



PRIMER TRIMESTRE 2024

REPORTE DE RESULTADOS



Contactos:

Francisco Martínez
Director de Relación con Inversionistas
E-mail: francisco.martinez@terrafinamx

Marimar Torreblanca
Miranda IR
E-mail: marimar.torreblanca@miranda-partners.com

Disclaimer

Ciudad de México, 25 de abril 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 primer trimestre 2024 (1T24).

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

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

Hechos Destacados Operativos y Financieros al 31 de marzo de 2024

OPERATIVOS

- La **tasa de ocupación** al 31 de marzo de 2024 fue del 97.1% un incremento de 20 puntos base comparado con el primer trimestre del 2023 (1T23).
- La **tasa de renovación** del 1T24 fue del 89.6%, un decremento de 330 puntos base comparado con el 1T23.
- La **renta promedio** por pie cuadrado de los contratos cerrados al 1T24 fue US\$6.65 con un *leasing spread* consolidado de 22.7% comparado con los últimos doce meses.
- En el 1T24, Terrafina registró un total de 42.0 millones de pies cuadrados (mpc) de **Área Rentable Bruta** (ARB) integrada por 287 propiedades y 300 inquilinos.
- El total de **actividades por arrendamiento** del 1T24 fue de 2.1 mpc, de los cuales 11.7% corresponden a nuevos contratos, 70.0% a renovaciones y 18.3% a renovaciones anticipadas. Esta actividad se concentró en la región Norte con un 56.8%, en el Bajío con 32.8% y en la región Centro con 10.4%.

FINANCIEROS

- La **cobranza neta** del 1T24 (ingresos por rentas – ingresos no cobrados + ingresos cobrados) fue de US\$55.7 millones, un incremento de 8.5% o US\$4.4 millones, comparado con el 1T23.
- Los **ingresos por rentas** del 1T24 fueron US\$56.3 millones, un incremento de 6.9% o US\$3.6 millones comparado con el 1T23.
- El **Ingreso Operativo Neto (ION)** del 1T24 fue US\$53.0 millones, y representa un incremento de 10.2% o US\$4.9 millones comparado con el 1T23.
- El **margen ION** fue 93.2% en el 1T24, incremento de 11 puntos base, comparado con el 1T23.
- La **UAFIDA** del 1T24 alcanzó US\$46.2 millones, un incremento de 9.0% o US\$3.8 millones comparado con el 1T23.
- El **margen UAFIDA** del 1T24 fue de 81.2%, una disminución de 81 puntos base comparado con el 1T23.

- Los **fondos disponibles para la operación (FFO)** del 1T24 fueron US\$32.8 millones, un aumento de 7.2% o US\$2.2 millones comparado con el 1T23.
- El **margen FFO** en el 1T24 fue de 57.7%, disminución de 154 puntos base comparado con el 1T23.
- Los **fondos disponibles para la operación ajustados (AFFO)** del 1T24 alcanzaron US\$29.9 millones, un incremento de 11.7% o US\$3.1 millones comparado con el 1T23.
- El **margen AFFO** en el 1T24 fue de 52.4%, incremento de 76 puntos base, comparado con el 1T23.
- El monto total de **distribuciones** para el 1T24 fue de US\$20.5 millones. Como resultado, Terrafina distribuirá Ps.0.4506 por CBFi (US\$0.0265 por CBFi) como pago de distribuciones correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2024. Tomando en cuenta el precio promedio del 1T24 de US\$2.24 (Ps.38.14), se obtuvo un retorno por distribución anualizado (*dividend yield*) de 4.7%.

Resultados Operativos y Financieros

Operativos	mar24	mar23	Var.
Número de Propiedades Desarrolladas	287	277	10
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc) ¹	42.0	39.6	2.5
Reserva Territorial (mpc)	4.2	4.1	0.2
Tasa de Ocupación ²	97.1%	96.9%	20 pb
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	6.04	5.71	0.33
Plazo Promedio Remanente de Renta (años)	3.6	3.7	0.0
Tasa de Renovación ³	89.6%	92.9%	-330 pb

Financieros Trimestrales	1T24			1T23			Var.			
	1T24	1T23	Var.	1T24	1T23	Var.	fx	1T24	1T23	Var.
Cobranza Neta ⁴	947.0	959.4	-1.3%	55.7	51.3	8.5%				
Ingresos por Rentas ⁵	956.7	984.3	-2.8%	56.3	52.7	6.9%				
Otros Ingresos Operativos	18.4	5.6	231.6%	1.1	0.3	271.3%				
Ingresos base de efectivo ⁶	967.2	966.1	0.1%	56.9	51.7	10.1%				
Ingresos base de efectivo + reembolsos mejoras inquilinos ⁷	971.5	970.3	0.1%	57.1	51.9	10.1%				
Ingresos Netos	957.7	967.2	-1.0%	56.3	51.8	8.9%				
Ingreso Operativo Neto (ION)*	901.3	899.2	0.2%	53.0	48.1	10.2%				
Margen ION	93.2%	93.1%	11 pb	93.2%	93.1%	11 pb				
UAFIDA ^{8*}	785.1	791.9	-0.9%	46.2	42.4	9.0%				
Margen UAFIDA	81.2%	82.0%	-81 pb	81.2%	82.0%	-81 pb				
Flujo de la Operación (FFO)*	558.1	572.0	-2.4%	32.8	30.6	7.2%				
Margen FFO	57.7%	59.2%	-154 pb	57.7%	59.2%	-154 pb				
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)*	509.3	501.0	1.7%	29.9	26.8	11.7%				
Margen AFFO	52.4%	51.6%	76 pb	52.4%	51.6%	76 pb				
Distribuciones	348.1	361.1	-3.6%	20.5	19.3	6.0%				
Distribuciones por CBF ⁹	0.4506	0.4675	-3.6%	0.0265	0.0250	6.0%				

Balance General	mar24			dic23			Var.			
	mar24	dic23	Var.	mar24	dic23	Var.	fx	mar24	dic23	Var.
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	758.3	635.6	19.3%	45.5	37.6	20.8%				
Propiedades de Inversión	51,643.8	50,732.9	1.8%	3,096.5	3,003.1	3.1%				
Reserva de Terrenos	351.1	491.3	-28.5%	21.1	29.1	-27.5%				
Deuda Total	17,879.8	16,737.7	6.8%	1,072.1	990.8	8.2%				
Deuda Neta	17,121.5	16,102.1	6.3%	1,026.6	953.2	7.7%				

Métricas por Certificado	1T24	1T23	Var.	1T24	1T23	Var.
Promedio de Certificados (millones)	772.5	772.5	0.0%	772.5	772.5	0.0%
ION por Certificado	1.1668	1.1641	0.2%	0.0686	0.0623	10.2%
UAFIDA por Certificado	1.0163	1.0251	-0.9%	0.0598	0.0548	9.0%
FFO por Certificado	0.7225	0.7405	-2.4%	0.0425	0.0396	7.2%
AFFO por Certificado	0.6594	0.6485	1.7%	0.0387	0.0347	11.7%

(1) Millones de pies cuadrados. (2) Ocupación al cierre del periodo. (3) Indica la tasa de renovaciones de los vencimientos de los contratos en el periodo. Incluye renovaciones anticipadas. (4) Cobranza neta equivale a los ingresos por rentas menos ingresos no cobrados del trimestre más ingresos cobrados del trimestre anterior. (5) No incluye ingresos devengados ya que es una cuenta no monetaria. (6) Cobranza neta + gastos reembolsables + ingreso por interés minoritario (JV). El denominador de esta cuenta es utilizado para calcular el margen ION, UAFIDA y FFO. (7) Ingresos base de efectivo (como se define en la nota 6 + reembolsos mejoras de los inquilinos utilizado como denominador para el cálculo del margen AFFO. (8) Utilidad antes de gastos financieros, impuestos, depreciación y amortización. (9) Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios. (*) Se realiza un ajuste a nivel ingresos y gastos para el cálculo de dichas métricas. Los datos del Estado de Resultados en dólares fueron convertidos utilizando el tipo de cambio promedio del periodo. Para mayor información sobre la integración de estos cálculos, favor de referirse a la sección "Desempeño Financiero 1T24" 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: PGM Real Estate – Asset Management and Fund Accounting.

Comentario de Alberto Chretin Director General y Presidente del Comité Técnico

Los resultados operativos y financieros de Terrafina en el primer trimestre fueron sólidos una vez más. Esto fue impulsado por la alta demanda de espacio en mercados primarios, principalmente en el norte del país, que ha experimentado una creciente actividad manufacturera para la exportación. Como lo hemos observado durante los últimos años, el reacomodo de cadenas de suministro ha favorecido la creación de diversos ecosistemas que apoyan las actividades de nuestros inquilinos.

Mantenemos una visión positiva sobre las oportunidades que el sector de bienes raíces industriales aún tiene por ofrecer, y estamos convencidos que continuará nuestro fuerte desempeño durante el resto del año. Sabemos que nos encontramos en tiempos electorales, como sucederá en muchos otros países, lo que refuerza la importancia de potencializar el crecimiento de México considerando los beneficios del *nearshoring*.

Continuamos trabajando en las ofertas no solicitadas que hemos recibido en los últimos meses. Con la intención de mantener informados a los inversionistas, Terrafina ha convocado a una Asamblea Informativa de Tenedores de CBFIs que se llevará a cabo el 30 de abril de 2024. El objetivo de esta asamblea es brindar un espacio para que los distintos oferentes pongan a disposición pública de la compañía y sus grupos de interés los materiales con las características de sus propuestas. En dicha Asamblea también se presentará un plan de negocio para la potencial internalización de las funciones de asesoría externa de Terrafina. Es importante recordar que la terminación de dichos servicios de asesoramiento no representaría el pago de ninguna comisión de terminación.

Sobre los principales resultados operativos del trimestre, resaltamos la actividad de arrendamiento, que abarcó 2.1 mpc con una tasa de renovación del 90%. El total de la actividad por arrendamiento se compuso de un 12% en nuevos contratos, 70% de renovaciones y 18% de renovaciones anticipadas. El 57% de la actividad se dio en la región Norte, seguida por 33% y un 10% en la región Bajío y en la región Centro. La tasa de ocupación cerró en 97.1%, en donde las regiones Norte y Centro alcanzaron un 98.6% y 97.1% respectivamente. La región Bajío continuó creciendo durante el trimestre, alcanzando una ocupación de 91.6%. Finalmente, la renta promedio de arrendamiento del trimestre cerró en US\$6.65 por pie cuadrado con un *leasing spread* consolidado del 22.7%.

Sobre los principales indicadores financieros, la cobranza neta del trimestre fue de US\$55.7 millones, lo que implicó un incremento de 8.5% comparado con el 1T23. Los ingresos por rentas aumentaron 6.9% en el trimestre, a US\$56.3 millones. El ION fue US\$53.0 millones, con un margen ION de 93.2%. La UAFIDA cerró en US\$46.2 millones, con un margen de 81.2%. Generamos US\$32.8 millones de Fondos de la Operación (FFO) con un margen FFO del 57.7%. Las distribuciones alcanzaron US\$20.5 millones, equivalente a US\$0.0265 por CBFI. Esto resultó en un *dividend yield* del 4.7%, considerando el precio promedio del CBFI durante el trimestre. Cerramos con un balance de efectivo de US\$45.5 millones y un nivel de apalancamiento del 32.6% (deuda total a costo entre activos totales).

Gracias por su interés en Terrafina.
Atentamente,



Ing. Alberto Chretin
Director General y Presidente del Comité Técnico

Resumen Operativo

Resumen por Región	Norte	Bajío	Centro	Total
<i>(al 31 de marzo de 2024)</i>				
# Propiedades	205	53	29	287
# de Arrendatarios	203	59	38	300
ARB (mpc)	28.1	8.1	5.9	42.0
Reserva de Terrenos (mpc)	1.2	0.2	2.9	4.2
Tasa de Ocupación	98.6%	91.6%	97.9%	97.1%
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.96	5.77	6.76	6.04
% Renta Base Anualizada	66.8%	17.3%	15.9%	100.0%

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management



Actividades de arrendamiento	1T24	1T23	Var.
Portafolio Operativo (mpc):			
Renovaciones	1.4	1.2	0.2
Renovaciones Anticipadas	0.4	0.2	0.2
Nuevos Arrendamientos	0.2	0.4	-0.1
Pies Cuadrados Totales de Arrendamientos Firmados	2.1	1.8	0.3

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management

Leasing Spread	Renovaciones	12 meses antes de la renovación	Var.
1T24			
Norte			
Número de Renovaciones	12		
ARB (mpc)	1.22		
Renta Promedio Efectiva / Pie Cuadrado (dólares) ¹	7.20	5.52	30.35%
Bajío			
Número de Renovaciones	6		
ARB (mpc)	0.62		
Renta Promedio Efectiva / Pie Cuadrado (dólares) ¹	5.64	5.10	10.61%
Centro			
Número de Renovaciones	5		
ARB (mpc)	0.21		
Renta Promedio Efectiva / Pie Cuadrado (dólares) ¹	6.42	5.73	12.04%
Consolidado			
Número de Renovaciones	23		
ARB (mpc)	2.05		
Renta Promedio Efectiva / Pie Cuadrado (dólares) ¹	6.65	5.42	22.74%

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

Resumen Operativo (continuación)

Ocupación y Rentas por Región	Tasa de Ocupación	Renta Prom. / Pie Cuadrado (dólares)
-------------------------------	-------------------	--------------------------------------

(al 31 de marzo de 2024)

Norte	98.6%	5.96
Baja California	98.9%	7.28
Tijuana	98.9%	7.28
Sonora	82.8%	4.57
Hermosillo	82.8%	4.57
Chihuahua	99.0%	5.76
Camargo	100.0%	3.84
Casas Grandes	100.0%	4.61
Chihuahua	100.0%	5.76
Ciudad Juárez	98.2%	5.73
Delicias	100.0%	6.58
Coahuila	97.5%	5.87
Arteaga	100.0%	5.63
Monclova	100.0%	4.83
Ramos Arizpe	96.3%	6.08
Saltillo	100.0%	4.95
Derramadero	100.0%	7.33
San Pedro de las Colinas	89.3%	2.97
Torreón	100.0%	4.52
Nuevo León	99.9%	6.16
Apodaca	100.0%	7.14
Monterrey	99.9%	6.04
Tamaulipas	100.0%	5.35
Reynosa	100.0%	5.35
Durango	100.0%	6.12
Durango	100.0%	6.73
Gómez Palacio	100.0%	3.38
Baño	91.6%	5.77
San Luis Potosí	88.9%	5.39
San Luis Potosí	88.9%	5.39
Jalisco	99.4%	6.75
Guadalajara	99.4%	6.75
Aguascalientes	100.0%	4.81
Aguascalientes	100.0%	4.81
Guanajuato	92.9%	5.58
Celaya	100.0%	6.32
Irapuato	83.7%	6.15
Silao	96.5%	5.26
Querétaro	87.0%	5.68
Querétaro	87.0%	5.68
Centro	97.9%	6.76
Estado de México	97.9%	6.74
Cuautitlán Izcalli	100.0%	6.82
Huehuetoca	43.8%	5.72
Toluca	100.0%	6.59
Ciudad de México	100.0%	11.24
Azcapotzalco	100.0%	11.24
Tabasco	0.0%	0.00
Villahermosa	0.0%	0.00
Total	97.1%	6.04

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

(al 31 de marzo de 2024)

Norte	9	52.9%	9	100.0%
Baja California	0	0.0%	0	0.0%
Tijuana	0	0.0%	0	0.0%
Sonora	0	0.0%	0	0.0%
Hermosillo	0	0.0%	0	0.0%
Chihuahua	6	35.3%	6	100.0%
Camargo	0	0.0%	0	0.0%
Casas Grandes	0	0.0%	0	0.0%
Chihuahua	5	29.4%	5	100.0%
Ciudad Juárez	1	5.9%	1	100.0%
Delicias	0	0.0%	0	0.0%
Coahuila	0	0.0%	0	0.0%
Arteaga	0	0.0%	0	0.0%
Monclova	0	0.0%	0	0.0%
Ramos Arizpe	0	0.0%	0	0.0%
Saltillo	0	0.0%	0	0.0%
Derramadero	0	0.0%	0	0.0%
San Pedro de las Colinas	0	0.0%	0	0.0%
Torreón	0	0.0%	0	0.0%
Nuevo León	2	11.8%	2	100.0%
Apodaca	0	0.0%	0	0.0%
Monterrey	2	11.8%	2	100.0%
Tamaulipas	0	0.0%	0	0.0%
Reynosa	0	0.0%	0	0.0%
Durango	1	5.9%	1	100.0%
Durango	1	5.9%	1	100.0%
Gómez Palacio	0	0.0%	0	0.0%
Baño	6	35.3%	6	100.0%
San Luis Potosí	0	0.0%	0	0.0%
San Luis Potosí	0	0.0%	0	0.0%
Jalisco	2	11.8%	2	100.0%
Guadalajara	2	11.8%	2	100.0%
Aguascalientes	1	5.9%	1	100.0%
Aguascalientes	1	5.9%	1	100.0%
Guanajuato	2	11.8%	2	100.0%
Celaya	0	0.0%	0	0.0%
Irapuato	1	5.9%	1	100.0%
Silao	1	5.9%	1	100.0%
Querétaro	1	5.9%	1	100.0%
Querétaro	1	5.9%	1	100.0%
Centro	2	11.8%	1	50.0%
Estado de México	2	11.8%	1	50.0%
Cuautitlán Izcalli	0	0.0%	0	0.0%
Huehuetoca	1	5.9%	0	0.0%
Toluca	1	5.9%	1	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%
Total	17	100.0%	16	94.1%

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management

DESEMPEÑO OPERATIVO 2024

Composición por Diversificación Geográfica

La diversificación geográfica de las propiedades de Terrafina al 1T24 (con base en el ARB) es la siguiente: 66.7% en la región Norte, 19.2% en la región Bajío y 14.1% en la región Centro.

Diversificación Geográfica por Región y Estado	1T24	% del ARB Total al 1T24	1T23	% del ARB Total al 1T23
Norte	28.05	66.7%	25.49	64.4%
Baja California	2.87	6.8%	1.18	3.0%
Tijuana	2.87	6.8%	1.18	3.0%
Sonora	0.33	0.8%	0.33	0.8%
Hermosillo	0.33	0.8%	0.33	0.8%
Chihuahua	15.24	36.3%	14.93	37.7%
Chihuahua	6.00	14.3%	6.02	15.2%
Ciudad Juárez	8.61	20.5%	8.28	20.9%
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	14.8%	6.21	15.7%
Arteaga	0.45	1.1%	0.45	1.1%
Monclova	0.35	0.8%	0.35	0.9%
Ramos Arizpe	3.70	8.8%	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	6.1%	1.98	5.0%
Apodaca	0.28	0.7%	0.28	0.7%
Monterrey	2.27	5.4%	1.70	4.3%
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%
Bajío	8.07	19.2%	8.04	20.3%
San Luis Potosí	3.28	7.8%	3.32	8.4%
San Luis Potosí	3.28	7.8%	3.32	8.4%
Jalisco	1.65	3.9%	1.65	4.2%
Guadalajara	1.65	3.9%	1.65	4.2%
Aguascalientes	0.06	0.2%	0.06	0.2%
Aguascalientes	0.06	0.2%	0.06	0.2%
Guanajuato	1.62	3.8%	1.57	4.0%
Celaya	0.12	0.3%	0.12	0.3%
Irapuato	0.49	1.2%	0.44	1.1%
Silao	1.01	2.4%	1.01	2.6%
Querétaro	1.46	3.5%	1.44	3.6%
Querétaro	1.46	3.5%	1.44	3.6%
Centro	5.92	14.1%	6.06	15.3%
Estado de México	5.90	14.0%	5.39	13.6%
Cuautitlán Izcalli	4.26	10.1%	4.26	10.8%
Toluca	1.41	3.4%	0.22	0.6%
Huehuetoca	0.22	0.5%	0.90	2.3%
Ciudad de México	0.02	0.1%	0.02	0.1%
Azcapotzalco	0.02	0.1%	0.02	0.1%
Tabasco	0.00	0.0%	0.65	1.6%
Villahermosa	0.00	0.0%	0.65	1.6%
Total	42.04	100.0%	39.59	100.0%

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

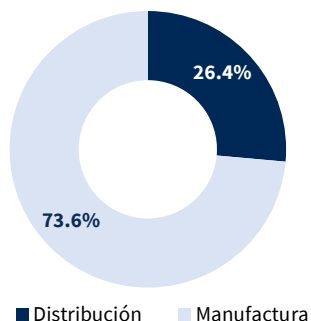
Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

Composición por Uso de la Propiedad

Al cierre del 1T24, la participación de propiedades dedicadas a la manufactura fue de 73.6%, mientras que logística y distribución fue de 26.4%

Diversificación por Uso de Propiedad al 1T24

(como % del ARB arrendado)



Diversificación por Uso de Propiedad	1T24	1T23	Var.
Distribución	26.4%	26.7%	-27 pb
Manufactura	73.6%	73.3%	27 pb

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management

Composición por sectores

Al 31 de marzo de 2024, la diversificación de arrendatarios por actividad industrial fue la siguiente:

Diversificación por Sector Industrial	1T24	1T23	Var.
Automotriz	34.5%	34.7%	-14 pb
Bienes industriales	20.7%	20.7%	-3 pb
Logística y Comercio	15.0%	12.5%	251 pb
Bienes de consumo	11.1%	11.5%	-43 pb
Aeroespacial	9.1%	9.0%	16 pb
Electrónica	9.1%	9.5%	-38 pb
Bienes de Consumo No Duraderos	0.4%	2.2%	-173 pb
Total	100.0%	100.0%	

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management

Composición por Clientes Principales

Terrafina mantiene una amplia diversificación de clientes que arriendan propiedades industriales en las principales ciudades de México. Al cierre del 1T24, 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 17.7% y 27.7%, respectivamente.

Clientes Principales	Pies Cuadrados en Arrendamiento (millones)	% del Total de ARB	% del Total de Ingresos
<i>(Al 31 de marzo de 2024)</i>			
Cliente Principal	1.43	3.5%	2.9%
10 Clientes Principales	7.28	17.8%	17.7%
20 Clientes Principales	11.11	27.2%	27.7%

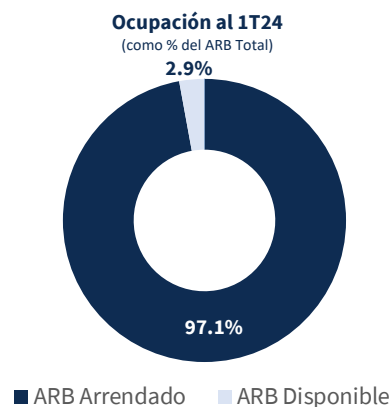
Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management

Ocupación

La ocupación al cierre del 1T24 fue de 97.1%, un incremento de 20 puntos base comparado con el primer trimestre de 2023. Es importante mencionar que este indicador refleja el nivel de ocupación al cierre del trimestre.

Ocupación	1T24	1T23	Var.
ARB Arrendado	97.1%	96.9%	20 pb
ARB Disponible	2.9%	3.1%	-25 pb
Cartas de Intención Firmadas	0.0%	0.0%	0 pb
Total	100.0%	100.0%	

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management



Vencimiento de Contratos de Arrendamiento

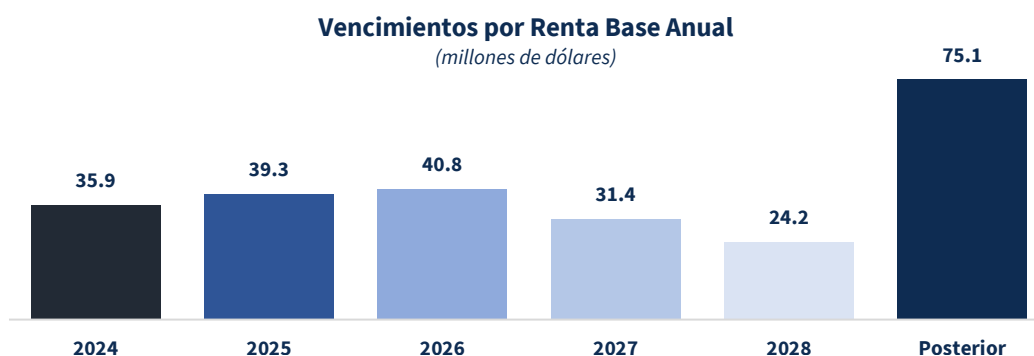
Al cierre del 1T24, Terrafina mantenía un total de 300 inquilinos bajo contratos de arrendamiento. Estos contratos se caracterizan por tener vencimientos promedio de entre tres a cinco años para actividades de logística y distribución, y de cinco a siete años para manufactura. En promedio, los vencimientos por año (como porcentaje del total de rentas anuales) se mantienen en niveles entre 14.5% al 30.5% para los próximos cinco años.

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

	Renta Base Anual (millones de dólares)	% del Total	Ocupación de Pies Cuadrados (millones)	% del Total
2024	35.9	14.5%	6.15	15.1%
2025	39.3	15.9%	6.58	16.1%
2026	40.8	16.5%	6.57	16.1%
2027	31.4	12.7%	5.39	13.2%

2028	24.2	9.8%	4.07	10.0%
Posterior	75.1	30.5%	12.07	29.6%

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management



USO DEL CAPITAL

Gastos de Capital (CapEx)

El CapEx de Terrafina está clasificado en gastos que son recurrentes y se materializan con base en los vencimientos próximos de contratos y en las mejoras requeridas en las propiedades. Estos gastos tienen como finalidad renovar contratos, así como mejorar las condiciones de las propiedades, considerando los requerimientos de los inquilinos. Terrafina estima CapEx por aplicarse en las propiedades vacantes y en el desarrollo de nueva área rentable mediante expansiones y/o nuevos desarrollos.

Asimismo, es importante considerar que el CapEx destinado a expansiones y nuevos desarrollos no es financiado con el flujo de la operación y, por lo tanto, no se refleja en el Estado de Resultados.

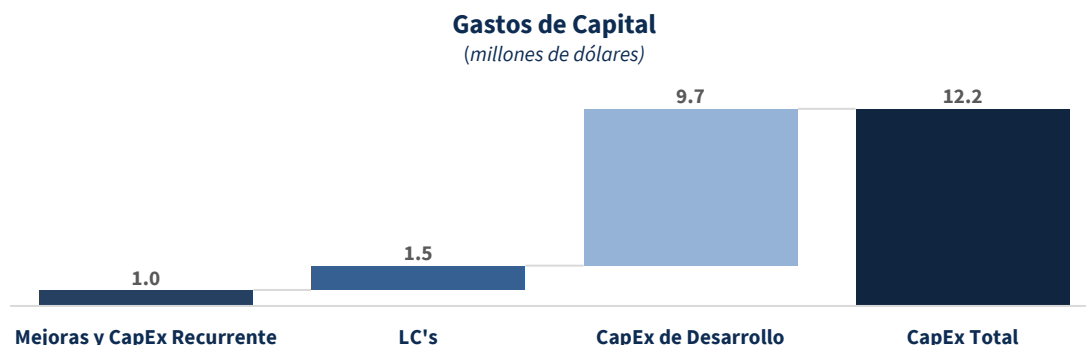
Las cuentas del CapEx están integradas por:

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

En el 1T24, el total de inversión en mejoras de los inquilinos y CapEx recurrente de Terrafina fue de US\$1.0 millones. A continuación se muestra el desglose del CapEx total para el 1T24:

Gastos de Capital (CapEx)	1T24	1T24
	(millones de pesos)	(millones de dólares)
Mejoras y CapEx Recurrente	16.4	1.0
LC's	25.8	1.5
CapEx de Desarrollo	164.2	9.7
CapEx Total	206.4	12.2

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 1T24 que se han anunciado y continúan en proceso de construcción:

Actividad de Nuevos Desarrollos	Región	ARB (mpc)	Inversión (millones de dólares)	ION 12M Estimado (millones de dólares)	Retorno Estimado	% Avance del Proyecto	Fecha de Inicio	Fecha Terminación Esperada
Desarrollos								
Built-to-Suit	Norte	0.32	19.1	1.8	9.3%	100%	1T22	Finalizado 3T22
Built-to-Suit	Norte	0.32	15.6	1.9	12.0%	100%	4T21	Finalizado 3T22
Especulativo	Norte	0.10	3.0	0.9	12.6%	100%	4T21	Finalizado 4T22
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
Built-to-Suit	Norte	0.04	2.3	0.3	14.0%	100%	2T23	Finalizado 1T24
Especulativo	Norte	0.15	2.8	0.4	14.3%	96%	2T22	2T24
Especulativo	Norte	0.07	2.2	0.2	9.8%	95%	2T23	2T24
Especulativo	Norte	0.27	8.5	0.8	9.8%	93%	2T23	3T24
Especulativo	Centro	0.30	8.1	1.0	12.5%	38%	3T23	3T24
Total		2.01	91.3	10.2	11.0%			

Venta de Activos

En el 1T24, Terrafina realizó la venta de propiedades industriales por un total de US\$34.9 millones. Del total de ARB vendido, 651,000 pies cuadrados estaban ubicados en el mercado de Villahermosa, 106,000 pies cuadrados en el mercado de Chihuahua y 47,000 pies cuadrados en el mercado de San Luis Potosí.

enero - marzo 2024

	Pies Cuadrados (millones)	Recursos Totales (millones de pesos)	Recursos Totales (millones de dólares)
Total	0.8	593.3	34.9

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

Reservas Territoriales

Al 31 de marzo de 2024, Terrafina cuenta con cuatro propiedades de reserva territorial que equivalen a 4.2 mpc de ARB para futuros desarrollos de propiedades industriales.

La distribución de las reservas territoriales al 31 de marzo de 2024 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 marzo de 2024)</i>					
Norte	1.2	158.3	9.5	225.7	13.5
Bajío	0.2	11.9	0.7	19.5	1.2
Centro	2.9	445.4	26.7	105.9	6.4
Total Portafolio de Terrenos	4.2	615.6	36.9	351.1	21.1

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management y Fund Accounting

DESEMPEÑO FINANCIERO AL 1T24

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 1T24 (Ps. 17.0041/dólar) mientras que en el balance general, se utiliza el tipo de cambio al cierre al 31 de marzo de 2024 (Ps. 16.6780/dólar).

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

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

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

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

Mismas Propiedades

La siguiente tabla muestra la información destacada y resultados consolidados de Terrafina sobre el comparativo mismas propiedades para el 1T24:

	Consolidado 1T24	Mismas Propiedades ¹ 1T24	Var.
Número de Propiedades	287	277	10
Tasa de Ocupación	97.1%	97.0%	16 pb
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc)	42.0	39.6	2.4
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	6.04	5.94	0.10

	Consolidado 1T24	Mismas Propiedades ¹ 1T24	Var.	Consolidado 1T24	Mismas Propiedades ¹ 1T24	Var.
	(millones de pesos excepto donde se indique)			(millones de dólares excepto donde se indique)		
Cobranzas Netas	947.0	930.6	1.8%	55.7	54.7	1.8%
Ingresos por Rentas	956.7	940.3	1.7%	56.3	55.3	1.7%
Ingresos Operativos Netos (ION)	901.3	885.8	1.8%	53.0	52.1	1.8%
Margen ION	93.2%	93.2%	2 pb	93.2%	93.2%	2 pb
UAFIDA	785.1	771.2	1.8%	46.2	45.3	1.8%
Margen UAFIDA	81.2%	81.1%	6 pb	81.2%	81.1%	6 pb
FFO	558.1	544.2	2.6%	32.8	32.0	2.6%
Margen FFO	57.7%	57.2%	47 pb	57.7%	57.2%	47 pb
AFFO	509.3	495.4	2.8%	29.9	29.1	2.8%
Margen AFFO	52.4%	51.8%	56 pb	52.4%	51.8%	56 pb
Distribuciones por CBF1 (pesos)	0.4506	0.4489	0.4%	0.0265	0.0264	0.4%

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

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management y Fund Accounting

Actividad del Sidecar y Joint-Ventures

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 1T24:

Resultados Relevantes Trimestrales por Actividad de Bienes Raíces Industriales	1T24				1T23				Var. 1T24-1T23	Var.%
	Posición Terrafina	Joint- Ventures	Sidecar	Posición Combinada	Posición Terrafina	Joint- Ventures	Sidecar	Posición Combinada		
	(millones de pesos excepto donde se indique)				(millones de pesos excepto donde se indique)					
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc) ¹	38.0	1.4	2.6	42.0	38.2	1.4	0.0	39.6	2.5	6.2%
Tasa de Ocupación ²	96.8%	100.0%	99.8%	97.1%	96.8%	100.0%	NA	96.9%	0.2 pb	
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	6.0	5.5	7.0	6.0	5.7	5.4	NA	5.7	0.3	5.8%
Tasa de Renovación ³	86.0%	100.0%	NA	89.6%	92.9%	NA	NA	92.9%	-33 pb	
Ingresos por Rentas ⁴	956.7	15.8	38.6	1,011.1	984.3	16.0	0.0	1,000.3	10.8	1.1%
Otros Ingresos Operativos	18.4	0.3	0.4	19.1	5.6	0.2	0.0	5.8	13.3	230.7%
Ingresos Netos	957.7	16.0	39.0	1,012.8	967.2	16.2	0.0	983.4	29.3	3.0%

Gastos Operativos (OpEx) ⁵	65.9	1.5	1.9	69.3	66.9	1.2	0.1	68.2	1.1	1.6%
Ingreso Operativo Neto (ION)*	901.3	14.5	37.1	952.9	899.2	15.0	0.1	914.3	38.6	4.2%
Margen ION	93.2%	90.5%	95.1%	94.1%	93.2%	92.4%	0.0%	93.0%	11 pb	
Gastos Generales y de Administración (G&A) ⁶	116.2	0.4	0.3	116.8	107.3	0.3	0.3	107.9	8.9	8.3%
UAFIDA ^{7*}	785.1	14.1	32.7	832.0	791.9	14.7	0.4	807.0	25	3.1%
Margen UAFIDA	81.2%	88.2%	84.0%	82.2%	82.0%	90.6%	0.0%	82.1%	0.1 pb	
Gastos Financieros Netos ⁸	227.0	7.0	25.4	259.3	219.8	6.0	0.0	225.9	33.4	14.8%
Fondos de la Operación (FFO)*	558.1	7.2	7.4	572.7	572.0	8.1	0.4	580.5	-7.9	-1.4%
Margen FFO	57.7%	44.8%	18.9%	56.5%	59.2%	49.9%	0.0%	59.0%	-25 pb	
Mejoras de los Inquilinos y Comisiones de Arrendamiento ⁹	48.8	0.6	0.4	49.8	71.0	0.5	1.9	73.4	-23.6	-32.1%
Fondos de la Operación Ajustado (AFFO)*	509.3	6.5	6.9	522.8	501.0	7.6	2.3	510.8	12.0	2.3%
Margen AFFO	52.4%	40.8%	17.7%	51.6%	51.6%	46.7%	0.0%	51.9%	-0.3 pb	

Resultados Relevantes Trimestrales por Actividad de Bienes Raíces Industriales	1T24				1T23				Var.	Var.%
	Posición Terraflina	Joint- Ventures	Sidecar	Posición Combinada	Posición Terraflina	Joint- Ventures	Sidecar	Posición Combinada		
	(millones de dólares excepto donde se indique)				(millones de dólares excepto donde se indique)				1T24-1T23	
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc) ¹	38.0	1.4	2.6	42.0	38.2	1.4	0.0	39.6	2.5	8.5%
Tasa de Ocupación ²	96.8%	100.0%	99.8%	97.1%	96.8%	100.0%	NA	96.9%	0.2 pb	
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	6.0	5.5	7.0	6.0	5.7	5.4	NA	5.7	0.3	5.8%
Tasa de Renovación ³	86.0%	100.0%	NA	89.6%	92.9%	NA	NA	92.9%	-33 pb	
Ingresos por Rentas ⁴	56.3	0.9	2.3	59.5	52.7	0.9	0.0	53.5	6.0	11.1%
Otros Ingresos Operativos	1.1	0.0	0.0	1.1	0.3	0.0	0.0	0.3	0.8	270.0%
Ingresos Netos	56.3	0.9	2.3	59.6	51.8	0.9	0.0	52.6	7.0	13.2%
Gastos Operativos (OpEx) ⁵	3.9	0.1	0.1	4.1	3.6	0.1	0.0	3.6	0.4	11.8%
Ingreso Operativo Neto (ION)*	53.0	0.9	2.2	56.0	48.1	0.8	0.0	48.9	7.1	14.6%
Margen ION	93.2%	90.5%	95.1%	94.1%	93.1%	92.4%	0.0%	93.0%	11 pb	
Gastos Generales y de Administración (G&A) ⁶	6.8	0.0	0.3	7.1	5.7	0.0	0.0	5.8	1.3	23.2%
UAFIDA ^{7*}	46.2	0.8	1.9	48.9	42.4	0.8	0.0	43.2	5.7	13.3%
Margen UAFIDA	81.2%	88.2%	83.9%	82.1%	82.0%	90.6%	0.0%	82.1%	0.1 pb	
Gastos Financieros Netos ⁸	13.4	0.4	1.5	15.3	11.8	0.3	0.0	12.1	3.2	26.3%
Fondos de la Operación (FFO)*	32.8	0.4	0.4	33.7	30.6	0.4	0.0	31.1	2.6	8.4%
Margen FFO	57.7%	44.8%	18.8%	56.5%	59.2%	50.0%	0.0%	59.0%	-25 pb	
Mejoras de los Inquilinos y Comisiones de Arrendamiento ⁹	2.9	0.0	0.0	2.9	3.8	0.0	0.1	3.9	-1.0	-25.2%
Fondos de la Operación Ajustado (AFFO)*	29.9	0.4	0.4	30.7	26.8	0.4	0.1	27.3	3.4	12.4%
Margen AFFO	52.4%	40.8%	17.5%	51.6%	51.6%	46.7%	0.0%	51.9%	-0.4 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 actividad del sidecar y *joint-ventures*, favor de consultar el Anexo 1 al final del documento.

Cobranza Neta

Durante el 1T24, Terrafina registró US\$55.7 millones en cobranza neta, un incremento de 8.5% o US\$4.4 millones comparado con el 1T23. 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 1T24, Terrafina registró US\$56.3 millones en ingresos por rentas, un incremento de 6.9% o US\$3.6 millones comparado con el 1T23. Los ingresos por rentas no incluyen los ingresos devengados ya que estos últimos son una partida no monetaria.

Otros Ingresos Operativos

En el 1T24, se registraron US\$1.1 millones de otros ingresos operativos, un decremento de 271.3%, o US\$0.8 millones comparado con el 1T23.

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 1T24 alcanzaron US\$56.3 millones, un incremento de US\$4.6 millones o 8.9%, respecto al 1T23.

Ingresos	1T24	1T23	Var. %	1T24	1T23	Var. %
Cobranza Neta ¹	947.0	959.4	-1.3%	55.7	51.3	8.5%
Ingresos por Rentas	956.7	984.3	-2.8%	56.3	52.7	6.9%
Ingresos No Cobrados del Trimestre	-55.6	-61.4	-9.5%	-3.3	-3.2	0.5%
Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	45.9	36.5	26.0%	2.7	1.9	39.8%
Ingresos Devengados ²	-17.4	-22.7	-23.2%	-1.0	-1.2	-14.5%
Otros Ingresos Operativos	18.4	5.6	231.6%	1.1	0.3	271.3%
Gastos Reembolsables como Ingresos ³	6.7	1.4	365.8%	0.4	0.1	435.6%
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	4.3	4.2	2.3%	0.3	0.2	12.8%
Otros Ingresos No Monetarios	7.4	-0.1	-7224.1%	0.4	0.0	-7291.3%
Ingresos Netos ⁴	957.7	967.2	-1.0%	56.3	51.8	8.9%

(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 1T24 fueron US\$8.0 millones. Estos gastos estuvieron relacionados principalmente con reparaciones y mantenimiento, gastos de impuestos y seguros.

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

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

Para mayor información sobre el desglose de los gastos de bienes raíces, favor de consultar el Anexo 3 al final del documento.

Ingreso Operativo Neto (ION)

En el 1T24, Terrafina registró US\$53.0 millones de ION, un incremento de US\$4.9 millones o 10.2% comparado con el 1T23. El margen ION incrementó 11 puntos base para ubicarse en 93.2% comparado con 93.1% del 1T23.

La siguiente tabla muestra el cálculo del ION para el 1T24:

Ingreso Operativo Neto	1T24	1T23	Var. %	1T24	1T23	Var. %
Cobranza Neta ¹	947.0	959.4	-1.3%	55.7	51.3	8.5%
Otros Ingresos Operativos ²	20.2	6.7	200.0%	1.2	0.4	231.4%
Ingresos Netos para el Cálculo del ION	967.2	966.1	0.1%	56.9	51.7	10.1%
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes	-3.8	-4.2	-9.4%	-0.2	-0.2	0.7%
Impuestos Propiedad	-26.3	-24.4	7.5%	-1.5	-1.3	18.3%
Comisión por Administración de Propiedad	-18.8	-19.3	-2.4%	-1.1	-1.0	7.3%
Electricidad	-1.0	-1.1	-10.8%	-0.1	-0.1	-2.7%
Seguros Propiedad	-9.3	-9.9	-5.6%	-0.5	-0.5	3.8%
Seguridad	-3.8	-5.2	-27.1%	-0.2	-0.3	-19.9%
Otros Gastos Operativos	-2.9	-2.8	4.1%	-0.2	-0.1	14.3%
Gastos Operativos de Bienes Raíces para el Cálculo del ION	-65.9	-66.9	-1.5%	-3.9	-3.6	8.4%
Ingreso Operativo Neto ³	901.3	899.2	0.2%	53.0	48.1	10.2%
<i>Margen ION</i>	<i>93.2%</i>	<i>93.1%</i>	<i>11 pb</i>	<i>93.2%</i>	<i>93.1%</i>	<i>11 pb</i>

(1) Cobranza neta = Ingresos por rentas - ingresos no cobrados del trimestre + ingresos cobrados del trimestre anterior. (2) Ajuste de las rentas por línea recta.

(3) Corresponde al reembolso de los gastos de arrendamiento neto triple realizados a Terrafina por parte de los inquilinos. (4) Ingresos por rentas + ingresos devengados + otros ingresos operativos.

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Comisiones y Gastos de Administración

Las comisiones y gastos de administración del 1T24 fueron US\$35.2 millones, un incremento de 488.7% o US\$29.2 millones comparado con el 1T23.

La integración de las comisiones y gastos de administración del 1T24 fue la siguiente:

Comisiones y Gastos de Admón.	1T24	1T23	Var. %	1T24	1T23	Var. %
Comisión por Asesoría ¹	-67.3	-64.1	5.1%	-4.0	-3.4	15.6%
Servicios Profesionales y de Consultoría	-15.2	-15.7	-3.2%	-0.9	-0.8	6.6%
Sueldos, Honorarios de Admón. y Otros Gastos	-511.2	-32.0	1,497.2%	-30.3	-1.7	1,670.2%
Total Comisiones y Gastos de Admón.	-593.8	-111.8	431.1%	-35.2	-6.0	488.7%

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

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

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

En el 1T24, la UAFIDA aumentó US\$3.8 millones o 9.0% comparado con 1T23, acumulando US\$46.2 millones. El margen UAFIDA fue de 81.2%, un decremento de 81 puntos base, comparado con el 1T23.

La siguiente tabla muestra el cálculo de la UAFIDA para el cierre del 1T24:

UAFIDA	1T24	1T23	Var. %	1T24	1T23	Var. %
Cobranza Neta ¹	947.0	959.4	-1.3%	55.7	51.3	8.5%
Otros Ingresos Operativos ²	20.2	6.7	200.0%	1.2	0.4	231.4%
Gastos de Bienes Raíces	-69.9	-74.0	-5.5%	-4.1	-4.0	3.9%
Gastos Operativos de Bienes Raíces para Cálculo del ION	-65.9	-66.9	-1.5%	-3.9	-3.6	8.4%
Publicidad	-0.1	0.0	-	0.0	0.0	-
Gastos Admón. Seguros Propiedad	-0.8	-0.8	-1.9%	0.0	0.0	7.8%
Otros Gastos Admón. Bienes Raíces	-3.1	-6.2	-49.6%	-0.2	-0.3	-44.2%
Comisiones y Gastos Admón.	-112.2	-100.2	11.9%	-6.6	-5.4	23.1%
Comisión del Asesor Externo	-67.3	-64.1	5.1%	-4.0	-3.4	15.6%
Comisiones Legales, Admón. y Profesionales	-24.6	-23.1	6.2%	-1.4	-1.2	16.6%
Honorarios del Fiduciario	-2.2	-2.4	-10.1%	-0.1	-0.1	-1.1%
Sueldos	-12.1	-9.5	27.6%	-0.7	-0.5	39.8%
Otros Gastos	-6.0	-1.1	443.6%	-0.4	-0.1	509.3%
UAFIDA³	785.1	791.9	192.3%	46.2	42.4	9.0%
Margen UAFIDA	81.2%	82.0%	-81 pb	81.2%	82.0%	-81 pb

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

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

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

Costo Financiero

El costo financiero para el 1T24 fue de US\$14.4 millones, un incremento del 11.3% o US\$1.5 millones comparado con el 1T23.

Costo Financiero	1T24	1T23	Var. %	1T24	1T23	Var. %
Intereses Financieros	-236.9	-223.0	6.3%	-13.9	-11.9	16.9%
Gastos de Deuda	-17.3	-21.7	-20.2%	-1.0	-1.2	-11.8%
Recurrente	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-
No Recurrente	-17.3	-21.7	-20.2%	-1.0	-1.2	-11.8%
Productos Financieros	9.9	3.1	219.6%	0.6	0.2	252.9%
Total	-244.3	-241.6	1.1%	-14.4	-12.9	11.3%

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

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

Para el 1T24, el FFO incrementó US\$2.2 millones o 7.2% comparado con el 1T23 para alcanzar los US\$32.8 millones. El margen FFO fue de 57.7%, una disminución de 154 puntos base respecto al 1T23. Adicionalmente, el AFFO para el 1T24 fue de US\$29.9 millones, aumentando US\$3.1 millones o 11.7% comparado con el 1T23. El margen AFFO registrado fue de 52.4%, un incremento de 76 puntos base respecto al 1T23.

Fondos de la Operación (FFO)	1T24	1T23	Var. %	1T24	1T23	Var. %
UAFIDA	785.1	791.9	-0.9%	46.2	42.4	9.0%
Costo Financiero ¹	-227.0	-219.8	3.2%	-13.4	-11.8	13.6%
Fondos de la Operación (FFO)	558.1	572.0	-2.4%	32.8	30.6	7.2%
Margen FFO	57.7%	59.2%	-154 pb	57.7%	59.2%	-154 pb
Mejoras de los Inquilinos	-16.4	-38.1	-57.0%	-1.0	-2.0	-52.6%
Comisiones de Arrendamiento	-25.8	-21.4	20.7%	-1.5	-1.2	32.0%
Otros No Recurrentes ²	-6.6	-11.6	-43.4%	-0.4	-0.6	-37.5%
Fondos de la Operación Ajustado (AFFO)	509.3	501.0	1.7%	29.9	26.8	11.7%
Margen AFFO	52.4%	51.6%	76 pb	52.4%	51.6%	76 pb

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

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

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

FFO por CBFI	1T23	2T23	3T23	4T23	1T24	Var. (1T24-1T23)
CBFIs en Circulación (millones de CBFIs)	772.5	772.5	772.5	772.5	772.5	0.0%
Fondos de la Operación (FFO) (millones de pesos)	572.0	638.6	544.5	566.0	558.1	-2.4%
FFO por CBFI (pesos)	0.7405	0.8267	0.7048	0.7327	0.7225	-2.4%
Fondos de la Operación (FFO) (millones de dólares)	30.6	32.5	31.9	32.2	32.8	7.2%
FFO por CBFI (dólares)	0.0396	0.0421	0.0413	0.0417	0.0425	7.2%

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Utilidad Integral

La utilidad integral de Terrafina para el 1T24 fue de US\$127.8 millones comparado con US\$30.3 millones registrados en el 1T23. La siguiente tabla muestra el cálculo de la utilidad integral para el 1T24:

Utilidad Integral	1T24	1T23	Var. %	1T24	1T23	Var. %
Ingresos Netos	957.7	967.2	-1.0%	56.3	51.8	8.9%
Gastos de Bienes Raíces e Impuestos	-164.5	-138.7	18.6%	-9.7	-7.4	30.7%
Honorarios y Gastos Diversos	-565.7	-87.4	547.3%	-33.5	-4.7	620.5%
Utilidad (Pérdida) Neta por Venta de Propiedades de Inversión	10.6	-	-	0.6	-	-
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	1,961.0	189.3	936.2%	116.5	10.3	1,030.6%
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	-3.1	-6.7	-	-0.2	-0.4	-
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	-345.7	626.8	-	-20.5	34.1	-
Ganancia (pérdida) neta realizada por los instrumentos financieros derivados	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	-6.4	4.9	-	-0.4	0.3	-
Utilidad Operativa	1,843.9	1,555.3	-	109.2	84.0	-
Producto Financiero	9.9	3.1	219.6%	0.6	0.2	-
Gastos Financieros	-254.3	-244.7	3.9%	-15.0	-13.1	14.4%
Gastos Financieros Netos	-244.3	-241.6	1.1%	-14.4	-12.9	11.3%
Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación	310.9	-11.9	-	18.5	-0.6	-
Utilidad (Pérdida) Neta	1,910.5	1,301.9	-	113.2	70.4	-
Reclasificación después Utilidad (Pérdida) Neta - Ajuste de Conversión Cambiaria	-455.3	-2,402.1	-81.0%	0.0	0.0	-
Cambios en el Valor Razonable de los Préstamos a través de Otros Resultados Integrales	242.3	-726.1	-	14.5	-40.1	-
Utilidad Integral	1,697.4	-1,826.3	-	127.8	30.3	321.8%

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Distribuciones por CBFIs

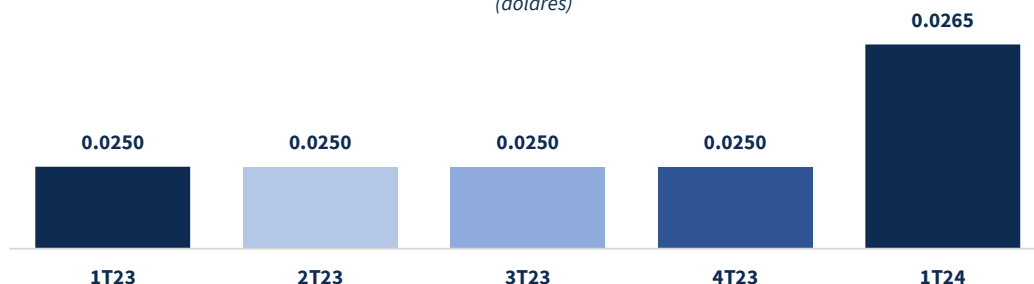
Para el 1T24, Terrafina distribuyó un total de US\$20.5 millones, equivalente a US\$0.0265 por CBFi. Las distribuciones pagadas corresponden al 69% del AFFO generado en el trimestre.

Distribuciones	1T23	2T23	3T23	4T23	1T24	Var.%
<i>(millones de pesos excepto donde se indique)</i>						
CBFIs en Circulación ¹ (millones de CBFIs)	772.5	772.5	772.5	772.5	772.5	0.0%
Precio del CBFi ²	32.24	32.85	32.56	31.51	38.14	18.3%
Distribuciones	361.1	341.8	329.4	339.5	348.1	-3.6%
Distribuciones por CBFi	0.4675	0.4425	0.4264	0.4395	0.4506	-3.6%
Tipo de Cambio USD/MXN (promedio cierre del periodo)	18.7	17.7	17.1	17.6	17.0	-9.1%

Distribuciones (millones de dólares)	19.3	19.3	19.3	19.3	20.5	6.0%
Distribución por CBFi (dólares)	0.0250	0.0250	0.0250	0.0250	0.0265	6.0%
Rendimiento de la Distribución Anualizada ³	5.8%	5.4%	5.2%	5.6%	4.7%	-107 pb

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

Distribuciones por CBFi (dólares)



Deuda

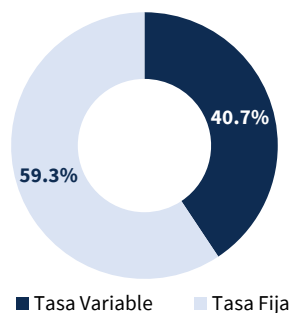
Al 31 de marzo de 2024, la deuda total de Terrafina fue de US\$1,072.1 millones. El costo promedio de la deuda de largo plazo fue de 5.64%. La totalidad de la deuda está denominada en dólares.

Deuda							
	Denominación	Millones de pesos	Millones de dólares	Tasa de Interés	Términos	Plazo	Opción de Extender Plazo
<i>(al 31 de marzo de 2024)</i>							
Deuda Largo Plazo							
Metlife	Dólares	2,501.7	150.0	4.75%	Interés	jul 2027	-
BBVA	Dólares	3,383.7	202.9	SOFR + 1.70	Interés	jul 2027	-
BBVA Crédito Revolvente	Dólares	3,051.8	183.0	SOFR + 1.50	Interés	jul 2027	jul 2028
Notas Quirografarias (2029) ¹	Dólares	8,108.7	486.2	4.96%	Interés	jul 2029	-
BBVA Corto Plazo	Dólares	833.9	50.0	SOFR+ 0.95%	Interés	dic 2024	-
Deuda Total		17,879.8	1,072.1				
Efectivo Neto		758.3	45.5				
Deuda Neta		17,121.5	1,026.6				

(1) Valor del bono a costo: US\$505 millones / Ps. 8,421.8 millones.
Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting y Capital Markets

Clasificación por Tasa de Interés

(al 31 de marzo de 2024)



Las siguientes tablas muestran el nivel de apalancamiento e índice de cobertura al 31 de marzo de 2024:

Apalancamiento (LTV)		
(al 31 de marzo de 2023)	(millones de pesos)	(millones de dólares)
Activos Totales	55,830.3	3,347.5
Deuda Total (costo histórico)	18,192.9	1,090.8
Apalancamiento ¹		32.6%

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

Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD)			
	periodo	(millones de pesos)	(millones de dólares)
Efectivo y equivalentes de efectivo	31 de marzo 2024	758.3	45.5
Impuestos por recuperar	Σ siguientes 6 trimestres	258.9	15.5
UAFI ¹ después de distribuciones	Σ siguientes 6 trimestres	2,596.6	152.7
Línea Disponible de Crédito	31 de marzo 2024	1,981.3	118.8
Pago de Intereses	Σ siguientes 4 trimestres	965.2	57.9
Pago de Principal	Σ siguientes 4 trimestres	833.9	50.0
CapEx Recurrente	Σ siguientes 6 trimestres	289.2	17.0
Gastos de Desarrollo	Σ siguientes 6 trimestres	935.2	55.0
Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD) ²			1.9x

(1) Utilidad Antes de Gastos Financieros e Impuestos

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

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting y Capital Markets.

Adicionalmente, al 31 de marzo de 2024, Terrafina se encontraba en total cumplimiento con las obligaciones impuestas en la emisión de su bono con vencimiento en el año 2029 como se muestra en la siguiente tabla:

Obligaciones de cumplimiento Bono Sin Garantía		
(al 31 de marzo de 2023)	Terrafina	Obligaciones de Cumplimiento del Bono
Apalancamiento (LTV) ¹	32.2%	≤ 60%
Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD) ²	2.9x	≥ 1.5x
Límite de Deuda Garantizada a Activos Totales	4.5%	≤ 40%
Límite de Activos no Gravados a Deuda No Garantizada	284.2%	≥ 150%

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

Actividad Recompra de CBFIs

En el primer trimestre de 2024, Terrafina no realizó actividades en el fondo de recompra.

Fondo de Recompra CBFIs	1T24
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 CBFi	\$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 1T24, los siguientes bancos e instituciones publicaban reportes sobre Terrafina:

- Actinver	- BX+
- Banorte	- GBM
- Barclays	- Itaú BBA
- BBVA	- JPMorgan
- Bradesco BBI	- Morgan Stanley
- BTG Pactual	- Scotiabank

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

Acerca de PGIM Real Estate

Como uno de los administradores inmobiliarios más grandes del mundo con \$210 mil millones de dólares americanos en activos administrados (\$134 mil millones netos)¹, PGIM Real Estate se esfuerza por brindarle resultados excepcionales a sus inversionistas y prestatarios a través de una gama de soluciones de deuda y capital inmobiliario en todo el espectro de riesgo-retorno.

PGIM Real Estate es un negocio de PGIM, el negocio global de administración de inversiones de Prudential Financial, Inc. (NYSE: PRU). La rigurosa gestión de riesgos, la ejecución ininterrumpida y los amplios conocimientos de la industria de PGIM Real Estate están respaldados por un legado de 50 años de inversión en bienes raíces comerciales, una historia de 140 años de financiamiento inmobiliario² y la profunda experiencia local de profesionales en 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/>.

¹ Al 31 de diciembre de 2023. Incluye \$49 mil millones de dólares americanos en activos administrados (AUA, por sus siglas en inglés) y \$134 mil millones de dólares americanos en activos netos administrados (AUM, por sus siglas en inglés).

² Incluye préstamos heredados (legacy loans) a través de la empresa matriz de PGIM, PFI.

Acerca de PGIM and Prudential Financial, Inc.

PGIM, el negocio global de administración de inversiones de Prudential Financial, Inc. (NYSE: PRU), se encuentra entre los 10 principales administradores de inversiones en el mundo con más de \$1.29 billones de dólares americanos en activos bajo administración (AUM, por sus siglas en inglés) al 31 de diciembre de 2023. Con oficinas en 18 países, las empresas de PGIM ofrecen una gama de soluciones de inversión para inversionistas minoristas e institucionales de todo el mundo en un amplio espectro de clases de activos, que incluyen renta fija pública, renta fija privada, capital fundamental, capital cuantitativo, bienes raíces y alternativas. Para obtener más información sobre PGIM, visite pgim.com

Prudential Financial, Inc. de los Estados Unidos no está afiliada de ninguna manera con Prudential plc, constituida en el Reino Unido o con Prudential Assurance Company, una subsidiaria de M&G plc, constituida en el Reino Unido. Para obtener más información sobre Prudential, visite news.prudential.com.

Declaraciones sobre eventos futuros

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

Conferencia Telefónica



Terrafina
(BMV: TERRA13)

Cordialmente lo invita a participar en la teleconferencia de resultados del primer trimestre del 2024

Viernes 26 de abril de 2024

10:00 A.M. Hora Ciudad de México.

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

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

Para participar en la llamada, por favor marcar:

E.E.U.U. +1-888-506-0062

Internacional (marcación fuera de los E.E.U.U.) +1-973-528-0011

México (sin costo) 55-8526-2489

Código de acceso a la conferencia: 913240

Audio Webcast Link

<https://www.webcaster4.com/Webcast/Page/2133/50247>

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: 50247

ANEXOS

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

Balance General	31-mar-24 (miles de pesos)			31-mar-24 (miles de dólares)		
	Terrafina	JVs Avante + AI	Sidecar	Terrafina	JVs Avante + AI	Sidecar
Activos						
Activo no circulante						
Propiedades de inversión (Costo: 31/03/2024 - \$43,350,044; 31/12/2023 - \$43,680,371)	51,643,797	1,306,215	2,908,151	3,096,522	78,320	174,371
Inversiones a través del método de participación	2,483,160	-	-	148,888	-	-
Rentas diferidas por cobrar	208,411	-	-	12,496	-	-
Otras cuentas por cobrar	61,217	-	-	3,671	-	-
Efectivo restringido	26,249	-	-	1,574	-	-
Activo circulante						
Otras cuentas por cobrar	136,213	23,823	195,677	8,167	1,429	11,733
Impuestos por recuperar	258,925	-	-	15,525	-	-
Pagos anticipados	103,529	-	-	6,208	-	-
Instrumentos financieros derivados (Costo: 31/03/2024 - \$47,428; 31/12/2023 - \$48,086)	26,243	4,737	20,444	1,574	284	1,226
Rentas diferidas por cobrar	36,639	8,629	3,694	2,197	518	222
Cuentas por cobrar (Neto de reserva para cuentas incobrables: 31/03/2024 - \$88,478; 31/12/2023 - \$88,421)	87,590	5,416	9,013	5,252	325	541
Efectivo y equivalentes de efectivo	758,333	19,147	13,681	45,469	1,148	821
Total activos	55,830,306	1,367,967	3,150,660	3,347,542	82,024	188,912
Activos netos atribuibles a los inversionistas						
Contribuciones netas	17,828,573	-	-	1,513,569	-	-
Utilidades (pérdidas) acumuladas	15,430,258	-	-	667,203	-	-
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	2,870,261	-	-	-	-	-
Reserva de riesgo de crédito propio	457,567	-	-	12,936	-	-
Total activos netos atribuibles a los inversionistas	36,586,659	849,240	1,633,922	2,193,708	50,921	97,970
Pasivos						
Pasivo no circulante						
Préstamos por pagar (Costo: 31/03/2024 - \$17,198,354; 31/12/2023 - \$16,048,825)	16,885,308	-	-	1,012,430	-	-
Depósitos de arrendatarios	299,579	-	-	17,963	-	-
Cuentas por pagar	31,535	-	-	1,891	-	-
Pasivo circulante						
Préstamos por pagar (Costo: 31/03/2024 - \$994,526; 31/12/2023 - \$1,107,417)	994,526	420,433	1,459,510	59,631	25,209	87,511
Depósitos de arrendatarios	159,368	26,163	42,824	9,556	1,569	2,568
Otras cuentas por pagar	-	-	-	-	-	-
Cuentas por pagar	873,331	72,132	14,405	52,364	4,325	864
Total pasivos (excluyendo activos netos atribuibles a los inversionistas)	19,243,647	518,728	1,516,738	1,153,834	31,103	90,942
Total pasivos y activos netos atribuibles a los inversionistas	55,830,306	1,367,967	3,150,660	3,347,542	82,024	188,912

Anexo 1 – Actividad del Sidecar y Joint – Ventures (Estado de Resultados)

Estado de Resultados	mar-24			mar-24		
	<i>(miles de pesos)</i>			<i>(miles de dólares)</i>		
	<i>Terrafina</i>	<i>JVs Avante + AI</i>	<i>Sidecar</i>	<i>Terrafina</i>	<i>JVs Avante + AI</i>	<i>Sidecar</i>
Ingresos por arrendamientos	939,295	17,086	42,053	55,254	1,015	2,498
Otros ingresos operativos	18,421	263	8,819	1,087	16	524
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	(164,464)	(1,837)	(3,029)	(9,710)	(109)	(180)
Otros gastos netos relacionados con propiedades de inversión	28,052	-	-	1,666	-	-
Honorarios y gastos diversos	(593,774)	(709)	(6,564)	(35,200)	(42)	(391)
Utilidad (pérdida) realizada por venta de propiedades de inversión	10,560	-	-	630	-	-
Pérdida en otras cuentas por cobrar por la venta de propiedades de inversión	-	-	-	-	-	-
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	1,960,987	93,223	193,050	116,496	5,537	11,467
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	(345,698)	-	-	(20,533)	-	-
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	(3,093)	(2,039)	415	(177)	(121)	25
Utilidad cambiaria	25,493	697	3,185	1,522	42	189
Pérdida cambiaria	(31,850)	(4)	-	(1,883)	(0)	-
Utilidad (pérdida) de operación	1,843,929	106,680	237,929	109,150	6,336	14,132
Productos financieros	9,940	127	270	586	8	16
Gastos financieros	(254,267)	(7,020)	(27,120)	(14,962)	(417)	(1,612)
Gastos financieros-neto	(244,327)	(6,893)	(26,850)	(14,376)	(409)	(1,596)
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	310,866	-	-	18,465	-	-
Utilidad Neta del periodo	1,910,468	99,787	211,079	113,239	5,929	12,536
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	(455,327)	-	-	-	-	-
Cambios en el valor razonable de los préstamos a valor razonable a través de otros resultados integrales	242,306	-	-	14,528	-	-
Utilidad (pérdida) integral del periodo	1,697,447	99,787	211,079	127,767	5,929	12,536

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		1T24	1T23	1T24	1T23
		<i>(millones de pesos)</i>		<i>(millones de dólares)</i>	
<i>cálculo ION</i>	Cobranza Neta¹	947.0	959.4	55.7	51.3
<i>cálculo ION</i>	Ingresos por Rentas	956.7	984.3	56.3	52.7
<i>cálculo ION</i>	Ingresos No Cobrados del Trimestre	-55.6	-61.4	-3.3	-3.2
<i>cálculo ION</i>	Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	45.9	36.5	2.7	1.9
<i>No Monetario</i>	Ingresos Devengados ²	-17.4	-22.7	-1.0	-1.2
	Otros Ingresos Operativos	18.4	5.6	1.1	0.3
<i>cálculo ION</i>	Gastos Reembolsables como Ingresos ³	6.7	1.4	0.4	0.1
<i>cálculo AFFO</i>	Mejoras de Inquilinos Reembolsables	4.3	4.2	0.3	0.2
<i>No Monetario</i>	Otros Ingresos No Monetarios	7.4	-0.1	0.4	0.0
	Ingresos Netos	957.7	967.2	56.3	51.8
<i>cálculo ION</i>	Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación ⁴	13.5	16.8	0.8	0.8

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

(2) Ajuste de las rentas por línea recta.

(3) Corresponde al reembolso de los gastos de arrendamiento neto triple realizadas 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		1T24	1T23	1T24	1T23
		<i>(millones de pesos)</i>		<i>(millones de dólares)</i>	
	Reparaciones y Mantenimiento	-24.5	-46.5	-1.44	-2.5
<i>cálculo ION</i>	Recurrente	-3.8	-4.2	-0.2	-0.2
<i>cálculo AFFO</i>	No Recurrente	-20.7	-42.3	-1.2	-2.3
	Impuestos Propiedad	-73.1	-25.4	-4.3	-1.3
<i>cálculo ION</i>	Operativos	-26.3	-24.4	-1.5	-1.3
<i>No Monetarios</i>	No Operativos	-46.8	-1.0	-2.8	-0.1
<i>cálculo ION</i>	Comisión por Administración de Propiedad	-18.8	-19.3	-1.1	-1.0
<i>cálculo ION</i>	Electricidad	-1.0	-1.1	-0.1	-0.1
<i>cálculo AFFO</i>	Comisión Agentes	-25.8	-21.4	-1.5	-1.2
	Seguro de Cobertura de Propiedad	-10.2	-10.7	-0.6	-0.6
<i>cálculo ION</i>	Operativos	-9.3	-9.9	-0.5	-0.5
<i>cálculo UAFIDA</i>	Administrativos	-0.8	-0.8	0.0	0.0
<i>cálculo ION</i>	Seguridad	-3.8	-5.2	-0.2	-0.3
<i>cálculo UAFIDA</i>	Publicidad	-0.1	0.0	0.0	0.0
	Otros Gastos	22.0	15.4	1.3	0.8
<i>cálculo ION</i>	Relacionados con la Operación	-2.9	-2.8	-0.2	-0.1
<i>No Monetarios</i>	No Relacionados con la Operación	28.1	24.4	1.7	1.3
<i>cálculo UAFIDA</i>	Administrativos	-3.1	-6.2	-0.2	-0.3
<i>No Monetarios</i>	Estimación Cuentas Cobro Dudoso	-1.2	-0.1	-0.1	0.0
Gastos Bienes Raíces Totales		-136.4	-114.3	-8.0	-6.1

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Anexo 4 – Comisiones y Gastos de Administración

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

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

Comisiones y Gastos de Administración		1T24	1T23	1T24	1T23
		<i>(millones de pesos)</i>		<i>(millones de dólares)</i>	
<i>cálculo UAFIDA</i>	Comisión del Asesor Externo	-67.3	-64.1	-4.0	-3.4
	Honorarios Legales	-6.2	-10.7	-0.4	-0.6
<i>cálculo UAFIDA</i>	Recurrentes	0.0	0.0	0.0	0.0
<i>cálculo AFFO</i>	No Recurrentes	-6.2	-10.7	-0.4	-0.6
	Otros Honorarios Profesionales	-9.0	-5.0	-0.5	-0.3
<i>cálculo UAFIDA</i>	Recurrentes	-8.6	-4.1	-0.5	-0.2
<i>cálculo AFFO</i>	No Recurrentes	-0.4	-0.9	0.0	0.0
	Honorarios Administrativos	-490.9	-19.0	-29.1	-1.0
<i>cálculo UAFIDA</i>	Recurrentes	-15.9	-19.0	-0.9	-1.0
<i>No Operativos</i>	No Recurrentes ¹	-475.0	0.0	-28.2	0.0
<i>cálculo UAFIDA</i>	Sueldos	-12.1	-9.5	-0.7	-0.5
<i>cálculo UAFIDA</i>	Honorarios del Fiduciario	-2.2	-2.4	-0.1	-0.1
<i>cálculo UAFIDA</i>	Otros Gastos	-6.0	-1.1	-0.4	-0.1
Comisiones y Gastos de Admón. Totales		-593.8	-111.8	-35.2	-6.0

(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):

Tasa Cap Rate Implícita	
Precio Promedio 1T24 (dólares) ¹	2.24
(x) CBFIs (millones de certificados)	772.5
(=) Capitalización del Mercado	1,732.7
(+) Deuda Total	1,072.1
(-) Efectivo	45.5
(=) Valor de la Empresa	2,759.3
(-) Reserva Territorial	21.1
(=) Valor Implícito Operativo de los Bienes Raíces	2,738.2
Ingreso Operativo Neto (ION) 2024e	215.0
	7.9%

Datos expresados en millones de dólares excepto donde se indique.

¹Precio promedio: Ps.38.14 y tipo de cambio: Ps.17.00

Cálculo Cap Rate con NAV	
(+) Propiedades de Inversión (excluyendo reserva territorial)	3,075.4
(+) Reserva Territorial	21.1
(+) Efectivo	45.5
(-) Deuda Total y Pasivos	1,072.1
(=) NAV	2,069.9
(/) CBFIs (millones de certificados)	772.5
(=) NAV por CBFI (dólares)	2.68
Precio CBFI (cálculo por NAV)	2.68
(x) CBFIs (millones de acciones)	772.5
(=) Valor de la Empresa	2,069.9
(+) Deuda Total	1,072.1
(-) Efectivo	45.5
(=) Valor de la Empresa	3,096.5
(-) Reserva Territorial	21.1
(=) Valor Implícito en la Operación	3,075.4
Ingreso Operativo Neto (ION) 2024e	215.0
	7.0%

Anexo 6- Reconciliación

Reconciliación de Utilidad (Pérdida) Neta a Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)		
	1T24	1T24
	<i>(millones de pesos)</i>	<i>(millones de dólares)</i>
Utilidad (Pérdida) Integral	1,697.4	127.8
<i>Sumar (Restar) Ajustes de Conversión Cambiaria:</i>		
Ajuste de Conversión Cambiaria	455.3	0.0
Cambios Valor Razonable de los Préstamos de Otros Resultados Integrales	-242.3	-14.5
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero:</i>		
Gastos de Deuda No Recurrente	17.3	1.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes No Monetarios:</i>		
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	6.4	0.4
Ganancia (pérdida) por los Instrumentos Financieros Derivados	0.0	0.0
Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	345.7	20.5
Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	3.1	0.2
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	-1,961.0	-116.5
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>		
Impuestos Propiedad No Operativos	46.8	2.8
Estimación Cuentas Cobro Dudoso	1.2	0.1
Otros Gastos No Monetarios	-140.4	-8.6
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>		
Ingresos No Cobrados del Trimestre	-55.6	-3.3
Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	45.9	2.7
Ajuste Valor Razonable de las Propiedades de Inversión JVs	-195.5	-11.4
Ingresos Devengados	17.4	1.0
Otros Ingresos No Monetarios	-7.4	-0.4
<i>Sumar (Restar) Honorarios Administrativos No Operativos</i>		
Honorarios Administrativos No Operativos	475.0	28.2
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)	509.3	29.9

Reconciliación de Utilidad (Pérdida) a FFO, UAFIDA y ION		
	1T24	1T24
	<i>(millones de pesos)</i>	<i>(millones de dólares)</i>
Utilidad (Pérdida) Integral	1,697.4	127.8
<i>Sumar (Restar) Ajustes de Conversión Cambiaria:</i>		
Ajuste de Conversión Cambiaria	455.3	0.0
Cambios Valor Razonable de los Préstamos de Otros Resultados Integrales	-242.3	-14.5
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero:</i>		
Gastos de Deuda No Recurrente	17.3	1.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes No Monetarios:</i>		
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	6.4	0.4
Ganancia (pérdida) por los Instrumentos Financieros Derivados	0.0	0.0
Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	345.7	20.5
Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	3.1	0.2
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	-1,961.0	-116.5
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>		
Reparaciones y Mantenimiento No Recurrente	20.7	1.2
Impuestos Propiedad No Operativos	46.8	2.8
Comisiones Arrendamiento	25.8	1.5
Estimación Cuentas Cobro Dudoso	1.2	0.1
Otros Gastos No Monetarios	-140.4	-8.6
Honorarios Legales No Recurrentes	6.2	0.4
Otros Honorarios Profesionales No Recurrentes	0.4	0.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>		
Ingresos No Cobrados del Trimestre	-55.6	-3.3
Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	45.9	2.7
Ajuste Valor Razonable de las Propiedades de Inversión JVs	-195.5	-11.4
Ingresos Devengados	17.4	1.0

Otros Ingresos No Monetarios	-7.4	-0.4
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	-4.3	-0.3
<i>Sumar (Restar) Honorarios Administrativos No Operativos</i>		
Honorarios Administrativos No Operativos	475.0	28.2
Fondos de la Operación (FFO)	558.1	32.8
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero</i>		
Intereses Financieros	236.9	13.9
Gastos de Deuda Recurrentes	0.0	0.0
Productos Financieros	-9.9	-0.6
UAFIDA	785.1	46.2
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>		
Comisión del Asesor Externo	67.3	4.0
Honorarios Legales Recurrentes	0.0	0.0
Otros Honorarios Profesionales Recurrentes	8.6	0.5
Honorarios Administrativos	15.9	0.9
Sueldos	12.1	0.7
Honorarios del Fiduciario	2.2	0.1
Otros Gastos	6.0	0.4
Publicidad	0.1	0.0
Seguro de Cobertura de Propiedad Administrativos	0.8	0.0
Otros Gastos Administrativos	3.1	0.2
ION	901.3	53.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>		
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes	3.8	0.2
Impuestos Propiedad Recurrentes	26.3	1.5
Comisión por Administración de Propiedad	18.8	1.1
Electricidad	1.0	0.1
Seguro de Cobertura de Propiedad Operativos	9.3	0.5
Seguridad	3.8	0.2
Otros Gastos Relacionados con la Operación	2.9	0.2
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>		
Otros Ingresos No Monetarios	7.4	0.4
Ingresos Devengados	-17.4	-1.0
Ingresos No Cobrados del Trimestre	55.6	3.3
Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	-45.9	-2.7
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	4.3	0.3
Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación	-13.5	-0.8
Ingresos Netos	957.7	56.3

ESTADOS FINANCIEROS

Estado de Resultados	1T24	1T24
	(miles de pesos)	(miles de dólares)
Ingresos por rentas	939,295	55,254
Otros ingresos operativos	18,421	1,087
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	-164,464	-9,710
Otros gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	28,052	1,666
Honorarios y gastos diversos	-593,774	-35,200
Ganancia (pérdida) realizada por la venta de propiedades de inversión	10,560	630
Pérdida en otras cuentas por cobrar a por la venta de propiedades de inversión	0	0
Ganancia (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	1,960,987	116,496
Ganancia (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	-345,698	-20,533
Ganancia (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	-3,093	-177
Ganancia (pérdida) neta realizada por los instrumentos financieros derivados	0	0
Ganancia (pérdida) cambiaria	-6,357	-361
Utilidad de operación	1,843,929	109,150
Productos financieros	9,940	586
Gastos financieros	-254,267	-14,962
Gastos financieros-neto	-244,327	-14,376
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	310,866	18,465
Utilidad Neta del periodo	1,910,468	113,239
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-455,327	0
Cambios en el valor razonable de los préstamos a valor razonable a través de otros resultados integrales	242,306	14,528
Utilidad integral del periodo	1,697,447	127,767

Balance General	31-mar-24	31-dic-23	31-mar-24	31-dic-23
	<i>(miles de pesos)</i>		<i>(miles de dólares)</i>	
Activos				
Activo no circulante				
Propiedades de inversión	51,643,797	50,732,940	3,096,522	3,003,104
<small>(Costo: 31/03/2024 - Ps.43,350,044, US\$2,274,985; 31/12/2023 - Ps.43,680,371, US\$2,304,518)</small>				
Inversiones a través del método de participación	2,483,160	2,010,024	148,888	118,982
Rentas diferidas por cobrar	208,411	224,729	12,496	13,303
Otras cuentas por cobrar	61,217	48,951	3,671	2,898
Efectivo restringido	26,249	26,588	1,574	1,574
Activo circulante				
Otras cuentas por cobrar	136,213	99,994	8,167	5,919
Impuestos por recuperar	258,925	239,262	15,525	14,163
Pagos anticipados	103,529	35,239	6,208	2,086
Instrumentos financieros derivados	26,243	28,874	1,574	1,709
<small>(Costo: 31/03/2024 - Ps. 47,428, US\$2,799; 31/12/2023 - Ps. 48,086, US\$2,835)</small>				
Rentas diferidas por cobrar	36,639	40,769	2,197	2,413
Cuentas por cobrar	87,590	75,036	5,252	4,442
<small>(Reserva para cuentas incobrables: 31/03/2024 - Ps. 88,478, US\$5,305; 31/12/2023 - Ps. 88,421, US\$5,234)</small>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	758,333	635,618	45,469	37,625
Total activos	55,830,306	54,198,024	3,347,542	3,208,218
Activos netos atribuible a los inversionistas (patrimonio neto)				
Contribuciones netas	17,828,573	17,828,573	1,513,569	1,513,569
Utilidades (pérdidas) acumuladas	15,430,258	15,080,636	667,203	645,662
Ajuste de conversión cambiaria	2,870,261	3,325,588	0	
Reserva de riesgo de crédito propio	457,567	215,261	12,936	-1,593
Total activos netos	36,586,659	36,450,058	2,193,708	2,157,638
Pasivos				
Pasivo no circulante				
Préstamos por pagar	16,885,308	15,630,289	1,012,430	925,225
<small>(Costo: 31/03/2024 - Ps. 17,198,354, US\$1,031,200; 31/12/2023 - Ps. 16,048,825, US\$950,000)</small>				
Depósitos de arrendatario	299,579	309,474	17,963	18,319
Proveedores y otras cuentas por pagar	31,535	91,804	1,891	5,434
Pasivo circulante				
Proveedores y otras cuentas por pagar	873,331	519,166	52,364	30,732
Préstamos por pagar	994,526	1,107,417	59,631	65,553
<small>(costo: 31/03/2024 - Ps. 994,526, US\$59,631; 31/12/2022 - Ps. 1,107,417, US\$65,553)</small>				
Depósitos de arrendatarios	159,368	89,816	9,556	5,317
Total pasivo (excluyendo activo neto atribuible a los Inversionistas)	19,243,647	17,747,966	1,153,834	1,050,580
Total pasivos y activos netos	55,830,306	54,198,024	3,347,542	3,208,218

Estado de Flujo de Efectivo	Mar-24	Mar-24
	<i>(miles de pesos)</i>	<i>(miles de dólares)</i>
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad (pérdida) del período	1,910,468	113,239
Ajustes:		
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	-1,960,987	-116,496
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	345,698	20,533
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	3,093	177
Pérdida (utilidad) neta realizada por venta de propiedades de inversión	-10,560	-630
Estimación para cuentas de cobro dudoso	1,236	69
Intereses devengados por préstamos por pagar	248,050	14,594
Intereses devengados en cuentas bancarias	-9,940	-586
Provisión de honorarios y gastos diversos	466,740	28,027
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	-310,866	-18,465
Disminución (aumento) rentas diferidas por cobrar	20,448	1,023
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar	-13,790	-879
Disminución (aumento) en impuestos por recuperar	55,016	3,074
Disminución (aumento) en impuestos al valor agregado reembolsado	-	-
Disminución (aumento) en pagos anticipados	-68,290	-4,122
Disminución (aumento) en otras cuentas por cobrar	-48,485	-3,021
(Disminución) aumento en depósitos de arrendatarios	59,657	3,882
(Disminución) aumento en proveedores y otras cuentas por pagar	-11,557	-406
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de operación	675,931	40,015
Flujo de efectivo de actividades de inversión		
Adquisiciones de propiedades de inversión	-	-
Mejoras de propiedades de inversión	-192,952	-10,307
Ingreso por disposición de propiedades de inversión	343,373	20,047
Intereses devengados en cuentas bancarias	9,940	586
Inversiones a través del método de participación	-195,517	-11,442
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de inversión	-35,156	-1,115
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento		
Adquisición de instrumentos financieros derivados	-1,705	-102
Préstamos por pagar recibidos	1,697,450	101,200
Pago de préstamos	-343,864	-20,000
Intereses pagados por préstamos	-349,136	-20,456
Efectivo restringido	-	-
Distribuciones pagadas a inversionistas	-1,560,846	-91,697
Recompra de certificados	-	-
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de financiamiento	-558,101	-31,055
Incremento (Disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo	82,674	7,844
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	635,618	37,625
Efectos cambiarios sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	40,041	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	758,333	45,469

Estado de Variaciones en el Capital Contable	Atribuible a los Inversionistas				
	Contribuciones netas	Reserva para ajuste de conversión cambiaria	Reserva de riesgo de crédito propio	Utilidades (pérdidas) acumuladas	Total activos netos
<i>(miles de pesos)</i>					
Balance al 1 de enero de 2024	17,828,573	3,325,588	215,261	15,080,636	36,450,058
Contribución de capital	-	-	-	-	-
Distribuciones a tenedores	-	-	-	-1,560,846	-1,560,846
Recompra de certificados, incluyendo costos de transacción	-	-	-	-	-
Utilidad integral					
Utilidad (pérdida) neta del período	-	-	-	1,910,468	1,910,468
Otros resultados integrales					
Ajuste por conversión de divisas	-	-455,327	-	-	-455,327
Ajuste por valor razonable de préstamos	-	-	242,306	-	242,306
Baja de reserva de riesgo de crédito propio	-	-	-	-	-
Total de utilidad (pérdida) utilidad integral	-	-455,327	242,306	1,910,468	1,697,447
Activo neto (patrimonio neto) al 31 de marzo de 2024	17,828,573	2,870,261	457,567	15,430,258	36,586,659
<i>(miles de dólares)</i>					
Balance al 1 de enero de 2024	1,513,569	-	-1,593	645,662	2,157,638
Contribución de capital	-	-	-	-	-
Distribuciones a tenedores	-	-	-	-91,697	-91,697
Recompra de certificados, incluyendo costos de transacción	-	-	-	-	-
Utilidad integral					
Utilidad (pérdida) neta del período	-	-	-	113,239	113,239
Otros resultados integrales					
Ajuste por conversión de divisas	-	-	-	-	-
Ajuste por valor razonable de préstamos	-	-	14,528	-	14,528
Baja de reserva de riesgo de crédito propio	-	-	-	-	-
Total de utilidad (pérdida) utilidad integral	-	-	14,528	113,239	127,767
Activo neto (patrimonio neto) al 31 de marzo de 2024	1,513,569	-	12,936	667,203	2,193,708



FIRST QUARTER 2024 EARNINGS REPORT



Contacts:

Francisco Martinez
Investor Relations Officer
E-mail: francisco.martinez@terrafinamx

Marimar Torreblanca
Miranda IR
E-mail: marimar.torreblanca@miranda-partners.com

Disclaimer

Mexico City, April 25th, 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 first quarter 2024 (1Q24) earnings results.

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

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

Operating and Financial Highlights as of March 31st, 2024

OPERATING

- As of March 31st, 2024, the **occupancy rate** was 97.1%, a 20 basis-point increase compared to the first quarter of 2023 (1Q23).
- **Renewal rate** for 1Q24 was 89.6%, a 330 basis-point decrease compared to 1Q23.
- **Average leasing rate** per square foot for 1Q24 leasing activity was US\$6.65, with a 22.7% leasing spread compared to the last twelve months.
- In 1Q24, Terrafina reported a total of 42.0 million square feet (msf) of **Gross Leasable Area** (GLA) comprised of 287 properties and 300 tenants.
- 1Q24 **leasing activity** reached 2.1 msf, of which 11.7% corresponded to new leases, 70.0% to lease renewals and 18.3% to early renewals. Leasing activity was concentrated in the Northern region with 56.8%, the Bajío with 32.8%, and Central region with 10.4%.

FINANCIAL

- 1Q24 **net collections** (rental revenues - uncollected revenues + collected revenues) reached US\$55.7 million, an 8.5% or US\$4.4 million increase compared to 1Q23.
- 1Q24 **rental revenues** reached US\$56.3 million, a 6.9% or US\$3.6 million increase compared to 1Q23.
- 1Q24 **NOI** was US\$53.0 million, a 10.2% or US\$4.9 million increase compared to 1Q23.
- The **NOI margin** for 1Q24 was 93.2%, an 11 basis-point increase compared to 1Q23.
- 1Q24 **EBITDA** reached US\$46.2 million, a 9.0% or US\$3.8 million increase compared to 1Q23.
- The **EBITDA margin** for 1Q24 was 81.2%, an 81-basis point decrease compared to 1Q23.
- 1Q24 **funds for operations** (FFO) reached US\$32.8 million, a 7.2% or US\$2.2 million increase compared to 1Q23.
- The **FFO margin** for 1Q24 was 57.7%, a 154 basis-point decrease compared to 1Q23.

- 1Q24 **adjusted funds for operations** (AFFO) reached US\$29.9 million, a 11.7% or US\$3.1 million increase compared to 1Q23.
- The **AFFO margin** for 1Q24 was 52.4%, a 76 basis-point increase compared to 1Q23.
- 1Q24 **distributions** totaled US\$20.5 million. As a result, Terrafina will distribute Ps.0.4506 per CBF (US\$0.0265 per CBF) for the January 1st to March 31st, 2024 period. Considering the average share price of US\$2.24 for 1Q24 (Ps.38.14), Terrafina's annualized dividend yield for the quarter was 4.7%.

Operating and Financial Highlights

Operating	Mar24	Mar23	Var.
Number of Developed Properties	287	277	10
Gross Leasable Area (GLA) (msf) ¹	42.0	39.6	2.5
Land Reserves (msf)	4.2	4.1	0.2
Occupancy Rate ²	97.1%	96.9%	20 bps
Avg. Leasing Rent/ Square Foot (dollars)	6.04	5.71	0.33
Weighted Average Remaining Lease Term (years)	3.6	3.7	0.0
Renewal Rate ³	89.6%	92.9%	-330 bps

Quarterly Financial	1Q24	1Q23	Var.	1Q24	1Q23	Var.
				fx	17.0041	18.6987
Net Collections ⁴	947.0	959.4	-1.3%	55.7	51.3	8.5%
Rental Revenues ⁵	956.7	984.3	-2.8%	56.3	52.7	6.9%
Other Operating Income	18.4	5.6	231.6%	1.1	0.3	271.3%
Cash-basis Revenues ⁶	967.2	966.1	0.1%	56.9	51.7	10.1%
Cash-basis Revenues + Tenant Improvement Reimbursements	971.5	970.3	0.1%	57.1	51.9	10.1%
Net Revenues	957.7	967.2	-1.0%	56.3	51.8	8.9%
Net Operating Income (NOI) [*]	901.3	899.2	0.2%	53.0	48.1	10.2%
NOI Margin	93.2%	93.1%	11 bps	93.2%	93.1%	11 bps
EBITDA ^{8*}	785.1	791.9	-0.9%	46.2	42.4	9.0%
EBITDA Margin	81.2%	82.0%	-81 bps	81.2%	82.0%	-81 bps
Funds from Operations (FFO) [*]	558.1	572.0	-2.4%	32.8	30.6	7.2%
FFO Margin	57.7%	59.2%	-154 bps	57.7%	59.2%	-154 bps
Adjusted Funds from Operations (AFFO) [*]	509.3	501.0	1.7%	29.9	26.8	11.7%
AFFO Margin	52.4%	51.6%	76 bps	52.4%	51.6%	76 bps
Distributions	348.1	361.1	-3.6%	20.5	19.3	6.0%
Distributions per CBF ⁹	0.4506	0.4675	-3.6%	0.0265	0.0250	6.0%

Balance Sheet	Mar24	Dec23	Var.	Mar24	Dec23	Var.
				fx	16.6780	16.8935
Cash & Cash Equivalents	758.3	635.6	19.3%	45.5	37.6	20.8%
Investment Properties	51,643.8	50,732.9	1.8%	3,096.5	3,003.1	3.1%
Land Reserves	351.1	491.3	-28.5%	21.1	29.1	-27.5%
Total Debt	17,879.8	16,737.7	6.8%	1,072.1	990.8	8.2%
Net Debt	17,121.5	16,102.1	6.3%	1,026.6	953.2	7.7%

Per Certificate Metrics	1Q24	1Q23	Var.	1Q24	1Q23	Var.
Weighted Average CBFs (millions)	772.5	772.5	0.0%	772.5	772.5	0.0%
NOI per Certificate	1.1668	1.1641	0.2%	0.0686	0.0623	10.2%
EBITDA per Certificate	1.0163	1.0251	-0.9%	0.0598	0.0548	9.0%
FFO per Certificate	0.7225	0.7405	-2.4%	0.0425	0.0396	7.2%
AFFO per Certificate	0.6594	0.6485	1.7%	0.0387	0.0347	11.7%

(1) Millions of square feet. (2) Occupancy at the end of the period. (3) Indicates the lease renewal rate of the leases for the period, includes early renewals. (4) Net collections = rental revenue + uncollected revenue from the quarter + revenue collected from previous quarter. (5) Excluding accrued income as it is a non-cash item. (6) Net collections + reimbursable expenses + profit from JVs. This figure is used as denominator for NOI, EBITDA and FFO margin calculation. (7) Cash-basis revenues (as defined in note 6) + tenant improvement reimbursements are used as denominator for AFFO margin calculation. (8) Earnings before interest, taxes, depreciation, and amortization. (9) Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios - Real Estate Investment Certificates. (*) Revenues and expenses have been adjusted for the calculation of the above-mentioned metrics. Please refer to the "1Q24 Financial Performance" and "Appendices" section available in this document. Figures in dollars in the Balance Sheet were converted using the closing exchange rate of the period.

Source: PGIM Real Estate - Asset Management and Fund Accounting

Comment by Alberto Chretin

Chief Executive Officer and Chairman of the Board

Terrafina's first quarter's operating and financial results were once again solid. This was driven by high demand for space in primary markets, mainly in the northern part of the country, which has seen growing manufacturing-for-export activity. As we have observed in recent years, the rearrangement of supply chains has favored the creation of diverse ecosystems that support our tenants' activities.

We support a positive view of the opportunities the industrial real estate sector has yet to offer and remain convinced that we will keep up our strong performance for the rest of the year. We know we will be facing an election season, as will be the case in many other countries, which reinforces the importance of leveraging Mexico's growth by considering the benefits of nearshoring.

We continue to work on the unsolicited bids we received in the past few months. With the intention of keeping investors informed, Terrafina has called an Informative CBFH Holders Meeting that will be held on April 30th, 2024. The purpose of this meeting is to provide a space for the different bidders to make materials with their proposals' characteristics publicly available to the company and its stakeholders. A business plan for the potential internalization of Terrafina's external advisory functions will also be presented at said Meeting. It is important to remember that a termination of advisory services would not require any termination fee being paid from our side.

As for this quarter's operating results, we highlight the leasing activity, which covered 2.1 msf with a renewal rate of 90%. It was comprised of 12% new contracts, 70% renewals, and 18% early renewals. 57% occurred in the Northern region, followed by 33% in the Bajío region, and 10% in the Central region. Average occupancy rate closed at 97.1%, with the North and Central regions reaching 98.6% and 97.1%, respectively. The Bajío region continued to grow during the quarter, reaching 91.6% occupancy. Finally, the average lease rent closed the quarter at US\$6.65 per square foot with a consolidated leasing spread of 22.7%.

Moving on to the main financial indicators, net collections for the quarter were US\$55.7 million, which implied an increase of 8.5% compared to 1Q23. Rental income increased 6.9% in the quarter, to US\$56.3 million. NOI was US\$53.0 million, with an NOI margin of 93.2%. EBITDA closed at US\$46.2 million, on an 81.2% margin. We generated US\$32.8 million in Funds from Operations (FFO) with an FFO margin of 57.7%. Distributions were US\$20.5 million, equivalent to US\$0.0265 per CBFH. This implied a 4.7% annualized dividend yield, considering the average CBFH price during the quarter. We closed with a cash balance of US\$45.5 million and a leverage ratio of 32.6% (total debt to cost between total assets).

Thank you for your interest in Terrafina.
Sincerely,



Alberto Chretin
Chief Executive Officer and Chairman of the Board

Operating Highlights

Highlights by Region	North	Bajío	Central	Total
<i>(as of March 31st, 2024)</i>				
# Buildings	205	53	29	287
# Tenants	203	59	38	300
GLA (msf)	28.1	8.1	5.9	42.0
Land Reserves (msf)	1.2	0.2	2.9	4.2
Occupancy Rate	98.6%	91.6%	97.9%	97.1%
Average Leasing Rent / Square Foot (dollars)	5.96	5.77	6.76	6.04
Annualized Rental Base %	66.8%	17.3%	15.9%	100.0%

Source: PGIM Real Estate – Asset Management



Leasing Activity	1Q24	1Q23	Var.
Operating Portfolio (msf):			
Renewals	1.4	1.2	0.2
Early Renewals	0.4	0.2	0.2
New Leases	0.2	0.4	-0.1
Total Square Feet of Leases Signed	2.1	1.8	0.3

Source: PGIM Real Estate – Asset Management

Leasing Spread	Renewals	12 Months before renewal	Var.
1Q24			
North			
Number of Renewals	12		
GLA (msf)	1.22		
Avg. Effective Leasing Rent/ Square Foot (dollars) ¹	7.20	5.52	30.35%
Bajío			
Number of Renewals	6		
GLA (msf)	0.62		
Avg. Effective Leasing Rent/ Square Foot (dollars) ¹	5.64	5.10	10.61%
Central			
Number of Renewals	5		
GLA (msf)	0.21		
Avg. Effective Leasing Rent/ Square Foot (dollars) ¹	6.42	5.73	12.04%
Consolidated			
Number of Renewals	23		
GLA (msf)	2.05		
Avg. Effective Leasing Rent/ Square Foot (dollars) ¹	6.65	5.42	22.74%

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

Operating Highlights (continued)

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

(as of March 31st, 2024)

North	98.6%	5.96
Baja California	98.9%	7.28
Tijuana	98.9%	7.28
Sonora	82.8%	4.57
Hermosillo	82.8%	4.57
Chihuahua	99.0%	5.76
Camargo	100.0%	3.84
Casas Grandes	100.0%	4.61
Chihuahua	100.0%	5.76
Ciudad Juárez	98.2%	5.73
Delicias	100.0%	6.58
Coahuila	97.5%	5.87
Arteaga	100.0%	5.63
Monclova	100.0%	4.83
Ramos Arizpe	96.3%	6.08
Saltillo	100.0%	4.95
Derramadero	100.0%	7.33
San Pedro de las Colinas	89.3%	2.97
Torreón	100.0%	4.52
Nuevo León	99.9%	6.16
Apódaca	100.0%	7.14
Monterrey	99.9%	6.04
Tamaulipas	100.0%	5.35
Reynosa	100.0%	5.35
Durango	100.0%	6.12
Durango	100.0%	6.73
Gómez Palacio	100.0%	3.38
Bajío	91.6%	5.77
San Luis Potosí	88.9%	5.39
San Luis Potosí	88.9%	5.39
Jalisco	99.4%	6.75
Guadalajara	99.4%	6.75
Aguascalientes	100.0%	4.81
Aguascalientes	100.0%	4.81
Guanajuato	92.9%	5.58
Celaya	100.0%	6.32
Irapuato	83.7%	6.15
Silao	96.5%	5.26
Querétaro	87.0%	5.68
Querétaro	87.0%	5.68
Central	97.9%	6.76
State of Mexico	97.9%	6.74
Cuautitlán Izcalli	100.0%	6.82
Huehuetoca	43.8%	5.72
Toluca	100.0%	6.59
Mexico City	100.0%	11.24
Azcapotzalco	100.0%	11.24
Tabasco	0.0%	0.00
Villahermosa	0.0%	0.00
Total	97.1%	6.04

Source: PGIM Real Estate – Asset Management

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

(as of March 31st, 2024)

North	9	52.9%	9	100.0%
Baja California	0	0.0%	0	0.0%
Tijuana	0	0.0%	0	0.0%
Sonora	0	0.0%	0	0.0%
Hermosillo	0	0.0%	0	0.0%
Chihuahua	6	35.3%	6	100.0%
Camargo	0	0.0%	0	0.0%
Casas Grandes	0	0.0%	0	0.0%
Chihuahua	5	29.4%	5	100.0%
Ciudad Juárez	1	5.9%	1	100.0%
Delicias	0	0.0%	0	0.0%
Coahuila	0	0.0%	0	0.0%
Arteaga	0	0.0%	0	0.0%
Monclova	0	0.0%	0	0.0%
Ramos Arizpe	0	0.0%	0	0.0%
Saltillo	0	0.0%	0	0.0%
Derramadero	0	0.0%	0	0.0%
San Pedro de las Colinas	0	0.0%	0	0.0%
Torreón	0	0.0%	0	0.0%
Nuevo León	2	11.8%	2	100.0%
Apódaca	0	0.0%	0	0.0%
Monterrey	2	11.8%	2	100.0%
Tamaulipas	0	0.0%	0	0.0%
Reynosa	0	0.0%	0	0.0%
Durango	1	5.9%	1	100.0%
Durango	1	5.9%	1	100.0%
Gómez Palacio	0	0.0%	0	0.0%
Bajío	6	35.3%	6	100.0%
San Luis Potosí	0	0.0%	0	0.0%
San Luis Potosí	0	0.0%	0	0.0%
Jalisco	2	11.8%	2	100.0%
Guadalajara	2	11.8%	2	100.0%
Aguascalientes	1	5.9%	1	100.0%
Aguascalientes	1	5.9%	1	100.0%
Guanajuato	2	11.8%	2	100.0%
Celaya	0	0.0%	0	0.0%
Irapuato	1	5.9%	1	100.0%
Silao	1	5.9%	1	100.0%
Querétaro	1	5.9%	1	100.0%
Querétaro	1	5.9%	1	100.0%
Central	2	11.8%	1	50.0%
State of Mexico	2	11.8%	1	50.0%
Cuautitlán Izcalli	0	0.0%	0	0.0%
Huehuetoca	1	5.9%	0	0.0%
Toluca	1	5.9%	1	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%
Total	17	100.0%	16	94.1%

1Q24 OPERATING PERFORMANCE

Composition by Geographical Diversification

In 1Q24, the geographic diversification of Terrafina's properties (by GLA) was as follows: 66.7% in the Northern region, 19.2% in the Bajío, and 14.1% in the Central region.

Geographic Distribution by Region and State	1Q24	as a % of Total GLA 1Q24	1Q23	as a % of Total GLA 1Q23
North	28.05	66.7%	25.49	64.4%
Baja California	2.87	6.8%	1.18	3.0%
Tijuana	2.87	6.8%	1.18	3.0%
Sonora	0.33	0.8%	0.33	0.8%
Hermosillo	0.33	0.8%	0.33	0.8%
Chihuahua	15.24	36.3%	14.93	37.7%
Chihuahua	6.00	14.3%	6.02	15.2%
Ciudad Juárez	8.61	20.5%	8.28	20.9%
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	14.8%	6.21	15.7%
Arteaga	0.45	1.1%	0.45	1.1%
Monclova	0.35	0.8%	0.35	0.9%
Ramos Arizpe	3.70	8.8%	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	6.1%	1.98	5.0%
Apódaca	0.28	0.7%	0.28	0.7%
Monterrey	2.27	5.4%	1.70	4.3%
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%
Bajío	8.07	19.2%	8.04	20.3%
San Luis Potosí	3.28	7.8%	3.32	8.4%
San Luis Potosí	3.28	7.8%	3.32	8.4%
Jalisco	1.65	3.9%	1.65	4.2%
Guadalajara	1.65	3.9%	1.65	4.2%
Aguascalientes	0.06	0.2%	0.06	0.2%
Aguascalientes	0.06	0.2%	0.06	0.2%
Guanajuato	1.62	3.8%	1.57	4.0%
Celaya	0.12	0.3%	0.12	0.3%
Irapuato	0.49	1.2%	0.44	1.1%
Silao	1.01	2.4%	1.01	2.6%
Querétaro	1.46	3.5%	1.44	3.6%
Querétaro	1.46	3.5%	1.44	3.6%
Central	5.92	14.1%	6.06	15.3%
State of Mexico	5.90	14.0%	5.39	13.6%
Cuautitlán Izcalli	4.26	10.1%	4.26	10.8%
Toluca	1.41	3.4%	0.22	0.6%
Huehuetoca	0.22	0.5%	0.90	2.3%
Mexico City	0.02	0.1%	0.02	0.1%
Azcapotzalco	0.02	0.1%	0.02	0.1%
Tabasco	0.00	0.0%	0.65	1.6%
Villahermosa	0.00	0.0%	0.65	1.6%
Total	42.04	100.0%	39.59	100.0%

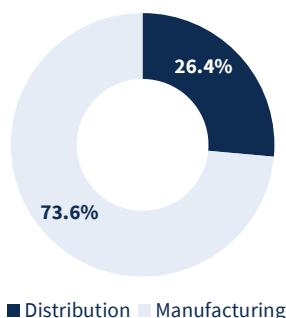
Total Gross Leasable Area / million square feet. Potential leasable area of land reserves is not included.

Source: PGIM Real Estate - Asset Management

Composition by Asset Type

In 1Q24, 73.6% of Terrafina’s portfolio was leased to tenants with manufacturing activities, while 26.4% was leased to tenants with distribution and logistics activities.

Composition by Asset Type as of 1Q24
(as a % of total GLA)



Use of Property Diversification	1Q24	1Q23	Var.
Distribution	26.4%	26.7%	-27 bps
Manufacturing	73.6%	73.3%	27 bps

Source: PGIM Real Estate - Asset Management

Composition by Sector

As of March 31st, 2024, tenant diversification by industrial sector was as follows:

Industrial Sector Diversification	1Q24	1Q23	Var.
Automotive	34.5%	34.7%	-14 bps
Industrial Goods	20.7%	20.7%	-3 bps
Logistics and Trade	15.0%	12.5%	251 bps
Consumer Goods	11.1%	11.5%	-43 bps
Aviation	9.1%	9.0%	16 bps
Electronics	9.1%	9.5%	-38 bps
Non-durable Consumer Goods	0.4%	2.2%	-173 bps
Total	100.0%	100.0%	

Source: PGIM Real Estate - Asset Management

Composition of Top Clients

Terrafina has a widely diversified tenant base that leases industrial properties throughout several of Mexico’s main cities. For 1Q24, Terrafina’s top client represented 2.9% of total revenues, while top 10 clients and top 20 clients represented 17.7% and 27.7% of total revenues, respectively.

Top Clients	Leased Square Feet (million)	% Total GLA	% Total Revenues
<i>(as of March 31st, 2024)</i>			
Top Client	1.43	3.5%	2.9%
Top 10 Clients	7.28	17.8%	17.7%
Top 20 Clients	11.11	27.2%	27.7%

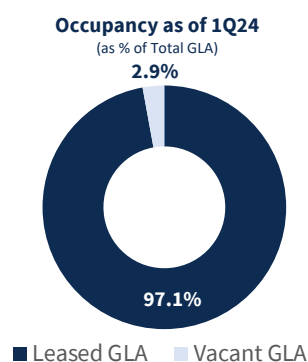
Source: PGIM Real Estate - Asset Management

Occupancy

1Q24 occupancy rate was 97.1%, a 20 basis-point increase compared to the first quarter of 2023. Note these occupancy rate indicators reflect the rate as of quarter-end.

Occupancy	1Q24	1Q23	Var.
Leased GLA	97.1%	96.9%	20 bps
Vacant GLA	2.9%	3.1%	-25 bps
Signed Letters of Intent	0.0%	0.0%	0 bps
Total	100.0%	100.0%	

Source: PGIM Real Estate - Asset Management



Lease Maturities

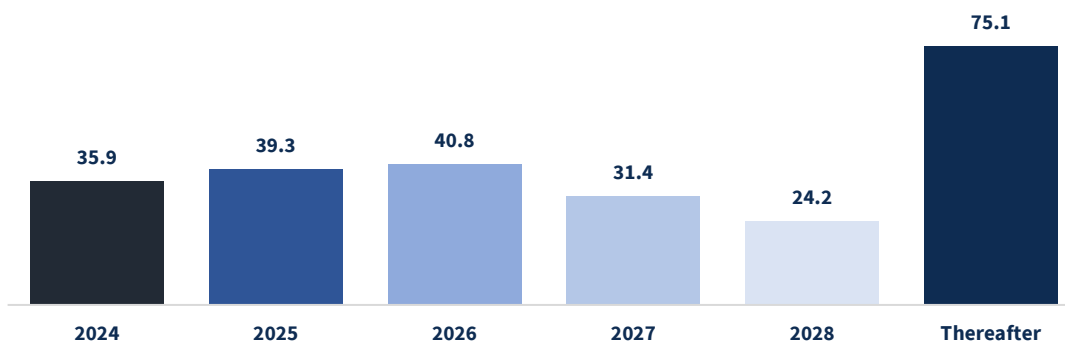
Terrafina had 300 tenants under leasing contracts at the end of 1Q24. These contracts have an average maturity of three to five years for logistics and distribution properties, and of five to seven years for manufacturing properties. Annual average maturities (as a percentage of annual base rents) will remain at levels of between 14.5% to 30.5% for the next five years.

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

	Annual Base Rent (millions of dollars)	% of Total	Occupied Square Feet (million)	% of Total
2024	35.9	14.5%	6.15	15.1%
2025	39.3	15.9%	6.58	16.1%
2026	40.8	16.5%	6.57	16.1%
2027	31.4	12.7%	5.39	13.2%
2028	24.2	9.8%	4.07	10.0%
Thereafter	75.1	30.5%	12.07	29.6%

Source: PGIM Real Estate - Asset Management

Maturities per Annual Base Rent (millions of dollars)



CAPITAL DEPLOYMENT

Capital Expenditure (CapEx)

Terrafina's CapEx is classified as recurring expenses that are based on upcoming lease maturities and property improvements. The main focus of these expenses is on renewals of leasing contracts and improvements in property conditions, while taking into account tenant requirements. Terrafina expects to apply CapEx towards vacant properties as well as towards the development of new GLA by means of expansions and/or new developments.

Additionally, it is important to consider that CapEx intended for expansions and new developments is not financed with Terrafina's operating cash flow, and therefore does not appear on the income statement. Capital expenditure accounts are comprised as follows:

- 1) Resources used for tenant's property improvements, as well as recurring maintenance CapEx.
- 2) Broker and administrator fees (LC's).
- 3) CapEx for new developments, which—due to their nature—are generally capitalized.

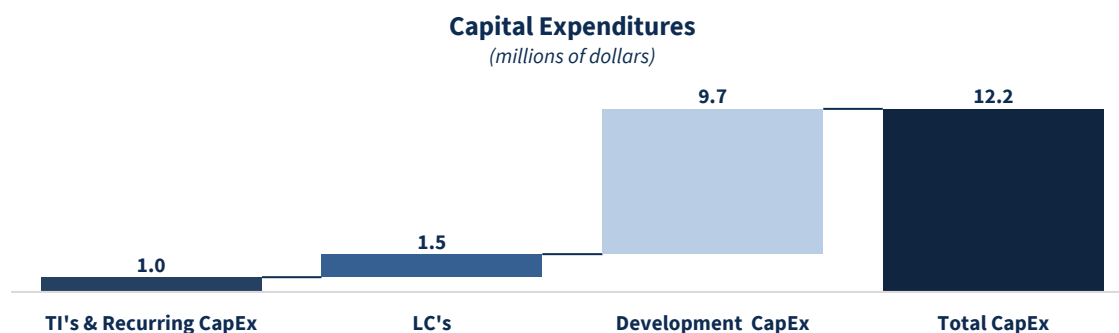
In 1Q24, Terrafina's investments in tenant improvements and recurring CapEx were US\$1.0 million. Total CapEx for 1Q24 is broken down in the following table:

Capital Expenditures	1Q24 (millions of pesos)	1Q24 (millions of dollars)
TI's & Recurring CapEx	16.4	1.0
LC's	25.8	1.5
Development CapEx	164.2	9.7
Total CapEx	206.4	12.2

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

(1) CAPEX for expansions/new developments.

Source: PGIM Real Estate - Asset Management



New Developments

The following table shows Terrafina's development activity as of 1Q24 for those projects that have been announced and continue to have construction progress:

New Development Activity	Region	GLA (msf)	Investment (millions of dollars)	12M Estimated NOI (millions of dollars)	Estimated Return	% of Completion	Start Date	Estimated Completion Date
Development								
Built-to-Suit	North	0.32	19.1	1.8	9.3%	100%	1Q22	Completed 3Q22
Built-to-Suit	North	0.32	15.6	1.9	12.0%	100%	4Q21	Completed 3Q22
Speculative	North	0.10	3.0	0.9	12.6%	100%	4Q21	Completed 4Q22
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
Built-to-Suit	North	0.04	2.3	0.3	14.0%	100%	2Q23	Completed 1Q24
Speculative	North	0.15	2.8	0.4	14.3%	96%	2Q22	2Q24
Speculative	North	0.07	2.2	0.2	9.8%	95%	2Q23	2Q24
Speculative	North	0.27	8.5	0.8	9.8%	93%	2Q23	3Q24
Speculative	Central	0.30	8.1	1.0	12.5%	38%	3Q23	3Q24
Total		2.01	91.3	10.2	11.0%			

Dispositions

In 1Q24, Terrafina sold US\$34.9 of industrial properties. Of the total sold GLA, 651,000 square feet were located in Villahermosa, 106,000 square feet in Chihuahua, and 47,000 in San Luis Potosí.

January - March 2024

	Square Feet (millions)	Total Proceeds (millions of pesos)	Total Proceeds (millions of dollars)
Total Dispositions	0.8	593.3	34.9

Source: PGIM Real Estate - Asset Management

Land Reserves

Terrafina's land reserve as of March 31st, 2024, comprised four land reserve properties, equivalent to 4.2 msf of potential GLA for the development of future industrial properties.

As of March 31st, 2024, Terrafina's land reserves were distributed as follows:

Land Reserves	Square Feet (million)	Land at Cost (millions of pesos)	Land at Cost (millions of dollars)	Market Value (millions of pesos)	Market Value (millions of dollars)
<i>(as of March 31st, 2024)</i>					
North	1.2	158.3	9.5	225.7	13.5
Bajío	0.2	11.9	0.7	19.5	1.2
Central	2.9	445.4	26.7	105.9	6.4
Total Land Portfolio	4.2	615.6	36.9	351.1	21.1

Source: PGIM Real Estate - Asset Management and Fund Accounting

1Q24 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 1Q24 (Ps. 17.0041/dollar). For the balance sheet, figures were converted using the exchange rate at the close of March 31st, 2024 (Ps. 16.6780/dollar).

Terrafina uses best accounting practices when measuring the FIBRA's (REIT) performance results by providing relevant metrics to the financial community. Throughout the following financial performance section, additional calculations are available. These metrics must not be considered individually to evaluate Terrafina's results. The recommendation is to use them in conjunction with other International Financial Reporting Standards metrics to measure the Company's performance.

In this earnings report, Terrafina presents additional metrics such as Net Operating Income (NOI), Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization (EBITDA), Funds from Operations (FFO), and Adjusted Funds from Operations (AFFO). Each breakdown calculation is available in this document.

In addition, Terrafina recommends reviewing the Appendices as a reference to different items of Terrafina's financial statement. This information is available in the last section of this document.

Past performance is not a guarantee or reliable indicator of future results.

Same-Store Results

The following table shows Terrafina's 1Q24 same-store highlights and consolidated information:

	Consolidated 1Q24	Same- Store ¹ 1Q24	Var.
Number of Properties	287	277	10
Occupancy Rate	97.1%	97.0%	16 bps
Gross Leasable Area (GLA) (msf)	42.0	39.6	2.4
Avg. Leasing Rent / Square Foot (dollars)	6.04	5.94	0.10

	Consolidated 1Q24	Same - Store ¹ 1Q24	Var.	Consolidated 1Q24	Same - Store ¹ 1Q24	Var.
	(millions of pesos unless otherwise stated)			(millions of dollars unless otherwise stated)		
Net Collections	947.0	930.6	1.8%	55.7	54.7	1.8%
Rental Revenues	956.7	940.3	1.7%	56.3	55.3	1.7%
Net Operating Income	901.3	885.8	1.8%	53.0	52.1	1.8%
NOI Margin	93.2%	93.2%	2 bps	93.2%	93.2%	2 bps
EBITDA	785.1	771.2	1.8%	46.2	45.3	1.8%
EBITDA Margin	81.2%	81.1%	6 bps	81.2%	81.1%	6 bps
FFO	558.1	544.2	2.6%	32.8	32.0	2.6%
FFO Margin	57.7%	57.2%	47 bps	57.7%	57.2%	47 bps
AFFO	509.3	495.4	2.8%	29.9	29.1	2.8%
AFFO Margin	52.4%	51.8%	56 bps	52.4%	51.8%	56 bps
Distributions per CBFI (pesos)	0.4506	0.4489	0.4%	0.0265	0.0264	0.4%

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

Source: PGIM Real Estate - Asset Management and Fund Accounting

Sidecar activity and Joint-Ventures

Details regarding the main operating and financial accounts for the sidecar and joint-venture activities, as well as their combined position for 1Q24, are provided below:

Quarterly Highlights by Funding Activity	1Q24				1Q23				Var. 1Q24-1Q23	Var.%
	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) ¹	38.0	1.4	2.6	42.0	38.2	1.4	0.0	39.6	2.5	6.2%
Occupancy Rate ²	96.8%	100.0%	99.8%	97.1%	96.8%	100.0%	NA	96.9%	0.2 bps	
Avg. Leasing Rent/ Square Foot (dollars)	6.0	5.5	7.0	6.0	5.7	5.4	NA	5.7	0.3	5.8%
Renewal Rate ³	86.0%	100.0%	NA	89.6%	92.9%	NA	NA	92.9%	-33 bps	
Rental Revenues ⁴	956.7	15.8	38.6	1,011.1	984.3	16.0	0.0	1,000.3	10.8	1.1%
Other Operating Income	18.4	0.3	0.4	19.1	5.6	0.2	0.0	5.8	13.3	230.7%
Net Revenues	957.7	16.0	39.0	1,012.8	967.2	16.2	0.0	983.4	29.3	3.0%

Property Operating Expenses (OpEx) ⁵	65.9	1.5	1.9	69.3	66.9	1.2	0.1	68.2	1.1	1.6%
Net Operating Income (NOI)*	901.3	14.5	37.1	952.9	899.2	15.0	0.1	914.3	38.6	4.2%
NOI Margin	93.2%	90.5%	95.1%	94.1%	93.2%	92.4%	0.0%	93.0%	11 bps	
General and Administrative Expenses (G&A) ⁶	116.2	0.4	0.3	116.8	107.3	0.3	0.3	107.9	8.9	8.3%
EBITDA ⁷	785.1	14.1	32.7	832.0	791.9	14.7	0.4	807.0	25.0	3.1%
EBITDA Margin	81.2%	88.2%	84.0%	82.2%	82.0%	90.6%	0.0%	82.1%	0.1 bps	
Net Financial Expenses ⁸	227.0	7.0	25.4	259.3	219.8	6.0	0.0	225.9	33.4	14.8%
Funds from Operations (FFO)*	558.1	7.2	7.4	572.7	572.0	8.1	0.4	580.5	-7.9	-1.4%
FFO Margin	57.7%	44.8%	18.9%	56.5%	59.2%	49.9%	0.0%	59.0%	-25 bps	
Tenant Improvements and Leasing Commissions ⁹	48.8	0.6	0.4	49.8	71.0	0.5	1.9	73.4	-23.6	-32.1%
Adjusted Funds from Operations (AFFO)*	509.3	6.5	6.9	522.8	501.0	7.6	2.3	510.8	12.0	2.3%
AFFO Margin	52.4%	40.8%	17.7%	51.6%	51.6%	46.7%	0.0%	51.9%	-0.3 bps	

Quarterly Highlights by Funding Activity

	1Q24				1Q23				Var.	Var.%
	Wholly-owned	Joint-Ventures	Sidecar	Proportionally Combined	Wholly-owned	Joint-Ventures	Sidecar	Proportionally Combined		
	<i>(millions of dollars unless otherwise stated)</i>				<i>(millions of dollars unless otherwise stated)</i>				1Q24-1Q23	
Gross Leasable Area (GLA) (msf) ¹	38.0	1.4	2.6	42.0	38.2	1.4	0.0	39.6	2.5	6.2%
Occupancy Rate ²	96.8%	100.0%	99.8%	97.1%	96.8%	100.0%	NA	96.9%	0.2 bps	
Avg. Leasing Rent/ Square Foot (dollars)	6.0	5.5	7.0	6.0	5.7	5.4	NA	5.7	0.3	5.8%
Renewal Rate ³	86.0%	100.0%	NA	89.6%	92.9%	NA	NA	92.9%	-33 bps	
Rental Revenues ⁴	56.3	0.9	2.3	59.5	52.7	0.9	0.0	53.5	6.0	11.1%
Other Operating Income	1.1	0.0	0.0	1.1	0.3	0.0	0.0	0.3	0.8	270.0%
Net Revenues	56.3	0.9	2.3	59.6	51.8	0.9	0.0	52.6	7.0	13.2%
Property Operating Expenses (OpEx) ⁵	3.9	0.1	0.1	4.1	3.6	0.1	0.0	3.6	0.4	11.8%
Net Operating Income (NOI)*	53.0	0.9	2.2	56.0	48.1	0.8	0.0	48.9	7.1	14.6%
NOI Margin	93.2%	90.5%	95.1%	94.1%	93.1%	92.4%	0.0%	93.0%	11 bps	
General and Administrative Expenses (G&A) ⁶	6.8	0.0	0.3	7.1	5.7	0.0	0.0	5.8	1.3	23.2%
EBITDA ⁷	46.2	0.8	1.9	48.9	42.4	0.8	0.0	43.2	5.7	13.3%
EBITDA Margin	81.2%	88.2%	83.9%	82.1%	82.0%	90.6%	0.0%	82.1%	0.1 bps	
Net Financial Expenses ⁸	13.4	0.4	1.5	15.3	11.8	0.3	0.0	12.1	3.2	26.3%
Funds from Operations (FFO)*	32.8	0.4	0.4	33.7	30.6	0.4	0.0	31.1	2.6	8.4%
FFO Margin	57.7%	44.8%	18.8%	56.5%	59.2%	50.0%	0.0%	59.0%	-25 bps	
Tenant Improvements and Leasing Commissions ⁹	2.9	0.0	0.0	2.9	3.8	0.0	0.1	3.9	-1.0	-25.2%
Adjusted Funds from Operations (AFFO)*	29.9	0.4	0.4	30.7	26.8	0.4	0.1	27.3	3.4	12.4%
AFFO Margin	52.4%	40.8%	17.5%	51.6%	51.6%	46.7%	0.0%	51.9%	-0.4 bps	

(1) Million square feet. (2) Includes Expansions and Built-to-Suit properties (3) Indicates the rate of renewals for expiring contracts in the current period. (4) Excluding accrued income as it is a non-cash item. (5) Property expenses related to repair and maintenance, taxes, management fees, electricity, insurance, security, and other operational expenses (6) General and administrative expenses related to: external advisor fees, professional and consulting services, payroll, administrative fees, and other expenses. (7) Earnings before Interest, taxes, depreciation, and amortization. (8) Interest income-interest paid-recurring borrowing expenses. (9) Includes tenant improvements, leasing commissions and other expenses related to acquisitions, dispositions, legal expenses, and others. (10) Fair market valued properties. (*) A revenue and expenses adjustment has been made for the calculation of the above-mentioned 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 1Q24, Terrafina reported net collections of US\$55.7 million, an 8.5% or US\$4.4 million increase compared to 1Q23. With the intention of aligning NOI, EBITDA, FFO and AFFO to Terrafina's cash flow generation, the method of calculation for these metrics will be made starting from net collections. This calculation is equal to rental revenue (invoices), minus uncollected revenue from the quarter, plus revenue collected from the quarter.

Rental Revenues

In 1Q24, Terrafina reported rental revenues of US\$56.3 million, a 6.9% or US\$3.6 million increase compared to 1Q23. Rental revenues do not include accrued revenues as these are a non-cash item.

Other Operating Income

In 1Q24, other operating income totaled US\$1.1 million, a 271.3% or US\$0.8 million decrease compared to 1Q23.

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\$56.3 million, an increase of US\$4.6 million, or 8.9% compared to 1Q23.

Revenues	1Q24	1Q23	Var. %	1Q24	1Q23	Var. %
Net Collections ¹	947.0	959.4	-1.3%	55.7	51.3	8.5%
Rental Revenue	956.7	984.3	-2.8%	56.3	52.7	6.9%
Uncollected Revenue from the Quarter	-55.6	-61.4	-9.5%	-3.3	-3.2	0.5%
Collected Revenue from the Previous Quarter	45.9	36.5	26.0%	2.7	1.9	39.8%
Accrued Income ²	-17.4	-22.7	-23.2%	-1.0	-1.2	-14.5%
Other Operating Revenues	18.4	5.6	231.6%	1.1	0.3	271.3%
Reimbursable Expenses as Revenues ³	6.7	1.4	365.8%	0.4	0.1	435.6%
Reimbursable Tenant Improvements	4.3	4.2	2.3%	0.3	0.2	12.8%
Other non-cash Income	7.4	-0.1	-7224.1%	0.4	0.0	-7291.3%
Net Revenue ⁴	957.7	967.2	-1.0%	56.3	51.8	8.9%

(1) Net collections = rental revenue - uncollected revenue from the quarter + revenue collected from the previous quarter. (2) Straight line expenses reimbursed to Terrafina from its tenants. (4) Rental rent adjustment. (3) Triple net leases revenue + 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 1Q24, real estate expenses totaled US\$8.0 million. These expenses mainly corresponded to repair and maintenance, property taxes and insurance.

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

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

For additional information regarding the real estate expenses breakdown, please refer to *Annex 3* in the last section of this document.

Net Operating Income (NOI)

In 1Q24, NOI totaled US\$53.0 million, a 10.2% or US\$4.9 million increase compared to 1Q23. NOI margin increased by 11 basis points reaching 93.2% compared to 93.1% in 1Q23.

The following table displays the NOI calculation for 1Q24:

Net Operating Income	1Q24	1Q23	Var. %	1Q24	1Q23	Var. %
Net Collections ¹	947.0	959.4	-1.3%	55.7	51.3	8.5%
Other Operating Income ²	20.2	6.7	200.0%	1.2	0.4	231.4%
Net Revenues for NOI Calculation	967.2	966.1	0.1%	56.9	51.7	10.1%
Repair and Maintenance	-3.8	-4.2	-9.4%	-0.2	-0.2	0.7%
Property Taxes	-26.3	-24.4	7.5%	-1.5	-1.3	18.3%
Property Management Fees	-18.8	-19.3	-2.4%	-1.1	-1.0	7.3%
Electricity	-1.0	-1.1	-10.8%	-0.1	-0.1	-2.7%
Property Insurance	-9.3	-9.9	-5.6%	-0.5	-0.5	3.8%
Security	-3.8	-5.2	-27.1%	-0.2	-0.3	-19.9%
Other Operational Expenses	-2.9	-2.8	4.1%	-0.2	-0.1	14.3%
Real Estate Operating Expenses for NOI Calculation	-65.9	-66.9	-1.5%	-3.9	-3.6	8.4%
Net Operating Income ³	901.3	899.2	0.2%	53.0	48.1	10.2%
<i>NOI Margin</i>	<i>93.2%</i>	<i>93.1%</i>	<i>11 bps</i>	<i>93.2%</i>	<i>93.1%</i>	<i>11 bps</i>

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

Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Fees and Administrative Expenses (G&A)

Fees and administrative expenses for 1Q24 totaled US\$35.2 million, a 488.7% or US\$29.2 million increase compared to 1Q23.

The following table breaks down total G&A for 1Q24:

G&A	1Q24	1Q23	Var. %	1Q24	1Q23	Var. %
External Advisor Fees ¹	-67.3	-64.1	5.1%	-4.0	-3.4	15.6%
Professional and Consulting Services	-15.2	-15.7	-3.2%	-0.9	-0.8	6.6%
Payroll, Admin. Fees, and Other Expenses	-511.2	-32.0	1,497.2%	-30.3	-1.7	1,670.2%
Total G&A	-593.8	-111.8	431.1%	-35.2	-6.0	488.7%

(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 1Q24, EBITDA totaled US\$46.2 million, an increase of US\$3.8 million, or 9.0%, compared to 1Q23. The EBITDA margin was 81.2%, an 81 basis-point decrease compared to 1Q23.

The following shows the EBITDA calculation for 1Q24:

EBITDA	1Q24	1Q23	Var. %	1Q24	1Q23	Var. %
Net Collections ¹	947.0	959.4	-1.3%	55.7	51.3	8.5%
Other Operating Income ²	20.2	6.7	200.0%	1.2	0.4	231.4%
Real Estate Expenses for EBITDA Calculation	-69.9	-74.0	-5.5%	-4.1	-4.0	3.9%
Real Estate Operating Expenses for NOI Calculation	-65.9	-66.9	-1.5%	-3.9	-3.6	8.4%
Advertising	-0.1	0.0	-	0.0	0.0	-
Admin. Property Insurance Expenses	-0.8	-0.8	-1.9%	0.0	0.0	7.8%
Other Admin. Real Estate Expenses	-3.1	-6.2	-49.6%	-0.2	-0.3	-44.2%
Fees and Admin. Expenses	-112.2	-100.2	11.9%	-6.6	-5.4	23.1%
External Advisor Fees	-67.3	-64.1	5.1%	-4.0	-3.4	15.6%
Legal, Admin. and Other Professional Fees	-24.6	-23.1	6.2%	-1.4	-1.2	16.6%
Trustee Fees	-2.2	-2.4	-10.1%	-0.1	-0.1	-1.1%
Payroll	-12.1	-9.5	27.6%	-0.7	-0.5	39.8%
Other Expenses	-6.0	-1.1	443.6%	-0.4	-0.1	509.3%
EBITDA ³	785.1	791.9	192.3%	46.2	42.4	9.0%
EBITDA Margin	81.2%	82.0%	-81 bps	81.2%	82.0%	-81 bps

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

Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting

For additional information regarding the commissions and administrative expenses breakdown used for the calculation of EBITDA and AFFO, please refer to *Annex 4* located in the last section of this document.

Financing Expenses

In 1Q24, financing expenses totaled US\$14.4 million, an 11.3% or US\$1.5 million increase compared to 1Q23.

Financial Expenses	1Q24	1Q23	Var. %	1Q24	1Q23	Var. %
--------------------	------	------	--------	------	------	--------

Interest Paid	-236.9	-223.0	6.3%	-13.9	-11.9	16.9%
Borrowing Expenses	-17.3	-21.7	-20.2%	-1.0	-1.2	-11.8%
Recurring	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-
Non-Recurring	-17.3	-21.7	-20.2%	-1.0	-1.2	-11.8%
Interest Income	9.9	3.1	219.6%	0.6	0.2	252.9%
Total	-244.3	-241.6	1.1%	-14.4	-12.9	11.3%

Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting

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

In 1Q24, FFO increased by US\$2.2 million or 7.2% compared to 1Q23, reaching US\$32.8 million. The FFO margin was 57.7%, a 154 basis-point decrease compared to 1Q23. Additionally, AFFO for 1Q24 was US\$29.9 million, an increase of US\$3.1 million or 11.7% compared to 1Q23. The AFFO margin was 52.4%, an increase of 76 basis points versus 1Q23.

Funds from Operations (FFO)	1Q24	1Q23	Var. %	1Q24	1Q23	Var. %
EBITDA	785.1	791.9	-0.9%	46.2	42.4	9.0%
Finance Cost ¹	-227.0	-219.8	3.2%	-13.4	-11.8	13.6%
Funds from Operations (FFO)	558.1	572.0	-2.4%	32.8	30.6	7.2%
<i>FFO Margin</i>	<i>57.7%</i>	<i>59.2%</i>	<i>-154 bps</i>	<i>57.7%</i>	<i>59.2%</i>	<i>-154 bps</i>
Tenant Improvements	-16.4	-38.1	-57.0%	-1.0	-2.0	-52.6%
Leasing Commissions	-25.8	-21.4	20.7%	-1.5	-1.2	32.0%
Other Non-Recurring ²	-6.6	-11.6	-43.4%	-0.4	-0.6	-37.5%
Adjusted Funds from Operations (AFFO)	509.3	501.0	1.7%	29.9	26.8	11.7%
<i>AFFO Margin</i>	<i>52.4%</i>	<i>51.6%</i>	<i>76 bps</i>	<i>52.4%</i>	<i>51.6%</i>	<i>76 bps</i>

(1) Net Operational Interest Expenses comprised by interest paid, recurring borrowing expenses and other interest income. (2) Related to acquisitions, dispositions, legal expenses, and others.

Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting

FFO per CBFI	1Q23	2Q23	3Q23	4Q23	1Q24	Var. (1Q24-1Q23)
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)	572.0	638.6	544.5	566.0	558.1	-2.4%
FFO per CBFI (pesos)	0.7405	0.8267	0.7048	0.7327	0.7225	-2.4%
Funds from Operations (FFO) (millions of dollars)	30.6	32.5	31.9	32.2	32.8	7.2%
FFO per CBFI (dollars)	0.0396	0.0421	0.0413	0.0417	0.0425	7.2%

Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Comprehensive Income

Comprehensive Income for 1Q24 reached US\$127.8 million, compared to US\$30.3 million in 1Q23. The following table presents Comprehensive Income calculations for 1Q24:

Comprehensive Income	1Q24	1Q23	Var. %	1Q24	1Q23	Var. %
-----------------------------	-------------	-------------	---------------	-------------	-------------	---------------

Net Revenues	957.7	967.2	-1.0%	56.3	51.8	8.9%
Real Estate Expenses	-164.5	-138.7	18.6%	-9.7	-7.4	30.7%
Fees and Other Expenses	-565.7	-87.4	547.3%	-33.5	-4.7	620.5%
Gain (Loss) from Sales of Real Estate Properties	10.6	-	-	0.6	-	-
Net Income (Loss) from Fair Value Adjustment on Investment Properties	1,961.0	189.3	936.2%	116.5	10.3	1,030.6%
Net Income (Loss) from Fair Value Adjustment on Financial Derivative Instruments	-3.1	-6.7	-	-0.2	-0.4	-
Net Income (Loss) from Fair Value Adjustment on Borrowings	-345.7	626.8	-	-20.5	34.1	-
Realized gain (loss) on Financial Derivative instruments	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-
Foreign Exchange Gain (loss)	-6.4	4.9	-	-0.4	0.3	-
Operating Profit	1,843.9	1,555.3	-	109.2	84.0	-
Financial Income	9.9	3.1	219.6%	0.6	0.2	-
Financial Expenses	-254.3	-244.7	3.9%	-15.0	-13.1	14.4%
Net Financial Cost	-244.3	-241.6	1.1%	-14.4	-12.9	11.3%
Share of Profit from Equity Accounted Investments	310.9	-11.9	-	18.5	-0.6	-
Net Profit (Loss)	1,910.5	1,301.9	-	113.2	70.4	-
Items Reclassified after Net Profit (Loss) - Foreign Exchange Adjustments	-455.3	-2,402.1	-81.0%	0.0	0.0	-
Changes in the Fair Value Adjustment on Loans through Other Comprehensive Income	242.3	-726.1	-	14.5	-40.1	-
Comprehensive Income	1,697.4	-1,826.3	-	127.8	30.3	321.8%

Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Distributions per CBFIs

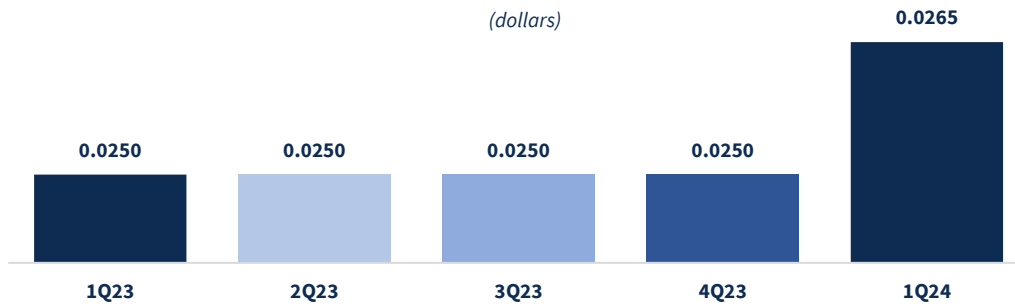
In 1Q24, Terrafina distributed US\$20.5 million, or US\$0.0265 per CBFi. 69% of the AFFO generated in the quarter corresponds to the paid distributions.

Distributions		1Q23	2Q23	3Q23	4Q23	1Q24	Var.%
<i>(millions of pesos unless otherwise stated)</i>							
Total Outstanding CBFIs ¹ <i>(millions of CBFIs)</i>		772.5	772.5	772.5	772.5	772.5	0.0%
CBFI Price ²		32.24	32.85	32.56	31.51	38.14	18.3%
Distributions		361.1	341.8	329.4	339.5	348.1	-3.6%
Distributions Per CBFi		0.4675	0.4425	0.4264	0.4395	0.4506	-3.6%
FX Rate USD/MXN <i>(average closing period)</i>		18.7	17.7	17.1	17.6	17.0	-9.1%
Distributions <i>(millions of dollars)</i>		19.3	19.3	19.3	19.3	20.5	6.0%
Distributions Per CBFi (dollars)		0.0250	0.0250	0.0250	0.0250	0.0265	6.0%
Annualized Distribution Yield ³		5.8%	5.4%	5.2%	5.6%	4.7%	-107 bps

(1) Number of CBFIs at the end of each period (2) Average closing price for the period. (3) Annualized distribution per share divided by the average CBFi price for the quarter.

Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Distributions Per CBF1 (dollars)



Outstanding Debt

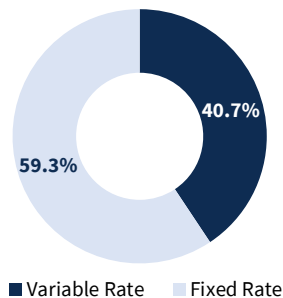
As of March 31st, 2024, Terrafina's total debt reached US\$1,072.1 million. The average cost of Terrafina's long-term debt was 5.64%. All Terrafina's debt is denominated in U.S. dollars.

Outstanding Debt							
	Currency	Millions of pesos	Millions of dollars	Interest Rate	Terms	Maturity	Extension Option
<i>(as of March 31st, 2024)</i>							
Long Term Debt							
Metlife	Dollars	2,501.7	150.0	4.75%	Interest Only	July 2027	-
BBVA Term Loan	Dollars	3,383.7	202.9	SOFR + 1.70	Interest Only	July 2027	-
BBVA Revolving Credit	Dollars	3,051.8	183.0	SOFR + 1.50	Interest Only	July 2027	July 2028
Senior Notes (2029) ¹	Dollars	8,108.7	486.2	4.96%	Interest Only	July 2029	-
BBVA Short Term Loan	Dollars	833.9	50.0	SOFR + 0.95%	Interest Only	Dec 2024	-
Total Debt		17,879.8	1,072.1				
Net Cash		758.3	45.5				
Net Debt		17,121.5	1,026.6				

⁽¹⁾ Value at Cost: US\$505 million / Ps. 8,421.8 million.
Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting and Transactions

Interest Rate Breakdown

(as of March 31st, 2024)



The following tables show leverage and debt service coverage as of March 31st, 2024:

Loan-to-Value (LTV)		
<i>(as of March 31st, 2024)</i>	<i>(millions of pesos)</i>	<i>(millions of dollars)</i>
Total Assets	55,830.3	3,347.5
Total Debt (historical cost)	18,192.9	1,090.8
Loan-to-Value ¹		32.6%

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

Debt Service Coverage Ratio (DSCR)			
	<i>period</i>	<i>(millions of pesos)</i>	<i>(millions of dollars)</i>
Cash & Cash Equivalents	March 31 st , 2024	758.3	45.5
Recoverable Taxes	Σ next 6 quarters	258.9	15.5
EBIT ¹ after distributions	Σ next 6 quarters	2,596.6	152.7
Available Credit Line	March 31 st , 2024	1,981.3	118.8
Interest Payments	Σ next 4 quarters	965.2	57.9
Principal Payments	Σ next 4 quarters	833.9	50.0
Recurring CapEx	Σ next 6 quarters	289.2	17.0
Development Expenses	Σ next 6 quarters	935.2	55.0
Debt Service Coverage Ratio (DSCR) ²			1.9x

*(1) Earnings Before Interest and Taxes
(2) (Cash & Cash Equivalents + Recoverable Taxes + EBIT After Distributions + Available Credit Line) / (Interest Payments + Principal Payments + Recurring CapEx + Development Expenses)
Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting and Capital Markets*

Additionally, as of March 31st, 2024, Terrafina was in full compliance with its debt covenants related to the bond issuance maturing in 2029 as follows:

Unsecured Bond Covenants		
<i>(as of March 31st, 2024)</i>	Terrafina	Bond Covenants
Loan-to-Value (LTV) ¹	32.2%	≤ 60%
Debt Service Coverage Ratio (DSCR) ²	2.9x	≥ 1.5x
Secured Debt to Gross Assets Limitation	4.5%	≤ 40%
Unencumbered Assets to Unsecured Debt Limitation	284.2%	≥ 150%

*(1) Total Debt divided by Total Assets (without accounts receivable). (2) (Net Income/Loss + Interest on Debt + Unrealized Gain/Loss of fair value changes) / (all interest and principal payments on Debt)
Source: PGIM Real Estate - Capital Markets*

CBFI Buyback Activity

In the first quarter of 2024, Terrafina had no buyback activity.

CBFIs Buyback Activity	1Q24
Total outstanding CBFIs at the beginning of the quarter	772,480,755
Buyback activity during the quarter	-
Total outstanding CBFIs at the end of the quarter	772,480,755
Weighted average trade price (<i>pesos</i>)	-

GUIDANCE

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

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

ANALYST COVERAGE

At the end of 1Q24, the following banks and institutions published research reports on Terrafina:

- Actinver	- BX+
- Banorte	- GBM
- Barclays	- Itaú BBA
- BBVA	- JPMorgan
- Bradesco BBI	- Morgan Stanley
- BTG Pactual	- Scotiabank

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 42.0 million square feet and four land reserve parcels, designed to preserve the organic growth capability of the portfolio. Terrafina's objective is to provide attractive risk-adjusted returns for the holders of its certificates through stable distributions and capital appreciations. Terrafina aims to achieve this objective through a successful performance of its industrial real estate and complementary properties, strategic acquisitions, access to a high level of institutional support, and an effective management and corporate governance structure. For more information, please visit www.terrafinamx/en/

About PGIM Real Estate

With \$210 billion in gross assets under management and administration (\$134 billion net)¹, PGIM Real Estate provides investors and borrowers access to a range of real estate equity, real estate debt, agriculture, and impact solutions across the risk-return spectrum.

PGIM Real Estate is a business of PGIM, the global asset management business of Prudential Financial, Inc. (NYSE: PRU). PGIM Real Estate's risk management approach, execution capabilities and industry insights are backed by a 50-year legacy of investing in commercial real estate, a 140-year history of real estate financing², 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 pgimrealestate.com.

¹ As of December 31, 2023; AUA is \$49 billion.

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

About PGIM

PGIM is the global asset management business of Prudential Financial, Inc. (NYSE: PRU), a leading global investment manager with more than \$1.29 trillion in assets under management as of December 31, 2023. With offices in 18 countries, PGIM's businesses offer a range of investment solutions for retail and institutional investors around the world across a broad range of asset classes, including public fixed income, private fixed income, fundamental equity, quantitative equity, real estate, and alternatives. For more information about PGIM, visit pgim.com.

Prudential Financial, Inc. (PFI) of the United States is not affiliated in any manner with Prudential plc, incorporated in the United Kingdom or with Prudential Assurance Company, a subsidiary of M&G plc, incorporated in the United Kingdom. For more information, please visit news.prudential.com

Forward Looking Statements

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

Conference Call



Terrafina
(BMV: TERRA13)

**Cordially invites you to participate in its
First Quarter 2024 Conference Call**

Friday, April 26th, 2024

10:00 a.m. Mexico City Time

11:00 a.m. Central Time

12:00 p.m. Eastern Time

To access the call, please dial:

from within the U.S. +1-888-506-0062

from outside the U.S. +1-973-528-0011

from Mexico (toll free) 55-8526-2489

Conference access code: 913240

Audio Webcast Link

<https://www.webcaster4.com/Webcast/Page/2133/50247>

To access the conference replay please dial:

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

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

Passcode: 50247

ANNEXES

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

Balance Sheet	Mar-31 st -24 (thousands of pesos)			Mar-31 st -24 (thousands of dollars)		
	Terrafina	Joint-Ventures	Sidecar	Terrafina	Joint-Ventures	Sidecar
Assets						
Non-current assets						
Investment properties (Cost: 12/31/2023 - \$43,680,371; 12/31/2022 - \$42,763,270)	51,643,797	1,306,215	2,908,151	3,096,522	78,320	174,371
Investments in joint venture	2483160	-	-	148888.36	-	-
Deferred rents receivable	208,411	-	-	12,496	-	-
Other accounts receivable	61,217	-	-	3,671	-	-
Restricted cash	26,249	-	-	1,574	-	-
Current assets						
Other accounts receivable	136,213	23,823	195,677	8,167	1,429	11,733
Recoverable taxes	258,925	-	-	15,525	-	-
Prepaid expenses	103,529	-	-	6,208	-	-
Derivative financial instruments (Cost: 12/31/2023 - \$48,086; 12/31/2022 - \$8,782)	26,243	4,737	20,444	1,574	284	1,226
Deferred rents receivable	36,639	8,629	3,694	2,197	518	222
Accounts receivable (Net of allowance for doubtful accounts: 12/31/2023 - \$88,421; 12/31/2022 - \$101,069)	87,590	5,416	9,013	5,252	325	541
Cash and cash equivalents	758,333	19,147	13,681	45,469	1,148	821
Total assets	55,830,306	1,367,967	3,150,659	3,347,542	82,024	188,912
Net assets attributable to the investors						
Net contributions	17,828,573	-	-	1,513,569	-	-
Retained earnings	15,430,258	-	-	667,203	-	-
Currency translation adjustment	2,870,261	-	-	-	-	-
Own credit risk reserve	457,567	-	-	12,936	-	-
Total net assets attributable to the investors	36,586,659	849,240	1,633,921	2,193,708	50,921	97,970
Liabilities						
Non-current liabilities						
Borrowings (Cost: 12/31/2023 - \$16,048,825; 12/31/2022 - \$16,786,421)	16,885,308	-	-	1,012,430	-	-
Tenant deposits	299,579	-	-	17,963	-	-
Accounts payable	31,535	-	-	1,891	-	-
Current liabilities						
Borrowings (Cost: 12/31/2023 - \$1,107,417; 12/31/2022 - \$1,230,848)	994,526	420,433	1,459,510	59,631	25,209	87,511
Tenant deposits	159,368	26,163	42,824	9,556	1,569	2,568
Other Accounts Payable	-	-	-	-	-	-
Accounts payable	873,331	72,132	14,405	52,364	4,325	864
Total liabilities (excluding net assets attributable to the investors)	19,243,647	518,728	1,516,738	1,153,834	31,103	90,942
Total net liabilities and assets attributable to the investors	55,830,306	1,367,967	3,150,659	3,347,542	82,024	188,912

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

Income Statement

	Mar-24			Mar-24		
	<i>(thousands of pesos)</i>			<i>(thousands of dollars)</i>		
	<i>Terrafina</i>	<i>Joint-Ventures¹</i>	<i>Sidecar</i>	<i>Terrafina</i>	<i>Joint-Ventures¹</i>	<i>Sidecar</i>
Rental revenues	939,295	17,086	42,053	55,254	1,015	2,498
Other operating income	18,421	263	8,819	1,087	16	524
Real estate operating expenses	(164,464)	(1,837)	(3,029)	(9,710)	(109)	(180)
Other real estate expenses net	28,052	-	-	1,666	-	-
Fees and other expenses	(593,774)	(709)	(6,564)	(35,200)	(42)	(391)
Realized gain (loss) from disposal of investment properties	10,560	-	-	630	-	-
Loss on other accounts receivable from disposal of investment properties	-	-	-	-	-	-
Net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on investment properties	1,960,987	93,223	193,050	116,496	5,537	11,467
Net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on borrowings	(345,698)	-	-	(20,533)	-	-
Net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on derivative financial instruments	(3,093)	(2,039)	415	(177)	(121)	25
Foreign exchange gain	25,493	697	3,185	1,522	42	189
Foreign exchange loss	(31,850)	(4)	-	(1,883)	(0)	-
Operating profit (loss)	1,843,929	106,680	237,928	109,150	6,336	14,131
Finance income	9,940	127	270	586	8	16
Finance costs	(254,267)	(7,020)	(27,120)	(14,962)	(417)	(1,612)
Finance costs - net	(244,327)	(6,893)	(26,850)	(14,376)	(409)	(1,596)
Share of profit from equity accounted investments	310,866	-	-	18,465	-	-
Profit (loss) for the period	1,910,468	99,787	211,078	113,239	5,927	12,536
Translation gain (loss) from functional to reporting currency	(455,327)	-	-	-	-	-
Changes in the fair value adjustment on borrowings at fair value through other comprehensive income	242,306	-	-	14,528	-	-
Total comprehensive income (loss) for the period	1,697,447	99,787	211,078	127,767	5,927	12,536

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		1Q24	1Q23	1Q24	1Q23
		<i>(millions of pesos)</i>		<i>(millions of dollars)</i>	
<i>NOI calculation</i>	Net Collections ¹	947.0	959.4	55.7	51.3
<i>NOI calculation</i>	Rental Revenue	956.7	984.3	56.3	52.7
<i>NOI calculation</i>	Uncollected Revenue from the Quarter	-55.6	-61.4	-3.3	-3.2
<i>NOI calculation</i>	Collected Revenue from the Previous Quarter	45.9	36.5	2.7	1.9
<i>Non-cash</i>	Accrued Income ²	-17.4	-22.7	-1.0	-1.2
	Other Operating Revenues	18.4	5.6	1.1	0.3
<i>NOI calculation</i>	Reimbursable Expenses as Revenues ³	6.7	1.4	0.4	0.1
<i>AFFO calculation</i>	Reimbursable Tenant Improvements	4.3	4.2	0.3	0.2
<i>Non-cash</i>	Other non-cash income	7.4	-0.1	0.4	0.0
	Net Revenue	957.7	967.2	56.3	51.8
<i>NOI calculation</i>	Share of Profit from Equity Accounted Investments ⁴	13.5	16.8	0.8	0.8

(1) Net collections = rental revenue - uncollected revenue from the quarter + revenue collected from the previous quarter. (2) Straight line rent adjustment. (3) Triple net leases expenses reimbursed to Terrafina from its tenants. (4) Profit from Joint-venture developments.

Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Annex 3 – Real Estate Expenses

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

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

Real Estate Expenses		1Q24	1Q23	1Q24	1Q23
		<i>(millions of pesos)</i>		<i>(millions of dollars)</i>	
	Repair and Maintenance	-24.5	-46.5	-1.44	-2.5
<i>NOI calculation</i>	Recurring	-3.8	-4.2	-0.2	-0.2
<i>AFFO calculation</i>	Non-Recurring	-20.7	-42.3	-1.2	-2.3
	Property Taxes	-73.1	-25.4	-4.3	-1.3
<i>NOI calculation</i>	Operating	-26.3	-24.4	-1.5	-1.3
<i>Non-cash</i>	Non-Operating	-46.8	-1.0	-2.8	-0.1
<i>NOI calculation</i>	Property Management Fees	-18.8	-19.3	-1.1	-1.0
<i>NOI calculation</i>	Electricity	-1.0	-1.1	-0.1	-0.1
<i>AFFO calculation</i>	Brokers Fees	-25.8	-21.4	-1.5	-1.2
	Property Insurance	-10.2	-10.7	-0.6	-0.6
<i>NOI calculation</i>	Operating	-9.3	-9.9	-0.5	-0.5
<i>EBITDA calculation</i>	Administrative	-0.8	-0.8	0.0	0.0
<i>NOI calculation</i>	Security	-3.8	-5.2	-0.2	-0.3
<i>EBITDA calculation</i>	Advertising	-0.1	0.0	0.0	0.0
	Other Expenses	22.0	15.4	1.3	0.8
<i>NOI calculation</i>	Operational-related	-2.9	-2.8	-0.2	-0.1
<i>Non-cash</i>	Non-operational Related	28.1	24.4	1.7	1.3
<i>EBITDA calculation</i>	Administrative	-3.1	-6.2	-0.2	-0.3
<i>Non-cash</i>	Bad Debt Expense	-1.2	-0.1	-0.1	0.0
Total Real Estate Expenses		-136.4	-114.3	-8.0	-6.1

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		1Q24	1Q23	1Q24	1Q23
		<i>(millions of pesos)</i>		<i>(millions of dollars)</i>	
<i>EBITDA calculation</i>	External Advisor Fees	-67.3	-64.1	-4.0	-3.4
	Legal Fees	-6.2	-10.7	-0.4	-0.6
<i>EBITDA calculation</i>	Recurring	0.0	0.0	0.0	0.0
<i>AFFO calculation</i>	Non-Recurring	-6.2	-10.7	-0.4	-0.6
	Other Professional Fees	-9.0	-5.0	-0.5	-0.3
<i>EBITDA calculation</i>	Recurring	-8.6	-4.1	-0.5	-0.2
<i>AFFO calculation</i>	Non-Recurring	-0.4	-0.9	0.0	0.0
	Administrative Fees	-490.9	-19.0	-29.1	-1.0
<i>EBITDA calculation</i>	Recurring	-15.9	-19.0	-0.9	-1.0
<i>Non Operational related</i>	Non-Recurring ¹	-475.0	0.0	-28.2	0.0
<i>EBITDA calculation</i>	Payroll	-12.1	-9.5	-0.7	-0.5
<i>EBITDA calculation</i>	Trustee Fees	-2.2	-2.4	-0.1	-0.1
<i>EBITDA calculation</i>	Other Expenses	-6.0	-1.1	-0.4	-0.1
Total Fees and Admin. Expenses		-593.8	-111.8	-35.2	-6.0

(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:

Implied Cap Rate	
1Q24 Average Price (dollars) ¹	2.24
(x) CBFIs (million of certificates)	772.5
(=) Market Capitalization	1,732.7
(+) Total Debt	1,072.1
(-) Cash	45.5
(=) Enterprise Value	2,759.3
(-) Landbank	21.1
(=) Implied Operating Real Estate Value	2,738.2
Net Operating Income (NOI) 2024e	215.0
Implied Cap Rate	7.9%

Figures expressed in millions of dollars unless otherwise stated.

(1) Average certificate price of Ps.38.14 and exchange rate of Ps.17.00

Cap Rate Calculation with NAV	
(+) Investment Properties (excluding landbank)	3,075.4
(+) Land	21.1
(+) Cash	45.5
(-) Total Debt and Liabilities	1,072.1
(=) NAV	2,069.9
(/) CBFIs (millions of certificates)	772.5
(=) NAV per CBFI (dollars)	2.68
CBFI Price (NAV calculation)	2.68
(x) CBFIs (millions of shares)	772.5
(=) Market Cap	2,069.9
(+) Total Debt and Liabilities	1,072.1
(-) Cash	45.5
(=) Enterprise Value	3,096.5
(-) Landbank	21.1
(=) Implied Operating Real Estate Value	3,075.4
Net Operating Income (NOI) 2023e	215.0
Implied Cap Rate	7.0%

Annex 5 – Reconciliation

Reconciliation of Net Profit (Loss) to AFFO		
	1Q24	1Q24
	<i>(millions of pesos)</i>	<i>(millions of dollars)</i>
Comprehensive Income (Loss)	1,697.4	127.8
<i>Add (Deduct) Cost of Financing Adjustment:</i>		
Exchange Rate Adjustments	455.3	0.0
Changes in the Fair Value Adjustment on Loans from Other Comprehensive Income Results	-242.3	-14.5
<i>Add (Deduct) Cost of Financing Adjustment:</i>		
Non-recurring Borrowing Expenses	17.3	1.0
<i>Add (Deduct) Non-cash Adjustment:</i>		
Foreign Exchange Adjustments	6.4	0.4
Realized gain (loss) on Financial Derivative Instruments	0.0	0.0
Fair Value Adjustment on Borrowings	345.7	20.5
Fair Value Adjustment on Financial Derivative Instruments	3.1	0.2
Fair Value Adjustment on Investment Properties	-1,961.0	-116.5
<i>Add (Deduct) Expenses Adjustment:</i>		
Non-operating Property Taxes	46.8	2.8
Bad Debt Expense	1.2	0.1
Other Non-Cash Expenses	-140.4	-8.6
<i>Add (Deduct) Revenues Adjustment:</i>		
Uncollected Revenue from the Quarter	-55.6	-3.3
Collected Revenue from the Previous Quarter	45.9	2.7
Fair Value on Investment Properties JVs	-195.5	-11.4
Accrued Income	17.4	1.0
Other Non-Cash Income	-7.4	-0.4
<i>Add (Deduct) Non-operational Administrative Fees</i>		
Non-administrative Fees	475.0	28.2
AFFO	509.3	29.9

Reconciliation of Net Profit (Loss) to FFO, EBITDA and NOI		
	1Q24	1Q24
	<i>(millions of pesos)</i>	<i>(millions of dollars)</i>
Comprehensive Income (Loss)	1,697.4	127.8
<i>Add (Deduct) Currency Translation Adjustment:</i>		
Currency Translation Adjustment	455.3	0.0
Changes in the Fair Value Adjustment on Loans through Other Comprehensive Income	-242.3	-14.5
<i>Add (Deduct) Cost of Financing Adjustment:</i>		
Non-recurring Borrowing Expenses	17.3	1.0
<i>Add (Deduct) Non-Cash Adjustment:</i>		
Foreign Exchange Adjustments	6.4	0.4
Realized gain (loss) on Financial Derivative Instruments	0.0	0.0
Fair Value Adjustment on Borrowings	345.7	20.5
Fair Value Adjustment on Financial Derivative Instruments	3.1	0.2
Fair Value Adjustment on Investment Properties	-1,961.0	-116.5
<i>Add (Deduct) Expenses Adjustment:</i>		
Non-recurring Repair and Maintenance	20.7	1.2
Non-operating Property Taxes	46.8	2.8
Brokers Fees	25.8	1.5
Bad Debt Expense	1.2	0.1
Other Non-Cash Expenses	-140.4	-8.6
Non Recurring Legal Fees	6.2	0.4
Non-recurring Other Professional Fees	0.4	0.0
<i>Add (Deduct) Revenues Adjustment:</i>		
Uncollected Revenue from the Quarter	-55.6	-3.3
Collected Revenue from the Previous Quarter	45.9	2.7
Fair Value on Investment Properties JVs	-195.5	-11.4

Accrued Income	17.4	1.0
Other Non-cash Income	-7.4	-0.4
Reimbursable Tenant Improvements	-4.3	-0.3
<i>Add (Deduct) Non-operational Administrative Fees</i>		
Non-administrative Fees	475.0	28.2
FFO	558.1	32.8
<i>Add (Deduct) Cost of Financing Adjustment:</i>		
Interest Paid	236.9	13.9
Recurring Borrowing Expenses	0.0	0.0
Interest Income	-9.9	-0.6
EBITDA	785.1	46.2
<i>Add (Deduct) Expenses Adjustment:</i>		
External Advisor Fees	67.3	4.0
Recurring Legal Fees	0.0	0.0
Other Recurring Professional Fees	8.6	0.5
Administrative Fees	15.9	0.9
Payroll	12.1	0.7
Trustee Fees	2.2	0.1
Other Expenses	6.0	0.4
Advertising	0.1	0.0
Administrative Property insurance	0.8	0.0
Other Administrative Expenses	3.1	0.2
NOI	901.3	53.0
<i>Add (Deduct) Expenses Adjustment:</i>		
Recurring Repair and Maintenance	3.8	0.2
Operating Property Taxes	26.3	1.5
Property Management Fees	18.8	1.1
Electricity	1.0	0.1
Property Operating Insurance	9.3	0.5
Security	3.8	0.2
Other Operational Expenses	2.9	0.2
<i>Add (Deduct) Revenues Adjustment:</i>		
Other Non-Cash Income	7.4	0.4
Accrued Income	-17.4	-1.0
Uncollected Revenue from the Quarter	55.6	3.3
Collected Revenue from the Previous Quarter	-45.9	-2.7
Reimbursable Tenant Improvements	4.3	0.3
Share of Profit from Equity Accounted Investments	-13.5	-0.8
Net Revenue	957.7	56.3

FINANCIAL STATEMENTS

Income Statement	1Q24	1Q24
	(thousands of pesos)	(thousands of dollars)
Rental revenues	939,295	55,254
Other operating income	18,421	1,087
Real estate operating expenses	-164,464	-9,710
Other real estate expenses net	28,052	1,666
Fees and other expenses	-593,774	-35,200
Realized gain (loss) from disposal of investment properties	10,560	630
Net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on investment properties	1,960,987	116,496
Net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on borrowings	-345,698	-20,533
Net unrealized gain (loss) unrealized from fair value on financial derivate instruments	-3,093	-177
Realized gain (loss) on financial derivate instruments	0	0
Foreign exchange (loss) gain	-6,357	-361
Operating profit	1,843,929	109,150
Finance income	9,940	586
Finance cost	-254,267	-14,962
Net Finance cost	-244,327	-14,376
Share of profit from equity accounted investments	310,866	18,465
Net Profit for the period	1,910,468	113,239
Exchange rate gain (loss) from functional to reporting currency	-455,327	0
Changes in the fair value adjustment on loans at fair value through other comprehensive income	242,306	14,528
Total Comprehensive income for the period	1,697,447	127,767

Balance Sheet	Mar-31st-24	Dec-31st-23	Mar-31st-24	Dec-31st-23
	<i>(thousands of pesos)</i>		<i>(thousands of dollars)</i>	
Assets				
Non-current assets				
Investment properties	51,643,797	50,732,940	3,096,522	3,003,104
<small>(Cost: 31/03/2024 - Ps.43,350,044, US\$2,274,985; 31/12/2023 - Ps.43,680,371, US\$2,304,518)</small>				
Investments in joint venture	2,483,160	2,010,024	148,888	118,982
Deferred rents receivable	208,411	224,729	12,496	13,303
Other accounts receivable	61,217	48,951	3,671	2,898
Restricted cash	26,249	26,588	1,574	1,574
Current assets				
Other accounts receivable	136,213	99,994	8,167	5,919
Recoverable taxes	258,925	239,262	15,525	14,163
Prepaid expenses	103,529	35,239	6,208	2,086
Financial derivative instruments	26,243	28,874	1,574	1,709
<small>(Cost: 31/03/2024 - Ps. 47,428, US\$2,799; 31/12/2023 - Ps. 48,086, US\$2,835)</small>				
Deferred charges receivable	36,639	40,769	2,197	2,413
Accounts receivable	87,590	75,036	5,252	4,442
<small>(Net of allowance for doubtful accounts: 31/03/2024 - Ps. 88,478, US\$5,305; 31/12/2023 - Ps. 88,421, US\$5,234)</small>				
Cash and cash equivalents	758,333	635,618	45,469	37,625
Total assets	55,830,306	54,198,024	3,347,542	3,208,218
Net assets attributable to Investors				
Net contributions	17,828,573	17,828,573	1,513,569	1,513,569
Retained earnings	15,430,258	15,080,636	667,203	645,662
Currency translation adjustment	2,870,261	3,325,588	0	
Own credit risk reserve	457,567	215,261	12,936	-1,593
Total net assets (Net Equity)	36,586,659	36,450,058	2,193,708	2,157,638
Liabilities				
Non-current liabilities				
Loans	16,885,308	15,630,289	1,012,430	925,225
<small>(Cost: 31/03/2024 - Ps. 17,198,354, US\$1,031,200; 31/12/2023 - Ps. 16,048,825, US\$950,000)</small>				
Tenant deposits	299,579	309,474	17,963	18,319
Accounts payable	31,535	91,804	1,891	5,434
Current liabilities				
Trade and other payables	873,331	519,166	52,364	30,732
Loans	994,526	1,107,417	59,631	65,553
<small>(Cost: 31/03/2024 - Ps. 994,526, US\$59,631; 31/12/2022 - Ps. 1,107,417, US\$65,553)</small>				
Tenant deposits	159,368	89,816	9,556	5,317
Total liabilities (excluding net assets attributable to the Investors)	19,243,647	17,747,966	1,153,834	1,050,580
Total net assets and liabilities	55,830,306	54,198,024	3,347,542	3,208,218

Cash Flow Statement

Mar-24

Mar-24

(thousands of pesos)

(thousands of dollars)

Cash flows from operating activities

Profit (loss) for the period	1,910,468	113,239
Adjustments:		
Net loss (gain) unrealized from fair value adjustment on investment properties	-1,960,987	-116,496
Net loss (gain) realized from fair value adjustment on loans	345,698	20,533
Net loss (gain) unrealized from fair value adjustment on financial derivative instruments	3,093	177
Net loss (gain) realized from disposal of investment properties	-10,560	-630
Bad debt expenses	1,236	69
Interest expenses on loans	248,050	14,594
Interest income on bank accounts	-9,940	-586
Fees and other expenses	466,740	28,027
Share of profit from equity accounted investments	-310,866	-18,465
Decrease (increase) deferred rents receivable	20,448	1,023
Decrease (increase) in accounts receivable	-13,790	-879
Decrease (increase) in recoverable taxes	55,016	3,074
Decrease (increase) in recoverable value added tax	-	-
Decrease (increase) in prepaid expenses	-68,290	-4,122
Decrease (increase) in other assets	-48,485	-3,021
Decrease (increase) in tenant deposits	59,657	3,882
(Decrease) in accounts payable	-11,557	-406
Net cash (used in) generated from operating activities	675,931	40,015
Cash flows from investing activities		
Acquisition of investment properties	-	-
Improvements of investment properties	-192,952	-10,307
Dispositions of investment properties	343,373	20,047
Interest income on bank accounts	9,940	586
Investments in joint venture	-195,517	-11,442
Net cash (used in) generated from investing activities	-35,156	-1,115
Cash flows from financing activities		
Purchase of financial derivatives	-1,705	-102
Received payments	1,697,450	101,200
Principal payments on loans	-343,864	-20,000
Interest payments on loans	-349,136	-20,456
Restricted cash	-	-
Distributions to investors	-1,560,846	-91,697
Shares buyback	-	-
Net cash (used in) generated from financing activities	-558,101	-31,055
Net (decrease) in cash and cash equivalents	82,674	7,844
Cash and cash equivalents at the beginning of the period	635,618	37,625
Exchange effects on cash and cash equivalents	40,041	-
Cash and cash equivalents at the end of the period	758,333	45,469

Attributable to Investors

Statement of Changes in Equity

(thousands of pesos)

	Net contributions	Currency translation adjustment	Own credit risk reserve	Retained earnings	Net assets
Balance at January 1, 2024	17,828,573	3,325,588	215,261	15,080,636	36,450,058
Capital Contribution, Net of Issuing Costs	-	-	-	-	-
Distributions to Investors	-	-	-	-1,560,846	-1,560,846
Repurchase of certificates, including transaction costs	-	-	-	-	-
Comprehensive Income					
Net loss for the period	-	-	-	1,910,468	1,910,468
Other Comprehensive Income					
Currency conversion adjustments	-	-455,327	-	-	-455,327
Fair value loan adjustments	-	-	242,306	-	242,306
Own credit risk derecognition	-	-	-	-	-
Total Comprehensive (loss) income	-	-455,327	242,306	1,910,468	1,697,447
Net Assets as of March 31st, 2024	17,828,573	2,870,261	457,567	15,430,258	36,586,659

(thousands of dollars)

Balance at January 1, 2024	1,513,569	-	-1,593	645,662	2,157,638
Capital Contribution, Net of Issuing Costs	-	-	-	-	-
Distributions to Investors	-	-	-	-91,697	-91,697
Repurchase of certificates, including transaction costs	-	-	-	-	-
Comprehensive Income					
Net loss of the period	-	-	-	113,239	113,239
Other Comprehensive Income					
Currency conversion adjustments	-	-	-	-	-
Fair value loan adjustments	-	-	14,528	-	14,528
Own credit risk derecognition	-	-	-	-	-
Total Comprehensive (loss) income	-	-	14,528	113,239	127,767
Net Assets as of March 31st, 2024	1,513,569	-	12,936	667,203	2,193,708

FIBRA TERRAFINA

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

**Estados financieros consolidados condensados intermedios al 31
de marzo de 2024**

No auditados

CONTENIDO

Página(s)

Estados financieros consolidados condensados intermedios:

Estados consolidados condensados intermedios de situación financiera	1
Estados consolidados condensados intermedios de resultados y otros resultados integrales	2
Estados consolidados condensados intermedios de variaciones en el activo neto atribuible a los inversionistas	3
Estados consolidados condensados intermedios de flujos de efectivo	4
Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedio	5 – 13

FIBRA Terrafina

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

	Nota	31 de marzo de 2024 (No Auditado)	31 de diciembre de 2023 (Auditado)
Activos			
Activo no circulante			
Propiedades de inversión (Costo: 31/03/2024 - \$43,350,044; 31/12/2023 - \$43,680,371)	4	\$ 51,643,797	\$ 50,732,940
Inversiones a través del método de participación	4 y 5	2,483,160	2,010,024
Rentas diferidas por cobrar		208,411	224,729
Otras cuentas por cobrar		61,217	48,951
Efectivo restringido		26,249	26,588
Total activo no circulante		54,422,834	53,043,232
Activo circulante			
Otras cuentas por cobrar		136,213	99,994
Impuestos por recuperar		258,925	239,262
Pagos anticipados		103,529	35,239
Instrumentos financieros derivados (Costo: 31/03/2024 - \$47,428; 31/12/2023 - \$48,086)	4 y 6	26,243	28,874
Rentas diferidas por cobrar		36,639	40,769
Cuentas por cobrar (Neto de reserva para cuentas incobrables: 31/03/2024 - \$88,478; 31/12/2023 - \$88,421)		87,590	75,036
Efectivo y equivalentes de efectivo		758,333	635,618
Total activo circulante		1,407,472	1,154,792
Total activos		55,830,306	54,198,024
Activos netos atribuibles a los inversionistas			
Contribuciones netas		17,828,573	17,828,573
Utilidades (pérdidas) acumuladas		15,430,258	15,080,636
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		2,870,261	3,325,588
Reserva de riesgo de crédito propio		457,567	215,261
Total activos netos atribuibles a los inversionistas	8	36,586,659	36,450,058
Pasivos			
Pasivo no circulante			
Préstamos por pagar (Costo: 31/03/2024 - \$17,198,354; 31/12/2023 - \$16,048,825)	4 y 7	16,885,308	15,630,289
Depósitos de arrendatarios		299,579	309,474
Cuentas por pagar		31,535	91,804
Total pasivo no circulante		17,216,422	16,031,567
Pasivo circulante			
Préstamos por pagar (Costo: 31/03/2024 - \$994,526; 31/12/2023 - \$1,107,417)	4 y 7	994,526	1,107,417
Depósitos de arrendatarios		159,368	89,816
Otras cuentas por pagar		-	235,966
Cuentas por pagar	3	873,331	283,200
Total pasivo circulante		2,027,225	1,716,399
Total pasivos (excluyendo activos netos atribuibles a los inversionistas)		19,243,647	17,747,966
Total pasivos y activos netos atribuibles a los inversionistas		\$ 55,830,306	\$ 54,198,024

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

FIBRA Terrafina

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

	Nota	Tres meses terminados el 31 de Marzo de 2024	Tres meses terminados el 31 de Marzo de 2023
Ingresos por arrendamientos		\$ 939,295	\$ 961,675
Otros ingresos operativos		18,421	5,555
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión		(164,464)	(138,725)
Otros gastos netos relacionados con propiedades de inversión		28,052	24,395
Honorarios y gastos diversos		(593,774)	(111,796)
Utilidad (pérdida) realizada por venta de propiedades de inversión		10,560	-
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	4	1,960,987	189,256
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	4	(345,698)	626,803
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	4	(3,093)	(6,731)
Utilidad cambiaria		25,493	43,095
Pérdida cambiaria		(31,850)	(38,181)
Utilidad (pérdida) de operación		1,843,929	1,555,346
Productos financieros		9,940	3,110
Gastos financieros		(254,267)	(244,690)
Gastos financieros-neto		(244,327)	(241,580)
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	5	310,866	(11,856)
Utilidad (pérdida) del periodo		1,910,468	1,301,910
Otros resultados integrales:			
<i>Partidas que posteriormente se pueden reclasificar a la utilidad (pérdida) del periodo:</i>			
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		(455,327)	(2,402,143)
<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		242,306	(726,106)
Resultados integrales		(213,021)	(3,128,249)
Utilidad (pérdida) integral del periodo		\$ 1,697,447	\$ (1,826,339)
Utilidad por CBFÍ			
Utilidad básica por CBFÍ (pesos)		\$ 2,4732	\$ 1,6700
Utilidad diluida por CBFÍ (pesos)		\$ 2,4732	\$ 1,6700

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

FIBRA Terrafina

CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y subsidiarias
 Estados consolidados condensados intermedios de variaciones en el activo neto atribuible a los inversionistas
 Por los periodos terminados al 31 de marzo de 2024 y 31 de marzo de 2023
 (Expresados en miles de Pesos Mexicanos)
 (No auditado)

	Nota	Atribuible a los inversionistas				
		Contribuciones netas	Efecto acumulado por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	Reserva de riesgo de crédito propio	Utilidades (pérdidas) acumuladas	Total activos netos
Saldo inicial al 1 de enero de 2023		\$ 17,871,392	\$ 8,120,766	\$ 898,950	\$ 9,709,610	\$ 36,600,718
Transacciones con los tenedores						
Distribuciones a tenedores	8	(42,819)	-	-	(280,108)	(322,927)
Total transacciones con los tenedores		(42,819)	-	-	(280,108)	(322,927)
Utilidad integral						
Utilidad del periodo		-	-	-	1,301,910	1,301,910
Otros resultados integrales						
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		-	(2,402,143)	-	-	(2,402,143)
Cambios por ajuste a valor razonable de los préstamos		-	-	(726,106)	-	(726,106)
Total de utilidad (pérdida) integral		-	(2,402,143)	(726,106)	1,301,910	(1,826,339)
Activo neto atribuible a los inversionistas al 31 de marzo de 2023		\$ 17,828,573	\$ 5,718,623	\$ 172,844	\$ 10,731,412	\$ 34,451,452
Saldo inicial al 1 de enero de 2024		\$ 17,828,573	\$ 3,325,588	\$ 215,261	\$ 15,080,636	\$ 36,450,058
Transacciones con los tenedores						
Distribuciones a tenedores	8	-	-	-	(1,560,846)	(1,560,846)
Total transacciones con los tenedores		-	-	-	(1,560,846)	(1,560,846)
Utilidad integral						
Utilidad del periodo		-	-	-	1,910,468	1,910,468
Otros resultados integrales						
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		-	(455,327)	-	-	(455,327)
Cambios por ajuste a valor razonable de los préstamos		-	-	242,306	-	242,306
Total de utilidad (pérdida) integral		-	(455,327)	242,306	1,910,468	1,697,447
Activo neto atribuible a los inversionistas al 31 de marzo de 2024		\$ 17,828,573	\$ 2,870,261	\$ 457,567	\$ 15,430,258	\$ 36,586,659

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

FIBRA Terrafina

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

	Nota	Tres meses terminados el 31 de marzo de 2024	Tres meses terminados el 31 de Marzo de 2023
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad (pérdida) del periodo		\$ 1,910,468	\$ 1,301,910
Ajustes:			
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	4	(1,960,987)	(189,256)
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	4	345,698	(626,803)
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	4	3,093	6,731
Utilidad (pérdida) realizada por venta de propiedades de inversión		(10,560)	-
Estimación para cuentas de cobro dudoso		1,236	95
Intereses devengados por préstamos por pagar		248,050	236,487
Intereses devengados en cuentas bancarias		(9,940)	(3,110)
Provisión de honorarios y gastos diversos		466,740	-
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	5	(310,866)	11,856
(Aumento) disminución en:			
Rentas diferidas por cobrar		20,448	43,223
Cuentas por cobrar		(13,790)	(25,831)
Impuestos por recuperar		55,016	(15,882)
Pagos anticipados		(68,290)	(76,549)
Otras cuentas por cobrar		(48,485)	89,487
Aumento (disminución) en:			
Depósitos de arrendatarios		59,657	62,290
Cuentas por pagar		(11,557)	(22,846)
Efectivo neto generado por actividades de operación		675,931	791,802
Flujo de efectivo de actividades de inversión:			
Mejoras de propiedades de inversión		(192,952)	(263,598)
Ingreso por disposición de propiedades de inversión		343,373	-
Intereses cobrados en cuentas bancarias		9,940	3,110
Inversiones a través del método de participación	5	(195,517)	(38,124)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		(35,156)	(298,612)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:			
Adquisición de instrumentos financieros derivados	6	(1,705)	-
Préstamos por pagar recibidos	7	1,697,450	-
Pago de préstamos por pagar	7	(343,864)	-
Intereses pagados por préstamos por pagar	7	(349,136)	(365,616)
Distribuciones pagadas a inversionistas	8	(1,560,846)	(322,927)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento		(558,101)	(688,543)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo		82,674	(195,353)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo		635,618	733,100
Efectos cambiarios sobre el efectivo y equivalentes de efectivo		40,041	(39,249)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo		\$ 758,333	\$ 498,498

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

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

Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios
al 31 de marzo de 2024
(No auditados)

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

1. INFORMACIÓN GENERAL

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

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

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

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

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

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

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

2. BASES DE PREPARACIÓN

(a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas de Contabilidad (“NIC” o “IAS” por sus siglas en inglés) 34 “Información Financiera Intermedia” que es parte de las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF” o “IFRS” por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“International Accounting Standards Board” o “IASB” por sus siglas en inglés) y sus interpretaciones, emitidas por el Comité de Interpretaciones NIIF (“IFRS Interpretations Committee” o “IFRIC” por sus siglas en inglés). Los estados financieros consolidados condensados intermedios no contienen toda la información y revelaciones requeridas en los estados financieros consolidados anuales, y deben ser leídos en conjunto con los estados financieros anuales al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2023, los cuales fueron preparados conforme a los requisitos de las NIIF.

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

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

Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios
al 31 de marzo de 2024
(No auditados)

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

2. BASES DE PREPARACIÓN (continúa)

(b) Criterios y estimaciones

La preparación de estados financieros consolidados condensados intermedios de conformidad con las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También requiere que la administración ejerza su criterio al aplicar las políticas contables del Fideicomiso. Los cambios en supuestos pueden tener un impacto significativo en los estados financieros consolidados condensados intermedios del periodo en que los supuestos cambien. La administración considera que los supuestos subyacentes son adecuados. Las políticas contables, los juicios y estimaciones utilizados en los estados financieros consolidados condensados intermedios son consistentes con aquellos aplicados en los estados financieros consolidados por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023.

(c) Normas y modificaciones a las normas existentes efectivas el 1 de enero de 2024

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.

3. TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS

El 24 de enero de 2024, Terrafina completo la venta de dos propiedades ubicadas en Villahermosa, Tabasco por \$452,295 (\$26 millones de Dólares) como parte de la estrategia de reciclaje de capital.

El 15 de marzo de 2024, Terrafina completo la venta de una propiedad ubicada en Chihuahua, Chihuahua por \$106,543 (\$6 millones de Dólares) como parte de la estrategia de reciclaje de capital.

El 20 de marzo de 2024, Terrafina provisionó \$21,725 por el concepto de plan de compensación a ser pagada a los directivos de Terrafina.

El 20 de marzo de 2024, Terrafina provisionó \$445,016 por el concepto de comisión de desempeño a ser pagada al Asesor referente al periodo entre 20 de marzo de 2023 y 19 de marzo de 2024, según lo establecido en el contrato de asesoría celebrado entre Terrafina y el Asesor.

4. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE

La guía NIIF 13 sobre mediciones de valor razonable y revelaciones establece una estructura de medición de valor razonable, ofrece una definición única de valor razonable y exige una revelación más amplia que resume 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.

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

Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios
al 31 de marzo de 2024
(No auditados)

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

4. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (continúa)

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

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

a. Propiedades de Inversión

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

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

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

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

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

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

- Tasa de descuento: La tasa interna de rendimiento (“tasa interna de rentabilidad” o “TIR”) es la tasa única que descuenta todos los beneficios futuros de activos a valor presente neto. La tasa de descuento utilizada al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre 2023 fue 9.49% (rangos entre 8.00% a 12.75%) y 9.50% (rangos entre 8.00% a 12.75%), 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 marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023 oscila entre el 1% y 3% para ambos periodos.
- Supuestos de vacancia y pérdidas de cobranza: Esta es una función de la interrelación entre la absorción, el vencimiento de arrendamientos, la probabilidad de renovación, y el tiempo de inactividad estimado entre arrendamientos y un factor de pérdida en cobranzas basado en la estabilidad relativa y el crédito de la base de arrendatarios. El supuesto de vacancia utilizado por la administración del Fideicomiso al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023 fue entre 2% y 5% para ambos periodos y para la pérdida por cobranza 1% para ambos periodos.

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).

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

Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios
al 31 de marzo de 2024
(No auditados)

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

4. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (continúa)

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

b. Inversiones a través del método de participación

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

c. Préstamos por pagar

Proceso de valuación para los préstamos por pagar del Fideicomiso:

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

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

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

La tasa de descuento resultante de sumar a la tasa de interés de referencia el riesgo de crédito de deudas comparables, al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023, oscila entre el 3.20% y el 8.35% y 3.75% y el 8.77%, 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 7. 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.

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

Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios
al 31 de marzo de 2024
(No auditados)

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

4. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (continúa)

d. Instrumentos financieros derivados (continúa)

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

Mediciones de valor razonable al 31 de marzo de 2024

	Costo	Cantidades medidas a valor razonable	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
<u>Activos:</u>					
Propiedades de inversión	\$ 43,350,044	\$ 51,643,797	\$ -	\$ -	\$ 51,643,797
Inversiones a través del método de participación	339,184	2,483,160	-	-	2,483,160
Instrumentos financieros derivados	47,428	26,243	-	26,243	-
Activos totales	\$ 43,736,656	\$ 54,153,200	\$ -	\$ 26,243	\$ 54,126,957
<u>Pasivos:</u>					
Préstamos por pagar	\$ 18,192,880	\$ 17,879,834	\$ -	\$ 17,879,834	\$ -
Pasivos totales	\$ 18,192,880	\$ 17,879,834	\$ -	\$ 17,879,834	\$ -

Mediciones de valor razonable al 31 de diciembre de 2023

	Costo	Cantidades medidas a valor razonable	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
<u>Activos:</u>					
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	-
Activos totales	\$ 44,999,402	\$ 52,771,838	\$ -	\$ 28,874	\$ 52,742,964
<u>Pasivos:</u>					
Préstamos por pagar	\$ 17,156,242	\$ 16,737,706	\$ -	\$ 16,737,706	\$ -
Pasivos totales	\$ 17,156,242	\$ 16,737,706	\$ -	\$ 16,737,706	\$ -

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

Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios
al 31 de marzo de 2024
(No auditados)

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

4. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (continúa)

d. Instrumentos financieros derivados (continúa)

Las tablas que se muestran a continuación presentan una conciliación de los saldos iniciales y finales de los activos medidos a valor razonable de forma recurrente, utilizando información no observable significativa (Nivel 3) por los periodos terminados del 1 de enero al 31 de marzo de 2024 y del 1 de enero al 31 de diciembre de 2023:

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

	Saldo inicial 01/01/2024	Utilidad (pérdida) neta realizada y no realizada	Conversión de moneda	Adquisiciones y mejoras capitalizables	Disposiciones	Saldo final 31/12/2024	Utilidad (pérdida) no realizada por los tres meses terminados 31/03/2024
Activos:							
Propiedades de inversión	\$ 50,732,940	\$ 2,071,319	\$ (830,135)	\$ (330,327)	\$ -	\$ 51,643,797	\$ 1,960,987
Inversiones a través del método de participación	2,010,024	310,866	(33,247)	223,713	(28,196)	2,483,160	288,665
Activos totales	\$ 52,742,964	\$ 2,382,185	\$ (863,382)	\$ (106,614)	\$ (28,196)	\$ 54,126,957	\$ 2,249,652

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
Activos:							
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
Activos totales	\$ 52,951,047	\$ 4,664,081	\$ (6,929,712)	\$ 2,211,347	\$ (153,799)	\$ 52,742,964	\$ 4,543,872

5. INVERSIONES A TRAVÉS DEL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN

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

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

El 7 de diciembre de 2022, Terrafina celebró un contrato de negocio conjunto con Monarch Member LLC ("Monarch Member") para la inversión a través del Fideicomiso F/3927 en la adquisición, desarrollo y arrendamiento de propiedades comerciales en México. 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 marzo de 2024, la provisión del incentivo de participación es de \$28,681.

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

Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios
al 31 de marzo de 2024
(No auditados)

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

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

Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el Fideicomiso detenia 50% de participación en los contratos de negocio conjunto firmados con American Industries, Avante y Monarch Member respectivamente.

A continuación, se presenta una conciliación de los movimientos de valores en libros por los periodos terminados del 1 de enero al 31 de marzo de 2024 y del 1 de enero al 31 de diciembre de 2023:

	Al 31 de marzo 2024				Al 31 de diciembre 2023			
	Fid. 2717	Fid. 3485	Fid. 3927	Total	Fid. 2717	Fid. 3485	Fid. 3927	Total
Saldo inicial	\$ 340,001	\$ 379,536	\$ 1,290,487	\$ 2,010,024	\$ 288,442	\$ 250,861	\$ 336	\$ 539,639
Contribuciones (distribuciones) de capital	(546)	42,087	153,976	195,517	(11,463)	123,710	1,028,199	1,140,446
Participación en resultados de las inversiones								
contabilizadas a través del método de participación	49,690	50,097	211,079	310,866	102,092	44,634	266,380	413,106
Conversión de divisas	(5,055)	(6,572)	(21,620)	(33,247)	(39,070)	(39,669)	(4,428)	(83,167)
Saldo al final del período	\$ 384,090	\$ 465,148	\$ 1,633,922	\$ 2,483,160	\$ 340,001	\$ 379,536	\$ 1,290,487	\$ 2,010,024

6. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

El Fideicomiso cuenta con coberturas económicas representadas por contratos de derivados de tipo de tasas de interés con el fin de cubrir los impactos potenciales de fluctuaciones de tasas de interés de los préstamos por pagar que se describen en la Nota 7. 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 el periodo terminado al 31 de marzo de 2024, la relación entre precio ejercido y la tasa de referencia resultó en un reembolso de intereses por la contraparte al Fideicomiso por \$12,302. El reembolso de intereses se reconoce en gastos financieros netos en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales.

Las operaciones de instrumentos financieros derivados al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, se resumen como se muestra a continuación:

31 de marzo de 2024							
Derivado	Banco	Importe notional (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%	\$ 17,213	17 de Julio del 2023	17 de julio de 2024
Caps	BBVA	57,000	4.5M SOFR	4.500%	3,748	28 de Julio del 2023	29 de julio de 2024
Caps	Monex	50,000	4.5M SOFR	5.000%	5,282	01 de abril de 2024	20 de diciembre de 2024
Total					\$ 26,243		

31 de diciembre de 2023							
Derivado	Banco	Importe notional (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
Total					\$ 28,874		

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

Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios
al 31 de marzo de 2024
(No auditados)

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

7. PRÉSTAMOS POR PAGAR

Los préstamos por pagar se muestran a continuación:

Entidad crediticia/ Instrumento	31 de marzo de 2024		31 de diciembre de 2023		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	\$ 8,421,756	\$ 8,108,710	\$ 8,635,357	\$ 8,216,821	Fijo - 4.962%	Julio, 2029	I
Metlife	2,501,700	2,501,700	2,534,025	2,534,025	Fijo - 4.75%	Enero, 2027	I [5]
BBVA Promissory Note 2023	833,900	833,900	846,303	846,303	1 mes SOFR + 0.95%	Diciembre, 2024	I
Nuevo BBVA Term Loan	3,383,709	3,383,709	3,428,697	3,428,697	3 meses SOFR + 1.70% [4], [8]	Julio, 2027	I
Nuevo BBVA RCF [6]	3,051,815	3,051,815	1,711,860	1,711,860	3 meses SOFR + 1.50% [4], [8]	Julio, 2026 [7]	I
Total de préstamos por pagar	\$ 18,192,880	\$ 17,879,834	\$ 17,156,242	\$ 16,737,706			

[1] p.a. = por año.

[2] Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, la tasa SOFR a 3 meses fue de 5.29823% y 5.59301%, respectivamente. y la tasa SOFR a 1 mes fue de 5.32974% y 5.35472%, 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 agosto 2024.

[6] Crédito revolving 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 18 de enero de 2024, Terrafina hizo una disposición por 343,196 (\$20 millones de Dólares) de la línea de crédito revolving Nuevo BBVA RCF.

El 1 de febrero de 2024, Terrafina prepagó \$343,864 (\$20 millones de Dólares) de la línea de crédito revolving Nuevo BBVA RCF.

El 29 de febrero de 2024, Terrafina hizo una disposición por \$1,354,254 (\$81.2 millones de Dólares) de la línea de crédito revolving Nuevo BBVA RCF.

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre 2023, los préstamos de Metlife estaban garantizados con Propiedades de Inversión con un valor razonable agregado estimado de \$8,002,938 y \$7,824,224, respectivamente.

Al 31 de marzo 2024 y al 31 de diciembre de 2023, los préstamos por pagar a valor razonable son pagaderos como se muestra a continuación:

	< 1 año	1 – 3 años	> 3 años	Total
Al 31 de marzo de 2024	\$ 994,526	\$ 5,523,754	\$ 11,361,554	\$ 17,879,834
Al 31 de diciembre de 2023	\$ 1,107,417	\$ 1,689,350	\$ 13,940,939	\$ 16,737,706

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 septiembre 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.

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

Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios
al 31 de marzo de 2024
(No auditados)

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

8. ACTIVO NETO ATRIBUIBLE A LOS INVERSIONISTAS

El Activo Neto consiste en la aportación inicial y el monto de los recursos provenientes de la emisión de los CBFI's. Al 31 de marzo de 2024, 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 a \$2,988,405 y se compone de 772,480,755 CBFI's en circulación.

El 5 de marzo de 2024 Terrafina pago dividendos a los inversionistas, los cuales fueron previamente aprobados por el Comité Técnico por un importe de \$339,515, adicionalmente, el Comité Técnico aprobó un pago de distribución extraordinaria por un importe de \$1,221,331. Ambas distribuciones fueron por el concepto de distribución del resultado fiscal de 2023.

9. PARTES RELACIONADAS

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

Administrador

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

El reembolso por los periodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2024 y 31 de marzo de 2023, fue de \$0 en ambos periodos.

Asesor

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

La comisión al Asesor por los periodos terminados al 31 de marzo de 2024 y 31 de marzo de 2023, fue de \$67,325 y \$64,086 respectivamente.

De conformidad por lo dispuesto en el contrato de asesoría, Terrafina pagará al asesor anualmente al 20 de marzo, una comisión de desempeño. La comisión de desempeño se determina con base en el 10% del excedente entre la capitalización de mercado de Terrafina, considerando un precio promedio de los certificados en los 60 días anteriores a la fecha de calculo, y el capital neto incluyendo emisiones de certificados y distribuciones historicas aumentados por un tasa de crecimiento del 9% anual.

La comisión del asesor por el periodo entre el 20 de marzo de 2023 y 19 de marzo de 2024 fue de \$445,016.

10. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

En el transcurso normal de negocios pueden presentarse diferentes acciones legales relacionadas con las propiedades del Fideicomiso. Al 31 de marzo de 2024, la administración del Fideicomiso no tenía conocimiento de alguna situación de este tipo que pudiera tener un efecto significativo en la situación financiera o los resultados de las operaciones del Fideicomiso.

11. EVENTOS SUBSECUENTES

El 17 de abril de 2024, se llevo a cabo la asamblea ordinaria anual de los tenedores, donde se aprobó, entre otras decisiones, la emisión de 13,140,064 CBFIs y 641,466 CBFIs para el pago de la comisión por desempeño al Asesor y el pago del plan de compensación a los directivos de Terrafina, respectivamente.

El 24 de abril de 2024, el Comité Técnico aprobó el pago de dividendos por un importe de \$348,087 que corresponde a \$0.4506 centavos por CBFi.

12. AUTORIZACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS

Los estados financieros consolidados condensados intermedios que se acompañan fueron autorizados para su emisión el 24 de abril de 2024, por el Comité de Auditoría y por el Comité Técnico de Terrafina.

FIBRA TERRAFINA

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

**Condensed consolidated interim financial statements
for the period ended March 31, 2024**

Unaudited

LIST OF CONTENTS

Page(s)

Condensed consolidated interim financial statements:

Condensed consolidated interim statements of financial position	1
Condensed consolidated interim statements of comprehensive income	2
Condensed consolidated interim statements of changes in net assets attributable to the investors	3
Condensed consolidated interim statements of cash flows	4
Notes to the condensed consolidated interim financial statements	5-12

FIBRA Terrafina

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

	Note	March 31, 2024	December 31, 2023
Assets			
Non-current assets			
Investment properties (Cost: 03/31/2024 - \$43,350,044; 12/31/2023 - \$43,680,371)	4	\$ 51,643,797	\$ 50,732,940
Investments accounted using equity method	4 and 5	2,483,160	2,010,024
Deferred rents receivable		208,411	224,729
Other accounts receivable		61,217	48,951
Restricted cash		26,249	26,588
Total non-current assets		54,422,834	53,043,232
Current assets			
Other accounts receivable		136,213	99,994
Recoverable taxes		258,925	239,262
Prepaid expenses		103,529	35,239
Derivative financial instruments (Cost: 03/31/2024 - \$47,428; 12/31/2023 - \$48,086)	4 and 6	26,243	28,874
Deferred rents receivable		36,639	40,769
Accounts receivable (Net of allowance for doubtful accounts: 03/31/2024 - \$88,478; 12/31/2023 - \$88,421)		87,590	75,036
Cash and cash equivalents		758,333	635,618
Total current assets		1,407,472	1,154,792
Total assets		55,830,306	54,198,024
Net assets attributable to the investors			
Contributions, net		17,828,573	17,828,573
Retained earnings (losses)		15,430,258	15,080,636
Translation from functional to reporting currency		2,870,261	3,325,588
Own credit risk reserve		457,567	215,261
Total net assets attributable to the investors	8	36,586,659	36,450,058
Liabilities			
Non-current liabilities			
Borrowings (Cost: 03/31/2024 - \$17,198,354; 12/31/2023 - \$16,048,825)	4 and 7	16,885,308	15,630,289
Tenant deposits		299,579	309,474
Accounts payable		31,535	91,804
Total non-current liabilities		17,216,422	16,031,567
Current liabilities			
Borrowings (Cost: 03/31/2024 - \$994,526; 12/31/2023 - \$1,107,417)	4 and 7	994,526	1,107,417
Tenant deposits		159,368	89,816
Other Accounts Payable		-	235,966
Accounts payable	3	873,331	283,200
Total current liabilities		2,027,225	1,716,399
Total liabilities (excluding net assets attributable to the investors)		19,243,647	17,747,966
Total net liabilities and assets attributable to the investors		\$ 55,830,306	\$ 54,198,024

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

FIBRA Terrafina

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

	Note	Three months ended March 31, 2024	Three months ended March 31, 2023
Rental revenues		\$ 939,295	\$ 961,675
Other operating income		18,421	5,555
Real estate operating expenses		(164,464)	(138,725)
Other real estate expenses net		28,052	24,395
Fees and other expenses		(593,774)	(111,796)
Realized gain (loss) from disposal of investment properties		10,560	-
Net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on investment properties	4	1,960,987	189,256
Net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on borrowings	4	(345,698)	626,803
Net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on derivative financial instruments	4	(3,093)	(6,731)
Foreign exchange gain		25,493	43,095
Foreign exchange loss		(31,850)	(38,181)
Operating profit (loss)		1,843,929	1,555,346
Finance income		9,940	3,110
Finance costs		(254,267)	(244,690)
Finance costs - net		(244,327)	(241,580)
Share of profit from equity accounted investments	5	310,866	(11,856)
Profit (loss) for the period		1,910,468	1,301,910
Other comprehensive income:			
<i>Items that can be reclassified subsequently to gain (loss) for the period</i>			
Translation gain (loss) from functional to reporting currency		(455,327)	(2,402,143)
<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		242,306	(726,106)
Comprehensive income (loss)		(213,021)	(3,128,249)
Total comprehensive income (loss) for the period		\$ 1,697,447	\$ (1,826,339)
Earnings per CBF1			
Basic earnings per CBF1 (Pesos)		\$ 2.4732	\$ 1.6700
Diluted earnings per CBF1 (Pesos)		\$ 2.4732	\$ 1.6700

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

FIBRA Terrafina

CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Trust F/00939 and subsidiaries
 Condensed consolidated interim statements of changes in net assets attributable to the investors
 For the periods ended March 31, 2024 and March 31, 2023
 (Expressed in thousands of Mexican Pesos)
 (Unaudited)

	Note	Attributable to investors				
		Net contributions	Translation from functional to reporting currency	Own credit risk reserve	Retained earnings (losses)	Total net assets
Balance at January 1, 2023		\$ 17,871,392	\$ 8,120,766	\$ 898,950	\$ 9,709,610	\$ 36,600,718
Transactions with investors						
Distributions to investors	8	(42,819)	-	-	(280,108)	(322,927)
Total transactions with investors		(42,819)	-	-	(280,108)	(322,927)
Comprehensive income						
Profit for the period		-	-	-	1,301,910	1,301,910
Other comprehensive income						
Translation from functional to reporting currency		-	(2,402,143)	-	-	(2,402,143)
Changes in the fair value adjustment on borrowings		-	-	(726,106)	-	(726,106)
Total comprehensive (loss) income		-	(2,402,143)	(726,106)	1,301,910	(1,826,339)
Net assets attributable to the investors at March 31, 2023		\$ 17,828,573	\$ 5,718,623	\$ 172,844	\$ 10,731,412	\$ 34,451,452
Balance at January 1, 2024		\$ 17,828,573	\$ 3,325,588	\$ 215,261	\$ 15,080,636	\$ 36,450,058
Transactions with investors						
Distributions to investors	8	-	-	-	(1,560,846)	(1,560,846)
Total transactions with investors		-	-	-	(1,560,846)	(1,560,846)
Comprehensive income						
Profit for the period		-	-	-	1,910,468	1,910,468
Other comprehensive income						
Translation from functional to reporting currency		-	(455,327)	-	-	(455,327)
Changes from fair value adjustment on borrowings		-	-	242,306	-	242,306
Total comprehensive income (loss)		-	(455,327)	242,306	1,910,468	1,697,447
Net assets attributable to the investors at March 31, 2024		\$ 17,828,573	\$ 2,870,261	\$ 457,567	\$ 15,430,258	\$ 36,586,659

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

FIBRA Terrafina

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

	Note	Three months ended March 31, 2024	Three months ended March 31, 2023
Cash flows from operating activities:			
Profit (loss) for the period		\$ 1,910,468	\$ 1,301,910
Adjustments:			
Net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on investment properties	4	(1,960,987)	(189,256)
Net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on borrowings	4	345,698	(626,803)
Net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on derivative financial instruments	4	3,093	6,731
Realized gain (loss) from disposal of investment properties		(10,560)	-
Bad debt expense		1,236	95
Accrued interest expense		248,050	236,487
Interest income on bank accounts		(9,940)	(3,110)
Accrued fees and other expenses		466,740	-
Share of profit from equity accounted investments	5	(310,866)	11,856
(Increase) decrease in:			
Deferred rents receivable		20,448	43,223
Accounts receivable		(13,790)	(25,831)
Recoverable taxes		55,016	(15,882)
Prepaid expenses		(68,290)	(76,549)
Other accounts receivable		(48,485)	89,487
Increase (decrease) in:			
Tenant deposits		59,657	62,290
Accounts payable		(11,557)	(22,846)
Net cash generated from operating activities		675,931	791,802
Cash flows from investing activities:			
Improvements of investment properties		(192,952)	(263,598)
Proceeds from disposition of investment properties		343,373	-
Interest income on bank accounts		9,940	3,110
Investments accounted using equity method	5	(195,517)	(38,124)
Net cash used in investing activities		(35,156)	(298,612)
Cash flows from financing activities:			
Acquisition of derivative financial instruments	6	(1,705)	-
Proceeds from borrowings	7	1,697,450	-
Principal payments on borrowings	7	(343,864)	-
Interest paid on borrowings	7	(349,136)	(365,616)
Distributions to investors	8	(1,560,846)	(322,927)
Net cash used in financing activities		(558,101)	(688,543)
Net increase (decrease) in cash and cash equivalents		82,674	(195,353)
Cash and cash equivalents at the beginning of the period		635,618	733,100
Exchange rate effects on cash and cash equivalents		40,041	(39,249)
Cash and cash equivalents at the end of the period		\$ 758,333	\$ 498,498

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

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

Notes to the condensed consolidated interim financial statements
for the period ended March 31, 2024
(Unaudited)

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

1. GENERAL INFORMATION

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

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

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

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

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

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

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

2. BASIS OF PREPARATION

(a) Compliance statement

The enclosed condensed consolidated interim financial statements have been prepared in accordance with the International Accounting Standard (“IAS”) 34 “Interim Financial Reporting” which is part of the International Financial Reporting Standards (“IFRS”) issued by the International Accounting Standard Board (“IASB”) and its interpretations, issued by the International Financial Reporting Interpretations Committee (“IFRIC”). The condensed consolidated interim financial statements do not include all the information and disclosure required in annual consolidated financial statements in accordance with IFRSs, and should be read in conjunction with the consolidated financial statements for the year ended December 31, 2023, which were prepared in accordance with IFRS.

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

(b) Criteria and estimates

Preparation of condensed consolidated interim financial statements in accordance with IFRS requires the use of certain critical accounting estimates. It also requires management to apply its judgment in the process of applying the Trust’s accounting policies. Changes in assumptions may have a significant impact on the condensed consolidated financial statements in the period in which the assumptions change. Management believes that the underlying assumptions are appropriate. The accounting policies, judgments and estimates used in the preparation of the condensed consolidated interim financial statements are consistent with those applied in the consolidated financial statements as of and for the year ended December 31, 2023.

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

Notes to the condensed consolidated interim financial statements
for the period ended March 31, 2024
(Unaudited)

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

2. BASIS OF PREPARATION (continued)

(c) Standards and amendments to existing standards effective January 1, 2024

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.

3. SIGNIFICANT TRANSACTIONS

On January 24, 2024, Terrafina completed the sale of two properties located in Villahermosa, Tabasco for \$452,295 (\$26 million Dollars) as part of the capital recycling strategy.

On March 15, 2024, Terrafina completed the sale of property located in Chihuahua, Chihuahua for \$106,543 (\$6 million Dollars) as part of the capital recycling strategy.

On March 20, 2024, Terrafina accrued \$21,725 for the payment of incentive plan to Terrafina’s executives.

On March 20, 2024, Terrafina accrued \$445,016 for the payment of the Advisor’s incentive fee for the period from March 20, 2023 to March 19, 2024, as established in the advisory agreement between Terrafina and the Advisor.

4. FAIR VALUE MEASUREMENTS

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

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

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

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

a. Investment Properties

In general terms, the fair value estimations are provided by independent real estate appraisers (members of the Appraisal Institute or an equivalent organization) on a quarterly basis for operating properties. Acquisitions are carried at purchase price and valued within a reasonable amount of time following the acquisition (typically within 3 months). The Chief Real Estate Appraiser of PGIM, Inc., an affiliated company of the Advisor and the Manager, is responsible for ensuring that the valuation process provides independent and reasonable property fair value estimates.

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

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

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

Notes to the condensed consolidated interim financial statements
for the period ended March 31, 2024
(Unaudited)

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

4. FAIR VALUE MEASUREMENTS (continued)

a. Investment Properties (continued)

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

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

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

- Discount rate: The internal yield rate (“internal rate of return” or “IRR”) is the single rate that discounts all future assets benefits to net present value. The discount rate as of March 31, 2024, and December 31, 2023, was 9.49% (ranges between 8.00% and 12.75%) and 9.50% (ranges between 8.00% and 12.75%), 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 March 31, 2024 and December 2023 ranges between 1% and 3% for both periods.
- Vacancy and collection loss assumptions: This is a function of the interrelationship between absorption, lease expiration, renewal probability, and estimated downtime between leases and a collection loss factor based on the relative stability and credit of the subject’s tenant base. Vacancy assumption used by the Trust’s management as of March 31, 2024, and December 31, 2023, was between 2% and 5% for both periods, and collection loss 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 the Trust’s borrowings:

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

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

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

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

Notes to the condensed consolidated interim financial statements
for the period ended March 31, 2024
(Unaudited)

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

4. FAIR VALUE MEASUREMENTS (continued)

c. Borrowings (continued)

The discount rate resulting from adding to the benchmark interest rate the credit risk of comparable debts, as of March 31, 2024 and December 31, 2023, ranges between 3.20% and 8.35% and 3.75% and 8.77%, respectively.

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

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

d. Derivative financial instruments

The Trust has derivative financial instruments to cover the potential impacts of fluctuations in interest rates on the borrowings described in Note 7. 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 March 31, 2024

	Cost	Amounts measured at fair value	Level 1	Level 2	Level 3
<u>Assets:</u>					
Investment properties	\$ 43,350,044	\$ 51,643,797	\$ -	\$ -	\$ 51,643,797
Investment accounted using equity method	339,184	2,483,160	-	-	2,483,160
Derivative financial instruments	47,428	26,243	-	26,243	-
Total assets	\$ 43,736,656	\$ 54,153,200	\$ -	\$ 26,243	\$ 54,126,957
<u>Liabilities:</u>					
Borrowings	\$ 18,192,880	\$ 17,879,834	\$ -	\$ 17,879,834	\$ -
Total liabilities	\$ 18,192,880	\$ 17,879,834	\$ -	\$ 17,879,834	\$ -

Fair Value Measurements at December 31, 2023

	Cost	Amounts measured at fair value	Level 1	Level 2	Level 3
<u>Assets:</u>					
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	-
Total assets	\$ 44,999,402	\$ 52,771,838	\$ -	\$ 28,874	\$ 52,742,964
<u>Liabilities:</u>					
Borrowings	\$ 17,156,242	\$ 16,737,706	\$ -	\$ 16,737,706	\$ -
Total liabilities	\$ 17,156,242	\$ 16,737,706	\$ -	\$ 16,737,706	\$ -

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

Notes to the condensed consolidated interim financial statements
for the period ended March 31, 2024
(Unaudited)

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

4. FAIR VALUE MEASUREMENTS (continued)

d. Derivative financial instruments (continued)

The tables below present a reconciliation of the beginning and ending balances for all assets measured at fair value on a recurring basis using significant unobservable inputs (Level 3) for the three months ended March 31, 2024, and for the year ended December 31, 2023.

<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
	01/01/2024	unrealized net	translation	improvements of		03/31/2024	(loss) for the period
		gain (loss)		investment			for investments still
				properties			held at
							03/31/2024
Assets:							
Investment properties	\$ 50,732,940	\$ 2,071,319	\$ (830,135)	\$ (330,327)	\$ -	\$ 51,643,797	\$ 1,960,987
Investment accounted using equity method	2,010,024	310,866	(33,247)	223,713	(28,196)	2,483,160	288,665
Total assets	\$ 52,742,964	\$ 2,382,185	\$ (863,382)	\$ (106,614)	\$ (28,196)	\$ 54,126,957	\$ 2,249,652

<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 investments still
				properties			held at
							12/31/2023
Assets:							
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
Total assets	\$ 52,951,047	\$ 4,664,081	\$ (6,929,712)	\$ 2,211,347	\$ (153,799)	\$ 52,742,964	\$ 4,543,872

5. INVESTMENTS UNDER THE EQUITY METHOD OF ACCOUNTING

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

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

On December 7, 2022, 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 March 31, 2024, the accrued incentive fee was \$28,681.

At March 31, 2024 and December 31, 2023, the Trust held a 50% interest participation in the joint ventures contracts signed with American Industries, Avante and Monarch Member respectively.

Below is a book value activity reconciliation for the periods between January 1 to March 31, 2024, and January 1 to December 31, 2023:

	March 31, 2024				December 31, 2023			
	Fid. 2717	Fid. 3485	Fid. 3927	Total	Fid. 2717	Fid. 3485	Fid. 3927	Total
Beginning Balance	\$ 340,001	\$ 379,536	\$ 1,290,487	\$ 2,010,024	\$ 288,442	\$ 250,861	\$ 336.00	\$ 539,639
Contributions (distributions)	(546)	42,087	153,976	195,517	(11,463)	123,710	1,028,199	1,140,446
Share of profit from equity accounted investments	49,690	50,097	211,079	310,866	102,092	44,634	266,380	413,106
Currency translation	(5,055)	(6,572)	(21,620)	(33,247)	(39,070)	(39,669)	(4,428)	(83,167)
Ending balance	\$ 384,090	\$ 465,148	\$ 1,633,922	\$ 2,483,160	\$ 340,001	\$ 379,536	\$ 1,290,487	\$ 2,010,024

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

Notes to the condensed consolidated interim financial statements
for the period ended March 31, 2024
(Unaudited)

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

6. DERIVATIVE FINANCIAL INSTRUMENTS

The Trust entered into interest rate derivatives contracts in order to manage the potential impact of interest rate fluctuations on the borrowings described in Note 7. 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 period ending March 31, 2024, the difference between the strike price and the reference rate resulted in an interest reimburse by the counterparty to the Trust by \$12,302. Interest reimburses are recognized in finance costs net in the consolidated statement of income and other comprehensive income.

Derivative financial instruments held as of March 31, 2024 and December 31, 2023, are summarized as follows:

March 31, 2024							
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%	\$ 17,213	July 17, 2023	July 17, 2024
Caps	BBVA	57,000	4.5M SOFR	4.500%	3,748	July 28, 2023	July 29, 2024
Caps	Monex	50,000	4.5M SOFR	4.500%	5,282	April 01, 2024	December 20, 2024
Total					\$ 26,243		

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
Total					\$ 28,874		

7. BORROWINGS

Borrowings include mortgage loans payable as summarized below:

Credit entity / Instrument	March 31, 2024		December 31, 2023		Interest rate (p.a.) ^{[1],[2]}	Maturity date	Terms ^[3]
	Principal balance at cost	Fair value	Principal balance at cost	Fair value			
BONO 2029	\$ 8,421,756	\$ 8,108,710	\$ 8,635,357	\$ 8,216,821	Fixed - 4.962%	July, 2029	I
Metlife	2,501,700	2,501,700	2,534,025	2,534,025	Fixed - 4.75%	January, 2027	I ^[5]
BBVA Promissory Note 2023	833,900	833,900	846,303	846,303	1 month SOFR + 0.95%	December, 2024	I
Nuevo BBVA Term Loan	3,383,709	3,383,709	3,428,697	3,428,697	3 meses SOFR + 1.70% ^{[4],[8]}	July, 2027	I
Nuevo BBVA RCF ^[6]	3,051,815	3,051,815	1,711,860	1,711,860	3 meses SOFR + 1.50% ^{[4],[8]}	July, 2026 ^[7]	I
Total borrowings	\$ 18,192,880	\$ 17,879,834	\$ 17,156,242	\$ 16,737,706			

^[1] p.a. = per year.

^[2] At March 31, 2024 and December 31, 2023, the 3 months SOFR was 5.29823% and 5.59301%, respectively, and the 1 month SOFR was 5.32974% and 5.35472%, respectively.

^[3] P&I = Principal and interest; I = Interest.

^[4] The applicable margin may vary according to the Loan to Value ("LTV") ratio.

^[5] Principal payment could begin in August 2024.

^[6] Unsecured committed revolving credit, up to an amount of \$300 million Dollars.

^[7] Maturity date: July 2026 – with an option to extend two additional years.

^[8] The applicable margin may be adjusted by 5 basis points in the event the KPI are met.

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

Notes to the condensed consolidated interim financial statements
for the period ended March 31, 2024
(Unaudited)

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

7. BORROWINGS (continued)

On January 18, 2024, Terrafina made a disposition of \$343,196 (\$20 million dollars) from the new BBVA RCF revolving credit facility.

On February 1, 2024, Terrafina prepaid \$343,864 (\$20 million dollars) of the Nuevo BBVA RCF revolving credit facility.

On February 29, 2024, Terrafina made a disposition of \$1,354,254 (\$81.2 million dollars) from the new BBVA RCF revolving credit facility.

At March 31, 2024 and December 31, 2023, the Metlife debt were collateralized by Investment Properties with an aggregate estimated fair value of \$8,002,938 and \$7,824,224, respectively.

At March 31, 2024 and December 31, 2023, the borrowings at fair value were payable as follows:

	<u>< 1 year</u>	<u>1 – 3 years</u>	<u>> 3 years</u>	<u>Total</u>
March 31, 2024	\$ 994,526	\$ 5,523,754	\$ 11,361,554	\$ 17,879,834
December 31, 2023	\$ 1,107,417	\$ 1,689,350	\$ 13,940,939	\$ 16,737,706

All borrowings are denominated in Dollars. Terrafina has a benefit of not paying principal amortization from Metlife loan until September 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.

8. NET ASSETS ATTRIBUTABLE TO THE INVESTORS

Net Assets consists of the initial contribution and the proceeds from the issued CBFIs. As of March 31, 2024, the investors' net contributions amount to \$17,828,573, which corresponds to the total contributions of investors for \$20,816,977 net of capital reimbursements amounting to \$2,988,405 and consists of 772,480,755 outstanding CBFIs.

On March 5, 2024, the Trust made distribution to the investors, which were previously approved by the Trust's Technical Committee in the amount of \$339,515, additionally, the Technical Committee approved an extraordinary distribution of \$1,221,331. Both distributions were for the concept of distribution of the 2023 tax results.

9. RELATED PARTIES

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

Manager

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

The amounts reimbursed for the periods ended March 31, 2024, and March 31, 2023, were \$0 for both periods.

Advisor

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

The Advisor's fee accrued for the periods ended March 31, 2024, and March 31, 2023, were \$67,325 and \$64,086, respectively.

In accordance with the provisions of the advisory agreement, Terrafina will pay to the advisor, annually as of March 20, a performance fee. The performance fee is determined based on 10% of the surplus between Terrafina's market capitalization, considering an average price of the certificates in the 60 days prior to the calculation date, and the net capital, including issuances of CBFIs and cumulative distributions increased by a growth rate of 9% per annum.

The advisor's incentive fee for the period between March 20, 2023 and March 19, 2024 was \$445,016.

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

Notes to the condensed consolidated interim financial statements
for the period ended March 31, 2024
(Unaudited)

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

10. COMMITMENTS AND CONTINGENCIES

In the ordinary course of business there can be various legal actions related to properties of the Trust. At March 31, 2024, 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.

11. SUBSEQUENT EVENTS

On April 17, 2024, the annual ordinary shareholder's assembly took place, where it was approved, along other decisions, the issuance of 13,140,064 CBFIs and 641,466 CBFIs to pay the Advisor's performance fee, and the payment of Terrafina executive's compensation plan, respectively.

On April 24, 2024, the Technical Committee approved a dividend payment of \$348,087 corresponding to \$0.4506 cents per CBFIs.

12. AUTHORIZATION OF THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

These condensed consolidated interim financial statements were authorized for issuance on April 24, 2024, by the Audit Committee and also by Terrafina's Technical Committee.

CBRE VALUATION & ADVISORY SERVICES

AVALÚO INMOBILIARIO

290 PROPIEDADES INDUSTRIALES, 13
TERRENOS EXCEDENTES, 9 RESERVAS DE TIERRA
Y 1 PROPIEDAD RESIDENCIAL LOCALIZADAS EN
LA REPÚBLICA MEXICANA

FECHA EFECTIVA: 31 DE MARZO DEL 2024
ELABORADO PARA: FIBRA TERRAFINA TRUST
F/939

CBRE

México D.F., a 10 de abril de 2024

Terrafina Trust F/939

RE: Avalúo Inmobiliario del portafolio propiedad de Fibra Terrafina que se compone de 290 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 42'904,709 pies cuadrados (3'985,976 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 marzo del 2024 es de \$3,361'271,300 dólares. De esta forma el valor de mercado al 31 de marzo del 2024 es:

Fibra Terrafina - 1Q24		
Valor de Mercado - 31 de marzo del 2024		
Concepto	Área (Pies Cuadrados)	Valor de Mercado (US \$)
290 Naves Industriales	42,904,709	\$ 3,567,025,000
13 Terrenos Excedentes	1,611,846	\$ 6,066,300
9 Reservas de Tierra + 1 Propiedad Habitacional	12,263,809	\$ 48,180,000
TOTAL		\$ 3,621,271,300

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

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

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

- Se asume que toda la información proporcionada por el propietario, incluyendo contratos de arrendamiento, "rent rolls", área de los edificios, gastos, etc. es veraz. Si en algún momento se nos provee información que indique diferencias significativas con lo considerado, nos reservamos el derecho de modificar el reporte y sus resultados de ser necesario.
- La información proporcionada por terceros, en la cual está basado este reporte, es considerada confiable pero no nos hacemos responsables por la veracidad de la misma. Ninguna garantía está dada con respecto a la veracidad y exactitud de la información, sin embargo, el máximo esfuerzo fue realizado para comprobar su veracidad. Si en algún momento se nos provee información que indique diferencias significativas con lo considerado, nos reservamos el derecho de modificar el reporte y sus resultados de ser necesario.
- No hemos realizado un estudio de impacto ambiental ni de calidad del suelo y por lo tanto, no ofrecemos ninguna garantía con respecto a estos temas.
- Asumimos que la condición física y el estado de conservación de las propiedades en la fecha efectiva de valuación es similar al observado en la fecha de inspección. Nos reservamos el derecho de modificar este reporte y sus resultados si en algún momento se detectan deficiencias o deterioro de las propiedades que pudieran alterar el resultado de esta valuación.
- Este reporte representa nuestro análisis, objetivo y profesional de las propiedades en cuestión.
- El análisis de las propiedades industriales se concluyó en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, utilizando un tipo de cambio de \$16.8935 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 marzo de 2024.

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