		473,363	733,100
Total current assets		1,219,249	1,334,631
Total assets		49,965,424	54,732,883
Net assets attributable to the investors			
Contributions, net		17,828,573	17,871,392
Retained earnings (losses)		11,251,656	9,709,610
Translation from functional to reporting currency		3,745,530	8,120,766
Own credit risk reserve		580,483	898,950
Total net assets attributable to the investors	8	33,406,242	36,600,718
Liabilities			
Non-current liabilities			
Borrowings (Cost: 06/30/2023 - \$15,040,432; 12/31/2022 - \$16,786,421)	4 and 7	14,581,366	15,972,269
Tenant deposits		313,674	342,002
Accounts payable		75,245	134,668
Total non-current liabilities		14,970,285	16,448,939
Current liabilities			
Borrowings (Cost: 06/30/2023 - \$1,092,920; 12/31/2022 - \$1,230,848)	4 and 7	1,092,920	1,230,848
Tenant deposits		118,737	67,503
Accounts payable		377,240	384,875
Total current liabilities		1,588,897	1,683,226
Total liabilities (excluding net assets attributable to the investors)		16,559,182	18,132,165
Total net liabilities and assets attributable to the investors		\$ 49,965,424	\$ 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 June 30, 2023	Six months ended June 30, 2023	Three months ended June 30, 2022	Six months ended June 30, 2022
Rental revenues		\$ 950,835	\$ 1,912,510	\$ 987,717	\$ 1,998,584
Other operating income		9,913	15,468	18,711	38,786
Real estate operating expenses		(156,814)	(295,539)	(155,872)	(303,381)
Other real estate expenses net		26,876	51,271	(20,623)	15,535
Fees and other expenses		(115,154)	(226,960)	(110,498)	(217,876)
Realized gain (loss) from disposal of investment properties		7,629	7,629	(324)	(324)
Net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on investment properties	4	879,716	1,068,972	1,017,366	1,980,151
Net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on borrowings	4	(570,543)	56,260	1,613,119	2,536,537
Net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on derivative financial instruments	4	(9,233)	(15,964)	-	-
Foreign exchange gain		34,564	77,659	34,406	56,321
Foreign exchange loss		(30,294)	(68,475)	(29,840)	(65,024)
Operating profit (loss)		1,027,485	2,582,831	3,354,162	6,039,309
Finance income		5,402	8,512	1,077	1,777
Finance costs		(227,959)	(472,649)	(219,189)	(496,966)
Finance costs - net		(222,557)	(464,137)	(218,112)	(495,189)
Share of profit from equity accounted investments	5	76,425	64,569	119,919	123,756
Profit (loss) for the period		881,353	2,183,263	3,255,969	5,667,876
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		(1,973,093)	(4,375,236)	(11,926)	(1,006,710)
<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		407,639	(318,467)	(551,873)	(618,640)
Comprehensive income (loss)		(1,565,454)	(4,693,703)	(563,799)	(1,625,350)
Total comprehensive income (loss) for the period		\$ (684,101)	\$ (2,510,440)	\$ 2,692,170	\$ 4,042,526
Earnings per CBF1					
Basic earnings per CBF1 (Pesos)			\$ 2,8006		\$ 7,2420
Diluted earnings per CBF1 (Pesos)			\$ 2,8006		\$ 7,2420

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

FIBRA Terrafina

CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Trust F/00939 and subsidiaries
 Condensed consolidated interim statements of changes in net assets attributable to the investors
 For the periods ended June 30, 2023 and June 30, 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	8	(321,979)	-	-	(438,371)	(760,350)
Repurchase of certificates, including transaction costs	8	(356,583)	-	-	-	(356,583)
Total transactions with investors		(678,562)	-	-	(438,371)	(1,116,933)
Comprehensive income						
Profit for the period		-	-	-	5,667,876	5,667,876
Other comprehensive income						
Translation from functional to reporting currency		-	(1,006,710)	-	-	(1,006,710)
Changes in the fair value adjustment on borrowings		-	-	(618,640)	-	(618,640)
Derecognition of own credit risk reserve		-	-	(12,213)	12,213	-
Total comprehensive (loss) income		-	(1,006,710)	(630,853)	5,680,089	4,042,526
Net assets attributable to the investors at June 30, 2022		\$ 17,971,780	\$ 9,313,088	\$ (473,634)	\$ 9,330,920	\$ 36,142,154
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	8	(42,819)	-	-	(641,217)	(684,036)
Total transactions with investors		(42,819)	-	-	(641,217)	(684,036)
Comprehensive income						
Profit for the period		-	-	-	2,183,263	2,183,263
Other comprehensive income						
Translation from functional to reporting currency		-	(4,375,236)	-	-	(4,375,236)
Changes from fair value adjustment on borrowings		-	-	(318,467)	-	(318,467)
Derecognition of own credit risk reserve		-	-	-	-	-
Total comprehensive income (loss)		-	(4,375,236)	(318,467)	2,183,263	(2,510,440)
Net assets attributable to the investors at June 30, 2023		\$ 17,828,573	\$ 3,745,530	\$ 580,483	\$ 11,251,656	\$ 33,406,242

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

FIBRA Terrafina

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

	Note	Six months ended June 30, 2023	Six months ended June 30, 2022
Cash flows from operating activities:			
Profit (loss) for the period		\$ 2,183,263	\$ 5,667,876
Adjustments:			
Net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on investment properties	4	(1,068,972)	(1,980,151)
Net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on borrowings	4	(56,260)	(2,536,537)
Net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on derivative financial instruments	4	15,964	-
Realized gain (loss) from disposal of investment properties		(7,629)	324
Bad debt expense		395	7,432
Accrued interest expense		455,889	429,554
Interest income on bank accounts		(8,512)	(1,777)
Share of profit from equity accounted investments	5	(64,569)	(123,756)
(Increase) decrease in:			
Deferred rents receivable		62,963	(24,750)
Accounts receivable		(5,698)	25,649
Recoverable taxes		(47,028)	(50,288)
Value added tax refunded		-	20,205
Prepaid expenses		(36,960)	(26,463)
Other accounts receivable		88,959	(129,954)
Increase (decrease) in:			
Tenant deposits		22,906	46,202
Accounts payable		(67,058)	(98,347)
Net cash generated from operating activities		1,467,653	1,225,219
Cash flows from investing activities:			
Acquisition of investment properties		-	(14,180)
Improvements of investment properties		(568,912)	(530,347)
Proceeds from disposition of investment properties		45,945	24,471
Acquisition prepayment		(156,619)	-
Interest income on bank accounts		8,512	1,777
Investments accounted using equity method	5	(89,343)	(18,956)
Net cash used in investing activities		(760,417)	(537,235)
Cash flows from financing activities:			
Proceeds from borrowings	7	250,684	1,668,272
Principal payments on borrowings	7	-	(1,800,016)
Interest paid on borrowings	7	(482,421)	(442,098)
Restricted cash		-	(39)
Distributions to investors	8	(684,036)	(760,350)
Repurchase of certificates, including transaction costs	8	-	(356,583)
Net cash used in financing activities		(915,773)	(1,690,814)
Net increase (decrease) in cash and cash equivalents		(208,537)	(1,002,830)
Cash and cash equivalents at the beginning of the period		733,100	1,834,691
Exchange rate effects on cash and cash equivalents		(51,200)	(32,983)
Cash and cash equivalents at the end of the period		\$ 473,363	\$ 798,878

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. SIGNIFICANT TRANSACTIONS

On May 5, 2023, Terrafina made a disposition of \$250,684 (\$14 million dollars) from the BBVA RCF revolving credit facility (see Note 7).

On June 26, 2023, Terrafina completed the sale of a land located in Apodaca, Nuevo Leon for \$9,769 (\$560,671 dollars) as part of its capital recycling strategy.

4. FAIR VALUE MEASUREMENTS

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

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

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

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

a. Investment Properties

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

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. FAIR VALUE MEASUREMENTS (continued)

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

- Discount rate: The internal yield rate (“internal rate of return” or “IRR”) is the single rate that discounts all future assets benefits to net present value. The discount rate as of June 30, 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 June 30, 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 June 30, 2023, and December 31, 2022, was between 3% and 5%, and 2% and 5%, respectively. Collection loss was 1% for both years.

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 June 30, 2023, and December 31, 2022, ranges between 4.50% and 8.10% 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.

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. FAIR VALUE MEASUREMENTS (continued)

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.

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

Fair Value Measurements at June 30, 2023

	Cost	Amounts measured at fair value	Level 1	Level 2	Level 3
Assets:					
Investment properties	\$ 43,236,036	\$ 47,716,850	\$ -	\$ -	\$ 47,716,850
Investment accounted using equity method	248,034	651,457	-	-	651,457
Derivative financial instruments	8,782	9,774	-	9,774	-
Total assets	\$ 43,492,852	\$ 48,378,081	\$ -	\$ 9,774	\$ 48,368,307
Liabilities:					
Borrowings	\$ 16,133,352	\$ 15,674,286	\$ -	\$ 15,674,286	\$ -
Total liabilities	\$ 16,133,352	\$ 15,674,286	\$ -	\$ 15,674,286	\$ -

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	\$ 18,017,267	\$ 17,203,117	\$ -	\$ 17,203,117	\$ -
Total liabilities	\$ 18,017,267	\$ 17,203,117	\$ -	\$ 17,203,117	\$ -

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. FAIR VALUE MEASUREMENTS (continued)

The tables below present a reconciliation of the beginning and ending balances for all assets measured at fair value on a recurring basis using significant unobservable inputs (Level 3) for the three months ended June 30, 2023, and for the year ended December 31, 2022.

<u>Fair value measurements using significant unobservable inputs</u>							
<u>(Level 3)</u>							
	Beginning balance 1/1/2023	Realized and unrealized net gain (loss)	Currency translation	Acquisitions and capital expenditures	Dispositions	Ending balance 06/30/2023	Unrealized gain (loss) for the period for investments still held at 06/30/2023
Assets:							
Investment properties	\$ 52,411,408	\$ 1,104,343	\$ (6,271,667)	\$ 530,646	\$ (57,880)	\$ 47,716,850	\$ 1,068,972
Investment accounted using equity method	539,639	64,569	(70,815)	135,189	(17,125)	651,457	70,184
Total assets	\$ 52,951,047	\$ 1,168,912	\$ (6,342,482)	\$ 665,835	\$ (75,005)	\$ 48,368,307	\$ 1,139,156

<u>Fair value measurements using significant unobservable inputs</u>							
<u>(Level 3)</u>							
	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 investments 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

5. INVESTMENTS UNDER THE EQUITY METHOD OF ACCOUNTING

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

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

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 June 30, 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 June 30, 2023, and January 1 to December 31, 2022:

	June 30, 2023				December 31, 2022			
	Fid. 2717	Fid. 3485	Fid. 3927	Total	Fid. 2717	Fid. 3485	Fid. 3927	Total
Initial balance	\$ 288,442	\$ 250,861	\$ 336	\$ 539,639	\$ 751,312	\$ 138,429	\$ -	\$ 889,741
Contributions (distributions)	(3,538)	114,250	7,352	118,064	(529,822)	102,357	346	(427,119)
Share of profit from equity accounted investments	15,114	52,078	(2,623)	64,569	85,755	17,382	(5)	103,132
Currency translation	(34,737)	(35,585)	(493)	(70,815)	(18,803)	(7,307)	(5)	(26,115)
Ending balance	\$ 265,281	\$ 381,604	\$ 4,572	\$ 651,457	\$ 288,442	\$ 250,861	\$ 336	\$ 539,639

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. 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 June 30, 2023, the LIBOR rate was higher than the strike price, resulting in an interest reimburse to the Trust of \$8,267. 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 June 30, 2023 and December 31, 2022, are summarized as follows:

June 30, 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	3.00%	\$ 9,774	July 25, 2022	July 23, 2023
Total					\$ 9,774		

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	July 25, 2022	July 23, 2023
Total					\$ 25,139		

7. BORROWINGS

Borrowings include mortgage loans payable as summarized below:

Credit entity / Instrument	As of June 30, 2023		As of 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)	\$ 8,726,601	\$ 8,267,535	\$ 9,896,911	\$ 9,082,760	Fixed - 4.962%	July, 2029	I
BBVA Term Loan	3,201,278	3,201,278	3,624,528	3,624,529	3 months Libor + 2.05% [4]	July, 2026	I
Metlife	2,560,800	2,560,800	2,904,225	2,904,225	Fixed - 4.75%	January, 2027	I [6]
BBVA RCF [5]	791,073	791,073	622,386	622,386	3 months LIBOR + 2.00% [4]	Julio, 2026 [7]	I
BBVA Promissory Note	853,600	853,600	969,217	969,217	1 mes SOFR + 0.95%	Diciembre, 2023	I
Total borrowings	\$ 16,133,352	\$ 15,674,286	\$ 18,017,267	\$ 17,203,117			

[1] p.a. = per year.

[2] At June 30, 2023 and December 31, 2022, the 3 months LIBOR rates were 5.54543% and 4.76729%, respectively. At June 30, 2023 and December 31, 2022, the 1 month SOFR rates were 5.14078% 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.

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)

7. BORROWINGS (continued)

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

On May 5, 2023, Terrafina made a disposition of \$250,684 (\$14 million dollars) from the BBVA RCF revolving credit facility.

At June 30, 2023 and December 31, 2022, the Metlife debt were collateralized by Investment Properties with an aggregate estimated fair value of \$7,373,568 and \$7,988,168, respectively.

At June 30, 2023 and December 31, 2022, the borrowings at fair value were payable as follows:

	<u><1 year</u>	<u>1 – 3 years</u>	<u>>3 years</u>	<u>Total</u>
June 30, 2023	\$ 1,092,920	\$ -	\$ 14,581,366	\$ 15,674,286
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.

8. NET ASSETS ATTRIBUTABLE TO THE INVESTORS

Net Assets consists of the initial contribution and the proceeds from the issued CBFI's. As of June 30, 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

On May 12, 2023, the Trust made distribution to the investors, which were previously approved by the Trust's Technical Committee in the amount of \$361,110 corresponding to \$0.4675 cents per CBFI's.

9. RELATED PARTIES

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

Manager

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

The amounts reimbursed for the periods ended June 30, 2023, and June 30, 2022, were \$3,899 and \$152 respectively.

Advisor

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

The Advisor's fee accrued for the periods ended June 30, 2023, and June 30, 2022, were \$127,094 and \$65,971 respectively.

10. COMMITMENTS AND CONTINGENCIES

In the ordinary course of business there can be various legal actions related to properties of the Trust. At June 30, 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.

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)

11. SUBSEQUENT EVENTS

On July 12, 2023, Terrafina refinanced the BBVA Term Loan and BBVA RCF credit facilities through a US\$500 million new unsecured syndicated sustainability-linked facility comprised of two tranches: (i) US\$200 million term loan ("New BBVA Term Loan") and (ii) US\$300 million revolving facility ("New BBVA RCF") with BBVA as sole lead arranger and other financial institutions.

On July 19, 2023, the Technical Committee approved a dividend payment of \$341,798 corresponding to \$0.4425 cents per CBFÍ's.

12. AUTHORIZATION OF THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

These condensed consolidated interim financial statements were authorized for issuance on July 19, 2023, by the Audit Committee and also by Terrafina's Technical Committee.

CBRE VALUATION & ADVISORY SERVICES

AVALÚO INMOBILIARIO

275 PROPIEDADES INDUSTRIALES, 13
TERRENOS EXCEDENTES, 7 RESERVAS DE
TIERRA Y 1 PROPIEDAD RESIDENCIAL
LOCALIZADAS EN LA REPÚBLICA MEXICANA

FECHA EFECTIVA: 30 DE JUNIO DEL 2023
ELABORADO PARA: FIBRA TERRAFINA TRUST
F/939

CBRE

México D.F., a 04 de julio de 2023

Terrafina Trust F/939

RE: Avalúo Inmobiliario del portafolio propiedad de Fibra Terrafina que se compone de 275 naves industriales, 13 terrenos excedentes, 7 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 39'625,182 pies cuadrados (3'681,298 metros cuadrados). Adicionalmente el portafolio integra 7 reservas de tierra y una propiedad residencial con un área total de 11,523,284 pies cuadrados (1'070,548 metros cuadrados) y 13 terrenos excedentes con área de 1,611,846 pies cuadrados (149,745 metros cuadrados).

Con base en nuestra investigación, es nuestra opinión que el valor de mercado de los inmuebles arriba mencionados, al 30 de junio del 2023 es de \$2,898'023,300 dólares. De esta forma el valor de mercado al 30 de junio del 2023 es:

Fibra Terrafina - 2Q23		
Valor de Mercado - 30 de junio del 2023		
Concepto	Área (Pies Cuadrados)	Valor de Mercado (US \$)
275 Naves Industriales	39,625,182	\$ 2,867,129,000
13 Terrenos Excedentes	1,611,846	\$ 6,066,300
7 Reservas de Tierra + 1 Propiedad Habitacional	11,523,284	\$ 24,828,000
TOTAL		\$ 2,898,023,300

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 \$18.1052 Pesos.
- Las cifras presentadas son redondeadas a los montos y cantidades más próximas.

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

Atentamente,

CBRE



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



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

TERMINOS DE REFERENCIA

Definición de Valor de Mercado

El Valor de Mercado se define como:

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

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

Fecha Efectiva de Valuación

La fecha efectiva de valuación de este Portafolio de Propiedades Industriales es el 30 de junio de 2023.

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 valuator.
10. El valor o valores presentados en este reporte están basados en las premisas antes descritas y solo son válidas para el propósito o propósitos antes mencionados.
11. La fecha en la cual se expresa el resultado del estudio que aplica en este reporte se relaciona en la carta de presentación. La opinión esta expresada en dólares de los Estados Unidos de América,
12. Chris G. Maugeri y Victor A. García no serán requeridos para dar testimonio o asistencia en juicios y tribunales o cualquier otro litigio por razón de este reporte. A menos que se haya convenido previamente.

CBRE VALUATION & ADVISORY SERVICES

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

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

www.cbre.com.mx