



# CUARTO TRIMESTRE Y AÑO COMPLETO 2023 REPORTE DE RESULTADOS



## Contactos:

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

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

## ***Disclaimer***

Ciudad de México, 22 de febrero de 2024 – Terrafina® (BMV: TERRA13) (“TERRA” o “la Compañía”), fideicomiso de inversión líder en bienes raíces industriales (“FIBRA”), asesorado externamente por PGIM Real Estate y dedicado a adquirir, desarrollar, arrendar y administrar propiedades inmobiliarias industriales en México, anunció hoy sus resultados cuarto trimestre 2023 (4T23) y del año completo (2023).

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

Los estados financieros de Terrafina que se describen en el presente reporte son internos y aún no han sido auditados por nuestros Auditores Externos ni aprobados por la Asamblea Ordinaria Anual de Tenedores, por lo que las cifras mencionadas a lo largo de este reporte de resultados son preliminares y podrían presentar ajustes en el futuro. Una vez que se cuente con los estados financieros dictaminados para 2023 y hayan sido aprobados por la Asamblea Ordinaria Anual de Tenedores, los mismos se pondrán a disposición del público inversionista de conformidad con las disposiciones legales aplicables.

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

# Hechos Destacados Operativos y Financieros al 31 de diciembre de 2023

## OPERATIVOS

- La **tasa de ocupación** al 31 de diciembre de 2023 fue del 98.1%, un incremento de 170 puntos base comparado con el cuarto trimestre del 2022 (4T22).
- La **tasa de renovación** del 4T23 fue del 95.7%, un decremento de 345 puntos base comparado con el 4T22.
- La **renta promedio** por pie cuadrado de los contratos cerrados al 4T23 fue US\$6.38 con un *leasing spread* de 12.2%, comparado con los últimos doce meses.
- Al cierre de 2023, Terrafina registró un total de 42.8 millones de pies cuadrados (mpc) de **Área Rentable Bruta** (ARB) integrada por 291 propiedades y 307 inquilinos.
- El total de **actividades por arrendamiento** al cierre del 2023 fue de 7.4 mpc, de los cuales 21.7% correspondieron a nuevos contratos, 68.9% a renovaciones y 9.4% a renovaciones anticipadas.

## FINANCIEROS

- La **cobranza neta** de 2023 (ingresos por rentas – ingresos no cobrados + ingresos cobrados) fue de US\$214.0 millones, de los cuales US\$54.4 millones correspondieron al 4T23. Esto representó incrementos de 8.3% o US\$16.5 millones comparados con el año completo 2022, y de 8.0% o US\$4.0 millones con el 4T22.
- Los **ingresos por rentas** de 2023 fueron US\$216.5 millones, de los cuales US\$55.6 millones correspondieron al 4T23. Esto implicó incrementos de 10.4% o US\$20.4 millones y de 9.8% o US\$5.0 millones, respectivamente, comparados con el año completo 2022 y 4T22.
- **Ingreso Operativo Neto (ION)** de 2023 fue US\$201.7 millones, de los cuales US\$51.7 millones correspondieron al 4T23. Esto se tradujo en incrementos de 6.9% o US\$13.1 millones comparado con el año completo 2022, y de 7.7% o US\$3.7 millones con el 4T22.
- El **margen ION** fue de 93.2% para 2023 y 93.3% en el 4T23. Esto implicó decrementos de 39 y 21 puntos base, respectivamente, comparados con el año completo 2022 y 4T22.
- La **UAFIDA** de 2023 fue US\$176.4 millones, de los cuales US\$44.9 millones correspondieron al 4T23. Tuvo incrementos de 6.2% o US\$10.2 millones y 7.3% o US\$3.0 millones, respectivamente, comparados con el año completo 2022 y 4T22.

- El **margen UAFIDA** de 2023 fue de 81.5% y 81.0% en el 4T23. Esto implicó decrementos de 94 y 47 puntos base, respectivamente, comparados con el año completo 2022 y 4T22.
- Los **fondos disponibles para la operación** (FFO) de 2023 fueron US\$127.2 millones, de los cuales US\$32.2 millones correspondieron al 4T23. Esto representó incrementos de 3.0% o US\$3.7 millones y 6.0% o US\$1.8 millones, respectivamente, comparados con el año completo 2022 y 4T22.
- El **margen FFO** fue de 58.8% para 2023 y 58.1% en el 4T23, 249 y 104 puntos base menos que en el año completo 2022 y 4T22, respectivamente.
- Los **fondos disponibles para la operación ajustados** (AFFO) de 2023 fueron US\$107.4 millones, de los cuales US\$26.8 millones correspondieron al 4T23. Esto representó incrementos de 2.8% o US\$2.9 millones comparado con el año completo 2022, y de 14.6% o US\$3.4 millones con el 4T22.
- El **margen AFFO** de 2023 fue de 49.4% y 48.1% en el 4T23. Esto representó un decremento de 220 puntos base para 2023 y un incremento de 269 puntos base comparado con 4T22.
- El monto total de **distribuciones** para el 2023 fue de US\$77.2 millones, con distribuciones por CBFi de US\$0.1000. Considerando el precio promedio de 2023 de US\$1.82 (Ps.32.29), el retorno por distribución (*dividend yield*) de Terrafina fue del 5.5%. Terrafina pagará una distribución extraordinaria en efectivo que estará sujeta a impuestos como resultado de los ajustes de conversión de moneda causados por la apreciación del peso en 2023 sobre nuestra deuda denominada en dólares. Esta distribución extraordinaria será de \$69.4 millones de dólares o Ps. 1,221.3 millones de pesos.



## Resultados Operativos y Financieros

Operativos	mar23	jun23	sep23	dic23	dic22	Var.
Número de Propiedades Desarrolladas	277	278	290	291	276	15
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc) <sup>1</sup>	39.6	40.0	42.1	42.8	39.4	3.3
Reserva Territorial (mpc)	4.1	3.9	4.4	4.4	4.6	-0.2
Tasa de Ocupación <sup>2</sup>	96.9%	97.3%	98.0%	98.1%	96.4%	170 pb
Renta Promedio Anualizada / Pie Cuadrado (dólares)	5.71	5.78	5.89	5.96	5.63	0.33
Plazo Promedio Remanente de Renta (años)	3.7	3.6	3.6	3.7	3.6	0.0
Tasa de Renovación <sup>3</sup>	92.9%	94.8%	82.9%	95.7%	99.1%	-345 pb

Financieros Acumulados	mar23	jun23	sep23	dic23	dic22	Var.	mar23	jun23	sep23	dic23	dic22	Var.
	fx	18.6891	18.1915	17.7773	17.7463	20.1242						
	(millones de pesos excepto donde se indique)						(millones de dólares excepto donde se indique)					
Cobranza Neta <sup>4</sup>	959.4	1,916.3	2,840.6	3,797.3	3,974.8	-4.5%	51.3	105.3	159.8	214.0	197.5	8.3%
Ingresos por Rentas <sup>5</sup>	984.3	1,938.6	2,865.1	3,841.9	3,944.3	-2.6%	52.7	106.5	162.1	216.5	196.0	10.4%
Otros Ingresos Operativos	5.6	15.5	21.4	40.2	78.5	-48.8%	0.3	0.9	1.9	2.3	3.9	-41.7%
Ingresos base de efectivo <sup>6</sup>	966.1	1,933.1	2,867.0	3,840.9	4,056.0	-5.3%	51.7	106.3	161.7	216.4	201.5	7.4%
Ingresos base de efectivo + reembolsos mejoras inquilinos <sup>7</sup>	970.3	1,940.3	2,877.8	3,857.4	4,073.6	-5.3%	51.9	106.7	162.4	217.4	202.4	7.4%
Ingresos Netos	967.2	1,928.0	2,860.1	3,855.1	4,084.7	-5.6%	51.8	106.0	162.6	217.3	203.0	7.1%
Ingreso Operativo Neto (ION)*	899.2	1,798.9	2,670.4	3,579.0	3,795.5	-5.7%	48.1	98.9	150.6	201.7	188.6	6.9%
Margen ION	93.1%	93.9%	94.0%	93.2%	93.6%	-39 pb	93.1%	93.9%	94.2%	93.2%	93.6%	-39 pb
UAFIDA <sup>8*</sup>	791.9	1,643.1	2,404.0	3,130.4	3,344.2	-6.4%	42.4	86.9	131.8	176.4	166.1	6.2%
Margen UAFIDA	82.0%	85.7%	84.6%	81.5%	82.4%	-94 pb	82.0%	82.5%	82.5%	81.5%	82.4%	-94 pb
Flujo de la Operación (FFO)*	572.0	1,210.7	1,755.1	2,258.2	2,486.0	-9.2%	30.6	63.1	95.3	127.2	123.5	3.0%
Margen FFO	59.2%	63.2%	61.8%	58.8%	61.3%	-249 pb	59.2%	59.9%	59.6%	58.8%	61.3%	-249 pb
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)*	501.0	1,052.3	1,499.1	1,908.2	2,103.9	-9.3%	26.8	54.3	81.2	107.4	104.4	2.8%
Margen AFFO	51.6%	54.9%	52.8%	49.4%	51.6%	-220 pb	51.6%	51.6%	50.8%	49.4%	51.6%	-220 pb
Distribuciones	361.1	702.9	1,032.3	1,371.8	1,472.7	-6.9%	19.3	38.6	57.9	77.2	73.1	5.7%
Distribuciones por CBF <sup>9</sup>	0.4675	0.9099	1.3364	1.7759	1.8997	-6.5%	0.0250	0.0500	0.0750	0.1000	0.0942	6.1%

Financieros Trimestrales	1T23	2T23	3T23	4T23	4T22	Var.	1T23	2T23	3T23	4T23	4T22	Var.
	fx	18.6987	17.6987	17.0571	17.5805	19.6959						
	(millones de pesos excepto donde se indique)						(millones de dólares excepto donde se indique)					
Cobranza Neta <sup>4</sup>	959.4	956.9	924.3	956.7	993.2	-3.7%	51.3	54.0	54.2	54.4	50.4	8.0%
Ingresos por Rentas <sup>5</sup>	984.3	954.2	926.6	976.7	997.5	-2.1%	52.7	53.9	54.3	55.6	50.7	9.8%
Otros Ingresos Operativos	5.6	9.9	5.9	18.9	21.1	-10.5%	0.3	0.6	0.3	1.1	1.1	0.2%
Ingresos base de efectivo <sup>6</sup>	966.1	967.0	934.0	973.8	1,011.3	-3.7%	51.7	54.6	54.8	55.4	51.4	7.9%
Ingresos base de efectivo + reembolsos mejoras inquilinos <sup>7</sup>	970.3	970.0	937.5	979.6	1,015.2	-3.5%	51.9	54.8	55.0	55.8	51.6	8.1%
Ingresos Netos	967.2	960.7	932.1	995.0	1,028.4	-3.2%	51.8	54.2	54.6	56.7	52.2	8.5%
Ingreso Operativo Neto (ION)*	899.2	899.6	871.6	908.5	945.6	-3.9%	48.1	50.8	51.1	51.7	48.0	7.7%
Margen ION	93.1%	93.0%	93.3%	93.3%	93.5%	-21 pb	93.1%	93.0%	93.3%	93.3%	93.5%	-21 pb
UAFIDA <sup>8*</sup>	791.9	851.2	760.9	789.3	824.4	-4.3%	42.4	44.5	44.6	44.9	41.9	7.3%
Margen UAFIDA	82.0%	81.5%	81.5%	81.0%	81.5%	-47 pb	82.0%	81.5%	81.5%	81.0%	81.5%	-47 pb
Flujo de la Operación (FFO)*	572.0	638.6	544.5	566.0	598.0	-5.3%	30.6	32.5	31.9	32.2	30.4	6.0%
Margen FFO	59.2%	59.5%	58.3%	58.1%	59.1%	-104 pb	59.2%	59.5%	58.3%	58.1%	59.1%	-104 pb
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)*	501.0	551.3	446.8	472.1	461.3	2.3%	26.8	27.5	26.2	26.8	23.4	14.6%
Margen AFFO	51.6%	50.3%	47.7%	48.1%	45.5%	269 pb	51.6%	50.3%	47.7%	48.1%	45.5%	269 pb
Distribuciones	361.1	341.8	329.4	339.5	322.9	5.1%	19.3	19.3	19.3	19.3	16.4	17.7%
Distribuciones por CBF <sup>9</sup>	0.4675	0.4425	0.4264	0.4395	0.4180	5.1%	0.0250	0.0250	0.0250	0.0250	0.0212	17.7%

Balance General	mar23	jun23	sep23	dic23	dic22	Var.	fx	mar23	jun23	sep23	dic23	dic22	Var.
	(millones de pesos excepto donde se indique)							(millones de dólares excepto donde se indique)					
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	498.5	473.4	729.5	635.6	733.1	-13.3%		27.5	27.7	41.4	37.6	37.9	-0.6%
Propiedades de Inversión	49,452.6	47,716.9	51,849.7	50,732.9	52,411.4	-3.2%		2,731.4	2,795.0	2,942.7	3,003.1	2,707.0	10.9%
Reserva de Terrenos	452.8	357.8	369.3	491.3	484.2	1.5%		25.1	21.0	21.0	29.1	25.1	15.9%
Deuda Total	16,085.5	15,674.3	17,044.5	16,737.7	17,203.1	-2.7%		888.4	918.1	967.4	990.8	888.5	11.5%
Deuda Neta	15,587.0	15,200.9	16,315.0	16,102.1	16,470.0	-2.2%		860.9	890.4	926.0	953.2	850.7	12.0%

Métricas por Certificado	1T23	2T23	3T23	4T23	4T22	Var.	1T23	2T23	3T23	4T23	4T22	Var.
	(millones de pesos excepto donde se indique)							(millones de pesos excepto donde se indique)				
Promedio de Certificados (millones)	772.5	772.5	772.5	772.5	772.5	0.0%	772.5	772.5	772.5	772.5	772.5	0.0%
ION por Certificado	1.1641	1.1646	1.1283	1.1761	1.2241	-3.9%	0.0623	0.0657	0.0661	0.0669	0.0622	7.7%
UAFIDA por Certificado	1.0251	1.1020	0.9850	1.0218	1.0672	-4.3%	0.0548	0.0576	0.0578	0.0581	0.0542	7.3%
FFO por Certificado	0.7405	0.8267	0.7048	0.7327	0.7741	-5.3%	0.0396	0.0421	0.0413	0.0417	0.0393	6.0%
AFFO por Certificado	0.6485	0.7137	0.5783	0.6111	0.5972	2.3%	0.0347	0.0356	0.0339	0.0347	0.0303	14.6%

(1) Millones de pies cuadrados. (2) Ocupación al cierre del periodo. (3) Indica la tasa de renovaciones de los vencimientos de los contratos en el periodo. Incluye renovaciones anticipadas. (4) Cobranza neta equivale a los ingresos por rentas menos ingresos no cobrados del trimestre más ingresos cobrados del trimestre anterior. (5) No incluye ingresos devengados ya que es una cuenta no monetaria. (6) Cobranza neta + gastos reembolsables + ingreso por interés minoritario (JV). El denominador de esta cuenta es utilizado para calcular el margen ION, UAFIDA y FFO. (7) Ingresos base de efectivo (como se define en la nota 6 + reembolsos mejoras de los inquilinos utilizado como denominador para el cálculo del margen AFFO. (8) Utilidad antes de gastos financieros, impuestos, depreciación y amortización. (9) Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios. (\*) Se realiza un ajuste a nivel ingresos y gastos para el cálculo de dichas métricas. Los datos del Estado de Resultados en dólares fueron convertidos utilizando el tipo de cambio promedio del periodo. Para mayor información sobre la integración de estos cálculos, favor de referirse a la sección "Desempeño Financiero 2023" 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 alta calidad de nuestro portafolio respaldó los resultados positivos de Terrafina a lo largo de 2023. Las operaciones sólidas de nuestros inquilinos se vieron favorecidas por el auge en las actividades de manufactura para la exportación, así como fuertes dinámicas de logística y distribución en el creciente sector industrial. La actividad de arrendamiento alcanzó un total de 7.4 millones de pies cuadrados al cierre del año. Destacó la región Norte con el 52.3% de esta actividad, seguida de la región Centro con 24.8% y, finalmente, la región Bajío con 22.9%. Las rentas se vieron favorecidas por los *leasings spreads* positivos que impulsaron una tasa de crecimiento en rentas del 19.1%. Además, el portafolio alcanzó una tasa de ocupación promedio récord del 98.1%, lo que demuestra que la demanda sigue aumentando en todos los mercados industriales principales en los que estamos presentes.

Durante el año, Terrafina también sumó un total de 3.3 millones de pies cuadrados nuevos a su portafolio como parte de su estrategia de crecimiento, generando un total de US\$3.8 millones en ION. Nos alegra informarles que, con esto, ya hemos desplegado el 70% de los recursos del *sidecar*. Este vehículo ha sido parte fundamental de nuestro progreso, marcado por el cierre exitoso de transacciones cruciales en mercados primarios como Tijuana, Monterrey y el Estado de México. Nos hemos mantenido activos, respetando un uso disciplinado de los recursos y protegiendo los intereses de nuestros inversionistas.

A principios del cuarto trimestre, Terrafina también llevó a cabo la debida diligencia y evaluación de las ventajas asociadas con la posible internalización de los servicios de asesoramiento externo ofrecidos actualmente por PGIM Real Estate. Tras esta revisión, el Comité Técnico votó a favor de recomendar dicha internalización. En una próxima Asamblea Extraordinaria de Tenedores de CBFIs, que se convocará a la brevedad posible, se compartirán más detalles sobre sus beneficios y aspectos técnicos. Esta decisión se someterá a votación en esa misma asamblea.

Es importante resaltar que finalizar los servicios de asesoramiento no implicaría ningún costo directo para los inversionistas de Terrafina, ya que el acuerdo de asesoramiento no tiene comisión de terminación. Asimismo, estamos convencidos de que esta modificación estará mejor alineada con los intereses de nuestros grupos de interés, ofreciendo una estructura de costos más eficiente que generará beneficios de gran escala conforme sigamos creciendo. También permitirá una mayor flexibilidad en la toma de decisiones, liderada por un sólido gobierno corporativo. Tengan asegurado que seguiremos centrándonos en aumentar las actividades de desarrollo al tiempo que mantenemos nuestro liderazgo en el sector inmobiliario industrial.

En cuanto a los principales indicadores financieros para el año completo, la cobranza neta del año fue de US\$214.0 millones, lo que implica un aumento de 8.3% en comparación con 2022. Los ingresos por rentas aumentaron 10.4% durante 2023, alcanzando los US\$216.5 millones. El ION fue de US\$201.7 millones, tras un incremento anual de 6.9%, con un margen de 93.2%. La UAFIDA cerró en US\$176.4 millones, con un margen de 81.5%. Generamos US\$127.2 millones en Fondos de Operación (FFO) con un margen de 58.8%. Los Fondos de Operación Ajustados aumentaron 1.2% comparado con 2022, alcanzando US\$107.4 millones. En cuanto a distribuciones, se registró un total de US\$77.2 millones, equivalentes a US\$0.1000 por CBFI. Esto resultó en un *dividend yield* de 5.5%, considerando el precio promedio anual de los CBFIs. Cerramos con un saldo de efectivo de US\$37.9 millones y un LTV del 31.7% (deuda total a costo entre activos totales).

Finalmente, para 2024 esperamos una tasa de ocupación promedio de entre el 97.5% y el 98.5% y una distribución por CBFI de US\$0.1060. Estimamos que los gastos de capital de mantenimiento se encontrarán entre US\$0.26-US\$0.28 por pie cuadrado. Gracias por su continuo interés en Terrafina.

Atentamente,



Ing. Alberto Chretin  
Director General y Presidente del Comité Técnico

## Resumen Operativo

Resumen por Región	Norte	Bajío	Centro	Total
<i>(al 31 de diciembre de 2023)</i>				
# Propiedades	206	54	31	291
# de Arrendatarios	206	60	41	307
ARB (mpc)	28.2	8.0	6.6	42.8
Reserva de Terrenos (mpc)	1.2	0.2	3.0	4.4
Tasa de Ocupación	99.2%	93.4%	99.2%	98.1%
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.91	5.70	6.46	5.96
% Renta Base Anualizada	66.0%	17.1%	16.8%	100.0%

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management



Actividades de arrendamiento	4T23	4T22	Var.
Portafolio Operativo (mpc):			
Renovaciones	2.2	1.4	0.8
Renovaciones Anticipadas	0.1	0.5	-0.4
Nuevos Arrendamientos	0.2	0.2	0.0
<b>Pies Cuadrados Totales de Arrendamientos Firmados</b>	<b>2.5</b>	<b>2.0</b>	<b>0.5</b>

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management

Leasing Spread	2023
<b>Norte</b>	
Número de Renovaciones	46
ARB (mpc)	2.9
Renta Promedio Efectiva / Pie Cuadrado (dólares) <sup>1</sup>	6.4
Cambio en la Renta Promedio Efectiva <sup>2</sup>	20.3%
<b>Bajío</b>	
Número de Renovaciones	12
ARB (mpc)	1.0
Renta Promedio Efectiva / Pie Cuadrado (dólares) <sup>1</sup>	6.3
Cambio en la Renta Promedio Efectiva <sup>2</sup>	25.8%
<b>Centro</b>	
Número de Renovaciones	12
ARB (mpc)	1.6
Renta Promedio Efectiva / Pie Cuadrado (dólares) <sup>1</sup>	6.8
Cambio en la Renta Promedio Efectiva <sup>2</sup>	11.4%
<b>Total</b>	
Número de Renovaciones	70
ARB (mpc)	5.5
Renta Promedio Efectiva / Pie Cuadrado (dólares) <sup>1</sup>	6.5
Cambio en la Renta Promedio Efectiva <sup>2</sup>	19.8%

(1) Corresponde a la renta efectiva para los contratos renovados durante el trimestre.  
(2) Cambio porcentual anual respecto al ingreso estimado por recibir a lo largo del contrato de arrendamiento.

## Resumen Operativo (continuación)

Ocupación y Rentas por Región	Tasa de Ocupación	Renta Prom. / Pie Cuadrado (dólares)
<i>(al 31 de diciembre de 2023)</i>		
<b>Norte</b>	<b>99.2%</b>	<b>5.91</b>
Baja California	99.8%	7.09
Tijuana	99.8%	7.09
Sonora	82.8%	4.57
Hermosillo	82.8%	4.57
Chihuahua	100.0%	5.71
Camargo	100.0%	3.84
Casas Grandes	100.0%	4.54
Chihuahua	100.0%	5.68
Ciudad Juárez	100.0%	5.70
Delicias	100.0%	6.58
Coahuila	97.5%	5.84
Arteaga	100.0%	5.63
Monclova	100.0%	4.83
Ramos Arizpe	96.3%	6.05
Saltillo	100.0%	4.93
Derramadero	100.0%	7.21
San Pedro de las Colinas	89.3%	2.97
Torreón	100.0%	4.52
Nuevo León	99.9%	6.13
Apodaca	100.0%	7.07
Monterrey	99.9%	6.02
Tamaulipas	100.0%	5.35
Reynosa	100.0%	5.35
Durango	100.0%	6.12
Durango	100.0%	6.72
Gómez Palacio	100.0%	3.38
<b>Bajo</b>	<b>93.4%</b>	<b>5.69</b>
San Luis Potosí	91.0%	5.35
San Luis Potosí	91.0%	5.35
Jalisco	99.4%	6.63
Guadalajara	99.4%	6.63
Aguascalientes	100.0%	4.73
Aguascalientes	100.0%	4.73
Guanajuato	92.6%	5.52
Celaya	100.0%	6.32
Irapuato	81.8%	6.04
Silao	96.5%	5.23
Querétaro	92.6%	5.57
Querétaro	92.6%	5.57
<b>Centro</b>	<b>99.2%</b>	<b>6.49</b>
Estado de México	99.1%	6.56
Cuautitlán Izcalli	100.0%	6.64
Huehuetoca	100.0%	5.26
Toluca	96.2%	6.51
Ciudad de México	100.0%	11.24
Azcapotzalco	100.0%	11.24
Tabasco	100.0%	5.70
Villahermosa	100.0%	5.70
<b>Total</b>	<b>98.1%</b>	<b>5.96</b>

Vencimientos y Renovaciones por Región	Vencimientos (número de contratos)	% Total de Vencimientos	Renovaciones (número de contratos)	% Total de Renovaciones
<i>(al 31 de diciembre de 2023)</i>				
<b>Norte</b>	<b>14</b>	<b>70.0%</b>	<b>13</b>	<b>92.9%</b>
Baja California	1	5.0%	1	100.0%
Tijuana	1	5.0%	1	100.0%
Sonora	0	0.0%	0	0.0%
Hermosillo	0	0.0%	0	0.0%
Chihuahua	11	55.0%	11	100.0%
Camargo	0	0.0%	0	0.0%
Casas Grandes	0	0.0%	0	0.0%
Chihuahua	6	30.0%	6	100.0%
Ciudad Juárez	5	25.0%	5	100.0%
Delicias	0	0.0%	0	0.0%
Coahuila	1	5.0%	0	0.0%
Arteaga	0	0.0%	0	0.0%
Monclova	0	0.0%	0	0.0%
Ramos Arizpe	1	5.0%	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	5.0%	1	100.0%
Apodaca	0	0.0%	0	0.0%
Monterrey	1	5.0%	1	100.0%
Tamaulipas	0	0.0%	0	0.0%
Reynosa	0	0.0%	0	0.0%
Durango	0	0.0%	0	0.0%
Durango	0	0.0%	0	0.0%
Gómez Palacio	0	0.0%	0	0.0%
<b>Bajo</b>	<b>2</b>	<b>10.0%</b>	<b>2</b>	<b>100.0%</b>
San Luis Potosí	1	5.0%	1	100.0%
San Luis Potosí	1	5.0%	1	100.0%
Jalisco	0	0.0%	0	0.0%
Guadalajara	0	0.0%	0	0.0%
Aguascalientes	0	0.0%	0	0.0%
Aguascalientes	0	0.0%	0	0.0%
Guanajuato	0	0.0%	0	0.0%
Celaya	0	0.0%	0	0.0%
Irapuato	0	0.0%	0	0.0%
Silao	0	0.0%	0	0.0%
Querétaro	1	5.0%	1	100.0%
Querétaro	1	5.0%	1	100.0%
<b>Centro</b>	<b>4</b>	<b>20.0%</b>	<b>4</b>	<b>100.0%</b>
Estado de México	4	20.0%	4	100.0%
Cuautitlán Izcalli	2	10.0%	2	100.0%
Huehuetoca	0	0.0%	0	0.0%
Toluca	2	10.0%	2	100.0%
Ciudad de México	0	0.0%	0	0.0%
Azcapotzalco	0	0.0%	0	0.0%
Tabasco	0	0.0%	0	0.0%
Villahermosa	0	0.0%	0	0.0%
<b>Total</b>	<b>20</b>	<b>100.0%</b>	<b>19</b>	<b>95.0%</b>

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management

## DESEMPEÑO OPERATIVO 2023

### Composición por Diversificación Geográfica

La diversificación geográfica de las propiedades de Terrafina al cierre del 4T23 (con base en el ARB) es la siguiente: 65.8% en la región Norte, 18.8% en la región Bajío y 15.4% en la región Centro.

Diversificación Geográfica por Región y Estado	4T23	del ARB Total al 4T23	4T22	% del ARB Total al 4T22
<b>Norte</b>	<b>28.15</b>	<b>65.8%</b>	<b>25.34</b>	<b>64.3%</b>
Baja California	2.87	6.7%	1.18	3.0%
Tijuana	2.87	6.7%	1.18	3.0%
Sonora	0.33	0.8%	0.33	0.8%
Hermosillo	0.33	0.8%	0.33	0.8%
Chihuahua	15.35	35.9%	14.93	37.8%
Chihuahua	6.10	14.3%	6.02	15.3%
Ciudad Juárez	8.61	20.1%	8.28	21.0%
Delicias	0.52	1.2%	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	14.5%	6.20	15.7%
Arteaga	0.45	1.0%	0.44	1.1%
Ciudad Acuña	0.00	0.0%	0.00	0.0%
Monclova	0.35	0.8%	0.35	0.9%
Ramos Arizpe	3.70	8.7%	3.70	9.4%
Saltillo	0.44	1.0%	0.44	1.1%
Derramadero	0.73	1.7%	0.73	1.8%
San Pedro de las Colinas	0.15	0.4%	0.15	0.4%
Torreón	0.39	0.9%	0.39	1.0%
Nuevo León	2.56	6.0%	1.86	4.7%
Apodaca	0.28	0.7%	0.28	0.7%
Monterrey	2.27	5.3%	1.58	4.0%
Tamaulipas	0.47	1.1%	0.47	1.2%
Reynosa	0.47	1.1%	0.47	1.2%
Durango	0.38	0.9%	0.38	1.0%
Durango	0.31	0.7%	0.31	0.8%
Gómez Palacio	0.07	0.2%	0.07	0.2%
<b>Bajío</b>	<b>8.06</b>	<b>18.8%</b>	<b>8.04</b>	<b>20.4%</b>
San Luis Potosí	3.33	7.8%	3.32	8.4%
San Luis Potosí	3.33	7.8%	3.32	8.4%
Jalisco	1.65	3.8%	1.65	4.2%
Guadalajara	1.65	3.8%	1.65	4.2%
Aguascalientes	0.06	0.2%	0.06	0.2%
Aguascalientes	0.06	0.2%	0.06	0.2%
Guanajuato	1.57	3.7%	1.57	4.0%
Celaya	0.12	0.3%	0.12	0.3%
Irapuato	0.44	1.0%	0.44	1.1%
Silao	1.01	2.4%	1.01	2.6%
Querétaro	1.46	3.4%	1.44	3.7%
Querétaro	1.46	3.4%	1.44	3.7%
<b>Centro</b>	<b>6.57</b>	<b>15.4%</b>	<b>6.06</b>	<b>15.4%</b>
Estado de México	5.90	13.8%	5.39	13.7%
Cuautitlán Izcalli	4.26	10.0%	4.26	10.8%
Toluca	1.41	3.3%	0.90	2.3%
Huehuetoca	0.22	0.5%	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	1.5%	0.65	1.7%
Villahermosa	0.65	1.5%	0.65	1.7%
<b>Total</b>	<b>42.79</b>	<b>100.0%</b>	<b>39.44</b>	<b>100.0%</b>

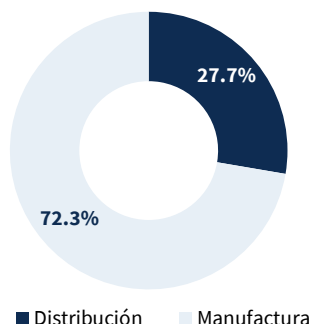
Área rentable bruta total en millones de pies cuadrados. No incluye área rentable potencial de reservas de tierra.  
Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management

## Composición por Uso de la Propiedad

Al cierre del 2023, la participación de propiedades dedicadas a la manufactura fue de 72.3%, mientras que logística y distribución fue de 27.7%

### Diversificación por Uso de Propiedad al 4T23

(como % del ARB arrendado)



Diversificación por Uso de Propiedad	4T23	4T22	Var.
Distribución	27.7%	26.6%	104 pb
Manufactura	72.3%	73.4%	-104 pb

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management

## Composición por Sectores

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

Diversificación por Sector Industrial	4T23	4T22	Var.
Automotriz	33.6%	34.1%	-42 pb
Bienes industriales	20.2%	20.9%	-66 pb
Bienes de consumo	11.3%	11.7%	-40 pb
Logística y Comercio	15.1%	12.6%	253 pb
Aeroespacial	9.1%	9.1%	3 pb
Bienes de Consumo No Duraderos	2.0%	2.2%	-21 pb
Electrónica	8.6%	9.6%	-90 pb
<b>Total</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	

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 2023, el porcentaje de los ingresos de Terrafina que representa su principal cliente fue de 2.9%, mientras que para sus 10 y 20 clientes principales fue de 17.6% y 27.5%, respectivamente.



Clientes Principales	Pies Cuadrados en Arrendamiento (millones)	% del Total de ARB	% del Total de Ingresos
<i>(al 31 de diciembre de 2023)</i>			
<b>Cliente Principal</b>	1.43	3.4%	2.9%
<b>10 Clientes Principales</b>	7.54	18.0%	17.6%
<b>20 Clientes Principales</b>	11.46	27.3%	27.5%

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management

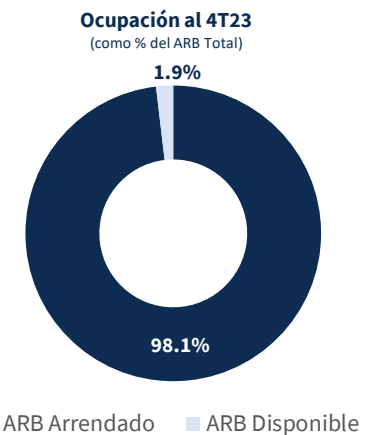
## Ocupación

La ocupación al cierre del 2023 fue de 98.1%, un incremento de 170 puntos base comparado con el 4T22. Es importante mencionar que este indicador refleja el nivel de ocupación al cierre del trimestre.

Durante el 4T23, Terrafina tuvo actividad de arrendamiento por un total de 2.5 mpc, de los cuales el 9.6% corresponden a nuevos contratos de arrendamiento (incluyendo expansiones), 42.6% corresponden a renovaciones de contratos y 20.3% a renovaciones anticipadas.

Ocupación	4T23	4T22	Var.
ARB Arrendado	98.1%	96.4%	170 pb
ARB Disponible	1.9%	3.6%	-170 pb
Cartas de Intención Firmadas	0.0%	0.0%	0 pb
<b>Total</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management



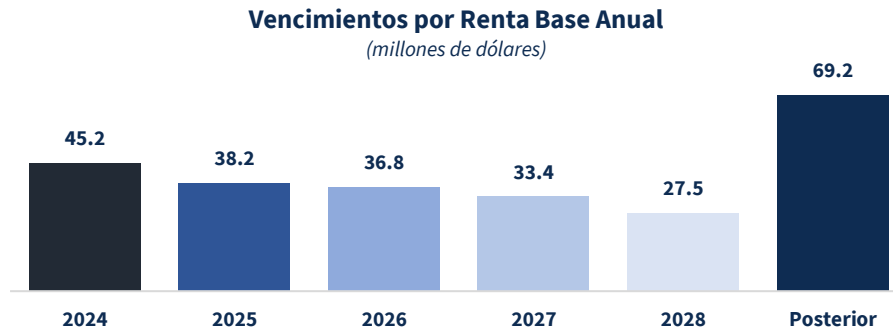
## Vencimiento de Contratos de Arrendamiento

Al cierre del 4T23, Terrafina mantenía un total de 307 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 10.9% al 18.8% para los próximos cinco años.

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

	<b>Renta Base Anual</b> <i>(millones de dólares)</i>	<b>% del Total</b>	<b>Ocupación de Pies Cuadrados</b> <i>(millones)</i>	<b>% del Total</b>
2024	45.2	18.1%	7.90	18.8%
2025	38.2	15.3%	6.46	15.4%
2026	36.8	14.7%	6.00	14.3%
2027	33.4	13.3%	5.75	13.7%
2028	27.5	11.0%	4.58	10.9%
Posterior	69.2	27.6%	11.30	26.9%

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management



## USO DEL CAPITAL

### Gastos de Capital (CapEx)

El CapEx de Terrafina está clasificado en gastos que son recurrentes y se materializan con base en los vencimientos próximos de contratos y en las mejoras requeridas en las propiedades. Estos gastos tienen como finalidad renovar contratos, así como mejorar las condiciones de las propiedades, considerando los requerimientos de los inquilinos. Terrafina estima el 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.

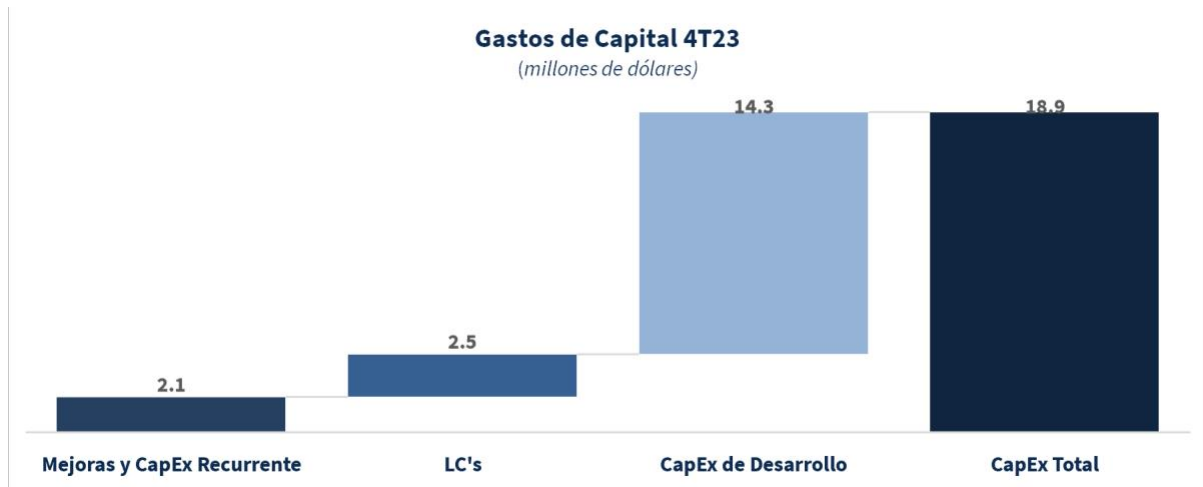
En el 2023, el total de inversión en mejoras de los inquilinos y el CapEx recurrente de Terrafina fue de US\$10.7 millones. A continuación se muestra el desglose del CapEx total para el 2023 y 4T23:

Gastos de Capital (CapEx)	4T23	4T23	2023	2023
	(millones de pesos)	(millones de dólares)	(millones de pesos)	(millones de dólares)
Mejoras y CapEx Recurrente	37.3	2.1	190.0	10.7
LC's	43.6	2.5	120.9	6.9
CapEx de Desarrollo	251.8	14.3	946.5	54.2
<b>CapEx Total</b>	<b>332.7</b>	<b>18.9</b>	<b>1257.4</b>	<b>71.9</b>

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 2023 que se han anunciado y continúan en proceso de construcción:

Actividad de Nuevos Desarrollos	Región	ARB (mpc)	Inversión (millones de dólares)	ION 12M Estimado (millones de dólares)	Retorno Estimado	% Avance del Proyecto	Fecha de Inicio	Fecha Terminación Esperada
<b>Desarrollos</b>								
Built to suit	Norte	0.33	20.2	1.9	9.3%	100%	1T22	Finalizado 3T23
Built to suit	Norte	0.08	8.0	0.8	10.3%	100%	4T22	Finalizado 3T23
Built to suit	Norte	0.03	1.5	0.2	12.6%	100%	4T21	Finalizado 3T23
Especulativo	Norte	0.15	2.8	0.4	14.3%	97%	2T22	3T24
Especulativo	Norte	0.07	2.2	0.2	9.8%	69%	2T23	3T24
Especulativo	Norte	0.27	8.5	0.8	9.8%	53%	2T23	4T24
Built to suit	Norte	0.04	2.3	0.3	14.0%	85%	2T23	1T24
Especulativo	Centro	0.30	8.1	1.0	12.5%	8%	3T23	3T24
<b>Total</b>		<b>1.26</b>	<b>53.6</b>	<b>5.7</b>	<b>11.1%</b>			

## Reservas Territoriales

Al 31 de diciembre de 2023, Terrafina cuenta con cuatro propiedades de reserva territorial que equivalen a 4.4 mpc de ARB para futuros desarrollos de propiedades industriales.

La distribución de las reservas territoriales al 31 de diciembre de 2023 se integra de la siguiente manera:

Reservas Territoriales	Pies Cuadrados (millones)	Costo de Tierra (millones de pesos)	Costo de Tierra (millones de dólares)	Valor de Avalúo (millones de pesos)	Valor de Avalúo (millones de dólares)
<i>(al 31 de diciembre de 2023)</i>					
Norte	1.19	160.3	9.5	228.6	13.5
Bajío	0.18	12.0	0.7	19.8	1.2
Centro	3.03	494.9	29.3	242.9	14.4
<b>Total Portafolio de Terrenos</b>	<b>4.40</b>	<b>667.2</b>	<b>39.5</b>	<b>491.3</b>	<b>29.1</b>

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management y Fund Accounting

## DESEMPEÑO FINANCIERO 2023

### 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 4T23 (Ps. 17.5805/dólar) mientras que, en el balance general, se utiliza el tipo de cambio al cierre al 31 de diciembre de 2023 (Ps. 16.8935/dólar).

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

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

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

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

## Mismas Propiedades

La siguiente tabla muestra la información destacada y resultados consolidados de Terrafina sobre el comparativo mismas propiedades para el año 2023 y el 4T23:

	Consolidado 4T23	Mismas Propiedades <sup>1</sup> 4T23	Var.
Número de Propiedades	291	276	15
Tasa de Ocupación	98.1%	98.0%	15 pb
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc)	42.8	39.4	3.4
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.96	5.86	0.10

	Consolidado 2023	Mismas Propiedades <sup>1</sup> 2023	Var.	Consolidado 4T23	Mismas Propiedades <sup>1</sup> 4T23	Var.	Consolidado 2023	Mismas Propiedades <sup>1</sup> 2023	Var.	Consolidado 4T23	Mismas Propiedades <sup>1</sup> 4T23	Var.
	<i>(millones de pesos excepto donde se indique)</i>						<i>(millones de dólares excepto donde se indique)</i>					
Cobranzas Netas	3,797.3	3,711.9	2.3%	956.7	935.6	2.2%	214.0	209.2	2.3%	54.4	53.3	2.2%
Ingresos por Rentas	3,841.9	3,756.5	2.3%	976.7	955.7	2.2%	216.5	211.6	2.3%	55.6	54.4	2.2%
Ingresos Operativos Netos (ION)	3,579.0	3,504.0	2.1%	908.5	890.9	2.0%	201.7	197.5	2.1%	51.7	50.7	2.0%
Margen ION	93.2%	93.3%	-12 pb	93.3%	93.5%	-20 pb	93.2%	93.3%	-12 pb	93.3%	93.5%	-20 pb
UAFIDA	3,130.4	3,063.6	2.2%	789.3	773.8	2.0%	176.4	172.6	2.2%	44.9	44.0	2.0%
Margen UAFIDA	81.5%	81.6%	-7 pb	81.0%	81.2%	-15 pb	81.5%	81.6%	-7 pb	81.0%	81.2%	-15 pb
FFO	2,258.2	2,191.4	3.0%	566.0	550.5	2.8%	127.2	123.4	3.0%	32.2	31.3	2.8%
Margen FFO	58.8%	58.3%	45 pb	58.1%	57.7%	35 pb	58.8%	58.3%	45 pb	58.1%	57.7%	35 pb
AFFO	1,908.2	1,842.5	3.6%	472.1	456.9	3.3%	107.4	103.7	3.6%	26.8	26.0	3.3%
Margen AFFO	49.4%	48.8%	63 pb	48.1%	47.6%	53 pb	49.4%	48.8%	63 pb	48.1%	47.6%	53 pb
Distribución es por CBFi (dólares)	1.7759	1.7147	3.6%	0.4395	0.4254	3.3%	0.1000	0.0965	3.6%	0.0250	0.0242	3.4%

(1) La información sobre mismas propiedades analiza el desempeño de las propiedades industriales quitando las adquisiciones, desarrollos y ventas realizadas para ser comparable con 2023 / 4T23.

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management y Fund Accounting

## Actividad del Sidecar y Joint-Ventures

En el cuarto trimestre de 2023, Terrafina concluyó la adquisición de una propiedad Clase A en el mercado de Monterrey por un total de US\$54 millones, integrando 548 mil pies cuadrados al portafolio, con un *cap rate* del 6.8%. Esta propiedad se utiliza como centro de distribución para un inquilino multinacional que apoya la actividad de *nearshoring*.

El 60% de esta transacción fue financiada con deuda a nivel del activo, mientras que el 40% restante provino de una aportación de capital del 50% por parte de cada socio. Como resultado de esta adquisición, Terrafina i) asignó más de la mitad del capital del *sidecar* antes de lo previsto, y ii) aumentó su presencia en mercados de rápido crecimiento con rendimientos atractivos. Esto desbloqueará valor para los inversionistas a medida que se agregue nueva ARB al portafolio sin efectos dilutivos.

A continuación se proporciona el detalle de las principales cuentas operativas y financieras para las actividades del *sidecar* y *joint-ventures*, así como su posición combinada al cierre del 4T23:

## Resultados Relevantes Trimestrales por Actividad de Bienes Raíces Industriales

	4T23				4T22				Var.	Var.%
	Posición Terrafina	Joint-Ventures	Sidecar	Posición Combinada	Posición Terrafina	Joint-Ventures	Sidecar	Posición Combinada		
	<i>(millones de pesos excepto donde se indique)</i>				<i>(millones de pesos excepto donde se indique)</i>					
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc) <sup>1</sup>	38.7	1.4	2.6	42.8	38.2	1.3	0.0	39.4	3.3	8.5%
Tasa de Ocupación <sup>2</sup>	97.9%	100.0%	99.8%	98.1%	96.3%	100.0%	0.0%	96.4%		17 pb
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.9	5.4	7.0	6.0	5.6	5.0	0.0	5.6	0.3	5.9%
Tasa de Renovación <sup>3</sup>	95.7%	0.0%	0.0%	95.7%	99.0%	100.0%	0.0%	99.1%		-34 pb
Ingresos por Rentas <sup>4</sup>	976.7	15.0	25.7	1,017.4	997.5	16.7	0.0	1,014.3	3.1	0.3%
Otros Ingresos Operativos	18.9	-0.1	0.1	18.9	-9.9	-0.2	0.0	-10.0	28.9	-288.8%
Ingresos Netos	995.0	17.7	33.4	1,046.2	987.7	16.6	0.0	1,004.3	41.8	4.2%
Gastos Operativos (OpEx) <sup>5</sup>	65.3	-1.8	-1.8	61.6	65.8	1.1	0.0	66.9	-5.3	-7.8%
Ingreso Operativo Neto (ION)*	908.5	7.7	4.4	920.6	937.3	15.8	0.0	953.1	-32.5	-3.4%
Margen ION	93.3%	92.6%	94.4%	88.0%	93.4%	93.3%	0.0%	94.6%		-66 pb
Gastos Generales y de Administración (G&A) <sup>6</sup>	119.2	-0.6	-4.4	114.2	121.2	0.4	0.0	121.6	-7.4	-6.1%
UAFIDA <sup>7</sup>	789.3	5.4	4.6	799.3	816.1	15.4	0.0	831.5	-32.2	-3.9%
Margen UAFIDA	81.0%	82.4%	80.5%	76.4%	81.4%	90.9%	0.0%	81.5%		-51 pb
Gastos Financieros Netos <sup>8</sup>	223.3	-7.3	-21.3	194.8	226.4	6.6	0.0	233.0	-38.2	-16.4%
Fondos de la Operación (FFO)*	566.0	7.7	4.4	578.1	589.7	8.8	0.0	598.5	-20.4	-3.4%
Margen FFO	58.1%	24.4%	13.7%	55.3%	58.8%	52.2%	0.0%	58.7%		-34 pb
Mejoras de los Inquilinos y Comisiones de Arrendamiento <sup>9</sup>	93.9	2.3	-0.2	96.0	136.6	0.6	0.0	137.2	-41.2	-30.0%
Fondos de la Operación Ajustado (AFFO)*	472.1	5.4	4.6	482.1	453.0	8.3	0.0	461.3	20.8	4.5%
Margen AFFO	48.1%	20.2%	14.3%	46.1%	45.0%	48.9%	0.0%	45.1%		10 pb

## Resultados Relevantes Trimestrales por Actividad de Bienes Raíces Industriales

	4T23				4T22				Var.	Var.%
	Posición Terrafina	Joint-Ventures	Sidecar	Posición Combinada	Posición Terrafina	Joint-Ventures	Sidecar	Posición Combinada		
	<i>(millones de dólares excepto donde se indique)</i>				<i>(millones de dólares excepto donde se indique)</i>					
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc) <sup>1</sup>	38.7	1.4	2.6	42.8	38.2	1.3	0.0	39.4	3.3	8.5%
Tasa de Ocupación <sup>2</sup>	97.9%	100.0%	99.8%	98.1%	96.3%	100.0%	0.0%	96.4%		17 pb
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.9	5.4	7.0	6.0	5.6	5.0	0.0	5.6	0.3	5.9%
Tasa de Renovación <sup>3</sup>	95.7%	0.0%	0.0%	95.7%	99.0%	100.0%	0.0%	99.1%		-34 pb
Ingresos por Rentas <sup>4</sup>	55.6	1.0	1.8	57.6	50.7	0.8	0.0	51.5	6.1	11.8%
Otros Ingresos Operativos	1.1	0.0	0.0	1.1	0.5	0.0	0.0	0.5	0.6	111.9%
Ingresos Netos	56.7	1.0	1.9	59.6	51.2	0.9	0.0	52.0	7.5	14.5%
Gastos Operativos (OpEx) <sup>5</sup>	3.7	-0.1	-0.1	3.5	3.3	0.1	0.0	3.4	0.1	3.4%
Ingreso Operativo Neto (ION)*	51.7	0.9	1.7	54.3	47.6	0.8	-	48.4	5.9	12.2%
Margen ION	93.3%	92.6%	94.4%	91.2%	93.4%	93.3%	0.0%	93.4%		-23 pb
Gastos Generales y de Administración (G&A) <sup>6</sup>	6.8	0.0	-0.3	6.5	6.2	0.0	0.0	6.2	0.3	5.3%
UAFIDA <sup>7</sup>	44.9	0.9	1.5	47.2	41.4	0.8	-	42.2	5.0	11.8%
Margen UAFIDA	81.0%	82.4%	80.5%	79.3%	81.4%	91.0%	0.0%	82.5%		-32 pb
Gastos Financieros Netos <sup>8</sup>	12.7	-0.4	-1.2	11.1	11.5	0.3	0.0	11.8	-0.7	-6.2%
Fondos de la Operación (FFO)*	32.2	0.4	0.2	32.9	29.9	0.4	-	30.4	2.5	8.2%
Margen FFO	58.1%	24.4%	13.7%	55.2%	58.8%	52.2%	0.0%	59.4%		-42 pb
Mejoras de los Inquilinos y Comisiones de Arrendamiento <sup>9</sup>	5.3	-0.1	0.0	5.2	6.9	0.0	0.0	7.0	-1.7	-24.9%
Fondos de la Operación Ajustado (AFFO)*	26.8	0.3	0.3	27.4	23.0	0.4	-	23.4	4.0	17.0%
Margen AFFO	48.1%	20.0%	14.3%	46.0%	45.0%	49.0%	0.0%	45.8%		0.2 pb



## Resultados Relevantes por Actividad de Bienes Raíces Industriales

	2023				2022				Var.	Var. %
	Posición Terraflina	Joint-Ventures	Sidecar	Posición Combinada	Posición Terraflina	Joint-Ventures	Sidecar	Posición Combinada	2023	2022
	<i>(millones de pesos excepto donde se indique)</i>				<i>(millones de pesos excepto donde se indique)</i>					
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc) <sup>1</sup>	38.7	1.4	2.6	42.8	38.2	1.3	0.0	39.4	3.3	8.5%
Tasa de Ocupación <sup>2</sup>	97.9%	100.0%	99.8%	98.1%	96.3%	100.0%	0.0%	96.4%	17 pb	
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.9	5.4	7.0	6.0	5.6	5.0	0.0	5.6	0.3	5.9%
Tasa de Renovación <sup>3</sup>	95.7%	0.0%	0.0%	95.7%	99.0%	100.0%	0.0%	99.1%	-34 pb	
Ingresos por Rentas <sup>4</sup>	3,841.9	50.5	20.4	3,912.8	3,944.3	66.5	0.0	4,010.8	-98.0	-2.4%
Otros Ingresos Operativos	40.2	-0.1	0.1	40.3	-30.5	-0.6	0.0	-31.1	71.4	-229.3%
Ingresos Netos	3,855.1	17.7	33.4	3,906.2	3,913.8	68.6	0.0	3,982.4	-76.1	-1.9%
Gastos Operativos (OpEx) <sup>5</sup>	261.9	-1.8	-1.8	258.3	260.5	4.1	0.0	264.7	-6.4	-2.4%
Ingreso Operativo Neto (ION)*	3,579.0	7.7	4.4	3,591.1	3,744.8	65.7	0.0	3,810.5	-219.5	-5.8%
Margen ION	93.2%	92.6%	94.4%	91.9%	93.5%	94.1%	0.0%	94.4%	-24 pb	
Gastos Generales y de Administración (G&A) <sup>6</sup>	448.6	-0.6	-4.4	443.5	451.3	1.4	0.0	452.7	-9.2	-2.0%
UAFIDA <sup>7</sup> *	3,130.4	5.4	4.6	3,140.4	3,293.5	64.3	0.0	3,357.8	-217.5	-6.5%
Margen UAFIDA	81.5%	82.4%	80.5%	80.4%	82.2%	92.1%	0.0%	82.4%	-20 pb	
Gastos Financieros Netos <sup>8</sup>	872.2	-7.3	-21.3	843.7	858.2	12.1	0.0	870.3	-26.6	-3.1%
Fondos de la Operación (FFO)*	2,258.2	7.7	4.4	2,270.2	2,435.3	52.8	0.0	2,488.1	-217.9	-8.8%
Margen FFO	58.8%	24.4%	13.7%	58.1%	60.8%	75.5%	0.0%	61.1%	-29 pb	
Mejoras de los Inquilinos y Comisiones de Arrendamiento <sup>9</sup>	350.0	2.3	-0.2	352.1	382.1	2.2	0.0	384.3	-32.2	-8.4%
Fondos de la Operación Ajustado (AFFO)*	1,908.2	5.4	4.6	1,918.2	2,053.2	50.6	0.0	2,103.8	-185.6	-8.8%
Margen AFFO	49.4%	20.2%	14.3%	49.1%	51.0%	72.4%	0.0%	51.4%	-23 pb	

## Resultados Relevantes por Actividad de Bienes Raíces Industriales

	2023				2022				Var.	Var. %
	Posición Terraflina	Joint-Ventures	Sidecar	Posición Combinada	Posición Terraflina	Joint-Ventures	Sidecar	Posición Combinada	2023	2022
	<i>(millones de dólares excepto donde se indique)</i>				<i>(millones de dólares excepto donde se indique)</i>					
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc) <sup>1</sup>	38.7	1.4	2.6	42.8	38.2	1.3	0.0	39.4	3.3	8.5%
Tasa de Ocupación <sup>2</sup>	97.9%	100.0%	99.8%	98.1%	96.3%	100.0%	0.0%	96.4%	17 bps	
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.9	5.4	7.0	6.0	5.6	5.0	0.0	5.6	0.3	5.9%
Tasa de Renovación <sup>3</sup>	95.7%	0.0%	0.0%	95.7%	99.0%	100.0%	0.0%	99.1%	-34 pb	
Ingresos por Rentas <sup>4</sup>	216.5	3.6	2.8	222.8	196.0	3.3	0.0	199.3	23.5	11.8%
Otros Ingresos Operativos	2.3	0.0	0.0	2.3	1.5	0.0	0.0	1.5	0.7	47.1%
Ingresos Netos	217.3	1.0	1.9	220.2	197.5	3.5	0.0	201.0	19.2	9.6%
Gastos Operativos (OpEx) <sup>5</sup>	14.8	-0.1	-0.1	14.5	13.0	0.2	0.0	13.2	1.4	10.6%
Ingreso Operativo Neto (ION)*	201.7	3.3	2.6	207.6	186.1	3.3	0.0	189.3	18.3	9.7%
Margen ION	93.2%	92.7%	94.3%	94.3%	93.5%	94.1%	0.0%	93.5%	0.8 pb	
Gastos Generales y de Administración (G&A) <sup>6</sup>	25.3	0.0	-0.3	25.0	22.4	0.1	0.0	22.5	2.5	11.1%
UAFIDA <sup>7</sup> *	176.4	3.2	2.2	181.8	163.6	3.2	0.0	166.8	15.9	9.0%
Margen UAFIDA	81.5%	84.7%	80.5%	82.6%	82.2%	92.1%	0.0%	83.1%	-0.6 pb	
Gastos Financieros Netos <sup>8</sup>	49.2	-0.4	-1.2	47.5	42.7	0.6	0.0	43.3	4.3	9.9%
Fondos de la Operación (FFO)*	127.2	1.7	0.3	129.1	121.0	2.6	0.0	123.6	5.5	4.5%
Margen FFO	58.8%	24.4%	13.7%	58.6%	60.8%	75.4%	0.0%	61.6%	-29 pb	
Mejoras de los Inquilinos y Comisiones de Arrendamiento <sup>9</sup>	19.8	-0.1	0.0	19.7	19.0	0.1	0.0	19.1	0.6	3.0%
Fondos de la Operación Ajustado (AFFO)*	107.4	1.4	0.2	109.0	101.9	2.5	0.0	104.4	4.5	4.3%
Margen AFFO	49.4%	24.6%	14.3%	49.5%	51.0%	72.2%	0.0%	52.0%	-26 pb	

(1) Millones de pies cuadrados. (2) Incluye expansiones y edificios a la medida (BTS). (3) Indica la tasa de renovaciones de los vencimientos de los contratos en el periodo en curso. (4) Excluye ingresos devengados al ser no monetarios. (5) Gastos de operación relacionados con: reparación y mantenimiento, impuestos, comisiones de administración, electricidad, seguridad, seguros y otros gastos operativos. (6) Gastos Generales y de Administración relacionados con: comisiones al asesor externo, gastos profesionales y de servicios de consultoría, nómina, gastos administrativos y otros. (7) Utilidad antes de gastos financieros, impuestos, depreciación y amortización. (8) Productos financieros-gastos financieros-gastos de deuda recurrentes. (9) Incluye mejoras de los inquilinos, comisiones de arrendamiento y gastos relacionados con adquisiciones, ventas, gastos legales y otros. (\*) Se realizó un ajuste en los ingresos y gastos para el cálculo de las métricas mencionadas.

Para mayor información sobre la integración de la actividad del *Sidecar* y *joint ventures*, favor de consultar el Anexo 1 al final del documento.

## Cobranza Neta

Durante el 4T23, Terrafina registró US\$54.4 millones en cobranza netas, un incremento de 8.0% o US\$4.0 millones comparado con el 4T22. En el 2023, registró US\$214.0 millones. Esto implicó un incremento del 8.3% o US\$16.5 millones contra el 2022. 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 2023, Terrafina registró US\$216.5 millones en ingresos por rentas. En el 4T23, fueron US\$55.6 millones, un incremento de 9.8% o US\$5.0 millones comparado con el 4T22.

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

## Otros Ingresos Operativos

Al cierre de 2023, se registraron US\$2.3 millones de otros ingresos operativos. En el 4T23, se registraron US\$1.1 millones, un incremento de 0.2%, comparado con el 4T22.

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 2023 alcanzaron US\$217.3 millones y US\$56.7 millones para 4T23, un incremento de US\$4.5 millones o 8.5%, respecto al 4T22.

Ingresos	2023	2022	Var. %	4T23	4T22	Var. %	2023	2022	Var. %	4T23	4T22	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)						(millones de dólares excepto donde se indique)					
<b>Cobranza Neta <sup>1</sup></b>	<b>3,797.3</b>	<b>3,974.8</b>	<b>-4.5%</b>	<b>956.7</b>	<b>993.2</b>	<b>-3.7%</b>	<b>214.0</b>	<b>197.5</b>	<b>8.3%</b>	<b>54.4</b>	<b>50.4</b>	<b>8.0%</b>
Ingresos por Rentas	3,841.9	3,944.3	-2.6%	976.7	997.5	-2.1%	216.5	196.0	10.4%	55.6	50.7	9.8%
Ingresos No Cobrados del Trimestre	-199.5	-174.2	14.5%	-44.1	-41.8	5.4%	-11.1	-8.6	29.5%	-2.5	-2.1	19.7%
Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	154.9	204.7	-24.4%	24.0	37.5	-35.9%	8.7	10.1	-14.3%	1.3	1.9	-28.6%
Ingresos Devengados <sup>2</sup>	-27.0	61.9	-143.6%	-0.6	9.7	-106.1%	-1.4	3.1	-147.4%	0.0	0.5	-107.9%
<b>Otros Ingresos Operativos</b>	<b>40.2</b>	<b>78.5</b>	<b>-48.8%</b>	<b>18.9</b>	<b>21.1</b>	<b>-10.5%</b>	<b>2.3</b>	<b>3.9</b>	<b>-41.7%</b>	<b>1.1</b>	<b>1.1</b>	<b>0.2%</b>
Gastos Reembolsables como Ingresos <sup>3</sup>	15.7	30.5	-48.5%	7.1	9.9	-27.5%	0.9	1.5	-41.3%	0.4	0.5	-18.5%
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	16.6	17.5	-5.5%	5.8	3.8	51.0%	0.9	0.9	7.3%	0.3	0.2	70.4%
Otros Ingresos No Monetarios	8.0	30.5	-73.9%	5.9	7.4	-20.0%	0.5	1.5	-70.2%	0.3	0.4	-11.2%
<b>Ingresos Netos <sup>4</sup></b>	<b>3,855.1</b>	<b>4,084.7</b>	<b>-5.6%</b>	<b>995.0</b>	<b>1,028.4</b>	<b>-3.2%</b>	<b>217.3</b>	<b>203.0</b>	<b>7.1%</b>	<b>56.7</b>	<b>52.2</b>	<b>8.5%</b>

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

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Para mayor información sobre la integración del ingreso que se utiliza para cálculo de otros indicadores presentados en el reporte de resultados, favor de consultar el Anexo 2 al final del documento.

### Gastos de Bienes Raíces

Los gastos de bienes raíces registrados en el 2023 fueron US\$34.2 millones y US\$8.6 millones para el 4T23. 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 3 al final del documento.

### Ingreso Operativo Neto (ION)

Al cierre de 2023, Terrafina registró US\$201.7 millones de Ingreso Operativo Neto y un margen ION del 93.2%.

En el 4T23, Terrafina registró US\$51.7 millones de ION, un incremento de US\$3.7 millones o 7.7% comparado con el 4T22. El margen ION disminuyó 21 puntos base para ubicarse en 93.3% comparado con 93.5% del 4T22.

La siguiente tabla muestra el cálculo del ION para el cierre de 2023 y el 4T23:

Ingreso Operativo Neto	2023	2022	Var. %	4T23	4T22	Var. %	2023	2022	Var. %	4T23	4T22	Var. %
	<i>(millones de pesos excepto donde se indique)</i>						<i>(millones de dólares excepto donde se indique)</i>					
Cobranza Neta <sup>1</sup>	3,797.3	3,974.8	-4.5%	956.7	993.2	-3.7%	214.0	197.5	8.3%	54.4	50.4	8.0%
Otros Ingresos Operativos <sup>2</sup>	43.6	81.2	-46.3%	17.1	18.1	-5.5%	2.5	4.0	-38.7%	1.0	0.9	5.4%
<b>Ingresos Netos para el Cálculo del ION</b>	<b>3,840.9</b>	<b>4,056.0</b>	<b>-5.3%</b>	<b>973.8</b>	<b>1,011.3</b>	<b>-3.7%</b>	<b>216.4</b>	<b>201.5</b>	<b>7.4%</b>	<b>55.4</b>	<b>51.4</b>	<b>7.9%</b>
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes	-18.4	-21.7	-15.4%	-4.6	-6.4	-27.6%	-1.0	-1.1	-4.4%	-0.3	-0.3	-18.8%
Impuestos Propiedad	-96.5	-83.8	15.2%	-25.0	-20.5	22.2%	-5.4	-4.2	30.6%	-1.4	-1.0	37.1%
Comisión por Administración de Propiedad	-75.7	-79.0	-4.2%	-18.9	-19.7	-4.0%	-4.3	-3.9	8.7%	-1.1	-1.0	7.6%
Electricidad	-3.4	-4.5	-25.3%	-0.4	-0.8	-50.7%	-0.2	-0.2	-14.7%	0.0	0.0	-42.8%
Seguros Propiedad	-37.9	-37.4	1.2%	-9.6	-9.8	-2.8%	-2.1	-1.9	14.6%	-0.5	-0.5	9.0%
Seguridad	-18.5	-20.7	-10.8%	-4.4	-4.8	-7.9%	-1.0	-1.0	0.9%	-0.3	-0.2	3.6%
Otros Gastos Operativos	-11.6	-13.3	-13.4%	-2.4	-3.8	-36.8%	-0.7	-0.7	-1.7%	-0.1	-0.2	-28.9%
<b>Gastos Operativos de Bienes Raíces para el Cálculo del ION</b>	<b>-261.9</b>	<b>-260.5</b>	<b>0.5%</b>	<b>-65.3</b>	<b>-65.8</b>	<b>-0.7%</b>	<b>-14.8</b>	<b>-13.0</b>	<b>13.9%</b>	<b>-3.7</b>	<b>-3.3</b>	<b>11.4%</b>
<b>Ingreso Operativo Neto <sup>3</sup></b>	<b>3,579.0</b>	<b>3,795.5</b>	<b>-5.7%</b>	<b>908.5</b>	<b>945.6</b>	<b>-3.9%</b>	<b>201.7</b>	<b>188.6</b>	<b>6.9%</b>	<b>51.7</b>	<b>48.0</b>	<b>7.7%</b>
<b>Margen ION</b>	<b>93.2%</b>	<b>93.6%</b>	<b>-39 pb</b>	<b>93.3%</b>	<b>93.5%</b>	<b>-21 pb</b>	<b>93.2%</b>	<b>93.6%</b>	<b>-39 pb</b>	<b>93.3%</b>	<b>93.5%</b>	<b>-21 pb</b>

(1) Cobranza neta = Ingresos por rentas - ingresos no cobrados del trimestre + ingresos cobrados del trimestre anterior. (2) Excluye los reembolsos provenientes de mejoras a inquilinos incluyéndose en el cálculo del AFFO. (3) Ingreso generado por la operación del portafolio de propiedades, independiente de factores externos como financiamiento e impuestos a la utilidad. El ION es resultado de ingresos por rentas de gastos provenientes de los contratos netos triple de arrendamiento menos gastos operativos bienes raíces (costos incurridos en la operación y mantenimiento del portafolio industrial).

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

## Comisiones y Gastos de Administración

Las comisiones y gastos de administración del 2023 fueron US\$26.6 millones y US\$7.4 millones, para 4T23, un incremento de 17.0% o US\$1.0 millones comparado con el 4T22.

La integración de las comisiones y gastos de administración de 2023 y 4T23 fue la siguiente:

Comisiones y Gastos de Admón.	2023			2022			2023			2022		
	2023	2022	Var. %	4T23	4T22	Var. %	2023	2022	Var. %	4T23	4T22	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)						(millones de dólares excepto donde se indique)					
Comisión por Asesoría <sup>1</sup>	-259.7	-268.8	-3.4%	-67.9	-68.4	-0.7%	-14.6	-13.4	9.6%	-3.9	-3.5	11.3%
Servicios Profesionales y de Consultoría	-70.8	-55.4	27.9%	-27.1	-19.8	36.6%	-4.0	-2.8	44.4%	-1.5	-1.0	52.9%
Sueldos, Honorarios de Admón. y Otros Gastos	-140.9	-134.6	4.7%	-36.0	-37.2	-3.4%	-8.0	-6.7	18.8%	-2.0	-1.9	8.3%
<b>Total Comisiones y Gastos de Admón.</b>	<b>-471.5</b>	<b>-458.8</b>	<b>2.8%</b>	<b>-130.9</b>	<b>-125.5</b>	<b>4.4%</b>	<b>-26.6</b>	<b>-22.8</b>	<b>16.5%</b>	<b>-7.4</b>	<b>-6.4</b>	<b>17.0%</b>

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 2023, Terrafina registró una UAFIDA de US\$176.4 millones y un margen UAFIDA de 81.5%. En el 4T23, la UAFIDA aumentó US\$3.0 millones o 7.3% comparado con 4T22, acumulando US\$44.9 millones. El margen UAFIDA fue de 81.0%, un decremento de 47 puntos base, comparado con el 4T22.

La siguiente tabla muestra el cálculo de la UAFIDA para el cierre de 2023 y el 4T23:

UAFIDA	2023			2022			2023			2022		
	2023	2022	Var. %	4T23	4T22	Var. %	2023	2022	Var. %	4T23	4T22	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)						(millones de dólares excepto donde se indique)					
Cobranza Neta <sup>1</sup>	3,797.3	3,974.8	-4.5%	956.7	993.2	-3.7%	214.0	197.5	8.3%	54.4	50.4	8.0%
Otros Ingresos Operativos <sup>2</sup>	43.6	81.2	-46.3%	17.1	18.1	-5.5%	2.5	4.0	-38.7%	1.0	0.9	5.4%
<b>Gastos de Bienes Raíces</b>	<b>-282.9</b>	<b>-288.8</b>	<b>-2.0%</b>	<b>-71.5</b>	<b>-73.8</b>	<b>-3.2%</b>	<b>-15.9</b>	<b>-14.4</b>	<b>11.0%</b>	<b>-4.1</b>	<b>-3.8</b>	<b>8.7%</b>
Gastos Operativos de Bienes Raíces para Cálculo del ION	-261.9	-260.5	0.5%	-65.3	-65.8	-0.7%	-14.8	-13.0	13.9%	-3.7	-3.3	11.4%
Publicidad	-0.3	-0.3	-	-0.1	-0.1	-	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-
Gastos Admón. Seguros Propiedad	-3.3	-3.7	-11.9%	-0.8	-0.9	-7.8%	-0.2	-0.2	-0.1%	0.0	0.0	3.3%
Otros Gastos Admón. Bienes Raíces	-17.5	-24.2	-27.8%	-5.3	-7.1	-25.3%	-1.0	-1.2	-19.0%	-0.3	-0.4	-15.2%
<b>Comisiones y Gastos Admón.</b>	<b>-427.5</b>	<b>-423.1</b>	<b>1.1%</b>	<b>-113.0</b>	<b>-113.1</b>	<b>-0.1%</b>	<b>-24.1</b>	<b>-21.0</b>	<b>14.7%</b>	<b>-6.4</b>	<b>-5.7</b>	<b>12.0%</b>
Comisión del Asesor Externo	-259.7	-268.8	-3.4%	-67.9	-68.4	-0.7%	-14.6	-13.4	9.6%	-3.9	-3.5	11.3%
Comisiones Legales, Admón. y Profesionales	-107.8	-99.2	8.6%	-30.3	-29.0	4.4%	-6.1	-4.9	23.3%	-1.7	-1.5	16.8%
Honorarios del Fiduciario	-9.2	-9.8	-5.9%	-2.2	-2.5	-12.4%	-0.5	-0.5	6.7%	-0.1	-0.1	-1.8%
Sueldos	-43.6	-39.3	10.9%	-10.3	-10.4	-0.5%	-2.5	-2.0	25.8%	-0.6	-0.5	11.4%
Otros Gastos	-7.1	-5.9	21.4%	-2.3	-2.8	-17.5%	-0.4	-0.3	36.9%	-0.1	-0.1	-7.5%
<b>UAFIDA <sup>3</sup></b>	<b>3,130.4</b>	<b>3,344.2</b>	<b>-49.8%</b>	<b>789.3</b>	<b>824.4</b>	<b>-5.9%</b>	<b>176.4</b>	<b>166.1</b>	<b>6.2%</b>	<b>44.9</b>	<b>41.9</b>	<b>7.3%</b>
Margen UAFIDA	81.5%	82.4%	-94 pb	81.0%	81.5%	-47 pb	81.5%	82.4%	-94 pb	81.0%	81.5%	-47 pb

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

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Para mayor información sobre el desglose de las comisiones y gastos de administración utilizados para el cálculo de la UAFIDA y AFFO, favor de consultar el Anexo 4 al final del documento.

## Costo Financiero

El costo financiero al cierre de 2023 fue de US\$55.8 millones. Para el 4T23 se registraron US\$13.1 millones, un incremento del 9.9% o US\$1.2 millones comparado con el 4T22. Este resultado se explica principalmente por el incremento en las tasas de interés.

Costo Financiero	2023	2022	Var. %	4T23	4T22	Var. %	2023	2022	Var. %	4T23	4T22	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)						(millones de dólares excepto donde se indique)					
Intereses Financieros	-902.3	-867.0	4.1%	-234.9	-231.3	1.6%	-50.9	-43.1	18.0%	-13.4	-11.7	13.9%
Gastos de Deuda	-115.7	-103.6	11.7%	-6.2	-7.9	-21.1%	-6.7	-5.1	31.6%	-0.4	-0.4	-10.6%
Recurrente	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-
No Recurrente	-115.7	-103.6	11.7%	-6.2	-7.9	-21.1%	-6.7	-5.1	31.6%	-0.4	-0.4	-10.6%
Productos Financieros	30.1	8.8	239.7%	11.6	4.9	137.0%	1.7	0.4	284.6%	0.7	0.2	163.5%
<b>Total</b>	<b>-988.0</b>	<b>-961.8</b>	<b>2.7%</b>	<b>-229.6</b>	<b>-234.3</b>	<b>-2.0%</b>	<b>-55.8</b>	<b>-47.7</b>	<b>17.0%</b>	<b>-13.1</b>	<b>-11.9</b>	<b>9.9%</b>

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

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

En 2023, Terrafina registró FFO por US\$127.2 millones y un margen FFO de 58.8%. El AFFO para el 2023 fue de US\$107.4 millones y un margen AFFO del 49.4%.

Durante el 4T23, el FFO aumentó US\$1.8 millones o 6.0% comparado con el 4T22 para alcanzar los US\$32.2 millones. El margen FFO fue de 58.1%, una disminución de 104 puntos base respecto al 4T22. Adicionalmente, el AFFO para el 4T23 fue de US\$26.8 millones, aumentando US\$3.4 millones o 14.6% comparado con el 4T22. El margen AFFO registrado fue de 48.1%, un aumento de 269 puntos base respecto al 4T22.

Fondos de la Operación (FFO)	2023	2022	Var. %	4T23	4T22	Var. %	2023	2022	Var. %	4T23	4T22	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)						(millones de dólares excepto donde se indique)					
UAFIDA	3,130.4	3,344.2	-6.4%	789.3	824.4	-4.3%	176.4	166.1	6.2%	44.9	41.9	7.3%
Costo Financiero <sup>1</sup>	-872.2	-858.2	1.6%	-223.3	-226.4	-1.4%	-49.2	-42.7	15.3%	-12.7	-11.5	10.6%
<b>Fondos de la Operación (FFO)</b>	<b>2,258.2</b>	<b>2,486.0</b>	<b>-9.2%</b>	<b>566.0</b>	<b>598.0</b>	<b>-5.3%</b>	<b>127.2</b>	<b>123.5</b>	<b>3.0%</b>	<b>32.2</b>	<b>30.4</b>	<b>6.0%</b>
Margen FFO	58.8%	61.3%	-249 pb	58.1%	59.1%	-104 pb	58.8%	61.3%	-249 pb	58.1%	59.1%	-104 pb
Mejoras de los Inquilinos	-190.0	-242.4	-21.6%	-37.3	-92.3	-59.6%	-10.7	-12.1	-11.1%	-2.1	-4.7	-55.3%
Comisiones de Arrendamiento	-120.9	-104.0	16.3%	-43.6	-32.0	36.4%	-6.9	-5.2	33.7%	-2.5	-1.6	55.5%
Otros No Recurrentes <sup>2</sup>	-39.0	-35.7	9.3%	-13.0	-12.4	5.0%	-2.2	-1.8	22.6%	-0.7	-0.6	17.2%
<b>Fondos de la Operación Ajustado (AFFO)</b>	<b>1,908.2</b>	<b>2,103.9</b>	<b>-9.3%</b>	<b>472.1</b>	<b>461.3</b>	<b>2.3%</b>	<b>107.4</b>	<b>104.4</b>	<b>2.8%</b>	<b>26.8</b>	<b>23.4</b>	<b>14.6%</b>
Margen AFFO	49.4%	51.6%	-220 pb	48.1%	45.5%	269 pb	49.4%	51.6%	-220 pb	48.1%	45.5%	269 pb

(1) Gastos Financieros Operativos Netos integrados por intereses financieros, gastos de deuda recurrente y productos financieros. (2) Relacionados con adquisiciones, ventas, gastos legales y otros.

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

<b>FFO por CBFi</b>	<b>4T22</b>	<b>1T23</b>	<b>2T23</b>	<b>3T23</b>	<b>4T23</b>	<b>Var. (4T23 -4T22)</b>
CBFi en Circulación (millones de CBFi)	772.5	772.5	772.5	772.5	772.5	0.0%
Fondos de la Operación (FFO) (millones de pesos)	598.0	652.2	626.4	609.4	566.0	-5.3%
<b>FFO por CBFi (pesos)</b>	<b>0.7741</b>	<b>0.8351</b>	<b>0.8090</b>	<b>0.7889</b>	<b>0.7327</b>	-5.3%
Fondos de la Operación (FFO) (millones de dólares)	30.4	31.8	31.2	30.1	32.2	6.0%
<b>FFO por CBFi (dólares)</b>	<b>0.0393</b>	<b>0.0407</b>	<b>0.0403</b>	<b>0.0389</b>	<b>0.0417</b>	6.0%

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

## Utilidad Integral

La utilidad integral de Terrafina para el 2023 fue de US\$346.3 millones. En el 4T23 fue de US\$55.2 millones comparado con US\$1.8 millones registrados en el 4T22.

La siguiente tabla muestra el cálculo de la utilidad integral para el cierre de 2023 y 4T23:

<b>Utilidad Integral</b>	<b>2023</b>			<b>2022</b>			<b>2023</b>			<b>2022</b>		
	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Var.</b>	<b>4T23</b>	<b>4T22</b>	<b>Var. %</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Var. %</b>	<b>4T23</b>	<b>4T22</b>	<b>Var. %</b>
	<i>(millones de pesos excepto donde se indique)</i>						<i>(millones de dólares excepto donde se indique)</i>					
Ingresos Netos	3,855.1	4,084.7	-5.6%	995.0	1,028.4	-3.2%	217.3	203.0	7.1%	56.7	52.2	8.5%
Gastos de Bienes Raíces e Impuestos	-625.1	-667.6	-	-165.0	-202.2	-18.4%	-35.4	-33.2	6.4%	-9.4	-10.3	-8.3%
Honorarios y Gastos Diversos	-420.1	-463.5	-9.4%	-117.7	-106.2	10.8%	-23.7	-23.1	2.7%	-6.7	-5.4	24.0%
Utilidad (Pérdida) Neta por Venta de Propiedades de Inversión	7.6	-0.3	-	0.0	0.0	-	0.4	0.0	-2810.6%	0.0	0.0	-
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	4,143.5	3,668.8	12.9%	747.1	283.0	164.0%	239.5	182.2	31.5%	43.5	14.5	200.4%
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	-47.8	11.8	-	-23.1	-1.4	1526.7%	-2.7	0.6	-	-1.3	-0.1	1727.3%
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	377.6	1,020.8	-63.0%	-306.9	-1,595.9	-80.8%	19.6	48.0	-59.1%	-17.8	-81.5	-78.1%
Ganancia (Pérdida) neta realizada por los instrumentos financieros derivados	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	-2.0	-0.9	118.5%	-8.3	4.2	-	-0.1	0.0	-	-0.4	0.2	-
<b>Utilidad Operativa</b>	<b>7,288.9</b>	<b>7,653.8</b>	<b>-4.8%</b>	<b>1,121.3</b>	<b>-590.3</b>	<b>-</b>	<b>415.0</b>	<b>377.4</b>	<b>10.0%</b>	<b>64.4</b>	<b>-30.4</b>	<b>-</b>
Producto Financiero	30.1	8.8	239.7%	11.6	4.9	137.0%	1.7	0.4	284.6%	0.7	0.2	163.5%
Gastos Financieros	-1,018.0	-970.6	4.9%	-241.1	-239.2	0.8%	-57.6	-48.2	19.5%	-13.7	-12.1	13.0%
Gastos Financieros Netos	-988.0	-961.8	2.7%	-229.6	-234.3	-2.0%	-55.8	-47.7	17.0%	-13.1	-11.9	9.9%
Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación	413.1	103.1	300.6%	45.1	10.0	349.8%	24.0	5.2	363.3%	2.6	0.5	411.6%
<b>Utilidad (Pérdida) Neta</b>	<b>6,714.0</b>	<b>6,795.1</b>	<b>-1.2%</b>	<b>936.8</b>	<b>-814.6</b>	<b>-</b>	<b>383.2</b>	<b>334.8</b>	<b>14.4%</b>	<b>54.0</b>	<b>-41.8</b>	<b>-</b>
Reclasificación después Utilidad (Pérdida) Neta - Ajuste de Conversión Cambiaria	-4,795.2	-2,199.0	118.1%	-1,553.3	-1,790.8	-13.3%	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-
Cambios en el Valor Razonable de los Préstamos a través de Otros Resultados Integrales	-683.7	753.9	-	20.3	842.6	-97.6%	-36.9	38.7	-	1.2	43.5	-97.2%
<b>Utilidad Integral</b>	<b>1,235.1</b>	<b>5,350.0</b>	<b>-76.9%</b>	<b>-596.2</b>	<b>-1,762.8</b>	<b>-66.2%</b>	<b>346.3</b>	<b>373.5</b>	<b>-7.3%</b>	<b>55.2</b>	<b>1.8</b>	<b>3030.0%</b>

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

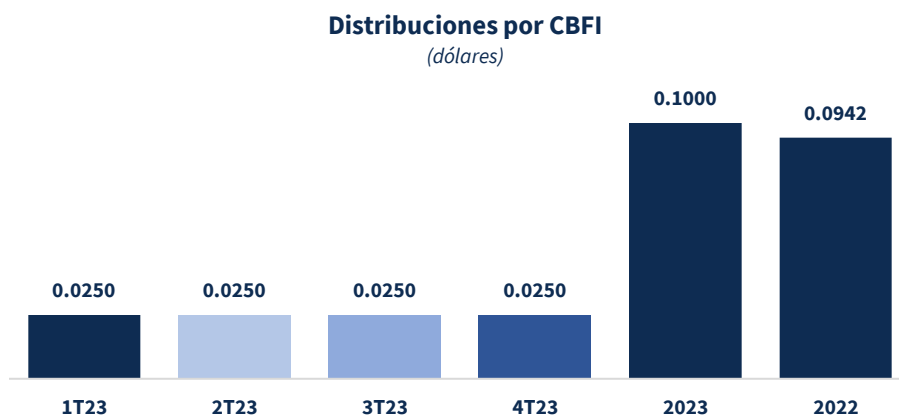
## Distribuciones por CBFIs

En 2023, Terrafina distribuyó un total de US\$77.2 millones, equivalente a US\$0.1000 por CBFi. Para el 4T23, Terrafina distribuyó un total de US\$19.3 millones, equivalente a US\$0.0250 por CBFi. Las distribuciones pagadas corresponden al 72% del AFFO generado en el trimestre.

<b>Distribuciones</b>							
<i>(millones de pesos excepto donde se indique)</i>	<b>1T23</b>	<b>2T23</b>	<b>3T23</b>	<b>4T23</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Var. %</b>
CBFIs en Circulación <sup>1</sup> (millones de CBFIs)	772.5	772.5	772.5	772.5	772.5	772.5	0.0%
Precio del CBFi <sup>2</sup>	32.24	32.85	32.56	31.51	32.29	27.46	17.6%
Distribuciones	361.1	341.8	329.4	339.5	1,371.8	1,472.7	-6.9%
<b>Distribuciones por CBFi</b>	<b>0.4675</b>	<b>0.4425</b>	<b>0.4264</b>	<b>0.4395</b>	<b>1.7759</b>	<b>1.8997</b>	<b>-6.5%</b>
Tipo de Cambio USD/MXN (promedio cierre del periodo)	18.70	17.70	17.06	17.58	17.75	20.12	-11.8%
Distribuciones (millones de dólares)	19.3	19.3	19.3	19.3	77.2	73.1	5.7%
<b>Distribución por CBFi (dólares)</b>	<b>0.0250</b>	<b>0.0250</b>	<b>0.0250</b>	<b>0.0250</b>	<b>0.1000</b>	<b>0.0942</b>	<b>6.1%</b>
<i>Rendimiento de la Distribución Anualizada<sup>3</sup></i>	<i>5.8%</i>	<i>5.4%</i>	<i>5.2%</i>	<i>5.6%</i>	<i>5.5%</i>	<i>6.9%</i>	<i>-142 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



Terrafina pagará una distribución extraordinaria en efectivo que estará sujeta a impuestos como resultado de los ajustes de conversión de moneda causados por la apreciación del peso en 2023 sobre nuestra deuda denominada en dólares. Esta distribución extraordinaria será de \$69.4 millones de dólares o Ps.1,221.3 millones de pesos.



## Deuda

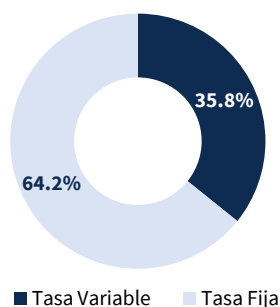
Al 31 de diciembre de 2023, la deuda total de Terrafina fue de US\$990.8 millones. El costo promedio de la deuda de largo plazo fue de 5.61%. La totalidad de la deuda está denominada en dólares.

Deuda								
	Denominación	Millones de pesos	Millones de dólares	Tasa de Interés	Términos	Plazo	Opción de Extender Plazo	
<i>(al 31 de diciembre de 2023)</i>								
<b>Deuda Largo Plazo</b>								
	Metlife	Dólares	2,534.0	150.0	4.75%	Interés	ene 2027	-
	BBVA	Dólares	3,428.7	203.0	SOFR + 1.70%	Interés	jul 2027	-
	BBVA Crédito Revolvente	Dólares	1,711.9	101.3	SOFR + 1.50%	Interés	jul 2026	jul 2028
	Notas Quirografarias (2029) <sup>1</sup>	Dólares	8,216.8	486.4	4.962%	Interés	jul 2029	-
	BBVA Corto Plazo	Dólares	846.3	50.1	SOFR + 0.95%	Interés	dic 2024	-
	<b>Deuda Total</b>		<b>16,737.7</b>	<b>990.8</b>				
	<b>Efectivo Neto</b>		<b>635.6</b>	<b>37.6</b>				
	<b>Deuda Neta</b>		<b>16,102.1</b>	<b>953.2</b>				

*(1) Valor del bono a costo: US\$500 millones / Ps. \$8,635.4 millones.  
Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting y Capital Markets*

## Clasificación por Tasa de Interés

*(al 31 de diciembre de 2023)*



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

Apalancamiento (LTV)		
<i>(al 31 de diciembre de 2023)</i>	<i>(millones de pesos)</i>	<i>(millones de dólares)</i>
Activos Totales	54,198.0	3,208.2
Deuda Total (costo histórico)	17,156.2	1,015.6
<b>Apalancamiento <sup>1</sup></b>		<b>31.7%</b>

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

<b>Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD)</b>			
	<i>periodo</i>	<i>(millones de pesos)</i>	<i>(millones de dólares)</i>
Efectivo y equivalentes de efectivo	31 de diciembre 2023	635.6	37.6
Impuestos por recuperar	Σ siguientes 6 trimestres	239.3	14.2
UAFI <sup>1</sup> después de distribuciones	Σ siguientes 6 trimestres	2,769.7	156.1
Línea Disponible de Crédito	31 de diciembre 2023	3,378.7	200.0
Pago de Intereses	Σ siguientes 4 trimestres	932.6	55.2
Pago de Principal	Σ siguientes 4 trimestres	844.7	50.0
CapEx Recurrente	Σ siguientes 6 trimestres	363.8	21.5
Gastos de Desarrollo	Σ siguientes 6 trimestres	1,013.5	60.0
<b>Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD) <sup>2</sup></b>			<b>2.2x</b>

(1) Utilidad Antes de Gastos Financieros e Impuestos

(2) (Efectivo y Equivalentes de Efectivo + Impuestos por Recuperar + UAFI + Línea Disponible de Crédito) / (Pago de Intereses + Pago de Principal + CapEx Recurrente + Gastos de Desarrollo)

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting y Capital Markets

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 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:

<b>Obligaciones de cumplimiento Bono Sin Garantía</b>		
	Terrafina	Obligaciones de Cumplimiento del Bono
<i>(al 31 de diciembre de 2023)</i>		
Apalancamiento (LTV) <sup>1</sup>	31.0%	≤ 60%
Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD) <sup>2</sup>	3.2x	≥ 1.5x
Límite de Deuda Garantizada a Activos Totales	4.7%	≤ 40%
Límite de Activos no Gravados a Deuda No Garantizada	299.8%	≥ 150%

(1) Deuda Total entre Activos Totales (sin considerar cuentas por cobrar). (2) (Utilidad/Pérdida Neta + Intereses sobre la Deuda + Cambios en Ganancia/Pérdida Neta No Realizada por Ajuste a Valor Razonable) / (Total de pagos sobre Intereses y Principal de la Deuda).

Fuente: PGIM Real Estate - Capital Markets

## Actividad Recompra de CBFIs

En el cuarto trimestre de 2023, Terrafina no realizó actividades en el fondo de recompra.

<b>Fondo de Recompra CBFIs</b>	
	4T23
CBFIs en circulación al inicio del trimestre	772,480,755
Actividad de recompra durante el trimestre	-
CBFIs en circulación al cierre del trimestre	772,480,755
Precio promedio ponderado a la compra (pesos)	-

## GUÍA

Terrafina estima alcanzar los siguientes resultados (mismas propiedades) para el año completo 2024:

Guía 2024	
Ocupación al cierre de año	97.5% - 98.5%
Distribución anual por CBFÍ	\$0.1060 centavos de dólar
CAPEX por pie cuadrado (Total ARB)	\$0.26 centavos de dólar - \$0.28 centavos de dólar

## COBERTURA DE ANALISTAS

Al cierre del 4T23, los siguientes bancos e instituciones publicaban reportes sobre Terrafina:

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

## Acerca de TERRAFINA

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

Terrafina tiene 291 propiedades, que incluyen 287 naves industriales, con un total aproximado de 42.8 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](http://www.terrafinamx.com)

## Acerca de PGIM Real Estate

Como uno de los administradores inmobiliarios más grandes del mundo con \$208 mil millones de dólares americanos en activos administrados<sup>1</sup>, PGIM Real Estate se esfuerza por brindarle resultados excepcionales a sus inversionistas y prestatarios a través de una gama de soluciones de deuda y capital inmobiliario en todo el espectro de riesgo-retorno. PGIM Real Estate es un negocio de PGIM, el negocio global de administración de inversiones de \$1.2 billones de dólares americanos de Prudential Financial, Inc. (NYSE: PRU).

La rigurosa gestión de riesgos, la ejecución ininterrumpida y los amplios conocimientos de la industria de PGIM Real Estate están respaldados por un legado de 50 años de inversión en bienes raíces comerciales, una historia de 140 años de financiamiento inmobiliario<sup>2</sup> y la profunda experiencia local de profesionales en 35 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/>.

<sup>1</sup> Al 30 de septiembre de 2023. Incluye \$49 mil millones de dólares americanos en activos administrados (AUA, por sus siglas en inglés).

<sup>2</sup> 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<sup>1</sup> con más de \$ 1.4 billones de dólares americanos en activos bajo administración (AUM, por sus siglas en inglés) al 31 de diciembre de 2023. Con oficinas en 46 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](http://pgim.com)

Las empresas adicionales de Prudential ofrecen una variedad de productos y servicios, incluidos seguros de vida, rentas vitalicias y servicios relacionados con la jubilación. Para obtener más información sobre Prudential, visite [news.prudential.com](http://news.prudential.com).

*Prudential Financial, Inc. De los Estados Unidos no está afiliada de ninguna manera con Prudential plc, constituida en el Reino Unido o con Prudential Assurance Company, una subsidiaria de M&G plc, constituida en el Reino Unido.*

<sup>1</sup> Prudential Financial, Inc. (PFI) es el onceavo gestor de inversiones (de 434 empresas encuestadas) en términos de activos globales bajo gestión, según la lista Top Money Managers de Pensions & Investments publicada en junio de 2023. Esta clasificación representa los activos globales gestionados por PFI al 31 de diciembre de 2022.

### **Declaraciones sobre eventos futuros**

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

# Conferencia Telefónica



Terrafina  
(BMV: TERRA13)

**Cordialmente lo invita a participar en la teleconferencia de resultados del cuarto trimestre del 2023**

**Viernes 23 de febrero de 2024**

10:00 a.m. Horario Central (CT)

11:00 a.m. Horario 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: 825840**

**Audio Webcast Link**

<https://www.webcaster4.com/Webcast/Page/2133/49709>

**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: 49709**

## Contactos:

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

E-mail: [francisco.martinez@terrafina.mx](mailto:francisco.martinez@terrafina.mx)

Marimar Torreblanca  
Miranda IR

Tel +52 (55) 5282-2992

E-mail: [marimar.torreblanca@miranda-partners.com](mailto:marimar.torreblanca@miranda-partners.com)

# ANEXOS

## Anexo 1 – Actividad Sidecar y Joint-Ventures (Balance General)

Balance General	Dic 31-2023			Dic 31-2023		
	(miles de pesos)			(miles de dólares)		
	Terrafina	Joint-Ventures	Sidecar	Terrafina	Joint-Ventures	Sidecar
<b>Activos</b>						
<b>Activo no circulante</b>						
Propiedades de inversión (Costo: 31/12/2023 - \$43,680,371; 31/12/2022 - \$42,763,270)	50,732,940	1,158,552	2,695,357	3,003,104	68,585	159,549
Inversiones a través del método de participación	2,010,024	0	0	118,982	0	0
Rentas diferidas por cobrar	224,729	0	0	13,303	0	0
Otras cuentas por cobrar	48,951	0	0	2,898	0	0
Efectivo restringido	26,588	0	0	1,574	0	0
<b>Activo circulante</b>						
Otras cuentas por cobrar	99,994	27,342	428,665	5,919	1,612	25,375
Impuestos por recuperar	239,262	0	0	14,163	0	0
Pagos anticipados	35,239	0	0	2,086	0	0
Instrumentos financieros derivados (Costo: 31/12/2023 - \$48,086; 31/12/2022 - \$8,782)	28,874	7,024	20,203	1,709	416	1,196
Rentas diferidas por cobrar	40,769	8,773	1,650	2,413	520	98
Cuentas por cobrar (Neto de reserva para cuentas incobrables: 31/12/2023 - \$88,421; 31/12/2022 - \$101,069)	75,036	3,453	6,053	4,442	205	359
Efectivo y equivalentes de efectivo	635,618	18,472	18,854	37,625	1,094	1,116
<b>Total activos</b>	<b>54,198,024</b>	<b>1,223,616</b>	<b>3,170,782</b>	<b>3,208,218</b>	<b>72,432</b>	<b>187,693</b>
<b>Activos netos atribuibles a los inversionistas</b>						
Contribuciones netas	17,828,573	0	0	1,513,569	0	0
Utilidades (pérdidas) acumuladas	15,080,636	0	0	645,662	0	0
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	3,325,588	0	0	-	0	0
Reserva de riesgo de crédito propio	215,261	0	0	(1,593)	0	0
<b>Total activos netos atribuibles a los inversionistas</b>	<b>36,450,058</b>	<b>719,537</b>	<b>1,290,487</b>	<b>2,157,638</b>	<b>42,592</b>	<b>76,390</b>
<b>Pasivos</b>						
<b>Pasivo no circulante</b>						
Préstamos por pagar (Costo: 31/12/2023 - \$16,048,825; 31/12/2022 - \$16,786,421)	15,630,289	0	0	925,225	0	0
Depósitos de arrendatarios	309,474	8,573	25,647	18,319	508	1,518
Cuentas por pagar	91,804	0	0	5,434	0	0
<b>Pasivo circulante</b>						
Préstamos por pagar (Costo: 31/12/2023 - \$1,107,417; 31/12/2022 - \$1,230,848)	1,107,417	427,315	1,682,257	65,553	25,295	99,580
Depósitos de arrendatarios	89,816	0	0	5,317	0	0
Otras cuentas por pagar	235,966	0	0	13,968	0	0
Cuentas por pagar	283,200	68,191	172,391	16,764	4,037	10,205
<b>Total pasivos (excluyendo activos netos atribuibles a los inversionistas)</b>	<b>17,747,966</b>	<b>504,079</b>	<b>1,880,295</b>	<b>1,050,580</b>	<b>29,840</b>	<b>111,303</b>
<b>Total pasivos y activos netos atribuibles a los inversionistas</b>	<b>54,198,024</b>	<b>1,223,616</b>	<b>3,170,782</b>	<b>3,208,218</b>	<b>72,432</b>	<b>187,693</b>



## Anexo 1- Actividad Sidecar y Joint-Ventures (Estado de Resultados)

Estado de Resultados	Dic-2023 (miles de pesos)			Dic-2023 (miles de dólares)		
	Terrafina	JVs Avante + AI	Sidecar	Terrafina	JVs Avante + AI	Sidecar
Ingresos por arrendamientos	3,814,861	62,732	55,259	215,016	3,579	3,208
Otros ingresos operativos	40,224	848	1,366	2,274	48	79
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	(625,114)	(8,680)	(3,546)	(35,355)	(498)	(206)
Otros gastos netos relacionados con propiedades de inversión	51,417	0	0	2,890	0	0
Honorarios y gastos diversos	(471,480)	(3,437)	(27,466)	(26,587)	(196)	(1,583)
Utilidad (pérdida) realizada por venta de propiedades de inversión	7,629	0	0	437	0	0
Pérdida en otras cuentas por cobrar por la venta de propiedades de inversión	(30,549)	0	0	(1,770)	0	0
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	4,143,540	130,772	288,864	239,533	7,619	16,739
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	377,576	0	0	19,631	0	0
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	(47,790)	(8,604)	(14,246)	(2,721)	(483)	(828)
Utilidad cambiaria	161,718	0	0	9,156	0	0
Pérdida cambiaria	(163,730)	0	0	(9,226)	0	0
<b>Utilidad (pérdida) de operación</b>	<b>7,258,302</b>	<b>173,631</b>	<b>300,232</b>	<b>413,279</b>	<b>10,070</b>	<b>17,410</b>
Productos financieros	30,062	409	1,307	1,710	23	76
Gastos financieros	(1,018,022)	(27,313)	(35,160)	(57,557)	(1,562)	(2,041)
<b>Gastos financieros-neto</b>	<b>(987,960)</b>	<b>(26,904)</b>	<b>(33,853)</b>	<b>(55,847)</b>	<b>(1,538)</b>	<b>(1,965)</b>
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	413,106	0	0	23,977	0	0
<b>Utilidad Neta del periodo</b>	<b>6,683,448</b>	<b>146,727</b>	<b>266,379</b>	<b>381,409</b>	<b>8,532</b>	<b>15,445</b>
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	(4,795,178)	0	0	0	0	0
Cambios en el valor razonable de los préstamos a valor razonable a través de otros resultados integrales	(683,689)	0	0	(36,906)	0	0
<b>Utilidad (pérdida) integral del periodo</b>	<b>1,204,581</b>	<b>146,727</b>	<b>266,379</b>	<b>344,503</b>	<b>8,532</b>	<b>15,445</b>

## 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		2023	2022	4T23	4T22	2023	2022	4T23	4T22
		<i>(millones de pesos)</i>				<i>(millones de dólares)</i>			
<i>cálculo ION</i>	<b>Cobranza Neta <sup>1</sup></b>	<b>3,797.3</b>	<b>3,974.8</b>	<b>956.7</b>	<b>993.2</b>	<b>214.0</b>	<b>197.5</b>	<b>54.4</b>	<b>50.4</b>
<i>cálculo ION</i>	Ingresos por Rentas	3,841.9	3,944.3	976.7	997.5	216.5	196.0	55.6	50.7
<i>cálculo ION</i>	Ingresos No Cobrados del Trimestre	-199.5	<b>-174.2</b>	-44.1	<b>-41.8</b>	<b>-11.1</b>	<b>-8.6</b>	<b>-2.5</b>	<b>-2.1</b>
<i>cálculo ION</i>	Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	154.9	204.7	24.0	37.5	8.7	10.1	1.3	1.9
<i>No Monetario</i>	Ingresos Devengados <sup>2</sup>	-27.0	61.9	-0.6	9.7	-1.4	3.1	0.0	0.5
	<b>Otros Ingresos Operativos</b>	<b>40.2</b>	<b>78.5</b>	<b>18.9</b>	<b>21.1</b>	<b>2.3</b>	<b>3.9</b>	<b>1.1</b>	<b>1.1</b>
<i>cálculo ION</i>	Gastos Reembolsables como Ingresos <sup>3</sup>	15.7	30.5	7.1	9.9	0.9	1.5	0.4	0.5
<i>cálculo AFFO</i>	Mejoras de Inquilinos Reembolsables	16.6	17.5	5.8	3.8	0.9	0.9	0.3	0.2
<i>No Monetario</i>	Otros Ingresos No Monetarios	8.0	30.5	5.9	7.4	0.5	1.5	0.3	0.4
	<b>Ingresos Netos</b>	<b>3,855.1</b>	<b>4,084.7</b>	<b>995.0</b>	<b>1,028.4</b>	<b>217.3</b>	<b>203.0</b>	<b>56.7</b>	<b>52.2</b>
<i>cálculo ION</i>	Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación <sup>4</sup>	27.9	50.7	10.0	8.3	1.6	2.5	0.6	0.4

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

(2) Ajuste de las rentas por línea recta.

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

(4) Ingreso resultado de los desarrollos en JVs.

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

### Anexo 3 – Gastos de Bienes Raíces

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

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

Gastos de Bienes Raíces		2023	2022	4T23	4T22	2023	2022	4T23	4T22
		(millones de pesos)	(millones de pesos)	(millones de pesos)	(millones de pesos)	(millones de dólares)	(millones de dólares)	(millones de dólares)	(millones de dólares)
	Reparaciones y Mantenimiento	-225.0	-281.7	-47.7	-102.5	-12.7	-14.0	-2.7	-5.2
<i>cálculo ION</i>	Recurrente	-18.4	-21.7	-4.6	-6.4	-1.0	-1.1	-0.3	-0.3
<i>cálculo AFFO</i>	No Recurrente	-206.6	-259.9	-43.1	-96.2	-11.7	-13.0	-2.4	-4.9
	Impuestos Propiedad	-102.6	-89.8	-26.4	-21.2	-5.8	-4.5	-1.5	-1.1
<i>cálculo ION</i>	Operativos	-96.5	-83.8	-25.0	-20.5	-5.4	-4.2	-1.4	-1.0
<i>No Monetarios</i>	No Operativos	-6.1	-6.1	-1.4	-0.7	-0.3	-0.3	-0.1	0.0
<i>cálculo ION</i>	Comisión por Administración de Propiedad	-75.7	-79.0	-18.9	-19.7	-4.3	-3.9	-1.1	-1.0
<i>cálculo ION</i>	Electricidad	-3.4	-4.5	-0.4	-0.8	-0.2	-0.2	0.0	0.0
<i>cálculo AFFO</i>	Comisión Agentes	-120.9	-104.0	-43.6	-32.0	-6.9	-5.2	-2.5	-1.6
	Seguro de Cobertura de Propiedad	-41.1	-41.1	-10.4	-10.7	-2.3	-2.0	-0.6	-0.5
<i>cálculo ION</i>	Operativos	-37.9	-37.4	-9.6	-9.8	-2.1	-1.9	-0.5	-0.5
<i>cálculo UAFIDA</i>	Administrativos	-3.3	-3.7	-0.8	-0.9	-0.2	-0.2	0.0	0.0
<i>cálculo ION</i>	Seguridad	-18.5	-20.7	-4.4	-4.8	-1.0	-1.0	-0.3	-0.2
<i>cálculo UAFIDA</i>	Publicidad	-0.3	-0.3	-0.1	-0.1	0.0	0.0	0.0	0.0
	Otros Gastos	22.4	-42.2	5.5	8.3	1.3	-2.1	0.3	0.4
<i>cálculo ION</i>	Relacionados con la Operación	-11.6	-13.3	-2.4	-3.8	-0.7	-0.7	-0.1	-0.2
<i>No Monetarios</i>	No Relacionados con la Operación	51.4	-4.7	13.2	19.2	2.9	-0.3	0.8	1.0
<i>cálculo UAFIDA</i>	Administrativos	-17.5	-24.2	-5.3	-7.1	-1.0	-1.2	-0.3	-0.4
<i>No Monetarios</i>	Estimación Cuentas Cobro Dudoso	-39.1	-8.9	-5.4	0.5	-2.3	-0.4	-0.3	0.0
	<b>Gastos Bienes Raíces Totales</b>	<b>-604.2</b>	<b>-672.3</b>	<b>-151.7</b>	<b>-183.0</b>	<b>-34.2</b>	<b>-33.5</b>	<b>-8.6</b>	<b>-9.3</b>

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:

<b>Comisiones y Gastos de Administración</b>		<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>4T23</b>	<b>4T22</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>4T23</b>	<b>4T22</b>
		<i>(millones de pesos)</i>	<i>(millones de pesos)</i>	<i>(millones de pesos)</i>	<i>(millones de pesos)</i>	<i>(millones de dólares)</i>	<i>(millones de dólares)</i>	<i>(millones de dólares)</i>	<i>(millones de dólares)</i>
<i>cálculo UAFIDA</i>	Comisión del Asesor Externo	-259.7	-268.8	-67.9	-68.4	-14.6	-13.4	-3.9	-3.5
	Honorarios Legales	-34.3	-27.4	-12.1	-9.3	-1.9	-1.4	-0.7	-0.5
<i>cálculo UAFIDA</i>	Recurrentes	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
<i>cálculo AFFO</i>	No Recurrentes	-34.3	-27.4	-12.1	-9.3	-1.9	-1.4	-0.7	-0.5
	Otros Honorarios Profesionales	-33.5	-28.0	-11.9	-10.5	-1.9	-1.4	-0.7	-0.5
<i>cálculo UAFIDA</i>	Recurrentes	-28.8	-19.7	-11.0	-7.4	-1.6	-1.0	-0.6	-0.4
<i>cálculo AFFO</i>	No Recurrentes	-4.7	-8.3	-0.9	-3.1	-0.3	-0.4	0.0	-0.2
	Honorarios Administrativos	-83.9	-79.6	-24.2	-21.6	-4.7	-4.0	-1.4	-1.1
<i>cálculo UAFIDA</i>	Recurrentes	-79.0	-79.6	-19.2	-21.6	-4.5	-4.0	-1.1	-1.1
<i>No Operativos</i>	No Recurrentes <sup>1</sup>	-4.9	0.0	-4.9	0.0	-0.3	0.0	-0.3	0.0
<i>cálculo UAFIDA</i>	Sueldos	-43.6	-39.3	-10.3	-10.4	-2.5	-2.0	-0.6	-0.5
<i>cálculo UAFIDA</i>	Honorarios del Fiduciario	-9.2	-9.8	-2.2	-2.5	-0.5	-0.5	-0.1	-0.1
<i>cálculo UAFIDA</i>	Otros Gastos	-7.1	-5.9	-2.3	-2.8	-0.4	-0.3	-0.1	-0.1
	<b>Comisiones y Gastos de Admón. Totales</b>	<b>-471.5</b>	<b>-458.8</b>	<b>-130.9</b>	<b>-125.5</b>	<b>-26.6</b>	<b>-22.8</b>	<b>-7.4</b>	<b>-6.4</b>

(1) Honorarios administrativos no operativos.  
Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

## Anexo 5 – 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):

<b>Tasa Cap Rate Implícita</b>	
Precio Promedio 4T23 (dólares) <sup>1</sup>	1.79
(x) CBFIs (millones de certificados)	772.5
(=) Capitalización del Mercado	1,384.5
(+) Deuda Total	990.8
(-) Efectivo	37.6
<b>(=) Valor de la Empresa</b>	<b>2,337.7</b>
(-) Reserva Territorial	29.1
<b>(=) Valor Implícito Operativo de los Bienes Raíces</b>	<b>2,308.6</b>
Ingreso Operativo Neto (ION) 2023e	215.0
<b>Tasa Cap Rate Implícita</b>	<b>9.3%</b>

Datos expresados en millones de dólares excepto donde se indique.

(1) Precio promedio: Ps.31.51 y tipo de cambio: Ps.17.58

<b>Cálculo Cap Rate con NAV</b>	
(+) Propiedades de Inversión (excluyendo reserva territorial)	2,974.0
(+) Reserva Territorial	29.1
(+) Efectivo	37.6
(-) Deuda Total y Pasivos	990.8
<b>(=) NAV</b>	<b>2,050.0</b>
(/) CBFIs (millones de certificados)	772.5
<b>(=) NAV por CBFI (dólares)</b>	<b>2.65</b>
Precio CBFI (cálculo por NAV)	2.65
(x) CBFIs (millones de acciones)	772.5
<b>(=) Valor de la Empresa</b>	<b>2,050.0</b>
(+) Deuda Total	990.8
(-) Efectivo	37.6
<b>(=) Valor de la Empresa</b>	<b>3,003.1</b>
(-) Reserva Territorial	29.1
<b>(=) Valor Implícito en la Operación</b>	<b>2,974.0</b>
Ingreso Operativo Neto (ION) 2023e	215.0
<b>Tasa Cap Rate Implícita</b>	<b>7.2%</b>

## Anexo 6 – Reconciliación

<b>Reconciliación de Utilidad (Pérdida) Neta a Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)</b>				
	<b>2023</b>	<b>4T23</b>	<b>2023</b>	<b>4T23</b>
	(millones de pesos)	(millones de pesos)	(millones de dólares)	(millones de dólares)
<b>Utilidad (Pérdida) Integral</b>	<b>1,204.6</b>	<b>-596.2</b>	<b>344.5</b>	<b>55.2</b>
<i>Sumar (Restar) Ajustes de Conversión Cambiaria:</i>				
Ajuste de Conversión Cambiaria	4,795.2	1,553.3	0.0	0.0
Cambios Valor Razonable de los Préstamos de Otros Resultados Integrales	683.7	-20.3	36.9	-1.2
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero:</i>				
Gastos de Deuda No Recurrente	115.7	6.2	6.7	0.4
<i>Sumar (Restar) Ajustes No Monetarios:</i>				
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	2.0	8.3	0.1	0.4
Ganancia (pérdida) por los Instrumentos Financieros Derivados	0.0	0.0	0.0	0.0
Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	-377.6	306.9	-19.6	17.8
Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	47.8	23.1	2.7	1.3
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	-4,143.5	-747.1	-239.5	-43.5
Ganancia (Pérdida) Realizada por Venta de Propiedades de Inversión	-7.6	0.0	-0.4	0.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Impuestos Propiedad No Operativos	6.1	1.4	0.3	0.1
Estimación Cuentas Cobro Dudoso	39.1	5.4	0.4	0.3
Otros Gastos No Monetarios	-87.3	-10.0	-2.0	-0.8
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>				
Ingresos No Cobrados del Trimestre	-199.5	-44.1	-8.6	-2.5
Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	154.9	24.0	10.1	1.3
Ajuste Valor Razonable de las Propiedades de Inversión JVs	-349.3	-38.4	-19.6	-2.0
Ingresos Devengados	27.0	0.6	-3.1	0.0
Otros Ingresos No Monetarios	-8.0	-5.9	-1.5	-0.3
<i>Sumar (Restar) Honorarios Administrativos No Operativos</i>				
Honorarios Administrativos No Operativos	4.9	4.9	0.0	0.3
<b>Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)</b>	<b>1,908.2</b>	<b>472.1</b>	<b>107.4</b>	<b>26.8</b>

<b>Reconciliación de Utilidad (Pérdida) a FFO, UAFIDA y ION</b>				
	<b>2023</b>	<b>4T23</b>	<b>2023</b>	<b>4T23</b>
	(millones de pesos)	(millones de pesos)	(millones de dólares)	(millones de dólares)
<b>Utilidad (Pérdida) Integral</b>	<b>1,204.6</b>	<b>-596.2</b>	<b>344.5</b>	<b>55.2</b>
<i>Sumar (Restar) Ajustes de Conversión Cambiaria:</i>				
Ajuste de Conversión Cambiaria	4,795.2	1,553.3	0.0	0.0
Cambios Valor Razonable de los Préstamos de Otros Resultados Integrales	683.7	-20.3	36.9	-1.2
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero:</i>				
Gastos de Deuda No Recurrente	115.7	6.2	6.7	0.4
<i>Sumar (Restar) Ajustes No Monetarios:</i>				
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	2.0	8.3	0.1	0.4
Ganancia (pérdida) por los Instrumentos Financieros Derivados	0.0	0.0	0.0	0.0
Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	-377.6	306.9	-19.6	17.8
Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	47.8	23.1	2.7	1.3
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	-4,143.5	-747.1	-239.5	-43.5
Ganancia (Pérdida) Realizada por Venta de Propiedades de Inversión	-7.6	0.0	-0.4	0.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Reparaciones y Mantenimiento No Recurrente	206.6	43.1	11.7	2.4
Impuestos Propiedad No Operativos	6.1	1.4	0.3	0.1
Comisiones Arrendamiento	120.9	43.6	6.9	2.5
Estimación Cuentas Cobro Dudoso	39.1	5.4	0.4	0.3
Otros Gastos No Monetarios	-87.3	-10.0	-2.0	-0.8
Honorarios Legales No Recurrentes	34.3	12.1	1.9	0.7
Otros Honorarios Profesionales No Recurrentes	4.7	0.9	0.3	0.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>				

Ingresos No Cobrados del Trimestre	-199.5	-44.1	-8.6	-2.5
Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	154.9	24.0	10.1	1.3
Ajuste Valor Razonable de las Propiedades de Inversión JVs	-349.3	-38.4	-19.6	-2.0
Ingresos Devengados	27.0	0.6	-3.1	0.0
Otros Ingresos No Monetarios	-8.0	-5.9	-1.5	-0.3
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	-16.6	-5.8	-0.9	-0.3
<i>Sumar (Restar) Honorarios Administrativos No Operativos</i>				
Honorarios Administrativos No Operativos	4.9	4.9	0.0	0.3
<b>Fondos de la Operación (FFO)</b>	<b>2,258.2</b>	<b>566.0</b>	<b>127.2</b>	<b>32.2</b>
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero</i>				
Intereses Financieros	902.3	234.9	50.9	13.4
Gastos de Deuda Recurrentes	0.0	0.0	0.0	0.0
Productos Financieros	-30.1	-11.6	-1.7	-0.7
<b>UAFIDA</b>	<b>3,130.4</b>	<b>789.3</b>	<b>176.4</b>	<b>45.0</b>
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Comisión del Asesor Externo	259.7	67.9	14.6	3.9
Honorarios Legales Recurrentes	0.0	0.0	0.0	0.0
Otros Honorarios Profesionales Recurrentes	28.8	11.0	1.6	0.6
Honorarios Administrativos	79.0	19.2	4.5	1.1
Sueldos	43.6	10.3	2.5	0.6
Honorarios del Fiduciario	9.2	2.2	0.5	0.1
Otros Gastos	7.1	2.3	0.4	0.1
Publicidad	0.3	0.1	0.0	0.0
Seguro de Cobertura de Propiedad Administrativos	3.3	0.8	0.2	0.0
Otros Gastos Administrativos	17.5	5.3	1.0	0.3
<b>ION</b>	<b>3,579.0</b>	<b>908.6</b>	<b>201.7</b>	<b>51.8</b>
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes	18.4	4.6	1.0	0.3
Impuestos Propiedad Recurrentes	96.5	25.0	5.4	1.4
Comisión por Administración de Propiedad	75.7	18.9	4.3	1.1
Electricidad	3.4	0.4	0.2	0.0
Seguro de Cobertura de Propiedad Operativos	37.9	9.6	2.1	0.5
Seguridad	18.5	4.4	1.0	0.3
Otros Gastos Relacionados con la Operación	11.6	2.4	0.7	0.1
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>				
Otros Ingresos No Monetarios	8.0	5.9	0.5	0.3
Ingresos Devengados	-27.0	-0.6	-1.4	0.0
Ingresos No Cobrados del Trimestre	199.5	44.1	8.6	2.5
Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	-154.9	-24.0	-10.1	-1.3
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	16.6	5.8	0.9	0.3
Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación	-27.9	-10.0	-1.6	-0.6
<b>Ingresos Netos</b>	<b>3,855.1</b>	<b>995.0</b>	<b>217.3</b>	<b>57.0</b>

## ESTADOS FINANCIEROS

Estado de Resultados	2023	4T23	2023	4T23
	<i>(miles de pesos)</i>		<i>(miles de dólares)</i>	
Ingresos por rentas	3,814,860	976,148	215,016	55,578
Otros ingresos operativos	40,224	18,865	2,274	1,073
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	-625,112	-164,962	-35,355	-9,411
Otros gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	51,417	13,250	2,890	770
Honorarios y gastos diversos	-471,480	-130,923	-26,587	-7,448
Ganancia (pérdida) realizada por venta de propiedades de inversión	7,629	0	437	0
Pérdida en otras cuentas por cobrar por la venta de propiedades de inversión	-30,550	0	-1,770	0
Ganancia (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	4,143,539	747,134	239,533	43,470
Ganancia (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	377,576	-306,860	19,631	-17,832
Ganancia (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	-47,791	-23,066	-2,721	-1,324
Ganancia (pérdida) neta realizada por los instrumentos financieros derivados	0	0	0	0
Ganancia (pérdida) cambiaria	-2,008	-8,294	-70	-434
<b>Utilidad de operación</b>	<b>7,258,305</b>	<b>1,121,292</b>	<b>413,279</b>	<b>64,442</b>
Productos financieros	30,061	11,577	1,710	654
Gastos financieros	-1,018,023	-241,135	-57,557	-13,735
<b>Gastos financieros-neto</b>	<b>-987,962</b>	<b>-229,558</b>	<b>-55,847</b>	<b>-13,081</b>
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	413,105	45,075	23,977	2,619
<b>Utilidad Neta del periodo</b>	<b>6,683,448</b>	<b>936,808</b>	<b>381,409</b>	<b>53,980</b>
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-4,795,178	-1,553,344	0	0
Cambios en el valor razonable de los préstamos a valor razonable a través de otros resultados integrales	-683,689	20,301	-36,906	1,202
<b>Utilidad integral del periodo</b>	<b>1,204,581</b>	<b>-596,236</b>	<b>344,503</b>	<b>55,182</b>



<b>Balance General</b>	<b>31-dic-23</b>	<b>30-sep-23</b>	<b>31-dic-23</b>	<b>30-sep-23</b>
	<i>(miles de pesos)</i>		<i>(miles de dólares)</i>	
<b>Activos</b>				
<b>Activo no circulante</b>				
Propiedades de inversión	50,732,940	51,849,736	3,003,104	2,942,747
<small>(Costo: 12/31/2023 - Ps.\$43,680,371 US'\$2,304,518; 09/30/2023 - Ps.\$43,425,583 US'\$2,290,023)</small>				
Inversiones a través del método de participación	2,010,024	2,030,051	118,982	115,216
Rentas diferidas por cobrar	224,729	241,634	13,303	13,714
Otras cuentas por cobrar	48,951	50,467	2,898	2,864
Efectivo restringido	26,588	27,731	1,574	1,574
<b>Activo circulante</b>				
Otras cuentas por cobrar	99,994	175,447	5,919	9,958
Impuestos por recuperar	239,262	212,716	14,163	12,073
Pagos anticipados	35,239	33,394	2,086	1,895
Anticipo de adquisición	0	0	0	0
Instrumentos financieros derivados	28,874	53,161	1,709	3,017
<small>(Costo: 12/31/2023 - Ps.\$48,086 US'\$2,834,750; 09/30/2023 - Ps.\$48,086 US'\$2,834,750)</small>				
Rentas diferidas por cobrar	40,769	35,956	2,413	2,041
Cuentas por cobrar	75,036	60,328	4,442	3,424
<small>(Neto de reserva para cuentas incobrables: 12/31/2023 - Ps. \$88,421,443 US' \$5,234,051; 09/30/2023 - Ps.\$87,122 US'\$4,944,654)</small>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	635,618	729,470	37,625	41,401
<b>Total activos</b>	<b>54,198,024</b>	<b>55,500,091</b>	<b>3,208,218</b>	<b>3,149,924</b>
<b>Activos netos atribuible a los inversionistas (patrimonio neto)</b>				
Contribuciones netas	17,828,573	17,828,573	1,513,569	1,513,569
Utilidades (pérdidas) acumuladas	15,080,636	14,473,235	645,662	610,495
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	3,325,588	4,878,933	0	0
Reserva de riesgo de crédito propio	215,261	194,960	-1,593	-2,794
<b>Total activos netos</b>	<b>36,450,058</b>	<b>37,375,701</b>	<b>2,157,638</b>	<b>2,121,269</b>
<b>Pasivos</b>				
<b>Pasivo no circulante</b>				
Préstamos por pagar	15,630,289	16,008,990	925,225	908,595
<small>(Costo: 12/31/2023 - Ps. \$16,048,825 US' \$950,000; 09/30/2023 - Ps.\$1,035,475, US'\$58,769)</small>				
Depósitos de arrendatario	309,474	326,464	18,319	18,529
Cuentas por pagar	91,804	104,460	5,434	5,929
<b>Pasivo circulante</b>				
Préstamos por pagar	1,107,417	1,035,475	65,553	58,769
<small>(Costo:12/31/2023 - Ps. \$1,107,417 US' \$65,553; 09/30/2023 - Ps.\$1,035,475 US'\$58,769)</small>				
Depósitos de arrendatarios	89,816	97,767	5,317	5,549
Proveedores y otras cuentas por pagar	519,166	551,234	30,732	31,285
<b>Total pasivo (excluyendo activo neto atribuible a los inversionistas)</b>	<b>17,747,966</b>	<b>18,124,390</b>	<b>1,050,580</b>	<b>1,028,655</b>
<b>Total pasivos y activos netos</b>	<b>54,198,024</b>	<b>55,500,091</b>	<b>3,208,218</b>	<b>3,149,924</b>

## Estado de Flujo de Efectivo

	2023	2023
	<i>(miles de pesos)</i>	<i>(miles de dólares)</i>
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación:</b>		
Utilidad (pérdida) del período	6,683,448	381,409
Ajustes:		
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	-4,143,540	-239,533
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	-377,576	-19,631
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	47,790	2,721
Pérdida (utilidad) neta realizada por venta de propiedades de inversión	-7,629	-437
Pérdida en otras cuentas por cobrar por la venta de propiedades de inversión	30,549	1,770
Estimación para cuentas de cobro dudoso	8,543	488
Intereses pagados por préstamos	929,523	52,397
Intereses devengados en cuentas bancarias	-30,062	-1,710
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	-413,106	-23,977
Disminución (aumento) rentas diferidas por cobrar	66,779	1,446
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar	-18,572	-1,572
Disminución (aumento) en impuestos por recuperar	-94,109	-6,666
Disminución (aumento) en impuestos al valor agregado reembolsado	0	0
Disminución (aumento) en pagos anticipados	-8,699	-715
Disminución (aumento) en otros activos	244,653	11,320
(Disminución) aumento en depósitos de arrendatarios	-10,215	2,485
(Disminución) aumento en proveedores y otras cuentas por pagar	-144,539	-4,636
<b>Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de operación</b>	<b>2,763,238</b>	<b>155,160</b>
<b>Flujo de efectivo de actividades de inversión</b>		
Adquisiciones de propiedades de inversión	-2,969	-171
Mejoras de propiedades de inversión	-1,082,341	-60,454
Anticipos por disposición de propiedades de inversión	235,966	13,968
Ingreso por disposición de propiedades de inversión	45,948	2,605
Intereses devengados en cuentas bancarias	30,062	1,710
Inversiones a través del método de participación	-1,111,726	-65,258
<b>Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de inversión</b>	<b>-1,885,060</b>	<b>-107,599</b>
<b>Flujo de efectivo de actividades de financiamiento</b>		
Adquisición de instrumentos financieros derivados	-48,086	-2,835
Préstamos por pagar recibidos	5,570,736	329,000
Pago de préstamos	-4,157,913	-246,000
Intereses pagados por préstamos	-935,207	-50,713
Efectivo restringido	0	0
Distribuciones pagadas a inversionistas	-1,355,241	-77,251
Recompra de certificados	0	0
<b>Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de financiamiento</b>	<b>-925,711</b>	<b>-47,799</b>
(Disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo	-47,533	-239
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	733,100	37,864
Efectos cambiarios sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	-49,949	0
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</b>	<b>635,618</b>	<b>37,625</b>

Estado de Variaciones en el Capital Contable	Atribuible a los Inversionistas				Total activos netos
	Contribuciones netas	Reserva para ajuste de conversión cambiaria	Reserva de riesgo de crédito propio	Utilidades (pérdidas) acumuladas	
<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	-	-	-1,312,422	-1,355,241
Recompra de certificados, incluyendo costos de transacción	-	-	-	-	-
<b>Utilidad integral</b>					
Utilidad (pérdida) neta del período	-	-	-	6,683,448	6,683,448
<b>Otros resultados integrales</b>					
Ajuste por conversión de divisas	-	-4,795,178	-	-	-4,795,178
Ajuste por valor razonable de préstamos	-	-	-683,689	-	-683,689
Baja de reserva de riesgo de crédito propio	-	-	-	-	-
<b>Total de utilidad (pérdida) utilidad integral</b>	-	<b>-4,795,178</b>	<b>-683,689</b>	<b>6,683,448</b>	<b>1,204,581</b>
<b>Activo neto (patrimonio neto) al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>17,828,573</b>	<b>3,325,588</b>	<b>215,261</b>	<b>15,080,636</b>	<b>36,450,058</b>
<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	-	-	-74,888	-77,251
Recompra de certificados, incluyendo costos de transacción	-	-	-	-	-
<b>Utilidad integral</b>					
Utilidad (pérdida) neta del período	-	-	-	381,409	381,409
<b>Otros resultados integrales</b>					
Ajuste por conversión de divisas	-	-	-	-	-
Ajuste por valor razonable de préstamos	-	-	-36,906	-	-36,906
Baja de reserva de riesgo de crédito propio	-	-	-	-	-
<b>Total de utilidad (pérdida) utilidad integral</b>	-	-	<b>-36,906</b>	<b>381,409</b>	<b>344,503</b>
<b>Activo neto (patrimonio neto) al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>1,513,569</b>	<b>0</b>	<b>-1,593</b>	<b>645,662</b>	<b>2,157,638</b>



# FOURTH QUARTER AND FULL YEAR 2023 EARNINGS REPORT



## Contacts:

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

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

## ***Disclaimer***

Mexico City, February 22<sup>nd</sup>, 2024 – Terrafina® (“TERRA” or “the Company”) (BMV: TERRA13), a leading Mexican industrial real estate investment trust (“FIBRA”), externally advised by PGIM Real Estate and dedicated to the acquisition, development, leasing, and management of industrial real estate properties in Mexico, announced today its fourth quarter 2023 (4Q23) and full year 2023 (FY2023) earnings results.

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

Terrafina’s financial statements that are included in this report have been audited by the external auditors, yet they have not been approved at the Ordinary Shareholders’ Meeting. Once the audited 2023 financial statements are available and have been approved by the Annual Ordinary Shareholders’ Meeting, these will be made available to the market as per applicable law.

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

# Operating and Financial Highlights as of December 31<sup>st</sup>, 2023

## OPERATING

- As of December 31<sup>st</sup>, 2023, the **occupancy rate** was 98.1%, a 170-basis point increase compared to the fourth quarter of 2022 (4Q22).
- **Renewal rate** for 4Q23 was 95.7%, a 345 basis-point decrease compared to 4Q22.
- **Average leasing rate** per square foot for 4Q23 leasing activity was US\$6.38, with a 12.2% leasing spread compared to the last twelve months.
- At the end of 2023, Terrafina reported a total of 42.8 million square feet (msf) of **Gross Leasable Area** (GLA) comprised of 291 properties and 307 tenants.
- 2023 **leasing activity** reached 7.4 msf, of which 21.7% corresponded to new leases, 68.9% to lease renewals and 9.4% to early renewals.

## FINANCIAL

- FY2023 **net collections** (rental revenues - uncollected revenues + collected revenues) reached US\$214.0 million, of which US\$54.4 million were generated during 4Q23. This implied an 8.3%, or US\$16.5 million increase compared to FY2022, and an 8.0% or US\$4.0 million increase compared to 4Q22.
- FY2023 **rental revenues** reached US\$216.5 million, of which US\$55.6 million were generated during 4Q23. This implied a 10.4% or US\$20.4 million, and 9.8% or US\$5.0 million increases, respectively, compared to FY2022 and 4Q22.
- FY2023 **NOI** was US\$201.7 million, of which US\$51.7 million were generated during 4Q23. This translated into increases of 6.9% or US\$13.1 million compared to FY2022, and 7.7% or US\$3.7 million compared to 4Q22.
- The **NOI margin** was 93.2% in FY2023 and 93.3% in 4Q23. This implied 39 and 21 basis-point decreases, respectively, compared to FY2022 and 4Q22.
- FY2023 **EBITDA** reached US\$176.4 million, of which US\$44.9 million were generated during 4Q23. This implied increases of 6.2% or US\$10.2 million and 7.3% or US\$3.0 million, respectively, compared to FY2022 and 4Q22.

- The **EBITDA margin** was 81.5% for FY2023 and 81.0% for 4Q23. This implied 94 and 47 basis-point decreases, respectively, compared to FY2022 and 4Q22.
- FY2023 **funds for operations** (FFO) reached US\$127.2 million, of which US\$32.2 million were generated in 4Q23. These were 3.0% or US\$3.7 million and 6.0% or US\$1.8 million increases, respectively, compared to FY2022 and 4Q22.
- The **FFO margin** was 58.8% for FY2023 and 58.1% in 4Q23, 249 and 104 basis points less than in FY2022 and 4Q22, respectively.
- FY2023 **adjusted funds for operations** (AFFO) reached US\$107.4 million, of which US\$26.8 million were generated in 4Q23. These experienced increases of 2.8% or US\$2.9 million compared to FY2022, and 14.6% or US\$3.4 million to 4Q22.
- The **AFFO margin** was 49.4% for FY2023 and 48.1% in 4Q23. This implied a 220 basis-point decrease and 269 basis-point increase, respectively, for FY2023 and 4Q22.
- Total **distributions** for FY2023 were US\$77.2 million. Distributions per CBF were US\$0.1000. Considering the 2023 average share price of US\$1.82 (Ps.32.29), Terrafina's dividend yield for the year was 5.5%. Terrafina will pay an extraordinary cash distribution that will be subject to taxation as a result of currency translation adjustments caused by the peso appreciation in 2023 on our dollar-denominated debt. This extraordinary distribution will be of \$69.4 million dollars or Ps. 1,221.3 million pesos.

## Operating and Financial Highlights

Operating	Mar23	Jun23	Sep23	Dec23	Dec22	Var.
Number of Developed Properties	277	278	290	291	276	15
Gross Leasable Area (GLA) (msf) <sup>1</sup>	39.6	40.0	42.1	42.8	39.4	3.3
Land Reserves (msf)	4.1	3.9	4.4	4.4	4.6	-0.2
Occupancy Rate <sup>2</sup>	96.9%	97.3%	98.0%	98.1%	96.4%	170 bps
Avg. Leasing Rent/ Square Foot (dollars)	5.71	5.78	5.89	5.96	5.63	0.33
Weighted Average Remaining Lease Term (years)	3.7	3.6	3.6	3.7	3.6	0.0
Renewal Rate <sup>3</sup>	92.9%	94.8%	82.9%	95.7%	99.1%	-345 bps

Accumulated Financial	Mar23	Jun23	Sep23	Dec23	Dec22	Var.	Mar23	Jun23	Sep23	Dec23	Dec22	Var.	
							fx	18.6891	18.1915	17.7773	17.7463	20.1242	
	(millions of pesos unless otherwise stated)							(millions of dollars unless otherwise stated)					
Net Collections <sup>4</sup>	959.4	1,916.3	2,840.6	3,797.3	3,974.8	-4.5%	51.3	105.3	159.8	214.0	197.5	8.3%	
Rental Revenues <sup>5</sup>	984.3	1,938.6	2,865.1	3,841.9	3,944.3	-2.6%	52.7	106.5	162.1	216.5	196.0	10.4%	
Other Operating Income	5.6	15.5	21.4	40.2	78.5	-48.8%	0.3	0.9	1.9	2.3	3.9	-41.7%	
Cash-basis Revenues <sup>6</sup>	966.1	1,933.1	2,867.0	3,840.9	4,056.0	-5.3%	51.7	106.3	161.7	216.4	201.5	7.4%	
Cash-basis Revenues + Tenant Improvement Reimbursements <sup>7</sup>	970.3	1,940.3	2,877.8	3,857.4	4,073.6	-5.3%	51.9	106.7	162.4	217.4	202.4	7.4%	
Net Revenues	967.2	1,928.0	2,860.1	3,855.1	4,084.7	-5.6%	51.8	106.0	162.6	217.3	203.0	7.1%	
Net Operating Income (NOI)*	899.2	1,798.9	2,670.4	3,579.0	3,795.5	-5.7%	48.1	98.9	150.6	201.7	188.6	6.9%	
NOI Margin	93.1%	93.9%	94.0%	93.2%	93.6%	-39 bps	93.1%	93.9%	94.2%	93.2%	93.6%	-39 bps	
EBITDA <sup>8*</sup>	791.9	1,643.1	2,404.0	3,130.4	3,344.2	-6.4%	42.4	86.9	131.8	176.4	166.1	6.2%	
EBITDA Margin	82.0%	85.7%	84.6%	81.5%	82.4%	-94 bps	82.0%	82.5%	82.5%	81.5%	82.4%	-94 bps	
Funds from Operations (FFO)*	572.0	1,210.7	1,755.1	2,258.2	2,486.0	-9.2%	30.6	63.1	95.3	127.2	123.5	3.0%	
FFO Margin	59.2%	63.2%	61.8%	58.8%	61.3%	-249 bps	59.2%	59.9%	59.6%	58.8%	61.3%	-249 bps	
Adjusted Funds from Operations (AFFO)*	501.0	1,052.3	1,499.1	1,908.2	2,103.9	-9.3%	26.8	54.3	81.2	107.4	104.4	2.8%	
AFFO Margin	51.6%	54.9%	52.8%	49.4%	51.6%	-220 bps	51.6%	51.6%	50.8%	49.4%	51.6%	-220 bps	
Distributions	361.1	702.9	1,032.3	1,371.8	1,472.7	-6.9%	19.3	38.6	57.9	77.2	73.1	5.7%	
Distributions per CBF <sup>9</sup>	0.4675	0.9099	1.3364	1.7759	1.8997	-6.5%	0.0250	0.0500	0.0750	0.1000	0.0942	6.1%	

Quarterly Financial	1Q23	2Q23	3Q23	4Q23	4Q22	Var.	1Q23	2Q23	3Q23	4Q23	4Q22	Var.	
							fx	18.6987	17.6987	17.0571	17.5805	19.6959	
	(millions of pesos unless otherwise stated)							(millions of dollars unless otherwise stated)					
Net Collections <sup>4</sup>	959.4	956.9	924.3	956.7	993.2	-3.7%	51.3	54.0	54.2	54.4	50.4	8.0%	
Rental Revenues <sup>5</sup>	984.3	954.2	926.6	976.7	997.5	-2.1%	52.7	53.9	54.3	55.6	50.7	9.8%	
Other Operating Income	5.6	9.9	5.9	18.9	21.1	-10.5%	0.3	0.6	0.3	1.1	1.1	0.2%	
Cash-basis Revenues <sup>6</sup>	966.1	967.0	934.0	973.8	1,011.3	-3.7%	51.7	54.6	54.8	55.4	51.4	7.9%	
Cash-basis Revenues + Tenant Improvement Reimbursements <sup>7</sup>	970.3	970.0	937.5	979.6	1,015.2	-3.5%	51.9	54.8	55.0	55.8	51.6	8.1%	
Net Revenues	967.2	960.7	932.1	995.0	1,028.4	-3.2%	51.8	54.2	54.6	56.7	52.2	8.5%	
Net Operating Income (NOI)*	899.2	899.6	871.6	908.5	945.6	-3.9%	48.1	50.8	51.1	51.7	48.0	7.7%	
NOI Margin	93.1%	93.0%	93.3%	93.3%	93.5%	-21 bps	93.1%	93.0%	93.3%	93.3%	93.5%	-21 bps	
EBITDA <sup>8*</sup>	791.9	851.2	760.9	789.3	824.4	-4.3%	42.4	44.5	44.6	44.9	41.9	7.3%	
EBITDA Margin	82.0%	81.5%	81.5%	81.0%	81.5%	-47 bps	82.0%	81.5%	81.5%	81.0%	81.5%	-47 bps	
Funds from Operations (FFO)*	572.0	638.6	544.5	566.0	598.0	-5.3%	30.6	32.5	31.9	32.2	30.4	6.0%	
FFO Margin	59.2%	59.5%	58.3%	58.1%	59.1%	-104 bps	59.2%	59.5%	58.3%	58.1%	59.1%	-104 bps	
Adjusted Funds from Operations (AFFO)*	501.0	551.3	446.8	472.1	461.3	2.3%	26.8	27.5	26.2	26.8	23.4	14.6%	
AFFO Margin	51.6%	50.3%	47.7%	48.1%	45.5%	269 bps	51.6%	50.3%	47.7%	48.1%	45.5%	269 bps	
Distributions	361.1	341.8	329.4	339.5	322.9	5.1%	19.3	19.3	19.3	19.3	16.4	17.7%	
Distributions per CBF <sup>9</sup>	0.4675	0.4425	0.4264	0.4395	0.4180	5.1%	0.0250	0.0250	0.0250	0.0250	0.0212	17.7%	



Balance Sheet	Mar23	Jun23	Sep23	Dec23	Dec22	Var.	Mar23	Jun23	Sep23	Dec23	Dec22	Var.
	fx						18.1052	17.0720	17.6195	16.8935	19.3615	
	(millions of pesos unless otherwise stated)						(millions of dollars unless otherwise stated)					
Cash & Cash Equivalents	498.5	473.4	729.5	635.6	733.1	-13.3%	27.5	27.7	41.4	37.6	37.9	-0.6%
Investment Properties	49,452.6	47,716.9	51,849.7	50,732.9	52,411.4	-3.2%	2,731.4	2,795.0	2,942.7	3,003.1	2,707.0	10.9%
Land Reserves	452.8	357.8	369.3	491.3	484.2	1.5%	25.1	21.0	21.0	29.1	25.1	15.9%
Total Debt	16,085.5	15,674.3	17,044.5	16,737.7	17,203.1	-2.7%	888.4	918.1	967.4	990.8	888.5	11.5%
Net Debt	15,587.0	15,200.9	16,315.0	16,102.1	16,470.0	-2.2%	860.9	890.4	926.0	953.2	850.7	12.0%

Per Certificate Metrics	1Q23	2Q23	3Q23	4Q23	4Q22	Var.	1Q23	2Q23	3Q23	4Q23	4Q22	Var.
	(millions of pesos unless otherwise stated)						(millions of pesos unless otherwise stated)					
Weighted Average CBFIs (millions)	772.5	772.5	772.5	772.5	772.5	0.0%	772.5	772.5	772.5	772.5	772.5	0.0%
NOI per Certificate	1.1641	1.1646	1.1283	1.1761	1.2241	-3.9%	0.0623	0.0657	0.0661	0.0669	0.0622	7.7%
EBITDA per Certificate	1.0251	1.1020	0.9850	1.0218	1.0672	-4.3%	0.0548	0.0576	0.0578	0.0581	0.0542	7.3%
FFO per Certificate	0.7405	0.8267	0.7048	0.7327	0.7741	-5.3%	0.0396	0.0421	0.0413	0.0417	0.0393	6.0%
AFFO per Certificate	0.6485	0.7137	0.5783	0.6111	0.5972	2.3%	0.0347	0.0356	0.0339	0.0347	0.0303	14.6%

(1) Millions of square feet. (2) Occupancy at the end of the period. (3) Indicates the lease renewal rate of the leases for the period, includes early renewals. (4) Net collections = rental revenue + uncollected revenue from the quarter + revenue collected from previous quarter. (5) Excluding accrued income as it is a non-cash item. (6) Net collections + reimbursable expenses + profit from JVs. This figure is used as denominator for NOI, EBITDA and FFO margin calculation. (7) Cash-basis revenues (as defined in note 6) + tenant improvement reimbursements are used as denominator for AFFO margin calculation. (8) Earnings before interest, taxes, depreciation, and amortization. (9) Certificados Bursátiles Fiduciaros Inmobiliarios - Real Estate Investment Certificates. (\*) Revenues and expenses have been adjusted for the calculation of the above-mentioned metrics. Please refer to the "2023 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**

Our portfolio's high quality supported Terrafina's very positive results throughout 2023. Our tenants' solid operations were helped by thriving manufacturing-for-export activities, as well as strong logistics and distribution dynamics in the growing industrial sector. Leasing activity reached a total of 7.4 million square feet by year-end. The Northern region stood out with 52.3% of this activity, followed by the Central region with 24.8%, and finally, the Bajío region with 22.9%. Rents were favored by positive leasing spreads which propelled a rent growth rate of 19.1%. Furthermore, the portfolio reached a new record-high occupancy rate of 98.1%, proving that demand continues across all main industrial markets where we are present.

Throughout the year, Terrafina also added a total of 3.3 million new square feet to its portfolio as part of its growth strategy, which generated a total of US\$3.8 million in NOI. We are delighted to inform you that with this growth strategy, we have already deployed 70% of the sidecar's resources. This vehicle has been a key part of our progress, marked by the successful closing of crucial transactions in primary markets like Tijuana, Monterrey, and the State of Mexico. We have remained active while upholding a disciplined use of resources and protecting our investors' interests.

In the early stages of the fourth quarter, Terrafina also conducted the due diligence assessment and evaluation of the advantages associated with internalizing the external advisory services currently offered by PGM Real Estate. Following this review, the Technical Committee voted to recommend said internalization. Further details on its benefits and technicalities will be shared at an upcoming Extraordinary CBFHolders' Assembly to be convened shortly. This decision will be held to a vote at that time.

It is important to highlight that the termination of advisory services would not imply any direct cost to Terrafina's investors, since the advisory agreement has no termination fee. We are also convinced that this modification would be better aligned with our stakeholders' interests, offering a more efficient cost structure that will generate benefits of scale as we continue to grow. It will also allow for greater flexibility in decision-making, led by a solid corporate governance. Rest assured that we will continue to focus on increasing development activities while maintaining our leadership in the industrial real estate space.

Regarding the main financial indicators for the full year, net collections were US\$214.0 million, which implies an increase of 8.3% compared to 2022. Rental revenues increased 10.4% to US\$216.5 million. NOI was US\$201.7 million, after a 6.9% year-on-year increase, on a 93.2% margin. EBITDA closed at US\$176.4 million, on an 81.5% margin. We generated US\$127.2 million in Funds from Operations (FFO), with a 58.8% margin. Adjusted Operating Funds increased 1.2% vs. 2022, reaching US\$107.4 million. As for distributions, a total of US\$77.2 million was recorded, equivalent to US\$0.1000 per CBFH. This resulted in a 5.5% dividend yield, considering the average annual CBFH price. We closed with a cash balance of US\$37.9 million and an LTV of 31.7% (total debt to cost between total assets).

Finally, for 2024 we are expecting an average occupancy rate between 97.5%–98.5% and a CBFH distribution of US\$0.1060. We estimate maintenance capital expenditures to be between US\$0.26–US\$0.28 per square foot. Thank you for your continued interest in Terrafina.

Sincerely,



Alberto Chretin  
Chief Executive Officer and Chairman of the Board

## Operating Highlights

Highlights by Region	North	Bajío	Central	Total
<i>(as of December 31<sup>st</sup>, 2023)</i>				
# Buildings	206	54	31	291
# Tenants	206	60	41	307
GLA (msf)	28.2	8.0	6.6	42.8
Land Reserves (msf)	1.2	0.2	3.0	4.4
Occupancy Rate	99.2%	93.4%	99.2%	98.1%
Average Leasing Rent / Square Foot (dollars)	5.91	5.70	6.46	5.96
Annualized Rental Base %	66.0%	17.1%	16.8%	100.0%

Source: PGIM Real Estate – Asset Management



Leasing Activity	4Q23	4Q22	Var.
Operating Portfolio (msf):			
Renewals	2.2	1.4	0.8
Early Renewals	0.1	0.5	-0.4
New Leases	0.2	0.2	0.0
<b>Total Square Feet of Leases Signed</b>	<b>2.5</b>	<b>2.0</b>	<b>0.5</b>

Source: PGIM Real Estate – Asset Management

Leasing Spread	2023
<b>North</b>	
Number of Renewals	46
GLA (msf)	2.9
Avg. Effective Leasing Rent/ Square Foot (dollars) <sup>1</sup>	6.4
Net Effective Leasing Spread <sup>2</sup>	20.3%
<b>Bajío</b>	
Number of Renewals	12
GLA (msf)	1.0
Avg. Effective Leasing Rent/ Square Foot (dollars) <sup>1</sup>	6.3
Net Effective Leasing Spread <sup>2</sup>	25.8%
<b>Central</b>	
Number of Renewals	12
GLA (msf)	1.6
Avg. Effective Leasing Rent/ Square Foot (dollars) <sup>1</sup>	6.8
Net Effective Leasing Spread <sup>2</sup>	11.4%
<b>Total</b>	
Number of Renewals	70
GLA (msf)	5.5
Avg. Effective Leasing Rent/ Square Foot (dollars) <sup>1</sup>	6.5
Net Effective Leasing Spread <sup>2</sup>	19.8%

(1) Corresponds to the effective leasing rent for the renewed contracts during the quarter.  
(2) Annual percentage change for the estimated total cash from rental revenues to be received over the lease term.

## Operating Highlights (continued)

Occupancy and Rents by Region	Occupancy Rate	Avg. Leasing Rent/ Square Foot (dollars)
<i>(as of December 31<sup>st</sup>, 2023)</i>		
<b>North</b>	<b>99.2%</b>	<b>5.91</b>
Baja California	99.8%	7.09
Tijuana	99.8%	7.09
Sonora	82.8%	4.57
Hermosillo	82.8%	4.57
Chihuahua	100.0%	5.71
Camargo	100.0%	3.84
Casas Grandes	100.0%	4.54
Chihuahua	100.0%	5.68
Ciudad Juárez	100.0%	5.70
Delicias	100.0%	6.58
Coahuila	97.5%	5.84
Arteaga	100.0%	5.63
Monclova	100.0%	4.83
Ramos Arizpe	96.3%	6.05
Saltillo	100.0%	4.93
Derramadero	100.0%	7.21
San Pedro de las Colinas	89.3%	2.97
Torreón	100.0%	4.52
Nuevo León	99.9%	6.13
Apódaca	100.0%	7.07
Monterrey	99.9%	6.02
Tamaulipas	100.0%	5.35
Reynosa	100.0%	5.35
Durango	100.0%	6.12
Durango	100.0%	6.72
Gómez Palacio	100.0%	3.38
<b>Bajío</b>	<b>93.4%</b>	<b>5.69</b>
San Luis Potosí	91.0%	5.35
San Luis Potosí	91.0%	5.35
Jalisco	99.4%	6.63
Guadalajara	99.4%	6.63
Aguascalientes	100.0%	4.73
Aguascalientes	100.0%	4.73
Guanajuato	92.6%	5.52
Celaya	100.0%	6.32
Irapuato	81.8%	6.04
Silao	96.5%	5.23
Querétaro	92.6%	5.57
Querétaro	92.6%	5.57
<b>Central</b>	<b>99.2%</b>	<b>6.49</b>
State of Mexico	99.1%	6.56
Cuautitlán Izcalli	100.0%	6.64
Huehuetoca	100.0%	5.26
Toluca	96.2%	6.51
Mexico City	100.0%	11.24
Azcapotzalco	100.0%	11.24
Tabasco	100.0%	5.70
Villahermosa	100.0%	5.70
<b>Total</b>	<b>98.1%</b>	<b>5.96</b>

Source: PGIM Real Estate – Asset Management

Maturities and Renewals by Region	Maturities (number of contracts)	% of Total Maturities	Renewals (number of contracts)	% of Total Renewals
<i>(as of December 31<sup>st</sup>, 2023)</i>				
<b>North</b>	<b>14</b>	<b>70.0%</b>	<b>13</b>	<b>92.9%</b>
Baja California	1	5.0%	1	100.0%
Tijuana	1	5.0%	1	100.0%
Sonora	0	0.0%	0	0.0%
Hermosillo	0	0.0%	0	0.0%
Chihuahua	11	55.0%	11	100.0%
Camargo	0	0.0%	0	0.0%
Casas Grandes	0	0.0%	0	0.0%
Chihuahua	6	30.0%	6	100.0%
Ciudad Juárez	5	25.0%	5	100.0%
Delicias	0	0.0%	0	0.0%
Coahuila	1	5.0%	0	0.0%
Arteaga	0	0.0%	0	0.0%
Monclova	0	0.0%	0	0.0%
Ramos Arizpe	1	5.0%	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	5.0%	1	100.0%
Apódaca	0	0.0%	0	0.0%
Monterrey	1	5.0%	1	100.0%
Tamaulipas	0	0.0%	0	0.0%
Reynosa	0	0.0%	0	0.0%
Durango	0	0.0%	0	0.0%
Durango	0	0.0%	0	0.0%
Gómez Palacio	0	0.0%	0	0.0%
<b>Bajío</b>	<b>2</b>	<b>10.0%</b>	<b>2</b>	<b>100.0%</b>
San Luis Potosí	1	5.0%	1	100.0%
San Luis Potosí	1	5.0%	1	100.0%
Jalisco	0	0.0%	0	0.0%
Guadalajara	0	0.0%	0	0.0%
Aguascalientes	0	0.0%	0	0.0%
Aguascalientes	0	0.0%	0	0.0%
Guanajuato	0	0.0%	0	0.0%
Celaya	0	0.0%	0	0.0%
Irapuato	0	0.0%	0	0.0%
Silao	0	0.0%	0	0.0%
Querétaro	1	5.0%	1	100.0%
Querétaro	1	5.0%	1	100.0%
<b>Central</b>	<b>4</b>	<b>20.0%</b>	<b>4</b>	<b>100.0%</b>
State of Mexico	4	20.0%	4	100.0%
Cuautitlán Izcalli	2	10.0%	2	100.0%
Huehuetoca	0	0.0%	0	0.0%
Toluca	2	10.0%	2	100.0%
Mexico City	0	0.0%	0	0.0%
Azcapotzalco	0	0.0%	0	0.0%
Tabasco	0	0.0%	0	0.0%
Villahermosa	0	0.0%	0	0.0%
<b>Total</b>	<b>20</b>	<b>100.0%</b>	<b>19</b>	<b>95.0%</b>

## 2023 OPERATING PERFORMANCE

### Composition by Geographical Diversification

In 4Q23, the geographic diversification of Terrafina's properties (by GLA) was as follows: 65.8% in the Northern region, 18.8% in the Bajío, and 15.4% in the Central region.

Geographic Distribution by Region and State	4Q23	as a % of Total GLA 4Q23	4Q22	as a % of Total GLA 4Q22
<b>North</b>	<b>28.15</b>	<b>65.8%</b>	<b>25.34</b>	<b>64.3%</b>
Baja California	2.87	6.7%	1.18	3.0%
Tijuana	2.87	6.7%	1.18	3.0%
Sonora	0.33	0.8%	0.33	0.8%
Hermosillo	0.33	0.8%	0.33	0.8%
Chihuahua	15.35	35.9%	14.93	37.8%
Chihuahua	6.10	14.3%	6.02	15.3%
Ciudad Juárez	8.61	20.1%	8.28	21.0%
Delicias	0.52	1.2%	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	14.5%	6.20	15.7%
Arteaga	0.45	1.0%	0.44	1.1%
Ciudad Acuña	0.00	0.0%	0.00	0.0%
Monclova	0.35	0.8%	0.35	0.9%
Ramos Arizpe	3.70	8.7%	3.70	9.4%
Saltillo	0.44	1.0%	0.44	1.1%
Derramadero	0.73	1.7%	0.73	1.8%
San Pedro de las Colinas	0.15	0.4%	0.15	0.4%
Torreón	0.39	0.9%	0.39	1.0%
Nuevo León	2.56	6.0%	1.86	4.7%
Apódaca	0.28	0.7%	0.28	0.7%
Monterrey	2.27	5.3%	1.58	4.0%
Tamaulipas	0.47	1.1%	0.47	1.2%
Reynosa	0.47	1.1%	0.47	1.2%
Durango	0.38	0.9%	0.38	1.0%
Durango	0.31	0.7%	0.31	0.8%
Gómez Palacio	0.07	0.2%	0.07	0.2%
<b>Bajío</b>	<b>8.06</b>	<b>18.8%</b>	<b>8.04</b>	<b>20.4%</b>
San Luis Potosí	3.33	7.8%	3.32	8.4%
San Luis Potosí	3.33	7.8%	3.32	8.4%
Jalisco	1.65	3.8%	1.65	4.2%
Guadalajara	1.65	3.8%	1.65	4.2%
Aguascalientes	0.06	0.2%	0.06	0.2%
Aguascalientes	0.06	0.2%	0.06	0.2%
Guanajuato	1.57	3.7%	1.57	4.0%
Celaya	0.12	0.3%	0.12	0.3%
Irapuato	0.44	1.0%	0.44	1.1%
Silao	1.01	2.4%	1.01	2.6%
Querétaro	1.46	3.4%	1.44	3.7%
Querétaro	1.46	3.4%	1.44	3.7%
<b>Central</b>	<b>6.57</b>	<b>15.4%</b>	<b>6.06</b>	<b>15.4%</b>
State of Mexico	5.90	13.8%	5.39	13.7%
Cuautitlán Izcalli	4.26	10.0%	4.26	10.8%
Toluca	1.41	3.3%	0.90	2.3%
Huehuetoca	0.22	0.5%	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	1.5%	0.65	1.7%
Villahermosa	0.65	1.5%	0.65	1.7%
<b>Total</b>	<b>42.79</b>	<b>100.0%</b>	<b>39.44</b>	<b>100.0%</b>

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

Source: PGIM Real Estate - Asset Management

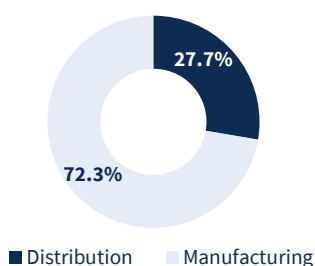
## Composition by Asset Type

At the end of 2023, 72.3% of Terrafina’s portfolio was leased to tenants with manufacturing activities, while 27.7% was leased to tenants with distribution and logistics activities.

### Composition by Asset Type

as of 4Q23

(as a % of total GLA)



Use of Property Diversification	4Q23	4Q22	Var.
Distribution	27.7%	26.6%	104 bps
Manufacturing	72.3%	73.4%	-104 bps

Source: PGIM Real Estate - Asset Management

## Composition by Sector

As of December 31<sup>st</sup>, 2023, tenant diversification by industrial sector was as follows:

Industrial Sector Diversification	4Q23	4Q22	Var.
Automotive	33.6%	34.1%	-42 bps
Industrial Goods	20.2%	20.9%	-66 bps
Consumer Goods	11.3%	11.7%	-40 bps
Logistics and Trade	15.1%	12.6%	253 bps
Aviation	9.1%	9.1%	3 bps
Non-durable Consumer Goods	2.0%	2.2%	-21 bps
Electronics	8.6%	9.6%	-90 bps
<b>Total</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	

Source: PGIM Real Estate - Asset Management

## Composition of Top Clients

Terrafina has a widely diversified tenant base that leases industrial properties throughout several of Mexico’s main cities. By the end of 2023, Terrafina’s top client represented 2.9% of total revenues, while top 10 and top 20 clients represented 17.6% and 27.5% of total revenues, respectively.

Top Clients	Leased Square Feet (million)	% Total GLA	% Total Revenues
<i>(as of December 31<sup>st</sup>, 2023)</i>			
<b>Top Client</b>	1.43	3.4%	2.9%
<b>Top 10 Clients</b>	7.54	18.0%	17.6%
<b>Top 20 Clients</b>	11.46	27.3%	27.5%

Source: PGIM Real Estate - Asset Management

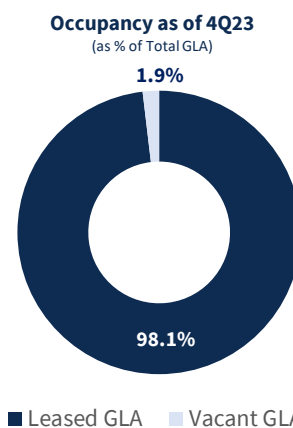
## Occupancy

FY2023 occupancy rate was 98.1%, a 170-basis point increase compared to the 4Q22. Note these occupancy rate indicators reflect the rate as of quarter-end.

For 4Q23, Terrafina's leasing activity reached 2.5 msf, 9.6% of which corresponded to new leases (including expansions), 42.6% were lease renewals, and 20.3% were early lease renewals.

Occupancy	4Q23	4Q22	Var.
Leased GLA	98.1%	96.4%	170 bps
Vacant GLA	1.9%	3.6%	-170 bps
Signed Letters of Intent	0.0%	0.0%	0 bps
<b>Total</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	

Source: PGIM Real Estate - Asset Management



## Lease Maturities

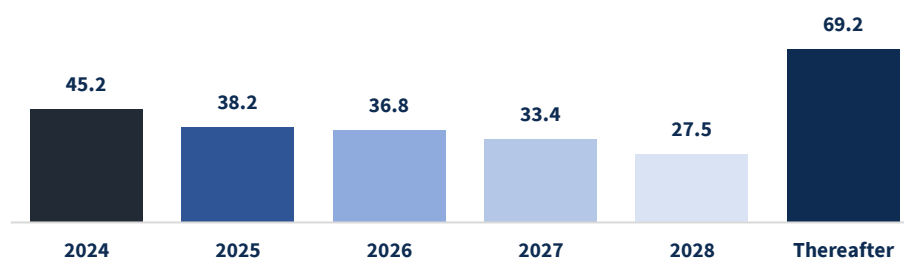
Terrafina had 307 tenants under leasing contracts at the end of 4Q23. These contracts have an average maturity of three to five years for logistics and distribution properties, and of five to seven years for manufacturing properties. Annual average maturities (as a percentage of annual base rents) will remain at levels between 10.9% to 18.8% for the next five years.

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

	<b>Annual Base Rent</b> <i>(millions of dollars)</i>	<b>% of Total</b>	<b>Occupied Square Feet</b> <i>(million)</i>	<b>% of Total</b>
2024	45.2	18.1%	7.90	18.8%
2025	38.2	15.3%	6.46	15.4%
2026	36.8	14.7%	6.00	14.3%
2027	33.4	13.3%	5.75	13.7%
2028	27.5	11.0%	4.58	10.9%
Thereafter	69.2	27.6%	11.30	26.9%

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. These expenses are focused on leasing contract renewals and improvements in property conditions, while considering tenant requirements. Terrafina expects to apply CapEx towards vacant properties and 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 2023, Terrafina’s investments in tenant improvements and recurring CapEx were US\$10.7 million. Total CapEx for 2023 and 4Q23 is broken down in the following table:

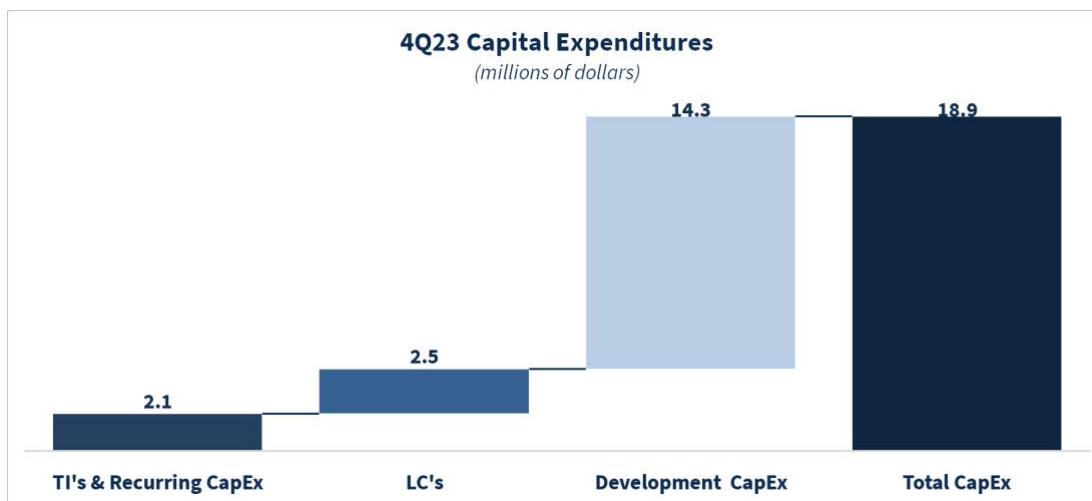


Capital Expenditures	4Q23 (millions of pesos)	4Q23 (millions of dollars)	2023 (millions of pesos)	2023 (millions of dollars)
TI's & Recurring CapEx	37.3	2.1	190.0	10.7
LC's	43.6	2.5	120.9	6.9
Development CapEx	251.8	14.3	946.5	54.2
<b>Total CapEx</b>	<b>332.7</b>	<b>18.9</b>	<b>1257.4</b>	<b>71.9</b>

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 2023 development activity for those projects that have been announced and continue its construction progress:

New Development Activity	Region	GLA (msf)	Investment (millions of dollars)	12M Estimated NOI (millions of dollars)	Estimated Return	% of Completion	Start Date	Estimated Completion Date
<b>Development</b>								
Built to suit	North	0.33	20.2	1.9	9.3%	100%	1Q22	Completed 3Q23
Built to suit	North	0.08	8.0	0.8	10.3%	100%	4Q22	Completed 3Q23
Built to suit	North	0.03	1.5	0.2	12.6%	100%	4Q21	Completed 3Q23
Speculative	North	0.15	2.8	0.4	14.3%	97%	2Q22	3Q24
Speculative	North	0.07	2.2	0.2	9.8%	69%	2Q23	3Q24
Speculative	North	0.27	8.5	0.8	9.8%	53%	2Q23	4Q24
Built to suit	North	0.04	2.3	0.3	14.0%	85%	2Q23	1Q24
Speculative	Central	0.30	8.1	1.0	12.5%	8%	3Q23	3Q24
<b>Total</b>		<b>1.26</b>	<b>53.6</b>	<b>5.7</b>	<b>11.1%</b>			

## Land Reserves

Terrafina's land reserve as of December 31<sup>st</sup>, 2023, comprised four land reserve properties, equivalent to 4.4 msf of potential GLA for the development of future industrial properties.

As of December 31<sup>st</sup>, 2023, Terrafina's land reserves were distributed as follows:

<b>Land Reserves</b>	<b>Square Feet</b> <i>(million)</i>	<b>Land at Cost</b> <i>(millions of pesos)</i>	<b>Land at Cost</b> <i>(millions of dollars)</i>	<b>Market Value</b> <i>(millions of pesos)</i>	<b>Market Value</b> <i>(millions of dollars)</i>
<i>(as of December 31<sup>st</sup>, 2023)</i>					
North	1.19	160.3	9.5	228.6	13.5
Bajío	0.18	12.0	0.7	19.8	1.2
Central	3.03	494.9	29.3	242.9	14.4
<b>Total Land Portfolio</b>	<b>4.40</b>	<b>667.2</b>	<b>39.5</b>	<b>491.3</b>	<b>29.1</b>

*Source: PGIM Real Estate - Asset Management and Fund Accounting*

## 2023 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 4Q23 (Ps. 17.5805/dollar). For the balance sheet, figures were converted using the exchange rate at the close of December 31<sup>st</sup>, 2023 (Ps. 16.8935/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 tables show Terrafina's FY2023 and 4Q23 same-store highlights and consolidated information:

	Consolidated 4Q23	Same-Store <sup>1</sup> 4Q23	Var.
Number of Properties	291	276	15
Occupancy Rate	98.1%	98.0%	15 bps
Gross Leasable Area (GLA) (msf)	42.8	39.4	3.4
Avg. Leasing Rent / Square Foot (dollars)	5.96	5.86	0.10

	Consolidated 2023	Same - Store <sup>1</sup> 2023	Var.	Consolidated 4Q23	Same - Store <sup>1</sup> 4Q23	Var.	Consolidated 2023	Same - Store <sup>1</sup> 2023	Var.	Consolidated 4Q23	Same - Store <sup>1</sup> 4Q23	Var.
	<i>(millions of pesos unless otherwise stated)</i>						<i>(millions of dollars unless otherwise stated)</i>					
Net Collections	3,797.3	3,711.9	2.3%	956.7	935.6	2.2%	214.0	209.2	2.3%	54.4	53.3	2.2%
Rental Revenues	3,841.9	3,756.5	2.3%	976.7	955.7	2.2%	216.5	211.6	2.3%	55.6	54.4	2.2%
Net Operating Income	3,579.0	3,504.0	2.1%	908.5	890.9	2.0%	201.7	197.5	2.1%	51.7	50.7	2.0%
NOI Margin	93.2%	93.3%	-12 bps	93.3%	93.5%	-20 bps	93.2%	93.3%	-12 bps	93.3%	93.5%	-20 bps
EBITDA	3,130.4	3,063.6	2.2%	789.3	773.8	2.0%	176.4	172.6	2.2%	44.9	44.0	2.0%
EBITDA Margin	81.5%	81.6%	-7 bps	81.0%	81.2%	-15 bps	81.5%	81.6%	-7 bps	81.0%	81.2%	-15 bps
FFO	2,258.2	2,191.4	3.0%	566.0	550.5	2.8%	127.2	123.4	3.0%	32.2	31.3	2.8%
FFO Margin	58.8%	58.3%	45 bps	58.1%	57.7%	35 bps	58.8%	58.3%	45 bps	58.1%	57.7%	35 bps
AFFO	1,908.2	1,842.5	3.6%	472.1	456.9	3.3%	107.4	103.7	3.6%	26.8	26.0	3.3%
AFFO Margin	49.4%	48.8%	63 bps	48.1%	47.6%	53 bps	49.4%	48.8%	63 bps	48.1%	47.6%	53 bps
Distributions per CBF (dollars)	1.7759	1.7147	3.6%	0.4395	0.4254	3.3%	0.1000	0.0965	3.6%	0.0250	0.0242	3.4%

(1) Same properties information evaluates the performance of the industrial properties excluding acquisitions, developments, and dispositions to be compared with 2023 / 4Q23.

Source: PGIM Real Estate - Asset Management and Fund Accounting

## Sidecar activity and Joint Ventures

In the fourth quarter of 2023, Terrafina concluded the acquisition of a Class-A portfolio in the Monterrey market for a total of US\$54 million, integrating 548 thousand square feet to its portfolio, at a 6.8% cap rate. This property is used as a distribution center for a multinational tenant supporting nearshoring activity.

60% of this transaction was financed with asset-level debt, while the remaining 40% came from a 50% capital contribution from each partner. As a result of this acquisition, Terrafina i) allocated more than half of the sidecar's capital ahead of schedule, and ii) increased its presence in fast growing markets with attractive returns. This will continue to unlock value for investors as new GLA is added to the portfolio without dilutive effects.

Details regarding the main operating and financial accounts for the sidecar and joint-venture activities, as well as their combined position for 4Q23, are provided below:

Quarterly Highlights by Industrial Real Estate Activity	4Q23				4Q22				Var.	Var. %	
	Wholly-owned	Joint-Ventures	Sidecar	Proportionally Combined	Wholly-owned	Joint-Ventures	Sidecar	Proportionally Combined			Proportionally Combined
Gross Leasable Area (GLA) (msf) <sup>1</sup>	38.7	1.4	2.6	42.8	38.2	1.3	0.0	39.4	3.3	8.5%	
Occupancy Rate <sup>2</sup>	97.9%	100.0%	99.8%	98.1%	96.3%	100.0%	0.0%	96.4%	17 bps		
Avg. Leasing Rent/ Square Foot (dollars)	5.9	5.4	7.0	6.0	5.6	5.0	0.0	5.6	0.3	5.9%	
Renewal Rate <sup>3</sup>	95.7%	0.0%	0.0%	95.7%	99.0%	100.0%	0.0%	99.1%	-34 bps		
Rental Revenues <sup>4</sup>	976.7	15.0	25.7	1,017.4	997.5	16.7	0.0	1,014.3	3.1	0.3%	
Other Operating Income	18.9	-0.1	0.1	18.9	-9.9	-0.2	0.0	-10.0	28.9	-288.8%	
Net Revenues	995.0	17.7	33.4	1,046.2	987.7	16.6	0.0	1,004.3	41.8	4.2%	
Property Operating Expenses (OpEx) <sup>5</sup>	65.3	-1.8	-1.8	61.6	65.8	1.1	0.0	66.9	-5.3	-7.8%	
Net Operating Income (NOI)*	908.5	7.7	4.4	920.6	937.3	15.8	0.0	953.1	-32.5	-3.4%	
NOI Margin	93.3%	92.6%	94.4%	88.0%	93.4%	93.3%	0.0%	94.6%	-66 bps		
General and Administrative Expenses (G&A) <sup>6</sup>	119.2	-0.6	-4.4	114.2	121.2	0.4	0.0	121.6	-7.4	-6.1%	
EBITDA <sup>7</sup>	789.3	5.4	4.6	799.3	816.1	15.4	0.0	831.5	-32.2	-3.9%	
EBITDA Margin	81.0%	82.4%	80.5%	76.4%	81.4%	90.9%	0.0%	81.5%	-51 bps		
Net Financial Expenses <sup>8</sup>	223.3	-7.3	-21.3	194.8	226.4	6.6	0.0	233.0	-38.2	-16.4%	
Funds from Operations (FFO)*	566.0	7.7	4.4	578.1	589.7	8.8	0.0	598.5	-20.4	-3.4%	
FFO Margin	58.1%	24.4%	13.7%	55.3%	58.8%	52.2%	0.0%	58.7%	-34 bps		
Tenant Improvements and Leasing Commissions <sup>9</sup>	93.9	2.3	-0.2	96.0	136.6	0.6	0.0	137.2	-41.2	-30.0%	
Adjusted Funds from Operations (AFFO)*	472.1	5.4	4.6	482.1	453.0	8.3	0.0	461.3	20.8	4.5%	
AFFO Margin	48.1%	20.2%	14.3%	46.1%	45.0%	48.9%	0.0%	45.1%	10 bps		

Quarterly Highlights by Industrial Real Estate Activity	4Q23				4Q22				Var.	Var. %	
	Wholly-owned	Joint-Ventures	Sidecar	Proportionally Combined	Wholly-owned	Joint-Ventures	Sidecar	Proportionally Combined			Proportionally Combined
Gross Leasable Area (GLA) (msf) <sup>1</sup>	38.7	1.4	2.6	42.8	38.2	1.3	0.0	39.4	3.3	8.5%	
Occupancy Rate <sup>2</sup>	97.9%	100.0%	99.8%	98.1%	96.3%	100.0%	0.0%	96.4%	17 bps		
Avg. Leasing Rent/ Square Foot (dollars)	5.9	5.4	7.0	6.0	5.6	5.0	0.0	5.6	0.3	5.9%	
Renewal Rate <sup>3</sup>	95.7%	0.0%	0.0%	95.7%	99.0%	100.0%	0.0%	99.1%	-34 bps		
Rental Revenues <sup>4</sup>	55.6	1.0	1.8	57.6	50.7	0.8	0.0	51.5	6.1	11.8%	
Other Operating Income	1.1	0.0	0.0	1.1	0.5	0.0	0.0	0.5	0.6	111.9%	
Net Revenues	56.7	1.0	1.9	59.6	51.2	0.9	0.0	52.0	7.5	14.5%	
Property Operating Expenses (OpEx) <sup>5</sup>	3.7	-0.1	-0.1	3.5	3.3	0.1	0.0	3.4	0.1	3.4%	
Net Operating Income (NOI)*	51.7	0.9	1.7	54.3	47.6	0.8	-	48.4	5.9	12.2%	
NOI Margin	93.3%	92.6%	94.4%	91.2%	93.4%	93.3%	0.0%	93.4%	-23 bps		
General and Administrative Expenses (G&A) <sup>6</sup>	6.8	0.0	-0.3	6.5	6.2	0.0	0.0	6.2	0.3	5.3%	
EBITDA <sup>7</sup>	44.9	0.9	1.5	47.2	41.4	0.8	-	42.2	5.0	11.8%	
EBITDA Margin	81.0%	82.4%	80.5%	79.3%	81.4%	91.0%	0.0%	82.5%	-32 bps		
Net Financial Expenses <sup>8</sup>	12.7	-0.4	-1.2	11.1	11.5	0.3	0.0	11.8	-0.7	-6.2%	
Funds from Operations (FFO)*	32.2	0.4	0.2	32.9	29.9	0.4	-	30.4	2.5	8.2%	
FFO Margin	58.1%	24.4%	13.7%	55.2%	58.8%	52.2%	0.0%	59.4%	-42 bps		
Tenant Improvements and Leasing Commissions <sup>9</sup>	5.3	-0.1	0.0	5.2	6.9	0.0	0.0	7.0	-1.7	-24.9%	
Adjusted Funds from Operations (AFFO)*	26.8	0.3	0.3	27.4	23.0	0.4	-	23.4	4.0	17.0%	
AFFO Margin	48.1%	20.0%	14.3%	46.0%	45.0%	49.0%	0.0%	45.8%	0.2 bps		

Quarterly Highlights by Funding Activity	2023				2022				Var. 2023	Var.% 2022
	Wholly-owned	Joint-Ventures	Sidecar	Proportionally Combined	Wholly-owned	Joint-Ventures	Sidecar	Proportionally Combined		
	(millions of pesos unless otherwise stated)				(millions of pesos unless otherwise stated)					
Gross Leasable Area (GLA) (msf) <sup>1</sup>	38.7	1.4	2.6	42.8	38.2	1.3	0.0	39.4	3.3	8.5%
Occupancy Rate <sup>2</sup>	97.9%	100.0%	99.8%	98.1%	96.3%	100.0%	0.0%	96.4%	17 bps	
Avg. Leasing Rent/ Square Foot (dollars)	5.9	5.4	7.0	6.0	5.6	5.0	0.0	5.6	0.3	5.9%
Renewal Rate <sup>3</sup>	95.7%	0.0%	0.0%	95.7%	99.0%	100.0%	0.0%	99.1%	-34 bps	
Rental Revenues <sup>4</sup>	3,841.9	50.5	20.4	3,912.8	3,944.3	66.5	0.0	4,010.8	-98.0	-2.4%
Other Operating Income	40.2	-0.1	0.1	40.3	-30.5	-0.6	0.0	-31.1	71.4	-229.3%
Net Revenues	3,855.1	17.7	33.4	3,906.2	3,913.8	68.6	0.0	3,982.4	-76.1	-1.9%
Property Operating Expenses (OpEx) <sup>5</sup>	261.9	-1.8	-1.8	258.3	260.5	4.1	0.0	264.7	-6.4	-2.4%
Net Operating Income (NOI)*	3,579.0	7.7	4.4	3,591.1	3,744.8	65.7	0.0	3,810.5	-219.5	-5.8%
NOI Margin	93.2%	92.6%	94.4%	91.9%	93.5%	94.1%	0.0%	94.4%	-24 bps	
General and Administrative Expenses (G&A) <sup>6</sup>	448.6	-0.6	-4.4	443.5	451.3	1.4	0.0	452.7	-9.2	-2.0%
EBITDA <sup>7</sup>	3,130.4	5.4	4.6	3,140.4	3,293.5	64.3	0.0	3,357.8	-217.5	-6.5%
EBITDA Margin	81.5%	82.4%	80.5%	80.4%	82.2%	92.1%	0.0%	82.4%	-20 bps	
Net Financial Expenses <sup>8</sup>	872.2	-7.3	-21.3	843.7	858.2	12.1	0.0	870.3	-26.6	-3.1%
Funds from Operations (FFO)*	2,258.2	7.7	4.4	2,270.2	2,435.3	52.8	0.0	2,488.1	-217.9	-8.8%
FFO Margin	58.8%	24.4%	13.7%	58.1%	60.8%	75.5%	0.0%	61.1%	-29 bps	
Tenant Improvements and Leasing Commissions <sup>9</sup>	350.0	2.3	-0.2	352.1	382.1	2.2	0.0	384.3	-32.2	-8.4%
Adjusted Funds from Operations (AFFO)*	1,908.2	5.4	4.6	1,918.2	2,053.2	50.6	0.0	2,103.8	-185.6	-8.8%
AFFO Margin	49.4%	20.2%	14.3%	49.1%	51.0%	72.4%	0.0%	51.4%	-23 bps	

Quarterly Highlights by Funding Activity	2023				2022				Var. 2023	Var.% 2022
	Wholly-owned	Joint-Ventures	Sidecar	Proportionally Combined	Wholly-owned	Joint-Ventures	Sidecar	Proportionally Combined		
	(millions of dollars unless otherwise stated)				(millions of dollars unless otherwise stated)					
Gross Leasable Area (GLA) (msf) <sup>1</sup>	38.7	1.4	2.6	42.8	38.2	1.3	0.0	39.4	3.3	8.5%
Occupancy Rate <sup>2</sup>	97.9%	100.0%	99.8%	98.1%	96.3%	100.0%	0.0%	96.4%	17 bps	
Avg. Leasing Rent/ Square Foot (dollars)	5.9	5.4	7.0	6.0	5.6	5.0	0.0	5.6	0.3	5.9%
Renewal Rate <sup>3</sup>	95.7%	0.0%	0.0%	95.7%	99.0%	100.0%	0.0%	99.1%	-34 bps	
Rental Revenues <sup>4</sup>	216.5	3.6	2.8	222.8	196.0	3.3	0.0	199.3	23.5	11.8%
Other Operating Income	2.3	0.0	0.0	2.3	1.5	0.0	0.0	1.5	0.7	47.1%
Net Revenues	217.3	1.0	1.9	220.2	197.5	3.5	0.0	201.0	19.2	9.6%
Property Operating Expenses (OpEx) <sup>5</sup>	14.8	-0.1	-0.1	14.5	13.0	0.2	0.0	13.2	1.4	10.6%
Net Operating Income (NOI)*	201.7	3.3	2.6	207.6	186.1	3.3	0.0	189.3	18.3	9.7%
NOI Margin	93.2%	92.7%	94.3%	94.3%	93.5%	94.1%	0.0%	93.5%	0.8 bps	
General and Administrative Expenses (G&A) <sup>6</sup>	25.3	0.0	-0.3	25.0	22.4	0.1	0.0	22.5	2.5	11.1%
EBITDA <sup>7</sup>	176.4	3.2	2.2	181.8	163.6	3.2	0.0	166.8	15.0	9.0%
EBITDA Margin	81.5%	84.7%	80.5%	82.6%	82.2%	92.1%	0.0%	83.1%	-0.6 bps	
Net Financial Expenses <sup>8</sup>	49.2	-0.4	-1.2	47.5	42.7	0.6	0.0	43.3	4.3	9.9%
Funds from Operations (FFO)*	127.2	1.7	0.3	129.1	121.0	2.6	0.0	123.6	5.5	4.5%
FFO Margin	58.8%	24.4%	13.7%	58.6%	60.8%	75.4%	0.0%	61.6%	-29 bps	
Tenant Improvements and Leasing Commissions <sup>9</sup>	19.8	-0.1	0.0	19.7	19.0	0.1	0.0	19.1	0.6	3.0%
Adjusted Funds from Operations (AFFO)*	107.4	1.4	0.2	109.0	101.9	2.5	0.0	104.4	4.5	4.3%
AFFO Margin	49.4%	24.6%	14.3%	49.5%	51.0%	72.2%	0.0%	52.0%	-26 bps	

(1) Millions of square feet. (2) Includes expansions and Built-to-Suit (BTS). (3) Indicates the renewal rate of contract expirations in the current period. (4) Excludes accrued income as it is non-cash. (5) Operating expenses related to repair and maintenance, taxes, management fees, electricity, security, insurance, and other operating expenses. (6) General and administrative expenses related to commissions to outside counsel, professional and consulting services expenses, payroll, administrative expenses, and others. (7) Earnings before interest, taxes, depreciation, and amortization. (8) Financial products - financial expenses - recurring debt expenses. (9) Includes tenant improvements, lease commissions and expenses related to acquisitions, sales, legal expenses, and others. (\*) An adjustment was made to revenues and expenses for the calculation of the metrics.

For additional information regarding the sidecar activity and joint ventures please refer to *Annex 1* in the last section of this document.

## Net Collections

In 4Q23, Terrafina reported net collections of US\$54.4 million, an 8.0% or US\$4.0 million increase compared to 4Q22. For FY2023, US\$214.0 million were registered. This represented an 8.3%, or US\$16.5 million increase compared to FY2022. With the intention of aligning NOI, EBITDA, FFO, and AFFO to Terrafina's cash flow generation, the method of calculation for these metrics starts 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 2023, Terrafina reported rental revenues of US\$216.5 million. In 4Q23, it registered US\$55.6 million, a 9.8% or US\$5.0 million increase compared to 4Q22.

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

## Other Operating Income

At the end of 2023, operating income reached US\$2.3 million. In 4Q23, it totaled US\$1.1 million, a 0.2% increase compared to 4Q22.

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\$217.3 million for FY2023 and US\$56.7 million in 4Q23, an increase of US\$4.5 million, or 8.5% compared to 4Q22.

Revenues	2023	2022	Var. %	4Q23	4Q22	Var. %	2023	2022	Var. %	4Q23	4Q22	Var. %
	(millions of pesos unless otherwise stated)						(millions of dollars unless otherwise stated)					
<b>Net Collections <sup>1</sup></b>	<b>3,797.3</b>	<b>3,974.8</b>	<b>-4.5%</b>	<b>956.7</b>	<b>993.2</b>	<b>-3.7%</b>	<b>214.0</b>	<b>197.5</b>	<b>8.3%</b>	<b>54.4</b>	<b>50.4</b>	<b>8.0%</b>
Rental Revenue	3,841.9	3,944.3	-2.6%	976.7	997.5	-2.1%	216.5	196.0	10.4%	55.6	50.7	9.8%
Uncollected Revenue from the Quarter	-199.5	-174.2	14.5%	-44.1	-41.8	5.4%	-11.1	-8.6	29.5%	-2.5	-2.1	19.7%
Collected Revenue from the Previous Quarter	154.9	204.7	-24.4%	24.0	37.5	-35.9%	8.7	10.1	-14.3%	1.3	1.9	-28.6%
Accrued Income <sup>2</sup>	-27.0	61.9	-143.6%	-0.6	9.7	-106.1%	-1.4	3.1	-147.4%	0.0	0.5	-107.9%
<b>Other Operating Revenues</b>	<b>40.2</b>	<b>78.5</b>	<b>-48.8%</b>	<b>18.9</b>	<b>21.1</b>	<b>-10.5%</b>	<b>2.3</b>	<b>3.9</b>	<b>-41.7%</b>	<b>1.1</b>	<b>1.1</b>	<b>0.2%</b>
Reimbursable Expenses as Revenues <sup>3</sup>	15.7	30.5	-48.5%	7.1	9.9	-27.5%	0.9	1.5	-41.3%	0.4	0.5	-18.5%
Reimbursable Tenant Improvements	16.6	17.5	-5.5%	5.8	3.8	51.0%	0.9	0.9	7.3%	0.3	0.2	70.4%
Other non-cash Income	8.0	30.5	-73.9%	5.9	7.4	-20.0%	0.5	1.5	-70.2%	0.3	0.4	-11.2%
<b>Net Revenue <sup>4</sup></b>	<b>3,855.1</b>	<b>4,084.7</b>	<b>-5.6%</b>	<b>995.0</b>	<b>1,028.4</b>	<b>-3.2%</b>	<b>217.3</b>	<b>203.0</b>	<b>7.1%</b>	<b>56.7</b>	<b>52.2</b>	<b>8.5%</b>

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

For additional information regarding the revenue breakdown used to calculate additional metrics presented in this earnings report, please refer to *Annex 2* in the last section of this document.

## Real Estate Expenses

In 2023, real estate expenses totaled US\$34.2 million and reached US\$8.6 million in 4Q23. 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 3* in the last section of this document.

## Net Operating Income (NOI)

In 2023 Net Operating Income (NOI) totaled US\$201.7 million, with an NOI margin of 93.2%.

In 4Q23, NOI totaled US\$51.7 million, a 7.7% or US\$3.7 million increase compared to 4Q22. NOI margin decreased by 21 basis points, reaching 93.3% when compared to 93.5% in 4Q22.

The following table displays the NOI calculation for 2023 and 4Q23:

Net Operating Income	2023						2022					
	2023	2022	Var. %	4Q23	4Q22	Var. %	2023	2022	Var. %	4Q23	4Q22	Var. %
	<i>(millions of pesos unless otherwise stated)</i>						<i>(millions of dollars unless otherwise stated)</i>					
Net Collections <sup>1</sup>	3,797.3	3,974.8	-4.5%	956.7	993.2	-3.7%	214.0	197.5	8.3%	54.4	50.4	8.0%
Other Operating income <sup>2</sup>	43.6	81.2	-46.3%	17.1	18.1	-5.5%	2.5	4.0	-38.7%	1.0	0.9	5.4%
<b>Net Revenues for NOI Calculation</b>	<b>3,840.9</b>	<b>4,056.0</b>	<b>-5.3%</b>	<b>973.8</b>	<b>1,011.3</b>	<b>-3.7%</b>	<b>216.4</b>	<b>201.5</b>	<b>7.4%</b>	<b>55.4</b>	<b>51.4</b>	<b>7.9%</b>
Repair and Maintenance	-18.4	-21.7	-15.4%	-4.6	-6.4	-27.6%	-1.0	-1.1	-4.4%	-0.3	-0.3	-18.8%
Property Taxes	-96.5	-83.8	15.2%	-25.0	-20.5	22.2%	-5.4	-4.2	30.6%	-1.4	-1.0	37.1%
Property Management Fees	-75.7	-79.0	-4.2%	-18.9	-19.7	-4.0%	-4.3	-3.9	8.7%	-1.1	-1.0	7.6%
Electricity	-3.4	-4.5	-25.3%	-0.4	-0.8	-50.7%	-0.2	-0.2	-14.7%	0.0	0.0	-42.8%
Property Insurance	-37.9	-37.4	1.2%	-9.6	-9.8	-2.8%	-2.1	-1.9	14.6%	-0.5	-0.5	9.0%
Security	-18.5	-20.7	-10.8%	-4.4	-4.8	-7.9%	-1.0	-1.0	0.9%	-0.3	-0.2	3.6%
Other Operational Expenses	-11.6	-13.3	-13.4%	-2.4	-3.8	-36.8%	-0.7	-0.7	-1.7%	-0.1	-0.2	-28.9%
<b>Real Estate Operating Expenses for NOI Calculation</b>	<b>-261.9</b>	<b>-260.5</b>	<b>0.5%</b>	<b>-65.3</b>	<b>-65.8</b>	<b>-0.7%</b>	<b>-14.8</b>	<b>-13.0</b>	<b>13.9%</b>	<b>-3.7</b>	<b>-3.3</b>	<b>11.4%</b>
<b>Net Operating Income<sup>3</sup></b>	<b>3,579.0</b>	<b>3,795.5</b>	<b>-5.7%</b>	<b>908.5</b>	<b>945.6</b>	<b>-3.9%</b>	<b>201.7</b>	<b>188.6</b>	<b>6.9%</b>	<b>51.7</b>	<b>48.0</b>	<b>7.7%</b>
NOI Margin	93.2%	93.6%	-39 bps	93.3%	93.5%	-21 bps	93.2%	93.6%	-39 bps	93.3%	93.5%	-21 bps

(1) Net collections = rental revenue - uncollected revenue from the quarter + revenue collected from the previous quarter. (2) Excludes tenant improvements which are income calculation generated by the operation of the property, 'independent of external factors' such as financing and income taxes. NOI is the result of Net Revenues (includes rental income' and triple net leases expenses Expenses (costs included in 'AFFO') (3) The incurred during the operation and maintenance of the industrial portfolio.

Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting



## Fees and Administrative Expenses (G&A)

Fees and administrative expenses for 2023 totaled US\$26.6 million and US\$7.4 million for 4Q23, a 17.0% or US\$1.0 million increase compared to 4Q22.

The following table breaks down total G&A for 2023 and 4Q23:

G&A	2023	2022	Var. %	4Q23	4Q22	Var. %	2023	2022	Var. %	4Q23	4Q22	Var. %
	<i>(millions of pesos otherwise stated)</i>						<i>(millions of dollars unless otherwise stated)</i>					
External Advisor Fees <sup>1</sup>	-259.7	-268.8	-3.4%	-67.9	-68.4	-0.7%	-14.6	-13.4	9.6%	-3.9	-3.5	11.3%
Professional and Consulting Services	-70.8	-55.4	27.9%	-27.1	-19.8	36.6%	-4.0	-2.8	44.4%	-1.5	-1.0	52.9%
Payroll, Admin. Fees, and Other Expenses	-140.9	-134.6	4.7%	-36.0	-37.2	-3.4%	-8.0	-6.7	18.8%	-2.0	-1.9	8.3%
<b>Total G&amp;A</b>	<b>-471.5</b>	<b>-458.8</b>	<b>2.8%</b>	<b>-130.9</b>	<b>-125.5</b>	<b>4.4%</b>	<b>-26.6</b>	<b>-22.8</b>	<b>16.5%</b>	<b>-7.4</b>	<b>-6.4</b>	<b>17.0%</b>

(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 2023, EBITDA reached US\$176.4 million with an EBITDA margin of 81.5%. In 4Q23, EBITDA totaled US\$44.9 million, an increase of US\$3.0 million, or 7.3%, compared to 4Q22. The EBITDA margin was 81.0%, a 47-basis point decrease compared to 4Q22.

The following shows the EBITDA calculation for 2023 and 4Q23:

EBITDA	2023	2022	Var. %	4Q23	4Q22	Var. %	2023	2022	Var. %	4Q23	4Q22	Var. %
	<i>(millions of pesos otherwise stated)</i>						<i>(millions of dollars unless otherwise stated)</i>					
Net Collections <sup>1</sup>	3,797.3	3,974.8	-4.5%	956.7	993.2	-3.7%	214.0	197.5	8.3%	54.4	50.4	8.0%
Other Operating income <sup>2</sup>	43.6	81.2	-46.3%	17.1	18.1	-5.5%	2.5	4.0	-38.7%	1.0	0.9	5.4%
<b>Real Estate Expenses</b>	<b>-282.9</b>	<b>-288.8</b>	<b>-2.0%</b>	<b>-71.5</b>	<b>-73.8</b>	<b>-3.2%</b>	<b>-15.9</b>	<b>-14.4</b>	<b>11.0%</b>	<b>-4.1</b>	<b>-3.8</b>	<b>8.7%</b>
Real Estate Operating Expenses for NOI Calculation	-261.9	-260.5	0.5%	-65.3	-65.8	-0.7%	-14.8	-13.0	13.9%	-3.7	-3.3	11.4%
Advertising	-0.3	-0.3	-	-0.1	-0.1	-	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-
Admin. Property Insurance Expenses	-3.3	-3.7	-11.9%	-0.8	-0.9	-7.8%	-0.2	-0.2	-0.1%	0.0	0.0	3.3%
Other Admin. Real Estate Expenses	-17.5	-24.2	-27.8%	-5.3	-7.1	-25.3%	-1.0	-1.2	-19.0%	-0.3	-0.4	-15.2%
<b>Fees and Admin. Expenses</b>	<b>-427.5</b>	<b>-423.1</b>	<b>1.1%</b>	<b>-113.0</b>	<b>-113.1</b>	<b>-0.1%</b>	<b>-24.1</b>	<b>-21.0</b>	<b>14.7%</b>	<b>-6.4</b>	<b>-5.7</b>	<b>12.0%</b>
External Advisor Fees	-259.7	-268.8	-3.4%	-67.9	-68.4	-0.7%	-14.6	-13.4	9.6%	-3.9	-3.5	11.3%
Legal, Admin. and Other Professional Fees	-107.8	-99.2	8.6%	-30.3	-29.0	4.4%	-6.1	-4.9	23.3%	-1.7	-1.5	16.8%
Trustee Fees	-9.2	-9.8	-5.9%	-2.2	-2.5	-12.4%	-0.5	-0.5	6.7%	-0.1	-0.1	-1.8%
Payroll	-43.6	-39.3	10.9%	-10.3	-10.4	-0.5%	-2.5	-2.0	25.8%	-0.6	-0.5	11.4%
Other Expenses	-7.1	-5.9	21.4%	-2.3	-2.8	-17.5%	-0.4	-0.3	36.9%	-0.1	-0.1	-7.5%
<b>EBITDA <sup>3</sup></b>	<b>3,130.4</b>	<b>3,344.2</b>	<b>-49.8%</b>	<b>789.3</b>	<b>824.4</b>	<b>-5.9%</b>	<b>176.4</b>	<b>166.1</b>	<b>6.2%</b>	<b>44.9</b>	<b>41.9</b>	<b>7.3%</b>
<b>EBITDA Margin</b>	<b>81.5%</b>	<b>82.4%</b>	<b>-94 bps</b>	<b>81.0%</b>	<b>81.5%</b>	<b>-47 bps</b>	<b>81.5%</b>	<b>82.4%</b>	<b>-94 bps</b>	<b>81.0%</b>	<b>81.5%</b>	<b>-47 bps</b>

(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 4* located in the last section of this document.

## Financing Expenses

Financing costs for FY2023 came up to US\$55.8 million. In 4Q23, financing expenses totaled US\$13.1 million, a 9.9% or US\$1.2 million increase compared to 4Q22. This is mainly explained by the interest rate hikes during the year.

Financial Expenses	2023	2022	Var. %	4Q23	4Q22	Var. %	2023	2022	Var. %	4Q23	4Q22	Var. %
	<i>(millions of pesos unless otherwise stated)</i>						<i>(millions of dollars unless otherwise stated)</i>					
Interest Paid	-902.3	-867.0	4.1%	-234.9	-231.3	1.6%	-50.9	-43.1	18.0%	-13.4	-11.7	13.9%
Borrowing Expenses	-115.7	-103.6	11.7%	-6.2	-7.9	-21.1%	-6.7	-5.1	31.6%	-0.4	-0.4	-10.6%
Recurring	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-
Non-recurring	-115.7	-103.6	11.7%	-6.2	-7.9	-21.1%	-6.7	-5.1	31.6%	-0.4	-0.4	-10.6%
Interest Income	30.1	8.8	239.7%	11.6	4.9	137.0%	1.7	0.4	284.6%	0.7	0.2	163.5%
<b>Total</b>	<b>-988.0</b>	<b>-961.8</b>	<b>2.7%</b>	<b>-229.6</b>	<b>-234.3</b>	<b>-2.0%</b>	<b>-55.8</b>	<b>-47.7</b>	<b>17.0%</b>	<b>-13.1</b>	<b>-11.9</b>	<b>9.9%</b>

Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting

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

For the full year 2023, Terrafina's FFO reached US\$127.2 million, with a margin of 58.8%. As for the AFFO, it was US\$107.4 million, on a 49.4% AFFO margin.

In 4Q23, FFO increased by US\$1.8 million or 6.0% compared to 4Q22, reaching US\$32.2 million. The FFO margin was 58.1%, a 104 basis-point decrease compared to 4Q22. Additionally, AFFO for 4Q23 was US\$26.8 million, an increase of US\$3.4 million or 14.6% compared to 4Q22. The AFFO margin was 48.1%, an increase of 269 basis points versus 4Q22.

Funds from Operations (FFO)	2023	2022	Var. %	4Q23	4Q22	Var. %	2023	2022	Var. %	4Q23	4Q22	Var. %
	<i>(millions of pesos unless otherwise stated)</i>						<i>(millions of dollars unless otherwise stated)</i>					
EBITDA	3,130.4	3,344.2	-6.4%	789.3	824.4	-4.3%	176.4	166.1	6.2%	44.9	41.9	7.3%
Finance Cost <sup>1</sup>	-872.2	-858.2	1.6%	-223.3	-226.4	-1.4%	-49.2	-42.7	15.3%	-12.7	-11.5	10.6%
<b>Funds from Operations (FFO)</b>	<b>2,258.2</b>	<b>2,486.0</b>	<b>-9.2%</b>	<b>566.0</b>	<b>598.0</b>	<b>-5.3%</b>	<b>127.2</b>	<b>123.5</b>	<b>3.0%</b>	<b>32.2</b>	<b>30.4</b>	<b>6.0%</b>
<i>FFO Margin</i>	<i>58.8%</i>	<i>61.3%</i>	<i>-249 bps</i>	<i>58.1%</i>	<i>59.1%</i>	<i>-104 bps</i>	<i>58.8%</i>	<i>61.3%</i>	<i>-249 bps</i>	<i>58.1%</i>	<i>59.1%</i>	<i>-104 bps</i>
Tenant Improvements	-190.0	-242.4	-21.6%	-37.3	-92.3	-59.6%	-10.7	-12.1	-11.1%	-2.1	-4.7	-55.3%
Leasing Commissions	-120.9	-104.0	16.3%	-43.6	-32.0	36.4%	-6.9	-5.2	33.7%	-2.5	-1.6	55.5%
Other Non Recurring <sup>2</sup>	-39.0	-35.7	9.3%	-13.0	-12.4	5.0%	-2.2	-1.8	22.6%	-0.7	-0.6	17.2%
<b>Adjusted Funds from Operations (AFFO)</b>	<b>1,908.2</b>	<b>2,103.9</b>	<b>-9.3%</b>	<b>472.1</b>	<b>461.3</b>	<b>2.3%</b>	<b>107.4</b>	<b>104.4</b>	<b>2.8%</b>	<b>26.8</b>	<b>23.4</b>	<b>14.6%</b>
<i>AFFO Margin</i>	<i>49.4%</i>	<i>51.6%</i>	<i>-220 bps</i>	<i>48.1%</i>	<i>45.5%</i>	<i>269 bps</i>	<i>49.4%</i>	<i>51.6%</i>	<i>-220 bps</i>	<i>48.1%</i>	<i>45.5%</i>	<i>269 bps</i>

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

Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting

<b>FFO per CBFi</b>	<b>4Q22</b>	<b>1Q23</b>	<b>2Q23</b>	<b>3Q23</b>	<b>4Q23</b>	<b>Var. (4Q23-4Q22)</b>
Total Outstanding CBFIs (millions of CBFIs)	772.5	772.5	772.5	772.5	772.5	0.0%
Funds from Operations (FFO) (millions of pesos)	598.0	652.2	626.4	609.4	566.0	-5.3%
<b>FFO per CBFi (pesos)</b>	<b>0.7741</b>	<b>0.8351</b>	<b>0.8090</b>	<b>0.7889</b>	<b>0.7327</b>	-5.3%
Funds from Operations (FFO) (millions of dollars)	30.4	31.8	31.2	30.1	32.2	6.0%
<b>FFO per CBFi (dollars)</b>	<b>0.0393</b>	<b>0.0407</b>	<b>0.0403</b>	<b>0.0389</b>	<b>0.0417</b>	6.0%

Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting

## Comprehensive Income

Comprehensive Income for FY2023 reached US\$346.3 million. For 4Q23, this amounted to US\$55.2 million, compared to US\$1.8 million in 4Q22.

The following table presents Comprehensive Income calculations for 2023 and 4Q23:

<b>Comprehensive Income</b>	<b>2023</b>						<b>2022</b>					
	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Var.</b>	<b>4Q23</b>	<b>4Q22</b>	<b>Var. %</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Var. %</b>	<b>4Q23</b>	<b>4Q22</b>	<b>Var. %</b>
	<i>(millions of pesos unless otherwise stated)</i>						<i>(millions of dollars unless otherwise stated)</i>					
Net Revenues	3,855.1	4,084.7	-5.6%	995.0	1,028.4	-3.2%	217.3	203.0	7.1%	56.7	52.2	8.5%
Real Estate Expenses	-625.1	-667.6	-	-165.0	-202.2	-18.4%	-35.4	-33.2	6.4%	-9.4	-10.3	-8.3%
Fees and Other Expenses	-420.1	-463.5	-9.4%	-117.7	-106.2	10.8%	-23.7	-23.1	2.7%	-6.7	-5.4	24.0%
Gain (Loss) from Sales of Real Estate Properties	7.6	-0.3	-	0.0	0.0	-	0.4	0.0	-2810.6%	0.0	0.0	-
Net Income (Loss) from Fair Value Adjustment on Investment Properties	4,143.5	3,668.8	12.9%	747.1	283.0	164.0%	239.5	182.2	31.5%	43.5	14.5	200.4%
Net Income (Loss) from Fair Value Adjustment on Financial Derivative Instruments	-47.8	11.8	-	-23.1	-1.4	1526.7%	-2.7	0.6	-	-1.3	-0.1	1727.3%
Net Income (Loss) from Fair Value Adjustment on Borrowings	377.6	1,020.8	-63.0%	-306.9	-1,595.9	-80.8%	19.6	48.0	-59.1%	-17.8	-81.5	-78.1%
Realized gain (Loss) on Financial Derivative instruments	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-
Foreign Exchange Gain (Loss)	-2.0	-0.9	118.5%	-8.3	4.2	-	-0.1	0.0	-	-0.4	0.2	-
<b>Operating Profit</b>	<b>7,288.9</b>	<b>7,653.8</b>	<b>-4.8%</b>	<b>1,121.3</b>	<b>-590.3</b>	<b>-</b>	<b>415.0</b>	<b>377.4</b>	<b>10.0%</b>	<b>64.4</b>	<b>-30.4</b>	<b>-</b>
Financial Income	30.1	8.8	239.7%	11.6	4.9	137.0%	1.7	0.4	284.6%	0.7	0.2	163.5%
Financial Expenses	-1,018.0	-970.6	4.9%	-241.1	-239.2	0.8%	-57.6	-48.2	19.5%	-13.7	-12.1	13.0%
Net Financial Cost	-988.0	-961.8	2.7%	-229.6	-234.3	-2.0%	-55.8	-47.7	17.0%	-13.1	-11.9	9.9%
Share of Profit from Equity Accounted Investments	413.1	103.1	300.6%	45.1	10.0	349.8%	24.0	5.2	363.3%	2.6	0.5	411.6%
<b>Net Profit (Loss)</b>	<b>6,714.0</b>	<b>6,795.1</b>	<b>-1.2%</b>	<b>936.8</b>	<b>-814.6</b>	<b>-</b>	<b>383.2</b>	<b>334.8</b>	<b>14.4%</b>	<b>54.0</b>	<b>-41.8</b>	<b>-</b>
Items Reclassified after Net Profit (Loss) - Foreign Exchange Adjustments	-4,795.2	-2,199.0	118.1%	-1,553.3	-1,790.8	-13.3%	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-
Changes in the Fair Value Adjustment on Loans through Other Comprehensive Income	-683.7	753.9	-	20.3	842.6	-97.6%	-36.9	38.7	-	1.2	43.5	-97.2%
<b>Comprehensive Income</b>	<b>1,235.1</b>	<b>5,350.0</b>	<b>-76.9%</b>	<b>-596.2</b>	<b>-1,762.8</b>	<b>-66.2%</b>	<b>346.3</b>	<b>373.5</b>	<b>-7.3%</b>	<b>55.2</b>	<b>1.8</b>	<b>3030.0%</b>

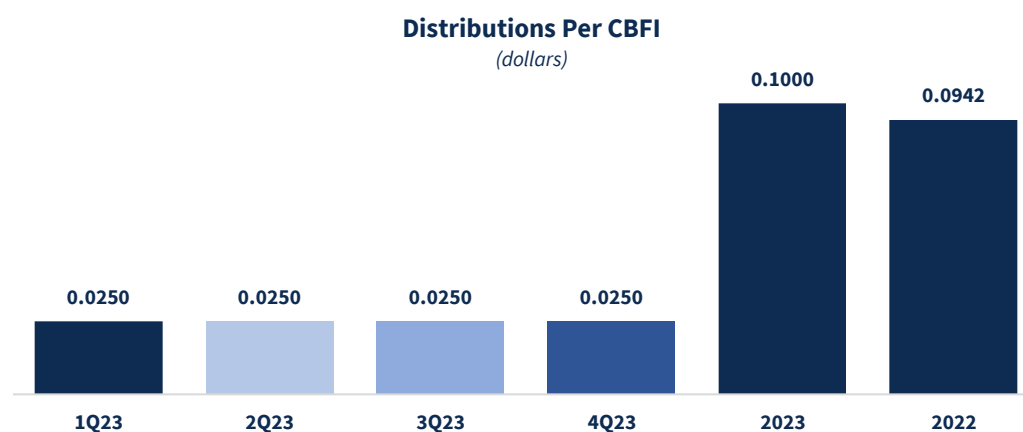
Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting

## Distributions per CBFIs

In 2023, Terrafina distributed US\$77.2 million, or US\$0.1000 per CBFi. In 4Q23, Terrafina distributed US\$19.3 million, or US\$0.0250 per CBFi. 72% of the AFFO generated in the year corresponds to the distributions paid.

<b>Distributions</b>							
<i>(millions of pesos unless otherwise stated)</i>	<b>1Q23</b>	<b>2Q23</b>	<b>3Q23</b>	<b>4Q23</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Var.%</b>
Total Outstanding CBFIs <sup>1</sup> (millions of CBFIs)	772.5	772.5	772.5	772.5	772.5	772.5	0.0%
CBFi Price <sup>2</sup>	32.24	32.85	32.56	31.51	32.29	27.46	17.6%
Distributions	361.1	341.8	329.4	339.5	1,371.8	1,472.7	-6.9%
<b>Distributions Per CBFi</b>	<b>0.4675</b>	<b>0.4425</b>	<b>0.4264</b>	<b>0.4395</b>	<b>1.7759</b>	<b>1.8997</b>	<b>-6.5%</b>
FX Rate USD/MXN (average closing period)	18.70	17.70	17.06	17.58	17.75	20.12	-11.8%
Distributions (millions of dollars)	19.3	19.3	19.3	19.3	77.2	73.1	5.7%
<b>Distributions Per CBFi (dollars)</b>	<b>0.0250</b>	<b>0.0250</b>	<b>0.0250</b>	<b>0.0250</b>	<b>0.1000</b>	<b>0.0942</b>	<b>6.1%</b>
Annualized Distribution Yield <sup>3</sup>	5.8%	5.4%	5.2%	5.6%	5.5%	6.9%	-142 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



Additionally, Terrafina will pay an extraordinary cash distribution that will be subject to taxation as a result of currency translation adjustments caused by the peso appreciation in 2023 on our dollar-denominated debt. This extraordinary distribution will be of \$69.4 million dollars or Ps.1,221.3 million pesos.

## Outstanding Debt

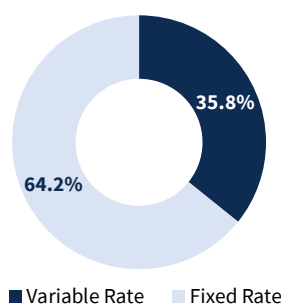
As of December 31<sup>st</sup>, 2023, Terrafina's total debt reached US\$990.8 million. The average cost of Terrafina's long-term debt was 5.61%. All Terrafina's debt is denominated in U.S. dollars.

Outstanding Debt							
<i>(as of December 31<sup>st</sup>, 2023)</i>							
	Currency	Millions of pesos	Millions of dollars	Interest Rate	Terms	Maturity	Extension Option
<b>Long Term Debt</b>							
Metlife	Dollars	2,534.0	150.0	4.75%	Interest Only	Jan 2027	-
BBVA Term Loan	Dollars	3,428.7	203.0	SOFR + 1.70%	Interest Only	July 2027	-
BBVA Revolving Credit	Dollars	1,711.9	101.3	SOFR + 1.50%	Interest Only	July 2026	July 2028
Senior Notes (2029) <sup>1</sup>	Dollars	8,216.8	486.4	4.962%	Interest Only	July 2029	-
BBVA Short Term Loan	Dollars	846.3	50.1	SOFR + 0.95%	Interest Only	Dec 2024	-
<b>Total Debt</b>		<b>16,737.7</b>	<b>990.8</b>				
<b>Net Cash</b>		<b>635.6</b>	<b>37.6</b>				
<b>Net Debt</b>		<b>16,102.1</b>	<b>953.2</b>				

*(1) Value at Cost: US\$500 million / Ps. \$8.6 billion  
Source: PGIM Real Estate Fund Accounting and Capital Markets*

## Interest Rate Breakdown

*(as of December 31<sup>st</sup>, 2023)*



The following tables show leverage and debt service coverage as of December 31<sup>st</sup>, 2023:

Loan-to-Value (LTV)		
	<i>(millions of pesos)</i>	<i>(millions of dollars)</i>
Total Assets	54,198.0	3,208.2
Total Debt (historical cost)	17,156.2	1,015.6
<b>Loan-to-Value<sup>1</sup></b>		<b>31.7%</b>

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

<b>Debt Service Coverage Ratio (DSCR)</b>			
	<i>period</i>	<i>(millions of pesos)</i>	<i>(millions of dollars)</i>
Cash & Cash Equivalents	December 31 <sup>st</sup> , 2023	635.6	37.6
Recoverable Taxes	Σ next 6 quarters	239.3	14.2
EBIT <sup>1</sup> after distributions	Σ next 6 quarters	2,769.7	156.1
Available Credit Line	December 31 <sup>st</sup> , 2023	3,378.7	200.0
Interest Payments	Σ next 4 quarters	932.6	55.2
Principal Payments	Σ next 4 quarters	844.7	50.0
Recurring CapEx	Σ next 6 quarters	363.8	21.5
Development Expenses	Σ next 6 quarters	1,013.5	60.0
<b>Debt Service Coverage Ratio (DSCR) <sup>2</sup></b>			<b>2.2x</b>

(1) Earnings Before Interest and Taxes

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

Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting and Capital Markets

Additionally, as of December 31<sup>st</sup>, 2023, Terrafina was in full compliance with its debt covenants related to the bond issuance maturing in 2029 as follows:

<b>Unsecured Bond Covenants</b>		
	Terrafina	Bond Covenants
<i>(as of December 31<sup>st</sup>, 2023)</i>		
Loan-to-Value (LTV) <sup>1</sup>	31.0%	≤ 60%
Debt Service Coverage Ratio (DSCR) <sup>2</sup>	3.2x	≥ 1.5x
Secured Debt to Gross Assets Limitation	4.7%	≤ 40%
Unencumbered Assets to Unsecured Debt Limitation	299.8%	≥ 150%

(1) Total Debt divided by Total Assets (without accounts receivable). (2) (Net Income/Loss + Interest on Debt + Unrealized Gain /Loss of fair value changes) / (all interest and principal payments on Debt)

Source: PGIM Real Estate - Capital Markets

## CBFI Buyback Activity

In the fourth quarter of 2023, Terrafina had no buyback activity.

<b>CBFIs Buyback Activity</b>	
	4Q23
Total outstanding CBFIs at the beginning of the quarter	772,480,755
Buyback activity during the quarter	-
Total outstanding CBFIs at the end of the quarter	772,480,755
Weighted average trade price (pesos)	-

## GUIDANCE

Terrafina expects to reach the following full-year (same-store) results as part of its 2024 guidance:

2024 Guidance	
Year-end occupancy	97.5% - 98.5%
Annual distribution per CBF1	\$0.1060 US cents
CAPEX per square foot (Total GLA)	\$0.26 US cents - \$0.28 US cents

## ANALYST COVERAGE

At the end of 4Q23, the following banks and institutions published research reports on Terrafina:

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

### **About TERRAFINA**

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

Terrafina owns 291 real estate properties, including 287 developed industrial facilities with a collective GLA of approximately 42.8 million square feet and 4 land reserve parcels, designed to preserve the organic growth capability of the portfolio. Terrafina's objective is to provide attractive risk-adjusted returns for the holders of its certificates through stable distributions and capital appreciations. Terrafina aims to achieve this objective through a successful performance of its industrial real estate and complementary properties, strategic acquisitions, access to a high level of institutional support, and an effective management and corporate governance structure. For more information, please visit [www.terrafinamx/en](http://www.terrafinamx/en)

### **About PGIM Real Estate**

With \$208 billion in gross assets under management and administration,<sup>1</sup> 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,<sup>2</sup> and the local experience of professionals in 35 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 [pgim.com/real-estate/](http://pgim.com/real-estate/).

<sup>1</sup> As of Sept 30, 2023; AUA is \$49 billion.

<sup>2</sup> 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 December 31, 2023. With offices in 46 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.

Additional Prudential companies offer a variety of products and services, including life insurance, annuities, and retirement-related services. For more information, please visit [news.prudential.com](http://news.prudential.com).

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

<sup>1</sup> Prudential Financial, Inc (PFI) is the 11th largest investment manager (out of 434 firms surveyed) in terms of global assets under management, according to Pensions & Investments' Top Money Managers list released in June 2023. This ranking represents PFI's global assets under management as of December 31, 2022.



**Forward Looking Statements**

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

# Conference Call



Terrafina  
(BMV: TERRA13)

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

**Friday, February 23<sup>rd</sup>, 2024**  
10:00 a.m. Central Time (CT)  
11:00 a.m. Eastern Time (ET)

\*\*\*

**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:** 825840

## **Audio Webcast Link**

<https://www.webcaster4.com/Webcast/Page/2133/49709>

**To access the conference replay please dial:**  
U.S. +1-877-481-4010  
International (outside the US) +1-919-882-2331  
Passcode: 49709

# ANNEXES

## Annex 1 – Sidecar Activity and Joint-Ventures (Balance Sheet)

Balance Sheet	Dec-31 <sup>st</sup> -23 (thousands of pesos)			Dec-31 <sup>st</sup> -23 (thousands of dollars)		
	Terrafina	JVs Avante + AI	Sidecar	Terrafina	JVs Avante + AI	Sidecar
<b>Assets</b>						
<b>Non-current assets</b>						
Investment properties (Cost: 12/31/2023 - \$43,680,371; 12/31/2022 - \$42,763,270)	50,732,940	1,158,553	2,695,357	3,003,104	68,579	159,549
Investments in joint venture	2,010,024	0	0	118,982	0	0
Deferred rents receivable	224,729	0	0	13,303	0	0
Other accounts receivable	48,951	0	0	2,898	0	0
Restricted cash	26,588	0	0	1,574	0	0
<b>Current assets</b>						
Other accounts receivable	99,994	27,354	428,665	5,919	1,620	25,375
Recoverable taxes	239,262	-	-	14,163	0	0
Prepaid expenses	35,239	-	-	2,086	0	0
Derivative financial instruments (Cost: 12/31/2023 - \$48,086; 12/31/2022 - \$8,782)	28,874	7,024	20,203	1,709	416	1,196
Deferred rents receivable	40,769	8,773	1,650	2,413	520	98
Accounts receivable (Net of allowance for doubtful accounts: 12/31/2023 - \$88,421; 12/31/2022 - \$101,069)	75,036	3,453	6,053	4,442	204	359
Cash and cash equivalents	635,618	20,879	18,854	37,625	1,236	1,116
<b>Total assets</b>	<b>54,198,024</b>	<b>1,226,036</b>	<b>3,170,782</b>	<b>3,208,218</b>	<b>72,575</b>	<b>187,693</b>
<b>Net assets attributable to the investors</b>						
Net contributions	17,828,573	0	0	1,513,569	0	0
Retained earnings	15,080,636	0	0	645,662	0	0
Currency translation adjustment	3,325,588	0	0	-	0	0
Own credit risk reserve	215,261	0	0	(1,593)	0	0
<b>Total net assets attributable to the investors</b>	<b>36,450,058</b>	<b>719,537</b>	<b>1,290,487</b>	<b>2,157,638</b>	<b>42,592</b>	<b>76,390</b>
<b>Liabilities</b>						
<b>Non-current liabilities</b>						
Borrowings (Cost: 12/31/2023 - \$16,048,825; 12/31/2022 - \$16,786,421)	15,630,289	0	0	925,225	0	0
Tenant deposits	309,474	8,573	25,647	18,319	508	1,518
Accounts payable	91,804	-	-	5,434	0	0
<b>Current liabilities</b>						
Borrowings (Cost: 12/31/2023 - \$1,107,417; 12/31/2022 - \$1,230,848)	1,107,417	488,132	1,682,257	65,553	25,295	99,580
Tenant deposits	89,816	0	0	5,317	0	0
Other Accounts Payable	235,966	0	0	13,968	0	0
Accounts payable	283,200	9,794	172,391	16,764	4,180	10,205
<b>Total liabilities (excluding net assets attributable to the investors)</b>	<b>17,747,966</b>	<b>506,499</b>	<b>1,880,295</b>	<b>1,050,580</b>	<b>29,983</b>	<b>111,303</b>
<b>Total net liabilities and assets attributable to the investors</b>	<b>54,198,024</b>	<b>1,226,036</b>	<b>3,170,782</b>	<b>3,208,218</b>	<b>72,575</b>	<b>187,693</b>

## Annex 1 – Sidecar Activity and Joint-Ventures (Income Statement)

<b>Income Statement</b>	<b>Dec 2023</b>			<b>Dec 2023</b>		
	<i>(thousands of pesos)</i>			<i>(thousands of dollars)</i>		
	<i>Terrafina</i>	<i>Joint-Ventures</i>	<i>Sidecar</i>	<i>Terrafina</i>	<i>Joint-Ventures</i>	<i>Sidecar</i>
Rental revenues	3,814,861	62,732	55,260	215,016	3,579	3,208
Other operating income	40,224	847	1,366	2,274	48	79
Real estate operating expenses	(625,114)	(8,680)	(3,546)	(35,355)	(498)	(206)
Other operating expenses related to investment properties	51,417	0	0	2,890	0	0
Fees and other expenses	(471,480)	(3,437)	(27,466)	(26,587)	(196)	(1,583)
Net gain (loss) on sale of investment properties	7,629	0	0	437	0	0
Collection loss of proceeds from disposal of investment properties	(30,549)	0	0	(1,770)	0	0
Net gain (loss) from fair value adjustment on investment properties	4,143,540	130,772	288,864	239,533	7,619	16,739
Net gain (loss) from fair value adjustment on borrowings	377,576	0	0	19,631	0	0
Net gain (loss) unrealized from fair value on financial derivate instruments	(47,790)	(8,604)	(14,246)	(2,721)	(483)	(828)
Realized gain (loss) on financial derivate instruments	161,718	0	0	9,156	0	0
Foreign exchange (loss) gain	(163,730)	0	0	(9,226)	0	0
<b>Operating profit</b>	<b>7,258,302</b>	<b>173,630</b>	<b>300,232</b>	<b>413,279</b>	<b>10,070</b>	<b>17,410</b>
Finance income	30,062	409	1,308	1,710	23	76
Finance cost	(1,018,022)	(27,313)	(35,160)	(57,557)	(1,562)	(2,041)
<b>Net Finance cost</b>	<b>(987,960)</b>	<b>(26,904)</b>	<b>(33,852)</b>	<b>(55,847)</b>	<b>(1,538)</b>	<b>(1,965)</b>
Share of profit from equity accounted investments	413,106	0	0	23,977	0	0
<b>Net Profit for the period</b>	<b>6,683,448</b>	<b>146,726</b>	<b>266,380</b>	<b>381,409</b>	<b>8,532</b>	<b>15,445</b>
Exchange rate gain (loss) from functional to reporting currency	(4,795,178)	0	0	0	0	0
Changes in the fair value adjustment on loans at fair value through other comprehensive income	(683,689)	0	0	(36,906)	0	0
<b>Total Comprehensive income for the period</b>	<b>1,204,581</b>	<b>146,726</b>	<b>266,380</b>	<b>344,503</b>	<b>8,532</b>	<b>15,445</b>

## 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		2023	2022	4Q23	4Q22	2023	2022	4Q23	4Q22
		(millions of pesos)	(millions of pesos)	(millions of pesos)	(millions of pesos)	(millions of dollars)	(millions of dollars)	(millions of dollars)	(millions of dollars)
<i>NOI calculation</i>	<b>Net Collections <sup>1</sup></b>	<b>3,797.3</b>	<b>3,974.8</b>	<b>956.7</b>	<b>993.2</b>	<b>214.0</b>	<b>197.5</b>	<b>54.4</b>	<b>50.4</b>
<i>NOI calculation</i>	Rental Revenue	3,841.9	3,944.3	976.7	997.5	216.5	196.0	55.6	50.7
<i>NOI calculation</i>	Uncollected Revenue from the Quarter	-199.5	-174.2	-44.1	-41.8	-11.1	-8.6	-2.5	-2.1
<i>NOI calculation</i>	Collected Revenue from the Previous Quarter	154.9	204.7	24.0	37.5	8.7	10.1	1.3	1.9
<i>Non-cash</i>	Accrued Income <sup>2</sup>	-27.0	61.9	-0.6	9.7	-1.4	3.1	0.0	0.5
	<b>Other Operating Revenues</b>	<b>40.2</b>	<b>78.5</b>	<b>18.9</b>	<b>21.1</b>	<b>2.3</b>	<b>3.9</b>	<b>1.1</b>	<b>1.1</b>
<i>NOI calculation</i>	Reimbursable Expenses as Revenues <sup>3</sup>	15.7	30.5	7.1	9.9	0.9	1.5	0.4	0.5
<i>AFFO calculation</i>	Reimbursable Tenant Improvements	16.6	17.5	5.8	3.8	0.9	0.9	0.3	0.2
<i>Non-cash</i>	Other non-cash income	8.0	30.5	5.9	7.4	0.5	1.5	0.3	0.4
	<b>Net Revenue</b>	<b>3,855.1</b>	<b>4,084.7</b>	<b>995.0</b>	<b>1,028.4</b>	<b>217.3</b>	<b>203.0</b>	<b>56.7</b>	<b>52.2</b>
<i>NOI calculation</i>	Share of Profit from Equity Accounted Investments <sup>4</sup>	27.9	50.7	10.0	8.3	1.6	2.5	0.6	0.4

(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		2023	2022	4Q23	4Q22	2023	2022	4Q23	4Q22
		<i>(millions of pesos)</i>		<i>(millions of pesos)</i>		<i>(millions of dollars)</i>		<i>(millions of dollars)</i>	
	Repair and Maintenance	-225.0	-281.7	-47.7	-102.5	-12.7	-14.0	-2.7	-5.2
<i>NOI calculation</i>	Recurring	-18.4	-21.7	-4.6	-6.4	-1.0	-1.1	-0.3	-0.3
<i>AFFO calculation</i>	Non-recurring	-206.6	-259.9	-43.1	-96.2	-11.7	-13.0	-2.4	-4.9
	Property Taxes	-102.6	-89.8	-26.4	-21.2	-5.8	-4.5	-1.5	-1.1
<i>NOI calculation</i>	Operating	-96.5	-83.8	-25.0	-20.5	-5.4	-4.2	-1.4	-1.0
<i>Non-cash</i>	Non-operating	-6.1	-6.1	-1.4	-0.7	-0.3	-0.3	-0.1	0.0
<i>NOI calculation</i>	Property Management Fees	-75.7	-79.0	-18.9	-19.7	-4.3	-3.9	-1.1	-1.0
<i>NOI calculation</i>	Electricity	-3.4	-4.5	-0.4	-0.8	-0.2	-0.2	0.0	0.0
<i>AFFO calculation</i>	Brokers Fees	-120.9	-104.0	-43.6	-32.0	-6.9	-5.2	-2.5	-1.6
	Property Insurance	-41.1	-41.1	-10.4	-10.7	-2.3	-2.0	-0.6	-0.5
<i>NOI calculation</i>	Operating	-37.9	-37.4	-9.6	-9.8	-2.1	-1.9	-0.5	-0.5
<i>EBITDA calculation</i>	Administrative	-3.3	-3.7	-0.8	-0.9	-0.2	-0.2	0.0	0.0
<i>NOI calculation</i>	Security	-18.5	-20.7	-4.4	-4.8	-1.0	-1.0	-0.3	-0.2
<i>EBITDA calculation</i>	Advertising	-0.3	-0.3	-0.1	-0.1	0.0	0.0	0.0	0.0
	Other Expenses	22.4	-42.2	5.5	8.3	1.3	-2.1	0.3	0.4
<i>NOI calculation</i>	Operational-related	-11.6	-13.3	-2.4	-3.8	-0.7	-0.7	-0.1	-0.2
<i>Non-cash</i>	Non-operational Related	51.4	-4.7	13.2	19.2	2.9	-0.3	0.8	1.0
<i>EBITDA calculation</i>	Administrative	-17.5	-24.2	-5.3	-7.1	-1.0	-1.2	-0.3	-0.4
<i>Non-cash</i>	Bad Debt Expense	-39.1	-8.9	-5.4	0.5	-2.3	-0.4	-0.3	0.0
	<b>Total Real Estate Expenses</b>	<b>-604.2</b>	<b>-672.3</b>	<b>-151.7</b>	<b>-183.0</b>	<b>-34.2</b>	<b>-33.5</b>	<b>-8.6</b>	<b>-9.3</b>

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		2023	2022	4Q23	4Q22	2023	2022	4Q23	4Q22
		<i>(millions of pesos)</i>		<i>(millions of pesos)</i>		<i>(millions of dollars)</i>		<i>(millions of dollars)</i>	
EBITDA calculation	External Advisor Fees	-259.7	-268.8	-67.9	-68.4	-14.6	-13.4	-3.9	-3.5
	Legal Fees	-34.3	-27.4	-12.1	-9.3	-1.9	-1.4	-0.7	-0.5
EBITDA calculation	Recurring	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
AFFO calculation	Non Recurring	-34.3	-27.4	-12.1	-9.3	-1.9	-1.4	-0.7	-0.5
EBITDA calculation	Other Professional Fees	-33.5	-28.0	-11.9	-10.5	-1.9	-1.4	-0.7	-0.5
	Recurring	-28.8	-19.7	-11.0	-7.4	-1.6	-1.0	-0.6	-0.4
AFFO calculation	Non-Recurring	-4.7	-8.3	-0.9	-3.1	-0.3	-0.4	0.0	-0.2
EBITDA calculation	Administrative Fees	-83.9	-79.6	-24.2	-21.6	-4.7	-4.0	-1.4	-1.1
	Recurring	-79.0	-79.6	-19.2	-21.6	-4.5	-4.0	-1.1	-1.1
Non Operational related	Non-Recurring <sup>1</sup>	-4.9	0.0	-4.9	0.0	-0.3	0.0	-0.3	0.0
EBITDA calculation	Payroll	-43.6	-39.3	-10.3	-10.4	-2.5	-2.0	-0.6	-0.5
EBITDA calculation	Trustee Fees	-9.2	-9.8	-2.2	-2.5	-0.5	-0.5	-0.1	-0.1
EBITDA calculation	Other Expenses	-7.1	-5.9	-2.3	-2.8	-0.4	-0.3	-0.1	-0.1
<b>Total Fees and Admin. Expenses</b>		<b>-471.5</b>	<b>-458.8</b>	<b>-130.9</b>	<b>-125.5</b>	<b>-26.6</b>	<b>-22.8</b>	<b>-7.4</b>	<b>-6.4</b>

(1) Non-operational related administrative fees.

Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting

## Annex 5 – Implied Cap Rate

Terrafina’s implied cap rate and under NAV (Net Asset Value) Calculations are shown in the following tables:

<b>Implied Cap Rate</b>	
4Q23 Average Price (dollars) <sup>1</sup>	1.79
(x) CBFIs (million of certificates)	772.5
<b>(=) Market Capitalization</b>	<b>1,384.5</b>
(+) Total Debt	990.8
(-) Cash	37.6
<b>(=) Enterprise Value</b>	<b>2,337.7</b>
(-) Landbank	29.1
<b>(=) Implied Operating Real Estate Value</b>	<b>2,308.6</b>
Net Operating Income (NOI) 2023e	215.0
<b>Implied Cap Rate</b>	<b>9.3%</b>

*Figures expressed in millions of dollars unless otherwise stated.*

*(1) Average certificate price of Ps.31.51 and exchange rate of Ps.17.58*

<b>Cap Rate Calculation with NAV</b>	
(+) Investment Properties (excluding landbank)	2,974.0
(+) Land	29.1
(+) Cash	37.6
(-) Total Debt and Liabilities	990.8
<b>(=) NAV</b>	<b>2,050.0</b>
(/) CBFIs (million of certificates)	772.5
<b>(=) NAV per CBFI (dollars)</b>	<b>2.65</b>
CBFI Price (NAV calculation)	2.65
(x) CBFIs (million shares)	772.5
<b>(=) Market Cap</b>	<b>2,050.0</b>
(+) Total Debt and Liabilities	990.8
(-) Cash	37.6
<b>(=) Enterprise Value</b>	<b>3,003.1</b>
(-) Landbank	29.1
<b>(=) Implied Operating Real Estate Value</b>	<b>2,974.0</b>
Net Operating Income (NOI) 2023e	215.0
<b>Implied Cap Rate</b>	<b>7.2%</b>



## Annex 6 – Reconciliation

<b>Reconciliation of Net Profit (Loss) to AFFO</b>				
	<b>2023</b>	<b>4Q23</b>	<b>2023</b>	<b>4Q23</b>
	<i>(millions of pesos)</i>	<i>(millions of pesos)</i>	<i>(millions of dollars)</i>	<i>(millions of dollars)</i>
<b>Comprehensive Income (Loss)</b>	<b>1,204.6</b>	<b>-596.2</b>	<b>344.5</b>	<b>55.2</b>
<i>Add (Deduct) Cost of Financing Adjustment:</i>				
Exchange Rate Adjustments	4,795.2	1,553.3	0.0	0.0
Changes in the Fair Value Adjustment on Loans from Other Comprehensive Income Results	683.7	-20.3	36.9	-1.2
<i>Add (Deduct) Cost of Financing Adjustment:</i>				
Non-recurring Borrowing Expenses	115.7	6.2	6.7	0.4
<i>Add (Deduct) Non-cash Adjustment:</i>				
Foreign Exchange Adjustments	2.0	8.3	0.1	0.4
Realized gain (loss) on Financial Derivative Instruments	0.0	0.0	0.0	0.0
Fair Value Adjustment on Borrowings	-377.6	306.9	-19.6	17.8
Fair Value Adjustment on Financial Derivative Instruments	47.8	23.1	2.7	1.3
Fair Value Adjustment on Investment Properties	-4,143.5	-747.1	-239.5	-43.5
Net gain (loss) from disposal of investment properties	-7.6	0.0	-0.4	0.0
<i>Add (Deduct) Expenses Adjustment:</i>				
Non-operating Property Taxes	6.1	1.4	0.3	0.1
Bad Debt Expense	39.1	5.4	0.4	0.3
Other Non-Cash Expenses	-87.3	-10.0	-2.0	-0.8
<i>Add (Deduct) Revenues Adjustment:</i>				
Uncollected Revenue from the Quarter	-199.5	-44.1	-8.6	-2.5
Collected Revenue from the Previous Quarter	154.9	24.0	10.1	1.3
Fair Value on Investment Properties JVs	-349.3	-38.4	-19.6	-2.0
Accrued Income	27.0	0.6	-3.1	0.0
Other Non-Cash Income	-8.0	-5.9	-1.5	-0.3
<i>Add (Deduct) Non-operational Administrative Fees</i>				
Non-administrative Fees	4.9	4.9	0.0	0.3
<b>AFFO</b>	<b>1,908.2</b>	<b>472.1</b>	<b>107.4</b>	<b>26.8</b>

<b>Reconciliation of Net Profit (Loss) to FFO, EBITDA and NOI</b>				
	<b>2023</b>	<b>4Q23</b>	<b>2023</b>	<b>4Q23</b>
	<i>(millions of pesos)</i>	<i>(millions of pesos)</i>	<i>(millions of dollars)</i>	<i>(millions of dollars)</i>
<b>Comprehensive Income (Loss)</b>	<b>1,204.6</b>	<b>-596.2</b>	<b>344.5</b>	<b>55.2</b>
<i>Add (Deduct) Currency Translation Adjustment:</i>				
Currency Translation Adjustment	4,795.2	1,553.3	0.0	0.0
Changes in the Fair Value Adjustment on Loans through Other Comprehensive Income	683.7	-20.3	36.9	-1.2
<i>Add (Deduct) Cost of Financing Adjustment:</i>				
Non-recurring Borrowing Expenses	115.7	6.2	6.7	0.4
<i>Add (Deduct) Non-Cash Adjustment:</i>				
Foreign Exchange Adjustments	2.0	8.3	0.1	0.4
Realized gain (loss) on Financial Derivative Instruments	0.0	0.0	0.0	0.0
Fair Value Adjustment on Borrowings	-377.6	306.9	-19.6	17.8
Fair Value Adjustment on Financial Derivative Instruments	47.8	23.1	2.7	1.3
Fair Value Adjustment on Investment Properties	-4,143.5	-747.1	-239.5	-43.5
Net gain (loss) from disposal of investment properties	-7.6	0.0	-0.4	0.0
<i>Add (Deduct) Expenses Adjustment:</i>				
Non-recurring Repair and Maintenance	206.6	43.1	11.7	2.4
Non-operating Property Taxes	6.1	1.4	0.3	0.1
Brokers Fees	120.9	43.6	6.9	2.5
Bad Debt Expense	39.1	5.4	0.4	0.3
Other Non-Cash Expenses	-87.3	-10.0	-2.0	-0.8
Non Recurring Legal Fees	34.3	12.1	1.9	0.7

Non-recurring Other Professional Fees	4.7	0.9	0.3	0.0
<i>Add (Deduct) Revenues Adjustment:</i>				
Uncollected Revenue from the Quarter	-199.5	-44.1	-8.6	-2.5
Collected Revenue from the Previous Quarter	154.9	24.0	10.1	1.3
Fair Value on Investment Properties JVs	-349.3	-38.4	-19.6	-2.0
Accrued Income	27.0	0.6	-3.1	0.0
Other Non-cash Income	-8.0	-5.9	-1.5	-0.3
Reimbursable Tenant Improvements	-16.6	-5.8	-0.9	-0.3
<i>Add (Deduct) Non-operational Administrative Fees</i>				
Non-administrative Fees	4.9	4.9	0.0	0.3
<b>FFO</b>	<b>2,258.2</b>	<b>566.0</b>	<b>127.2</b>	<b>32.2</b>
<i>Add (Deduct) Cost of Financing Adjustment:</i>				
Interest Paid	902.3	234.9	50.9	13.4
Recurring Borrowing Expenses	0.0	0.0	0.0	0.0
Interest Income	-30.1	-11.6	-1.7	-0.7
<b>EBITDA</b>	<b>3,130.4</b>	<b>789.3</b>	<b>176.4</b>	<b>45.0</b>
<i>Add (Deduct) Expenses Adjustment:</i>				
External Advisor Fees	259.7	67.9	14.6	3.9
Recurring Legal Fees	0.0	0.0	0.0	0.0
Other Recurring Professional Fees	28.8	11.0	1.6	0.6
Administrative Fees	79.0	19.2	4.5	1.1
Payroll	43.6	10.3	2.5	0.6
Trustee Fees	9.2	2.2	0.5	0.1
Other Expenses	7.1	2.3	0.4	0.1
Advertising	0.3	0.1	0.0	0.0
Administrative Property insurance	3.3	0.8	0.2	0.0
Other Administrative Expenses	17.5	5.3	1.0	0.3
<b>NOI</b>	<b>3,579.0</b>	<b>908.6</b>	<b>201.7</b>	<b>51.8</b>
<i>Add (Deduct) Expenses Adjustment:</i>				
Recurring Repair and Maintenance	18.4	4.6	1.0	0.3
Operating Property Taxes	96.5	25.0	5.4	1.4
Property Management Fees	75.7	18.9	4.3	1.1
Electricity	3.4	0.4	0.2	0.0
Property Operating Insurance	37.9	9.6	2.1	0.5
Security	18.5	4.4	1.0	0.3
Other Operational Expenses	11.6	2.4	0.7	0.1
<i>Add (Deduct) Revenues Adjustment:</i>				
Other Non-Cash Income	8.0	5.9	0.5	0.3
Accrued Income	-27.0	-0.6	-1.4	0.0
Uncollected Revenue from the Quarter	199.5	44.1	8.6	2.5
Collected Revenue from the Previous Quarter	-154.9	-24.0	-10.1	-1.3
Reimbursable Tenant Improvements	16.6	5.8	0.9	0.3
Share of Profit from Equity Accounted Investments	-27.9	-10.0	-1.6	-0.6
<b>Net Revenue</b>	<b>3,855.1</b>	<b>995.0</b>	<b>217.3</b>	<b>57.0</b>

## FINANCIAL STATEMENTS

<b>Income Statement</b>	<b>2023</b>	<b>4Q23</b>	<b>2023</b>	<b>4Q23</b>
	<i>(thousands of pesos)</i>		<i>(thousands of dollars)</i>	
Rental revenues	3,814,860	976,148	215,016	55,578
Other operating income	40,224	18,865	2,274	1,073
Real estate operating expenses	-625,112	-164,962	-35,355	-9,411
Other operating expenses related to investment properties	51,417	13,250	2,890	770
Fees and other expenses	-471,480	-130,923	-26,587	-7,448
Realized (loss) gain from disposal of investment properties	7,629	0	437	0
Loss on other accounts receivable from disposal of investment properties	-30,550	0	-1,770	0
Net gain (loss) from fair value adjustment on investment properties	4,143,539	747,134	239,533	43,470
Net gain (loss) from fair value adjustment on borrowings	377,576	-306,860	19,631	-17,832
Net gain (loss) unrealized from fair value on financial derivate instruments	-47,791	-23,066	-2,721	-1,324
Realized gain (loss) on financial derivate instruments	0	0	0	0
Foreign exchange (loss) gain	-2,008	-8,294	-70	-434
<b>Operating profit</b>	<b>7,258,305</b>	<b>1,121,292</b>	<b>413,279</b>	<b>64,442</b>
Finance income	30,061	11,577	1,710	654
Finance cost	-1,018,023	-241,135	-57,557	-13,735
<b>Net Finance cost</b>	<b>-987,962</b>	<b>-229,558</b>	<b>-55,847</b>	<b>-13,081</b>
Share of profit from equity accounted investments	413,105	45,075	23,977	2,619
<b>Net Profit for the period</b>	<b>6,683,448</b>	<b>936,808</b>	<b>381,409</b>	<b>53,980</b>
Exchange rate gain (loss) from functional to reporting currency	-4,795,178	-1,553,344	0	0
Changes in the fair value adjustment on loans at fair value through other comprehensive income	-683,689	20,301	-36,906	1,202
<b>Total Comprehensive income for the period</b>	<b>1,204,581</b>	<b>-596,236</b>	<b>344,503</b>	<b>55,182</b>

<b>Balance Sheet</b>	<b>Dec-31<sup>st</sup>-23</b>	<b>Sep-30<sup>th</sup>-23</b>	<b>Dec-31<sup>st</sup>-23</b>	<b>Sep-30<sup>th</sup>-23</b>
	<i>(thousands of pesos)</i>		<i>(thousands of dollars)</i>	
<b>Assets</b>				
<b>Non-current assets</b>				
Investment properties	50,732,940	51,849,736	3,003,104	2,942,747
<small>(Cost: 12/31/2023 – Ps.\$43,680,371 US'\$2,304,518; 09/30/2023 - Ps.\$43,425,583 US'\$2,290,023)</small>				
Investments in joint venture	2,010,024	2,030,051	118,982	115,216
Deferred rents receivable	224,729	241,634	13,303	13,714
Other accounts receivable	48,951	50,467	2,898	2,864
Restricted cash	26,588	27,731	1,574	1,574
<b>Current assets</b>				
Other accounts receivable	99,994	175,447	5,919	9,958
Recoverable taxes	239,262	212,716	14,163	12,073
Prepaid expenses	35,239	33,394	2,086	1,895
Acquisition prepayment	0	0	0	0
Financial derivative instruments	28,874	53,161	1,709	3,017
<small>(Cost: 12/31/2023 - Ps.\$48,086 US'\$2,834,750; 09/30/2023 - Ps.\$48,086 US'\$2,834,750)</small>				
Deferred charges receivable	40,769	35,956	2,413	2,041
Accounts receivable	75,036	60,328	4,442	3,424
<small>(Net of allowance for doubtful accounts: 12/31/2023 - Ps. \$88,421,443 US' \$5,234,051; 09/30/2023 - Ps.\$87,122 US'\$4,944,654)</small>				
Cash and cash equivalents	635,618	729,470	37,625	41,401
<b>Total assets</b>	<b>54,198,024</b>	<b>55,500,091</b>	<b>3,208,218</b>	<b>3,149,924</b>
<b>Net assets attributable to Investors</b>				
Net contributions	17,828,573	17,828,573	1,513,569	1,513,569
Retained earnings	15,080,636	14,473,235	645,662	610,495
Currency translation adjustment	3,325,588	4,878,933	0	0
Own credit risk reserve	215,261	194,960	-1,593	-2,794
<b>Total net assets (Net Equity)</b>	<b>36,450,058</b>	<b>37,375,701</b>	<b>2,157,638</b>	<b>2,121,269</b>
<b>Liabilities</b>				
<b>Non-current liabilities</b>				
Loans	15,630,289	16,008,990	925,225	908,595
<small>(Cost: 12/31/2023 - Ps. \$16,048,825 US' \$950,000; 09/30/2023 - Ps.\$1,035,475, US'\$58,769)</small>				
Tenant deposits	309,474	326,464	18,319	18,529
Accounts payable	91,804	104,460	5,434	5,929
<b>Current liabilities</b>				
Loans	1,107,417	1,035,475	65,553	58,769
<small>(Cost:12/31/2023 - Ps. \$1,107,417 US' \$65,553; 09/30/2023 - Ps.\$1,035,475 US'\$58,769)</small>				
Tenant deposits				
Trade and other payables	519,166	551,234	30,732	31,285
<b>Total liabilities (excluding net assets attributable to the Investors)</b>	<b>17,747,966</b>	<b>18,124,390</b>	<b>1,050,580</b>	<b>1,028,655</b>
<b>Total net assets and liabilities</b>	<b>54,198,024</b>	<b>55,500,091</b>	<b>3,208,218</b>	<b>3,149,924</b>

<b>Cash Flow Statement</b>	<b>2023</b>	<b>2023</b>
	<i>(thousands of pesos)</i>	<i>(thousands of dollars)</i>
<b>Cash flows from operating activities</b>		
Profit (loss) for the period	6,683,448	381,409
Adjustments:		
Net loss (gain) unrealized from fair value adjustment on investment properties	-4,143,540	-239,533
Net loss (gain) realized from fair value adjustment on loans	-377,576	-19,631
Net loss (gain) unrealized from fair value adjustment on financial derivative instruments	47,790	2,721
Net loss (gain) realized from disposal of investment properties	-7,629	-1,514
Loss on other accounts receivable from disposal of investment properties	30,549	1,770
Bad debt expenses	8,543	488
Interest expenses on loans	929,523	52,397
Interest income on bank accounts	-30,062	-1,710
Share of profit from equity accounted investments	-413,106	-23,977
Decrease (increase) deferred rents receivable	66,779	1,446
Decrease (increase) in accounts receivable	-18,572	-1,572
Decrease (increase) in recoverable taxes	-94,109	-6,666
Decrease (increase) in recoverable value added tax	0	0
Decrease (increase) in prepaid expenses	-8,699	-715
Decrease (increase) in other assets	244,653	11,320
Decrease (increase) in tenant deposits	-10,215	2,485
(Decrease) in accounts payable	-144,539	-4,636
<b>Net cash (used in) generated from operating activities</b>	<b>2,763,238</b>	<b>155,160</b>
<b>Cash flows from investing activities</b>		
Acquisition of investment properties	-2,969	-171
Improvements of investment properties	-1,082,341	-60,454
Advances from dispositions of investment properties	235,966	13,968
Dispositions of investment properties	45,948	2,605
Interest income on bank accounts	30,062	1,710
Investments in joint venture	-1,111,726	-65,258
<b>Net cash (used in) generated from investing activities</b>	<b>-1,885,060</b>	<b>-107,599</b>
<b>Cash flows from financing activities</b>		
Purchase of financial derivatives	-48,086	-2,835
Received payments	5,570,736	329,000
Principal payments on loans	-4,157,913	-246,000
Interest payments on loans	-935,207	-50,713
Restricted cash	0	0
Distributions to investors	-1,355,241	-77,251
Shares buyback	0	0
<b>Net cash (used in) generated from financing activities</b>	<b>-925,711</b>	<b>-47,799</b>
Net (decrease) in cash and cash equivalents	-47,533	-239
Cash and cash equivalents at the beginning of the period	733,100	37,864
Exchange effects on cash and cash equivalents	-49,949	0
<b>Cash and cash equivalents at the end of the period</b>	<b>635,618</b>	<b>37,625</b>

Statement of Changes in Equity	Attributable to Investors				
	Net contributions	Currency translation adjustment	Own credit risk reserve	Retained earnings	Net assets
<i>(thousands of pesos)</i>					
Balance at January 1, 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	-	-	-1,312,422	-1,355,241
Repurchase of certificates, including transaction costs	-	-	-	-	-
<b>Comprehensive Income</b>					
Net loss for the period	-	-	-	6,683,448	6,683,448
<b>Other Comprehensive Income</b>					
Currency conversion adjustments	-	-4,795,178	-	-	-4,795,178
Fair value loan adjustments	-	-	-683,689	-	-683,689
Own credit risk derecognition	-	-	-	-	-
<b>Total Comprehensive (loss) income</b>	-	-4,795,178	-683,689	6,683,448	1,204,581
<b>Net Assets as of December 31<sup>st</sup>, 2023</b>	<b>17,828,573</b>	<b>3,325,588</b>	<b>215,261</b>	<b>15,080,636</b>	<b>36,450,058</b>
<i>(thousands of dollars)</i>					
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	-	-	-74,888	-77,251
Repurchase of certificates, including transaction costs	-	-	-	-	-
<b>Comprehensive Income</b>					
Net loss of the period	-	-	-	381,409	381,409
<b>Other Comprehensive Income</b>					
Currency conversion adjustments	-	-	-	-	-
Fair value loan adjustments	-	-	-36,906	-	-36,906
Own credit risk derecognition	-	-	-	-	-
<b>Total Comprehensive (loss) income</b>	-	-	-36,906	381,409	344,503
<b>Net Assets as of December 31<sup>st</sup>, 2023</b>	<b>1,513,569</b>	<b>0</b>	<b>-1,593</b>	<b>645,662</b>	<b>2,157,638</b>

**FIBRA TERRAFINA**

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

**Estados financieros consolidados al  
31 de diciembre de 2023 y 2022**

<b>CONTENIDO</b>	<b>Página(s)</b>
Informe de los auditores independientes	1 - 5
Estados financieros consolidados:	
Estados consolidados de situación financiera	6
Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales	7
Estados consolidados de variaciones en el activo neto atribuible a los inversionistas	8
Estados consolidados de flujos de efectivo	9
Notas a los estados financieros consolidados	10 - 47



## FIBRA Terrafina

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

	Nota	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
<b>Activos</b>			
<b>Activo no circulante</b>			
Propiedades de inversión (Costo: 31/12/2023 - \$43,680,371; 31/12/2022 - \$42,763,270)	7 y 18	\$ 50,732,940	\$ 52,411,408
Inversiones a través del método de participación	7 y 8	2,010,024	539,639
Rentas diferidas por cobrar	13	224,729	285,655
Otras cuentas por cobrar	9 y 13	48,951	131,077
Efectivo restringido	13	26,588	30,473
<b>Total activo no circulante</b>		<b>53,043,232</b>	<b>53,398,252</b>
<b>Activo circulante</b>			
Otras cuentas por cobrar	9 y 13	99,994	293,070
Impuestos por recuperar	10	239,262	145,153
Pagos anticipados		35,239	26,540
Instrumentos financieros derivados (Costo: 31/12/2023 - \$48,086; 31/12/2022 - \$8,782)	11	28,874	25,139
Rentas diferidas por cobrar	13	40,769	46,622
Cuentas por cobrar (Neto de reserva para cuentas incobrables: 31/12/2023 - \$88,421; 31/12/2022 - \$101,069)	12 y 13	75,036	65,007
Efectivo y equivalentes de efectivo	13 y 17	635,618	733,100
<b>Total activo circulante</b>		<b>1,154,792</b>	<b>1,334,631</b>
<b>Total activos</b>		<b>54,198,024</b>	<b>54,732,883</b>
<b>Activos netos atribuibles a los inversionistas</b>			
Contribuciones netas		17,828,573	17,871,392
Utilidades (pérdidas) acumuladas		15,080,636	9,709,610
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	5	3,325,588	8,120,766
Reserva de riesgo de crédito propio		215,261	898,950
<b>Total activos netos atribuibles a los inversionistas</b>	5 y 16	<b>36,450,058</b>	<b>36,600,718</b>
<b>Pasivos</b>			
<b>Pasivo no circulante</b>			
Préstamos por pagar (Costo: 31/12/2023 - \$16,048,825; 31/12/2022 - \$16,786,421)	5, 7, 13, 14 y 17	15,630,289	15,972,269
Depósitos de arrendatarios	5 y 13	309,474	342,002
Cuentas por pagar	5, 13 y 15	91,804	134,668
<b>Total pasivo no circulante</b>		<b>16,031,567</b>	<b>16,448,939</b>
<b>Pasivo circulante</b>			
Préstamos por pagar (Costo: 31/12/2023 - \$1,107,417; 31/12/2022 - \$1,230,848)	5, 7, 13, 14 y 17	1,107,417	1,230,848
Depósitos de arrendatarios	5 y 13	89,816	67,503
Otras cuentas por pagar		235,966	-
Cuentas por pagar	5, 13 y 15	283,200	384,875
<b>Total pasivo circulante</b>		<b>1,716,399</b>	<b>1,683,226</b>
<b>Total pasivos (excluyendo activos netos atribuibles a los inversionistas)</b>		<b>17,747,966</b>	<b>18,132,165</b>
<b>Total pasivos y activos netos atribuibles a los inversionistas</b>		<b>\$ 54,198,024</b>	<b>\$ 54,732,883</b>

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

## FIBRA Terrafina

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

	Nota	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2023	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022
Ingresos por arrendamientos	18 y 19	\$ 3,814,861	\$ 4,006,222
Otros ingresos operativos	19	40,224	78,517
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	20	(625,114)	(667,612)
Otros gastos netos relacionados con propiedades de inversión	21	51,417	(4,686)
Honorarios y gastos diversos	22	(471,480)	(458,786)
Utilidad (pérdida) realizada por venta de propiedades de inversión	7	7,629	(324)
Pérdida en otras cuentas por cobrar por la venta de propiedades de inversión		(30,549)	-
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	7	4,143,540	3,668,766
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos		377,576	1,020,806
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	7	(47,790)	11,782
Utilidad cambiaria		161,718	105,003
Pérdida cambiaria		(163,730)	(105,922)
<b>Utilidad (pérdida) de operación</b>		<b>7,258,302</b>	<b>7,653,766</b>
Productos financieros		30,062	8,849
Gastos financieros		(1,018,022)	(970,615)
<b>Gastos financieros-neto</b>	23	<b>(987,960)</b>	<b>(961,766)</b>
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	8	413,106	103,132
<b>Utilidad (pérdida) del periodo</b>		<b>6,683,448</b>	<b>6,795,132</b>
<b>Otros resultados integrales:</b>			
<i>Partidas que posteriormente se pueden reclasificar a la utilidad (pérdida) del periodo:</i>			
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		(4,795,178)	(2,199,032)
<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		(683,689)	753,944
<b>Resultados integrales</b>		<b>(5,478,867)</b>	<b>(1,445,088)</b>
<b>Utilidad (pérdida) integral del periodo</b>		<b>\$ 1,204,581</b>	<b>\$ 5,350,044</b>
<b>Utilidad por CBFÍ</b>			
Utilidad básica por CBFÍ (pesos)		\$ 8,6519	\$ 8,7164
Utilidad diluida por CBFÍ (pesos)		\$ 8,6519	\$ 8,7164

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

## FIBRA Terrafina

CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y subsidiarias  
Estados consolidados de variaciones en el activo neto atribuible a los inversionistas  
Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022  
(Expresados en miles de Pesos Mexicanos)

	Nota	Atribuible a los inversionistas				
		Contribuciones netas	Efecto acumulado por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	Reserva de riesgo de crédito propio	Utilidades (pérdidas) acumuladas	Total activos netos
Saldo inicial al 1 de enero de 2022		\$ 18,650,342	\$ 10,319,798	\$ 157,219	\$ 4,089,202	\$ 33,216,561
<b>Transacciones con los tenedores</b>						
Distribuciones a tenedores	16	(321,979)	-	-	(1,186,937)	(1,508,916)
Recompra de certificados, incluyendo costos de transacción	16	(456,971)	-	-	-	(456,971)
<b>Total transacciones con los tenedores</b>		<b>(778,950)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1,186,937)</b>	<b>(1,965,887)</b>
<b>Utilidad integral</b>						
Utilidad del periodo		-	-	-	6,795,132	6,795,132
<b>Otros resultados integrales</b>						
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		-	(2,199,032)	-	-	(2,199,032)
Cambios por ajuste a valor razonable de los préstamos		-	-	753,944	-	753,944
Baja de reserva de riesgo de crédito propio		-	-	(12,213)	12,213	-
<b>Total de utilidad (pérdida) integral</b>		<b>-</b>	<b>(2,199,032)</b>	<b>741,731</b>	<b>6,807,345</b>	<b>5,350,044</b>
<b>Activo neto atribuible a los inversionistas al 31 de diciembre de 2022</b>		<b>\$ 17,871,392</b>	<b>\$ 8,120,766</b>	<b>\$ 898,950</b>	<b>\$ 9,709,610</b>	<b>\$ 36,600,718</b>
Saldo inicial al 1 de enero de 2023		\$ 17,871,392	\$ 8,120,766	\$ 898,950	\$ 9,709,610	\$ 36,600,718
<b>Transacciones con los tenedores</b>						
Distribuciones a tenedores	16	(42,819)	-	-	(1,312,422)	(1,355,241)
<b>Total transacciones con los tenedores</b>		<b>(42,819)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1,312,422)</b>	<b>(1,355,241)</b>
<b>Utilidad integral</b>						
Utilidad del periodo		-	-	-	6,683,448	6,683,448
<b>Otros resultados integrales</b>						
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		-	(4,795,178)	-	-	(4,795,178)
Cambios por ajuste a valor razonable de los préstamos		-	-	(683,689)	-	(683,689)
<b>Total de utilidad (pérdida) integral</b>		<b>-</b>	<b>(4,795,178)</b>	<b>(683,689)</b>	<b>6,683,448</b>	<b>1,204,581</b>
<b>Activo neto atribuible a los inversionistas al 31 de diciembre de 2023</b>		<b>\$ 17,828,573</b>	<b>\$ 3,325,588</b>	<b>\$ 215,261</b>	<b>\$ 15,080,636</b>	<b>\$ 36,450,058</b>

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

## FIBRA Terrafina

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

	Nota	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2023	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación:</b>			
Utilidad (pérdida) del periodo		\$ 6,683,448	\$ 6,795,132
Ajustes:			
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	7	(4,143,540)	(3,668,766)
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	7	(377,576)	(1,020,806)
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	7	47,790	(11,782)
Utilidad (pérdida) realizada por venta de propiedades de inversión		(7,629)	324
Pérdida en otras cuentas por cobrar por la venta de propiedades de inversión		30,549	-
Estimación para cuentas de cobro dudoso		8,543	8,886
Intereses devengados por préstamos por pagar		929,523	898,750
Intereses devengados en cuentas bancarias		(30,062)	(8,849)
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	8	(413,106)	(103,132)
(Aumento) disminución en:			
Rentas diferidas por cobrar		66,779	(41,840)
Cuentas por cobrar		(18,572)	44,156
Impuestos por recuperar		(94,109)	(105,854)
Impuesto al valor agregado reembolsado		-	57,796
Pagos anticipados		(8,699)	5,778
Otras cuentas por cobrar		244,653	(95,821)
Aumento (disminución) en:			
Depósitos de arrendatarios		(10,215)	9,015
Cuentas por pagar		(144,539)	(94,558)
<b>Efectivo neto generado por actividades de operación</b>		<b>2,763,238</b>	<b>2,668,429</b>
<b>Flujo de efectivo de actividades de inversión:</b>			
Adquisiciones de propiedades de inversión		(2,969)	(14,180)
Mejoras de propiedades de inversión		(1,082,341)	(1,161,905)
Anticipos por disposición de propiedades de inversión		235,966	-
Ingreso por disposición de propiedades de inversión		45,948	24,471
Intereses cobrados en cuentas bancarias		30,062	8,849
Inversiones a través del método de participación		(1,111,726)	445,774
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de inversión</b>		<b>(1,885,060)</b>	<b>(696,991)</b>
<b>Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:</b>			
Adquisición de instrumentos financieros derivados	13	(48,086)	(8,782)
Préstamos por pagar recibidos	14	5,570,736	2,652,932
Pago de préstamos por pagar	14	(4,157,913)	(2,772,051)
Intereses pagados por préstamos por pagar		(935,207)	(903,136)
Efectivo restringido		-	(39)
Distribuciones pagadas a inversionistas	16	(1,355,241)	(1,508,916)
Recompra de certificados, incluyendo costos de transacción	16	-	(456,971)
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento</b>		<b>(925,711)</b>	<b>(2,996,963)</b>
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(47,533)	(1,025,525)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo		733,100	1,834,691
Efectos cambiarios sobre el efectivo y equivalentes de efectivo		(49,949)	(76,066)
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</b>		<b>\$ 635,618</b>	<b>\$ 733,100</b>

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022**

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

## **1. INFORMACIÓN GENERAL**

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

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

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

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

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

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

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

## **2. BASES DE PREPARACIÓN**

### **(a) Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros consolidados adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas de Contabilidad (“NIIF” o “International Financial Reporting Standards” o “IFRS” por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“International Accounting Standards Board” o “IASB” por sus siglas en inglés) y sus interpretaciones, emitidas por el Comité de Interpretaciones de NIIF (“CINIIF” o “IFRS Interpretations Committee” o “IFRIC” por sus siglas en inglés), aplicables al 31 de diciembre de 2023.

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

### **(b) Criterios y estimaciones**

La preparación de los estados financieros consolidados de conformidad con las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También requiere que la administración ejerza su criterio al aplicar las políticas contables del Fideicomiso. Los cambios en supuestos pueden tener un impacto significativo en los estados financieros consolidados del periodo en que los supuestos cambien. La administración considera que los supuestos subyacentes son adecuados.

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

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022**

*(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 (continúa)**

Las áreas que involucran un mayor nivel de criterio o complejidad, o las áreas en las que los supuestos o las estimaciones son significativas para los estados financieros consolidados, se revelan en la Nota 6.

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

El Fideicomiso ha aplicado por primera vez para su periodo de reporte anual que comenzó el 1 de enero de 2023 la modificación sobre las Revelaciones de políticas contables – modificaciones a la NIC 1 y la Declaración de práctica No. 2 de las NIIF. La modificación requiere la revelación de políticas contables “materiales”, en lugar de “significativas”. La Administración del Fideicomiso revisó las políticas contables y realizó actualizaciones, en ciertos casos, a la información revelada en esta nota de acuerdo con la modificación. El Fideicomiso no tuvo cambios relevantes en sus políticas contables ya reveladas por la adopción de este cambio.

Adicional a la modificación mencionada en el párrafo anterior existieron otras normas y modificaciones que no son aplicables al Fideicomiso y por lo tanto no tuvieron impactos en la información financiera.

**(d) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes efectivas después del 31 de diciembre de 2023 y que no ha sido adoptadas de manera anticipada**

Ciertas nuevas normas e interpretaciones han sido publicadas, las cuales la Administración del Fideicomiso evaluó y concluyó que no aplican para el periodo de reporte al 31 de diciembre de 2023, consecuentemente no han sido adoptadas de manera anticipada. No se espera que estas normas tengan un impacto material en el Fideicomiso en los periodos de reporte futuros y en las transacciones futuras previsible.

**3. TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS**

El 28 de marzo de 2022, Terrafina realizó el pago anticipado de \$1,795,672 (\$89.2 millones de Dólares) del Bono 2022, utilizando los recursos provenientes de la línea de crédito revolvente BBVA RCF a través de una disposición de \$1,326,942 (\$65 millones de Dólares) (ver Nota 14) y del efectivo disponible.

Durante el primer trimestre de 2022, Terrafina recompró 6,745,045 CBFI's equivalentes a \$191,558 (incluyendo costos de transacción), de acuerdo con el programa de recompra de certificados anunciado en 2018, los cuales serán subsecuentemente cancelados en los siguientes doce meses (ver Nota 16).

El 18 de mayo de 2022, Terrafina hizo una disposición de \$341,329 (\$17 millones de Dólares) de la línea de crédito revolvente BBVA RCF (ver Nota 14).

Durante el segundo trimestre de 2022, Terrafina recompró 5,964,259 CBFI's equivalentes a \$165,025 (incluyendo costos de transacción), de acuerdo con el programa de recompra de certificados anunciado en 2018, los cuales serán subsecuentemente cancelados en los siguientes doce meses (ver Nota 16).

El 29 de junio de 2022, Terrafina junto con su negocio conjunto con Controladora y Parques American Industries, S.A. de C.V. (“American Industries”) celebraron un contrato de crédito con Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank por la cantidad principal de hasta \$50 millones de Dólares. El 7 de julio de 2022 se hizo la primera disposición por \$925,191 (\$45 millones de Dólares) y el 22 de agosto de 2022, la segunda disposición, por \$100,418 (\$5 millones de Dólares) (ver Nota 8).

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

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022**

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

**3. TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS (continúa)**

Durante el tercer trimestre de 2022, Terrafina recompró 3,471,173 CBFI's equivalentes a \$97,515 (incluyendo costos de transacción), de acuerdo con el programa de recompra de certificados anunciado en 2018, los cuales serán subsecuentemente cancelados en los siguientes doce meses (ver Nota 16).

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

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

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

Durante el cuarto trimestre de 2022, Terrafina recompró 106,253 CBFI's equivalentes a \$2,873 (incluyendo costos de transacción), de acuerdo con el programa de recompra de certificados anunciado en 2018, los cuales serán subsecuentemente cancelados en los siguientes doce meses (ver Nota 16).

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 14).

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.

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 sostenible 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. La nueva línea de crédito incluye las siguientes características: (1) estará vinculada a la sustentabilidad con un indicador clave de desempeño (KPI, por su sigla en inglés, *Key Performance Indicator*) a la "Certificación de construcción ecológica", (2) un premio o descuento al margen aplicable de hasta más o menos 5 puntos base relacionado al cumplimiento del KPI, (3) pago de principal al vencimiento (ver Nota 14).

El 17 de julio de 2023, Terrafina hizo una disposición de \$3,378,100 (\$200 millones de Dólares) y otra de \$979,649 (\$58 millones de Dólares) de las nuevas líneas de crédito Nuevo BBVA Term Loan y Nuevo BBVA RCF, respectivamente, y utilizó los recursos para prepagar y liquidar en su totalidad las líneas de crédito anteriores, BBVA Term Loan y BBVA RCF, por \$3,124,743 (\$185 millones de Dólares) y \$776,963 (\$46 millones de Dólares), respectivamente.

El 28 de julio de 2023, Terrafina hizo una disposición por \$962,302 (\$57 millones de Dólares) de la línea de crédito revolvente Nuevo BBVA RCF (ver Nota 14).

Durante el mes de agosto de 2023, Terrafina, a través de su negocio en conjunto con Monarch Member LLC ("Monarch Member"), adquirió dos portafolios industriales Clase A ubicados en Tijuana y Estado de México por \$3,644,628 (\$217 millones de Dólares) (ver Nota 8).

El 21 de septiembre de 2023, Terrafina prepagó \$256,207 (\$15 millones de Dólares) de la línea de crédito revolvente Nuevo BBVA RCF (ver Nota 14).

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

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022**

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

**4. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MATERIALES**

El 20 de diciembre de 2023, Terrafina renovó el pagaré (no garantizado) de \$50 millones de Dólares a un año con BBVA. El costo por los \$50 millones de Dólares fue de SOFR más un margen de 95 puntos base, lo que representa 55 puntos base menos que el margen actual de la línea de crédito revolvente Nuevo BBVA RCF (ver Nota 14).

El 21 de diciembre de 2023, Terrafina, a través de su negocio en conjunto con Monarch Member LLC (“Monarch Member”), adquirió una propiedad industrial Clase A, ubicada en Monterrey por \$883,405 (\$52 millones de Dólares) (ver Nota 8).

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

**A. BASES DE CONSOLIDACIÓN**

Los estados financieros consolidados incluyen los activos netos y los resultados de operaciones de las entidades que se mencionan a continuación, controladas por Terrafina al 31 de diciembre de 2023 y 2022. Todos los saldos y las transacciones intercompañías han sido eliminados de los estados financieros consolidados.

**Subsidiarias**

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

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el fideicomiso tiene la participación del 100% para todas las subsidiarias que se mencionan a continuación:

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

- Fideicomiso F/307939

Fiduciario: Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, como fiduciario del siguiente número de fideicomiso:

- Fideicomiso F/2609

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

- Fideicomiso F/128
- Fideicomiso F/129
- Fideicomiso F/824
- Fideicomiso F/666
- Fideicomiso F/2171 <sup>(1)</sup>
- Fideicomiso F/2989
- Fideicomiso F/2991
- Fideicomiso F/2996
- Fideicomiso F/3275



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

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022**

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

**4. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MATERIALES (continúa)**

**A. BASES DE CONSOLIDACIÓN (continúa)**

- Fideicomiso F/3276
- Fideicomiso F/3277
- Fideicomiso F/3457 <sup>(2)</sup>
- Fideicomiso F/3458 <sup>(2)</sup>
- Fideicomiso F/3459
- Fideicomiso F/1411
- Fideicomiso F/1412

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

- Fideicomiso F/3186
- Fideicomiso F/3230
- Fideicomiso F/3231
- Fideicomiso F/3232
- Fideicomiso F/3233
- Fideicomiso F/3234 <sup>(3)</sup>
- Fideicomiso F/3235
- Fideicomiso F/3236
- Fideicomiso F/4581 <sup>(4)</sup>
- Fideicomiso F/4582
- Fideicomiso F/4583

<sup>(1)</sup> Fideicomiso liquidado el 4 de noviembre 2022

<sup>(2)</sup> Fideicomisos liquidados el 29 de junio 2023

<sup>(3)</sup> Fideicomiso liquidado el 28 de septiembre 2023

<sup>(4)</sup> Fideicomiso liquidado el 4 de septiembre 2023

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

**B. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS**

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el porcentaje de participación del Fideicomiso en los negocios conjuntos es del 50% para ambos periodos.

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022**

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

**4. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MATERIALES (continúa)**

**B. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS (continúa)**

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

- Fideicomiso F/2717
- Fideicomiso F/3485

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

- Fideicomiso F/3927<sup>(5)</sup>
- Fideicomiso F/4090<sup>(6)</sup>

<sup>(5)</sup> Fideicomiso creado el 18 de julio 2022

<sup>(6)</sup> Fideicomiso creado el 8 de mayo 2023

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

- Fideicomiso F/5456<sup>(7)</sup>

<sup>(7)</sup> Fideicomiso creado el 2 de junio 2023

**C. CONVERSIÓN DE LA MONEDA EXTRANJERA**

a. Moneda funcional y de reporte

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

b. Transacciones en moneda extranjera y saldos

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

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

c. Conversión de moneda funcional a moneda de reporte

La conversión de los estados financieros consolidados del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se realizó de la siguiente forma:

- (i) Los activos y pasivos fueron convertidos al tipo de cambio de cierre del estado consolidado de situación financiera;

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

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022**

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

**4. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MATERIALES (continúa)**

**C. CONVERSIÓN DE LA MONEDA EXTRANJERA (continúa)**

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

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

Periodo de reporte	Tipo de cambio a fin de año	Tipo de cambio promedio (*)
<b>31 de diciembre de 2023 Dls/MXN</b>	<b>16.8935</b>	<b>17.7512</b>
<b>31 de diciembre de 2022 Dls/MXN</b>	<b>19.3615</b>	<b>20.1287</b>

(\*) Por los años comprendidos del 1 de enero al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

**D. ARRENDAMIENTOS**

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

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

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

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

**E. PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022**

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

**4. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MATERIALES (continúa)**

**E. PROPIEDADES DE INVERSIÓN (continúa)**

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

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

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

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

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

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

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

Los cambios en valor razonable se registran en la utilidad (pérdida) no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.

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

Las ganancias o pérdidas por la venta o disposición de propiedades de inversión se registran en la utilidad (pérdida) realizada por venta de propiedades de inversión en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.

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

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022**

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

**4. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MATERIALES (continúa)**

**F. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

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

**G. EFECTIVO RESTRINGIDO**

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

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

**H. INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

a. Reconocimiento, medición inicial y baja de instrumentos financieros

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

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

Clasificación y medición inicial de activos financieros

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

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías:

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

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

La clasificación anterior se determina tanto por:

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

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

b. Medición subsecuente de activos financieros

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

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022**

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

**4. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MATERIALES (continúa)**

**H. INSTRUMENTOS FINANCIEROS (continúa)**

Activos financieros a costo amortizado

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

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

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

Deterioro de cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar

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

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

c. Clasificación y medición de pasivos financieros

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

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

Los préstamos por pagar se contabilizan posteriormente a valor razonable (VROR) y se reconocen en la utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos. Los préstamos por pagar incluyen un bono al 31 de diciembre de 2023.

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

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022**

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

**4. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MATERIALES (continúa)**

**H. INSTRUMENTOS FINANCIEROS (continúa)**

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

d. Instrumentos financieros derivados

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

Todos los instrumentos financieros derivados se reconocen y se miden subsecuentemente a valor razonable, estos cambios se reconocen en utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales.

**I. COSTOS DE PRÉSTAMOS POR PAGAR**

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

**J. DEPÓSITOS DE ARRENDATARIOS**

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

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

**K. RECONOCIMIENTO DE INGRESOS**

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

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

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022**

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

**4. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MATERIALES (continúa)**

**K. RECONOCIMIENTO DE INGRESOS (continúa)**

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

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

**L. HONORARIOS Y GASTOS DIVERSOS**

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

**M. IMPUESTOS**

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

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

**N. ACTIVO NETO**

El activo neto comprende: (i) Los CBFI's que se clasifican dentro de las contribuciones netas y se reconocen al valor razonable de la contraprestación (producto de la colocación) recibida por Terrafina, los costos por transacción de la colocación originados por la emisión de CBFI's se reconocen en el activo neto como una reducción en las recaudaciones de los CBFI's con los que se relacionan los costos, ii) la reserva de riesgo de crédito propio que se describe en el inciso H anterior, iii) las utilidades y/o pérdidas acumuladas.

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

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



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

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022**

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

**4. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MATERIALES (continúa)**

**O. ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES**

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

**P. UTILIDAD POR CBFI**

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

La utilidad básica y diluida por CBFI es como sigue:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Utilidad básica y diluida (Pesos)	\$ 8.65	\$ 8.72
Utilidad del período	6,683,448	6,795,132
Promedio ponderado de CBFI's	772,480,755	779,577,763

**Q. ADQUISICIÓN DE ACTIVOS CLASIFICADOS COMO PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

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

La administración determina que las adquisiciones no cumplieron con la definición de un negocio como es requerido por la NIIF 3 para calificar como una combinación de negocios, ya que Terrafina no retuvo ningún proceso comercial sustancial, empleados o sistemas operacionales de los vendedores, para la operación de las Propiedades de Inversión posterior a la adquisición.

**5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS**

Las actividades del Fideicomiso lo exponen a una variedad de riesgos financieros; riesgo de mercado (incluyendo riesgo cambiario, riesgo de precio, riesgo de flujo de efectivo y tasas de interés a valor razonable), riesgo crediticio, riesgo de liquidez, estimación de valor razonable, riesgo financiero y administración de riesgos de activos netos. No existen cambios en las políticas de gestión de riesgos durante los periodos terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

**a. Riesgo de mercado**

*Riesgo cambiario*

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

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022**

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

**5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (continúa)**

**a. Riesgo de mercado (continúa)**

*Riesgo cambiario (continúa)*

El efecto acumulado en los activos netos derivado de la conversión de activos y pasivos denominados en Dólares a Pesos mexicanos por los periodos que terminaron al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se muestran a continuación:

	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	\$ 3,325,588	\$ 8,120,766

Un estudio de sensibilidad preparado por la administración muestra la forma en que las variaciones en los tipos de cambio afectan a los activos netos al 31 de diciembre de 2023 y 2022 como resultado de la conversión de la moneda funcional a la moneda de reporte, se muestra a continuación:

	<u>10% (+) (-)</u> <u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>10% (+) (-)</u> <u>31 de diciembre de 2022</u>
<b>Análisis de sensibilidad</b>		
Tasa de cambio	16.8935	19.3615
Debilitamiento del peso	18.5829	21.2977
Fortalecimiento del peso	15.2042	17.4254
Activos netos atribuible a los inversionistas	\$ 36,450,058	\$ 36,600,718
Activos netos atribuible a los inversionistas ajustados (debilidad)	40,095,171	40,260,790
Activos netos atribuible a los inversionistas ajustados (fortaleza)	32,805,160	32,940,646

*Riesgo de precio*

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

Las rentas futuras fueron calculadas en función de la ubicación, el tipo y la calidad de las propiedades, y teniendo en cuenta la información de mercado y proyecciones a la fecha de valuación. Si las rentas de mercado asumidas en el análisis de flujo de caja descontado aumentan o disminuyen en un 10%, el valor en libros de las Propiedades de Inversión sería un estimado de \$381 millones menos o más, respectivamente.

Considerando la propiedad de inversión con la tasa de capitalización más baja y la propiedad con la tasa de capitalización más alta del portafolio, si esas tasas incrementan o disminuyen 50 puntos base, su valor en libros sería un estimado de 2% a 4% menor ó 2% a 5% mayor para éstas propiedades, respectivamente. Considerando la propiedad de inversión con la tasa de descuento más baja y la propiedad con la tasa de descuento más alta, si esas tasas incrementan o disminuyen 50 puntos base, su valor en libros sería un estimado de 3% a 4% menor o mayor para estas propiedades, respectivamente.

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

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022**

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

**5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (continúa)**

*Riesgo de flujo de efectivo y tasas de interés*

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el 64.2% y 69.7% de los préstamos por pagar están a tasa fija y el remanente está a tasa variable, respectivamente. Todos los créditos utilizados están denominados en Dólares.

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

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

	31 de diciembre de 2023	% total de los préstamos	31 de diciembre de 2022	% total de los préstamos
Préstamos a tasas variables	\$ 5,986,860	36%	\$ 5,216,132	30%
Préstamos a tasas fija – fechas de revisión o de vencimiento:				
Menos de 1 año	188,607	1%	-	0%
De 1 – 2 años	-	0%	-	0%
Mayor a 2 años	10,562,239	63%	11,986,985	70%
	<b>\$ 16,737,706</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 17,203,117</b>	<b>100%</b>

*Riesgo de instrumentos utilizados*

El notional de los instrumentos derivados contratados por el Fideicomiso, más el monto de principal indizado a una tasa fija suman aproximadamente el 97% y 82% del saldo insoluto de los préstamos al 31 de diciembre de 2023 y 2022, respectivamente. Para 2023 y 2022, el precio de ejercicio del CAP fue de 4.5% y 3%, respectivamente; y las tasas variables de los préstamos se sitúan entre 83 puntos base por arriba de la tasa de referencia (3 meses SOFR).

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

*Descontinuación de tasa LIBOR*

En julio de 2017, la Autoridad de Conducta Financiera del Reino Unido (la “FCA” por su sigla en inglés) (la autoridad que regula la LIBOR) anunció su intención de dejar de obligar a los bancos a presentar tasas para el cálculo de la LIBOR después de 2021. La FCA anunció posteriormente el 5 de marzo de 2021 que la publicación de LIBOR cesaría para LIBOR en USD de una semana y dos meses inmediatamente después del 31 de diciembre de 2021, y las restantes de LIBOR en USD inmediatamente después del 30 de junio de 2023. Durante 2023, el Fideicomiso contrató una nueva línea de crédito para utilizar una tasa alternativa (SOFR) y liquidó los préstamos

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

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022**

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

**5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (continúa)**

*Descontinuación de tasa LIBOR (continúa)*

basados en LIBOR. La transición a SOFR sobre los gastos por intereses del Fideicomiso no tuvo impactos materiales en estos estados financieros consolidados.

**b. Riesgo crediticio**

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

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

**c. Riesgo de liquidez**

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

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

No existe ninguna garantía de que los esquemas de préstamo del Fideicomiso o de que la capacidad de obtener un apalancamiento seguirá disponible o, en caso de seguir disponibles, que conlleven los mismos términos y condiciones que sean aceptables para el Fideicomiso. Incluso, dichos contratos de crédito incluyen, entre otras condiciones, eventos de incumplimiento y varios acuerdos y representaciones. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fideicomiso no tenía préstamos por pagar vencidos.

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

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022**

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

**5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (continúa)**

**c. Riesgo de liquidez (continúa)**

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

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

	31 de diciembre de 2023				Total de flujos de efectivo		Valor en libros
	3 meses	1 año	1 - 2 años	2 - 7 años	contractuales	contractuales	
Préstamos por pagar	\$ 262,742	\$ 844,675	\$ -	\$ 16,048,825	\$ 17,156,242	\$ 16,737,706	
Depósitos de arrendatarios	30,694	59,122	67,333	242,141	399,290	399,290	
Cuentas por pagar	-	283,200	-	91,804	375,004	375,004	
Otras cuentas por pagar	235,966	-	-	-	235,966	235,966	
	<b>\$ 529,402</b>	<b>\$ 1,186,997</b>	<b>\$ 67,333</b>	<b>\$ 16,382,770</b>	<b>\$ 18,166,502</b>	<b>\$ 17,747,966</b>	

	31 de diciembre de 2022				Total de flujos de efectivo		Valor en libros
	3 meses	1 año	1 - 2 años	2 - 7 años	contractuales	contractuales	
Préstamos por pagar	\$ 262,773	\$ 968,075	\$ -	\$ 16,786,419	\$ 18,017,267	\$ 17,203,117	
Depósitos de arrendatarios	29,971	37,532	91,704	250,298	409,505	409,505	
Cuentas por pagar	-	384,875	-	134,668	519,543	519,543	
	<b>\$ 292,744</b>	<b>\$ 1,390,482</b>	<b>\$ 91,704</b>	<b>\$ 17,171,385</b>	<b>\$ 18,946,315</b>	<b>\$ 18,132,165</b>	

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los préstamos por pagar incluyen intereses por pagar de \$262,742 y \$262,773 respectivamente.

**d. Riesgo de activos netos**

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

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

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022**

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

**5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (continúa)**

**e. Riesgo relacionados con Ambiental, Social y Gobernanza (ASG) (continúa)**

Las propiedades de inversión podrían ser afectadas físicamente por eventos extremos climáticos y desastres naturales, que pueden impactar la operación y provocar un efecto negativo en los resultados y condición financiera del Fideicomiso. Los principales riesgos incluyen eventos derivados de variaciones extremas en el clima como: ondas de calor, estrés hídrico, incendios forestales, e inundaciones. Estos eventos pueden generar daños en la infraestructura que resulten en un cierre temporal, pérdida parcial o total de la propiedad, causando impactos en la operación de los inquilinos y a su vez, pérdidas financieras para el negocio debido a los costos de reparaciones.

El Fideicomiso mantiene pólizas de seguro con una cobertura de seguro integral sobre las propiedades de inversión, contra accidentes y por interrupción del negocio para todas las propiedades que podrían ser afectadas por desastres naturales, accidentes y otros eventos similares. Estos efectos del cambio climático, aun cuando se tratan anticipar, podrían tener un impacto en los flujos de efectivo, el desempeño y la situación financiera futura del Fideicomiso. Al 31 de diciembre de 2023, no se han identificado posibles impactos materiales derivados de estos riesgos que deban adicionarse a los supuestos ya utilizados en la preparación de los estados financieros consolidados del Fideicomiso.

**6. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES CRÍTICOS**

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

Estimación del valor razonable de Propiedades de Inversión

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

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

Valor razonable de los instrumentos financieros derivados y otros instrumentos financieros

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

Valor razonable de los préstamos por pagar

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022**

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

## **7. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE**

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

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

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

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

### **a. Propiedades de Inversión**

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

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

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

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

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

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

Datos no observables más significativos:

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

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022**

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

**7. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (continúa)**

**a. Propiedades de Inversión (continúa)**

- Tasa de descuento: La tasa interna de rendimiento (“tasa interna de rentabilidad” o “TIR”) es la tasa única que descuenta todos los beneficios futuros de activos a valor presente neto. La tasa de descuento utilizada al 31 de diciembre de 2023 y 2022 fue 9.50% (rangos entre 8.00% a 12.75%) y 9.57% (rangos entre 8.00% a 13.00%), respectivamente.
- Tasa de crecimiento de rendimiento de mercado: Basada en la información recopilada de encuestas, así como de la experiencia de mercado y las proyecciones de la administración. La tasa de crecimiento de rendimiento de mercado al 31 de diciembre de 2023 y 2022 oscila entre el 1% y 3 % para ambos periodos.
- Supuestos de vacancia y pérdidas de cobranza: Esta es una función de la interrelación entre la absorción, el vencimiento de arrendamientos, la probabilidad de renovación, y el tiempo de inactividad estimado entre arrendamientos y un factor de pérdida en cobranzas basado en la estabilidad relativa y el crédito de la base de arrendatarios. El supuesto de vacancia utilizado por la administración del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2023 y 2022 fue entre 2% y 5% para ambos años, y para la pérdida por cobranza 1% para ambos años.

Es probable que se den incrementos (reducciones) importantes en la tasa de descuento, los supuestos de vacancia y pérdidas de cobranza que generaría una valuación considerablemente menor (mayor) del valor razonable. Sin embargo, puede existir un incremento (una reducción) en la tasa de crecimiento del rendimiento de mercado que generaría una medición de valor razonable mayor (menor).

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

**b. Inversiones a través del método de participación**

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

**c. Préstamos por pagar**

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

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

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



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

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022**

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

**7. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (continúa)**

**c. Préstamos por pagar (continúa)**

La tasa de descuento resultante de sumar a la tasa de interés de referencia el riesgo de crédito de deudas comparables, al 31 de diciembre de 2023 y 2022, oscila entre 3.75% y 8.77%, y 4.75% y 7.25%, respectivamente.

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

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

**d. Instrumentos financieros derivados**

El Fideicomiso cuenta con coberturas a través de contratos de derivados con el fin de cubrir los impactos potenciales de fluctuaciones en las tasas de interés de los préstamos por pagar que se describen en la Nota 14. Los derivados incluyen Caps de tasas de interés y establecen que en el caso de que la tasa SOFR 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 SOFR. Dichos instrumentos financieros derivados se manejan en el mercado extrabursátil (“Over the counter” u “OTC” por sus siglas en inglés) y se clasifican en el Nivel 2 de la jerarquía de valor razonable.

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

**Mediciones de valor razonable al 31 de diciembre de 2023**

	Costo	Cantidades medidas a valor razonable	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
<b><u>Activos:</u></b>					
Propiedades de inversión	\$ 43,680,371	\$ 50,732,940	\$ -	\$ -	\$ 50,732,940
Inversiones a través del método de participación	1,270,945	2,010,024	-	-	2,010,024
Instrumentos financieros derivados	48,086	28,874	-	28,874	-
<b>Activos totales</b>	<b>\$ 44,999,402</b>	<b>\$ 52,771,838</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 28,874</b>	<b>\$ 52,742,964</b>
<b><u>Pasivos:</u></b>					
Préstamos por pagar	\$ 17,156,242	\$ 16,737,706	-	\$ 16,737,706	-
<b>Pasivos totales</b>	<b>\$ 17,156,242</b>	<b>\$ 16,737,706</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 16,737,706</b>	<b>\$ -</b>

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

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022**

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

**7. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (continúa)**

**d. Instrumentos financieros derivados (continúa)**

Mediciones de valor razonable al 31 de diciembre de 2022

	Costo	Cantidades medidas a valor razonable	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
<b>Activos:</b>					
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	-
<b>Activos totales</b>	<b>\$ 42,891,479</b>	<b>\$ 52,976,186</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 25,139</b>	<b>\$ 52,951,047</b>
<b>Pasivos:</b>					
Préstamos por pagar	\$ 18,017,269	\$ 17,203,117	\$ -	\$ 17,203,117	\$ -
<b>Pasivos totales</b>	<b>\$ 18,017,269</b>	<b>\$ 17,203,117</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 17,203,117</b>	<b>\$ -</b>

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

Mediciones a valor razonable utilizando datos no observables significativos

(Nivel 3)

	Saldo inicial 01/01/2023	Utilidad (pérdida) neta realizada y no realizada	Conversión de moneda	Adquisiciones y mejoras capitalizables	Disposiciones	Saldo final 31/12/2023	Utilidad (pérdida) no realizada por los doce meses terminados 31/12/2023
<b>Activos:</b>							
Propiedades de inversión	\$ 52,411,408	\$ 4,250,975	\$ (6,846,544)	\$ 974,981	\$ (57,880)	\$ 50,732,940	\$ 4,143,540
Inversiones a través del método de participación	539,639	413,106	(83,168)	1,236,366	(95,919)	2,010,024	400,332
<b>Activos totales</b>	<b>\$ 52,951,047</b>	<b>\$ 4,664,081</b>	<b>\$ (6,929,712)</b>	<b>\$ 2,211,347</b>	<b>\$ (153,799)</b>	<b>\$ 52,742,964</b>	<b>\$ 4,543,872</b>

Mediciones a valor razonable utilizando datos no observables significativos

(Nivel 3)

	Saldo inicial 01/01/2022	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
<b>Activos:</b>							
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
<b>Activos totales</b>	<b>\$ 51,701,791</b>	<b>\$ 3,809,327</b>	<b>\$ (3,234,298)</b>	<b>\$ 1,260,187</b>	<b>\$ (585,960)</b>	<b>\$ 52,951,047</b>	<b>\$ 3,726,786</b>

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 no existieron cambios entre los niveles de jerarquía, ni del nivel 3 a otros niveles, ni de otros niveles al nivel 3.

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

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022**

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

**8. INVERSIONES A TRAVÉS DEL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN**

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 colectivamente 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. Terrafina tiene derecho de recibir un incentivo de participación una vez que se haya cumplido los rendimientos establecidos en el contrato de Fideicomiso sobre las inversiones, y se paga hasta el momento de liquidación del mismo. Terrafina reconoce la provisión del incentivo de participación, como si las inversiones fueran realizables al valor de mercado a la fecha de este balance. Al 31 de diciembre de 2023, la provisión del incentivo de participación es de \$15,791 y se reconoce en el estado de resultados y otros resultados integrales.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fideicomiso mantiene el 50% de participación en los contratos de negocio conjunto firmados con American Industries, Avante y Monarch Member para ambos años.

A continuación, se presenta una conciliación de los movimientos de valores en libros al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022:

	Al 31 de diciembre 2023				Al 31 de diciembre 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	(11,463)	123,710	1,028,199	1,140,446	(529,822)	102,357	346	(427,119)
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	102,092	44,634	266,380	413,106	85,755	17,382	(5)	103,132
Conversión de divisas	(39,070)	(39,669)	(4,428)	(83,167)	(18,803)	(7,307)	(5)	(26,115)
<b>Saldo al final del periodo</b>	<b>\$ 340,001</b>	<b>\$ 379,536</b>	<b>\$ 1,290,487</b>	<b>\$ 2,010,024</b>	<b>\$ 288,442</b>	<b>\$ 250,861</b>	<b>\$ 336</b>	<b>\$ 539,639</b>

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022**

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

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

Estados de situación financiera resumidos	Al 31 de diciembre de 2023				Al 31 de diciembre de 2022			
	Fid. 2717	Fid. 3485	Fid. 3927	Total	Fid. 2717	Fid. 3485	Fid. 3927	Total
<b>Activo</b>								
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 36,941	\$ 4,815	\$ 37,707	\$ 79,463	\$ 23,898	\$ 17	\$ -	\$ 23,915
Cuentas por cobrar	2,062	4,844	12,105	19,011	8,806	5,183	-	13,989
Rentas diferidas por cobrar	15,385	2,159	3,300	20,844	18,138	2,645	-	20,783
Instrumentos financieros derivados	14,048	-	40,406	54,454	-	-	-	-
Otros activos y anticipos de adquisición	788	53,920	857,329	912,037	29,258	21,231	1,241	51,730
<b>Total activo - circulante</b>	<b>69,224</b>	<b>65,738</b>	<b>950,847</b>	<b>1,085,809</b>	<b>80,100</b>	<b>29,076</b>	<b>1,241</b>	<b>110,417</b>
Propiedades de inversión	1,479,533	837,574	5,390,716	7,707,823	1,492,384	485,393	-	1,977,777
<b>Total de activo - no circulante</b>	<b>1,479,533</b>	<b>837,574</b>	<b>5,390,716</b>	<b>7,707,823</b>	<b>1,492,384</b>	<b>485,393</b>	<b>-</b>	<b>1,977,777</b>
<b>Total activos</b>	<b>\$ 1,548,757</b>	<b>\$ 903,312</b>	<b>\$ 6,341,563</b>	<b>\$ 8,793,632</b>	<b>\$ 1,572,484</b>	<b>\$ 514,469</b>	<b>\$ 1,241</b>	<b>\$ 2,088,194</b>
<b>Pasivo</b>								
Préstamos por pagar	\$ 854,630	\$ 121,633	\$ 3,364,514	\$ 4,340,777	\$ 966,865	\$ -	\$ -	\$ 966,865
Proveedores y otras cuentas por pagar	6,009	13,577	344,782	364,368	18,741	9,288	568	28,597
<b>Total de pasivos - circulantes</b>	<b>860,639</b>	<b>135,210</b>	<b>3,709,296</b>	<b>4,705,145</b>	<b>985,606</b>	<b>9,288</b>	<b>568</b>	<b>995,462</b>
Depósitos de arrendatarios	8,116	9,030	51,294	68,440	9,997	3,457	-	13,454
<b>Total de pasivos - no circulantes</b>	<b>8,116</b>	<b>9,030</b>	<b>51,294</b>	<b>68,440</b>	<b>9,997</b>	<b>3,457</b>	<b>-</b>	<b>13,454</b>
<b>Total pasivos</b>	<b>868,755</b>	<b>144,240</b>	<b>3,760,590</b>	<b>4,773,585</b>	<b>995,603</b>	<b>12,745</b>	<b>568</b>	<b>1,008,916</b>
<b>Activos netos</b>	<b>\$ 680,002</b>	<b>\$ 759,072</b>	<b>\$ 2,580,973</b>	<b>\$ 4,020,047</b>	<b>\$ 576,881</b>	<b>\$ 501,724</b>	<b>\$ 673</b>	<b>\$ 1,079,278</b>
Participación de fideicomiso (%)	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
Participación de fideicomiso (\$)	\$ 340,001	\$ 379,536	\$ 1,290,487	\$ 2,010,024	\$ 288,441	\$ 250,862	\$ 337	\$ 539,639

Estados de resultados integrales resumidos	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2023				Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022			
	Fid. 2717	Fid. 3485	Fid. 3927	Total	Fid. 2717	Fid. 3485	Fid. 3927	Total
<b>Ingresos:</b>								
Ingresos por arrendamiento	\$ 104,549	\$ 20,914	\$ 110,519	\$ 235,982	\$ 121,633	\$ 16,363	\$ -	\$ 137,996
Utilidad (pérdida) no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	180,900	80,644	577,728	839,272	90,898	19,354	-	110,251
Utilidad (pérdida) no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	(17,207)	-	(28,493)	(45,700)	-	-	-	-
Otros ingresos	397	1,298	2,732	4,427	519	733	783	2,035
<b>Total de ingresos</b>	<b>268,639</b>	<b>102,856</b>	<b>662,486</b>	<b>1,033,981</b>	<b>213,049</b>	<b>36,450</b>	<b>783</b>	<b>250,282</b>
<b>Gastos:</b>								
Gastos operativos	13,338	4,021	7,091	24,450	9,681	1,959	-	11,639
Honorarios y gastos diversos	3,340	3,533	54,931	61,804	31,858	(272)	1,305	32,891
Ingresos financieros	(806)	(11)	(2,615)	(3,432)	-	-	-	-
Gastos por intereses	48,582	4,114	70,319	123,015	-	-	-	-
Gastos por préstamos	-	1,932	-	1,932	-	-	-	-
<b>Total de gastos</b>	<b>64,454</b>	<b>13,589</b>	<b>129,726</b>	<b>207,769</b>	<b>41,539</b>	<b>1,687</b>	<b>1,305</b>	<b>44,530</b>
<b>Total utilidad (pérdida) del periodo</b>	<b>\$ 204,185</b>	<b>\$ 89,267</b>	<b>\$ 532,760</b>	<b>\$ 826,212</b>	<b>\$ 171,510</b>	<b>\$ 34,764</b>	<b>\$ (522)</b>	<b>\$ 205,752</b>
Participación de fideicomiso (%)	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
Participación de fideicomiso (\$)	\$ 102,092	\$ 44,634	\$ 266,380	\$ 413,106	\$ 85,755	\$ 17,382	\$ (261)	\$ 102,876

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

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022**

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

**9. OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

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

	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Cuenta por cobrar por venta de propiedades de inversión	\$ 59,127	\$ 151,054
Pagos adelantados de construcción	45,170	214,616
IVA acreditable pendiente de pago	12,550	13,636
Depósitos de garantía	1,269	1,269
Promote Sidecar	15,164	-
Otros	15,665	43,572
<b>Total</b>	<b>\$ 148,945</b>	<b>\$ 424,147</b>
Otras cuentas por cobrar no circulante	\$ 48,951	\$ 131,077
Otras cuentas por cobrar circulante	\$ 99,994	\$ 293,070

**10. IMPUESTOS POR RECUPERAR**

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

	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Impuesto al valor agregado (“IVA”) por recuperar	\$ 237,420	\$ 143,283
ISR retenido	1,842	1,870
<b>Total</b>	<b>\$ 239,262</b>	<b>\$ 145,153</b>

Durante 2023, no existieron devoluciones por conceto de IVA al Fideicomiso. Durante 2022, las autoridades fiscales mexicanas reembolsaron al Fideicomiso \$106 millones de Pesos (\$5.7 millones de Dólares) por concepto de IVA.

**11. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS**

El Fideicomiso cuenta con coberturas económicas representadas por contratos de derivados de tipo de tasas de interés con el fin de cubrir los impactos potenciales de fluctuaciones de tasas de interés de los préstamos por pagar que se describen en la Nota 14. Los instrumentos financieros derivados incluyen Caps de tasas de interés y establecen que, en el caso de que la tasa de referencia subyacente fuera mayor que el precio de ejercicio, la contraparte pagará al Fideicomiso una cantidad igual a la diferencia entre el precio de ejercicio y la tasa de referencia en forma mensual o trimestral.

Para los periodos terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, la relación entre precio ejercido y la tasa de referencia resultó en un reembolso de intereses por la contraparte al Fideicomiso por \$43,288 y \$5,398, respectivamente. El reembolso de intereses se reconoce en gastos financieros netos en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales (ver Nota 23).

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

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022**

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

**11. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS (continúa)**

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

31 de diciembre de 2023							
Derivado	Banco	Importe nacional (Dls)	Tasa variable subyacente	Precio de ejercicio	Valor razonable	Fecha de celebración de operación	Fecha de vencimiento
Caps	BBVA	258,000	4.5M SOFR	4.500%	\$ 23,836	17 de Julio del 2023	17 de julio de 2024
Caps	BBVA	57,000	4.5M SOFR	4.500%	5,038	28 de Julio del 2023	29 de julio de 2024
<b>Total</b>					<u>\$ 28,874</u>		

31 de diciembre de 2022							
Derivado	Banco	Importe nacional (Dls)	Tasa variable subyacente	Precio de ejercicio	Valor razonable	Fecha de celebración de operación	Fecha de vencimiento
Caps	JP Morgan	100,000	3M Libor	3.000%	\$ 25,139	25 de julio de 2022	23 de julio de 2023
<b>Total</b>					<u>\$ 25,139</u>		

**12. CUENTAS POR COBRAR**

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, las cuentas por cobrar vencidas, así como el análisis de la antigüedad de saldos con clientes, se integra como sigue:

	<u>&lt; 3 meses</u>	<u>3 – 6 meses</u>	<u>&gt; 6 meses</u>	<u>Total</u>
Al 31 de diciembre de 2023	\$ 71,483	\$ 5,619	\$ 86,355	\$ 163,457
Al 31 de diciembre de 2022	\$ 49,491	\$ 4,452	\$ 112,133	\$ 166,076

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la reserva de cuentas incobrables se integra como sigue:

	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Saldo inicial	\$ 101,069	\$ 113,779
Incrementos	72,940	61,429
Disminuciones	(64,397)	(52,543)
Cancelaciones	(41,307)	(24,258)
Efectos de conversión	20,116	2,662
Al final del periodo	<u>\$ 88,421</u>	<u>\$ 101,069</u>

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022**

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

**13. INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

El detalle de los instrumentos financieros al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se muestra a continuación:

<b>Activos</b>	<b>Clasificación</b>	<b>31 de diciembre de 2023</b>	<b>31 de diciembre de 2022</b>
<b>Activo no circulante</b>			
Rentas diferidas por cobrar	costo amortizado	\$ 224,729	\$ 285,655
Otras cuentas por cobrar	costo amortizado	48,951	131,077
Efectivo restringido	costo amortizado	26,588	30,473
<b>Total activo financiero no circulante</b>		<b>\$ 300,268</b>	<b>\$ 447,205</b>
<b>Activo circulante</b>			
Otras cuentas por cobrar	costo amortizado	\$ 99,994	\$ 293,070
Instrumentos financieros derivados	VRCR	28,874	25,139
Rentas diferidas por cobrar	costo amortizado	40,769	46,622
Cuentas por cobrar	costo amortizado	75,036	65,007
Efectivo y equivalentes de efectivo	costo amortizado	635,618	733,100
<b>Total activo financiero circulante</b>		<b>\$ 880,291</b>	<b>\$ 1,162,938</b>
<b>Pasivos</b>			
<b>Pasivo no circulante</b>			
Préstamos por pagar	VRCR/Riesgo de crédito propio en ORI	\$ 15,630,289	\$ 15,972,269
Depósitos de arrendatarios	costo amortizado	309,474	342,002
Cuentas por pagar	costo amortizado	91,804	134,668
<b>Total pasivo financiero no circulante</b>		<b>\$ 16,031,567</b>	<b>\$ 16,448,939</b>
<b>Pasivo circulante</b>			
Préstamos por pagar	VRCR/Riesgo de crédito propio en ORI	\$ 1,107,417	\$ 1,230,848
Depósitos de arrendatarios	costo amortizado	89,816	67,503
Otras cuentas por pagar	costo amortizado	235,966	-
Cuentas por pagar	costo amortizado	283,200	384,875
<b>Total pasivo financiero circulante</b>		<b>\$ 1,716,399</b>	<b>\$ 1,683,226</b>

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

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022**

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

**14. PRÉSTAMOS POR PAGAR**

Los préstamos por pagar se muestran a continuación:

Entidad crediticia/ Instrumento	31 de diciembre de 2023		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	\$ 8,635,357	\$ 8,216,821	\$ 9,896,911	\$ 9,082,760	Fijo - 4.962%	Julio, 2029	I
BBVA Term Loan	-	-	3,624,528	3,624,529	3 meses Libor + 2.05% [4]	Julio, 2026	I
Metlife	2,534,025	2,534,025	2,904,225	2,904,225	Fijo - 4.75%	Enero, 2027	I [5]
BBVA RCF	-	-	622,386	622,386	3 meses Libor + 2.00% [4]	Julio, 2026	I
BBVA Promissory Note	-	-	969,217	969,217	1 mes SOFR + 0.95%	Diciembre, 2023	I
BBVA Promissory Note 2023	846,303	846,303	-	-	1 mes SOFR + 0.95%	Diciembre, 2024	I
Nuevo BBVA Term Loan	3,428,697	3,428,697	-	-	3 meses SOFR + 1.70% [4][8]	Julio, 2027	I
Nuevo BBVA RCF [6]	1,711,860	1,711,860	-	-	3 meses SOFR + 1.50% [4][8]	Julio, 2026 [7]	I
<b>Total de préstamos por pagar</b>	<b>\$ 17,156,242</b>	<b>\$ 16,737,706</b>	<b>\$ 18,017,267</b>	<b>\$ 17,203,117</b>			

[1] p.a. = por año.

[2] Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la tasa SOFR a 3 meses fue de 5.59301% y 4.58745%, respectivamente, y la tasa SOFR a 1 mes fue de 5.35472% y 4.35806%, respectivamente.

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

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

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

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

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

[8] El margen aplicable puede ajustarse en 5 puntos bases en caso de que se cumplan las condiciones de Certificación de desempeño.

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 representaba 105 puntos base menos que el margen 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.

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.

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 sostenible 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, y utilizó los recursos para prepagar y liquidar por su totalidad las líneas de crédito anteriores, BBVA Term Loan y BBVA RCF, por \$3,124,743 (\$185 millones de Dólares) y \$776,963 (\$46 millones de Dólares), respectivamente. La nueva línea de crédito incluye las siguientes características: (1) estará vinculada a la sustentabilidad con un indicador clave de desempeño (KPI, por su sigla en inglés, *Key Performance Indicator*) a la



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

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022**

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

**14. PRÉSTAMOS POR PAGAR (continúa)**

“Certificación de construcción ecológica”, (2) un premio o descuento al margen aplicable de hasta más o menos 5 puntos base relacionado al cumplimiento del KPI, (3) pago de principal al vencimiento.

El 17 de julio de 2023, Terrafina hizo una disposición por \$3,378,100 (\$200 millones de Dólares) y otra \$979,649 (\$58 millones de Dólares) de las líneas de crédito Nuevo BBVA Term Loan y Nuevo BBVA RCF, respectivamente.

El 28 de julio de 2023, Terrafina hizo una disposición por \$962,302 (\$57 millones de Dólares) de la línea de crédito revolvente Nuevo BBVA RCF.

El 21 de septiembre de 2023, Terrafina prepagó \$256,207 (\$15 millones de Dólares) de la línea de crédito revolvente Nuevo BBVA RCF.

El 20 de diciembre de 2023, Terrafina renovó el pagaré (no garantizado) de \$50 millones de Dólares a un año con BBVA. El costo por los \$50 millones de Dólares fue de SOFR más un margen de 95 puntos base, lo que representa 55 puntos base menos que el margen actual de la línea de crédito revolvente Nuevo BBVA RCF.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los préstamos de MetLife están garantizados con Propiedades de Inversión con un valor razonable agregado estimado de \$7,824,224 y \$7,988,168, respectivamente.

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

	<u>&lt; 1 año</u>	<u>1 – 3 años</u>	<u>&gt; 3 años</u>	<u>Total</u>
Al 31 de diciembre de 2023	\$ 1,107,417	\$ 1,689,350	\$ 13,940,939	\$ 16,737,706
Al 31 de diciembre de 2022	\$ 1,230,848	\$ -	\$ 15,972,269	\$ 17,203,117

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

Durante 2023 y 2022, el Fideicomiso realizó pagos de principal sobre los créditos contratados, de la siguiente manera:

<b>Banco</b>	<b>31 de diciembre de 2023</b>				
	<b>Trimestre 1</b>	<b>Trimestre 2</b>	<b>Trimestre 3</b>	<b>Trimestre 4</b>	<b>Total</b>
BBVA Term Loan	\$ -	\$ -	\$ 3,126,886	\$ -	\$ 3,126,886
BBVA RCF	-	-	777,496	-	777,496
Nuevo BBVA RCF	-	-	253,531	-	253,531
BBVA Promissory Note	-	-	-	861,385	861,385
	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 4,157,913</b>	<b>\$ 861,385</b>	<b>\$ 5,019,298</b>
<b>Banco</b>	<b>31 de diciembre de 2022</b>				
	<b>Trimestre 1</b>	<b>Trimestre 2</b>	<b>Trimestre 3</b>	<b>Trimestre 4</b>	<b>Total</b>
BBVA RCF	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 972,035	\$ 972,035
	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 972,035</b>	<b>\$ 972,035</b>

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

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022**

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

**14. PRÉSTAMOS POR PAGAR (continúa)**

Los contratos establecen, entre otras, las siguientes causales de incumplimiento: (i) falta de pago; (ii) incapacidad general para pagar nuestras deudas a su vencimiento, (iii) concurso mercantil o quiebra; (iv) enajenación de los inmuebles materia del crédito, (v) incumplimiento con ciertas razones financieras. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fideicomiso cumple con las características antes mencionadas.

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

	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
El valor en libros	\$ 16,737,706	\$ 17,203,117
Incluye:		
Cambio acumulado en el valor razonable de los préstamos con cambios en otro resultado integral (VRORI)	215,261	898,950
Monto que el Fideicomiso está obligado contractualmente a pagar por los préstamos	17,156,242	18,017,267
Diferencia entre el importe en libros y el importe que el Fideicomiso está obligado contractualmente a pagar por los préstamos	<u>\$ (418,536)</u>	<u>\$ (814,150)</u>

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

	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Saldo inicial	\$ 17,203,117	\$ 20,203,912
Pago de préstamos por pagar <sup>[1]</sup>	(5,019,298)	(2,772,051)
Préstamos por pagar recibidos <sup>[1]</sup>	6,432,121	2,652,932
Intereses netos	(31)	1,010
Cambios en el valor razonable de los préstamos	306,113	(1,774,750)
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	(2,184,316)	(1,107,936)
Al final del periodo	<u>\$ 16,737,706</u>	<u>\$ 17,203,117</u>
Préstamos por pagar - no circulante	\$ 15,630,289	\$ 15,972,269
Préstamos por pagar - circulante	\$ 1,107,417	\$ 1,230,848

<sup>[1]</sup> Incluye \$861,385 (\$50 millones de Dólares) del pagaré refinanciado con BBVA que no requirió flujo de efectivo.

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

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022**

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

**15. CUENTAS POR PAGAR**

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

	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Honorarios por pagar	\$ 130,975	\$ 221,087
Comisión por pagar al asesor	75,858	78,019
Impuestos por pagar	51,012	43,888
Proveedores	30,546	38,512
Retenciones de fondo de garantía	42,525	91,994
Provisiones de nómina	38,470	37,703
Otros	5,618	8,340
<b>Total</b>	<b>\$ 375,004</b>	<b>\$ 519,543</b>
Cuentas por pagar no circulate	\$ 91,804	\$ 134,668
Cuentas por pagar circulate	\$ 283,200	\$ 384,875

**16. ACTIVO NETO ATRIBUIBLE A LOS INVERSIONISTAS**

Durante 2022, Terrafina recompró 16,286,730 CBFÍ's, equivalentes a \$456,971 (incluyendo costos de transacción), de acuerdo con el programa de recompra de certificados anunciado en 2018, los cuales serán subsecuentemente cancelados.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la contribución total de los inversionistas asciende a \$20,816,977 para ambos años, y se componen de 772,480,755 CBFÍ's en circulación, integrados como se muestra a continuación:

<b>Detalle</b>	<u>No. de CBFÍ's</u>	<u>Contribución total</u>
<b>Al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>788,767,485</b>	<b>\$ 21,273,948</b>
Recompra de CBFÍ's durante el año	(16,286,730)	(456,971)
<b>Al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>772,480,755</b>	<b>\$ 20,816,977</b>
Sin movimientos durante el año	-	-
<b>Al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>772,480,755</b>	<b>\$ 20,816,977</b>

La contribución neta del Fideicomiso asciende a \$17,828,573 que corresponde a las contribuciones totales de los inversionistas por \$20,816,977, neta de los reembolsos de capital que ascienden \$2,988,405.

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022**

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

**16. ACTIVO NETO ATRIBUIBLE A LOS INVERSIONISTAS (continúa)**

<u>Fecha de distribución</u>	<u>Importe</u>
9 de marzo de 2023	\$ 322,927
12 de mayo de 2023	361,109
3 de agosto de 2023	341,798
9 de noviembre de 2023	329,407
<b>Total distribuciones 2023</b>	<b>\$ 1,355,241</b>
<u>Fecha de distribución</u>	<u>Importe</u>
9 de marzo de 2022	\$ 359,098
9 de mayo de 2022	401,252
5 de agosto de 2022	381,801
11 de noviembre de 2022	366,766
<b>Total distribuciones 2022</b>	<b>\$ 1,508,917</b>

Durante 2023, la distribución de \$322,927 fue considerada \$280,107 como distribución del resultado fiscal y \$42,820 como reembolso de capital, los \$361,109, \$341,798 y \$329,407 fueron considerados como distribución del resultado fiscal.

Durante 2022, la distribución de \$359,098 fue considerada \$37,119 como distribución del resultado fiscal y \$321,979 como reembolso de capital, los \$401,252, \$ 381,801 y \$366,766 fueron considerados como distribución del resultado fiscal.

**17. INFORMACIÓN DE FLUJOS DE EFECTIVO**

**Conciliación de deuda neta**

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

	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Efectivo	\$ 635,618	\$ 733,100
Préstamos por pagar- pagaderos dentro de un año	(1,107,417)	(1,230,848)
Préstamos por pagar- pagaderos después de un año	(15,630,289)	(15,972,269)
<b>Deuda neta</b>	<b>\$ (16,102,088)</b>	<b>\$ (16,470,017)</b>
Efectivo	\$ 635,618	\$ 733,100
Deuda bruta – tasa de interés fijas	(10,750,846)	(11,986,985)
Deuda bruta – tasa de interés variables	(5,986,860)	(5,216,132)
<b>Deuda neta</b>	<b>\$ (16,102,088)</b>	<b>\$ (16,470,017)</b>

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

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022**

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

**17. INFORMACIÓN DE FLUJOS DE EFECTIVO**

**Conciliación de deuda neta (continúa)**

	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
<b>Transacciones que requirieron efectivo</b>		
Saldo inicial	\$ 16,470,017	\$ 18,369,221
Disposiciones de préstamos a largo plazo	5,320,052	-
Disposiciones de préstamos a corto plazo	250,684	2,652,932
Pagos de préstamo a largo plazo	(4,157,913)	(2,772,051)
Intereses pagados	(935,207)	(903,136)
<b>Totales de transacciones en efectivo</b>	<b>\$ 16,947,633</b>	<b>\$ 17,346,966</b>
<b>Transacciones que no requirieron efectivo</b>		
Revaluación y otros	\$ (845,545)	\$ (876,949)
<b>Total transacciones</b>	<b>\$ 16,102,088</b>	<b>\$ 16,470,017</b>

**18. CONCENTRACIÓN DE RIESGO**

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fideicomiso mantiene inversiones inmobiliarias en diferentes estados de México. A continuación, se muestra la concentración basada en valores razonables y regiones establecidas:

	<u>2023</u>		<u>2022</u>	
	<u>Región</u>	<u>Valor razonable estimado</u>	<u>Región</u>	<u>Valor razonable estimado</u>
Norte	63.2%	\$ 32,063,218	63.0%	\$ 33,019,187
Bajío	17.3%	8,776,799	17.9%	9,381,642
Centro	19.5%	9,892,923	19.1%	10,010,579
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 50,732,940</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 52,411,408</b>

La concentración de ingresos de arrendamiento por los periodos del 1 de enero al 31 de diciembre de 2023 y 2022, fue como se muestra a continuación:

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

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022**

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

**18. CONCENTRACIÓN DE RIESGO (continúa)**

	2023		2022	
	Región	Ingresos por arrendamientos	Región	Ingresos por arrendamientos
Norte	66.0%	\$ 2,517,808	63.0%	\$ 2,523,920
Bajío	17.2%	656,156	17.9%	717,114
Centro	16.8%	640,897	19.1%	765,188
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 3,814,861</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 4,006,222</b>

Debido a que el porcentaje de ocupación de las Propiedades de Inversión es de 98.13% en promedio, los gastos operativos que generan ingresos se consideran en esa misma proporción.

La concentración del área rentable neta por segmento al 31 de diciembre de 2023 y 2022, fue como se muestra a continuación:

	2023	2022
Automotriz	33.6%	34.1%
Bienes de consumo	11.3%	11.7%
Bienes industriales	20.2%	20.9%
Aeroespacial	9.1%	9.0%
Logística y comercio	15.1%	12.6%
Electrónica	8.7%	9.5%
Bienes de consumo no duradero	2.0%	2.2%
<b>Total</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>

**19. INGRESOS**

Los ingresos por arrendamientos fueron como sigue:

	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2023	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022
Ingresos por arrendamientos	\$ 3,814,861	\$ 4,006,222
<b>Total</b>	<b>\$ 3,814,861</b>	<b>\$ 4,006,222</b>

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022**

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

**19. INGRESOS (continúa)**

Los otros ingresos operativos fueron como sigue:

	<u>Doce meses terminados el</u> <u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>Doce meses terminados el</u> <u>31 de diciembre de 2022</u>
Ingresos por mantenimiento	\$ 16,566	\$ 17,539
Ingresos por servicios	14,266	28,676
Ingresos por pagos tardíos	4,729	7,601
Otros ingresos	4,663	24,701
<b>Total</b>	<b>\$ 40,224</b>	<b>\$ 78,517</b>

**20. GASTOS OPERATIVOS RELACIONADOS CON PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

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

	<u>Doce meses terminados el</u> <u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>Doce meses terminados el</u> <u>31 de diciembre de 2022</u>
Reparación, mantenimiento e instalaciones	\$ 224,989	\$ 281,656
Impuesto predial y otros impuestos	102,641	89,848
Comisión por arrendamiento	72,040	61,132
Comisión por administración de propiedad	75,689	78,988
Honorarios de gestoría	48,872	42,870
Estimación para cuentas de cobro dudoso	8,544	8,885
Seguro de cobertura de propiedad	41,143	41,149
Seguridad	18,497	20,729
Avalúos de propiedad	10,634	14,691
Electricidad	3,362	4,502
Publicidad	309	303
Comisiones bancarias	2,427	2,251
Otros gastos	15,967	20,608
<b>Total</b>	<b>\$ 625,114</b>	<b>\$ 667,612</b>

**21. OTROS GASTOS NETOS RELACIONADOS CON PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

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

	<u>Doce meses terminados el</u> <u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>Doce meses terminados el</u> <u>31 de diciembre de 2022</u>
Comisión por incentivo	\$ (51,417)	\$ 4,686
<b>Total</b>	<b>\$ (51,417)</b>	<b>\$ 4,686</b>

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

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022**

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

**22. HONORARIOS Y GASTOS DIVERSOS**

Los honorarios y gastos diversos fueron como sigue:

	<u>Doce meses terminados el</u> <u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>Doce meses terminados el</u> <u>31 de diciembre de 2022</u>
Comisión al asesor	\$ 259,749	\$ 268,831
Honorarios administrativos	73,600	72,356
Sueldos	43,628	39,336
Honorarios profesionales	43,806	34,793
Honorarios legales	26,149	22,124
Honorarios del fiduciario	9,225	9,799
Otros gastos	15,323	11,547
<b>Total</b>	<b>\$ 471,480</b>	<b>\$ 458,786</b>

**23. GASTOS FINANCIEROS - NETO**

Los gastos financieros netos fueron como sigue:

	<u>Doce meses terminados el</u> <u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>Doce meses terminados el</u> <u>31 de diciembre de 2022</u>
Intereses devengados en cuentas bancarias	\$ 30,062	\$ 8,849
<b>Total</b>	<b>\$ 30,062</b>	<b>\$ 8,849</b>

	<u>Doce meses terminados el</u> <u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>Doce meses terminados el</u> <u>31 de diciembre de 2022</u>
Intereses devengados por préstamos por pagar	\$ 972,811	\$ 904,148
Reembolso de intereses	(43,288)	(5,398)
Gastos de deuda	88,499	71,865
<b>Total</b>	<b>\$ 1,018,022</b>	<b>\$ 970,615</b>



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

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022**

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

**24. PARTES RELACIONADAS**

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

**Administrador**

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

El reembolso por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, fue de \$60,240 y \$52,645, respectivamente y fueron eliminados en la consolidación.

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

**Asesor**

El pago de la comisión al Asesor es equivalente al 0.5% anual del valor razonable de los activos inmobiliarios más el IVA. La comisión por los periodos de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, fue de \$259,749 y \$268,831, respectivamente.

**25. ARRENDAMIENTOS**

El Fideicomiso y sus arrendatarios han firmado un número de contratos que se clasifican como arrendamiento operativo conforme a la IFRS 16. Por lo tanto, el Fideicomiso funge como el arrendador en muchos y variados arrendamientos operativos de Propiedades de Inversión. Algunos arrendamientos a plazo fijo ofrecen a los arrendatarios opciones de renovación. Esos contratos, sin dar efecto a las opciones de renovación, tienen fechas de vencimiento que van del 1 de enero de 2024 al 31 de diciembre de 2033.

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

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

	<b>&lt; 1 año</b>		<b>1-5 años</b>		<b>&gt; 5 años</b>		<b>Total</b>
Al 31 de diciembre de 2023	\$ 3,356,144	\$	8,439,305	\$	1,125,137	\$	12,920,586
Al 31 de diciembre de 2022	\$ 3,640,642	\$	9,081,586	\$	1,473,833	\$	14,196,061

**26. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS**

En el transcurso normal de negocios pueden presentarse diferentes acciones legales relacionadas con las propiedades de inversión del Fideicomiso. Al 31 de diciembre de 2023, la administración del Fideicomiso no tenía conocimiento de alguna situación de este tipo que pudiera tener un efecto significativo en la situación financiera o los resultados de las operaciones del Fideicomiso.

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

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022**

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

**27. EVENTOS SUBSECUENTES**

El 24 de enero de 2024, se llevó a cabo la venta de dos propiedades ubicadas en Villahermosa, Tabasco, como parte de la estrategia de reciclaje de capital de Terrafina, que incluye la disposición de activos no estratégicos. El precio de venta fue de \$462,000 (\$27 millones de dólares).

El 13 de febrero de 2024, FIBRA Prologis publicó un evento relevante sobre una propuesta no vinculante con respecto a una potencial oferta pública de adquisición e intercambio de hasta el 100% de los CBFIs del Fideicomiso.

El 21 de febrero de 2024, el Comité Técnico aprobó el pago de distribuciones por un importe de \$339,515 que corresponde a \$0.4395 centavos por CBFI. Adicionalmente, el Comité Técnico aprobó un pago de distribución extraordinaria por un importe de \$1,221,331 que corresponde a \$1.5811 centavos por CBFI. Ambas distribuciones serán por el concepto de distribución del resultado fiscal de 2023.

**28. AUTORIZACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso fueron autorizados para su emisión el 21 de febrero de 2024 por el Comité de Auditoría y por el Comité Técnico de Terrafina; éste último, tiene la facultad de modificar los estados financieros consolidados adjuntos.

**FIBRA TERRAFINA**

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

**Consolidated financial statements as of  
December 31, 2023 and 2022**

<b>LIST OF CONTENTS</b>	<b>Page(s)</b>
Independent auditor's report	1-5
Consolidated financial statements:	
Consolidated statements of financial position	6
Consolidated statements of income and other comprehensive income	7
Consolidated statements of changes in net assets attributable to the investors	8
Consolidated statements of cash flows	9
Notes to the consolidated financial statements	10 - 43

## FIBRA Terrafina

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

	Note	December 31, 2023	December 31, 2022
<b>Assets</b>			
<b>Non-current assets</b>			
Investment properties (Cost: 12/31/2023 - \$43,680,371; 12/31/2022 - \$42,763,270)	7 and 18	\$ 50,732,940	\$ 52,411,408
Investments accounted using equity method	7 and 8	2,010,024	539,639
Deferred rents receivable	13	224,729	285,655
Other accounts receivable	9 and 13	48,951	131,077
Restricted cash	13	26,588	30,473
<b>Total non-current assets</b>		<b>53,043,232</b>	<b>53,398,252</b>
<b>Current assets</b>			
Other accounts receivable	9 and 13	99,994	293,070
Recoverable taxes	10	239,262	145,153
Prepaid expenses		35,239	26,540
Derivative financial instruments (Cost: 12/31/2023 - \$48,086; 12/31/2022 - \$8,782)	11	28,874	25,139
Deferred rents receivable	13	40,769	46,622
Accounts receivable (Net of allowance for doubtful accounts: 12/31/2023 - \$88,421; 12/31/2022 - \$101,069)	12 and 13	75,036	65,007
Cash and cash equivalents	13 and 17	635,618	733,100
<b>Total current assets</b>		<b>1,154,792</b>	<b>1,334,631</b>
<b>Total assets</b>		<b>54,198,024</b>	<b>54,732,883</b>
<b>Net assets attributable to the investors</b>			
Contributions, net		17,828,573	17,871,392
Retained earnings (losses)		15,080,636	9,709,610
Translation from functional to reporting currency	5	3,325,588	8,120,766
Own credit risk reserve		215,261	898,950
<b>Total net assets attributable to the investors</b>	5 and 16	<b>36,450,058</b>	<b>36,600,718</b>
<b>Liabilities</b>			
<b>Non-current liabilities</b>			
Borrowings (Cost: 12/31/2023 - \$16,048,825; 12/31/2022 - \$16,786,421)	5, 7, 13, 14 and 17	15,630,289	15,972,269
Tenant deposits	5 and 13	309,474	342,002
Accounts payable	5, 13 and 15	91,804	134,668
<b>Total non-current liabilities</b>		<b>16,031,567</b>	<b>16,448,939</b>
<b>Current liabilities</b>			
Borrowings (Cost: 12/31/2023 - \$1,107,417; 12/31/2022 - \$1,230,848)	5, 7, 13, 14 and 17	1,107,417	1,230,848
Tenant deposits	5 and 13	89,816	67,503
Other Accounts Payable		235,966	-
Accounts payable	5, 13 and 15	283,200	384,875
<b>Total current liabilities</b>		<b>1,716,399</b>	<b>1,683,226</b>
<b>Total liabilities (excluding net assets attributable to the investors)</b>		<b>17,747,966</b>	<b>18,132,165</b>
<b>Total net liabilities and assets attributable to the investors</b>		<b>\$ 54,198,024</b>	<b>\$ 54,732,883</b>

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

## FIBRA Terrafina

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

	Note	Twelve months ended December 31, 2023	Twelve months ended December 31, 2022
Rental revenues	18 and 19	\$ 3,814,861	\$ 4,006,222
Other operating income	19	40,224	78,517
Real estate operating expenses	20	(625,114)	(667,612)
Other real estate expenses net	21	51,417	(4,686)
Fees and other expenses	22	(471,480)	(458,786)
Realized gain (loss) from disposal of investment properties	7	7,629	(324)
Loss on other accounts receivable from disposal of investment properties		(30,549)	-
Net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on investment properties	7	4,143,540	3,668,766
Net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on borrowings		377,576	1,020,806
Net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on derivative financial instruments	7	(47,790)	11,782
Foreign exchange gain		161,718	105,003
Foreign exchange loss		(163,730)	(105,922)
<b>Operating profit (loss)</b>		<b>7,258,302</b>	<b>7,653,766</b>
Finance income		30,062	8,849
Finance costs		(1,018,022)	(970,615)
<b>Finance costs - net</b>	23	<b>(987,960)</b>	<b>(961,766)</b>
Share of profit from equity accounted investments	8	413,106	103,132
<b>Profit (loss) for the period</b>		<b>6,683,448</b>	<b>6,795,132</b>
<b>Other comprehensive income:</b>			
<i>Items that can be reclassified subsequently to gain (loss) for the period</i>			
Translation gain (loss) from functional to reporting currency		(4,795,178)	(2,199,032)
<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		(683,689)	753,944
<b>Comprehensive income (loss)</b>		<b>(5,478,867)</b>	<b>(1,445,088)</b>
<b>Total comprehensive income (loss) for the period</b>		<b>\$ 1,204,581</b>	<b>\$ 5,350,044</b>
<b>Earnings per CBFÍ</b>			
Basic earnings per CBFÍ (Pesos)		\$ 8.6519	\$ 8.7164
Diluted earnings per CBFÍ (Pesos)		\$ 8.6519	\$ 8.7164

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

**FIBRA Terrafina**

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

	Note	Attributable to investors				
		Net contributions	Translation from functional to reporting currency	Own credit risk reserve	Retained earnings (losses)	Total net assets
Balance at January 1, 2022		\$ 18,650,342	\$ 10,319,798	\$ 157,219	\$ 4,089,202	\$ 33,216,561
<b>Transactions with investors</b>						
Distributions to investors	16	(321,979)	-	-	(1,186,937)	(1,508,916)
Repurchase of certificates, including transaction costs	16	(456,971)	-	-	-	(456,971)
<b>Total transactions with investors</b>		<b>(778,950)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1,186,937)</b>	<b>(1,965,887)</b>
<b>Comprehensive income</b>						
Profit for the period		-	-	-	6,795,132	6,795,132
<b>Other comprehensive income</b>						
Translation from functional to reporting currency		-	(2,199,032)	-	-	(2,199,032)
Changes in the fair value adjustment on borrowings		-	-	753,944	-	753,944
Derecognition of own credit risk reserve		-	-	(12,213)	12,213	-
<b>Total comprehensive (loss) income</b>		<b>-</b>	<b>(2,199,032)</b>	<b>741,731</b>	<b>6,807,345</b>	<b>5,350,044</b>
<b>Net assets attributable to the investors at December 31, 2022</b>		<b>\$ 17,871,392</b>	<b>\$ 8,120,766</b>	<b>\$ 898,950</b>	<b>\$ 9,709,610</b>	<b>\$ 36,600,718</b>
Balance at January 1, 2023		\$ 17,871,392	\$ 8,120,766	\$ 898,950	\$ 9,709,610	\$ 36,600,718
<b>Transactions with investors</b>						
Distributions to investors	16	(42,819)	-	-	(1,312,422)	(1,355,241)
<b>Total transactions with investors</b>		<b>(42,819)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1,312,422)</b>	<b>(1,355,241)</b>
<b>Comprehensive income</b>						
Profit for the period		-	-	-	6,683,448	6,683,448
<b>Other comprehensive income</b>						
Translation from functional to reporting currency		-	(4,795,178)	-	-	(4,795,178)
Changes from fair value adjustment on borrowings		-	-	(683,689)	-	(683,689)
<b>Total comprehensive income (loss)</b>		<b>-</b>	<b>(4,795,178)</b>	<b>(683,689)</b>	<b>6,683,448</b>	<b>1,204,581</b>
<b>Net assets attributable to the investors at December 31, 2023</b>		<b>\$ 17,828,573</b>	<b>\$ 3,325,588</b>	<b>\$ 215,261</b>	<b>\$ 15,080,636</b>	<b>\$ 36,450,058</b>

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

## FIBRA Terrafina

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

	Note	Twelve months ended December 31, 2023	Twelve months ended December 31, 2022
<b>Cash flows from operating activities:</b>			
Profit (loss) for the period		\$ 6,683,448	\$ 6,795,132
Adjustments:			
Net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on investment properties	7	(4,143,540)	(3,668,766)
Net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on borrowings	7	(377,576)	(1,020,806)
Net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on derivative financial instruments	7	47,790	(11,782)
Realized gain (loss) from disposal of investment properties		(7,629)	324
Loss on other accounts receivable from disposal of investment properties		30,549	-
Bad debt expense		8,543	8,886
Accrued interest expense		929,523	898,750
Interest income on bank accounts		(30,062)	(8,849)
Share of profit from equity accounted investments	8	(413,106)	(103,132)
(Increase) decrease in:			
Deferred rents receivable		66,779	(41,840)
Accounts receivable		(18,572)	44,156
Recoverable taxes		(94,109)	(105,854)
Value added tax refunded		-	57,796
Prepaid expenses		(8,699)	5,778
Other accounts receivable		244,653	(95,821)
Increase (decrease) in:			
Tenant deposits		(10,215)	9,015
Accounts payable		(144,539)	(94,558)
<b>Net cash generated from operating activities</b>		<b>2,763,238</b>	<b>2,668,429</b>
<b>Cash flows from investing activities:</b>			
Acquisition of investment properties		(2,969)	(14,180)
Improvements of investment properties		(1,082,341)	(1,161,905)
Advances from disposition of investment properties		235,966	-
Proceeds from disposition of investment properties		45,948	24,471
Interest income on bank accounts		30,062	8,849
Investments accounted using equity method		(1,111,726)	445,774
<b>Net cash used in investing activities</b>		<b>(1,885,060)</b>	<b>(696,991)</b>
<b>Cash flows from financing activities:</b>			
Acquisition of derivative financial instruments	13	(48,086)	(8,782)
Proceeds from borrowings	14	5,570,736	2,652,932
Principal payments on borrowings	14	(4,157,913)	(2,772,051)
Interest paid on borrowings		(935,207)	(903,136)
Restricted cash		-	(39)
Distributions to investors	16	(1,355,241)	(1,508,916)
Repurchase of certificates, including transaction costs	16	-	(456,971)
<b>Net cash used in financing activities</b>		<b>(925,711)</b>	<b>(2,996,963)</b>
Net increase (decrease) in cash and cash equivalents		(47,533)	(1,025,525)
Cash and cash equivalents at the beginning of the period		733,100	1,834,691
Exchange rate effects on cash and cash equivalents		(49,949)	(76,066)
<b>Cash and cash equivalents at the end of the period</b>		<b>\$ 635,618</b>	<b>\$ 733,100</b>

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



## FIBRA Terrafina

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

#### Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2023 and 2022

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

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

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

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

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

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

#### 2. BASIS OF PREPARATION

##### (a) Compliance statement

The enclosed consolidated financial statements have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards (“IFRS”) issued by the International Accounting Standards Board (“IASB”) and its interpretations, issued by the International Financial Reporting Interpretations Committee (“IFRIC”), applicable at December 31, 2023.

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

##### (b) Criteria and estimates

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

## FIBRA Terrafina

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

#### Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2023 and 2022

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

#### 2. BASIS OF PREPARATION (continued)

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

The Trust has applied for the first time to its annual financial statements that began on January 1, 2023, the amendment to the IAS 1 and IFRS Practice Statement 2. The amendment requires the disclosure of “material” instead of “significant” accounting policies. The management of the Trust reviewed the accounting policies and applied the changes in this modification. The Trust has no relevant changes in its accounting policies by the adoption of this change.

In addition to this modification, there are other standards and modifications that are not applicable to the Trust and therefore have no impact to these consolidated financial statements.

##### (d) New standards, modifications, and interpretations to existing standards effective after December 31, 2023 and that have not been adopted in advance

Certain new standards and interpretations have been published, which were evaluated and concluded by the management that are not applicable for the reporting period as of December 31, 2023 and have not been adopted in advance by the Trust. These standards are not expected to have a material impact on the Trust future reporting periods and in foreseeable future transactions.

#### 3. SIGNIFICANT TRANSACTIONS

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

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

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

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

On June 29, 2022, Terrafina together with its joint venture with Controladora y Parques American Industries, S.A. de C.V. ("American Industries") entered into a credit agreement with Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank for the principal amount of up to \$50 million dollars. On July 7, 2022, the first disposition was made for \$925,191 (\$45 million dollars) and, on August 22, 2022, the second disposition, for \$100,418 (\$5 million dollars) (see Note 8).

During the third quarter of 2022, Terrafina repurchased 3,471,173 CBFI's equivalent to \$97,515 (including transaction costs), according to the CBFI's repurchase program announced in 2018, which will be subsequently canceled in the following twelve months (see Note 16).

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

On December 23, 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 margin on the BBVA RCF (see note 14).

# FIBRA Terrafina

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

### Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2023 and 2022

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

#### 3. SIGNIFICANT TRANSACTIONS (continued)

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

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

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

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 the capital recycling strategy.

On July 12, 2023, the Trust refinanced the sustainability-linked credit line BBVA Term Loan and BBVA RCF through a new sustainable unsecured syndicated credit line of \$500 million Dollars composed of two tranches: (i) US\$200 million Term Loan ("New BBVA Term Loan") and (ii) US\$300 million Revolving Credit Facility ("New BBVA RCF") with BBVA as sole lead arranger and other financial institutions. The new credit line includes the following terms: (1) it is sustainability-linked with a Key Performance Indicators ("KPI") to the Green Building Certifications, (2) up to 5 basis points increase (premium) or decrease (discount) to the applicable margin if the Trust complies with the KPI, (3) principal payment at the maturity (see Note 14).

On July 17, 2023, Terrafina made a disposition of \$3,378,100 (\$200 million dollars) and another of \$979,649 (\$58 million dollars) from the new credit line New BBVA Term Loan and New BBVA RCF, respectively, and used the proceeds to prepay and fully liquidate the previous credit line, BBVA Term Loan and BBVA RCF, of \$3,124,743 (\$185 million dollars) and \$776,963 (\$46 million dollars), respectively.

On July 28, 2023, Terrafina made a disposition for \$962,302 (\$57 million dollars) of the New BBVA RCF revolving credit facility (see Note 14).

During August 2023, Terrafina, through its joint venture partner Monarch Member LLC ("Monarch Member"), acquired two Class A industrial portfolios located in Tijuana and the State of Mexico for \$3,644,628 (\$217 million Dollars) (see Note 8).

On September 21, 2023, Terrafina prepaid \$256,207 (\$15 million dollars) of the New BBVA RCF revolving credit facility (see Note 14).

On December 20, 2023, Terrafina renewed the one-year unsecured promissory note for a total amount of \$50 million dollars with BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México ("BBVA"). The cost of the \$50 million was SOFR plus a margin of 95 basis points, which represents 55 basis points less than the current margin of the New BBVA RCF revolving credit facility (see Note 14).

On December 21, 2023, Terrafina, through its joint venture with Monarch Member LLC ("Monarch Member"), acquired a Class A industrial property, located in Monterrey for \$883,405 (\$52 million dollars) (see Note 8).

#### 4. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES

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

##### A. CONSOLIDATION BASIS

These consolidated financial statements include net assets and results of operations of the entities listed below controlled by Terrafina as of December 31, 2023 and 2022. All significant intercompany balances and transactions have been eliminated from the consolidated financial statements.

## FIBRA Terrafina

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

#### Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2023 and 2022

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

#### 4. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

##### A. CONSOLIDATION BASIS (continued)

###### Subsidiaries

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

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

As of December 31, 2023 and 2022, the Trust has 100% interest participation in all the subsidiaries mentioned below:

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

- Trust F/307939

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

- Trust F/2609

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

- Trust F/128
- Trust F/129
- Trust F/824
- Trust F/666
- Trust F/2171 <sup>(1)</sup>
- Trust F/2989
- Trust F/2991
- Trust F/2996
- Trust F/3275
- Trust F/3276
- Trust F/3277
- Trust F/3457 <sup>(2)</sup>
- Trust F/3458 <sup>(2)</sup>
- Trust F/3459
- Trust F/1411
- Trust F/1412

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

- Trust F/3186
- Trust F/3230
- Trust F/3231
- Trust F/3232
- Trust F/3233
- Trust F/3234 <sup>(3)</sup>
- Trust F/3235

## FIBRA Terrafina

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

#### Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2023 and 2022

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

#### 4. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

##### A. CONSOLIDATION BASIS (continued)

- Trust F/3236
- Trust F/4581 <sup>(4)</sup>
- Trust F/4582
- Trust F/4583

<sup>(1)</sup> Trust liquidated on November 4, 2022

<sup>(2)</sup> Trust liquidated on June 29, 2023

<sup>(3)</sup> Trust liquidated on September 28, 2023

<sup>(4)</sup> Trust liquidated on September 4, 2023

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

##### B. INVESTMENTS IN JOINT VENTURES

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

As of December 31, 2023 and 2022, the Trust’s interest participation in joint ventures is 50% for both periods.

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

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

- Trust F/2717
- Trust F/3485

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

- Trust F/3927<sup>(5)</sup>
- Trust F/4090<sup>(6)</sup>

<sup>(5)</sup> Trust created on July 18, 2022

<sup>(6)</sup> Trust created on May 8, 2023

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

- Trust F/5456<sup>(7)</sup>

<sup>(7)</sup> Trust created on June 2, 2023

# FIBRA Terrafina

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

### Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2023 and 2022

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

#### 4. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

##### C. FOREIGN CURRENCY TRANSLATION

###### a. Functional and reporting currency

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

###### b. Transactions and balances in foreign currency

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

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

###### c. Conversion from functional currency to reporting currency

The Trust’s consolidated financial statements as of December 31, 2023 and 2022 were translated as follows:

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

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

Reporting period	Year-end rate	Average rate (*)
<b>December 31, 2023 USD/MXN</b>	<b>16.8935</b>	<b>17.7512</b>
<b>December 31, 2022 USD/MXN</b>	<b>19.3615</b>	<b>20.1287</b>

(\*) For the years from January 1 to December 31, 2023 and 2022.

##### D. LEASES

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

## FIBRA Terrafina

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

#### Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2023 and 2022

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

#### 4. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

##### D. LEASES (continued)

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

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

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

##### E. INVESTMENT PROPERTIES

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

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

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

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

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

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

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

# FIBRA Terrafina

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

### Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2023 and 2022

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

#### 4. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

##### E. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

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

Changes in fair value are recorded as net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on investment properties in the consolidated statement of income and other comprehensive income.

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

Gains or losses from sales or dispositions of investment properties are recorded as realized gain (loss) from disposal of investment properties in the consolidated statement of income and other comprehensive income.

##### F. CASH AND CASH EQUIVALENTS

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

##### G. RESTRICTED CASH

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

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

##### H. FINANCIAL INSTRUMENTS

###### a. Recognition, initial measurement and derecognition of financial instruments

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

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

###### Classification and initial measurement of financial assets

All financial assets are measured initially at their fair value.

Financial assets are classified in the following categories:

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



## FIBRA Terrafina

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

#### Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2023 and 2022

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

#### 4. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

##### H. FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

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

The above classification is determined by:

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

All income related to financial assets are recognized in the consolidated statements of comprehensive income.

##### b. Subsequent measurement of financial assets

###### Financial assets at amortized cost

Financial assets are measured at amortized cost if the following conditions are met (and are not designated at VRCCR):

- The financial asset is held within a business model which objective is to collect the contractual cash flows.
- The contractual terms of the financial assets give rise to cash flows that are solely payments of principal and interest.

After the initial recognition, these are measured at amortized cost using the effective interest method. The discount is omitted when the effect is not material. Cash and cash equivalents and accounts receivable are included in this category of financial instruments.

###### Impairment of accounts receivable and other accounts receivable

The Trust uses a simplified approach to book the accounts receivable and recognizes the estimated impairment as credit losses expected in the lifetime of the instrument. These are the expected deficits in the contractual cash flows, considering the potential default at any time during the life of the financial instrument. When calculating, the Trust uses its historical experience, external indicators and future information to calculate expected credit losses using a provision matrix.

Trust assesses the impairment of accounts receivable on a collective basis, since they have shared credit risk characteristics that have been grouped based on days past due (see Note 12).

##### c. Classification and measurement of financial liabilities

Financial liabilities are measured initially at their fair value.

Subsequently, they are measured at amortized cost using the effective interest method. Tenant deposits and accounts payable are included as financial liabilities. Accounts payable are liquidated within a period of 60 days. These are included in current liabilities, except when their maturities are greater than 12 months after the closing date of the year, in which case they are classified as non-current liabilities.

Borrowings are subsequently measured at fair value (FVTPL) and recognized in net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on borrowings. Borrowings include one bond as of December 31, 2023.

## FIBRA Terrafina

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

#### Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2023 and 2022

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

#### 4. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

##### H. FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

For most loans, the fair values are equal to their cost basis, since the interest rates are very close to current market; however, there is a significant difference in the bonds, whose rates are related to changes in their own credit risk, these effects are recognized as a reserve in the consolidated statements of changes in net assets and, changes in the reserve, are recognized in other comprehensive income (FVOCI). The own credit risk reserve is derecognized when the bonds are liquidated, and the derecognition effect is reclassified to retained earnings.

Since the Trust manages and evaluates performance based on fair value in accordance with its investment strategy (Investment Properties), the use of the fair value option to measure borrowings is a practice that is consistent with the risk management and investment strategy of the Trust.

All charges related to interest and changes in the fair value of financial liabilities are recognized in statements of income and other comprehensive income.

##### d. Derivative financial instruments

Derivative financial instruments are accounted at fair value through profit or loss (FVTPL), except for derivatives designated as hedging instruments in cash flow hedging relationships, which require a specific accounting treatment. During the reporting periods, the Trust has not made any designation as a hedge relationship.

All derivative financial instruments are recognized and subsequently measured at fair value, the changes in fair value are recognized as net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on derivative financial instruments in the consolidated statement of income and other comprehensive income.

##### I. BORROWING COSTS

Borrowing costs that are directly attributable to the acquisition, or construction of a qualifying asset are capitalized during the period that is required to complete and prepare the asset for its intended use or sale. Qualifying assets are assets that necessarily take a substantial period to be ready for their intended use or sale. Other borrowing costs are expensed in the period in which they are incurred.

##### J. TENANT DEPOSITS

Tenant deposits are recognized when received in accordance with the relevant lease terms and they are retained by the Trust until the lease expiration under certain circumstances established in the respective lease agreements.

According to IFRS 9, these items are recognized as financial liabilities with initial recognition at fair value, and subsequently at amortized cost.

##### K. REVENUE RECOGNITION

Lease agreements include lease revenues, variable revenues from insurance and property taxes. Lease revenues are recognized on a straight-line basis over the lease term as described in the leases policy previously mentioned.

The non-leasing components are recognized in accordance with IFRS 15. To determine the recognition of these revenues, the Trust follows a 5-step process:

1. Identifying the customer
2. Identifying performance obligations
3. Determining the transaction price
4. Allocating the transaction price to separate performance obligations

## FIBRA Terrafina

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

#### Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2023 and 2022

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

#### 4. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

##### K. REVENUE RECOGNITION (continued)

##### 5. Recognizing revenue as the performance obligations are fulfilled

Revenues are recognized at a specific time or over time, when the Trust fulfills performance obligations by transferring the promised goods or services to its customers. In the case of revenues from non-lease components, being the maintenance income, the main revenue related to this concept, the Trust satisfies the performance obligation as customers receive the corresponding services during the term of the contract, therefore the revenue is recognized over time. The transaction price for revenue from non-lease components is identified in each of the contracts and corresponds to the market sale prices, and they do not include variable payments, financing or any other.

The Trust obtains other income that mainly includes reimbursable costs such as water supply, electricity, which are billed to the tenants. The Trust recognizes this revenue as an agent, so the income, if any, corresponds to the differential between the expense incurred by the client and the amount invoiced for this concept by the Trust and is presented in the consolidated statement of income as other operating income.

##### L. FEES AND OTHER EXPENSES

Fees and other expenses include legal fees, accounting fees, audit fees and other professional fees. They are recognized in the consolidated statement of income and comprehensive income in the period in which they are incurred (on an accruals basis).

##### M. TAXATION

The Trust's intention is to operate in a manner enabling it to maintain its tax status as a Real Estate Investment Trust or FIBRA. The Trust will not be subjected to Income Tax ("ISR") to the extent that it distributes taxable income to its shareholders and complies with certain other requirements. The Trust meets the requirements of the LISR for the FIBRAS. Based on this, income tax provision is not accrued in the accompanying consolidated financial statements.

Recoverable taxes include recoverable income tax withholdings ("ISR") and value added taxes ("VAT") paid to suppliers of goods and services and declared to the tax authority periodically in compliance with applicable law. The current VAT rate throughout the national territory is 16%, with limited number of exceptions.

##### N. NET ASSETS

The net assets comprise: (i) the CBFI's, that are classified as net contributions and recognized at the fair value based on the consideration received (issuance proceeds) by Terrafina, the transaction costs arising from the issuance of CBFI's attributable to investors, that are recognized in net assets as a reduction in the proceeds from CBFI's related to such costs; (ii) the own credit risk reserve, described previously in section H; and (iii) the retained earnings (losses).

All cash distributions reduce the net assets and will be made at the sole discretion of the Technical Committee based on the results of the Trust's operations, the economic situation of the Trust and other factors considered as relevant by the Technical Committee.

Any consideration paid in the purchase of CBFIs issued by the Trust, including costs directly attributable to such acquisition, is recognized as a decrease in net assets until the CBFIs are canceled or reissued.

##### O. CONSOLIDATED STATEMENTS OF RESULTS AND OTHER COMPREHENSIVE RESULTS

The Trust elected to present the statement of income and other comprehensive income in a single financial statement. Costs and expenses were classified according to their function and not to their nature as this presentation is considered to provide more relevance and value to the users of these consolidated financial statements.

# FIBRA Terrafina

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

### Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2023 and 2022

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

#### 4. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

##### P. EARNINGS PER CBFI

The result or earnings by basic CBFI is calculated by dividing the Trust's profits attributable to CBFI holders by the weighted average number of CBFI's circulating during the financial period.

The basic and diluted earnings per CBFI are as follows:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Basic and diluted earnings per CBFI (Pesos)	\$ 8.65	\$ 8.72
Profit for the period	6,683,448	6,795,132
Weighted average number of CBFI's	772,480,755	779,577,763

##### Q. ASSET ACQUISITION CLASSIFIED AS INVESTMENT PROPERTIES

It is necessary to carry out an in-depth analysis and determine whether, an acquisition of investment properties should be reflected in accounting as the acquisition of an asset or group of assets or, as the case may be, a business combination in accordance with IFRS 3 Business Combinations ("IFRS 3"). According to the analysis carried out by the management of the Trust, it determined to account the acquisitions of the investment properties as an asset acquisition.

Management determines the acquisitions did not meet the definition of a Business as required under IFRS 3 in order to qualify for business combination treatment since no substantive business processes, employees or operational systems from the sellers were retained by the Terrafina to be able to operate the Property Investments after the acquisition was executed.

#### 5. FINANCIAL RISK MANAGEMENT

The Trust's activities expose it to a variety of financial risks: market risk (including foreign exchange risk, price risk, cash flow risk and interest rate risk), credit risk, liquidity risk, financial risk, fair value estimation and net assets management risk. There are no changes to the risk management policies during the period ended December 31, 2023 and 2022.

##### a. Market risk

###### *Foreign exchange risk*

The Trust is exposed to foreign exchange risk arising from different currency exposures considering the functional currency used in its operations, primarily with respect to Investment Properties, leasing agreements and borrowings, which are mostly denominated in Dollar. Foreign exchange risk also arises from services provided by foreign vendors.

The Trust has not contracted hedging instruments to offset the effect of currency rate changes, mainly because its investments and revenues are denominated in Dollar.

The effect on net assets resulting from converting Dollar denominated assets and liabilities to Mexican Pesos for the periods ended December 31, 2023 and 2022 were as follows:

	<u>December 31, 2023</u>	<u>December 31, 2022</u>
Translation from functional to reporting currency	\$ 3,325,588	\$ 8,120,766

## FIBRA Terrafina

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

#### Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2023 and 2022

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

#### 5. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (continued)

##### a. Market risk (continued)

A sensitivity analysis prepared by management illustrates how changes in the currency rates affect the net assets in Mexican Pesos at December 31, 2023 and 2022 as a result of the conversion of functional currency to reporting currency, is shown as follows:

Sensitivity analysis	<u>10% (+) (-)</u> <u>December 31, 2023</u>	<u>10% (+) (-)</u> <u>December 31, 2022</u>
Exchange rate of mexican peso	16.8935	19.3615
Weakening of mexican peso	18.5829	21.2977
Strengthening of mexican peso	15.2042	17.4254
Net assets attributable to the investors	\$ 36,450,058	\$ 36,600,718
Adjusted Net Assets attributable to the investors (weakness)	40,095,171	40,260,790
Adjusted Net Assets attributable to the investors (strength)	32,805,160	32,940,646

##### *Price risk*

The Trust is exposed to Investment Properties price and market rental risks. The Trust uses local knowledge and experience plus local property managers to minimize these risks (see Note 7a).

The future rental income was estimated depending on the location, type and quality of the properties, and taking into account market data and projections at the valuation date. If the market rents used in the discounted cash flow analysis were to increase or decrease by 10%, the carrying amount of Investment Properties would be an estimated \$381 million lower or higher, respectively.

Considering the investment property with the lowest capitalization rate and the investment property with the highest capitalization rate in Terrafina's portfolio, if these rates increase or decrease 50 basis points, their carrying amount would be an estimated 2% to 4% lower or 2% to 5% higher for these investment properties, respectively. Considering the investment property with the lowest discount rate and the investment property with the highest discount rate, if those rates increase or decrease 50 basis points, their carrying amount would be an estimated 3% to 4% lower or higher for these investment properties, respectively.

##### *Cash flow and interest rate risk*

As the Trust has no significant interest-bearing assets, its income and operating cash flows are substantially independent from changes in market interest rates except for items related to its borrowings. Borrowings issued at variable rates expose the Trust to interest rate risk. The Trust's exposure to risk due to changes in interest rates is mostly related to the long-term loans contracted by them. The Trust manages its interest rate risk through a combination of fixed rate and variable rate loans. In general, short-term loans can be subject to a floating rate, while longer-term loans are usually subject to a fixed rate. The risk of changes in the variable interest rate related to the loans payable is reduced by using derivative financial instruments.

As of December 31, 2023, and 2022, 64.2% and 69.7% of the borrowings are contracted at fixed interest rate and the remaining at variable interest rate, respectively. All borrowings are denominated in Dollar.

In order to cover this risk, the Trust held derivative financial instruments (see Note 11).

## FIBRA Terrafina

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

#### Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2023 and 2022

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

#### 5. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (continued)

##### a. Market risk (continued)

The Trust's exposure to changes in interest rates and the contractual revaluation at the end of the reporting period are shown below:

	December 31, 2023	% total borrowings	December 31, 2022	% total borrowings
Borrowings at variable rates	\$ 5,986,860	36%	\$ 5,216,132	30%
Borrowings at fixed rates – maturity date:				
Less than 1 year	188,607	1%	-	0%
1 – 2 years	-	0%	-	0%
More than 2 years	10,562,239	63%	11,986,985	70%
	<b>\$ 16,737,706</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 17,203,117</b>	<b>100%</b>

##### *Risk of instruments used*

The notional amount of the derivative financial instruments contracted by the Trust, plus the amount of principal indexed at a fixed rate, amounts to approximately 97% and 82% of the unpaid balance of the borrowings as of December 31, 2023, and 2022, respectively. For 2023 and 2022, the strike price of the interest rate cap was 4.5% and 3%, respectively; and the borrowings at variable interest rate are approximately 83 basis point above the reference rate (3 months SOFR).

Derivative financial instruments require the liquidation of the net interest receivable or payable every 90 days. The settlement dates coincide with the dates when interest is paid on the underlying debt.

##### *LIBOR Rate Discontinuation*

In July 2017, the UK's Financial Conduct Authority (the "FCA") (the authority that regulates LIBOR) announced its intention to stop requiring banks to submit fees for the calculation of LIBOR after 2021. The FCA subsequently announced on March 5, 2021, that the publication of LIBOR would cease for one-week and two-month USD LIBOR immediately after December 31, 2021, and the remaining USD LIBOR immediately after June 30, 2023. During 2023, the Trust contracted a new sustainability-linked credit line to use an alternative rate (SFOR) and prepaid the LIBOR-based borrowings. The transition to SOFR on the Trust's interest expense did not have material impact in these consolidated financial statements.

##### b. Credit risk

The Trust has no significant concentrations of credit risk. Policies have been implemented to ensure that rental agreements are made with customers with an adequate credit history. To reduce such risk, the Trust has security deposits or bonds. Cash transactions are limited to high-credit-quality financial institutions, these institutions are selected taking into account certain corporate criteria and are monitored every quarter. The Trust aims at limiting the amount of credit exposure to any financial institution. In addition, the Trust covers its credit risk through detailed analysis of clients with whom it has entered into lease agreements focusing on triple "A" customers, which ensure the return on investment.

Accounts receivable are written off when there is no reasonable expectation of recovery, which include, among others, that the client does not suggest a payment plan and the impossibility of making contractual payments.

## FIBRA Terrafina

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

#### Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2023 and 2022

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

#### 5. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (continued)

##### c. Liquidity risk

Liquidity risk is managed by maintaining sufficient cash and cash equivalents, availability of funding through an adequate amount of committed credit facilities and the ability to close out or settle market positions.

In the normal course of business, the Trust enters into loan agreements with certain lenders to finance its real estate investment transactions. Unfavorable economic conditions could increase borrowing-related costs, limit access to the capital markets or result in a decision by lenders to not extend credit to the Trust.

There is no guarantee that the Trust's loan arrangements or ability to obtain leverage will continue to be available, or if available, will be available on terms and conditions acceptable to the Trust. Further, these loan agreements include, among other conditions, events of default and various covenants and representations. As of December 31, 2023, and December 31 2022, the Trust had no past due/callable loans.

A decline in market value of the Trust's assets may also have adverse consequences in instances where the Trust borrowed money based on the fair value of specific assets. A decrease in fair value of such assets may result in the lender requiring the Trust to post additional securities or otherwise repay the loans.

In the event the Trust's current portfolio and investment obligations are not refinanced or extended when they become due and/or the Trust is required to repay such borrowings and obligations, management anticipates that operating cash flow, investor's contributions, new debt refinancing, and real estate investment sales will provide the repayment of these obligations.

If the Trust is required to sell investments quickly in order to meet such obligations and commitments, the Trust may realize a value considerably lower than the value at which it previously recorded those investments.

The following table shows the analysis of liabilities, presented for the periods between the date of the consolidated statement of financial position and their maturity date. Amounts shown in the following table correspond to non-discounted cash flows, including interests.

	December 31, 2023					
	3 months	1 year	1-2 years	2-7 years	Total contractual cash flows	Book value
Borrowings	\$ 262,742	\$ 844,675	\$ -	\$ 16,048,825	\$ 17,156,242	\$ 16,737,706
Tenant deposits	30,694	59,122	67,333	242,141	399,290	399,290
Accounts payable	-	283,200	-	91,804	375,004	375,004
Other Accounts payable	235,966	-	-	-	235,966	235,966
<b>Total</b>	<b>\$ 529,402</b>	<b>\$ 1,186,997</b>	<b>\$ 67,333</b>	<b>\$ 16,382,770</b>	<b>\$ 18,166,502</b>	<b>\$ 17,747,966</b>

	December 31, 2022					
	3 months	1 year	1-2 years	2-7 years	Total contractual cash flows	Book value
Borrowings	\$ 262,773	\$ 968,075	\$ -	\$ 16,786,419	\$ 18,017,267	\$ 17,203,117
Tenant deposits	29,971	37,532	91,704	250,298	409,505	409,505
Accounts payable	-	384,875	-	134,668	519,543	519,543
<b>Total</b>	<b>\$ 292,744</b>	<b>\$ 1,390,482</b>	<b>\$ 91,704</b>	<b>\$ 17,171,385</b>	<b>\$ 18,946,315</b>	<b>\$ 18,132,165</b>

As of December 31, 2023 and 2022, Borrowings include interest payable of \$262,742 and \$262,773, respectively.

# FIBRA Terrafina

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

### Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2023 and 2022

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

#### 5. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (continued)

##### d. Net assets risk

The Trust defines the managed contributions as the Trust's total net assets. The Trust's objectives when managing net assets are:

- Safeguarding the Trust's ability to continue as a going concern, so that it can continue carrying out multiple investments in exchange for returns from capital appreciation, investment income (such as “rental income”, “dividends” or “interest”), or both.
- Providing an adequate return to investors based on the level of undertaken risk.
- Ensuring the necessary financial resources to allow the Trust to invest in areas that may deliver future benefits.
- Maintaining enough financial resources to mitigate risks and unforeseen events.

Management reviews on a quarterly basis if the Trust complies with the covenants related to current borrowings.

##### e. Risk related to Environmental, Social and Governance (ESG)

Investment properties could be physically affected by extreme weather events and natural disasters, which may impact the operations and cause a negative effect on the Trust's financial condition and results. The main risks include events derived from extreme climate changes such as: heat waves, water stress, fires, and floods. These events can generate damage to the infrastructure that could result in a temporary closure, partial or total loss of the property, causing impacts on the operation of the tenants and financial losses for the business due to the costs of repairs.

The Trust has insurance policies with comprehensive insurance coverage in investment property, casualty and business interruption for all properties that could be affected by natural disasters, accidents and other similar events. These climate changes effects, even if anticipated, could have a material impact on the Trust's cash flows, performance and future financial condition. As of December 31, 2023, no material impacts derived from these risks have been identified that should be added to the assumptions already used in the preparation of the Trust's consolidated financial statements.

#### 6. CRITICAL ACCOUNTING ESTIMATES AND ASSUMPTIONS

Management prepares estimates and assumptions based on historical experience adjusted for current market conditions and other factors. Actual results could differ from those estimates and assumptions.

##### Estimate of fair value of Investment Properties

The best evidence of fair value is current prices in an active market for similar Investment Properties. Management determines the fair value of Investment Properties based on appraisal reports prepared by independent third-party real estate appraisers in accordance with international valuation standards based on comparable prices in the local market or of net cash inflows to present value using a discounted cash flow method. Valuations are made based on estimated future cash flows supported by the term of existing leases or other contracts and current market leases of similar properties in similar locations and conditions, related property operating expenses and discount rates that reflect market assessments on the uncertainty in the amount and timing of cash flows (see Note 7a for further details on assumptions).

##### Fair value of derivative financial instruments and other financial instruments

The fair value of derivative financial instruments that are not traded in an active market (for example, over-the-counter derivatives) is determined by using valuation techniques. The Trust determines the fair value of derivatives and other financial instruments based on valuations prepared by a third party (see Note 7d for further details on assumptions).



## FIBRA Terrafina

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

#### Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2023 and 2022

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

#### 6. CRITICAL ACCOUNTING ESTIMATES AND ASSUMPTIONS

##### Fair value of borrowings

The fair value of borrowings is determined by using valuation techniques. The Trust determines the fair value of borrowings based on valuations prepared by a third party. The Trust has been using generally accepted valuation methods (see Note 7c for further details on assumptions).

#### 7. FAIR VALUE MEASUREMENTS

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

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

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

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

##### **a. Investment Properties**

In general terms, the fair value estimations are provided by independent real estate appraisers (members of the Appraisal Institute or an equivalent organization) on a quarterly basis for the operating properties. Acquisitions are carried at purchase price and valued within a reasonable amount of time following the acquisition (typically within 3 months). The Chief Real Estate Appraiser of PGIM, Inc., an affiliated company of the Advisor and the Manager, is responsible for ensuring that the valuation process provides independent and reasonable property fair value estimates.

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

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 projections of rental income and expense, discount rates and capitalization rates.

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

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

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

## FIBRA Terrafina

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

#### Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2023 and 2022

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

#### 7. FAIR VALUE MEASUREMENTS (continued)

##### a. Investment Properties (continued)

Most significant unobservable inputs:

- Discount rate: The internal yield rate (“internal rate of return” or “IRR”) is the single rate that discounts all future assets benefits to net present value. The discount rate as of December 31, 2023 and 2022, was 9.50% (ranges between 8.00% and 12.75%) and 9.57% (ranges between 8.00% and 13.00%), respectively.
- Market yield growth rate: Based on information gathered from surveys, as well as market experience and management’s projections. Market yield growth as of December 31, 2023 and 2022 ranges between 1% and 3% for both years.
- Vacancy and collection loss assumptions: This is a function of the interrelationship between absorption, lease expiration, renewal probability, and estimated downtime between leases and a collection loss factor based on the relative stability and credit of the subject’s tenant base. Vacancy assumption used by the Trust’s management as of December 31, 2023 and 2022 was between 2% and 5% for both years, and collection loss of 1% for both years.

It is probable that significant increases (decreases) in the discount rate, vacancy and collection loss assumptions would result in a significantly lower (higher) fair value measurement. However, an increase (decrease) in the market yield growth would result in a higher (lower) fair value measurement.

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

##### b. Investments under the equity method of accounting

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

##### c. Borrowings

Valuation process for borrowings:

The valuations of the borrowings for financial reporting purposes, including Level 2 fair values, are prepared by an independent third party and they are based on discounted cash flows. Discussions of valuation processes and results are held between the Chief Real Estate Appraiser and the third-party appraiser at least once per year.

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

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

The discount rate resulting from adding to the reference rate the credit risk of comparable debts, as of December 31, 2023, and 2022, ranges between 3.75% and 8.77%, and 4.75% and 7.25%, respectively.

## FIBRA Terrafina

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

#### Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2023 and 2022

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

#### 7. FAIR VALUE MEASUREMENTS (continued)

##### c. Borrowings (continued)

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

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

##### d. Derivative financial instruments

The Trust has derivative financial instruments to cover the potential impacts of fluctuations in interest rates on the borrowings described in Note 14. The derivatives include interest rate Caps and states that if the SOFR rate is higher than the strike price, the counterparty will pay to the Trust an amount equal to the difference between the strike price and the SOFR rate. These derivative financial instruments are handled over the counter ("OTC") and are classified at Level 2 of the fair value hierarchy.

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

##### Fair Value Measurements at December 31, 2023

	Cost	Amounts measured at fair value	Level 1	Level 2	Level 3
<b>Assets:</b>					
Investment properties	\$ 43,680,371	\$ 50,732,940	\$ -	\$ -	\$ 50,732,940
Investment accounted using equity method	1,270,945	2,010,024	-	-	2,010,024
Derivative financial instruments	48,086	28,874	-	28,874	-
<b>Total assets</b>	<b>\$ 44,999,402</b>	<b>\$ 52,771,838</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 28,874</b>	<b>\$ 52,742,964</b>
<b>Liabilities:</b>					
Borrowings	\$ 17,156,242	\$ 16,737,706	\$ -	\$ 16,737,706	\$ -
<b>Total liabilities</b>	<b>\$ 17,156,242</b>	<b>\$ 16,737,706</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 16,737,706</b>	<b>\$ -</b>

##### Fair Value Measurements at December 31, 2022

	Cost	Amounts measured at fair value	Level 1	Level 2	Level 3
<b>Assets:</b>					
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	-
<b>Total assets</b>	<b>\$ 42,891,479</b>	<b>\$ 52,976,186</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 25,139</b>	<b>\$ 52,951,047</b>
<b>Liabilities:</b>					
Borrowings	\$ 18,017,269	\$ 17,203,117	\$ -	\$ 17,203,117	\$ -
<b>Total liabilities</b>	<b>\$ 18,017,269</b>	<b>\$ 17,203,117</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 17,203,117</b>	<b>\$ -</b>

## FIBRA Terrafina

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

#### Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2023 and 2022

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

#### 7. FAIR VALUE MEASUREMENTS (continued)

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

	<u>Fair value measurements using significant unobservable inputs</u>						
	<u>(Level 3)</u>						
	Beginning balance	Realized and	Currency	Acquisitions and	Dispositions	Ending balance	Unrealized gain
	01/01/2023	unrealized net	translation	improvements of		12/31/2023	(loss) for the period
		gain (loss)		investment			for investmesntes still
				properties			held at
							12/31/2023
<b>Assets:</b>							
Investment properties	\$ 52,411,408	\$ 4,250,975	\$ (6,846,544)	\$ 974,981	\$ (57,880)	\$ 50,732,940	\$ 4,143,540
Investment accounted using equity method	539,639	413,106	(83,168)	1,236,366	(95,919)	2,010,024	400,332
<b>Total assets</b>	<b>\$ 52,951,047</b>	<b>\$ 4,664,081</b>	<b>\$ (6,929,712)</b>	<b>\$ 2,211,347</b>	<b>\$ (153,799)</b>	<b>\$ 52,742,964</b>	<b>\$ 4,543,872</b>

	<u>Fair value measurements using significant unobservable inputs</u>						
	<u>(Level 3)</u>						
	Beginning balance	Realized and	Currency	Acquisitions and	Dispositions	Ending balance	Unrealized gain
	01/01/2022	unrealized net	translation	improvements of		12/31/2022	(loss) for the period
		gain (loss)		investment			for investmesntes still
				properties			held at
							12/31/2022
<b>Assets:</b>							
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
<b>Total assets</b>	<b>\$ 51,701,791</b>	<b>\$ 3,809,327</b>	<b>\$ (3,234,298)</b>	<b>\$ 1,260,187</b>	<b>\$ (585,960)</b>	<b>\$ 52,951,047</b>	<b>\$ 3,726,786</b>

Investments accounted using equity method are considered in the measurements at fair value using unobservable inputs due to the investment properties held in the joint ventures.

As of December 31, 2023 and 2022, there were no transfers between the hierarchy levels, neither from level 3 to other levels, nor from other levels to level 3.

#### 8. INVESTMENTS ACCOUNTED USING EQUITY METHOD

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

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

On December 7, 2022, Terrafina signed a joint venture agreement with Monarch Member to invest through the Trust F/3927 (“Sidecar”) in the acquisition, development and leasing of commercial properties in Mexico. Terrafina is entitled to receive an incentive fee once the performance returns on the investments have been met, in accordance with the provisions of the beneficiary agreement, and it is paid until the liquidation of such investments. Terrafina recognizes the incentive fee as if the investments were realized at the fair value at the date of this financial statements. For the period ended December 31, 2023, the accrued incentive fee was \$15,791 and was recognized in the statement of income and other comprehensive income.

As of December 31, 2023, and 2022, the Trust had a 50% interest participation in the joint venture agreements signed with American Industries, Avante and Monarch Member for both years.

# FIBRA Terrafina

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

### Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2023 and 2022

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

#### 8. INVESTMENTS ACCOUNTED USING EQUITY METHOD (continued)

The tables below present a reconciliation of the ending balances at December 31, 2023 and December 31, 2022:

	December 31, 2023				December 31, 2022			
	Fid. 2717	Fid. 3485	Fid. 3927	Total	Fid. 2717	Fid. 3485	Fid. 3927	Total
Beginning Balance	\$ 288,442	\$ 250,861	\$ 336	\$ 539,639	\$ 751,312	\$ 138,429	\$ -	\$ 889,741
Contributions (distributions)	(11,463)	123,710	1,028,199	1,140,446	(529,822)	102,357	346	(427,119)
Share of profit from equity accounted investments	102,092	44,634	266,380	413,106	85,755	17,382	(5)	103,132
Currency translation	(39,070)	(39,669)	(4,428)	(83,167)	(18,803)	(7,307)	(5)	(26,115)
<b>Ending balance</b>	<b>\$ 340,001</b>	<b>\$ 379,536</b>	<b>\$ 1,290,487</b>	<b>\$ 2,010,024</b>	<b>\$ 288,442</b>	<b>\$ 250,861</b>	<b>\$ 336</b>	<b>\$ 539,639</b>

The following information summarizes financial data and principal activities of the Trust's unconsolidated joint ventures:

Condensed financial position	December 31, 2023				December 31, 2022			
	Fid. 2717	Fid. 3485	Fid. 3927	Total	Fid. 2717	Fid. 3485	Fid. 3927	Total
<b>Assets</b>								
Cash and cash equivalents	\$ 36,941	\$ 4,815	\$ 37,707	\$ 79,463	\$ 23,898	\$ 17	\$ -	\$ 23,915
Accounts receivables	2,062	4,844	12,105	19,011	8,806	5,183	-	13,989
Deferred rents receivable	15,385	2,159	3,300	20,844	18,138	2,645	-	20,783
Derivative financial instruments	14,048	-	40,406	54,454	-	-	-	-
Other assets and advances for acquisition	788	53,920	857,329	912,037	29,258	21,231	1,241	51,730
<b>Total assets - current</b>	<b>69,224</b>	<b>65,738</b>	<b>950,847</b>	<b>1,085,809</b>	<b>80,100</b>	<b>29,076</b>	<b>1,241</b>	<b>110,417</b>
Investments properties	1,479,533	837,574	5,390,716	7,707,823	1,492,384	485,393	-	1,977,777
<b>Total assets - non current</b>	<b>1,479,533</b>	<b>837,574</b>	<b>5,390,716</b>	<b>7,707,823</b>	<b>1,492,384</b>	<b>485,393</b>	<b>-</b>	<b>1,977,777</b>
<b>Total assets</b>	<b>1,548,757</b>	<b>903,312</b>	<b>6,341,563</b>	<b>8,793,632</b>	<b>1,572,484</b>	<b>514,469</b>	<b>1,241</b>	<b>2,088,194</b>
<b>Liabilities</b>								
Borrowings	854,630	121,633	3,364,514	4,340,777	966,865	-	-	966,865
Accounts payable	6,009	13,577	344,782	364,368	18,741	9,288	568	28,597
<b>Total liabilities - current</b>	<b>860,639</b>	<b>135,210</b>	<b>3,709,296</b>	<b>4,705,145</b>	<b>985,606</b>	<b>9,288</b>	<b>568</b>	<b>995,462</b>
Tenant deposits	8,116	9,030	51,294	68,440	9,997	3,457	-	13,454
<b>Total liabilities - non current</b>	<b>8,116</b>	<b>9,030</b>	<b>51,294</b>	<b>68,440</b>	<b>9,997</b>	<b>3,457</b>	<b>-</b>	<b>13,454</b>
<b>Total liabilities</b>	<b>868,755</b>	<b>144,240</b>	<b>3,760,590</b>	<b>4,773,585</b>	<b>995,603</b>	<b>12,745</b>	<b>568</b>	<b>1,008,916</b>
<b>Net assets</b>	<b>\$ 680,002</b>	<b>\$ 759,072</b>	<b>\$ 2,580,973</b>	<b>\$ 4,020,047</b>	<b>\$ 576,881</b>	<b>\$ 501,724</b>	<b>\$ 673</b>	<b>\$ 1,079,278</b>
Trust share (%)	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
Trust share (\$)	<b>\$ 340,001</b>	<b>\$ 379,536</b>	<b>\$ 1,290,487</b>	<b>\$ 2,010,024</b>	<b>\$ 288,441</b>	<b>\$ 250,862</b>	<b>\$ 337</b>	<b>\$ 539,639</b>

Condensed comprehensive income	Twelve months ended December 31, 2023				Twelve months ended December 31, 2022			
	Fid. 2717	Fid. 3485	Fid. 3927	Total	Fid. 2717	Fid. 3485	Fid. 3927	Total
<b>Income:</b>								
Rental revenues	\$ 104,549	\$ 20,914	\$ 110,519	\$ 235,982	\$ 121,633	\$ 16,363	\$ -	\$ 137,996
Net unrealized (gain) loss from fair value adjustment on investment properties	180,900	80,644	577,728	839,272	90,898	19,354	-	110,251
Net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on derivative financial instruments	(17,207)	-	(28,493)	(45,700)	-	-	-	-
Other income	397	1,298	2,732	4,427	519	733	783	2,035
<b>Total revenues</b>	<b>268,639</b>	<b>102,856</b>	<b>662,486</b>	<b>1,033,981</b>	<b>213,049</b>	<b>36,450</b>	<b>783</b>	<b>250,282</b>
<b>Expenses:</b>								
Real estate operating expenses	13,338	4,021	7,091	24,450	9,681	1,959	-	11,639
Fees and other expenses	3,340	3,533	54,931	61,804	31,858	(272)	1,305	32,891
Financial Income	(806)	(11)	(2,615)	(3,432)	-	-	-	-
Interest expense	48,582	4,114	70,319	123,015	-	-	-	-
Loan Expenses	-	1,932	-	1,932	-	-	-	-
<b>Total expenses</b>	<b>64,454</b>	<b>13,589</b>	<b>129,726</b>	<b>207,769</b>	<b>41,539</b>	<b>1,687</b>	<b>1,305</b>	<b>44,530</b>
<b>Total operating (loss) profit</b>	<b>\$ 204,185</b>	<b>\$ 89,267</b>	<b>\$ 532,760</b>	<b>\$ 826,212</b>	<b>\$ 171,510</b>	<b>\$ 34,764</b>	<b>\$ (522)</b>	<b>\$ 205,752</b>
Trust share (%)	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
Trust share (\$)	<b>\$ 102,093</b>	<b>\$ 44,634</b>	<b>\$ 266,380</b>	<b>\$ 413,106</b>	<b>\$ 85,755</b>	<b>\$ 17,382</b>	<b>\$ (261)</b>	<b>\$ 102,876</b>

## FIBRA Terrafina

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

#### Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2023 and 2022

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

#### 9. OTHER ACCOUNTS RECEIVABLE

The other accounts receivable is broken down as follows:

	December 31, 2023	December 31, 2022
Accounts receivable from sale of investment properties	\$ 59,127	\$ 151,054
Payments in advance for construction	45,170	214,616
Unpaid VAT	12,550	13,636
Security deposits paid	1,269	1,269
Promote Sidecar	15,164	-
Others	15,665	43,572
<b>Total</b>	<b>\$ 148,945</b>	<b>\$ 424,147</b>
Other accounts receivable – non-current	\$ 48,951	\$ 131,077
Other accounts receivable – current	\$ 99,994	\$ 293,070

#### 10. RECOVERABLE TAXES

Recoverable taxes consist of the following:

	December 31, 2023	December 31, 2022
Recoverable VAT	\$ 237,420	\$ 143,283
Federal income tax withheld	1,842	1,870
<b>Total</b>	<b>\$ 239,262</b>	<b>\$ 145,153</b>

During 2023, there were no VAT refunds to the Trust. During 2022, the Mexican tax authorities reimbursed the Trust \$106 million pesos (\$5.7 million dollars) in VAT.

#### 11. DERIVATIVE FINANCIAL INSTRUMENTS

The Trust entered into interest rate derivatives contracts in order to manage the potential impact of interest rate fluctuations on the borrowings described in Note 14. The derivative financial instruments include interest rate Caps and states that in the case the underlying reference 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 reference rate on a monthly or quarterly basis.

For the periods ended December 31, 2023, and 2022, the difference between the strike price and the reference rate resulted in an interest reimburse by the counterparty to the Trust of \$43,288 and \$5,398, respectively. Interest reimburses are recognized in finance costs net in the consolidated statement of income and other comprehensive income (see Note 23).

## FIBRA Terrafina

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

#### Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2023 and 2022

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

#### 11. DERIVATIVE FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

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

December 31, 2023							
Derivative Type	Bank	National amount USD	Underlying variable rate	Strike price	Fair Value	Inception date	Maturity date
Caps	BBVA	258,000	4.5M SOFR	4.500%	\$ 23,836	July 17, 2023	July 17, 2024
Caps	BBVA	57,000	4.5M SOFR	4.500%	5,038	July 28, 2023	July 29, 2024
<b>Total</b>					<b><u>\$ 28,874</u></b>		

December 31, 2022							
Derivative Type	Bank	National amount USD	Underlying variable rate	Strike price	Fair Value	Inception date	Maturity date
Caps	JP Morgan	100,000	3M Libor	3.000%	\$ 25,139	July 25, 2022	July 23, 2023
<b>Total</b>					<b><u>\$ 25,139</u></b>		

#### 12. ACCOUNTS RECEIVABLES

At December 31, 2023 and 2022, the aging of accounts receivables are presented as follows:

	<u>&lt; 3 months</u>	<u>3 – 6 months</u>	<u>&gt; 6 months</u>	<u>Total</u>
December 31, 2023	\$ 71,483	\$ 5,619	\$ 86,355	\$ 163,457
December 31, 2022	\$ 49,491	\$ 4,452	\$ 112,133	\$ 166,076

At December 31, 2023 and 2022, allowance for doubtful accounts are shown as follows:

	<u>December 31, 2023</u>	<u>December 31, 2022</u>
Beginning balance	\$ 101,069	\$ 113,779
Increases	72,940	61,429
Decreases	(64,397)	(52,543)
Write offs	(41,307)	(24,258)
Currency translation	20,116	2,662
<b>Ending Balance</b>	<b><u>\$ 88,421</u></b>	<b><u>\$ 101,069</u></b>

The accounts receivables are an approximate to the fair value as they are short-term. Accounts receivables are mostly denominated in Dollars.

## FIBRA Terrafina

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

#### Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2023 and 2022

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

#### 13. FINANCIAL INSTRUMENTS

The details of financial instruments at December 31, 2023 and 2022 are presented as follows:

Assets	Classification	December 31, 2023	December 31, 2022
<b>Non-current assets</b>			
Deferred rents receivable	amortized cost	\$ 224,729	\$ 285,655
Other accounts receivable	amortized cost	48,951	131,077
Restricted cash	amortized cost	26,588	30,473
<b>Total non-current financial assets</b>		<b>\$ 300,268</b>	<b>\$ 447,205</b>
<b>Current assets</b>			
Other accounts receivable	amortized cost	\$ 99,994	\$ 293,070
Derivative financial instruments	FVTPL	28,874	25,139
Deferred rents receivable	amortized cost	40,769	46,622
Accounts receivable	amortized cost	75,036	65,007
Cash and cash equivalents	amortized cost	635,618	733,100
<b>Total current financial assets</b>		<b>\$ 880,291</b>	<b>\$ 1,162,938</b>
<b>Liabilities</b>			
<b>Non-current liabilities</b>			
Borrowings	FVTPL / Own credit risk in other comprehensive income	\$ 15,630,289	\$ 15,972,269
Tenant deposits	amortized cost	309,474	342,002
Accounts payable	amortized cost	91,804	134,668
<b>Total non-current financial liabilities</b>		<b>\$ 16,031,567</b>	<b>\$ 16,448,939</b>
<b>Current liabilities</b>			
Borrowings	FVTPL / Own credit risk in other comprehensive income	\$ 1,107,417	\$ 1,230,848
Tenant deposits	amortized cost	89,816	67,503
Other Accounts payable	amortized cost	235,966	-
Accounts payable	amortized cost	283,200	384,875
<b>Total current financial liabilities</b>		<b>\$ 1,716,399</b>	<b>\$ 1,683,226</b>



## FIBRA Terrafina

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

#### Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2023 and 2022

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

#### 14. BORROWINGS

Borrowings includes mortgage loans payable as summarized below:

Credit entity / Instrument	December 31, 2023		December 31, 2022		Interest rate (p.a.) <sup>[1],[2]</sup>	Maturity date	Terms <sup>[3]</sup>
	Principal balance at cost	Fair value	Principal balance at cost	Fair value			
BONO 2029	\$ 8,635,357	\$ 8,216,821	\$ 9,896,911	\$ 9,082,760	Fixed - 4.962%	July, 2029	1
BBVA Term Loan	-	-	3,624,528	3,624,529	3 months Libor + 2.05% <sup>[4]</sup>	July, 2026	1
Metlife	2,534,025	2,534,025	2,904,225	2,904,225	Fixed - 4.75%	January, 2027	1 <sup>[5]</sup>
BBVA RCF	-	-	622,386	622,386	3 months Libor + 2.00% <sup>[4]</sup>	July, 2026	1
BBVA Promissory Note	-	-	969,217	969,217	1 month SOFR + 0.95%	December, 2023	1
BBVA Promissory Note 2023	846,303	846,303	-	-	1 month SOFR + 0.95%	December, 2024	1
Nuevo BBVA Term Loan	3,428,697	3,428,697	-	-	3 meses SOFR + 1.70% <sup>[4],[8]</sup>	July, 2027	1
Nuevo BBVA RCF <sup>[6]</sup>	1,711,860	1,711,860	-	-	3 meses SOFR + 1.50% <sup>[4],[8]</sup>	July, 2026 <sup>[7]</sup>	1
<b>Total borrowings</b>	<b>\$ 17,156,242</b>	<b>\$ 16,737,706</b>	<b>\$ 18,017,267</b>	<b>\$ 17,203,117</b>			

<sup>[1]</sup> p.a. = per year.

<sup>[2]</sup> At December 31, 2023 and December 31, 2022, the 3 months SOFR was 5.59301% and 4.58745%, respectively, and the 1 month SOFR was 5.35472% and 4.35806%, respectively.

<sup>[3]</sup> P&I = Principal and interest; I = Interest.

<sup>[4]</sup> The applicable margin may vary according to the Loan to Value ("LTV") ratio.

<sup>[5]</sup> Principal payment could begin in February 2024.

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

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

<sup>[8]</sup> The applicable margin may be adjusted by 5 basis points in the event the KPI are met.

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

On March 28, 2022, Terrafina prepaid the 2022 Bond in full in the amount of \$1,795,672 (\$89.2 million dollars).

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

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

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

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

On July 12, 2023, the Trust refinanced the sustainability-linked credit line BBVA Term Loan and BBVA RCF through a new sustainable unsecured syndicated credit line of \$500 million Dollars composed of two tranches: (i) US\$200 million Term Loan ("New BBVA Term Loan") and (ii) US\$300 million Revolving Credit Facility ("New BBVA RCF") with BBVA as sole lead arranger and other financial institutions and used the resources to prepay and fully liquidate the previous lines of credit, BBVA Term Loan and BBVA RCF, for \$3,124,743 (\$185 million Dollars) and \$776,963 (\$46 million Dollars), respectively. The new credit line includes the following terms: (1) it will be sustainability-linked with a Key Performance Indicators ("KPI") to the Green Building Certifications, (2) up to 5 basis points increase (premium) or decrease (discount) to the applicable margin if the Trust complies with the KPI, (3) principal payment at the maturity.

On July 17, 2023, Terrafina made a disposition for \$3,378,100 (\$200 million) and another \$979,649 (\$58 million) of the New BBVA Term Loan and New BBVA RCF credit lines, respectively.

On July 28, 2023, Terrafina made a disposition of \$962,302 (\$57 million dollars) from the new BBVA RCF revolving credit facility.

## FIBRA Terrafina

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

#### Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2023 and 2022

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

#### 14. BORROWINGS (continued)

On September 21, 2023, Terrafina prepaid \$256,207 (\$15 million dollars) of the Nuevo BBVA RCF revolving credit facility.

On December 20, 2023, Terrafina renewed the one-year \$50 million unsecured note with BBVA. The cost of the US\$50 million is SOFR plus a margin of 95 basis points, which represents 55 basis points less than the current margin of the New BBVA RCF revolving credit facility.

As of December 31, 2023, and 2022, the Metlife debt were collateralized by Investment Properties with an aggregate estimated fair value of \$7,824,224 and \$7,988,168, respectively.

As of December 31, 2023, and 2022, fair value borrowings are payable as follows:

	< 1 year	1 – 3 years	> 3 years	Total
December 31, 2023	\$ 1,107,417	\$ 1,689,350	\$ 13,940,939	\$ 16,737,706
December 31, 2022	\$ 1,230,848	\$ -	\$ 15,972,269	\$ 17,203,117

All borrowings are denominated in Dollars. Terrafina has a benefit of not paying principal amortization from Metlife loan until February 2024. New BBVA Term Loan, New BBVA RCF revolving credit facility, New BBVA Promissory Note and Bond 2029 are not subject to principal amortizations until their respective maturity dates.

During 2023 and 2022, the Trust repaid principal amounts under the borrowings contracted as follows:

	December 31, 2023				
	Quarter 1	Quarter 2	Quarter 3	Quarter 4	Total
BBVA Term Loan	\$ -	\$ -	\$ 3,126,886	\$ -	\$ 3,126,886
BBVA RCF	-	-	777,496	-	777,496
New BBVA RCF	-	-	253,531	-	253,531
BBVA Promissory Note	-	-	-	861,385	861,385
	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 4,157,913</b>	<b>\$ 861,385</b>	<b>\$ 5,019,298</b>

	December 31, 2022				
	Quarter 1	Quarter 2	Quarter 3	Quarter 4	Total
BBVA RCF	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 972,035	\$ 972,035
	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 972,035</b>	<b>\$ 972,035</b>

The contracts establish, among others, the following causes of covenant breaches: (i) lack of payment; (ii) general inability to pay our debts when due, (iii) insolvency or bankruptcy; (iv) disposal of the properties subject to the credit, (v) non-compliance with certain financial ratios. As of December 31, 2023, and 2022, the Trust is in compliance with all covenants.

## FIBRA Terrafina

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

#### Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2023 and 2022

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

#### 14. BORROWINGS (continued)

The component of fair value changes related to the Trust's own credit risk is recognized in other comprehensive income. Amounts recorded in OCI related to credit risk are not subject recycling in profit or loss but are transferred to retained earnings when realized. Fair value changes relating to market risk are recognized in income and other comprehensive income as follows:

	December 31, 2023	December 31, 2022
Carrying amount	\$ 16,737,706	\$ 17,203,117
Includes:		
Cumulative change in fair value on borrowings attributable to changes in credit risk recognized in the FVOCI	215,261	898,950
Amount the Trust is contractually obligated to pay for borrowings	17,156,242	18,017,267
Difference between carrying amount and the amount that the Trust is contractually obligated to pay for borrowings	\$ (418,536)	\$ (814,150)

The details of borrowings are shown below:

	December 31, 2023	December 31, 2022
Beginning balance	\$ 17,203,117	\$ 20,203,912
Principal payment on borrowings <sup>[1]</sup>	(5,019,298)	(2,772,051)
Proceeds from borrowings <sup>[1]</sup>	6,432,121	2,652,932
Interest expenses net	(31)	1,010
Changes in the fair value adjustment on borrowings	306,113	(1,774,750)
Translation gain (los) from functional currency to reporting currency	(2,184,316)	(1,107,936)
<b>Ending balance</b>	<b>\$ 16,737,706</b>	<b>\$ 17,203,117</b>
Borrowings - non-current	\$ 15,630,289	\$ 15,972,269
Borrowings - current	\$ 1,107,417	\$ 1,230,848

<sup>[1]</sup> Includes a non-cash \$861,385 (\$50 million dollars) of the refinanced BBVA promissory note.

## FIBRA Terrafina

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

#### Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2023 and 2022

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

#### 15. ACCOUNTS PAYABLE

Accounts payable are integrated as follows:

	December 31, 2023	December 31, 2022	
Accrued fees	\$ 130,975	\$ 221,087	
Accrued management fee	75,858	78,019	
Tax payable	51,012	43,888	
Accounts payable to suppliers	30,546	38,512	
Retainage payable	42,525	91,994	
Payroll payable	38,470	37,703	
Other	5,618	8,340	
<b>Total</b>	<b>\$ 375,004</b>	<b>\$ 519,543</b>	
Accounts payable – non-current	\$ 91,804	\$ 134,668	
Accounts payable – current	\$ 283,200	\$ 384,875	

#### 16. NET ASSETS ATTRIBUTABLE TO THE INVESTORS

During 2022, Terrafina repurchased 16,286,730 CBFIs, equivalent to \$456,971 (including transaction costs), in accordance with the certificate buyback program announced in 2018, which will be subsequently cancelled.

As of December 31, 2023, and 2022, the total contributions from investors was \$20,816,977 for both years, and consists of 772,480,755 CBFIs, as detailed below:

Details	No. of CBFIs	Total contributions	
<b>As of December 31, 2021</b>	<b>788,767,485</b>	<b>\$ 21,273,948</b>	
CBFI's repurchase during the year	(16,286,730)	(456,971)	
<b>As of December 31, 2022</b>	<b>772,480,755</b>	<b>20,816,977</b>	
No transactions during the year	-	-	
<b>As of December 31, 2023</b>	<b>772,480,755</b>	<b>\$ 20,816,977</b>	

The Trust's net contributions is \$17,828,573 which corresponds to the total contributions from investors of \$20,816,977, net of capital reimburses (redemptions) of \$2,988,405.

Terrafina paid distributions to investors on the following dates and amounts, which were previously approved by the Technical Committee.

## FIBRA Terrafina

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

#### Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2023 and 2022

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

#### 16. NET ASSETS ATTRIBUTABLE TO THE INVESTORS (continued)

<u>Distribution Date</u>	<u>Amount</u>
March 9, 2023	\$ 322,927
May 12, 2023	361,109
August 3, 2023	341,798
November 9, 2023	329,407
<b>Total Distribution 2023</b>	<b>\$ 1,355,241</b>

<u>Distribution Date</u>	<u>Amount</u>
March 9, 2022	\$ 359,098
May 9, 2022	401,252
August 5, 2022	381,801
November 11, 2022	366,766
<b>Total Distribution 2022</b>	<b>\$ 1,508,917</b>

During 2023, the distribution of \$322,927 was considered \$280,107 as a distribution of the tax result and \$42,820 as a capital reimburse, the \$361,109, \$341,798 and \$329,407 were considered as a distribution of the tax result.

During 2022, the distribution of \$359,098 was considered \$37,119 as a distribution of the tax result and \$321,979 as a capital reimburse, the \$401,252, \$381,801 and \$366,766 were considered as distribution of the tax result.

#### 17. CASH FLOW INFORMATION

##### Net debt reconciliation

Analysis of net debt and movements in the net debt for both periods are presented as follows:

	<u>December 31, 2023</u>	<u>December 31, 2022</u>
Cash	\$ 635,618	\$ 733,100
Borrowings – payable within a year	(1,107,417)	(1,230,848)
Borrowings – payable more than a year	(15,630,289)	(15,972,269)
<b>Net debt</b>	<b>\$ (16,102,088)</b>	<b>\$ (16,470,017)</b>
Cash	\$ 635,618	\$ 733,100
Net debt – fixed rate	(10,750,846)	(11,986,985)
Net debt – variable rate	(5,986,860)	(5,216,132)
<b>Net debt</b>	<b>\$ (16,102,088)</b>	<b>\$ (16,470,017)</b>

## FIBRA Terrafina

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

#### Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2023 and 2022

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

#### 17. CASH FLOW INFORMATION (continued)

	<u>December 31, 2023</u>	<u>December 31, 2022</u>
<b>Transactions that required cash</b>		
Beginning balance	\$ 16,470,017	\$ 18,369,221
Proceeds from borrowings long term	5,320,052	-
Proceeds from borrowings short term	250,684	2,652,932
Principal payments on borrowings long term	(4,157,913)	(2,772,051)
Interest payments on borrowings	(935,207)	(903,136)
<b>Cash transaction totals</b>	<b>\$ 16,947,633</b>	<b>\$ 17,346,966</b>
<b>Transactions that did not require cash</b>		
Exchange rate effects and others	\$ (845,545)	\$ (876,949)
<b>Transacciones totales</b>	<b>\$ 16,102,088</b>	<b>\$ 16,470,017</b>

#### 18. CONCENTRATION OF RISK

Investment Properties from Terrafina are concentrated in the industrial sector; accordingly, the investment portfolio may be subject to more rapid change in value than would be the case if the Trust was to maintain a wide diversification among investment sectors. The Trust mitigates this risk by concentrating their investment in various regions of Mexico.

At December 31, 2023 and December 31, 2022, the Trust has real estate investments located throughout Mexico. The concentration based on the fair values and established regions is as follows:

	<u>2023</u>		<u>2022</u>	
	<u>Region</u>	<u>Estimated Fair Value</u>	<u>Region</u>	<u>Estimated Fair Value</u>
North	63.2%	\$ 32,063,218	63.0%	\$ 33,019,187
Bajío	17.3%	8,776,799	17.9%	9,381,642
Central	19.5%	9,892,923	19.1%	10,010,579
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 50,732,940</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 52,411,408</b>

The concentration of rental income for the periods from January 1 to December 31, 2023 and 2022, was as follows:

	<u>2023</u>		<u>2022</u>	
	<u>Region</u>	<u>Rental Revenues</u>	<u>Region</u>	<u>Rental Revenues</u>
North	66.0%	\$ 2,517,808	63.0%	\$ 2,523,920
Bajío	17.2%	656,156	17.9%	717,114
Central	16.8%	640,897	19.1%	765,188
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 3,814,861</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 4,006,222</b>

The occupancy rate of the Investment Properties is 98.13% on average, the operating expenses that generate income are considered in the same proportion.

## FIBRA Terrafina

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

#### Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2023 and 2022

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

#### 18. CONCENTRATION OF RISK (continued)

Gross leasable area concentration by segment at December 31, 2023 and 2022, is as follows:

	2023	2022
Automotive	33.6%	34.1%
Industrial properties	11.3%	11.7%
Consumer goods	20.2%	20.9%
Aviation	9.1%	9.0%
Logistics and retail	15.1%	12.6%
Electronics	8.7%	9.5%
Non-durable consumer goods	2.0%	2.2%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

#### 19. REVENUES

Rental revenues were as follows:

	Twelve months ended December 31, 2023	Twelve months ended December 31, 2022
Rental revenues	\$ 3,814,861	\$ 4,006,222
<b>Total</b>	<b>\$ 3,814,861</b>	<b>\$ 4,006,222</b>

Rental revenues include variable payments for property insurance and property taxes.

Other operating income were as follows:

	Twelve months ended December 31, 2023	Twelve months ended December 31, 2022
Maintenance reimbursement	\$ 16,566	\$ 17,539
Recovery of expenses	14,266	28,676
Late charges	4,729	7,601
Other Income	4,663	24,701
<b>Total</b>	<b>\$ 40,224</b>	<b>\$ 78,517</b>

## FIBRA Terrafina

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

#### Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2023 and 2022

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

#### 20. REAL ESTATE OPERATING EXPENSES

Real estate operating expenses were as follows:

	<b>Twelve months ended December 31, 2023</b>	<b>Twelve months ended December 31, 2022</b>
Repair, maintenance and facilities	\$ 224,989	\$ 281,656
Property tax and other taxes	102,641	89,848
Leasing commission	72,040	61,132
Property management fees	75,689	78,988
Broker fees	48,872	42,870
Bad debt expense	8,544	8,885
Property insurance	41,143	41,149
Security	18,497	20,729
Property appraisals	10,634	14,691
Electricity	3,362	4,502
Advertising	309	303
Bank commissions	2,427	2,251
Other expenses	15,967	20,608
<b>Total</b>	<b>\$ 625,114</b>	<b>\$ 667,612</b>

#### 21. OTHER REAL ESTATE EXPENSES NET

Other real estate expenses net were as follows:

	<b>Twelve months ended December 31, 2023</b>	<b>Twelve months ended December 31, 2022</b>
Accrued property incentive fee	\$ (51,417)	\$ 4,686
<b>Total</b>	<b>\$ (51,417)</b>	<b>\$ 4,686</b>

#### 22. FEES AND OTHER EXPENSES

Fees and other expenses were as follows:

	<b>Twelve months ended December 31, 2023</b>	<b>Twelve months ended December 31, 2022</b>
Management fee	\$ 259,749	\$ 268,831
Administrative fee	73,600	72,356
Payroll	43,628	39,336
Professional fees	43,806	34,793
Legal fees	26,149	22,124
Trustee fees	9,225	9,799
Other expenses	15,323	11,548
<b>Total</b>	<b>\$ 471,480</b>	<b>\$ 458,786</b>



## FIBRA Terrafina

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

#### Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2023 and 2022

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

#### 23. FINANCE COSTS – NET

Net finance costs were as follows:

	<u>Twelve months ended December 31, 2023</u>	<u>Twelve months ended December 31, 2022</u>
Interest income on bank accounts	\$ 30,062	\$ 8,849
<b>Total</b>	<b>\$ 30,062</b>	<b>\$ 8,849</b>

	<u>Twelve months ended December 31, 2023</u>	<u>Twelve months ended December 31, 2022</u>
Interest expense	\$ 972,811	\$ 904,148
Interest reimburse	(43,288)	(5,398)
Borrowing costs and bank commissions	88,499	71,865
	<b>\$ 1,018,022</b>	<b>\$ 970,615</b>

#### 24. RELATED PARTIES

The following detail includes the outstanding Trust related parties' activities:

##### Manager

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

The reimbursed costs for the periods ended December 31, 2023, and 2022 were \$60,240 and \$52,645, respectively, and were eliminated at consolidation.

At December 31, 2023, there were no outstanding related parties balances to be liquidated.

##### Advisor

The management fee paid to the Advisor is equivalent to 0.5% per annum of the fair market value of real estate assets plus VAT. The management fee accrued for the year ended December 31, 2023, and 2022 were \$259,749 and \$268,831, respectively.

#### 25. LEASES

Agreements entered between the Trust and its tenants are classified as operating leases under IFRS 16. The Trust is therefore the lessor in many and varied operating leases on its Investment Properties. Some fixed-term leases include renewal options for tenants. These agreements, without considering renewal options, have expiration dates ranging from January 1, 2024 to January 31, 2033.

The minimum lease payments represent the net accumulated rent over the lease term or up to the earliest possible termination date by the lessee, regardless of the probability of the tenant terminating or not exercising an option to renew.

## FIBRA Terrafina

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

#### Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2023 and 2022

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

#### 25. LEASES (continued)

Minimum lease payments from existing leases that the Trust will receive in future years are as follows:

	< 1 year	1-5 years	> 5 years	Total
December 31, 2023	\$ 3,356,144	\$ 8,439,305	\$ 1,125,137	\$ 12,920,586
December 31, 2022	\$ 3,640,642	\$ 9,081,586	\$ 1,473,833	\$ 14,196,061

#### 26. COMMITMENTS AND CONTINGENCIES

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

#### 27. SUBSEQUENT EVENTS

On January 24, 2024, the sale of two properties located in Villahermosa, Tabasco took place as part of Terrafina's capital recycling strategy, which includes the disposition of non-strategic assets. The sale price was \$462,000 (\$27 million dollars).

On February 13, 2024, FIBRA Prologis published a relevant event regarding a non-binding proposal of a potential tender offer and exchange transaction for up to 100% of the CBFIs of the Trust.

On February 21, 2024, the Technical Committee approved a distribution payment of \$339,515, corresponding to \$0.4395 cents per CBFIs. Additionally, the Technical Committee approved an extraordinary distribution of \$1,221,331, corresponding to \$1.5811 cents per CBFIs. Both distributions will be for the concept of distribution of the 2023 tax results.

#### 28. AUTHORIZATION OF THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

The consolidated financial statements of the Trust were authorized for issuance on February 21, 2024 by the Audit Committee and by Terrafina's Technical Committee, which has power to modify the accompanying consolidated financial statements.

CBRE VALUATION & ADVISORY SERVICES

# AVALÚO INMOBILIARIO

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

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

**CBRE**

México D.F., a 19 de enero de 2024

### Terrafina Trust F/939

**RE: Avalúo Inmobiliario del portafolio propiedad de Fibra Terrafina que se compone de 287 naves industriales, 13 terrenos excedentes, 9 reservas de tierra y 1 propiedad residencial localizadas en la República Mexicana**

Terrafina Trust F/939 presente:

De acuerdo con su solicitud, a continuación, presentamos el resultado del avalúo de 287 naves industriales localizadas en distintas ubicaciones de México y que comprenden un área rentable total de 42'130,997 pies cuadrados (3'913,687 metros cuadrados). Adicionalmente el portafolio integra 9 reservas de tierra y una propiedad residencial con un área total de 12'263,809 pies cuadrados (1'139,345 metros cuadrados) y 13 terrenos excedentes con área de 1,611,846 pies cuadrados (149,745 metros cuadrados).

Con base en nuestra investigación, es nuestra opinión que el valor de mercado de los inmuebles arriba mencionados, al 31 de diciembre del 2023 es de \$3,390'037,300 dólares. De esta forma el valor de mercado al 31 de diciembre del 2023 es:

<b>Fibra Terrafina - 4Q23</b>		
Valor de Mercado - 31 de diciembre del 2023		
<b>Concepto</b>	<b>Área (Pies Cuadrados)</b>	<b>Valor de Mercado (US \$)</b>
287 Naves Industriales	42,130,997	\$ 3,335,791,000
13 Terrenos Excedentes	1,611,846	\$ 6,066,300
9 Reservas de Tierra + 1 Propiedad Habitacional	12,263,809	\$ 48,180,000
<b>TOTAL</b>		<b>\$ 3,390,037,300</b>

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 \$17.6195 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 31 de diciembre 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 valuador.
10. El valor o valores presentados en este reporte están basados en las premisas antes descritas y solo son válidas para el propósito o propósitos antes mencionados.
11. La fecha en la cual se expresa el resultado del estudio que aplica en este reporte se relaciona en la carta de presentación. La opinión esta expresada en dólares de los Estados Unidos de América,
12. Chris G. Maugeri y Victor A. García no serán requeridos para dar testimonio o asistencia en juicios y tribunales o cualquier otro litigio por razón de este reporte. A menos que se haya convenido previamente.

## **CBRE VALUATION & ADVISORY SERVICES**

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

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

**[www.cbre.com.mx](http://www.cbre.com.mx)**