

## REPORTE DE RESULTADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE 2019

Ciudad de México, 25 de julio de 2019 – Terrafina® (BMV: TERRA13) (“TERRA” o “la Compañía”), fideicomiso de inversión líder en bienes raíces industriales (“FIBRA”), asesorado externamente por PGIM Real Estate y dedicado a adquirir, desarrollar, arrendar y administrar propiedades inmobiliarias industriales en México, anunció hoy sus resultados del segundo trimestre de 2019 (2T19).

*Las cifras presentadas en este reporte han sido preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, “IFRS” por su acrónimo en inglés), y están expresadas en millones de pesos mexicanos y millones de dólares, salvo que se indique lo contrario. Adicionalmente, las cifras pueden variar por redondeo. Los resultados financieros de Terrafina que se describen en el presente reporte no han sido auditados, por lo que las cifras mencionadas a lo largo de este reporte son preliminares y podrían presentar ajustes en el futuro.*

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

### Hechos Destacados Operativos y Financieros al 30 de junio de 2019

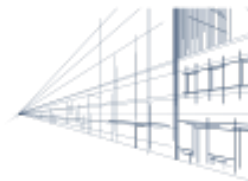
#### Operativos

- La tasa de ocupación al 30 de junio de 2019 fue del 95.5%, manteniéndose sin cambios comparado con el segundo trimestre de 2018 (2T18). Adicionalmente, considerando las cartas de intención firmadas, la ocupación al cierre de 2T19 fue de 96.3%.
- La renta promedio anualizada del portafolio por pie cuadrado al 2T19 fue US\$5.18, un incremento de 2.0% o US\$0.11 comparado con el 2T18.
- En el 2T19, Terrafina registró un total de 41.7 millones de pies cuadrados (mpc) de Área Rentable Bruta (ARB) integrada por 288 propiedades y 293 inquilinos.
- El total de actividades por arrendamiento en el 2T19 fue de 3.2 mpc, de los cuales 29.4% corresponden a nuevos contratos, 18.8% a renovaciones y 51.9% a renovaciones anticipadas. Esta actividad se concentró principalmente en los mercados de Aguascalientes, San Luis Potosí, Ramos Arizpe, Chihuahua, Monterrey, Silao, Ciudad Juárez, Huehuetoca, Apodaca, Toluca, Cuautitlán Izcalli, Tijuana y Hermosillo.

#### Contacto:

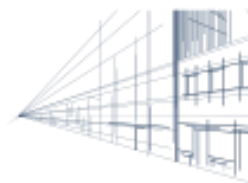
Francisco Martínez  
Director de Relación con Inversionistas  
Tel: +52 (55) 5279-8107  
E-mail: francisco.martinez@terrafinamx

Ana María Ybarra  
Miranda IR  
Tel: +52 (55) 3660-4037  
E-mail: ana.ybarra@miranda-ir.com



## Financieros

- Los ingresos por rentas del 2T19 fueron US\$47.3 millones, una disminución de 0.5% o US\$0.2 millones comparado con el 2T18.
- El Ingreso Operativo Neto (ION) del 2T19 fue US\$47.2 millones, disminuyendo 1.4% o US\$0.6 millones comparado con el 2T18. El margen ION del 2T19 fue 94.1%, una disminución de 76 puntos base comparado con el 2T18.
- La UAFIDA del 2T19 alcanzó US\$42.2 millones, una disminución de 3.1% o US\$1.4 millones comparado con el 2T18. El margen UAFIDA del 2T19 fue de 84.2%, una disminución de 222 puntos base comparado con el 2T18.
- Los fondos disponibles para la operación ajustados (AFFO) del 2T19 alcanzaron US\$25.1 millones, una disminución de 12.7% o US\$3.7 millones comparado con el 2T18. El margen AFFO del 2T19 fue de 50.2% una disminución de 655 puntos base comparado con el 2T18.
- El monto total de distribuciones para el 2T19 fue de US\$25.1 millones. Como resultado, se distribuirán Ps. 0.6083 por CBFi (US\$0.0318 por CBFi) como pago de distribuciones correspondientes al período comprendido entre el 1 de abril y el 30 de junio de 2019.
- El resultado de la distribución anualizada fue de US\$0.1271. Tomando en cuenta el precio promedio del 2T19 de US\$1.59 (Ps.30.46), se obtuvo un retorno por distribución (*dividend yield*) del 8.0%.



## Resultados Operativos y Financieros

<b>Operativos</b>	<b>Jun19</b>	<b>Jun18</b>	<b>Var.</b>			
Número de Propiedades Desarrolladas	288	286	2			
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc) <sup>1</sup>	41.7	40.9	0.8			
Reserva Territorial (mpc)	5.66	6.17	-0.51			
Tasa de Ocupación <sup>2</sup>	95.5%	95.5%	-4 bps			
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.18	5.07	0.11			
Plazo Promedio Remanente de Renta (años)	3.54	3.46	0.08			
Tasa de Renovación <sup>3</sup>	80.0%	90.4%	-1,036 bps			

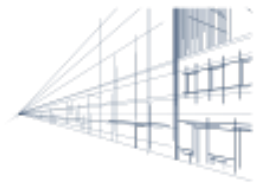
  

<b>Financieros Trimestrales</b>	<b>2T19</b>	<b>2T18</b>	<b>Var.</b>		<b>2T19</b>	<b>2T18</b>	<b>Var.</b>
				fx	19.1333	19.3911	
	(millones de pesos excepto donde se indique)				(millones de dólares excepto donde se indique)		
Ingresos por Rentas <sup>4</sup>	905.7	921.8	-1.7%		47.3	47.6	-0.5%
Otros Ingresos Operativos	53.9	50.9	5.9%		2.8	2.6	6.7%
Ingresos Netos	982.0	981.1	0.1%		51.3	50.6	1.4%
Ingreso Operativo Neto (ION)*	903.4	926.9	-2.5%		47.2	47.9	-1.4%
Margen ION	94.1%	94.9%	-76 bps		94.1%	94.9%	-76 bps
UAFIDA <sup>5*</sup>	807.5	842.0	-4.1%		42.2	43.6	-3.1%
Margen UAFIDA	84.2%	86.4%	-222 bps		84.2%	86.4%	-222 bps
Flujo de la Operación (FFO)*	564.9	604.2	-6.5%		29.5	31.3	-5.7%
Margen FFO	59.4%	62.0%	-261 bps		59.4%	62.0%	-261 bps
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)*	480.9	555.3	-13.4%		25.1	28.8	-12.7%
Margen AFFO	50.2%	56.7%	-655 bps		50.2%	56.7%	-655 bps
Distribuciones	480.9	555.3	-13.4%		25.1	28.8	-12.7%
Distribuciones por CBF <sup>6</sup>	0.6083	0.7020	-13.4%		0.0318	0.0364	-12.7%

<b>Balance General</b>	<b>Jun19</b>	<b>Mar19</b>	<b>Var.</b>		<b>Jun19</b>	<b>Mar19</b>	<b>Var.</b>
					19.1685	19.3793	
	(millones de pesos excepto donde se indique)				(millones de dólares excepto donde se indique)		
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	1,126.8	1,342.2	-16.0%		58.8	69.3	-15.1%
Propiedades de Inversión	44,728.3	45,060.9	-0.7%		2,333.4	2,325.2	0.4%
Reserva de Terrenos	958.8	962.4	-0.4%		50.0	49.7	0.7%
Deuda Total	19,428.1	19,650.4	-1.1%		1,013.5	1,014.0	0.0%
Deuda Neta	18,301.3	18,308.2	0.0%		954.8	944.7	1.1%

Los datos en dólares del Estado de Resultados fueron convertidos a pesos usando el tipo de cambio promedio del período. (1) Millones de pies cuadrados. (2) Ocupación al cierre del período. (3) Indica la tasa de renovaciones de los vencimientos de los contratos en el período. Incluye renovaciones anticipadas. (4) No incluye ingresos devengados ya que es una cuenta no monetaria. (5) Utilidad antes de gastos financieros, impuestos, depreciación y amortización. (6) Certificados Bursátiles Fiduciaros 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 del promedio del período. Para mayor información sobre la integración de estos cálculos, favor de referirse a la sección "Desempeño Financiero 2T19" 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 período.



## Comentario de Alberto Chretin, Director General y Presidente del Comité Técnico

---

En el segundo trimestre de 2019, Terrafina reportó resultados positivos, en donde sobresalió la actividad de arrendamiento por 3.2 millones de pies cuadrados. Las renovaciones representaron 2.2 millones de pies cuadrados mientras que los nuevos contratos alcanzaron 0.9 millones de pies cuadrados. La mayor actividad de arrendamiento se vio en la región norte, destacando Chihuahua, Ramos Arizpe, Monterrey y Ciudad Juárez, mientras que en el Bajío los mercados más activos fueron Aguascalientes, San Luis Potosí y Silao, y continuó sólido el mercado de Cuautitlán Izcalli en la región Centro.

En cuanto a la ocupación de Terrafina del segundo trimestre de 2019, se registró un 95.5%, manteniéndose estable comparado con el segundo trimestre de 2018 y disminuyendo 38 puntos base comparado con el primer trimestre de 2019. Adicionalmente, incluyendo las cartas de intención firmadas, la ocupación alcanzó un nivel de 96.3%. Finalmente, la tasa de ocupación por región se incrementó en el Norte, alcanzando un 97.9%, en el Bajío disminuyó marginalmente a 87.8%, sin embargo, esperamos recuperar los niveles de ocupación previamente vistos como resultado de las cartas de intención que se han firmado para propiedades ubicadas en dicha región; por último, en la región Centro la ocupación se incrementó a un nivel de 97.5%.

La renta promedio anual del segundo trimestre de 2019, cerró en US\$5.18 por pie cuadrado, incrementándose US\$0.11 comparado con el segundo trimestre de 2018. Las rentas promedio por región se mantienen estables: en la región Norte alcanzó un nivel de US\$5.11 por pie cuadrado; la región Bajío con una renta de US\$5.27 por pie cuadrado; y la región Centro con una renta de US\$5.36 por pie cuadrado.

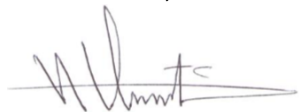
En cuanto a los acontecimientos clave del segundo trimestre, anunciamos una expansión de 248,000 pies cuadrados que se espera concluir en los próximos siete meses. Esta expansión se realizará para un inquilino clave en el sector electrónico, quien ha sumado en los últimos seis años un total de aproximadamente un millón de pies cuadrados a sus operaciones. Estas expansiones reafirman la importancia de la actividad de desarrollo de los clientes existentes para impulsar el crecimiento de Terrafina. Se estima una inversión total de US\$11.2 millones (excluyendo impuestos), lo cual genera una tasa de retorno esperada sobre ingresos operativos netos (NOI) de aproximadamente 10%. Adicionalmente, se logró extender el plazo del contrato de arrendamiento a 11 años, firmado en dólares.

Por otro lado, en cuanto a la estrategia financiera de Terrafina, concluimos con la oferta de compra del 79.01% de los títulos quirografarios en circulación denominados *Senior Notes* con un cupón de 5.250%, con vencimiento en 2022, los cuales fueron refinanciados con la exitosa emisión de US\$500 millones con un cupón de 4.962% con vencimiento en 2029. Dicha emisión fue sobresuscrita por más de 4.5 veces, reafirmando el interés de los inversionistas en Terrafina.

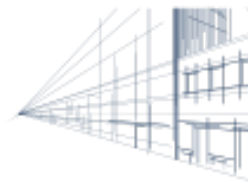
Con respecto a los principales indicadores financieros de Terrafina del segundo trimestre de 2019, los ingresos por rentas alcanzaron los US\$47.3 millones, un Ingreso Operativo Neto de US\$47.2 millones con un margen del 94.1%, así como US\$25.1 millones en Fondos de la Operación Ajustados. Finalmente, el nivel de distribución anualizada por CBFi fue de Ps. 2.43, o US\$0.1271 y un retorno por distribución (*dividend yield*) del 8.0%, tomando en cuenta el precio promedio del CBFi durante el segundo trimestre de 2019.

Gracias por su interés en Terrafina.

Atentamente,



Ing. Alberto Chretin  
Director General y Presidente del Comité Técnico



## Resumen Operativo

### Resumen por Región

(al 30 de junio 2019)

	Norte	Bajío	Centro	Total
# Propiedades	202	56	30	288
# de Arrendatarios	197	55	41	293
ARB (mpc)	25.9	9.5	6.2	41.7
Reserva de Terrenos (mpc)	2.7	0.2	2.7	5.7
Tasa de Ocupación	97.9%	87.8%	97.5%	95.5%
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.11	5.27	5.36	5.18
% Renta Base Anualizada	62.8%	21.4%	15.8%	100.0%

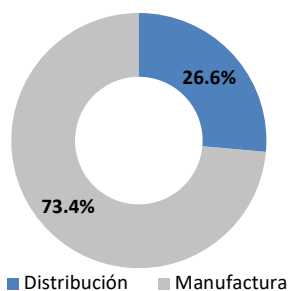
Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management



Operaciones de Terrafina al 2T19

### Diversificación por Uso de Propiedad al 2T19

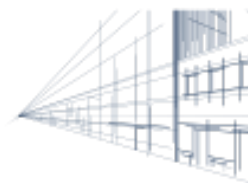
(como % del ARB arrendado)



### Actividades de Arrendamiento

	2T19	2T18	Var.
Portafolio Operativo (mpc):			
Renovaciones	0.6	0.6	0.0
Renovaciones Anticipadas	1.9	0.6	1.0
Nuevos Arrendamientos	1.1	0.3	0.7
<b>Pies Cuadrados Totales de Arrendamientos Firmados</b>	<b>3.2</b>	<b>1.4</b>	<b>1.8</b>

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management



## Resumen Operativo (continuación)

### Ocupación y Rentas por Región

(al 30 de junio 2019)	Tasa de Ocupación	Renta Prom. / Pie Cuadrado (dólares)
<b>Norte</b>	<b>97.9%</b>	<b>5.11</b>
Baja California	87.1%	4.57
Tijuana	87.1%	4.57
Sonora	88.5%	4.57
Hermosillo	88.5%	4.57
Chihuahua	99.0%	5.09
Chihuahua	98.9%	5.47
Ciudad Juárez	99.0%	4.78
Delicias	100.0%	6.08
Gómez Farías	100.0%	3.34
Casas Grandes	100.0%	4.28
Coahuila	97.1%	5.28
Ciudad Acuña	100.0%	6.23
Monclova	100.0%	5.54
Ramos Arizpe	96.9%	5.17
Saltillo	93.8%	5.47
Derramadero	100.0%	6.91
San Pedro de las Colinas	89.3%	2.10
Torreón	100.0%	4.30
Nuevo León	97.2%	5.07
Apodaca	100.0%	5.82
Monterrey	96.2%	4.80
Tamaulipas	100.0%	4.90
Reynosa	100.0%	4.90
Durango	100.0%	4.87
Durango	100.0%	5.03
Gomez Palacio	100.0%	3.18
<b>Bajío</b>	<b>87.8%</b>	<b>5.27</b>
San Luis Potosí	82.9%	4.95
San Luis Potosí	82.9%	4.95
Jalisco	89.1%	6.95
Guadalajara	89.1%	6.95
Aguascalientes	100.0%	4.57
Aguascalientes	100.0%	4.57
Guanajuato	91.5%	4.93
Celaya	100.0%	5.39
Irapuato	93.9%	5.39
Silao	89.5%	4.67
Querétaro	85.8%	5.01
Querétaro	85.8%	5.01
<b>Centro</b>	<b>97.5%</b>	<b>5.36</b>
Estado de México	97.2%	5.54
Cuautitlán Izcalli	100.0%	5.61
Toluca	97.0%	5.37
Distrito Federal	100.0%	9.38
Azcapotzalco	100.0%	9.38
Puebla	100.0%	3.31
Puebla	100.0%	3.31
Tabasco	100.0%	4.33
Villahermosa	100.0%	4.33
<b>Total</b>	<b>95.5%</b>	<b>5.18</b>

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

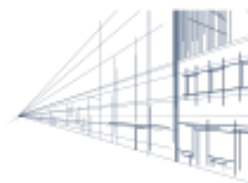
### Vencimientos y Renovaciones por Región

#### Consolidado

(al 30 de junio 2019)	Vencimientos (número de contratos)	% Total de Vencimientos	Renovaciones (número de contratos)	% Total de Renovaciones
<b>Norte</b>	<b>9</b>	<b>60.0%</b>	<b>5</b>	<b>55.6%</b>
Baja California	2	13.3%	1	50.0%
Tijuana	2	13.3%	1	50.0%
Sonora	1	6.7%	1	100.0%
Hermosillo	1	6.7%	1	100.0%
Chihuahua	3	20.0%	2	66.7%
Chihuahua	1	6.7%	0	0.0%
Ciudad Juárez	2	13.3%	2	100.0%
Delicias	0	0.0%	0	0.0%
Gómez Farías	0	0.0%	0	0.0%
Casas Grandes	0	0.0%	0	0.0%
Coahuila	2	13.3%	1	50.0%
Ciudad Acuña	0	0.0%	0	0.0%
Monclova	0	0.0%	0	0.0%
Ramos Arizpe	1	6.7%	1	100.0%
Saltillo	1	6.7%	0	0.0%
Derramadero	0	0.0%	0	0.0%
San Pedro de las Colinas	0	0.0%	0	0.0%
Torreón	0	0.0%	0	0.0%
Nuevo León	1	6.7%	0	0.0%
Apodaca	0	0.0%	0	0.0%
Monterrey	1	6.7%	0	0.0%
Tamaulipas	0	0.0%	0	0.0%
Reynosa	0	0.0%	0	0.0%
Durango	0	0.0%	0	0.0%
Durango	0	0.0%	0	0.0%
Gomez Palacio	0	0.0%	0	0.0%
<b>Bajío</b>	<b>5</b>	<b>33.3%</b>	<b>3</b>	<b>60.0%</b>
San Luis Potosí	2	13.3%	1	50.0%
San Luis Potosí	2	13.3%	1	50.0%
Jalisco	1	6.7%	0	0.0%
Guadalajara	1	6.7%	0	0.0%
Aguascalientes	0	0.0%	0	0.0%
Aguascalientes	0	0.0%	0	0.0%
Guanajuato	1	6.7%	1	100.0%
Celaya	0	0.0%	0	0.0%
Irapuato	0	0.0%	0	0.0%
Silao	1	6.7%	1	100.0%
Querétaro	1	6.7%	1	100.0%
Querétaro	1	6.7%	1	100.0%
<b>Centro</b>	<b>1</b>	<b>6.7%</b>	<b>1</b>	<b>100.0%</b>
Estado de México	1	6.7%	1	100.0%
Cuautitlán Izcalli	1	6.7%	1	100.0%
Toluca	0	0.0%	0	0.0%
Distrito Federal	0	0.0%	0	0.0%
Azcapotzalco	0	0.0%	0	0.0%
Puebla	0	0.0%	0	0.0%
Puebla	0	0.0%	0	0.0%
Tabasco	0	0.0%	0	0.0%
Villahermosa	0	0.0%	0	0.0%
<b>Total</b>	<b>15</b>	<b>100.0%</b>	<b>9</b>	<b>60.0%</b>

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

\* Sobre el número de contratos vencidos en el trimestre



## Desempeño Operativo 2T19

### Composición por Diversificación Geográfica

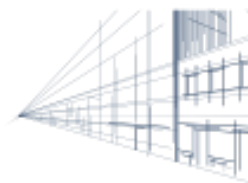
La diversificación geográfica de las propiedades de Terrafina del 2T19 (con base en el ARB por pie cuadrado) se encuentra dividida de la siguiente manera: la región norte de México representa un 62.2% del ARB, mientras que las regiones Bajío y Centro representan 22.8% y 15.0% del ARB, respectivamente.

#### Diversificación Geográfica por Región y Estado

	2T19	% del ARB Total al 2T19	2T18	% del ARB Total al 2T18
<b>Norte</b>	<b>25.91</b>	<b>62.2%</b>	<b>25.55</b>	<b>62.4%</b>
Baja California	0.91	2.2%	0.90	2.2%
Tijuana	0.91	2.2%	0.90	2.2%
Sonora	0.33	0.8%	0.33	0.8%
Hermosillo	0.33	0.8%	0.33	0.8%
Chihuahua	14.54	34.9%	14.29	34.9%
Chihuahua	5.83	14.0%	5.83	14.2%
Ciudad Juárez	8.00	19.2%	7.76	19.0%
Delicias	0.52	1.2%	0.52	1.3%
Gómez Farías	0.08	0.2%	0.08	0.2%
Camargo	0.02	0.1%	0.02	0.1%
Casas Grandes	0.09	0.2%	0.09	0.2%
Coahuila	6.84	16.4%	6.84	16.7%
Ciudad Acuña	0.24	0.6%	0.24	0.6%
Monclova	0.35	0.8%	0.35	0.8%
Ramos Arizpe	4.55	10.9%	4.54	11.1%
Saltillo	0.62	1.5%	0.62	1.5%
Derramadero	0.54	1.3%	0.54	1.3%
San Pedro de las Colinas	0.15	0.4%	0.15	0.4%
Torreón	0.39	0.9%	0.39	1.0%
Nuevo León	2.05	4.9%	1.94	4.7%
Apodaca	0.52	1.2%	0.50	1.2%
Monterrey	1.53	3.7%	1.44	3.5%
Tamaulipas	0.47	1.1%	0.47	1.1%
Reynosa	0.47	1.1%	0.47	1.1%
Durango	0.78	1.9%	0.78	1.9%
Durango	0.71	1.7%	0.71	1.7%
Gómez Palacio	0.07	0.2%	0.07	0.2%
<b>Bajío</b>	<b>9.52</b>	<b>22.8%</b>	<b>9.12</b>	<b>22.3%</b>
San Luis Potosí	3.32	8.0%	3.31	8.1%
San Luis Potosí	3.32	8.0%	3.31	8.1%
Jalisco	1.66	4.0%	1.66	4.0%
Guadalajara	1.66	4.0%	1.66	4.0%
Aguascalientes	1.00	2.4%	0.75	1.8%
Aguascalientes	1.00	2.4%	0.75	1.8%
Guanajuato	1.57	3.8%	1.42	3.5%
Celaya	0.12	0.3%	0.12	0.3%
Irapuato	0.44	1.1%	0.44	1.1%
Silao	1.01	2.4%	0.87	2.1%
Querétaro	1.98	4.8%	1.98	4.8%
Querétaro	1.98	4.8%	1.98	4.8%
<b>Centro</b>	<b>6.25</b>	<b>15.0%</b>	<b>6.25</b>	<b>15.3%</b>
Estado de México	5.39	12.9%	5.40	13.2%
Cuautitlán Izcalli	4.26	10.2%	4.26	10.4%
Toluca	0.90	2.2%	0.91	2.2%
Huehuetoca	0.23	0.6%	0.23	0.6%
Ciudad de México	0.02	0.1%	0.02	0.1%
Azcapotzalco	0.02	0.1%	0.02	0.1%
Puebla	0.18	0.4%	0.18	0.5%
Puebla	0.18	0.4%	0.18	0.5%
Tabasco	0.65	1.6%	0.65	1.6%
Villahermosa	0.65	1.6%	0.65	1.6%
<b>Total</b>	<b>41.68</b>	<b>100.0%</b>	<b>40.92</b>	<b>100.0%</b>

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

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

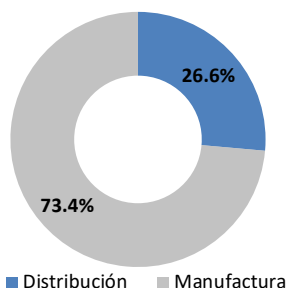


## Composición por Uso de la Propiedad

Al cierre del 2T19, la participación de propiedades dedicadas a la manufactura fue de 73.4%, mientras que logística y distribución fue de 26.6%.

### Diversificación por Uso de Propiedad al 2T19

(como % del ARB arrendado)



### Diversificación por Uso de Propiedad

	2T19	2T18	Var.
Distribución	26.6%	26.5%	4 bps
Manufactura	73.4%	73.5%	-4 bps

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

## Composición por Sectores

Al 30 de junio de 2019, la diversificación de arrendatarios por actividad industrial fue la siguiente:

### Diversificación por Sector Industrial

	2T19	2T18	Var.
Automotriz	34.6%	34.5%	12 bps
Bienes industriales	19.6%	19.8%	-18 bps
Bienes de consumo	14.3%	14.5%	-21 bps
Logística y Comercio	10.1%	9.6%	52 bps
Aeroespacial	9.7%	9.8%	-10 bps
Bienes de Consumo No Duraderos	3.6%	3.9%	-33 bps
Electrónica	8.1%	8.0%	17 bps
<b>Total</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

## Composición por Clientes Principales

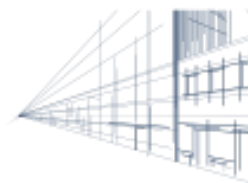
Terrafina mantiene una amplia diversificación de clientes que arriendan propiedades industriales en las principales ciudades de México. Al cierre del 2T19, el porcentaje de los ingresos de Terrafina que representa su principal cliente fue de 3.3%, mientras que para los 10 y 20 clientes principales fue de 17.5% y 28.5%, respectivamente.

### Clientes Principales

	Pies Cuadrados en Arrendamiento (millones)	% del Total de ARB	% del Total de Ingresos
(Al 30 de junio 2019)			
<b>Cliente Principal</b>	1.24	3.1%	3.3%
<b>10 Clientes Principales</b>	7.07	17.8%	17.5%
<b>20 Clientes Principales</b>	11.45	28.8%	28.5%

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management





## Ocupación

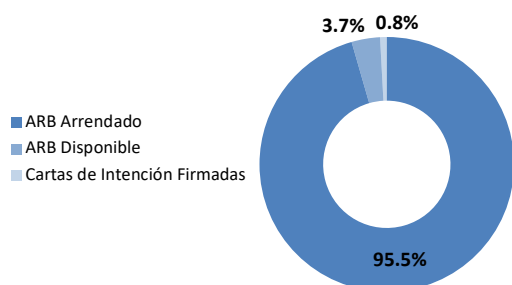
La ocupación al cierre del 2T19 fue de 95.5% y, considerando las cartas de intención firmadas, la ocupación del trimestre se ubicó en un 96.3%. Es importante mencionar que este indicador refleja el nivel de ocupación al cierre del trimestre.

Durante el segundo trimestre de 2019, Terrafina tuvo actividad de arrendamiento por un total de 3.2 mpc, de los cuales el 29.4% corresponden a nuevos contratos de arrendamiento (incluyendo expansiones), 18.8% corresponden a renovaciones de contratos y 51.9% a renovaciones anticipadas.

La actividad de arrendamiento se realizó principalmente en los mercados de Aguascalientes, San Luis Potosí, Ramos Arizpe, Chihuahua, Monterrey, Silao, Ciudad Juárez, Huehuetoca, Apodaca, Toluca, Cuautitlán Izcalli, Tijuana y Hermosillo. Adicional a esta actividad de arrendamiento, se firmaron cartas de intención por un espacio adicional de 318,000 pies cuadrados.

### Ocupación al 2T19

(como % del ARB total)



	2T19	2T18	Var.
ARB Arrendado	95.5%	95.5%	-4 bps
ARB Disponible	3.7%	3.6%	13 bps
Cartas de Intención Firmadas	0.8%	0.9%	-9 bps
<b>Total</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	

Fuente: PGIM Real Estate Asset Management

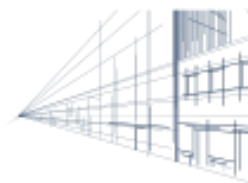
## Vencimientos de Contratos de Arrendamiento

Al cierre del 2T19, Terrafina mantenía un total de 293 inquilinos bajo contratos de arrendamiento. Estos contratos se caracterizan por tener vencimientos promedio de entre 3 y 5 años para actividades de logística y distribución y de 5 a 7 años para manufactura. En promedio, los vencimientos por año (como porcentaje del total de rentas anuales) se mantienen en niveles entre 7% al 23% 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
2019	13.2	6.4%	2.66	6.7%
2020	46.4	22.5%	9.08	22.8%
2021	36.9	17.9%	7.19	18.0%
2022	22.5	10.9%	4.34	10.9%
2023	27.0	13.1%	5.30	13.3%
Posterior	60.1	29.2%	11.24	28.2%

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management



## Utilización 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 a 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 (*brokers*) y administradores.
- 3) CAPEX para nuevos desarrollos, que por su naturaleza generalmente se capitalizan.

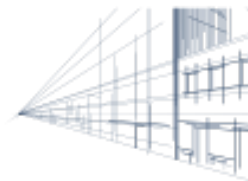
En el 2T19, el total de inversión en mejoras de los inquilinos y CAPEX recurrente de Terrafina fue de US\$1.5 millones. A continuación se muestra el desglose del CAPEX total en el 2T19:

### Gastos de Capital (CAPEX)

	2T19	2T19
	<i>(millones de pesos)</i>	<i>(millones de dólares)</i>
Mejoras de los Inquilinos y Capex Recurrente	29.1	1.5
Comisiones de Arrendamiento	48.4	2.5
Capex Nuevos Desarrollos <sup>1</sup>	68.9	3.6
<b>Gastos de Capital Totales</b>	<b>146.4</b>	<b>7.6</b>

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

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management



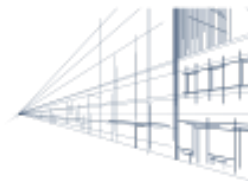
## Reservas Territoriales

Al 30 de junio de 2019, Terrafina cuenta con 11 propiedades de reserva territorial que equivalen a 5.7 mpc de ARB para futuros desarrollos de propiedades industriales.

La distribución de las reservas territoriales al 30 de junio de 2019 se integra de la siguiente manera:

	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)
Norte	2.7	513.4	26.8	660.3	34.4
Bajío	0.2	13.7	0.7	18.4	1.0
Centro	2.7	561.5	29.3	280.1	14.6
<b>Total Portafolio de Terrenos</b>	<b>5.7</b>	<b>1,088.6</b>	<b>56.8</b>	<b>958.8</b>	<b>50.0</b>

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management y Fund Accounting



## Desempeño Financiero al 2T19

---

### Resultados y Cálculos Financieros

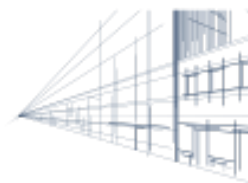
Los resultados financieros son presentados en pesos mexicanos y dólares estadounidenses. Los números del estado de resultados para cada período fueron convertidos a dólares utilizando el tipo de cambio promedio del 2T19 (Ps. 19.1333/dólar) mientras que en el balance general, se utiliza el tipo de cambio al cierre al 30 de junio de 2019 (Ps. 19.1685/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 financiera del reporte de resultados, 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 que se presentan en el reporte de resultados de Terrafina se encuentra el 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 mismas propiedades para 2T19:

	Mismas Propiedades <sup>1</sup> 2T19	Consolidado <sup>2</sup> 2T19		
<i>(al 30 de junio 2019)</i>				
Número de Propiedades	286.0	288.0		
Tasa de Ocupación	95.5%	95.5%		
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc)	41.5	41.7		
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.17	5.18		
	Mismas Propiedades 2T19	Consolidado 2T19	Mismas Propiedades 2T19	Consolidado 2T19
	<i>(millones de pesos)</i>		<i>(millones de dólares)</i>	
Ingresos por Rentas	895.5	905.7	46.8	47.3
Ingresos Operativos Netos (ION)	893.1	903.4	46.7	47.2
Margen ION	94.0%	94.1%	94.0%	94.1%
UAFIDA	797.9	807.5	41.7	42.2
Margen UAFIDA	84.1%	84.2%	84.1%	84.2%
FFO	555.2	564.9	29.0	29.5
Margen FFO	58.5%	59.4%	58.5%	59.4%
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)	471.3	480.9	24.7	25.1
Margen AFFO	49.3%	50.2%	49.3%	50.2%

*(1) La información sobre mismas propiedades analiza el desempeño de las propiedades industriales sin incluir las adquisiciones cerradas en los últimos 12 meses. (2) Resultados consolidados incluyen adquisiciones cerradas en los últimos 12 meses.*

*Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management y Fund Accounting*

## Ingresos por Rentas

En el 2T19, Terrafina registró US\$47.3 millones en ingresos por rentas, una disminución de 0.5% o US\$0.2 millones comparado con el 2T18.

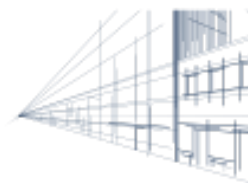
Los ingresos por rentas no incluyen los ingresos devengados ya que estos últimos son una partida no monetaria.

## Otros Ingresos Operativos

En el 2T19, se registraron US\$2.8 millones de otros ingresos operativos, un incremento de 6.7%, o US\$0.2 millones comparado con el 2T18.

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 principalmente: electricidad, impuestos relacionados con la propiedad, seguros y mantenimiento.

Los ingresos netos del 2T19 alcanzaron US\$51.3 millones, un incremento de US\$0.7 millones o 1.4%, respecto al 2T18.



## Ingresos

	2T19	2T18	Var. %	2T19	2T18	Var. %
	(millones de pesos)			(millones de dólares)		
<b>Ingresos por Rentas</b>	<b>905.7</b>	<b>921.8</b>	<b>-1.7%</b>	<b>47.3</b>	<b>47.6</b>	<b>-0.5%</b>
Ingresos Devengados <sup>1</sup>	22.4	8.4	165.4%	1.2	0.4	174.2%
<b>Otros Ingresos Operativos</b>	<b>53.9</b>	<b>50.9</b>	<b>5.9%</b>	<b>2.8</b>	<b>2.6</b>	<b>6.7%</b>
Gastos Reembolsables como Ingresos <sup>2</sup>	44.0	40.7	8.1%	2.3	2.1	8.5%
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	8.1	5.5	45.7%	0.4	0.3	47.5%
Otros Ingresos No Monetarios	1.8	4.7	-61.1%	0.1	0.2	-59.6%
<b>Ingresos Netos</b>	<b>982.0</b>	<b>981.1</b>	<b>0.1%</b>	<b>51.3</b>	<b>50.6</b>	<b>1.4%</b>

(1) Ajuste de las rentas por línea recta; cuenta no monetaria. (2) Corresponde al reembolso de los gastos de arrendamiento neto triple realizados a Terrafina por parte de los inquilinos.

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

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

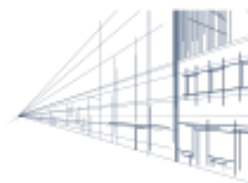
## Gastos de Bienes Raíces

Los gastos de bienes raíces registrados en el 2T19 ascendieron a US\$7.6 millones, un incremento de 8.0% o US\$0.6 millones comparado con el 2T18. Estos gastos estuvieron relacionados principalmente con reparaciones y mantenimiento, gastos de impuestos y seguros.

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

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

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



## Ingreso Operativo Neto (ION)

Durante el 2T19, Terrafina registró US\$47.2 millones de ION, el cual disminuyó 1.4% o US\$0.6 millones, comparado con el 2T18. El margen ION fue de 94.1%, una disminución de 76 puntos base comparado con el 94.9% del 2T18.

La siguiente tabla muestra el cálculo del ION para el 2T19:

### Ingreso Operativo Neto

	2T19	2T18	Var. %	2T19	2T18	Var. %
	<i>(millones de pesos excepto donde se indique)</i>			<i>(millones de dólares excepto donde se indique)</i>		
Ingresos por Rentas <sup>1</sup>	905.7	921.8	-1.7%	47.3	47.6	-0.5%
Otros Ingresos Operativos <sup>2</sup>	54.3	55.8	-2.8%	2.8	2.9	-1.8%
<b>Ingresos Netos para el Cálculo del ION</b>	<b>960.0</b>	<b>977.6</b>	<b>-1.8%</b>	<b>50.2</b>	<b>50.5</b>	<b>-0.6%</b>
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes	-11.2	-6.0	85.0%	-0.6	-0.3	89.7%
Impuestos Propiedad	0.0	0.6	-100.0%	0.0	0.0	-100.0%
Comisión por Administración de Propiedad	-18.8	-20.4	-8.1%	-1.0	-1.1	-6.7%
Electricidad	-13.0	-13.1	-0.7%	-0.7	-0.7	3.3%
Seguros Propiedad	-2.4	-2.9	-18.4%	-0.1	-0.2	-17.5%
Seguridad	-4.7	-5.0	-6.9%	-0.2	-0.3	-5.7%
Otros Gastos Operativos	-6.7	-3.9	70.9%	-0.3	-0.2	76.7%
<b>Gastos Operativos de Bienes Raíces para el Cálculo del ION</b>	<b>-56.6</b>	<b>-50.7</b>	<b>11.7%</b>	<b>-3.0</b>	<b>-2.6</b>	<b>14.2%</b>
<b>Ingreso Operativo Neto<sup>3</sup></b>	<b>903.4</b>	<b>926.9</b>	<b>-2.5%</b>	<b>47.2</b>	<b>47.9</b>	<b>-1.4%</b>
<b>Margen ION</b>	<b>94.1%</b>	<b>94.9%</b>	<b>-76 bps</b>	<b>94.1%</b>	<b>94.9%</b>	<b>-76 bps</b>

(1) Excluye el ingreso devengado resultado de los ajustes de las rentas en línea recta siendo una cuenta no monetaria. (2) Excluye los reembolsos provenientes de mejoras a inquilinos incluyéndose en el cálculo del AFFO. (3) Ingreso generado por la operación del portafolio de propiedades, independiente de factores externos como financiamiento e impuestos a la utilidad. El ION es resultado de ingresos por rentas y los reembolsos de gastos provenientes de los contratos netos triple de arrendamiento) menos Gastos Operativos Bienes Raíces (costos incurridos en la operación y mantenimiento del portafolio industrial).  
Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

## Comisiones y Gastos de Administración

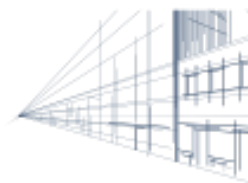
Las comisiones y gastos de administración del 2T19 fueron US\$5.1 millones, disminuyendo 7.9% o US\$0.4 millones comparado con el 2T18.

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

### Comisiones y Gastos de Admin.

	2T19	2T18	Var. %	2T19	2T18	Var. %
	<i>(millones de pesos excepto donde se indique)</i>			<i>(millones de dólares excepto donde se indique)</i>		
Comisión por Asesoría <sup>1</sup>	-56.8	-59.2	-4.1%	-2.9	-2.9	0.9%
Servicios Profesionales y de Consultoría	-10.4	-6.1	69.6%	-0.6	-0.4	52.8%
Sueldos, Honorarios de Admin. y Otros Gastos	-31.6	-45.6	-30.7%	-1.7	-2.3	-28.5%
<b>Total Comisiones y Gastos de Admin.</b>	<b>-98.8</b>	<b>-110.9</b>	<b>-10.9%</b>	<b>-5.1</b>	<b>-5.6</b>	<b>-7.9%</b>

1) PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V., una sociedad mexicana afiliada de PGIM, 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 2T19, la UAFIDA disminuyó US\$1.4 millones o 3.1% comparado con 2T18 para alcanzar US\$42.2 millones. El margen UAFIDA fue de 84.2%, una disminución de 222 puntos base, comparado con el 2T18.

La siguiente tabla muestra el cálculo de la UAFIDA para el cierre del 2T19:

### UAFIDA

	2T19	2T18	Var. %	2T19	2T18	Var. %
	<i>(millones de pesos excepto donde se indique)</i>			<i>(millones de dólares excepto donde se indique)</i>		
Ingresos por Rentas <sup>1</sup>	905.7	921.8	-1.7%	47.3	47.6	-0.5%
Otros Ingresos Operativos <sup>2</sup>	54.3	55.8	-2.8%	2.8	2.9	-1.8%
<b>Gastos de Bienes Raíces</b>	<b>-60.9</b>	<b>-51.3</b>	<b>18.7%</b>	<b>-3.2</b>	<b>-2.6</b>	<b>21.2%</b>
Gastos Operativos de Bienes Raíces para Cálculo del ION	-56.6	-50.7	11.7%	-3.0	-2.6	14.2%
Publicidad	-0.2	-0.5	-	0.0	0.0	-
Gastos Admin. Seguros Propiedad	-0.7	-0.7	0.9%	0.0	0.0	0.0%
Otros Gastos Admin. Bienes Raíces	-3.4	0.6	-665.2%	-0.2	0.0	-768.1%
<b>Comisiones y Gastos Admin.</b>	<b>-91.5</b>	<b>-84.4</b>	<b>8.5%</b>	<b>-4.8</b>	<b>-4.3</b>	<b>12.2%</b>
Comisión del Asesor Externo	-56.8	-59.2	-4.1%	-2.9	-2.9	0.9%
Comisiones Legales, Admin. y Profesionales	-17.7	-15.0	18.4%	-0.9	-0.8	14.6%
Honorarios del Fiduciario	-2.0	-0.3	500.0%	-0.1	0.0	565.4%
Sueldos	-11.3	-6.8	65.5%	-0.6	-0.4	68.3%
Otros Gastos	-3.8	-3.0	24.9%	-0.2	-0.2	28.8%
<b>UAFIDA<sup>3</sup></b>	<b>807.5</b>	<b>842.0</b>	<b>-31.8%</b>	<b>42.2</b>	<b>43.6</b>	<b>-3.1%</b>
<b>Margen UAFIDA</b>	<b>84.2%</b>	<b>86.4%</b>	<b>-222 bps</b>	<b>84.2%</b>	<b>86.4%</b>	<b>-222 bps</b>

(1) Excluye el ingreso devengado resultado de los ajustes de las rentas en línea recta siendo una cuenta no monetaria. (2) Excluye los reembolsos provenientes de mejoras a inquilinos incluyéndose en el cálculo del AFFO. (3) Utilidad antes de gastos financieros, impuestos, depreciación y amortización.

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

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

## Costo Financiero

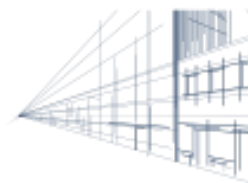
En el 2T19, se registró un costo financiero de US\$13.1 millones, incrementándose 3.0% o US\$0.4 millones comparado con el 2T18.

### Costo Financiero

	2T19	2T18	Var. %	2T19	2T18	Var. %
	<i>(millones de pesos)</i>			<i>(millones de dólares)</i>		
Intereses Financieros	-244.3	-240.2	1.7%	-12.8	-12.4	3.0%
Gastos de Deuda	-7.1	-8.6	-17.2%	-0.4	-0.4	-4.6%
Recurrente	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-
No Recurrente	-7.1	-8.6	-17.2%	-0.4	-0.4	-13.3%
Productos Financieros	1.6	2.4	-33.5%	0.1	0.1	-31.7%
<b>Total</b>	<b>-249.7</b>	<b>-246.4</b>	<b>1.4%</b>	<b>-13.1</b>	<b>-12.7</b>	<b>3.0%</b>

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting





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

Durante el 2T19, el FFO disminuyó US\$1.8 millones o 5.7%, comparado con el 2T18, para alcanzar US\$29.5 millones. El margen FFO fue de 59.4%, una disminución de 261 puntos base respecto al 2T18. Adicionalmente, el AFFO para el 2T19 fue de US\$25.1 millones, disminuyendo US\$3.7 millones o 12.7% comparado con el 2T18. El margen AFFO registrado fue de 50.2%, una disminución de 655 puntos base respecto al 2T18.

### Fondos de la Operación (FFO)

	2T19	2T18	Var. %	2T19	2T18	Var. %
	<i>(millones de pesos excepto donde se indique)</i>			<i>(millones de dólares excepto donde se indique)</i>		
UAFIDA	807.5	842.0	-4.1%	42.2	43.6	-3.1%
Costo Financiero <sup>1</sup>	-242.7	-237.8	2.0%	-12.7	-12.3	3.6%
<b>Fondos de la Operación (FFO)</b>	<b>564.9</b>	<b>604.2</b>	<b>-6.5%</b>	<b>29.5</b>	<b>31.3</b>	<b>-5.7%</b>
<i>Margen FFO</i>	<i>59.4%</i>	<i>62.0%</i>	<i>-261 bps</i>	<i>59.4%</i>	<i>62.0%</i>	<i>-261 bps</i>
Mejoras de los Inquilinos	-29.1	-25.3	15.3%	-1.5	-1.3	17.4%
Comisiones de Arrendamiento	-48.4	-20.0	142.7%	-2.5	-1.0	144.7%
Otros No Recurrentes <sup>2</sup>	-6.4	-3.7	75.2%	-0.3	-0.2	77.2%
<b>Fondos de la Operación Ajustado (AFFO)</b>	<b>480.9</b>	<b>555.3</b>	<b>-13.4%</b>	<b>25.1</b>	<b>28.8</b>	<b>-12.7%</b>
<i>Margen AFFO</i>	<i>50.2%</i>	<i>56.7%</i>	<i>-655 bps</i>	<i>50.2%</i>	<i>56.7%</i>	<i>-655 bps</i>

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

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

## Utilidad Integral

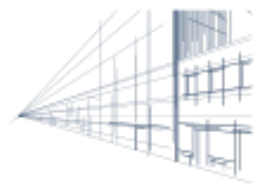
En el 2T19 se registró una utilidad integral de US\$6.9 millones comparado con una utilidad de US\$149.4 millones registrados en el 2T18.

La siguiente tabla muestra el cálculo de la utilidad integral para el cierre del 2T19:

### Utilidad Integral

	2T19	2T18	Var. %	2T19	2T18	Var. %
	<i>(millones de pesos excepto donde se indique)</i>			<i>(millones de dólares excepto donde se indique)</i>		
Ingresos Netos	982.0	988.9	-0.7%	51.3	51.0	0.7%
Gastos de Bienes Raíces e Impuestos	-146.4	-137.4	6.5%	-7.6	-7.1	7.8%
Honorarios y Gastos Diversos	-98.8	-110.9	-10.9%	-5.1	-5.7	-10.0%
Utilidad (Pérdida) por Venta de Bienes Raíces	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	88.2	4.1	-	4.6	0.2	-
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	-29.7	9.4	-	-1.5	0.5	-
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	-34.6	246.3	-	-1.8	12.7	-
Ganancia (pérdida) neta realizada por los instrumentos financieros derivados	5.2	-0.2	-	0.3	0.0	-
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	-3.3	-69.0	-95.2%	-0.2	-3.6	-95.1%
<b>Utilidad Operativa</b>	<b>762.6</b>	<b>931.1</b>	<b>-18.1%</b>	<b>39.9</b>	<b>48.0</b>	<b>-16.9%</b>
Producto Financiero	1.6	2.4	-33.5%	0.1	0.1	-32.5%
Gastos Financieros	-251.4	-248.8	1.0%	-13.2	-12.8	2.7%
Gastos Financieros Netos	-249.7	-246.4	1.4%	-13.1	-12.7	3.0%
Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación	10.0	7.4	36.0%	0.5	0.4	37.9%
<b>Utilidad (Pérdida) Neta</b>	<b>522.9</b>	<b>692.1</b>	<b>-24.4%</b>	<b>27.3</b>	<b>35.7</b>	<b>-23.4%</b>
Reclasificación después Utilidad (Pérdida) Neta - Ajuste de Conversión Cambiaria	-299.5	2,205.5	-113.6%	-15.7	113.7	-113.8%
Cambios en el valor razonable de los préstamos a valor razonable a través de otros resultados integrales	-90.8	-	-	-4.7	-	-
<b>Utilidad Integral</b>	<b>132.7</b>	<b>2,897.6</b>	<b>-95.4%</b>	<b>6.9</b>	<b>149.4</b>	<b>-95.4%</b>

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting



## Distribuciones por CBFIs

Para el 2T19, se distribuyeron US\$25.1 millones, equivalente a US\$0.0318 por CBFi.

### Distribuciones

<i>(millones de pesos excepto donde se indique)</i>	2T18	3T18	4T18	1T19	2T19	Var.% (2T19 vs. 2T18)
CBFIs en Circulación <sup>1</sup> (millones de CBFIs)	791.0	791.0	790.6	790.6	790.6	-0.1%
Precio del CBFi <sup>2</sup>	28.46	28.28	25.39	27.23	30.46	7.0%
Distribuciones	555.3	553.1	522.6	465.3	480.9	-13.4%
<b>Distribuciones por CBFi</b>	<b>0.7020</b>	<b>0.6993</b>	<b>0.6611</b>	<b>0.5885</b>	<b>0.6083</b>	<b>-13.4%</b>
Tipo de Cambio USD/MXN (promedio cierre del período)	19.39	18.99	19.79	19.22	19.13	-1.3%
Distribuciones (millones de dólares)	28.8	29.1	26.4	24.2	25.1	-12.7%
<b>Distribución por CBFi (dólares)</b>	<b>0.0364</b>	<b>0.0368</b>	<b>0.0334</b>	<b>0.0306</b>	<b>0.0318</b>	<b>-12.7%</b>
<i>Rendimiento de la Distribución Anualizada<sup>3</sup></i>	<i>9.9%</i>	<i>9.9%</i>	<i>10.4%</i>	<i>8.6%</i>	<i>8.0%</i>	<i>-188 bps</i>

*(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*

## Deuda

Al 30 de junio 2019, la deuda total de Terrafina fue de US\$1,013.5 millones. El costo promedio de la deuda de largo plazo fue de 5.11%. La totalidad de la deuda está denominada en dólares.

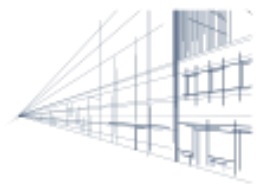
### Deuda

<i>(Al 30 de junio de 2019)</i>	Denominación	Millones de pesos	Millones de dólares	Tasa de Interés	Términos	Plazo	Opción de Extender Plazo	Derivados	
<b>Deuda Largo Plazo</b>									
	Citibank <sup>1</sup>	Dólares	1,005.3	52.4	Libor + 2.45%	Interés	Ene 2023	-	US\$150M cap <sup>4</sup>
	Metlife	Dólares	2,875.3	150.0	4.75%	Interés	Ene 2027	-	-
	Banamex <sup>2</sup>	Dólares	6,738.2	351.5	Libor + 2.45%	Interés	Oct 2022	-	US\$105M swap <sup>5</sup>
	Notas Quirografarias <sup>3</sup>	Dólares	8,519.7	444.5	5.25%	Interés	Nov 2022	-	-
	New York Life	Dólares	289.7	15.1	5.19%	Interés y Principal	Feb 2020	-	-
	<b>Deuda Total</b>		<b>19,428.1</b>	<b>1,013.5</b>					
	<b>Efectivo Neto</b>		<b>1,126.8</b>	<b>58.8</b>					
	<b>Deuda Neta</b>		<b>18,301.3</b>	<b>954.8</b>					

*(1) Crédito sindicado revolvente sin garantía. (2) Crédito sindicado sin garantía; sólo intereses para los primeros tres años. (3) Valor del bono a costo: US\$425 millones / Ps. 8,236 millones.*

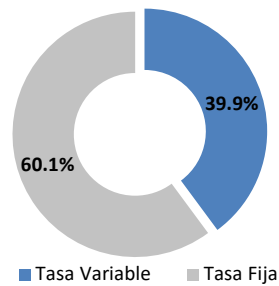
*(4) Cap strike price: 2.75% (5) Swap tasa fija: 1.768%.*

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



### Clasificación por Tasa de Interés

(al 30 de junio de 2019)



Las siguientes tablas muestran el nivel de apalancamiento e índice de cobertura con base en los resultados al 30 de junio de 2019 y las expectativas proyectadas por Terrafina para los próximos seis trimestres:

#### Apalancamiento (LTV)

(al 30 de junio de 2019) (millones de pesos) (millones de dólares)

Activos Totales	47,239.6	2,464.4
Deuda Total	19,428.1	1,013.5

**Apalancamiento (LTV)<sup>1</sup> 41.1%**

(1) Definido por la Comisión Nacional Bancaria de Valores (CNBV) como Deuda Total entre Activos Totales

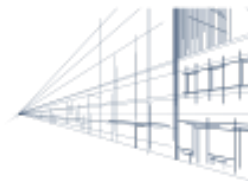
Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting y Transactions

#### Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD)

	período	(millones de pesos)	(millones de dólares)
Efectivo y equivalentes de efectivo	30 de junio 2019	1,126.8	58.8
Impuestos por recuperar	Σ siguientes 6 trimestres	172.0	9.0
UAFI <sup>1</sup> después de distribuciones	Σ siguientes 6 trimestres	1,928.4	100.6
Línea Disponible de Crédito	30 de junio 2019	4,763.4	248.5
	período	(millones de pesos)	(millones de dólares)
Pago de Intereses	Σ siguientes 6 trimestres	1,332.5	69.5
Pago de Principal	Σ siguientes 6 trimestres	288.5	15.0
CAPEX Recurrente	Σ siguientes 6 trimestres	245.4	12.8
Gastos de Desarrollo	Σ siguientes 6 trimestres	383.4	20.0
<b>Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD)<sup>2</sup></b>			<b>3.6x</b>

(1) Utilidad Antes de Gastos Financieros e Impuestos (2) (Efectivo y Equivalentes de Efectivo + Impuestos por Recuperar + UAFI + Línea Disponible de Crédito) / (Pago de Intereses + Pago de Principal + CAPEX Recurrente + Gastos de Desarrollo)

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting y Transactions



Adicionalmente, al 30 de junio de 2019, Terrafina se encontraba en total cumplimiento con las obligaciones impuestas en la emisión del bono por US\$425 millones (noviembre 2015), como se muestra en la siguiente tabla:

#### Obligaciones de cumplimiento Bono Sin Garantía

(Al 30 de junio 2019)	Terrafina	Obligaciones de Cumplimiento del Bono
Apalancamiento (LTV) <sup>1</sup>	41.1%	≤ 60%
Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD) <sup>2</sup>	3.5x	≥ 1.5x
Límite de Deuda Garantizada a Activos Totales	6.7%	≤ 40%
Límite de Activos no Gravados a Deuda No Garantizada	239.7%	≥ 150%

(1) *Deuda Total entre Activos Totales.* (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)*

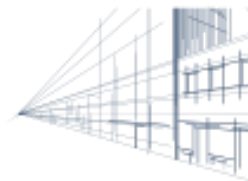
Fuente: PGIM Real Estate - Capital Markets

#### Actividad Recompra de CBFIs

En el 2T19, Terrafina mantuvo sin cambios la posición de CBFIs comparado con el primer trimestre de 2019.

#### Fondo de Recompra CBFIs

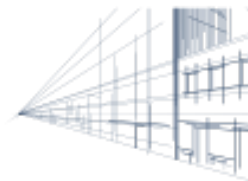
	2T19
CBFIs en circulación al inicio del trimestre	790,602,803
Actividad de recompra durante el trimestre	-
CBFIs en circulación al cierre del trimestre	790,602,803



### Cobertura de Analistas

La siguiente lista menciona los bancos e instituciones que regularmente publican reportes sobre Terrafina:

- Barclays
- BBVA Bancomer
- Bradesco
- BofA ML
- BTG Pactual
- BX+
- Citi Banamex
- Credit Suisse
- GBM
- HSBC
- Interacciones
- Invex
- Itaú BBA
- JPMorgan
- Monex
- Morgan Stanley
- NAU Securities
- Scotiabank
- Santander



### Acerca de Terrafina

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

Terrafina tiene 299 propiedades, que incluyen 288 naves industriales, con un total aproximado de 41.7 millones de pies cuadrados de ARB y 11 reservas de tierra, diseñadas para preservar la capacidad de crecimiento orgánico del portafolio. El objetivo de Terrafina es proveer retornos atractivos, ajustados por riesgo, a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs), a través de distribuciones estables y apreciación de capital. Terrafina espera alcanzar su objetivo por medio de un exitoso desempeño en la operación de sus propiedades (bienes raíces industriales y propiedades complementarias), adquisiciones estratégicas, acceso institucional, eficaz dirección estratégica y una óptima estructura de gobierno corporativo. Para mayor información, favor de visitar [www.terrafinamx.com](http://www.terrafinamx.com)

### Acerca de PGIM Real Estate

PGIM, el negocio de administración de inversiones globales de Prudential Financial, Inc. (NYSE), es uno de los administradores de inversiones inmobiliarias más grandes del mundo, con más de \$171.2 mil millones de dólares americanos en activos inmobiliarios brutos bajo gestión y administración, hasta el 31 de marzo de 2019. A través de sus negocios PGIM Real Estate y PGIM Real Estate Finance, PGIM aprovecha un historial de 140 años en préstamos a proyectos de bienes raíces en nombre de inversionistas institucionales y locales, un legado de 49 años en inversiones inmobiliarias en nombre de inversionistas institucionales y el profundo conocimiento y experiencia local de profesionales ubicados en 31 ciudades alrededor del mundo.

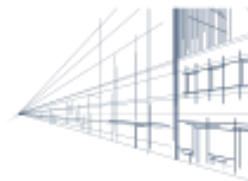
PGIM Real Estate, el negocio de administración de inversiones en bienes raíces de PGIM, ha estado redefiniendo el panorama de inversión en bienes raíces desde 1970. Combinando conocimientos sobre tendencias macroeconómicas y mercados inmobiliarios globales con excelencia de ejecución y gestión de riesgos, el equipo de PGIM Real Estate ofrece a sus clientes globales una amplia gama de estrategias de inversión en bienes raíces, deuda y valores que abarcan el espectro de riesgo-retorno y las geografías. Para mayor información, visite [www.pgimrealestate.com](http://www.pgimrealestate.com).

### Acerca de Prudential Financial, Inc.

Prudential Financial Inc. (NYSE: PRU) es una empresa líder en servicios financieros que al 31 de marzo de 2019 cuenta con más de US\$1.5 mil billones de activos administrados con operaciones en Estados Unidos, Asia, Europa y Latinoamérica. La diversidad y talento de los empleados de Prudential está comprometido en ayudar a clientes individuales e institucionales a crecer y proteger su patrimonio mediante una oferta diversa de productos y servicios incluyendo seguros, anualidades, servicios relacionados con jubilaciones, fondos mutualistas y administración de inversiones. El icónico símbolo de la roca de Prudential en Estados Unidos en el último siglo se ha distinguido por la fortaleza, estabilidad, experiencia e innovación que representa. Para mayor información, favor de visitar [www.news.prudential.com](http://www.news.prudential.com).

### Declaraciones sobre eventos futuros

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



## Conferencia telefónica

---

### Terrafina (BMV: TERRA13)

Cordialmente lo invita a participar en la teleconferencia de Resultados del Segundo Trimestre del 2019

Viernes, 26 de julio de 2019  
11:00 a.m. Horario del Este (ET)  
10:00 a.m. Horario Central (CT)

\*\*\*

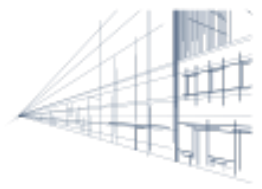
**Para participar en la llamada, por favor marcar:**

E.E.U.U. +1-877-407-3982  
Internacional (marcación fuera de los E.E.U.U) +1-201-493-6780  
México (sin costo) 01-800-522-0034  
Código de acceso: 13692012

Audio Webcast Link: <http://public.viavid.com/index.php?id=135048>

**Para acceder a la repetición, por favor marcar:**

E.E.U.U. +1-844-512-2921  
Internacional (marcación fuera de los E.E.U.U) +1-412-317-6671  
Código de acceso: 13692012



## Anexos

### Anexo 1 – 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.

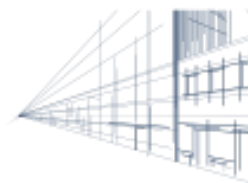
Las mejoras a las propiedades llevadas a cabo por los inquilinos que son reembolsables se netean contra los gastos de mejoras que se encuentran agrupados en el AFFO.

		2T19	2T18	2T19	2T18
		(millones de pesos)		(millones de dólares)	
<i>cálculo NOI</i>	<b>Ingresos por Rentas</b>	<b>905.7</b>	<b>921.8</b>	<b>47.3</b>	<b>47.6</b>
<i>No Monetario</i>	Ingresos Devengados <sup>1</sup>	22.4	8.4	1.2	0.4
	<b>Otros Ingresos Operativos</b>	<b>53.9</b>	<b>50.9</b>	<b>2.8</b>	<b>2.6</b>
<i>cálculo NOI</i>	Gastos Reembolsables como Ingresos <sup>2</sup>	44.0	40.7	2.3	2.1
<i>cálculo AFFO</i>	Mejoras de Inquilinos Reembolsables	8.1	5.5	0.4	0.3
<i>No Monetario</i>	Otros Ingresos No Monetarios	1.8	4.7	0.1	0.2
	<b>Ingresos Netos</b>	<b>982.0</b>	<b>981.1</b>	<b>51.3</b>	<b>50.6</b>
<i>cálculo NOI</i>	Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación <sup>2</sup>	10.2	15.1	0.5	0.8

(1) Ajuste de las rentas por línea recta. (2) Corresponde al reembolso de los gastos de arrendamiento neto triple realizados a Terrafina por parte de los inquilinos. (2) Ingreso resultado de los desarrollos en JVs

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting





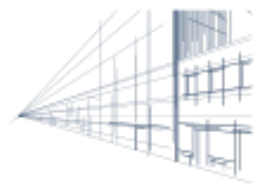
## Anexo 2 – Gastos de Bienes Raíces

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:

		2T19		2T18		
		<i>(millones de pesos)</i>		<i>(millones de dólares)</i>		
		Reparaciones y Mantenimiento	-48.3	-36.8	-2.5	-1.9
<i>cálculo ION</i>	Recurrente	-11.2	-6.0	-0.6	-0.3	
<i>cálculo AFFO</i>	No Recurrente	-37.2	-30.8	-1.9	-1.6	
		Impuestos Propiedad	-13.8	-4.8	-0.7	-0.3
<i>cálculo ION</i>	Operativos	0.0	0.6	0.0	0.0	
<i>No Monetarios</i>	No Operativos	-13.8	-5.4	-0.7	-0.3	
<i>cálculo ION</i>	Comisión por Administración de Propiedad	-18.8	-20.4	-1.0	-1.1	
<i>cálculo ION</i>	Electricidad	-13.0	-13.1	-0.7	-0.7	
<i>cálculo AFFO</i>	Comisión Agentes	-48.4	-20.0	-2.5	-1.0	
		Seguro de Cobertura de Propiedad	-3.1	-3.6	-0.2	-0.2
<i>cálculo ION</i>	Operativos	-2.4	-2.9	-0.1	-0.2	
<i>cálculo UAFIDA</i>	Administrativos	-0.7	-0.7	0.0	0.0	
<i>cálculo ION</i>	Seguridad	-4.7	-5.0	-0.2	-0.3	
<i>cálculo UAFIDA</i>	Publicidad	-0.2	-0.5	0.0	0.0	
		Otros Gastos	-10.1	-18.6	-0.5	-0.9
<i>cálculo ION</i>	Relacionados con la Operación	-6.7	-3.9	-0.3	-0.2	
<i>No Monetarios</i>	No Relacionados con la Operación	0.0	-15.3	0.0	-0.8	
<i>cálculo UAFIDA</i>	Administrativos	-3.4	0.6	-0.2	0.0	
<i>No Monetarios</i>	Estimación Cuentas Cobro Dudoso	13.9	-14.6	0.7	-0.8	
<b>Gastos Bienes Raíces Totales</b>		<b>-146.4</b>	<b>-137.4</b>	<b>-7.6</b>	<b>-7.1</b>	

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting



### Anexo 3 – Comisiones y Gastos de Administración

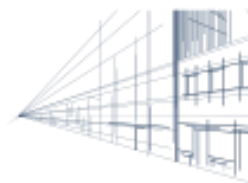
Las comisiones y gastos de administración de Terrafina se integran por cuentas utilizadas para el cálculo de la Utilidad Antes de Gastos Financieros, Impuestos, Depreciación y Amortización (UAFIDA) y métricas como Fondos de la Operación (FFO) y Fondos de la Operación Ajustado (AFFO).

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

		<b>Comisiones y Gastos de Administración</b>			
		<b>2T19</b>	<b>2T18</b>	<b>2T19</b>	<b>2T18</b>
		<i>(millones de pesos)</i>		<i>(millones de dólares)</i>	
<i>cálculo UAFIDA</i>	Comisión del Asesor Externo	-56.8	-59.2	-2.9	-2.9
	Honorarios Legales	-3.3	-1.4	-0.2	-0.1
<i>cálculo UAFIDA</i>	Recurrentes	-0.1	0.0	0.0	0.0
<i>cálculo AFFO</i>	No Recurrentes	-3.1	-1.3	-0.2	-0.1
	Otros Honorarios Profesionales	-7.1	-4.8	-0.4	-0.3
<i>cálculo UAFIDA</i>	Recurrentes	-3.8	-2.4	-0.2	-0.2
<i>cálculo AFFO</i>	No Recurrentes	-3.3	-2.3	-0.2	-0.1
	Honorarios Administrativos	-14.6	-35.4	-0.8	-1.8
<i>cálculo UAFIDA</i>	Recurrentes	-13.8	-12.5	-0.7	-0.6
<i>No Operativos</i>	No Recurrentes <sup>1</sup>	-0.8	-22.9	0.0	-1.1
<i>cálculo UAFIDA</i>	Sueldos	-11.3	-6.8	-0.6	-0.4
<i>cálculo UAFIDA</i>	Honorarios del Fiduciario	-2.0	-0.3	-0.1	0.0
<i>cálculo UAFIDA</i>	Otros Gastos	-3.8	-3.0	-0.2	-0.2
<b>Comisiones y Gastos de Admin. Totales</b>		<b>-98.8</b>	<b>-110.9</b>	<b>-5.1</b>	<b>-5.6</b>

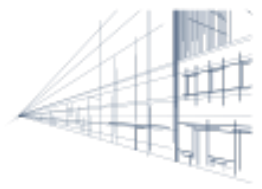
(1) Honorarios administrativos no operativos.

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting



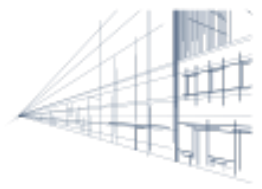
## Anexo 4 – Reconciliación

Reconciliación de Utilidad (Pérdida) a FFO, UAFIDA y ION	2T19	2T18	2T19	2T18
	<i>(millones de pesos)</i>		<i>(millones de dólares)</i>	
<b>Utilidad (Pérdida) Integral</b>	<b>132.7</b>	<b>2,897.6</b>	<b>6.9</b>	<b>149.4</b>
<i>Sumar (Restar) Ajustes de Conversión Cambiaria:</i>				
Ajuste de Conversión Cambiaria	299.5	-2205.5	15.7	-113.7
Cambios valor razonable de los préstamos de otros resultados integrales	90.8	-	4.7	-
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero:</i>				
Gastos de Deuda No Recurrente	7.1	8.6	0.4	0.4
<i>Sumar (Restar) Ajustes No Monetarios:</i>				
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	3.3	69.0	0.2	3.6
Ganancia (pérdida) por los Instrumentos Financieros Derivados	-5.2	0.2	-0.3	0.0
Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	34.6	-246.3	1.8	-12.7
Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	29.7	-9.4	1.6	-0.5
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	-88.2	-4.1	-4.6	-0.2
Ganancia (Pérdida) por Venta de Bienes Raíces	0.0	0.0	0.0	0.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Reparaciones y Mantenimiento No Recurrente	37.2	30.8	1.9	1.6
Impuestos Propiedad No Operativos	13.8	5.4	0.7	0.3
Comisiones Arrendamiento	48.4	20.0	2.5	1.0
Estimación Cuentas Cobro Dudoso	-13.9	14.6	-0.7	0.8
Otros Gastos No Relacionados con la Operación	0.0	15.3	0.0	0.8
Honorarios legales No Recurrentes	3.1	1.3	0.2	0.1
Otros Honorarios Profesionales No Recurrentes	3.3	2.3	0.2	0.1
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>				
Ingresos Devengados	-22.4	-8.4	-1.2	-0.4
Otros Ingresos No Monetarios	-1.8	-4.7	-0.1	-0.2
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	-8.1	-5.5	-0.4	-0.3
<i>Sumar (Restar) Honorarios Administrativos No Operativos</i>				
Honorarios Administrativos No Operativos	0.8	22.9	0.0	1.2
<b>Fondos de la Operación (FFO)</b>	<b>564.6</b>	<b>604.2</b>	<b>29.5</b>	<b>31.3</b>
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero</i>				
Intereses Financieros	244.3	240.2	12.8	12.4
Gastos de Deuda Recurrentes	0.0	0.0	0.0	0.0
Productos Financieros	-1.6	-2.4	-0.1	-0.1
<b>UAFIDA</b>	<b>807.3</b>	<b>842.0</b>	<b>42.2</b>	<b>43.6</b>
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Comisión del Asesor Externo	56.8	59.2	3.0	3.1
Honorarios Legales Recurrentes	0.1	0.0	0.0	0.0
Otros Honorarios Profesionales Recurrentes	3.8	2.4	0.2	0.1
Honorarios Administrativos	13.8	12.5	0.7	0.6
Sueldos	11.3	6.8	0.6	0.4
Honorarios del Fiduciario	2.0	0.3	0.1	0.0
Otros Gastos	3.8	3.0	0.2	0.2
Publicidad	0.2	0.5	0.0	0.0
Seguro de Cobertura de Propiedad Administrativos	0.7	0.7	0.0	0.0
Otros Gastos Administrativos	3.4	-0.6	0.2	0.0
<b>ION</b>	<b>903.1</b>	<b>926.9</b>	<b>47.2</b>	<b>47.9</b>
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes	11.2	6.0	0.6	0.3
Impuestos Propiedad Recurrentes	0.0	-0.6	0.0	0.0
Comisión por Administración de Propiedad	18.8	20.4	1.0	1.1
Electricidad	13.0	13.1	0.7	0.7
Seguro de Cobertura de Propiedad Operativos	2.4	2.9	0.1	0.2
Seguridad	4.7	5.0	0.2	0.3
Otros Gastos Relacionados con la Operación	6.7	3.9	0.4	0.2
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>				
Otros Ingresos No Monetarios	1.9	4.7	0.1	0.2
Ingresos Devengados	22.4	8.4	1.2	0.4
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	8.1	5.5	0.4	0.3
Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación	-10.2	-15.1	-0.5	-0.8
<b>Ingresos Netos</b>	<b>982.0</b>	<b>981.0</b>	<b>51.3</b>	<b>50.6</b>



### Reconciliación de Utilidad (Pérdida) Neta a Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)

	2T19 <i>(millones de pesos)</i>	2T18 <i>(millones de pesos)</i>	2T19 <i>(millones de dólares)</i>	2T18 <i>(millones de dólares)</i>
<b>Utilidad (Pérdida) Integral</b>	<b>132.7</b>	<b>2,897.6</b>	<b>6.9</b>	<b>149.4</b>
<i>Sumar (Restar) Ajustes de Conversión Cambiaria:</i>				
Ajuste de Conversión Cambiaria	299.5	-2,205.5	15.7	-113.7
Cambios valor razonable de los préstamos de otros resultados integrales	90.8	-	4.7	-
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero:</i>				
Gastos de Deuda No Recurrente	7.1	8.6	0.4	0.4
<i>Sumar (Restar) Ajustes No Monetarios:</i>				
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	3.3	69.0	0.2	3.6
Ganancia (pérdida) por los Instrumentos Financieros Derivados	-5.2	0.2	-0.3	0.0
Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	34.6	-246.3	1.8	-12.7
Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	29.7	-9.4	1.6	-0.5
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	-88.2	-4.1	-4.6	-0.2
Ganancia (Pérdida) por Venta de Bienes Raíces	0.0	0.0	0.0	0.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Impuestos Propiedad No Operativos	13.8	5.4	0.7	0.3
Estimación Cuentas Cobro Dudoso	-13.9	14.6	-0.7	0.8
Otros Gastos No Relacionados con la Operación	0.0	15.3	0.0	0.8
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>				
Ingresos Devengados	-22.4	-8.4	-1.2	-0.4
Otros Ingresos No Monetarios	-1.8	-4.7	-0.1	-0.2
<i>Sumar (Restar) Honorarios Administrativos No Operativos</i>				
Honorarios Administrativos No Operativos	0.8	22.9	0.0	1.2
<b>Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)</b>	<b>480.7</b>	<b>555.3</b>	<b>25.1</b>	<b>28.8</b>



## Anexo 5 - Cálculo Tasa Cap Rate Implícita

En el cálculo de la tasa Cap Rate, Terrafina descuenta del valor de las propiedades, las cuentas de efectivo así como las reservas territoriales.

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 2T19 (dólares) <sup>1</sup>	1.59
(x) CBFIs ( millones de certificados)	790.6
<b>(=) Capitalización del Mercado</b>	<b>1,258.7</b>
(+) Deuda Total	1,013.5
(-) Efectivo	58.8
<b>(=) Valor de la Empresa</b>	<b>2,213.5</b>
(-) Reserva Territorial	50.0
<b>(=) Valor Implícito Operativo de los Bienes Raíces</b>	<b>2,163.5</b>
Ingreso Operativo Neto (ION) 2019e	192.0
<b>Tasa Cap Rate Implícita</b>	<b>8.9%</b>

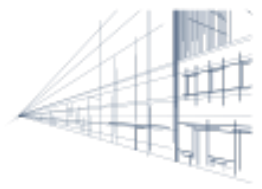
Datos expresados en millones de dólares excepto donde se indique.

(1) Precio promedio: Ps.30.463 y tipo de cambio promedio del 2T19: Ps.19.13

### Cálculo Cap Rate con NAV

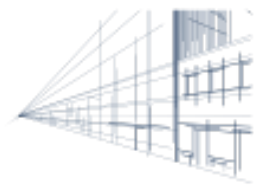
(+) Propiedades de Inversión (excluyendo reserva territorial)	2,333.4
(+) Reserva Territorial	50.0
(+) Efectivo	58.8
(-) Pasivos Totales	1,013.5
<b>(=) NAV<sup>1</sup></b>	<b>1,428.7</b>
(/) CBFIs (millones de certificados)	790.6
<b>(=) NAV por CBFi (dólares)</b>	<b>1.8</b>

Precio CBFi (cálculo por NAV)	1.8
(x) CBFIs (millones de acciones)	790.6
<b>(=) Valor de la Empresa</b>	<b>1,428.7</b>
(+) Deuda Total y Pasivos	1,013.5
(-) Efectivo	58.8
<b>(=) Valor de la Empresa</b>	<b>2,383.4</b>
(-) Reserva Territorial	50.0
<b>(=) Valor Implícito en la Operación</b>	<b>2,333.4</b>
Ingreso Operativo Neto (ION) 2019e	192.0
<b>Tasa Cap Rate Implícita</b>	<b>8.2%</b>



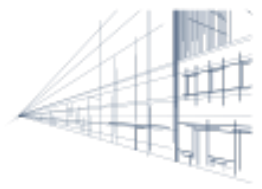
## Estados Financieros

Estado de Resultados	2T19	2T19
	<i>(miles de pesos)</i>	<i>(miles de dólares)</i>
Ingresos por rentas	\$928,079	\$48,506
Otros ingresos operativos	53,911	2,818
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	-146,403	-7,652
Honorarios y gastos diversos	-98,779	-5,163
Ganancia (pérdida) realizada por venta de bienes raíces	0	0
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	88,169	4,608
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de los préstamos	-34,618	-1,809
Ganancia (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	-29,651	-1,550
Ganancia (pérdida) neta realizada por los instrumentos financieros derivados	5,244	274
Ganancia (pérdida) cambiaria	-3,314	-173
<b>Utilidad de operación</b>	<b>762,638</b>	<b>39,859</b>
Productos financieros	1,611	84
Gastos financieros	-251,355	-13,137
<b>Gastos financieros-neto</b>	<b>-249,744</b>	<b>-13,053</b>
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	10,037	525
<b>Utilidad Neta del período</b>	<b>522,931</b>	<b>27,331</b>
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-299,451	-15,651
Cambios en el valor razonable de los préstamos a valor razonable a través de otros resultados integrales	-90,805	-4,746
<b>Utilidad integral del período</b>	<b>132,675</b>	<b>6,934</b>



## Estados Financieros

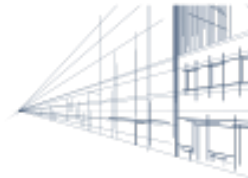
<b>Balance General</b>	<b>30-jun-19</b>	<b>30-jun-19</b>
<i>(miles de pesos)</i>	<i>(miles de pesos)</i>	<i>(miles de dólares)</i>
<b>Activos</b>		
<b>Activo no circulante</b>		
Propiedades de inversión	\$44,728,263	\$2,333,425
<small>(Costo: 30/06/2019 - Ps.44,235,791, US\$2,307,733; 31/03/2019 - Ps.44,651,571, US\$2,304,086)</small>		
Inversiones a través del método de participación	538,415	28,089
Instrumentos financieros derivados	2,490	130
Rentas diferidas por cobrar	217,703	11,357
Otros activos	135,221	7,054
Préstamo por cobrar	35,322	1,843
<small>(Costo: 30/06/2019 - Ps.35,322, US\$1,843; 31/03/2019 - Ps.36,045, US\$1,860)</small>		
Efectivo restringido	30,131	1,572
<b>Activo circulante</b>		
Otros activos	65,160	3,399
Préstamo por cobrar	1,308	68
<small>(Costo: 30/06/2019 - Ps.1,308, US\$68; 31/03/2019 - Ps.1,304, US\$67)</small>		
Impuestos por recuperar	171,955	8,971
Pagos anticipados	5,835	304
Anticipo de adquisición	149	8
Rentas diferidas por cobrar	47,306	2,468
Cuentas por cobrar	127,995	6,677
<small>(Reserva para cuentas incobrables: 30/06/2019 - Ps.79,201, US\$4,132; 31/03/2019 - Ps.95,192, US\$4,912)</small>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,126,844	58,786
Efectivo restringido	5,512	288
<b>Total activos</b>	<b>47,239,609</b>	<b>2,464,440</b>
<b>Activos netos atribuible a los inversionistas (patrimonio neto)</b>		
Contribuciones netas	18,701,218	975,622
Utilidades acumuladas	-666,673	-34,780
Ajuste de conversión cambiaria	8,300,333	433,019
Reserva de riesgo de crédito propio	803,579	41,922
<b>Total activos netos</b>	<b>27,138,457</b>	<b>1,415,784</b>
<b>Pasivos</b>		
<b>Pasivo no circulante</b>		
Préstamos	19,031,848	992,871
<small>(Costo: 30/06/2019 - Ps.18,718,040, US\$976,500; 31/03/2019 - Ps.18,923,886, US\$976,500)</small>		
Depósitos de arrendatario	278,127	14,510
Proveedores y otras cuentas por pagar	5,138	268
<b>Pasivo circulante</b>		
Préstamos	396,285	20,674
<small>(costo: 30/06/2019 - Ps.396,285, US\$20,674; 31/03/2019 - Ps.535,850, US\$27,651)</small>		
Depósitos de arrendatarios	115,265	6,013
Proveedores y otras cuentas por pagar	274,489	14,320
<b>Total pasivo (excluyendo activo neto atribuible a los Inversionistas)</b>	<b>20,101,152</b>	<b>1,048,655</b>
<b>Total pasivos y activos netos</b>	<b>47,239,609</b>	<b>2,464,440</b>



## Estado de Flujo de Efectivo

	Jun-19	Jun-19
	<i>(miles de pesos)</i>	<i>(miles de dólares)</i>
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación:</b>		
Utilidad (pérdida) del período	\$782,023	\$40,797
Ajustes:		
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	-40,647	-2,121
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	214,205	11,175
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	48,473	2,529
Utilidad realizada por venta de propiedades de inversión	-58,599	-3,057
Estimación para cuentas de cobro dudoso	-1,654	-86
Intereses pagados por préstamos	486,077	25,358
Intereses devengados en cuentas bancarias	-3,018	-157
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	-18,185	-949
Disminución (aumento) rentas diferidas por cobrar	-41,470	-2,163
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar	28,508	1,487
Disminución (aumento) en impuestos por recuperar	-6,278	-328
Disminución (aumento) en pagos anticipados	4,392	229
Disminución (aumento) en otros activos	-140,769	-7,344
(Disminución) aumento en depósitos de arrendatarios	-3,347	-175
(Disminución) aumento en proveedores y otras cuentas por pagar	40,103	2,092
<b>Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de operación</b>	<b>1,289,814</b>	<b>67,288</b>
<b>Flujo de efectivo de actividades de inversión</b>		
Mejoras de propiedades de inversión	-136,631	-7,128
Ingreso por disposición de propiedades de inversión	189,015	9,861
Anticipo de adquisición	-149	-8
Intereses devengados en cuentas bancarias	3,018	157
Inversiones a través del método de participación	14,179	740
Cobros de préstamo por cobrar	632	33
<b>Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de inversión</b>	<b>70,064</b>	<b>3,655</b>
<b>Flujo de efectivo de actividades de financiamiento</b>		
Pago de préstamos	-5,761	-301
Intereses pagados por préstamos	-514,111	-26,821
Efectivo restringido	956	50
Distribuciones pagadas a accionistas	-1,242,293	-64,809
<b>Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de financiamiento</b>	<b>-1,761,209</b>	<b>-91,880</b>
(Disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo	-401,331	-20,937
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	1,557,651	81,261
Efectos cambiarios sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	-29,476	-1,538
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período</b>	<b>1,126,844</b>	<b>58,786</b>



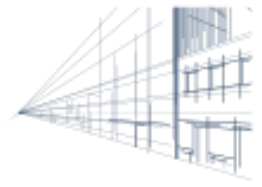


## Estados Financieros

### Atribuible a los Inversionistas

#### Estado de Variaciones en el Capital Contable

	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 2019	\$18,701,218	\$9,034,634	\$1,016,185	-\$206,403	\$28,545,634
Contribución de capital	0	0	0	0	0
Distribuciones a tenedores	0	0	0	-1,242,293	-1,242,293
<b>Utilidad integral</b>					
Utilidad (pérdida) neta del período	0	0	0	782,023	782,023
<b>Otros resultados integrales</b>					
Ajuste por conversión de divisas	0	-734,301	0	0	-734,301
Ajuste por valor razonable de préstamos	0	0	-212,606	0	-212,606
<b>Total de utilidad (pérdida) utilidad integral</b>	<b>0</b>	<b>-734,301</b>	<b>-212,606</b>	<b>782,023</b>	<b>-164,884</b>
<b>Activo neto (patrimonio neto) al 31 de marzo de 2019</b>	<b>\$18,701,218</b>	<b>\$8,300,333</b>	<b>\$803,579</b>	<b>-\$666,673</b>	<b>\$27,138,457</b>
<i>(miles de dólares)</i>					
Balance al 1 de enero de 2019	\$975,622.40	\$471,327	\$53,013	-\$10,768	\$1,489,195
Contribución de capital	0	0	0	0	0
Distribuciones a tenedores	0	0	0	-64,809	-64,809
<b>Utilidad integral</b>					
Utilidad (pérdida) neta del período	0	0	0	40,797	40,797
<b>Otros resultados integrales</b>					
Ajuste por conversión de divisas	0	-38,308	0	0	-38,308
Ajuste por valor razonable de préstamos	0	0	-11,091	0	-11,091
<b>Total de utilidad (pérdida) utilidad integral</b>	<b>0</b>	<b>-38,308</b>	<b>-11,091</b>	<b>40,797</b>	<b>-8,602</b>
<b>Activo neto (patrimonio neto) al 30 de junio de 2019</b>	<b>\$975,622</b>	<b>\$433,019</b>	<b>\$41,922</b>	<b>-\$34,780</b>	<b>\$1,415,784</b>



## SECOND QUARTER 2019 EARNINGS REPORT

Mexico City, July 25, 2019 – Terrafina® (“TERRA” or “the Company”) (BMV: TERRA13), a leading Mexican industrial real estate investment trust (“FIBRA”), externally advised by PGIM Real Estate and dedicated to the acquisition, development, leasing and management of industrial real estate properties in Mexico, announced today its second quarter 2019 (2Q19) earnings results.

*The figures in this report have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards (“IFRS”). Figures presented in this report are presented in millions of Mexican pesos and millions of U.S. dollars, unless otherwise stated. Additionally, figures may vary due to rounding. Terrafina’s financial results included in this report are unaudited. As a result, the mentioned figures in this financial report are preliminary figures and could be adjusted in the future.*

*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 is not an indicator of future performance.***

### Operating and Financial Highlights as of June 30, 2019

---

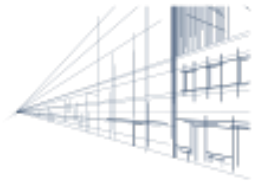
#### Operating

- **As of June 30, 2019, the occupancy rate was 95.5%, unchanged compared to the second quarter of 2018 (2Q18). Additionally, considering signed letters of intent (LOI), occupancy for 2Q19 was 96.3%.**
- **Annualized average leasing rate per square foot was US\$5.18 in 2Q19, a 2.0% or US\$0.11 increase compared to 2Q18.**
- **Terrafina reported a total of 41.7 million square feet (msf) of Gross Leasable Area (GLA) comprised of 288 properties and 293 tenants.**
- **2Q19 leasing activity totaled 3.2 msf, of which 29.4% corresponded to new leases, 18.8% to lease renewals and 51.9% to early renewals.** Leasing activity was mainly concentrated in the Aguascalientes, San Luis Potosi, Ramos Arizpe, Chihuahua, Monterrey, Silao, Ciudad Juarez, Huehuetoca, Apodaca, Toluca, Cuautitlan Izcalli, Tijuana and Hermosillo markets.

#### Contacts:

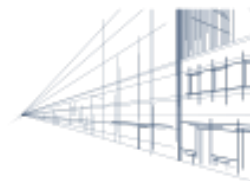
Francisco Martinez  
Investor Relations Officer  
Tel: +52 (55) 5279-8107  
E-mail: francisco.martinez@terrafinamx

Ana Maria Ybarra  
Miranda IR  
Tel: +52 (55) 3660-4037  
E-mail: ana.ybarra@miranda-ir.com



## Financial

- 2Q19 rental revenues reached US\$47.3 million, a 0.5% or US\$0.2 million decrease compared to 2Q18.
- 2Q19 Net Operating Income (NOI) was US\$47.2 million, a 1.4% or US\$0.6 million decrease compared to 2Q18. NOI margin reached 94.1%, a 76 basis point decrease compared to 2Q18.
- 2Q19 EBITDA reached US\$42.2 million, a decrease of 3.1% or US\$1.4 million compared to 2Q18. The EBITDA margin for 2Q19 was 84.2%, a 222 basis point decrease compared to 2Q18.
- 2Q19 adjusted funds for operations (AFFO) reached US\$25.1 million, a decrease of 12.7% or US\$3.7 million compared to 2Q18. The AFFO margin for 2Q19 was 50.2%, a 655 basis point decrease compared to 2Q18.
- 2Q19 distributions totaled US\$25.1 million. As a result, Terrafina will distribute Ps.0.6083 per CBFi (US\$0.0318 per CBFi) for distributions corresponding to the period from April 1 to June 30, 2019.
- The annualized distribution of 2Q19 was US\$0.1271. Considering the average share price for the quarter of US\$1.59 (Ps.30.46), Terrafina's dividend yield for the quarter was 8.0%.



## Operating and Financial Highlights

<i>Operating</i>	Jun19	Jun18	Var.			
Number of Developed Properties	288	286	2			
Gross Leasable Area (GLA) (msf) <sup>1</sup>	41.7	40.9	0.8			
Land Reserves (msf)	5.66	6.17	-0.51			
Occupancy Rate <sup>2</sup>	95.5%	95.5%	-4 bps			
Avg. Leasing Rent / Square Foot (dollars)	5.18	5.07	0.11			
Weighted Average Remaining Lease Term (years)	3.54	3.46	0.08			
Renewal Rate <sup>3</sup>	80.0%	90.4%	-1,036 bps			

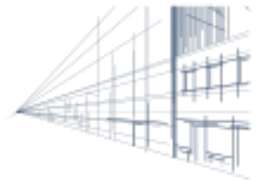
<i>Quarterly Financial</i>	2Q19	2Q18	Var.		2Q19	2Q18	Var.
				fx	19.1333	19.3911	
	(millions of pesos unless otherwise stated)				(millions of dollars unless otherwise stated)		
Rental Revenues	905.7	921.8	-1.7%		47.3	47.6	-0.5%
Other Operating Income	53.9	50.9	5.9%		2.8	2.6	6.7%
Net Revenues	982.0	981.1	0.1%		51.3	50.6	1.4%
Net Operating Income (NOI)*	903.4	926.9	-2.5%		47.2	47.9	-1.4%
NOI Margin	94.1%	94.9%	-76 bps		94.1%	94.9%	-76 bps
EBITDA*	807.5	842.0	-4.1%		42.2	43.6	-3.1%
EBITDA Margin	84.2%	86.4%	-222 bps		84.2%	86.4%	-222 bps
Funds from Operations (FFO)*	564.9	604.2	-6.5%		29.5	31.3	-5.7%
FFO Margin	59.4%	62.0%	-261 bps		59.4%	62.0%	-261 bps
Adjusted Funds from Operations (AFFO)*	480.9	555.3	-13.4%		25.1	28.8	-12.7%
AFFO Margin	50.2%	56.7%	-655 bps		50.2%	56.7%	-655 bps
Distributions	480.9	555.3	-13.4%		25.1	28.8	-12.7%
Distributions per CBF1	0.6083	0.7020	-13.4%		0.0318	0.0364	-12.7%

<i>Balance Sheet</i>	Jun19	Mar19	Var.		Jun19	Mar19	Var.
				fx	19.1685	19.3793	
	(millions of pesos unless otherwise stated)				(millions of dollars unless otherwise stated)		
Cash & Cash Equivalents	1,126.8	1,342.2	-16.0%		58.8	69.3	-15.1%
Investment Properties	44,728.3	45,060.9	-0.7%		2,333.4	2,325.2	0.4%
Land Reserves	958.8	962.4	-0.4%		50.0	49.7	0.7%
Total Debt	19,428.1	19,650.4	-1.1%		1,013.5	1,014.0	0.0%
Net Debt	18,301.3	18,308.2	0.0%		954.8	944.7	1.1%

Figures in dollars in the Income Statement were converted into pesos using the average exchange rate for the period. (1) Millions of square feet. (2) Occupancy at the end of the period. (3) Indicates the lease renewal rate of the leases of the period, includes early renewals. (4) Excluding accrued income as it is a non-cash item. (5) Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization. (6) Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios - Real Estate Investment Certificates. (\*) Revenues and expenses have been adjusted for the calculation of the above mentioned metrics. Figures in dollars in the Balance Sheet were converted using the closing exchange rate of the period. Please refer to the "2Q19 Financial Performance" and "Appendices" section available in this document.

Source: PGIM Real Estate – Asset Management and Fund Accounting



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

---

During the second quarter of 2019, Terrafina reported positive results with leasing activity reaching a robust 3.2 million square feet. Renewal activity was 2.2 million square feet and new contracts reached 0.9 million square feet. Most of the leasing activity was in the Northern region focused on Chihuahua, Ramos Arizpe, Monterrey and Ciudad Juarez. In the Bajío region, Aguascalientes, San Luis Potosí and Silao were the most active markets while in the Central region, Cuiutlán Izcalli continued its solid performance.

Terrafina's occupancy level for the second quarter of 2019 reached a 95.5%, consistent with the second quarter of 2018 and decreasing 38 basis points quarter on quarter. Including signed letters of intent, the occupancy level for the quarter reached 96.3%. Lastly, occupancy by region increased to 97.9% in the Northern region, slightly decreasing to 87.8% in the Bajío region, where it is expected to recover as a result of the letters of intent that have already been signed for properties located in that region; and finally for the Central region, occupancy increased to 97.5%.

Average annual leasing rent for the second quarter of 2019 was US\$5.18 per square foot, a US\$0.11 increase compared to the first quarter of 2018. Per region, average rents were stable, with US\$5.11 per square foot in the Northern region, US\$5.27 per square foot in the Bajío region and US\$5.36 per square foot in the Central region.

With regard to Terrafina's main achievements for the second quarter of 2019, we announced a 248,000 square foot expansion that is expected to be completed in the next seven months. This expansion is on behalf of a key tenant in the electronics sector that has increased its leased space over the past six years through expansions with Terrafina to approximately one million square feet. These expansions underscore the importance of the development activity of existing clients in driving Terrafina's growth. The total estimated investment in this property (excluding taxes) is US\$11.2 million and is expected to generate a development yield over stabilized net operating income (NOI) of approximately 10%.

Additionally, as part of Terrafina's financing strategy, we completed the tender offer of the 5.250% senior notes due in 2022 with 79.1% of the outstanding notes tendered. This transaction was financed with a new US\$500 million bond issuance at a 4.962% coupon due in 2029. The bond offered was more than 4.5 times oversubscribed, reflecting strong investor appetite for Terrafina's credit.

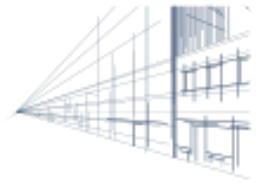
With respect to Terrafina's main financial indicators for the second quarter of 2019, rental revenues reached US\$47.3 million, Net Operating Income reached US\$47.2 million with an NOI Margin of 94.1%, and the company generated US\$25.1 million in Adjusted Funds from Operations. Lastly, Annualized Distributions per CBFÍ were Ps. 2.43, or US\$0.1271, which represented an 8.0% dividend yield, considering the average CBFÍ price for the second quarter of 2019.

Thank you for your interest in Terrafina.

Sincerely,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Alberto Chretin", with a long horizontal flourish extending to the right.

Alberto Chretin  
Chief Executive Officer and Chairman of the Board



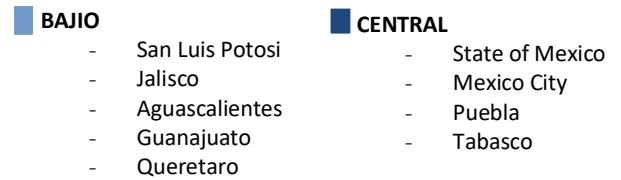
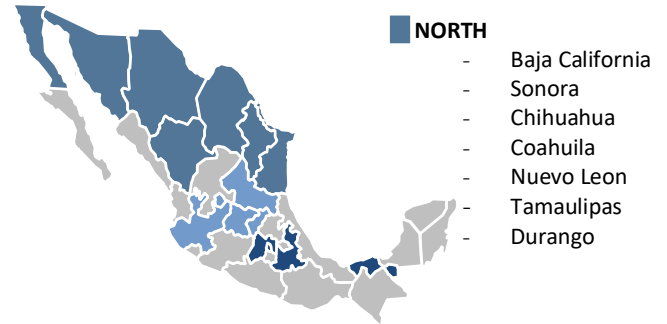
## Operating Highlights

### Highlights by Region

(as of June 30, 2019)

	North	Bajío	Central	Total
# Buildings	202	56	30	288
# Tenants	197	55	41	293
GLA (msf)	25.9	9.5	6.2	41.7
Land Reserves (msf)	2.7	0.2	2.7	5.7
Occupancy Rate	97.9%	87.8%	97.5%	95.5%
Average Leasing Rent / Square Foot (dollars)	5.11	5.27	5.36	5.18
Annualized Rental Base %	62.8%	21.4%	15.8%	100.0%

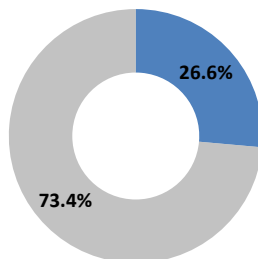
Source: PGIM Real Estate - Asset Management



Terrafina's 2Q19 Operations

### Composition by Asset Type as of 2Q19

(as a % of total GLA)

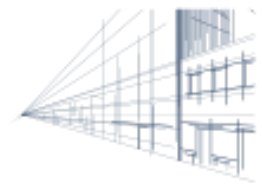


■ Distribution ■ Manufacturing

### Leasing Activity

	2Q19	2Q18	Var.
Operating Portfolio (msf):			
Renewals	0.6	0.6	0.0
Early Renewals	1.9	0.6	1.0
New Leases	1.1	0.3	0.7
<b>Total Square Feet of Leases Signed</b>	<b>3.2</b>	<b>1.4</b>	<b>1.8</b>

Source: PGIM Real Estate - Asset Management



## Operating Highlights *(continued)*

### Occupancy and Rents by Region

<i>(As of June 30, 2019)</i>	Occupancy Rate	Avg. Leasing Rent/ Square Foot (dollars)
<b>North</b>	<b>97.9%</b>	<b>5.11</b>
Baja California	87.1%	4.57
Tijuana	87.1%	4.57
Sonora	88.5%	4.57
Hermosillo	88.5%	4.57
Chihuahua	99.0%	5.09
Chihuahua	98.9%	5.47
Ciudad Juarez	99.0%	4.78
Delicias	100.0%	6.08
Gomez Farias	100.0%	3.34
Casas Grandes	100.0%	4.28
Coahuila	97.1%	5.28
Ciudad Acuña	100.0%	6.23
Monclova	100.0%	5.54
Ramos Arizpe	96.9%	5.17
Saltillo	93.8%	5.47
Derramadero	100.0%	6.91
San Pedro de las Colinas	89.3%	2.10
Torreon	100.0%	4.30
Nuevo Leon	97.2%	5.07
Apodaca	100.0%	5.82
Monterrey	96.2%	4.80
Tamaulipas	100.0%	4.90
Reynosa	100.0%	4.90
Durango	100.0%	4.87
Durango	100.0%	5.03
Gomez Palacio	100.0%	3.18
<b>Bajo</b>	<b>87.8%</b>	<b>5.27</b>
San Luis Potosi	82.9%	4.95
San Luis Potosi	82.9%	4.95
Jalisco	89.1%	6.95
Guadalajara	89.1%	6.95
Aguascalientes	100.0%	4.57
Aguascalientes	100.0%	4.57
Guanajuato	91.5%	4.93
Celaya	100.0%	5.39
Irapuato	93.9%	5.39
Silao	89.5%	4.67
Queretaro	85.8%	5.01
Queretaro	85.8%	5.01
<b>Central</b>	<b>97.5%</b>	<b>5.36</b>
State of Mexico	97.2%	5.54
Cuautitlan Izcalli	100.0%	5.61
Toluca	97.0%	5.37
Ciudad de Mexico	100.0%	9.38
Azacapotzalco	100.0%	9.38
Puebla	100.0%	3.31
Puebla	100.0%	3.31
Tabasco	100.0%	4.33
Villahermosa	100.0%	4.33
<b>Total</b>	<b>95.5%</b>	<b>5.18</b>

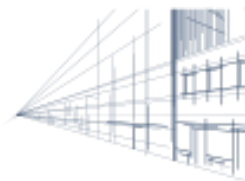
Source: PGIM Real Estate - Asset Management

### Maturities and Renewals by Region

<i>(As of June 30, 2019)</i>	Consolidated			
	Maturities (number of contracts)	% of Total Maturities	Renewals (number of contracts)	% of Total Renewals
<b>North</b>	<b>9</b>	<b>60.0%</b>	<b>5</b>	<b>55.6%</b>
Baja California	2	13.3%	1	50.0%
Tijuana	2	13.3%	1	50.0%
Sonora	1	6.7%	1	100.0%
Hermosillo	1	6.7%	1	100.0%
Chihuahua	3	20.0%	2	66.7%
Chihuahua	1	6.7%	0	0.0%
Ciudad Juarez	2	13.3%	2	100.0%
Delicias	0	0.0%	0	0.0%
Gomez Farias	0	0.0%	0	0.0%
Casas Grandes	0	0.0%	0	0.0%
Coahuila	2	13.3%	1	50.0%
Ciudad Acuña	0	0.0%	0	0.0%
Monclova	0	0.0%	0	0.0%
Ramos Arizpe	1	6.7%	1	100.0%
Saltillo	1	6.7%	0	0.0%
Derramadero	0	0.0%	0	0.0%
San Pedro de las Colinas	0	0.0%	0	0.0%
Torreon	0	0.0%	0	0.0%
Nuevo Leon	1	6.7%	0	0.0%
Apodaca	0	0.0%	0	0.0%
Monterrey	1	6.7%	0	0.0%
Tamaulipas	0	0.0%	0	0.0%
Reynosa	0	0.0%	0	0.0%
Durango	0	0.0%	0	0.0%
Durango	0	0.0%	0	0.0%
Gomez Palacio	0	0.0%	0	0.0%
<b>Bajo</b>	<b>5</b>	<b>33.3%</b>	<b>3</b>	<b>60.0%</b>
San Luis Potosi	2	13.3%	1	50.0%
San Luis Potosi	2	13.3%	1	50.0%
Jalisco	1	6.7%	0	0.0%
Guadalajara	1	6.7%	0	0.0%
Aguascalientes	0	0.0%	0	0.0%
Aguascalientes	0	0.0%	0	0.0%
Guanajuato	1	6.7%	1	100.0%
Celaya	0	0.0%	0	0.0%
Irapuato	0	0.0%	0	0.0%
Silao	1	6.7%	1	100.0%
Queretaro	1	6.7%	1	100.0%
Queretaro	1	6.7%	1	100.0%
<b>Central</b>	<b>1</b>	<b>6.7%</b>	<b>1</b>	<b>100.0%</b>
State of Mexico	1	6.7%	1	100.0%
Cuautitlan Izcalli	1	6.7%	1	100.0%
Toluca	0	0.0%	0	0.0%
Ciudad de México	0	0.0%	0	0.0%
Azacapotzalco	0	0.0%	0	0.0%
Puebla	0	0.0%	0	0.0%
Puebla	0	0.0%	0	0.0%
Tabasco	0	0.0%	0	0.0%
Villahermosa	0	0.0%	0	0.0%
<b>Total</b>	<b>15</b>	<b>100.0%</b>	<b>9</b>	<b>60.0%</b>

Source: PGIM Real Estate - Asset Management

\*Over the number of matured leases in the quarter



## 2Q19 Operational Performance

### Composition by Geographical Diversification

The geographic diversification of Terrafina's properties at 2Q19 (based on GLA per square foot) was as follows: the Northern region of Mexico represented 62.2% of GLA, while the Bajío and Central regions represented 22.8% and 15.0% of GLA, respectively.

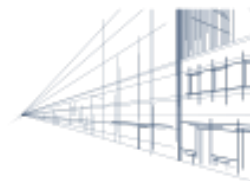
#### Geographic Distribution by Region and State

	2Q19	as a % of Total GLA 2Q19	2Q18	as a % of Total GLA 2Q18
<b>North</b>	<b>25.91</b>	<b>62.2%</b>	<b>25.55</b>	<b>62.4%</b>
Baja California	0.91	2.2%	0.90	2.2%
Tijuana	0.91	2.2%	0.90	2.2%
Sonora	0.33	0.8%	0.33	0.8%
Hermosillo	0.33	0.8%	0.33	0.8%
Chihuahua	14.54	34.9%	14.29	34.9%
Chihuahua	5.83	14.0%	5.83	14.2%
Ciudad Juarez	8.00	19.2%	7.76	19.0%
Delicias	0.52	1.2%	0.52	1.3%
Gomez Farias	0.08	0.2%	0.08	0.2%
Camargo	0.02	0.1%	0.02	0.1%
Casas Grandes	0.09	0.2%	0.09	0.2%
Coahuila	6.84	16.4%	6.84	16.7%
Ciudad Acuña	0.24	0.6%	0.24	0.6%
Monclova	0.35	0.8%	0.35	0.8%
Ramos Arizpe	4.55	10.9%	4.54	11.1%
Saltillo	0.62	1.5%	0.62	1.5%
Derramadero	0.54	1.3%	0.54	1.3%
San Pedro de las Colinas	0.15	0.4%	0.15	0.4%
Torreón	0.39	0.9%	0.39	1.0%
Nuevo Leon	2.05	4.9%	1.94	4.7%
Apodaca	0.52	1.2%	0.50	1.2%
Monterrey	1.53	3.7%	1.44	3.5%
Tamaulipas	0.47	1.1%	0.47	1.1%
Reynosa	0.47	1.1%	0.47	1.1%
Durango	0.78	1.9%	0.78	1.9%
Durango	0.71	1.7%	0.71	1.7%
Gomez Palacio	0.07	0.2%	0.07	0.2%
<b>Bajío</b>	<b>9.52</b>	<b>22.8%</b>	<b>9.12</b>	<b>22.3%</b>
San Luis Potosi	3.32	8.0%	3.31	8.1%
San Luis Potosi	3.32	8.0%	3.31	8.1%
Jalisco	1.66	4.0%	1.66	4.0%
Guadalajara	1.66	4.0%	1.66	4.0%
Aguascalientes	1.00	2.4%	0.75	1.8%
Aguascalientes	1.00	2.4%	0.75	1.8%
Guanajuato	1.57	3.8%	1.42	3.5%
Celaya	0.12	0.3%	0.12	0.3%
Irapuato	0.44	1.1%	0.44	1.1%
Silao	1.01	2.4%	0.87	2.1%
Queretaro	1.98	4.8%	1.98	4.8%
Queretaro	1.98	4.8%	1.98	4.8%
<b>Central</b>	<b>6.25</b>	<b>15.0%</b>	<b>6.25</b>	<b>15.3%</b>
State of Mexico	5.39	12.9%	5.40	13.2%
Cuautitlan Izcalli	4.26	10.2%	4.26	10.4%
Toluca	0.90	2.2%	0.91	2.2%
Huehuetoca	0.23	0.6%	0.23	0.6%
Ciudad de Mexico	0.02	0.1%	0.02	0.1%
Azcapotzalco	0.02	0.1%	0.02	0.1%
Puebla	0.18	0.4%	0.18	0.5%
Puebla	0.18	0.4%	0.18	0.5%
Tabasco	0.65	1.6%	0.65	1.6%
Villahermosa	0.65	1.6%	0.65	1.6%
<b>Total</b>	<b>41.68</b>	<b>100.0%</b>	<b>40.92</b>	<b>100.0%</b>

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

Source: PGM Real Estate - Asset Management



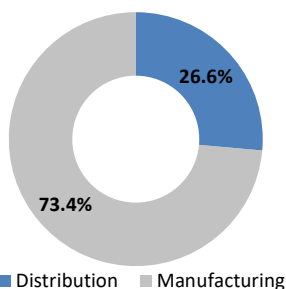


## Composition by Asset Type

At the end of 2Q19, 73.4% of Terrafina's portfolio consisted of properties dedicated to manufacturing activities while 26.6% were dedicated to distribution and logistics activities.

### Composition by Asset Type as of 2Q19

(as a % of total GLA)



### Composition by Asset Type

	2Q19	2Q18	Var.
Distribution	26.6%	26.5%	4 bps
Manufacturing	73.4%	73.5%	-4 bps

Source: PGIM Real Estate - Asset Management

## Composition by Sector

As of June 30, 2019, tenant diversification by industrial sector was as follows:

### Industrial Sector Diversification

	2Q19	2Q18	Var.
Automotive	34.6%	34.5%	12 bps
Industrial properties	19.6%	19.8%	-18 bps
Consumer goods	14.3%	14.5%	-21 bps
Logistics and Trade	10.1%	9.6%	52 bps
Aviation	9.7%	9.8%	-10 bps
Non-durable consumer goods	3.6%	3.9%	-33 bps
Electronics	8.1%	8.0%	17 bps
<b>Total</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	

Source: PGIM Real Estate - Asset Management

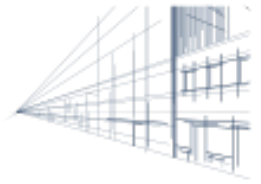
## Composition of Top Clients

Terrafina has a widely diversified tenant base that leases industrial properties throughout several of Mexico's main cities. For 2Q19, Terrafina's top client, top 10 clients and top 20 clients, represented 3.3%, 17.5% and 28.5% of total revenues, respectively.

### Top Clients

(As of June 30, 2019)	Leased Square Feet (millions)	% Total GLA	% Total Revenues
<b>Top Client</b>	1.24	3.1%	3.3%
<b>Top 10 Clients</b>	7.07	17.8%	17.5%
<b>Top 20 Clients</b>	11.45	28.8%	28.5%

Source: PGIM Real Estate - Asset Management



## Occupancy

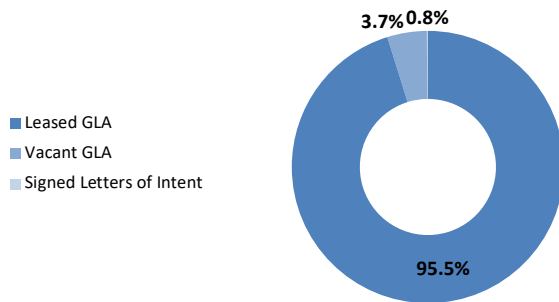
The 2Q19 occupancy rate was 95.5% and including signed LOIs, the occupancy rate reached 96.3%. It is important to note that occupancy rate indicators presented in this report reflect the quarterly closing rate.

For 2Q19, Terrafina's leasing activity reached 3.2 msf, 29.4% of which corresponded to new leasing contracts (including expansions), 18.8% for contract renewals and 51.9% for early renewals.

Leasing activity mainly took place in the de Aguascalientes, San Luis Potosi, Ramos Arizpe, Chihuahua, Monterrey, Silao, Ciudad Juarez, Huehuetoca, Apodaca, Toluca, Cuautitlan Izcalli, Tijuana and Hermosillo markets. In addition to this leasing activity, Terrafina signed LOIs for an additional 318,000 square feet.

### Occupancy as of 2Q19

(as % of Total GLA)



	2Q19	2Q18	Var.
Leased GLA	95.5%	95.5%	-4 bps
Vacant GLA	3.7%	3.6%	13 bps
Signed Letters of Intent	0.8%	0.9%	-9 bps
<b>Total</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	

Source: PGIM Real Estate - Asset Management

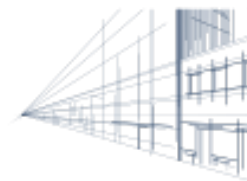
## Lease Maturities

Terrafina had 293 tenants under leasing contracts at the end of 2Q19. 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) remain at levels of between 7% to 23% 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 Sq. Ft (millions)	% of Total
2019	13.2	6.4%	2.66	6.7%
2020	46.4	22.5%	9.08	22.8%
2021	36.9	17.9%	7.19	18.0%
2022	22.5	10.9%	4.34	10.9%
2023	27.0	13.1%	5.30	13.3%
Thereafter	60.1	29.2%	11.24	28.2%

Source: PGIM Real Estate - Asset Management



## Capital Deployment

### Capital Expenditures (CAPEX)

Terrafina's CAPEX is classified as recurring expenses that took place based on upcoming leasing maturities and property improvements. The main goal of these expenses is the renewal of leasing contracts as well as the improvement of property conditions 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 are not financed with Terrafina's operating cash flow and therefore do not pass through the income statement.

Capital expenditure accounts are comprised as follows:

- 1) Tenant property improvement resources as well as recurring maintenance CAPEX.
- 2) Broker and administrator fees.
- 3) CAPEX for new developments, which—due to their nature—are generally capitalized.

In 2Q19, Terrafina's investments in tenant improvements and recurring CAPEX was US\$1.5 million. Total CAPEX for 2Q19 is broken down in the following table:

Capital Expenditures		
	2Q19	2Q19
	(millions of pesos)	(millions of dollars)
Tenant Improvements & Recurring Capex	29.1	1.5
Leasing Commissions	48.4	2.5
Development Capex <sup>1</sup>	68.9	3.6
<b>Total Capital Expenditures</b>	<b>146.4</b>	<b>7.6</b>

*Maintenance expenses for vacant properties are included in the Tenant Improvements & Recurring Capex figures. (1) Capex for expansions/new developments.*

*Source: PGIM Real Estate - Asset Management*

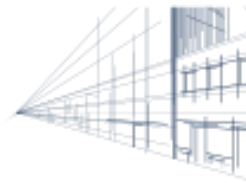
### Land Reserves

Terrafina's land reserve as of June 30, 2019 comprised 11 land reserve properties, equivalent to 5.7 msf of potential GLA for the development of future industrial properties.

As of June 30, 2019, Terrafina's land reserves were distributed as follows:

as of June 30, 2019					
	Square Feet (million)	Land at Cost (million pesos)	Land at Cost (million dollars)	Appraisal Value (million pesos)	Market Value (million dollars)
North	2.7	513.4	26.8	660.3	34.4
Bajío	0.2	13.7	0.7	18.4	1.0
Central	2.7	561.5	29.3	280.1	14.6
<b>Total Land Portfolio</b>	<b>5.7</b>	<b>1,088.6</b>	<b>56.8</b>	<b>958.8</b>	<b>50.0</b>

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



## 2Q19 Financial Performance

---

### Financial Results and Calculations

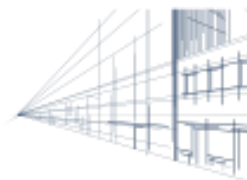
Terrafina's financial results are presented in Mexican pesos and U.S. dollars. Figures on the income statement for each period were converted to dollars using the average exchange rate for 2Q19 (Ps. 19.1333/dollar), while for the balance sheet, the exchange rate at the close of June 30, 2019 (Ps. 19.1685/dollar) was applied.

Terrafina has in place best accounting practices for 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. It is important to note that these metrics must not be considered individually to evaluate Terrafina's results. It is recommended to use them in combination with other International Financial Reporting Standards metrics to measure the Company's performance.

Terrafina presents in this earnings report additional metrics such as Net Operating Income (NOI), Earnings Before Interests, 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 of the integration of 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

The following table shows Terrafina's 2Q19 same-store highlights and consolidated information:

	Same-Store <sup>1</sup>	Consolidated <sup>2</sup>		
(as of June 30, 2019)	2Q19	2Q19		
Number of Properties	286.0	288.0		
Occupancy Rate	95.5%	95.5%		
Gross Leasable Area (GLA) (msf)	41.5	41.7		
Avg. Leasing Rent / Square Foot (dollars)	5.17	5.18		
	Same-Store	Consolidated	Same-Store	Consolidated
	2Q19	2Q19	2Q19	2Q19
	<i>(millions of pesos)</i>		<i>(millions of dollars)</i>	
Rental Revenues	895.5	905.7	46.8	47.3
Net Operating Income	893.1	903.4	46.7	47.2
NOI Margin	94.0%	94.1%	94.0%	94.1%
EBITDA	797.9	807.5	41.7	42.2
EBITDA Margin	84.1%	84.2%	84.1%	84.2%
FFO	555.2	564.9	29.0	29.5
FFO Margin	58.5%	59.4%	58.5%	59.4%
Adjusted Funds from Operations	471.3	480.9	24.7	25.1
AFFO Margin	49.3%	50.2%	49.3%	50.2%

(1) Same properties information evaluates the performance of the industrial properties without including acquisitions closed over the last twelve-months. (2) Includes acquisitions closed over the last twelve-months  
Source: PGIM Real Estate - Asset Management and Fund Accounting

## Rental Revenues

In 2Q19, Terrafina reported rental revenues of US\$47.3 million, a 0.5% or US\$0.2 million decrease compared to 2Q18.

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

## Other Operating Income

In 2Q19, other operating income totaled US\$2.8 million, a 6.7% or US\$0.2 million increase compared to 2Q18.

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

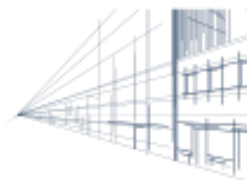
Net revenues reached US\$51.3 million in 2Q19, an increase of US\$0.7 million, or 1.4% compared to 2Q18.

## Revenues

	2Q19	2Q18	Var. %	2Q19	2Q18	Var. %
	<i>(millions of pesos)</i>			<i>(millions of dollars)</i>		
<b>Rental Revenue</b>	<b>905.7</b>	<b>921.8</b>	<b>-1.7%</b>	<b>47.3</b>	<b>47.6</b>	<b>-0.5%</b>
Accrued Income <sup>1</sup>	22.4	8.4	165.4%	1.2	0.4	174.2%
<b>Other Operating Revenues</b>	<b>53.9</b>	<b>50.9</b>	<b>5.9%</b>	<b>2.8</b>	<b>2.6</b>	<b>6.7%</b>
Reimbursable Expenses as Revenues <sup>2</sup>	44.0	40.7	8.1%	2.3	2.1	8.5%
Reimbursable Tenant Improvements	8.1	5.5	45.7%	0.4	0.3	47.5%
Other non-cash income	1.8	4.7	-61.1%	0.1	0.2	-59.6%
<b>Net Revenue</b>	<b>982.0</b>	<b>981.1</b>	<b>0.1%</b>	<b>51.3</b>	<b>50.6</b>	<b>1.4%</b>

(1) Straight line rent adjustment; non-cash item. (2) Triple net leases expenses reimbursed to Terrafina from its tenants.

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 *Appendix 1* in the last section of this document.**

## Real Estate Expenses

In 2Q19, real estate expenses totaled US\$7.6 million, an increase of 8.0% or US\$0.6 million compared to 2Q18.

It is 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 *Appendix 2* in the last section of this document.**

## Net Operating Income (NOI)

In 2Q19, NOI totaled US\$47.2 million, a 1.4% or US\$0.6 million decrease compared with 2Q18. NOI margin was 94.1%, a decline of 76 basis points when compared to 94.9% in 2Q18.

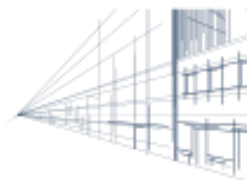
The following table displays the NOI calculation for 2Q19:

<b>Net Operating Income</b>						
	<b>2Q19</b>	<b>2Q18</b>	<b>Var. %</b>	<b>2Q19</b>	<b>2Q18</b>	<b>Var. %</b>
	<i>(millions of pesos unless otherwise stated)</i>			<i>(millions of dollars unless otherwise stated)</i>		
Rental Revenues <sup>1</sup>	905.7	921.8	-1.7%	47.3	47.6	-0.5%
Other Operating income <sup>2</sup>	54.3	55.8	-2.8%	2.8	2.9	-1.8%
<b>Net Revenues for NOI Calculation</b>	<b>960.0</b>	<b>977.6</b>	<b>-1.8%</b>	<b>50.2</b>	<b>50.5</b>	<b>-0.6%</b>
Repair and Maintenance	-11.2	-6.0	85.0%	-0.6	-0.3	89.7%
Property Taxes	0.0	0.6	-100.0%	0.0	0.0	-100.0%
Property Management Fees	-18.8	-20.4	-8.1%	-1.0	-1.1	-6.7%
Electricity	-13.0	-13.1	-0.7%	-0.7	-0.7	3.3%
Property Insurance	-2.4	-2.9	-18.4%	-0.1	-0.2	-17.5%
Security	-4.7	-5.0	-6.9%	-0.2	-0.3	-5.7%
Other Operational Expenses	-6.7	-3.9	70.9%	-0.3	-0.2	76.7%
<b>Real Estate Operating Expenses for NOI Calculation</b>	<b>-56.6</b>	<b>-50.7</b>	<b>11.7%</b>	<b>-3.0</b>	<b>-2.6</b>	<b>14.2%</b>
<b>Net Operating Income<sup>3</sup></b>	<b>903.4</b>	<b>926.9</b>	<b>-2.5%</b>	<b>47.2</b>	<b>47.9</b>	<b>-1.4%</b>
<b>NOI Margin</b>	<b>94.1%</b>	<b>94.9%</b>	<b>-76 bps</b>	<b>94.1%</b>	<b>94.9%</b>	<b>-76 bps</b>

*(1) Excludes accrued income from straight line rent adjustments as it is a non-cash item. (2) Excludes tenant improvements reimbursements which are included in 'AFFO'*

*(3) The income calculation generated by the operation of the property, independent of external factors such as financing and income taxes. NOI is the result of Net Revenues (includes rental income and triple net leases expenses reimbursements) minus Real Estate Operating Expenses (costs incurred during the operation and maintenance of the industrial portfolio).*

Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting



## Fees and Administrative Expenses (G&A)

G&A for 2Q19 totaled US\$5.1 million, a 7.9% or US\$0.4 million increase compared to 2Q18.

The following table breaks down total G&A for 2Q19:

G&A						
	2Q19	2Q18	Var. %	2Q19	2Q18	Var. %
	<i>(millions of pesos unless otherwise stated)</i>			<i>(millions of dollars unless otherwise stated)</i>		
External Advisor Fees <sup>1</sup>	-56.8	-59.2	-4.1%	-2.9	-2.9	0.9%
Professional and Consulting Services	-10.4	-6.1	69.6%	-0.6	-0.4	52.8%
Payroll, Admin. Fees and Other Expenses	-31.6	-45.6	-30.7%	-1.7	-2.3	-28.5%
<b>Total G&amp;A</b>	<b>-98.8</b>	<b>-110.9</b>	<b>-10.9%</b>	<b>-5.1</b>	<b>-5.6</b>	<b>-7.9%</b>

(1) PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V., is a Mexican affiliate of PGIM, and Advisor as per the Advisory Contract.  
Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting

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

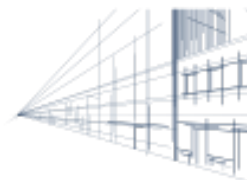
In 2Q19, EBITDA totaled US\$42.2 million, a decrease of US\$1.4 million, or 3.1%, compared to 2Q18. EBITDA margin for 2Q19 was 84.2%, a 222 basis point decrease compared to 2Q18.

The following shows the EBITDA calculation for 2Q19:

EBITDA						
	2Q19	2Q18	Var. %	2Q19	2Q18	Var. %
	<i>(millions of pesos unless otherwise stated)</i>			<i>(millions of dollars unless otherwise stated)</i>		
Rental Revenues <sup>1</sup>	905.7	921.8	-1.7%	47.3	47.6	-0.5%
Other Operating income <sup>2</sup>	54.3	55.8	-2.8%	2.8	2.9	-1.8%
<b>Real Estate Expenses for EBITDA Calculation</b>	<b>-60.9</b>	<b>-51.3</b>	<b>18.7%</b>	<b>-3.2</b>	<b>-2.6</b>	<b>21.2%</b>
Real Estate Operating Expenses for NOI Calculation	-56.6	-50.7	11.7%	-3.0	-2.6	14.2%
Advertising	-0.2	-0.5	-	0.0	0.0	-
Admin. Property Insurance Expenses	-0.7	-0.7	0.9%	0.0	0.0	0.0%
Other Admin. Real Estate Expenses	-3.4	0.6	-665.2%	-0.2	0.0	-768.1%
<b>Fees and Admin. Expenses</b>	<b>-91.5</b>	<b>-84.4</b>	<b>8.5%</b>	<b>-4.8</b>	<b>-4.3</b>	<b>12.2%</b>
External Advisor Fees	-56.8	-59.2	-4.1%	-2.9	-2.9	0.9%
Legal, Admin. and Other Professional Fees	-17.7	-15.0	18.4%	-0.9	-0.8	14.6%
Trustee Fees	-2.0	-0.3	500.0%	-0.1	0.0	565.4%
Payroll	-11.3	-6.8	65.5%	-0.6	-0.4	68.3%
Other Expenses	-3.8	-3.0	24.9%	-0.2	-0.2	28.8%
<b>EBITDA<sup>3</sup></b>	<b>807.5</b>	<b>842.0</b>	<b>-31.8%</b>	<b>42.2</b>	<b>43.6</b>	<b>-3.1%</b>
<b>EBITDA Margin</b>	<b>84.2%</b>	<b>86.4%</b>	<b>-222 bps</b>	<b>84.2%</b>	<b>86.4%</b>	<b>-222 bps</b>

(1) Excludes accrued income from straight line rent adjustments as it is a non-cash item. (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 *Appendix 3* located in the last section of this document.**



## Financing Expenses

In 2Q19, financing expenses totaled US\$13.1 million, an increase of 3.0% or US\$0.4 million compared to 2Q18.

### Financial Expenses

	2Q19	2Q18	Var. %	2Q19	2Q18	Var. %
	<i>(millions of pesos)</i>			<i>(millions of dollars)</i>		
Interest Paid	-244.3	-240.2	1.7%	-12.8	-12.4	3.0%
Borrowing Expenses	-7.1	-8.6	-17.2%	-0.4	-0.4	-4.6%
Recurring	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-
Non Recurring	-7.1	-8.6	-17.2%	-0.4	-0.4	-13.3%
Interest Income	1.6	2.4	-33.5%	0.1	0.1	-31.7%
<b>Total</b>	<b>-249.7</b>	<b>-246.4</b>	<b>1.4%</b>	<b>-13.1</b>	<b>-12.7</b>	<b>3.0%</b>

Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting

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

In 2Q19, FFO decreased by US\$1.8 million, or 5.7% compared to 2Q18, reaching US\$29.5 million. FFO Margin was 59.4%, a 261 basis point decrease compared to 2Q18. Additionally, Terrafina reported an AFFO of US\$25.1 million, down US\$3.7 million, or 12.7% compared to 2Q18. AFFO margin was 50.2%, a decrease of 655 basis points versus 2Q18.

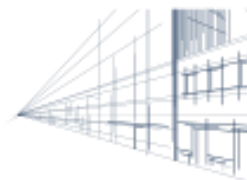
### Funds from Operations (FFO)

	2Q19	2Q18	Var. %	2Q19	2Q18	Var. %
	<i>(millions of pesos unless otherwise stated)</i>			<i>(millions of dollars unless otherwise stated)</i>		
EBITDA	807.5	842.0	-4.1%	42.2	43.6	-3.1%
Finance Cost <sup>1</sup>	-242.7	-237.8	2.0%	-12.7	-12.3	3.6%
<b>Funds from Operations (FFO)</b>	<b>564.9</b>	<b>604.2</b>	<b>-6.5%</b>	<b>29.5</b>	<b>31.3</b>	<b>-5.7%</b>
<i>FFO Margin</i>	<i>59.4%</i>	<i>62.0%</i>	<i>-261 bps</i>	<i>59.4%</i>	<i>62.0%</i>	<i>-261 bps</i>
Tenant Improvements	-29.1	-25.3	15.3%	-1.5	-1.3	17.4%
Leasing Commissions	-48.4	-20.0	142.7%	-2.5	-1.0	144.7%
Other Non Recurring <sup>2</sup>	-6.4	-3.7	75.2%	-0.3	-0.2	77.2%
<b>Adjusted Funds from Operations (AFFO)</b>	<b>480.9</b>	<b>555.3</b>	<b>-13.4%</b>	<b>25.1</b>	<b>28.8</b>	<b>-12.7%</b>
<i>AFFO Margin</i>	<i>50.2%</i>	<i>56.7%</i>	<i>-655 bps</i>	<i>50.2%</i>	<i>56.7%</i>	<i>-655 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





## Comprehensive Income

Comprehensive Income for 2Q19 reached a loss of US\$6.9 million, compared to a loss of US\$149.4 million in 2Q18.

The following table presents the calculation of Comprehensive Income for 2Q19:

### Comprehensive Income

	2Q19	2Q18	Var. %	2Q19	2Q18	Var. %
	<i>(millions of pesos unless otherwise stated)</i>			<i>(millions of dollars unless otherwise stated)</i>		
Net Revenues	982.0	988.9	-0.7%	51.3	51.0	0.7%
Real Estate Expenses	-146.4	-137.4	6.5%	-7.6	-7.1	7.8%
Fees and Other Expenses	-98.8	-110.9	-10.9%	-5.1	-5.7	-10.0%
Gain (Loss) from Sales of Real Estate Properties	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-
Net Income (Loss) from Fair Value Adjustment on Investment Properties	88.2	4.1	-	4.6	0.2	-
Net Income (Loss) from Fair Value Adjustment on Derivative Financial Instruments	-29.7	9.4	-	-1.5	0.5	-
Net Income (Loss) from Fair Value Adjustment on Borrowings	-34.6	246.3	-	-1.8	12.7	-
Realized gain (loss) on derivative financial instruments	5.2	-0.2	-	0.3	0.0	-
Foreign Exchange Gain (loss)	-3.3	-69.0	-95.2%	-0.2	-3.6	-95.1%
<b>Operating Profit</b>	<b>762.6</b>	<b>931.1</b>	<b>-18.1%</b>	<b>39.9</b>	<b>48.0</b>	<b>-16.9%</b>
Financial Income	1.6	2.4	-33.5%	0.1	0.1	-32.5%
Financial Expenses	-251.4	-248.8	1.0%	-13.2	-12.8	2.7%
Net Financial Cost	-249.7	-246.4	1.4%	-13.1	-12.7	3.0%
Share of Profit from Equity Accounted Investments	10.0	7.4	36.0%	0.5	0.4	37.9%
<b>Net Profit (Loss)</b>	<b>522.9</b>	<b>692.1</b>	<b>-24.4%</b>	<b>27.3</b>	<b>35.7</b>	<b>-23.4%</b>
Items Reclassified after Net Profit (Loss) - Currency Translation Adjustments	-299.5	2,205.5	-113.6%	-15.7	113.7	-113.8%
Changes in the fair value adjustment on borrowings at fair value through other comprehensive income	-90.8	-	-	-4.7	-	-
<b>Comprehensive Income</b>	<b>132.7</b>	<b>2,897.6</b>	<b>-95.4%</b>	<b>6.9</b>	<b>149.4</b>	<b>-95.4%</b>

Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting

## Distributions per CBFIs

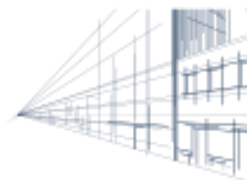
In 2Q19, Terrafina distributed US\$25.1 million, or US\$0.0318 per CBFi.

### Distributions

<i>(millions of pesos unless otherwise stated)</i>	2Q18	3Q18	4Q18	1Q19	2Q19	Var. % (2Q19 vs 2Q18)
Total Outstanding CBFIs <sup>1</sup> (millions of CBFIs)	791.0	791.0	790.6	790.6	790.6	-0.1%
CBFI Price <sup>2</sup>	28.46	28.28	25.39	27.23	30.46	7.0%
Distributions	555.3	553.1	522.6	465.3	480.9	-13.4%
<b>Distributions Per CBFi</b>	<b>0.7020</b>	<b>0.6993</b>	<b>0.6611</b>	<b>0.5885</b>	<b>0.6083</b>	<b>-13.4%</b>
FX Rate USD/MXN (average closing period)	19.39	18.99	19.79	19.22	19.13	-1.3%
Distributions (millions of dollars)	28.8	29.1	26.4	24.2	25.1	-12.7%
<b>Distributions Per CBFi (dollars)</b>	<b>0.0364</b>	<b>0.0368</b>	<b>0.0334</b>	<b>0.0306</b>	<b>0.0318</b>	<b>-12.7%</b>
Annualized Distribution Yield <sup>3</sup>	9.9%	9.9%	10.4%	8.6%	8.0%	-188 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 of the quarter.

Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting



## Debt

As of June 30, 2019, Terrafina's total debt reached US\$1,013.5 million. The average cost of Terrafina's long-term debt was 5.11%. All of Terrafina's debt is denominated in U.S. dollars.

### Outstanding Debt

<i>(As of June 30, 2019)</i>	Currency	Millions of pesos	Millions of dollars	Interest Rate	Terms	Maturity	Extension Option	Derivatives
<b>Long Term Debt</b>								
Citibank <sup>1</sup>	Dollars	1,005.3	52.4	Libor + 2.45%	Interest Only	Jan 2023	-	US\$150M cap <sup>4</sup>
Metlife	Dollars	2,875.3	150.0	4.75%	Interest Only	Jan 2027	-	-
Banamex <sup>2</sup>	Dollars	6,738.2	351.5	Libor + 2.45%	Interest Only	Oct 2022	-	US\$105M swap <sup>5</sup>
Senior Notes <sup>3</sup>	Dollars	8,519.7	444.5	5.25%	Interest Only	Nov 2022	-	-
New York Life	Dollars	289.7	15.1	5.19%	Interest + Principal	Feb 2020	-	-
<b>Total Debt</b>		<b>19,428.1</b>	<b>1,013.5</b>					
<b>Net Cash</b>		<b>1,126.8</b>	<b>58.8</b>					
<b>Net Debt</b>		<b>18,301.3</b>	<b>954.8</b>					

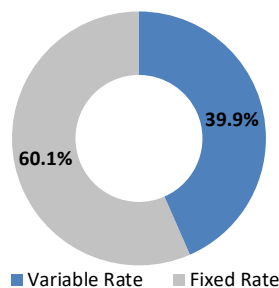
*(1) Unsecured syndicated revolving credit facility. (2) Unsecured syndicated term loan facility; interest only for the first three years. (3) Value at Cost: US\$425 million / Ps.8,236 million.*

*(4) Interest rate Cap: 2.75%. (5) Interest rate Swap fixed rate: 1.768%*

*Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting and Capital Markets*

### Interest Rate Breakdown

*(as of June 30, 2019)*



The following tables show leverage and debt service coverage as of June 30, 2019 as well as Terrafina's projections for the following six quarters:

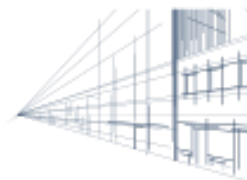
### Loan-to-Value (LTV)

<i>(as of June 30, 2019)</i>	<i>(millions of pesos)</i>	<i>(millions of dollars)</i>
Total Assets	47,239.6	2,464.4
Total Debt	19,428.1	1,013.5

**Loan-to-Value (LTV)<sup>1</sup> 41.1%**

*(1) Total Debt divided by Total Assets as defined by the National Securities and Banking Commission (CNBV)*

*Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting and Capital Markets*



### Debt Service Coverage Ratio (DSCR)

	period	(millions of pesos)	(millions of dollars)
Cash & Cash Equivalents	June 30, 2019	1,126.8	58.8
Recoverable Taxes	Σ next 6 quarters	172.0	9.0
EBIT <sup>1</sup> after distributions	Σ next 6 quarters	1,928.4	100.6
Available Credit Line	June 30, 2019	4,763.4	248.5

	period	(millions of pesos)	(millions of dollars)
Interest Payments	Σ next 6 quarters	1,332.5	69.5
Principal Payments	Σ next 6 quarters	288.5	15.0
Recurring CAPEX	Σ next 6 quarters	245.4	12.8
Development Expenses	Σ next 6 quarters	383.4	20.0

**Debt Service Coverage Ratio (DSCR)<sup>2</sup> 3.6x**

(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

Moreover, as of June 30, 2019, Terrafina was in full compliance with its debt covenants related to the US\$425 million bond issuance (November 2015), as follows:

### Unsecured Bond Covenants

(as of June 30, 2019)	Terrafina	Bond Covenants
Loan-to-Value (LTV) <sup>1</sup>	41.1%	≤ 60%
Debt Service Coverage Ratio (DSCR) <sup>2</sup>	3.5x	≥ 1.5x
Secured Debt to Gross Assets Limitation	6.7%	≤ 40%
Unencumbered Assets to Unsecured Debt Limitation	239.7%	≥ 150%

(1) Total Debt divided by Total Assets.

(2) (Net Income/Loss + Interest on Debt + Unrealized Gain /Loss of fair value changes) / (all interest and principal payments on Debt)

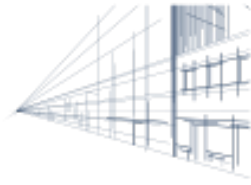
Source: PGIM Real Estate - Transactions

### CBFI Buyback Activity

In 2Q19, Terrafina maintained its CBFI buyback balance unchanged compared to the first quarter of 2019.

### CBFIs Buyback Activity

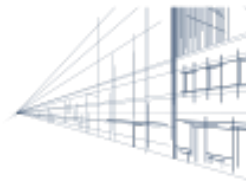
	2Q19
Total outstanding CBFIs at the beginning of the quarter	790,602,803
Buyback activity during the quarter	-
Total outstanding CBFIs at the end of the quarter	790,602,803



### Analyst Coverage

The following is a list of banks and institutions that regularly publish research reports on Terrafina:

- Barclays
- BBVA Bancomer
- Bradesco
- BofA ML
- BTG Pactual
- BX+
- Citi Banamex
- Credit Suisse
- GBM
- HSBC
- Interacciones
- Invex
- Itaú BBA
- JPMorgan
- Monex
- Morgan Stanley
- NAU Securities
- Scotiabank
- Santander



### About Terrafina

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

Terrafina owns 299 real estate properties, including 288 developed industrial facilities with a collective GLA of approximately 41.7 million square feet and 11 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 to its management and corporate governance structure. For more information, please visit [www.terrafinamx](http://www.terrafinamx)

### About PGIM Real Estate

PGIM, the global investment management business of Prudential Financial, Inc. (NYSE: PRU), is one of the largest real estate investment managers in the world, with more than \$US171.2 billion<sup>1</sup> in gross real estate assets under management and administration, as of 31 March 2019. Through its PGIM Real Estate and PGIM Real Estate Finance businesses, PGIM leverages a 140-year history of real estate lending on behalf of institutional and middle-market borrowers<sup>2</sup>, a 49-year legacy of investing in commercial real estate on behalf of institutional investors, and the deep local knowledge and expertise of professionals in 31 cities around the world.

PGIM Real Estate, the real estate investment management business of PGIM, has been redefining the real estate investing landscape since 1970. Combining insights into macroeconomic trends and global real estate markets with excellence of execution and risk management, PGIM Real Estate's tenured team offers to its global clients a broad range of real estate equity, debt, and securities investment strategies that span the risk-return spectrum and geographies. For more information, visit [pgimrealestate.com](http://pgimrealestate.com).

<sup>1</sup>AUA equals \$US33.7 billion.

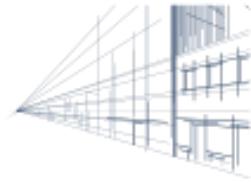
<sup>2</sup>Includes legacy lending through PGIM's parent company, Prudential Financial, Inc.

### About Prudential Financial, Inc.

Prudential Financial, Inc. (NYSE:PRU), a financial services leader with more than US\$1.5 trillion of assets under management as of March 31, 2019, has operations in the United States, Asia, Europe, and Latin America. Prudential's diverse and talented employees are committed to helping individual and institutional customers grow and protect their wealth through a variety of products and services, including life insurance, annuities, retirement-related services, mutual funds and investment management. In the U.S., Prudential's iconic Rock symbol has stood for strength, stability, expertise and innovation for more than a century. For more information, please visit [www.news.prudential.com](http://www.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 is not an indicator to anticipate future performance.



## Conference Call

---

Terrafina  
(BMV: TERRA13)

Cordially invites you to participate in its  
Second Quarter 2019 Results

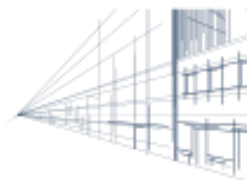
Friday, July 26, 2019  
11:00 a.m. Eastern Time  
10:00 a.m. Central Time

\*\*\*

**To access the call, please dial:**  
from within the U.S. +1-877-407-3982  
from outside the U.S. +1-201-493-6780  
from Mexico (toll free) 01-800-522-0034  
Conference ID Number: 13692012

Audio Webcast Link: <http://public.viavid.com/index.php?id=135048>

**Conference Replay**  
U.S. +1-844-512-2921  
International (outside the US) +1-412-317-6671  
Passcode: 13692012



## Appendix

### Appendix 1 – Revenues

Terrafina's revenues are mainly classified as rental revenues and other operating reimbursable revenues.

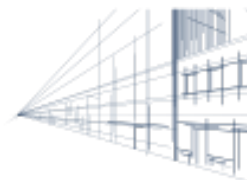
Additionally, there are accounting revenues that must be registered according to IFRS; however, these are considered non-cash items and therefore are excluded in some calculations.

Reimbursable tenant improvements are included in the tenant improvement expenses for the AFFO calculation.

<b>Revenues</b>		<b>2Q19</b>	<b>2Q18</b>	<b>2Q19</b>	<b>2Q18</b>
		<i>(million of pesos)</i>		<i>(million of dollars)</i>	
<i>NOI calculation</i>	<b>Rental Revenue</b>	<b>905.7</b>	<b>921.8</b>	<b>47.3</b>	<b>47.6</b>
<i>Non Cash</i>	Accrued Income <sup>1</sup>	22.4	8.4	1.2	0.4
	<b>Other Operating Revenues</b>	<b>53.9</b>	<b>50.9</b>	<b>2.8</b>	<b>2.6</b>
<i>NOI calculation</i>	Reimbursable Expenses as Revenues <sup>2</sup>	44.0	40.7	2.3	2.1
<i>AFFO calculation</i>	Reimbursable Tenant Improvements	8.1	5.5	0.4	0.3
<i>Non Cash</i>	Other non-cash income	1.8	4.7	0.1	0.2
	<b>Net Revenue</b>	<b>982.0</b>	<b>981.1</b>	<b>51.3</b>	<b>50.6</b>
<i>NOI calculation</i>	Share of Profit from Equity Accounted Investments <sup>2</sup>	10.2	15.1	0.5	0.8

*(1) Straight line rent adjustment. (2) Triple net leases expenses reimbursed to Terrafina from its tenants. (2) Profit from joint-venture developments.*

*Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting*



## Appendix 2 – Real Estate Expenses

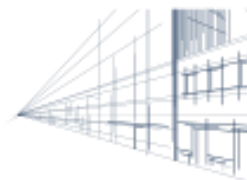
Real estate expenses are comprised of recurring figures related to the operation (used for the Net Operating Profit calculation) as well as non-recurring figures used for metric calculations such as Earnings Before Interests, Taxes, Depreciation and Amortization (EBITDA), Funds from Operations (FFO),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

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

		<b>Real Estate Expenses</b>				
		<b>2Q19</b>	<b>2Q18</b>	<b>2Q19</b>	<b>2Q18</b>	
		<i>(million of pesos)</i>		<i>(million of dollars)</i>		
		Repair and Maintenance	-48.3	-36.8	-2.5	-1.9
<i>NOI calculation</i>		Recurring	-11.2	-6.0	-0.6	-0.3
<i>AFFO calculation</i>		Non Recurring	-37.2	-30.8	-1.9	-1.6
		Property Taxes	-13.8	-4.8	-0.7	-0.3
<i>NOI calculation</i>		Operating	0.0	0.6	0.0	0.0
<i>Non Cash</i>		Non Operating	-13.8	-5.4	-0.7	-0.3
<i>NOI calculation</i>		Property Management Fees	-18.8	-20.4	-1.0	-1.1
<i>NOI calculation</i>		Electricity	-13.0	-13.1	-0.7	-0.7
<i>AFFO calculation</i>		Brokers Fees	-48.4	-20.0	-2.5	-1.0
		Property Insurance	-3.1	-3.6	-0.2	-0.2
<i>NOI calculation</i>		Operating	-2.4	-2.9	-0.1	-0.2
<i>EBITDA calculation</i>		Administrative	-0.7	-0.7	0.0	0.0
<i>NOI calculation</i>		Security	-4.7	-5.0	-0.2	-0.3
<i>EBITDA calculation</i>		Advertising	-0.2	-0.5	0.0	0.0
		Other Expenses	-10.1	-18.6	-0.5	-0.9
<i>NOI calculation</i>		Operational Related	-6.7	-3.9	-0.3	-0.2
<i>Non Cash</i>		Non Operational Related	0.0	-15.3	0.0	-0.8
<i>EBITDA calculation</i>		Administrative	-3.4	0.6	-0.2	0.0
<i>Non Cash</i>		Bad Debt Expense	13.9	-14.6	0.7	-0.8
		<b>Total Real Estate Expenses</b>	<b>-146.4</b>	<b>-137.4</b>	<b>-7.6</b>	<b>-7.1</b>

Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting





### Appendix 3 – Fees and Administrative Expenses

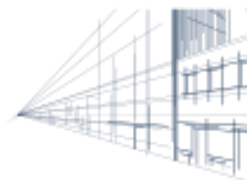
Fees and administrative expenses include figures used for metric calculations such as Earnings before Interests, Taxes, Depreciation and Amortization (EBITDA), Funds from Operations (FFO), Adjusted Funds from Operations (AFFO).

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

		<b>Fees and Administrative Expenses</b>			
		<b>2Q19</b>	<b>2Q18</b>	<b>2Q19</b>	<b>2Q18</b>
		<i>(million of pesos)</i>		<i>(million of dollars)</i>	
<i>EBITDA calculation</i>	External Advisor Fees	-56.8	-59.2	-2.9	-2.9
	Legal Fees	-3.3	-1.4	-0.2	-0.1
<i>EBITDA calculation</i>	Recurring	-0.1	0.0	0.0	0.0
<i>AFFO calculation</i>	Non Recurring	-3.1	-1.3	-0.2	-0.1
	Other Professional Fees	-7.1	-4.8	-0.4	-0.3
<i>EBITDA calculation</i>	Recurring	-3.8	-2.4	-0.2	-0.2
<i>AFFO calculation</i>	Non Recurring	-3.3	-2.3	-0.2	-0.1
	Administrative Fees	-14.6	-35.4	-0.8	-1.8
<i>EBITDA calculation</i>	Recurring	-13.8	-12.5	-0.7	-0.6
<i>Non Operational related</i>	Non Recurring <sup>1</sup>	-0.8	-22.9	0.0	-1.1
<i>EBITDA calculation</i>	Payroll	-11.3	-6.8	-0.6	-0.4
<i>EBITDA calculation</i>	Trustee Fees	-2.0	-0.3	-0.1	0.0
<i>EBITDA calculation</i>	Other Expenses	-3.8	-3.0	-0.2	-0.2
	<b>Total Fees and Admin. Expenses</b>	<b>-98.8</b>	<b>-110.9</b>	<b>-5.1</b>	<b>-5.6</b>

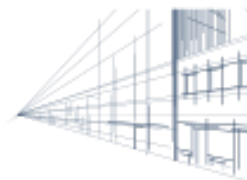
*(1) Non operational related administrative fees.*

*Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting*



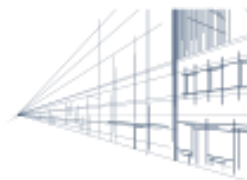
## Appendix 4 – Reconciliation

Reconciliation of Net Profit (Loss) to FFO, EBITDA and NOI	2Q19	2Q18	2Q19	2Q18
	<i>(millions of pesos)</i>		<i>(millions of dollars)</i>	
<b>Comprehensive Income (Loss)</b>	<b>132.7</b>	<b>2,897.6</b>	<b>6.9</b>	<b>149.4</b>
<i>Add (deduct) Currency Translation Adjustment:</i>				
Currency Translation Adjustment	299.5	-2205.5	15.7	-113.7
Changes in the fair value adjustment on borrowings through other comprehensive income	90.8	-	4.7	-
<i>Add (deduct) Cost of Financing Adjustment:</i>				0.0
Non Recurring Borrowing Expenses	7.1	8.6	0.4	0.4
<i>Add (deduct) Non-Cash Adjustment:</i>				0.0
Foreign Exchange Adjustments	3.3	69.0	0.2	3.6
Realized gain (loss) on derivative financial instruments	-5.2	0.2	-0.3	0.0
Fair Value Adjustment on Borrowings	34.6	-246.3	1.8	-12.7
Fair Value Adjustment on Derivative Financial Instruments	29.7	-9.4	1.6	-0.5
Fair Value Adjustment on Investment Properties	-88.2	-4.1	-4.6	-0.2
Gain (Loss) from Sales of Real Estate Properties	0.0	0.0	0.0	0.0
<i>Add (deduct) Expenses Adjustment:</i>				
Non Recurring Repair and Maintenance	37.2	30.8	1.9	1.6
Non Operating Property Taxes	13.8	5.4	0.7	0.3
Brokers Fees	48.4	20.0	2.5	1.0
Bad Debt Expense	-13.9	14.6	-0.7	0.8
Other Expenses Non Operational Related	0.0	15.3	0.0	0.8
Non Recurring Legal Fees	3.1	1.3	0.2	0.1
Non Recurring Other Professional Fees	3.3	2.3	0.2	0.1
<i>Add (deduct) Revenues Adjustment:</i>				
Accrued Income	-22.4	-8.4	-1.2	-0.4
Other Non-Cash Income	-1.8	-4.7	-0.1	-0.2
Reimbursable Tenant Improvements	-8.1	-5.5	-0.4	-0.3
<i>Add (deduct) Non Operational Administrative Fees</i>				
Non Operational Administrative Fees	0.8	22.9	0.0	1.2
<b>FFO</b>	<b>564.6</b>	<b>604.2</b>	<b>29.5</b>	<b>31.3</b>
<i>Add (deduct) Cost of Financing Adjustment:</i>				
Interest Paid	244.3	240.2	12.8	12.4
Recurring Borrowing Expenses	0.0	0.0	0.0	0.0
Interest Income	-1.6	-2.4	-0.1	-0.1
<b>EBITDA</b>	<b>807.3</b>	<b>842.0</b>	<b>42.2</b>	<b>43.6</b>
<i>Add (deduct) Expenses Adjustment:</i>				
External Advisor Fees	56.8	59.2	3.0	3.1
Recurring Legal Fees	0.1	0.0	0.0	0.0
Recurring Other Professional Fees	3.8	2.4	0.2	0.1
Administrative Fees	13.8	12.5	0.7	0.6
Payroll	11.3	6.8	0.6	0.4
Trustee Fees	2.0	0.3	0.1	0.0
Other Expenses	3.8	3.0	0.2	0.2
Advertising	0.2	0.5	0.0	0.0
Administrative Property insurance	0.7	0.7	0.0	0.0
Other Administrative Expenses	3.4	-0.6	0.2	0.0
<b>NOI</b>	<b>903.1</b>	<b>926.9</b>	<b>47.2</b>	<b>47.9</b>
<i>Add (deduct) Expenses Adjustment:</i>				
Recurring Repair and Maintenance	11.2	6.0	0.6	0.3
Operating Property Taxes	0.0	-0.6	0.0	0.0
Property Management Fees	18.8	20.4	1.0	1.1
Electricity	13.0	13.1	0.7	0.7
Operating Property Insurance	2.4	2.9	0.1	0.2
Security	4.7	5.0	0.2	0.3
Other Operational Expenses	6.7	3.9	0.4	0.2
<i>Add (deduct) Revenues Adjustment:</i>				
Other Non-Cash Income	1.9	4.7	0.1	0.2
Accrued Income	22.4	8.4	1.2	0.4
Reimbursable Tenant Improvements	8.1	5.5	0.4	0.3
Share of Profit from Equity Accounted Investments	-10.2	-15.1	-0.5	-0.8
<b>Net Revenue</b>	<b>982.0</b>	<b>981.0</b>	<b>51.3</b>	<b>50.6</b>



### Reconciliation of Net Profit (Loss) to AFFO

	2Q19 <i>(millions of pesos)</i>	2Q18 <i>(millions of pesos)</i>	2Q19 <i>(millions of dollars)</i>	2Q18 <i>(millions of dollars)</i>
<b>Comprehensive Income (Loss)</b>	<b>132.7</b>	<b>2,897.6</b>	<b>6.9</b>	<b>149.4</b>
<i>Add (deduct) Cost of Financing Adjustment:</i>				
Non Recurring Borrowing Expenses	299.5	-2,205.5	15.7	-113.7
Changes in the fair value adjustment on borrowings through other comprehensive income	90.8	-	4.7	-
<i>Add (deduct) Cost of Financing Adjustment:</i>				
Non Recurring Borrowing Expenses	7.1	8.6	0.4	0.4
<i>Add (deduct) Non-Cash Adjustment:</i>				
Foreign Exchange Adjustments	3.3	69.0	0.2	3.6
Realized gain (loss) on derivative financial instruments	-5.2	0.2	-0.3	0.0
Fair Value Adjustment on Borrowings	34.6	-246.3	1.8	-12.7
Fair Value Adjustment on Derivative Financial Instruments	29.7	-9.4	1.6	-0.5
Fair Value Adjustment on Investment Properties	-88.2	-4.1	-4.6	-0.2
Gain (Loss) from Sales of Real Estate Properties	0.0	0.0	0.0	0.0
<i>Add (deduct) Expenses Adjustment:</i>				
Non Operating Property Taxes	13.8	5.4	0.7	0.3
Bad Debt Expense	-13.9	14.6	-0.7	0.8
Other Expenses Non Operational Related	0.0	15.3	0.0	0.8
<i>Add (deduct) Revenues Adjustment:</i>				
Accrued Income	-22.4	-8.4	-1.2	-0.4
Other Non-Cash Income	-1.8	-4.7	-0.1	-0.2
<i>Add (deduct) Non Operational Administrative Fees</i>				
Non Administrative Fees	0.8	22.9	0.0	1.2
<b>AFFO</b>	<b>480.7</b>	<b>555.3</b>	<b>25.1</b>	<b>28.8</b>



## Appendix 5 - Cap Rate Calculation

Terrafina subtracts cash and land reserves for the cap rate calculation.

Implied cap rate and under NAV (Net Asset Value) calculation are shown in the following tables:

### Implied Cap Rate

2Q19 Average Price (dollars) <sup>1</sup>	1.59
(x) CBFIs (million shares)	790.6
(=) Market Capitalization	1,258.7
(+) Total Liabilities	1,013.5
(-) Cash	58.8
(=) Enterprise Value	<b>2,213.5</b>
(-) Landbank	50.0
(=) Implied Operating Real Estate Value	<b>2,163.5</b>
Net Operating Income (NOI) 2019e	192.0
<b>Implied Cap Rate</b>	<b>8.9%</b>

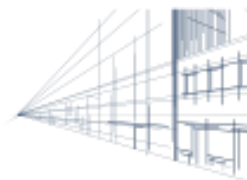
Figures expressed in millions of dollars unless otherwise stated.

(1) Average share price of Ps.30.46; and average exchange rate of Ps. 19.13

### Cap Rate Calculation with NAV

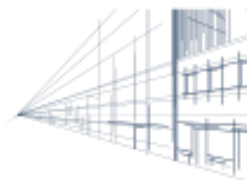
(+) Investment Properties (excluding landbank)	2,333.4
(+) Land	50.0
(+) Cash	58.8
(-) Total Liabilities	1,013.5
(=) NAV <sup>1</sup>	<b>1,428.7</b>
(/) CBFIs (million shares)	790.6
(=) NAV per CBFI (dollars)	<b>1.8</b>

CBFI Price (NAV calculation)	1.8
(x) CBFIs (million shares)	790.6
(=) Market Cap	<b>1,428.7</b>
(+) Total Debt and Liabilities	1,013.5
(-) Cash	58.8
(=) Enterprise Value	<b>2,383.4</b>
(-) Landbank	50.0
(=) Implied Operating Real Estate Value	<b>2,333.4</b>
Net Operating Income (NOI) 2019e	192.0
<b>Implied Cap Rate</b>	<b>8.2%</b>



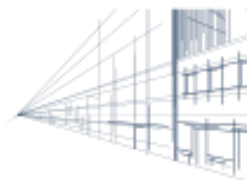
## Financial Statements

<b>Income Statement</b>	<b>2Q19</b>	<b>2Q19</b>
	<i>(thousands of pesos)</i>	<i>(thousands of dollars)</i>
Rental revenues	\$928,079	\$48,506
Other operating income	53,911	2,818
Real estate operating expenses	-146,403	-7,652
Fees and other expenses	-98,779	-5,163
Realized gain (loss) from disposal of investment properties	0	0
Net gain (loss) from fair value adjustment on investment properties	88,169	4,608
Net gain (loss) from fair value adjustment on borrowings	-34,618	-1,809
Net gain (loss) unrealized from fair value on derivative financial instruments	-29,651	-1,550
Realized gain (loss) on derivative financial instruments	5,244	274
Foreign exchange (loss) gain	-3,314	-173
<b>Operating profit</b>	<b>762,638</b>	<b>39,859</b>
Finance income	1,611	84
Finance cost	-251,355	-13,137
<b>Finance cost - net</b>	<b>-249,744</b>	<b>-13,053</b>
Share of profit from equity accounted investments	10,037	525
<b>Net Profit for the period</b>	<b>522,931</b>	<b>27,331</b>
Translation gain (loss) from functional to reporting currency	-299,451	-15,651
Changes in the fair value adjustment on borrowings at fair value through other comprehensive income	-90,805	-4,746
<b>Total Comprehensive income for the period</b>	<b>132,675</b>	<b>6,934</b>



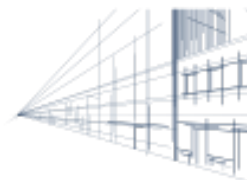
## Financial Statements

<b>Balance Sheet</b>	<b>Jun-30-19</b>	<b>Jun-30-19</b>
<i>(thousands of pesos)</i>	<i>(thousands of pesos)</i>	<i>(thousands of dollars)</i>
<b>Assets</b>		
<b>Non-current assets</b>		
Investment properties	\$44,728,263	\$2,333,425
<small>(Cost: 30/06/2019 - Ps. 44,235,791, US\$2,307,733; 31/03/2019 - Ps. 44,651,571, US\$2,304,086)</small>		
Investments accounted using equity method	538,415	28,089
Derivative financial instruments	2,490	130
Deferred charges and accrued income	217,703	11,357
Other assets	135,221	7,054
Loan receivable	35,322	1,843
<small>(Cost: 30/06/2019 - Ps. 35,322, US\$1,843; 31/03/2019 - Ps. 36,045, US\$1,860)</small>		
Restricted cash	30,131	1,572
<b>Current assets</b>		
Other assets	65,160	3,399
Loan receivable	1,308	68
<small>(Cost: 30/06/2019 - Ps. 1,308, US\$68; 31/03/2019 - Ps. 1,304, US\$67)</small>		
Recoverable taxes	171,955	8,971
Prepaid expenses	5,835	304
Acquisition prepayment	149	8
Deferred charges and accrued income	47,306	2,468
Accounts receivable	127,995	6,677
<small>(Net of allowance for doubtful accounts: 30/06/2019 - Ps. 79,201, US\$4,132; 31/03/2019 - Ps. 95,192, US\$4,912)</small>		
Cash and cash equivalents	1,126,844	58,786
Restricted cash	5,512	288
<b>Total assets</b>	<b>47,239,609</b>	<b>2,464,440</b>
<b>Net assets attributable to Investors</b>		
Contributions, net	18,701,218	975,622
Retained earnings	-666,673	-34,780
Currency translation adjustment	8,300,333	433,019
Own credit risk reserve	803,579	41,922
<b>Total net assets (Net Equity)</b>	<b>27,138,457</b>	<b>1,415,784</b>
<b>Liabilities</b>		
<b>Non-current liabilities</b>		
Borrowings	19,031,848	992,871
<small>(Cost: 30/06/2019 - Ps. 18,718,040, US\$976,500; 31/03/2019 - Ps. 18,923,886, US\$976,500)</small>		
Tenant deposits	278,127	14,510
Accounts payable	5,138	268
<b>Current liabilities</b>		
Borrowings	396,285	20,674
<small>(Cost: 30/06/2019 - Ps. 396,285, US\$20,674; 31/03/2019 - Ps. 535,850, US\$27,651)</small>		
Tenant deposits	115,265	6,013
Trade and other payables	274,489	14,320
<b>Total liabilities (excluding net assets attributable to the Investors)</b>	<b>20,101,152</b>	<b>1,048,655</b>
<b>Total net assets and liabilities</b>	<b>47,239,609</b>	<b>2,464,440</b>



## Financial Statements

<b>Cash Flow Statement</b>	<b>Jun-19</b> <i>(thousands of pesos)</i>	<b>Jun-19</b> <i>(thousands of dollars)</i>
<b>Cash flows from operating activities</b>		
(Loss) profit for the period	\$782,023	\$40,797
Adjustments:		
Net loss (gain) unrealized from fair value adjustment on investment properties	-40,647	-2,121
Net loss (gain) unrealized from fair value adjustment on borrowings	214,205	11,175
Net loss (gain) unrealized from fair value adjustment on derivative financial instruments	48,473	2,529
Realized gain from disposal of investment properties	-58,599	-3,057
Bad debt expense	-1,654	-86
Interest expense	486,077	25,358
Interest income on bank accounts	-3,018	-157
Share of profit from equity accounted investments	-18,185	-949
Decrease (increase) deferred rents receivable	-41,470	-2,163
Decrease (increase) in accounts receivable	28,508	1,487
Decrease (increase) in recoverable taxes	-6,278	-328
Decrease (increase) in prepaid expenses	4,392	229
Decrease (increase) in other assets	-140,769	-7,344
Decrease (increase) in tenant deposits	-3,347	-175
(Decrease) in accounts payable	40,103	2,092
<b>Net cash (used in) generated from operating activities</b>	<b>1,289,814</b>	<b>67,288</b>
<b>Cash flows from investing activities</b>		
Improvements of investment properties	-136,631	-7,128
Proceeds from dispositions of investment properties	189,015	9,861
Acquisition prepayment	-149	-8
Interest income on bank accounts	3,018	157
Investments in joint venture	14,179	740
Collections on loan receivable	632	33
<b>Net cash (used in) generated from investing activities</b>	<b>70,064</b>	<b>3,655</b>
<b>Cash flows from financing activities</b>		
Principal payments on borrowings	-5,761	-301
Interest expense	-514,111	-26,821
Restricted cash	956	50
Distributions to investors	-1,242,293	-64,809
<b>Net cash (used in) generated from financing activities</b>	<b>-1,761,209</b>	<b>-91,880</b>
Net (decrease) in cash and cash equivalents	-401,331	-20,937
Cash and cash equivalents at the beginning of the period	1,557,651	81,261
Exchange effects on cash and cash equivalents	-29,476	-1,538
<b>Cash and cash equivalents at the end of the period</b>	<b>1,126,844</b>	<b>58,786</b>



## Financial Statements

Statement of Changes in Equity	Attributable to Investors				
	Net contributions	Currency translation adjustment		Retained earnings	Net assets
<i>(thousands of pesos)</i>					
Balance at January 1, 2018	\$18,701,218	\$9,034,634	\$1,016,185	-\$206,403	\$28,545,634
Capital Contribution, Net of Issuing Costs	0	0	0	0	0
Distributions to Investors	0	0	0	-1,242,293	-1,242,293
<b>Comprehensive Income</b>					
Net loss of the period	0	0	0	782,023	782,023
<b>Other Comprehensive Income</b>					
Currency Translation	0	-734,301	0	0	-734,301
Change from fair value adjustment on borrowings	0	0	-212,606	0	-212,606
<b>Total Comprehensive (loss) income</b>	<b>0</b>	<b>-734,301</b>	<b>-212,606</b>	<b>782,023</b>	<b>-164,884</b>
<b>Net Assets as of December 31, 20178</b>	<b>\$18,701,218</b>	<b>\$8,300,333</b>	<b>\$803,579</b>	<b>-\$666,673</b>	<b>\$27,138,457</b>
<i>(thousands of dollars)</i>					
				<b>0</b>	
Balance at January 1, 2018	\$975,622.40	\$471,327	\$53,013	-\$10,768	\$1,489,195
Capital Contribution, Net of Issuing Costs	0	0	0	0	0
Distributions to Investors	0	0	0	-64,809	-64,809
<b>Comprehensive Income</b>					
Net loss of the period	0	0	0	40,797	40,797
<b>Other Comprehensive Income</b>					
Currency Translation	0	-38,308	0	0	-38,308
<b>Total Comprehensive (loss) income</b>	<b>0</b>	<b>-38,308</b>	<b>-11,091</b>	<b>40,797</b>	<b>-8,602</b>
<b>Net Assets as of December 31, 2018</b>	<b>\$975,622</b>	<b>\$433,019</b>	<b>\$41,922</b>	<b>-\$34,780</b>	<b>\$1,415,784</b>



**FIBRA TERRAFINA**

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

**Estados financieros consolidados condensados intermedios  
por el periodo terminado el 30 de junio de 2019 y 31 de  
diciembre de 2018 y por los seis meses terminados el 30 de junio  
de 2019 y 2018**

**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 intermedios	5 - 18

## FIBRA Terrafina

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

	Nota	30 de junio de 2019 (No auditado)	31 de diciembre de 2018 (Auditado)
<b>Activos</b>			
<b>Activo no circulante</b>			
Propiedades de inversión (Costo: 30/06/2019 - \$44,235,791; 31/12/2018 - \$45,437,152)	6	\$ 44,728,263	\$ 45,880,211
Inversiones a través del método de participación	7	538,415	547,708
Instrumentos financieros derivados	6 y 8	2,490	52,074
Rentas diferidas por cobrar		217,703	203,915
Otras cuentas por cobrar		135,221	-
Préstamo por cobrar (Costo: 30/06/2019 - \$35,322; 31/12/2018 - \$36,841)	6	35,322	36,841
Efectivo restringido		30,131	36,599
<b>Total activo no circulante</b>		<b>45,687,545</b>	<b>46,757,348</b>
<b>Activo circulante</b>			
Otras cuentas por cobrar		65,309	59,612
Préstamo por cobrar (Costo: 30/06/2019 - \$1,308; 31/12/2018 - \$1,421)	6	1,308	1,421
Impuestos por recuperar		171,955	165,677
Pagos anticipados		5,835	10,227
Rentas diferidas por cobrar		47,306	19,624
Cuentas por cobrar (Neto de reserva para cuentas incobrables: 30/06/2019 - \$79,201; 31/12/2018 - \$84,059)		127,995	154,849
Efectivo restringido		5,512	-
Efectivo		1,126,844	1,557,651
<b>Total activo circulante</b>		<b>1,552,064</b>	<b>1,969,061</b>
<b>Total activos</b>		<b>47,239,609</b>	<b>48,726,409</b>
<b>Activos netos atribuibles a los inversionistas</b>			
Contribuciones netas		\$ 18,701,218	\$ 18,701,218
Utilidades (pérdidas) acumuladas		(666,673)	(206,403)
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		8,300,333	9,034,634
Reserva de riesgo de crédito propio		803,579	1,016,185
<b>Total activos netos atribuibles a los inversionistas</b>		<b>27,138,457</b>	<b>28,545,634</b>
<b>Pasivos</b>			
<b>Pasivo no circulante</b>			
Préstamos por pagar (Saldo del principal: 30/06/2019 - \$18,718,040; 31/12/2018 - \$19,509,581)	6 y 9	\$ 19,031,848	\$ 19,395,814
Depósitos de arrendatarios		278,127	296,723
Proveedores y otras cuentas por pagar		5,138	4,921
<b>Total pasivo no circulante</b>		<b>19,315,113</b>	<b>19,697,458</b>
<b>Pasivo circulante</b>			
Préstamos por pagar (Saldo del principal: 30/06/2019 - \$396,285; 31/12/2018 - \$148,698)	6 y 9	396,285	148,698
Depósitos de arrendatarios		115,265	100,016
Proveedores y otras cuentas por pagar		274,489	234,603
<b>Total pasivo circulante</b>		<b>786,039</b>	<b>483,317</b>
<b>Total pasivos (excluyendo activos netos atribuibles a los inversionistas)</b>		<b>20,101,152</b>	<b>20,180,775</b>
<b>Total pasivos y activos netos atribuibles a los inversionistas</b>		<b>\$ 47,239,609</b>	<b>\$ 48,726,409</b>

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

## FIBRA Terrafina

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

	Nota	Tres meses terminados el 30 de junio de 2019	Seis meses terminados el 30 de junio de 2019	Tres meses terminados el 30 de junio de 2018	Seis meses terminados el 30 de junio de 2018
Ingresos por rentas		\$ 928,079	\$ 1,854,265	\$ 930,232	\$ 1,825,519
Otros ingresos operativos		53,911	163,761	58,635	160,371
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión		(146,403)	(390,468)	(137,408)	(337,138)
Honorarios y gastos diversos		(98,779)	(205,892)	(110,920)	(201,465)
Utilidad (pérdida) realizada por venta de propiedades de inversión	6	-	58,599	-	(17,836)
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	6	88,169	40,647	4,109	(558,798)
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos		(34,618)	(214,205)	56,986	82,101
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados		(29,651)	(48,473)	9,358	38,921
Utilidad (pérdida) neta realizada por los instrumentos financieros derivados		5,244	8,693	(207)	(207)
Utilidad cambiaria		6,582	20,198	7,292	57,160
Pérdida cambiaria		(9,896)	(26,381)	(76,296)	(81,479)
<b>Utilidad de operación</b>		<b>\$ 762,638</b>	<b>\$ 1,260,744</b>	<b>\$ 741,781</b>	<b>\$ 967,149</b>
Productos financieros		1,611	4,040	2,422	4,230
Gastos financieros		(251,355)	(500,946)	(248,788)	(503,028)
<b>Gastos financieros-neto</b>		<b>(249,744)</b>	<b>(496,906)</b>	<b>(246,366)</b>	<b>(498,798)</b>
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	7	10,037	18,185	7,378	12,943
<b>Utilidad del periodo</b>		<b>\$ 522,931</b>	<b>\$ 782,023</b>	<b>\$ 502,793</b>	<b>\$ 481,294</b>
<b>Otros resultados integrales:</b>					
<i>Partidas que posteriormente se pueden reclasificar a la utilidad (pérdida) del periodo:</i>					
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		(299,451)	(734,301)	2,205,470	159,513
<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		(90,805)	(212,606)	189,296	316,820
<b>Resultados integrales</b>		<b>(390,256)</b>	<b>(946,907)</b>	<b>2,394,766</b>	<b>476,333</b>
<b>Utilidad (pérdida) integral del periodo</b>		<b>\$ 132,675</b>	<b>\$ (164,884)</b>	<b>\$ 2,897,559</b>	<b>\$ 957,627</b>
<b>Utilidad por CBFÍ</b>					
Utilidad básica por CBFÍ (pesos)			\$ 9.89		\$ 7.92
Utilidad diluida por CBFÍ (pesos)			\$ 9.89		\$ 7.92

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

## FIBRA Terrafina

CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y subsidiarias  
 Estados consolidados condensados intermedios de variaciones en el activo neto atribuible a los inversionistas  
 Por los periodos terminados al 30 de junio de 2019 y 30 de junio de 2018  
 (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 2018	\$ 19,844,088	\$ 9,169,409	\$ 619,828	\$ (571,765)	\$ 29,061,560
<b>Transacciones con los tenedores</b>					
Distribuciones a tenedores	(577,507)	-	-	(412,786)	(990,293)
<b>Total transacciones con los tenedores</b>	<b>(577,507)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(412,786)</b>	<b>(990,293)</b>
<b>Utilidad integral</b>					
Utilidad del periodo	-	-	-	481,294	481,294
<b>Otros resultados integrales</b>					
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	159,513	-	-	159,513
Cambios por ajuste a valor razonable de los préstamos	-	-	316,820	-	316,820
<b>Total de utilidad integral</b>	<b>-</b>	<b>159,513</b>	<b>316,820</b>	<b>481,294</b>	<b>957,627</b>
<b>Activo neto atribuible a los inversionistas al 30 de junio de 2018</b>	<b>\$ 19,266,581</b>	<b>\$ 9,328,922</b>	<b>\$ 936,648</b>	<b>\$ (503,257)</b>	<b>\$ 29,028,894</b>
Saldo inicial al 1 de enero de 2019	\$ 18,701,218	\$ 9,034,634	\$ 1,016,185	\$ (206,403)	\$ 28,545,634
<b>Transacciones con los tenedores</b>					
Distribuciones a tenedores	-	-	-	(1,242,293)	(1,242,293)
<b>Total transacciones con los tenedores</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1,242,293)</b>	<b>(1,242,293)</b>
<b>Utilidad integral</b>					
Utilidad del periodo	-	-	-	782,023	782,023
<b>Otros resultados integrales</b>					
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	(734,301)	-	-	(734,301)
Cambios por ajuste a valor razonable de los préstamos	-	-	(212,606)	-	(212,606)
<b>Total de (pérdida) utilidad integral</b>	<b>-</b>	<b>(734,301)</b>	<b>(212,606)</b>	<b>782,023</b>	<b>(164,884)</b>
<b>Activo neto atribuible a los inversionistas al 30 de junio de 2019</b>	<b>\$ 18,701,218</b>	<b>\$ 8,300,333</b>	<b>\$ 803,579</b>	<b>\$ (666,673)</b>	<b>\$ 27,138,457</b>

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

## FIBRA Terrafina

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

	Nota	Seis meses terminados el 30 de junio de 2019	Seis meses terminados el 30 de junio de 2018
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación:</b>			
Utilidad del periodo		\$ 782,023	481,294
Ajustes:			
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	6	(40,647)	558,798
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos		214,205	(82,101)
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados		48,473	(38,921)
Utilidad (pérdida) realizada por venta de propiedades de inversión	6	(58,599)	17,836
Estimación para cuentas de cobro dudoso		(1,654)	22,953
Intereses devengados por préstamos por pagar		486,077	458,960
Intereses devengados en cuentas bancarias		(3,018)	(3,180)
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	7	(18,185)	(12,943)
(Aumento) disminución en:			
Rentas diferidas por cobrar		(41,470)	(15,548)
Cuentas por cobrar		28,508	(98,220)
Impuestos por recuperar		(6,278)	853,009
Impuesto al valor agregado reembolsado		-	(466,237)
Pagos anticipados		4,392	7,311
Otras cuentas por cobrar		(140,918)	(8,359)
Aumento (disminución) en:			
Depósitos de arrendatarios		(3,347)	19,318
Proveedores y otras cuentas por pagar		40,103	22,733
<b>Efectivo neto generado por actividades de operación</b>		<b>1,289,665</b>	<b>1,716,703</b>
<b>Flujo de efectivo de actividades de inversión:</b>			
Adquisiciones de propiedades de inversión		-	(481,977)
Mejoras de propiedades de inversión	6	(136,631)	(24,183)
Ingreso por disposición de propiedades de inversión	6	189,015	-
Anticipo de adquisición		-	-
Intereses cobrados en cuentas bancarias		3,018	3,180
Inversiones a través del método de participación	7	14,179	390
Cobros de préstamo por cobrar		632	594
<b>Efectivo neto generado por (utilizado en) actividades de inversión</b>		<b>70,213</b>	<b>(501,996)</b>
<b>Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:</b>			
Pago de préstamos por pagar		(5,761)	(879,578)
Intereses pagados por préstamos por pagar		(514,111)	(449,479)
Efectivo restringido		956	(274)
Distribuciones pagadas a inversionistas		(1,242,293)	(990,293)
<b>Efectivo neto utilizado en por actividades de financiamiento</b>		<b>(1,761,209)</b>	<b>(2,319,624)</b>
Disminución neto de efectivo		(401,331)	(1,104,917)
Efectivo al inicio del periodo		1,557,651	3,209,041
Efectos cambiarios sobre el efectivo		(29,476)	(61,708)
<b>Efectivo al final del periodo</b>		<b>\$ 1,126,844</b>	<b>\$ 2,042,416</b>

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 por el periodo terminado el 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 y por los seis meses terminados el 30 de junio de 2019 y 2018**

**(No auditados)**

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

## **1. ENTIDAD INFORMANTE**

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 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 PRESENTACIÓN**

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

Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad (“NIC” o “IAS” por sus siglas en inglés) 34 “Información Financiera Intermedia” que es parte de las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF” o “IFRS” por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“International Accounting Standards Board” o “IASB” por sus siglas en inglés) y sus interpretaciones, emitidas por el Comité de Interpretaciones NIIF (“IFRS Interpretations Committee” o “IFRIC” por sus siglas en inglés). Los estados financieros consolidados condensados intermedios no contienen toda la información y revelaciones requeridas en los estados financieros consolidados anuales, y deben ser leídos en conjunto con los estados financieros anuales al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2018, los cuales fueron preparados conforme a los requisitos de las NIIF.

El Fideicomiso adoptó la norma NIIF 16 “Arrendamientos” que el IASB emitió en enero de 2016 para la contabilidad de arrendamientos, la cual fue obligatoria a partir del 1 de enero de 2019, no teniendo modificaciones considerando que la norma no incluye cambios significativos en la contabilidad de arrendadores.

Los estados financieros consolidados condensados intermedios que se acompañan fueron autorizados para su emisión el 24 de Julio de 2019, por el Comité de Auditoría y por el Comité Técnico de Terrafina.

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

**Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios por el periodo terminado el 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 y por los seis meses terminados el 30 de junio de 2019 y 2018**

**(No auditados)**

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

**2. BASES DE PRESENTACIÓN (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 2018.

**3. TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS**

El 26 de enero de 2018, Terrafina realizó un convenio de sustitución fiduciaria, celebrado entre HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria y Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero (ver Nota 5).

El 31 de enero de 2018, Terrafina renegoció los términos y condiciones de su línea de crédito revolvente con Citibank, N.A. (“Citibank”). Los principales cambios para la línea de crédito sindicado incluyen: 1) la extensión de la fecha de vencimiento original al 2023 (vencimiento a cuatro años con la opción de extender un año adicional); 2) una reducción de la tasa de interés de 20 puntos base [de *London interbank offered rate* (“LIBOR”) más 265 puntos base a LIBOR más 245 puntos base]; y 3) una opción para aumentar la línea de crédito revolvente preexistente de \$300 millones de Dólares hasta por \$400 millones de Dólares.

El 23 de marzo de 2018, Terrafina realizó un pago anticipado de \$874 millones de Pesos (\$47 millones de Dólares) de la deuda revolvente con Citibank.

El 11 de abril de 2018, Terrafina anunció un programa de recompra de certificados de conformidad con los términos del contrato del Fideicomiso. Terrafina está autorizada a recomprar hasta cinco por ciento de sus certificados en circulación por un periodo de doce meses. (ver Nota 10).

El 25 de abril de 2018, Terrafina adquirió 2 propiedades industriales por \$482 millones de Pesos (\$25.5 millones de Dólares). Derivado de esta transacción se adquirieron los derechos sobre los contratos de arrendamiento existentes y se originó un monto de IVA a favor, mismo que fue reembolsado al Fideicomiso durante el mes de diciembre 2018.

El 16 de julio de 2018, Terrafina adquirió un CAP de tasa de interés a dos años por un importe nominal de US\$150 millones, a un precio de ejercicio de 2.75%.

El 20 de julio de 2018, Terrafina realizó un convenio de sustitución fiduciaria, celebrado entre HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria y CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple (ver Nota 5).

El 23 de noviembre de 2018, Terrafina firmó el convenio de extinción total del fideicomiso: F/3229 celebrado con Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver (ver Nota 5).

El 19 de diciembre de 2018, Terrafina firmó los convenios de extinción total de los fideicomisos: F/2990, F/2992, F/2993, F/2994, F/2995 y F/2997 celebrados con CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple (ver Nota 5).

Durante el 2018, las autoridades fiscales mexicanas reembolsaron al Fideicomiso \$610 millones de Pesos (\$29.7 millones de Dólares) por concepto de IVA.



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

**Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios por el periodo terminado el 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 y por los seis meses terminados el 30 de junio de 2019 y 2018**

**(No auditados)**

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

**3. TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS (continúa)**

El 17 de mayo de 2019, Terrafina realizó un convenio de sustitución fiduciaria, celebrado entre HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria y CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple (ver Nota 5).

**4. RECLASIFICACIONES**

Ciertos montos en los estados financieros consolidados condensados intermedios han sido reclasificados de acuerdo con la presentación del ejercicio actual. Dichas reclasificaciones no tuvieron ningún efecto sobre los estados financieros consolidados condensados intermedios emitidos anteriormente.

**5. BASES DE CONSOLIDACIÓN**

Los estados financieros consolidados condensados intermedios incluyen los activos netos al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, y los resultados de operaciones de las entidades que se mencionan a continuación, controladas por Terrafina por el periodo de tres y seis meses terminados el 30 de junio de 2019 y 2018. Todos los saldos y las transacciones intercompañías han sido eliminados de los estados financieros consolidados condensados intermedios.

**Subsidiarias**

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

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

- Fideicomiso F/307939

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

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

Fiduciario: Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario de los siguientes números de fideicomisos:

- Fideicomiso F/128
- Fideicomiso F/129
- Fideicomiso F/824
- Fideicomiso F/1487

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

**Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios por el periodo terminado el 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 y por los seis meses terminados el 30 de junio de 2019 y 2018**

**(No auditados)**

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

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

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

- Fideicomiso F/666
- Fideicomiso F/463
- Fideicomiso F/824
- Fideicomiso F/2171
- Fideicomiso F/2989 (antes HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria F/307831)
- Fideicomiso F/2990 (antes HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria F/307840) (Extinguido el 19 de diciembre de 2018)
- Fideicomiso F/2991 (antes HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria F/307874)
- Fideicomiso F/2992 (antes HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria F/307882) (Extinguido el 19 de diciembre de 2018)
  
- Fideicomiso F/2993 (antes HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria F/307912) (Extinguido el 19 de diciembre de 2018)
- Fideicomiso F/2994 (antes HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria F/307920) (Extinguido el 19 de diciembre de 2018)
- Fideicomiso F/2995 (antes HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria F/307947) (Extinguido el 19 de diciembre de 2018)
- Fideicomiso F/2996 (antes HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria F/307963)
- Fideicomiso F/2997 (antes HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria F/308048) (Extinguido el 19 de diciembre de 2018)
- Fideicomiso F/3275 (antes HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria F/307904)
- Fideicomiso F/3276 (antes HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria F/307955)
- Fideicomiso F/3277 (antes HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria F/ 307980)

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

- Fideicomiso F/3186
- Fideicomiso F/3232 (antes HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria F/307890)
- Fideicomiso F/3230 (antes HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria F/307858)
- Fideicomiso F/3234 (antes HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria F/307030)
- Fideicomiso F/3233 (antes HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria F/307971)
  
- Fideicomiso F/3231 (antes HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria F/307866)
- Fideicomiso F/3229 (antes HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria F/307823) (Extinguido el 23 de noviembre de 2018)

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

**Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios por el periodo terminado el 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 y por los seis meses terminados el 30 de junio de 2019 y 2018**

**(No auditados)**

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

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

- Fideicomiso F/3236 (antes HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria F/308293)
- Fideicomiso F/3235 (antes HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria F/308285)

TF Administradora, S. de R.L. de C.V (el Administrador). Todas las operaciones relacionadas entre esta entidad y el Fideicomiso han sido eliminadas en estos estados financieros consolidados, para cumplir con los requerimientos de los estándares contables y otros fines informativos del negocio; las demás operaciones de la entidad son incluidas en los estados financieros consolidados del Fideicomiso (Ver Nota 11).

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

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

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

- Fideicomiso F/2717
- Fideicomiso F/3485

**6. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE**

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

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

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

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios por el periodo terminado el 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 y por los seis meses terminados el 30 de junio de 2019 y 2018**

**(No auditados)**

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

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

**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 12 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.

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

Datos no observables más significativos:

- Tasa de descuento: La tasa interna de rendimiento (“tasa interna de rentabilidad” o “TIR”) es la tasa única que descuenta todos los beneficios futuros de activos a valor presente neto. La tasa de descuento utilizada al 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2018 fue 9.33% (rangos entre 8.25% a 12%) y 8.42% (rangos entre 8.25% a 12%), 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 oscila entre el 2% y 3%, para ambos periodos.
- Supuestos de vacancia y pérdidas de cobranza: Esta es una función de la interrelación entre la absorción, el vencimiento de arrendamientos, la probabilidad de renovación, y el tiempo de inactividad estimado entre arrendamientos y un factor de pérdida en cobranzas basado en la estabilidad relativa y el crédito de la base de arrendatarios. El supuesto de vacancia utilizado por la administración del Fideicomiso al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 fue 5%, y para la pérdida por cobranza 1% para ambos periodos.

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

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios por el periodo terminado el 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 y por los seis meses terminados el 30 de junio de 2019 y 2018**

**(No auditados)**

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

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

**b. Préstamos (por cobrar y por pagar)**

Proceso de valuación para los préstamos por cobrar y por pagar del Fideicomiso:

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

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

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

La tasa de descuento resultante de sumar a la tasa de interés de referencia el riesgo de crédito de deudas comparables, al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, oscila entre el 4.88 y el 5.64% y 5.03% y el 6.85%, respectivamente.

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

Los valores razonables de Nivel 2 y 3 se analizan en cada fecha de información financiera durante las discusiones trimestrales de valuación de las partes involucradas en el proceso.

**c. Instrumentos financieros derivados**

El Fideicomiso registra los Caps de tasas de interés y opciones de tasa fija a su valor razonable, el cual es determinado por un tercero independiente y utiliza modelos de flujos de efectivo descontados. Los supuestos clave de los modelos incluyen los términos contractuales junto con las aportaciones de información observables significativas, que incluyen las tasas de interés, los márgenes de crédito y otros factores tales como nuestro propio riesgo de incumplimiento, así como el de nuestras contrapartes. Dichos 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 por el periodo terminado el 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 y por los seis meses terminados el 30 de junio de 2019 y 2018

(No auditados)

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

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

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

**Mediciones de valor razonable al 30 de junio de 2019**

	Costo	Cantidades medidas a valor razonable	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
<b>Activos:</b>					
Propiedades de inversión	\$ 44,235,791	\$ 44,728,263	\$ -	\$ -	\$ 44,728,263
Instrumentos financieros derivados	-	2,490	-	2,490	-
Préstamo por cobrar	36,630	36,630	-	36,630	-
<b>Activos totales</b>	<b>\$ 44,272,421</b>	<b>\$ 44,767,383</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 39,120</b>	<b>\$ 44,728,263</b>
<b>Pasivos:</b>					
Préstamos por pagar	\$ 19,114,325	\$ 19,428,133	\$ -	\$ 19,428,133	\$ -
<b>Pasivos totales</b>	<b>\$ 19,114,325</b>	<b>\$ 19,428,133</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 19,428,133</b>	<b>\$ -</b>

7.

**Mediciones de valor razonable al 31 de diciembre de 2018**

	Costo	Cantidades medidas a valor razonable	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
<b>Activos:</b>					
Propiedades de inversión	\$ 45,437,152	\$ 45,880,211	\$ -	\$ -	\$ 45,880,211
Instrumentos financieros derivados	-	52,074	-	52,074	-
Préstamo por cobrar	38,262	38,262	-	38,262	-
<b>Activos totales</b>	<b>\$ 45,475,414</b>	<b>\$ 45,970,547</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 90,336</b>	<b>\$ 45,880,211</b>
<b>Pasivos:</b>					
Préstamos por pagar	\$ 19,658,279	\$ 19,544,512	\$ -	\$ 19,544,512	\$ -
<b>Pasivos totales</b>	<b>\$ 19,658,279</b>	<b>\$ 19,544,512</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 19,544,512</b>	<b>\$ -</b>

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

Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios por el periodo terminado el 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 y por los seis meses terminados el 30 de junio de 2019 y 2018

(No auditados)

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

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

Las tablas que se muestran a continuación presentan una conciliación de los saldos iniciales y finales de los activos medidos a valor razonable de forma recurrente, utilizando información no observable significativa (Nivel 3) por los periodos terminados del 1 de enero al 30 de junio de 2019 y del 1 de enero al 31 de diciembre 2018:

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

	Saldo inicial 01/01/19	Utilidad (pérdida) neta realizada y no realizada	Conversión de divisas	Adquisiciones y mejoras capitalizables	Disposiciones	Saldo final 30/06/19	Utilidad (pérdida) no realizada por los tres meses terminados 30/06/19
<b>Activos:</b>							
Propiedades de inversión	\$ 45,880,211	\$ 99,246	\$ (1,198,810)	\$ 136,631	\$ (189,015)	\$ 44,728,263	\$ 88,169
<b>Activos totales</b>	<b>\$ 45,880,211</b>	<b>\$ 99,246</b>	<b>\$ (1,198,810)</b>	<b>\$ 136,631</b>	<b>\$ (189,015)</b>	<b>\$ 44,728,263</b>	<b>\$ 88,169</b>

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

	Saldo inicial 01/01/18	Utilidad (pérdida) neta realizada y no realizada	Conversión de divisas	Adquisiciones y mejoras capitalizables	Disposiciones	Saldo final 31/12/18	Utilidad (pérdida) no realizada por los doce meses terminados 31/12/18
<b>Activos:</b>							
Propiedades de inversión	\$ 45,959,558	\$ (703,592)	\$ (149,954)	\$ 833,416	\$ (59,217)	\$ 45,880,211	\$ (682,896)
<b>Activos totales</b>	<b>\$ 45,959,558</b>	<b>\$ (703,592)</b>	<b>\$ (149,954)</b>	<b>\$ 833,416</b>	<b>\$ (59,217)</b>	<b>\$ 45,880,211</b>	<b>\$ (682,896)</b>

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

**Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios por el periodo terminado el 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 y por los seis meses terminados el 30 de junio de 2019 y 2018**

**(No auditados)**

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

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

El Fideicomiso mantiene dos contratos de negocio conjunto con las siguientes entidades:

- Controladora y Parques American Industries, S.A. de C.V., con una participación del 50% para cada una de las partes (Fideicomiso F/2717).
- Avante, con una participación del 50% para cada una de las partes (Fideicomiso F/3485).

Nombre de la entidad	País de establecimiento / Actividad principal	Participación 30 de junio 2019	Participación 31 de diciembre 2018	junio 30, 2019	Diciembre 31, 2018
Fideicomiso F/2717	México / arrendamiento de propiedad comercial	50%	50%	\$ 454,668	\$ 461,824
Fideicomiso F/3485	México / arrendamiento de propiedad comercial	50%	50%	83,747	85,884
<b>Totales</b>				<b>\$ 538,415</b>	<b>\$ 547,708</b>

A continuación, se presenta una conciliación de los movimientos de valores en libros al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018:

	30 de junio de 2019		31 de diciembre de 2018	
	Fid. 2717	Fid. 3485	Fid. 2717	Fid. 3485
Saldo inicial	\$ 461,824	\$ 85,884	\$ 382,056	\$ 51,706
Distribuciones de capital	(13,031)	(1,148)	(14,323)	3,629
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	18,140	45	96,889	33,006
Conversión de divisas	(12,265)	(1,034)	(2,798)	(2,457)
<b>Al final del periodo</b>	<b>\$ 454,668</b>	<b>\$ 83,747</b>	<b>\$ 461,824</b>	<b>\$ 85,884</b>



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

**Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios por el periodo terminado el 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 y por los seis meses terminados el 30 de junio de 2019 y 2018**

**(No auditados)**

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

**8. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS**

El Fideicomiso cuenta con 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 9.

El 16 de julio de 2018, el Fideicomiso adquirió un CAP de tasa de interés a dos años por un importe nominal de US\$150 millones, a un precio de ejercicio de 2.75%.

Las operaciones de instrumentos financieros derivados al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 se resumen como se muestra a continuación:

**30 de junio de 2019**

<b>Derivado</b>	<b>Banco</b>	<b>Importe nominal (Dls)</b>	<b>Tasa variable subyacente</b>	<b>Precio de ejercicio</b>	<b>Valor razonable</b>	<b>Fecha de celebración de operación</b>	<b>Fecha de vencimiento</b>
Opciones de tasa fija	Barclays	105,000	3M LIBOR	1.768%	\$ 2,404	18 de mayo de 2017	4 de octubre de 2021
Caps	JPM	150,000	3M LIBOR	2.750%	86	16 de julio de 2018	15 de julio de 2020
<b>Total</b>					<b>\$ 2,490</b>		

**31 de diciembre de 2018**

<b>Derivado</b>	<b>Banco</b>	<b>Importe nominal (Dls)</b>	<b>Tasa variable subyacente</b>	<b>Precio de ejercicio</b>	<b>Valor razonable</b>	<b>Fecha de celebración de operación</b>	<b>Fecha de vencimiento</b>
Opciones de tasa fija	Barclays	105,000	3M LIBOR	1.768%	\$ 46,860	18 de mayo de 2017	4 de octubre de 2021
Caps	JPM	150,000	3M LIBOR	2.750%	5,214	16 de julio de 2018	15 de julio de 2020
<b>Total</b>					<b>\$ 52,074</b>		

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

**Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios por el periodo terminado el 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 y por los seis meses terminados el 30 de junio de 2019 y 2018**

**(No auditados)**

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

**9. PRÉSTAMOS POR PAGAR**

Los préstamos por pagar se muestran a continuación:

Entidad crediticia/ Instrumento	30 de junio de 2019		31 de diciembre de 2018		Tasa de interés (p.a.) [1], [2]	Fecha de vencimiento	Términos [3]
	Saldo del principal	Valor razonable	Saldo del principal	Valor razonable			
BONO	\$ 8,205,886	\$ 8,519,694	\$ 8,427,105	\$ 8,313,338	Fijo - 5.25%	Noviembre, 2022	I
Banamex	6,738,154	6,738,154	6,939,954	6,939,954	3 meses LIBOR + 2.45% <sup>[5]</sup>	Octubre, 2022	I <sup>[7]</sup>
MetLife	2,875,275	2,875,275	2,952,435	2,952,435	Fijo - 4.75%	Enero, 2027	I <sup>[8]</sup>
Citibank <sup>[4]</sup>	1,005,322	1,005,322	1,035,387	1,035,387	3 meses LIBOR + 2.45% <sup>[5]</sup>	Agosto, 2023 <sup>[9]</sup>	I
SMNYL <sup>[6]</sup>	289,688	289,688	303,398	303,398	Fijo - 5.19%	Febrero, 2020	P&I
<b>Total de préstamos por pagar</b>	<b>\$ 19,114,325</b>	<b>\$ 19,428,133</b>	<b>\$ 19,658,279</b>	<b>\$ 19,544,512</b>			

[1] p.a. = por año.

[2] Al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, la tasa 3 meses LIBOR fue de 2.31988% y 2.7970%, respectivamente.

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

[4] Crédito revolvente no garantizado; comprometido hasta por un monto de \$300 millones de Dls de los Estados Unidos de América (Nota 3).

[5] El margen puede variar de acuerdo con la clasificación y a la proporción del préstamo - valor ("Loan to value" por sus siglas en inglés, "LTV").

[6] El préstamo por pagar incluye dos disposiciones con tasa fija del 5.19% y de 4.84%.

[7] Solo pago de intereses hasta enero 2021.

[8] Solo pago de intereses hasta febrero 2024.

[9] Fecha de vencimiento: enero 2023: un vencimiento de cuatro años con la opción de extender un año adicional.

El 31 de enero de 2018, Terrafina renegoció los términos y condiciones de su línea de crédito revolvente con Citibank. Los principales cambios para la línea de crédito sindicado incluyen: 1) la extensión de la fecha de vencimiento original al 2023 (vencimiento a cuatro años con la opción de extender un año adicional); 2) una reducción de la tasa de interés de 20 puntos base (de LIBOR más 265 puntos base a LIBOR más 245 puntos base); y 3) una opción para aumentar la línea de crédito revolvente preexistente de \$300 millones de Dólares hasta por \$400 millones de Dólares.

El 23 de marzo de 2018, Terrafina realizó un pago anticipado de \$874 millones de Pesos (\$47 millones de Dólares) de la deuda revolvente con Citibank.

Al 30 de junio 2019 y 31 de diciembre 2018, el préstamo de MetLife y SMNYL está garantizado con Propiedades de Inversión con un valor razonable agregado estimado de \$7,549,596 y \$7,852,690 pesos, respectivamente.

Al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, los préstamos por pagar a valor razonable son pagaderos como se muestra a continuación:

	<1 año	1 - 3 años	>3 años	Total
30 de junio de 2019	\$ 396,285	\$ 9,856,652	\$ 9,175,196	\$ 19,428,133
31 de diciembre de 2018	\$ 148,698	\$ 637,801	\$ 18,758,013	\$ 19,544,512

Todos los préstamos por pagar están denominados en Dólares. Terrafina cuenta con un beneficio de no pagar principal del préstamo por pagar de Banamex hasta enero 2021 y Metlife hasta febrero 2024. La línea de crédito revolvente y el bono no están sujetas 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 por el periodo terminado el 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 y por los seis meses terminados el 30 de junio de 2019 y 2018**

**(No auditados)**

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

**9. PRÉSTAMOS POR PAGAR (continúa)**

La exposición del Fideicomiso al riesgo por cambios en tasas de interés se relaciona en gran medida con los préstamos a largo plazo contraídos por las mismas. El Fideicomiso administra su riesgo por tasa de interés a través de una combinación de préstamos a tasa fija y a tasa variable. En términos generales, los préstamos a corto plazo pueden estar sujetos a una tasa flotante, mientras que los préstamos a plazos más largos usualmente están sujetos a una tasa fija.

**10. 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 30 de junio de 2019, la contribución de los inversionistas asciende a \$21,324,824 y se compone de 790,602,803 CBFI's en circulación, integrados como se muestra a continuación:

No. de CBFI's	Detalles		
791,014,635	Al 31 de diciembre de 2017	\$	21,334,894
(411,832)	Recompra de CBFI's		(10,070)
<u>790,602,803</u>	Al 31 de diciembre de 2018	<u>\$</u>	<u>21,324,824</u>
<u>790,602,803</u>	Al 30 de junio de 2019	<u>\$</u>	<u>21,324,824</u>

El 11 de abril de 2018, el Comité Técnico del Fideicomiso aprobó un programa de recompra CBFI's de acuerdo con los términos del contrato de Fideicomiso y dio instrucciones para que el fiduciario realice la compra de los certificados exclusivamente, los cuales serán subsecuentemente cancelados en los siguientes doce meses. Al 31 de diciembre de 2018, se llevó a cabo la recompra de 411,832 CBFI's por un importe de \$10,070 miles de Pesos (incluyendo costos de transacción), las cuales se mantienen en tesorería.

El 10 de mayo de 2019 Terrafina pagó dividendos a los inversionistas, los cuales fueron previamente aprobados por el Comité Técnico por un importe de \$465,292, este importe fue considerado como distribución del resultado fiscal.

**11. 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 el periodo de tres meses terminados el 30 de junio de 2019 y 30 de junio de 2018, fue de \$15,800 y \$15,124 respectivamente.

**Asesor**

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

El reembolso por los periodos terminados el 30 de junio de 2019 y 31 de junio de 2018, fue de \$56,771 y \$59,192 respectivamente.

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

**Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios por el periodo terminado el 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 y por los seis meses terminados el 30 de junio de 2019 y 2018**

**(No auditados)**

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

**12. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS**

En el transcurso normal de negocios pueden presentarse diferentes acciones legales relacionadas con las propiedades del Fideicomiso. Al 30 de junio de 2019, 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.

**13. EVENTOS SUBSECUENTES**

El 08 de julio de 2019, Terrafina inició la oferta de compra en efectivo de todos y cada uno de los títulos quirografarios denominados *Senior Notes*, con cupón 5.25% y vencimiento en 2022 emitidos por Terrafina el 10 de noviembre de 2015 (BONO). La oferta concluyó el 12 de julio de 2019, dando como resultado la recompra de un monto de principal equivalente al 79.01% del total de los títulos quirografarios.

El 15 de julio de 2019, Terrafina emitió títulos quirografarios denominados (“Senior Notes” 2029) por \$500 millones de Dólares con vencimiento a 10 años en los mercados internacionales. Los títulos vencerán el 18 de julio de 2029, teniendo una tasa cupón de 4.962%. Los recursos procedentes de la transacción fueron destinados al refinanciamiento parcial de algunas deudas existentes por un total de \$499.8 millones de Dólares.

El 26 de julio de 2019, el Comité Técnico aprobó el pago de dividendos por un importe de \$480,724 que corresponde a \$.6080 centavos por CBFÍ.

**FIBRA TERRAFINA**

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

**Condensed consolidated interim financial statements  
for the period ended June 30, 2019 and December 31, 2018 and  
for the six months ended June 30, 2019 and 2018**

**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 5-16

## FIBRA Terrafina

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

	Note	June 30, 2019 (Unaudited)	December 31, 2018 (Audited)
<b>Assets</b>			
<b>Non-current assets</b>			
Investment properties	6	\$ 44,728,263	\$ 45,880,211
(Cost: 06/30/2019 - \$44,235,791; 12/31/2018 - \$45,437,152)			
Investments accounted using equity method	7	538,415	547,708
Derivative financial instruments	6 and 8	2,490	52,074
Deferred rents receivable		217,703	203,915
Other accounts receivable		135,221	-
Loan receivable	6	35,322	36,841
(Cost: 06/30/2019 - \$35,322; 12/31/2018 - \$36,841)			
Restricted cash		30,131	36,599
<b>Total non-current assets</b>		<b>45,687,545</b>	<b>46,757,348</b>
<b>Current assets</b>			
Other accounts receivable		65,309	59,612
Loan receivable	6	1,308	1,421
(Cost: 06/30/2019 - \$1,308; 12/31/2018 - \$1,421)			
Recoverable taxes		171,955	165,677
Prepaid expenses		5,835	10,227
Deferred rents receivable		47,306	19,624
Accounts receivable		127,995	154,849
(Net of allowance for doubtful accounts: 06/30/2019 - \$79,201; 12/31/2018 - \$84,059)			
Restricted cash		5,512	-
Cash and cash equivalents		1,126,844	1,557,651
<b>Total current assets</b>		<b>1,552,064</b>	<b>1,969,061</b>
<b>Total assets</b>		<b>47,239,609</b>	<b>48,726,409</b>
<b>Net assets attributable to the investors</b>			
Contributions, net		\$ 18,701,218	\$ 18,701,218
Retained earnings (losses)		(666,673)	(206,403)
Translation from functional to reporting currency		8,300,333	9,034,634
Own credit risk reserve		803,579	1,016,185
<b>Total net assets attributable to the investors</b>		<b>27,138,457</b>	<b>28,545,634</b>
<b>Liabilities</b>			
<b>Non-current liabilities</b>			
Borrowings	6 and 9	\$ 19,031,848	\$ 19,395,814
(Principal balance: 06/30/2019 - \$18,718,040; 12/31/2018 - \$19,509,581)			
Derivative financial instruments			
Tenant deposits		278,127	296,723
Accounts payable		5,138	4,921
<b>Total non-current liabilities</b>		<b>19,315,113</b>	<b>19,697,458</b>
<b>Current liabilities</b>			
Borrowings	6 and 9	396,285	148,698
(Principal balance: 06/30/2019 - \$396,285; 12/31/2018 - \$148,698)			
Tenant deposits		115,265	100,016
Accounts payable		274,489	234,603
<b>Total current liabilities</b>		<b>786,039</b>	<b>483,317</b>
<b>Total liabilities (excluding net assets attributable to the investors)</b>		<b>20,101,152</b>	<b>20,180,775</b>
<b>Total net assets attributable to the investors and liabilities</b>		<b>\$ 47,239,609</b>	<b>\$ 48,726,409</b>

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	For the three months ended June 30, 2019	For the six months ended June 30, 2019	For the three months ended June 30, 2018	For the six months ended June 30, 2018
Rental revenues	\$ 928,079	\$ 1,854,265	\$ 930,232	\$ 1,825,519
Other operating income	53,911	163,761	58,635	160,371
Real estate operating expenses	(146,403)	(390,468)	(137,408)	(337,138)
Fees and other expenses	(98,779)	(205,892)	(110,920)	(201,465)
Realized gain (loss) from disposal of investment properties	-	58,599	-	(17,836)
Net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on investment properties	6 88,169	40,647	4,109	(558,798)
Net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on borrowings	(34,618)	(214,205)	56,986	82,101
Net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on derivative financial instruments	(29,651)	(48,473)	9,358	38,921
Net realized gain (loss) from derivative financial instruments	5,244	8,693	(207)	(207)
Foreign exchange gain	6,582	20,198	7,292	57,160
Foreign exchange loss	(9,896)	(26,381)	(76,296)	(81,479)
<b>Operating profit</b>	<b>\$ 762,638</b>	<b>\$ 1,260,744</b>	<b>\$ 741,781</b>	<b>\$ 967,149</b>
Finance income	1,611	4,040	2,422	4,230
Finance cost	(251,355)	(500,946)	(248,788)	(503,028)
<b>Finance cost - net</b>	<b>(249,744)</b>	<b>(496,906)</b>	<b>(246,366)</b>	<b>(498,798)</b>
Share of profit from equity accounted investments	7 10,037	18,185	7,378	12,943
<b>Profit for the period</b>	<b>\$ 522,931</b>	<b>\$ 782,023</b>	<b>\$ 502,793</b>	<b>\$ 481,294</b>
<b>Other comprehensive income:</b>				
<i>Items that can be reclassified subsequently to gain (loss) for the period</i>				
Translation gain (loss) from functional to reporting currency	(299,451)	(734,301)	2,205,470	159,513
<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	(90,805)	(212,606)	189,296	316,820
<b>Comprehensive income</b>	<b>(390,256)</b>	<b>(946,907)</b>	<b>2,394,766</b>	<b>476,333</b>
<b>Total comprehensive profit (loss) for the period</b>	<b>\$ 132,675</b>	<b>\$ (164,884)</b>	<b>\$ 2,897,559</b>	<b>\$ 957,627</b>
<b>Earnings per CBFi</b>				
Basic earnings per CBFi		\$ 9.89		\$ 7.92
Diluted earnings per CBFi		\$ 9.89		\$ 7.92

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 period ended June 30, 2019 and June 30, 2018  
 (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)	Net assets
Balance at January 1, 2018		\$ 19,844,088	\$ 9,169,409	\$ 619,828	\$ (571,765)	\$ 29,061,560
<b>Transactions with investors</b>						
Distributions to the investors		(577,507)	-	-	(412,786)	(990,293)
<b>Total transactions with investors</b>		<b>(577,507)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(412,786)</b>	<b>(990,293)</b>
<b>Comprehensive income</b>						
Profit for the period		-	-	-	481,294	481,294
<b>Other comprehensive income</b>						
Translation from functional to reporting currency		-	159,513	-	-	159,513
Change from fair value adjustment on borrowings		-	-	316,820	-	316,820
<b>Total comprehensive income</b>		<b>-</b>	<b>159,513</b>	<b>316,820</b>	<b>481,294</b>	<b>957,627</b>
<b>Net assets attributable to the investors at June 30, 2018</b>		<b>\$ 19,266,581</b>	<b>\$ 9,328,922</b>	<b>\$ 936,648</b>	<b>\$ (503,257)</b>	<b>\$ 29,028,894</b>
Balance at January 1, 2019		\$ 18,701,218	\$ 9,034,634	\$ 1,016,185	\$ (206,403)	\$ 28,545,634
<b>Transactions with investors</b>						
Distributions to the investors		-	-	-	(1,242,293)	(1,242,293)
<b>Total transactions with investors</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1,242,293)</b>	<b>(1,242,293)</b>
<b>Comprehensive income</b>						
Profit for the period		-	-	-	782,023	782,023
<b>Other comprehensive income</b>						
Translation from functional to reporting currency		-	(734,301)	-	-	(734,301)
Change from fair value adjustment on borrowings		-	-	(212,606)	-	(212,606)
<b>Total comprehensive (loss) income</b>		<b>-</b>	<b>(734,301)</b>	<b>(212,606)</b>	<b>782,023</b>	<b>(164,884)</b>
<b>Net assets attributable to the investors at June 30, 2019</b>		<b>\$ 18,701,218</b>	<b>\$ 8,300,333</b>	<b>\$ 803,579</b>	<b>\$ (666,673)</b>	<b>\$ 27,138,457</b>

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 six months ended June 30, 2019 and June 30, 2018  
 (Expressed in thousands of Mexican Pesos)

	Note	For the six months ended June 30, 2019	For the six months ended June 30, 2018
<b>Cash flows from operating activities:</b>			
Profit for the period		\$ 782,023	\$ 481,294
Adjustments:			
Net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on investment properties	6	(40,647)	558,798
Net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on borrowings		214,205	(82,101)
Net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on derivative financial instruments		48,473	(38,921)
Realized gain (loss) from disposal of investment properties	6	(58,599)	17,836
Bad debt expense		(1,654)	22,953
Interest accrued		486,077	458,960
Interest income on bank accounts		(3,018)	(3,180)
Share of profit from equity accounted investments	7	(18,185)	(12,943)
(Increase) decrease in:			
Deferred rents receivable		(41,470)	(15,548)
Accounts receivable		28,508	(98,220)
Recoverable taxes		(6,278)	853,009
Value added tax refunded		-	(466,237)
Prepaid expenses		4,392	7,311
Other assets		(140,918)	(8,359)
Increase (decrease) in:			
Tenant deposits		(3,347)	19,318
Accounts payable		40,103	22,733
<b>Net cash generated from operating activities</b>		<b>1,289,665</b>	<b>1,716,703</b>
<b>Cash flows from investing activities:</b>			
Acquisition of investment properties		-	(481,977)
Improvements of investment properties	6	(136,631)	(24,183)
Proceeds from dispositions of investment properties	6	189,015	-
Acquisition prepayment		-	-
Interest income on bank accounts		3,018	3,180
Investments in joint venture	7	14,179	390
Principal collections on loan receivable		632	594
<b>Net cash generated from (used in) investing activities</b>		<b>70,213</b>	<b>(501,996)</b>
<b>Cash flows from financing activities:</b>			
Principal payments on borrowings		(5,761)	(879,578)
Interest expense		(514,111)	(449,479)
Restricted cash		956	(274)
Distributions to investors		(1,242,293)	(990,293)
<b>Net cash used in financing activities</b>		<b>(1,761,209)</b>	<b>(2,319,624)</b>
Net decrease in cash		(401,331)	(1,104,917)
Cash at the beginning of the period		1,557,651	3,209,041
Exchange rate effects on cash		(29,476)	(61,708)
<b>Cash and cash equivalents at the end of the period</b>		<b>\$ 1,126,844</b>	<b>\$ 2,042,416</b>

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 June 30, 2019 and December 31, 2018 and for the six months ended June 30, 2019 and 2018

(Unaudited)

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

#### 1. REPORTING ENTITY

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

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

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

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

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

- (i) An advisory agreement with PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V. (“the Advisor”), an affiliated company of PGIM Real Estate America, which 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”), 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 PRESENTATION

##### (a) Statement of compliance

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, 2018, which were prepared in accordance with IFRS.

The Trust adopted IFRS 16 “Leases” that the IASB issued in January 2016 for the lease accounting, which was mandatory as of January 1, 2019; IFRS 16 did not have a significant impact to the consolidated financial statements as the rule does not include significant changes to the accounting of lessors.

The enclosed condensed consolidated interim financial statements were authorized for issuance by the Terrafina Audit and Technical Committees on July 24, 2019.

##### (b) Judgments 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 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, 2018.

## **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 June 30, 2019 and December 31, 2018 and for the six months ended June 30, 2019 and 2018**

**(Unaudited)**

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

### **3. SIGNIFICANT TRANSACTIONS**

On January 26, 2018, Terrafina entered into a fiduciary substitution agreement, between HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria and Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero (See Note 5).

On January 31, 2018, Terrafina closed a renegotiation of terms and conditions for its revolving credit facility with Citibank, N.A. (“Citibank”). The main changes for the syndicated credit facility include: 1) the extension of the original maturity date to 2023 (a four-year maturity with the option to extend one additional year); 2) a 20-basis point interest rate reduction which changed the interest rate from London interbank offered rate (“LIBOR”) plus 265 basis points to LIBOR plus 245 basis points; and 3) the option to increase the preexisting US\$300 million Dollars revolving line of credit for up to US\$400 million Dollars.

On March 23, 2018, Terrafina prepaid an amount of US\$47 million Dollars (\$874 million of Mexican Pesos) of the revolving credit facility with Citibank.

On April 11, 2018, Terrafina announced to CBFI’s repurchase program in accordance with the terms of the Trust agreement. Terrafina is authorized to repurchase up to five percent of its outstanding CBFI’s for a period of twelve months. (See Note 10).

On April 25, 2018, Terrafina acquired 2 industrial properties, for US\$25.5 million Dollars (\$482 million of Mexican Pesos). The rights to the existing leases were also acquired within the scope of this transaction. This transaction originated a recoverable VAT balance, which was effectively reimbursed during December 2018.

On July 16, 2018, Terrafina acquired a two-year interest rate CAP for a notional amount of US\$150 million, at a strike price of 2.75%.

On July 20, 2018, Terrafina entered into a fiduciary substitution agreement, between HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria and CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple (See Note 5).

On November 23, 2018, Terrafina signed the agreement for the total extinction of the trust: F/3229 executed with Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver (See Note 5).

On December 19, 2018, Terrafina signed the agreements for the total extinction of the trusts: F/2990, F/2992, F/2993, F/2994, F/2995 and F/2997 entered into with CI Banco, SA, Institución de Banca Múltiple (See Note 5).

During 2018, the Mexican tax authorities refunded VAT to the Trust for US\$29.7 million Dollars (\$610 million of Mexican Pesos).

On May 17, 2019, Terrafina entered into a fiduciary substitution agreement, between HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria and CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple (See Note 5).

### **4. RECLASIFICACIONES**

Certain amounts on the condensed consolidated interim financial statements of prior periods have been reclassified according with the current period presentation. Such reclassifications had no effect over the prior issued consolidated financial statements.

# FIBRA Terrafina

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

### Notes to the condensed consolidated interim financial statements for the period ended June 30, 2019 and December 31, 2018 and for the six months ended June 30, 2019 and 2018

(Unaudited)

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

#### 5. CONSOLIDATION BASIS

These condensed consolidated interim financial statements include net assets as of June 30, 2019 and December 31, 2018 and results of operations of the entities listed below controlled by Terrafina for the three and six months ended on June 30, 2019 and 2018. All significant intercompany balances and transactions have been eliminated from the condensed consolidated interim financial statements.

#### Subsidiaries

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

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

- Trust F/307939

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

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

Trustee: Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria as trustee of the following trusts:

- Trust F/128
- Trust F/129
- Trust F/824
- Trust F/1487

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

- Trust F/666
- Trust F/463
- Trust F/824
- Trust F/2171
- Trust F/2989 (formerly HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria F/307831)
- Trust F/2990 (formerly HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria F/307840) (Extinguished on December 19, 2018)
- Trust F/2991 (formerly HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria F/307874)
- Trust F/2992 (formerly HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria F/307882) (Extinguished on December 19, 2018)
- Trust F/2993 (formerly HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria F/307912) (Extinguished on December 19, 2018)
- Trust F/2994 (formerly HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria F/307920) (Extinguished on December 19, 2018)
- Trust F/2995 (formerly HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria F/307947) (Extinguished on December 19, 2018)

## 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 June 30, 2019 and December 31, 2018 and for the six months ended June 30, 2019 and 2018

(Unaudited)

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

#### 5. CONSOLIDATION BASIS (continued)

- Trust F/2996 (formerly HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria F/307963)
- Trust F/2997 (formerly HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria F/308048) (Extinguished on December 19, 2018)
- Trust F/3275 (formerly HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria F/307904)
- Trust F/3276 (formerly HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria F/307955)
- Trust F/3277 (formerly HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria F/307980)

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

- Trust F/3186
- Trust F/3232 (formerly HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria F/307890)
- Trust F/3230 (formerly HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria F/307858)
- Trust F/3234 (formerly HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria F/308030)
- Trust F/3233 (formerly HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria F/307971)
- Trust F/3231 (formerly HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria F/307866)
- Trust F/3229 (formerly HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria F/307823) (Extinguished on November 23, 2018)
- Trust F/3236 (formerly HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria F/308293)
- Trust F/3235 (formerly HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria F/308285)

TF Administradora, S. de R.L. de C.V. All operations related between this entity and the Trust have been eliminated in these consolidated financial statements, to comply with the requirements of accounting standards and other business information purposes; other transactions of the entity are included in the consolidated financial statements. (See Note 11).

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

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

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

- Trust F/2717
- Trust F/3485

# 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 June 30, 2019 and December 31, 2018 and for the six months ended June 30, 2019 and 2018

(Unaudited)

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

#### 6. 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 12 months). The vice president of PGIM, Inc., an affiliated company of the Advisor and the Manager, is responsible for ensuring that the valuation process provides independent and reasonable property fair value estimates.

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

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

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

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

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

## 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 June 30, 2019 and December 31, 2018 and for the six months ended June 30, 2019 and 2018

(Unaudited)

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

#### 6. FAIR VALUE MEASUREMENTS (continued)

##### a. Investment Properties (continued)

Most significant unobservable inputs:

- Discount rate: The internal yield rate (“internal rate of return” or “IRR”) is the single rate that discounts all future assets benefits to net present value. The discount rate as of June 30, 2019 and December 31, 2018, was 9.33% (ranges between 8.25% to 12%) and 8.42% (ranges between 8.25% to 12%) respectively.
- Market yield growth rate: Based on information gathered from surveys, as well as market experience and management’s projections. Market yield growth rate ranges between 2% and 3% for both periods.
- Vacancy and collection loss assumptions: This is a function of the interrelationship between absorption, lease expiration, renewal probability, and estimated downtime between leases and a collection loss factor based on the relative stability and credit of the subject’s tenant base. Vacancy assumption used by the Trust’s management as of June 30, 2019 and December 31, 2018 was 5% and collection loss 1% for both periods.

Significant increases (decreases) in the discount rate would result in a significantly lower (higher) fair value measurement. However, an increase (decrease) in any of the other two factors would result in a higher (lower) fair value measurement.

Unrealized gain (loss) from fair value adjustment on Investment Properties is included in the condensed consolidated interim statements of comprehensive income.

##### b. Borrowings and loan receivables

Valuation process for Trust borrowings and loan receivables:

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

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

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

The discount rate resulting from adding to the benchmark interest rate the credit risk of comparable debts, as of June 30, 2019 and December 31, 2018, ranges between 4.88% y el 5.64% and 5.03% and 6.85%, respectively.

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

Levels 2 and 3 fair values are analyzed at each reporting period during quarterly valuation discussions between the parties involved in the process.



## FIBRA Terrafina

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

#### Notes to the condensed consolidated interim financial statements for the period ended June 30, 2019 and December 31, 2018 and for the six months ended June 30, 2019 and 2018

(Unaudited)

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

#### 6. FAIR VALUE MEASUREMENTS (continued)

##### c. Derivative financial instruments

The Trust records interest rate caps and fixed rate options at fair value, which is determined by an independent third party, using discounted cash flow models. Key assumptions used in the discounted cash flow model include the contractual terms of the agreement, along with significant observable inputs, including interest rates, credit spreads and other factors, such as the Trust's nonperformance risk as well as that of the Trust's counterparties. Those derivatives are traded in the over-the-counter ("Over the counter" or "OTC") market and are classified within Level 2 in the fair value hierarchy.

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

##### Fair Value Measurements at June 30, 2019

	Cost	Amounts measured at fair value	Level 1	Level 2	Level 3
<b>Assets:</b>					
Investment properties	\$ 44,235,791	\$ 44,728,263	\$ -	\$ -	\$ 44,728,263
Derivative financial instruments	-	2,490	-	2,490	-
Loan receivable	36,630	36,630	-	36,630	-
<b>Total assets</b>	<b>\$ 44,272,421</b>	<b>\$ 44,767,383</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 39,120</b>	<b>\$ 44,728,263</b>
<b>Liabilities:</b>					
Borrowings	\$ 19,114,325	\$ 19,428,133	\$ -	\$ 19,428,133	\$ -
<b>Total liabilities</b>	<b>\$ 19,114,325</b>	<b>\$ 19,428,133</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 19,428,133</b>	<b>\$ -</b>

##### Fair Value Measurements at December 31, 2018

	Cost	Amounts measured at fair value	Level 1	Level 2	Level 3
<b>Assets:</b>					
Investment properties	\$ 45,437,152	\$ 45,880,211	\$ -	\$ -	\$ 45,880,211
Derivative financial instruments	-	52,074	-	52,074	-
Loan receivable	38,262	38,262	-	38,262	-
<b>Total assets</b>	<b>\$ 45,475,414</b>	<b>\$ 45,970,547</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 90,336</b>	<b>\$ 45,880,211</b>
<b>Liabilities:</b>					
Borrowings	\$ 19,658,279	\$ 19,544,512	\$ -	\$ 19,544,512	\$ -
<b>Total liabilities</b>	<b>\$ 19,658,279</b>	<b>\$ 19,544,512</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 19,544,512</b>	<b>\$ -</b>

## 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 June 30, 2019 and December 31, 2018 and for the six months ended June 30, 2019 and 2018

(Unaudited)

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

#### 6. FAIR VALUE MEASUREMENTS (continued)

The tables below show the reconciliation of the beginning and ending balances for all assets measured at fair value on a recurring basis using significant unobservable inputs (Level 3) for the years ended June 30, 2019 and December 31, 2018.

##### Fair value measurements using significant unobservable inputs (Level 3)

	Beginning balance 01/01/19	Realized and unrealized net gain (loss)	Currency translation	Acquisitions and capital expenditures	Dispositions	Ending balance 06/30/19	Unrealized gain (loss) for the period for investments still held at 06/30/19
<b><u>Assets:</u></b>							
Investment properties	\$45,880,211	\$ 99,246	\$ (1,198,810)	\$ 136,631	\$ (189,015)	\$ 44,728,263	\$ 88,169
<b>Total assets</b>	<b>\$45,880,211</b>	<b>\$ 99,246</b>	<b>\$ (1,198,810)</b>	<b>\$ 136,631</b>	<b>\$ (189,015)</b>	<b>\$ 44,728,263</b>	<b>\$ 88,169</b>

##### Fair value measurements using significant unobservable inputs (Level 3)

	Beginning balance 01/01/18	Realized and unrealized net gain (loss)	Currency translation	Acquisitions and capital expenditures	Dispositions	Ending balance 12/31/18	Unrealized gain (loss) for the period for investments still held at 12/31/18
<b><u>Assets:</u></b>							
Investment properties	\$45,959,558	\$ (703,592)	\$ (149,954)	\$ 833,416	\$ (59,217)	\$ 45,880,211	\$ (682,896)
<b>Total assets</b>	<b>\$45,959,558</b>	<b>\$ (703,592)</b>	<b>\$ (149,954)</b>	<b>\$ 833,416</b>	<b>\$ (59,217)</b>	<b>\$ 45,880,211</b>	<b>\$ (682,896)</b>

## 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 June 30, 2019 and December 31, 2018 and for the six months ended June 30, 2019 and 2018

(Unaudited)

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

#### 7. INVESTMENTS UNDER THE EQUITY METHOD OF ACCOUNTING

The Trust has two joint venture agreements with the following entities:

- Controladora and Parques American Industries, S.A. of C.V., with an equity interest of 50% for each one of the parties involved (Trust F/2717).
- Avante, with an equity interest of 50% for each one of the parties involved (Trust F/3485).

Entity name	Country of establishment / Principal activity	Ownership interest as of June 30, 2019	Ownership interest as of December 31, 2018	June 30, 2019	December 31, 2018
Fideicomiso F/2717	Mexico / Lease of properties	50%	50%	\$ 454,668	\$ 461,824
Fideicomiso F/3485	Mexico / Lease of properties	50%	50%	83,747	85,884
<b>Total</b>				<b>\$ 538,415</b>	<b>\$ 547,708</b>

Below shows the reconciliation of the ending balances at June 30, 2019 and December 31, 2018:

	June 30, 2019		December 31, 2018	
	Fid. 2717	Fid. 3485	Fid. 2717	Fid. 3485
Initial balance	\$ 461,824	\$ 85,884	\$ 382,056	\$ 51,706
Capital distributions	(13,031)	(1,148)	(14,323)	3,629
Share of profit from equity accounted investments	18,140	45	96,889	33,006
Currency translation	(12,265)	(1,034)	(2,798)	(2,457)
<b>Ending balance</b>	<b>\$ 454,668</b>	<b>\$ 83,747</b>	<b>\$ 461,824</b>	<b>\$ 85,884</b>

#### 8. 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.

On July 16, 2018, the Trust acquired a 2-year interest rate CAP for a notional amount of US\$150 million, at a strike price of 2.75%.

Those outstanding contracts at June 30, 2019 and December 31, 2018, are summarized as follows:

June 30, 2019							
Derivative type	Bank	Notional amount (USD)	Underlying variable rate	Strike price	Fair value	Inception date	Maturity date
Fixed rate options	Barclays	105,000	3M LIBOR	1.768%	\$ 2,404	May 18, 2017	October 4, 2021
Cap options	JP Morgan	150,000	3M LIBOR	2.750%	86	Jul 16, 2018	July 15, 2020
<b>Total</b>					<b>\$ 2,490</b>		

## 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 June 30, 2019 and December 31, 2018 and for the six months ended June 30, 2019 and 2018

(Unaudited)

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

#### 8. DERIVATIVE FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

December 31, 2018							
Derivative type	Bank	Notional amount (USD)	Underlying variable rate	Strike price	Fair value	Inception date	Maturity date
Fixed rate options	Barclays	105,000	3M LIBOR	1.768%	\$ 46,860	May 18, 2017	October 4, 2021
Cap options	JP Morgan	150,000	3M LIBOR	2.750%	5,214	Jul 16, 2018	July 15, 2020
<b>Total</b>					<b>\$ 52,074</b>		

#### 9. BORROWINGS

Borrowings include mortgage loans payable as summarized below:

Credit entity/ Instrument	June 30, 2019		December 31, 2018		Interest rate (p.a.) <sup>[1],[2]</sup>	Maturity date	Terms <sup>[3]</sup>
	Principal balance	Fair value	Principal balance	Fair value			
BOND	\$ 8,205,886	\$ 8,519,694	\$ 8,427,105	\$ 8,313,338	Fixed - 5.25%	November, 2022	I
Banamex	6,738,154	6,738,154	6,939,954	6,939,954	3 months LIBOR + 2.45% <sup>[5]</sup>	October, 2022	I <sup>[7]</sup>
Metlife	2,875,275	2,875,275	2,952,435	2,952,435	Fixed - 4.75%	January, 2027	I <sup>[8]</sup>
Citibank <sup>[4]</sup>	1,005,322	1,005,322	1,035,387	1,035,387	3 months LIBOR + 2.45% <sup>[5]</sup>	August, 2023 <sup>[9]</sup>	I
SMNYL <sup>[6]</sup>	289,688	289,688	303,398	303,398	Fixed - 5.19%	February, 2020	P&I
<b>Total borrowings</b>	<b>\$ 19,114,325</b>	<b>\$ 19,428,133</b>	<b>\$ 19,658,279</b>	<b>\$ 19,544,512</b>			

[1] p.a. = per year.

[2] At June 30, 2019, and December 31, 2018, the 3 months LIBOR rates were 2.31988% and 2.7970%, respectively.

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

[4] Unsecured, committed, revolving credit, up to an amount of US\$300 million Dollars with an option to increase it up to US\$400 million Dollars (Note 3).

[5] The margin may vary according to the Rating and Loan to Value ("LTV") ratio.

[6] Loan includes two drawdowns with a fixed rate of 5.19% and 4.84%.

[7] Interest only until January 2021.

[8] Interest only until February 2024.

[9] Maturity date: January 2023 - a four-year maturity with an option to extend one additional year.

On January 31, 2018, Terrafina closed a renegotiation of terms and conditions for its revolving credit facility with Citibank. The main changes for the syndicated credit facility include: 1) the extension of the original maturity date to 2023 (a four-year maturity with the option to extend one additional year); 2) a 20-basis point interest rate reduction which changed the interest rate, from LIBOR plus 265 basis points to LIBOR plus 245 basis points; and 3) the option to increase the preexisting US\$300 million Dollars revolving line of credit for up to US\$400 million Dollars.

On March 23, 2018, Terrafina prepaid an amount of US\$47 million Dollars (\$874 million of Mexican Pesos) of the revolving credit facility with Citibank.

As of June 30, 2019 and December 31, 2018, the Metlife and SMNYL debt are collateralized by Investment Properties with an aggregate estimated fair value of \$7,549,596 and \$7,852,690 Mexican Pesos, respectively.

## 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 June 30, 2019 and December 31, 2018 and for the six months ended June 30, 2019 and 2018

(Unaudited)

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

#### 9. BORROWINGS (continued)

As of June 30, 2019 and December 31, 2018, fair value borrowings are payable as follows:

	<1 year	1 – 3 years	>3 years	Total
June 30, 2019	\$ 396,285	\$ 9,856,652	\$ 9,175,196	\$ 19,428,133
December 31, 2018	\$ 148,698	\$ 637,801	\$ 18,758,013	\$ 19,544,512

All the loans are denominated in Dollars. Terrafina is benefited from not paying principal amortizations in respect of the following facilities until the following dates: Banamex until January 2021 and Metlife until February 2024. The revolving credit line and the bond are not subject to capital amortizations until their respective expiration dates.

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

#### 10. NET ASSETS ATTRIBUTABLE TO THE INVESTORS

Net Assets consists of the initial contribution and the proceeds from the issued CBFI's.

As of June 30, 2019, the Trust had a contribution for \$21,324,824 and it consist of 790,602,803 of CBFI's in circulation as follows:

Number of CBFI's	Details		
791,014,635	As of December 31, 2017	\$	21,334,894
(411,832)	CBFI's repurchase		(10,070)
<u>790,602,803</u>	<u>As of December 31, 2018</u>		<u>21,324,824</u>
<u>790,602,803</u>	<u>As of June 30, 2019</u>	\$	<u>21,324,824</u>

On April 11, 2018, the Trust's Technical Committee approved a CBFI's repurchase program in accordance with the terms of the trust agreement and instructed the trustee to purchase the certificates exclusively, which will subsequently be canceled in the following twelve months. As of December 31, 2018, the repurchase of 411,832 CBFI's for an amount of \$ 10,070 (including transaction costs) has been carried out, which are holding in treasury.

On May 10, 2019, Terrafina paid dividends to the investors which were previously approved by the Technical Committee for an amount of \$ 465,292, this amount was considered as tax distribution.

## **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 June 30, 2019 and December 31, 2018 and for the six months ended June 30, 2019 and 2018**

**(Unaudited)**

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

#### **11. RELATED PARTIES**

The following detail includes the outstanding Trust related parties activities:

##### **Manager**

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

The reimbursed costs for the periods ended June 30, 2019 and June 30, 2018 were \$15,800 and \$15,124, respectively.

##### **Advisor**

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

The management fee accrued for the year ended June 30, 2019 and June 30, 2018 were 56,771 and \$59,192, respectively.

#### **12. COMMITMENTS AND CONTINGENCIES**

In the ordinary course of business there can be various legal actions related to properties of the Trust. At June 30, 2019, 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.

#### **13. SUBSEQUENT EVENTS**

On July 8, 2019, Terrafina commenced a cash tender offer for any and all of its outstanding 5.25% Senior Notes due 2022 issued on November 10, 2015 (BOND). The cash tender offer expired on July 12, 2019. As a result, 79.01% of the principal amount of the Senior Notes was repurchased.

On July 15, 2019, Terrafina completed the issuance of a 10-year senior unsecured bond ("Senior Notes 2029") placement in the international markets for US \$500 million. The bond is due on July 18, 2029 with a 4.962% coupon. The proceeds of this transaction were used to partially refinance existing indebtedness for a total amount of US 499.8 million.

On July 26, 2019, the Technical Committee approved a dividend payment of \$480,724 corresponding to \$.6080 cents per CBFI's.

# AVALÚO INMOBILIARIO

FIBRA TERRAFINA - 284 Propiedades  
Industriales, 11 Reservas Territoriales y 1  
Propiedad Residencial Localizadas en Todo  
México

Fecha Efectiva  
30 de junio de 2019

Elaborado Para:  
TERRAFINA TRUST F/939



**CBRE**



México D.F., a 03 de julio de 2019

**Terrafina Trust F/939**

**RE: Avalúo Inmobiliario de un Portafolio de 284 Propiedades Industriales, 11 Reservas Territoriales y 1 Propiedad Residencial Localizadas en Todo México**

---

Terrafina Trust F/939 Presente:

De acuerdo con su solicitud, a continuación, presentamos el resultado del avalúo de 284 propiedades industriales localizadas en distintas ubicaciones de México y que comprenden un área rentable total de 41,305,615 pies cuadrados (3,837,421 metros cuadrados). Adicionalmente el portafolio comprende 11 reservas de tierra y una propiedad residencial con un área total de 15,153,027 pies cuadrados (1,407,764 metros cuadrados).

Con base en nuestra investigación, es nuestra opinión que el valor de mercado de los inmuebles arriba mencionados, al 30 de junio de 2019 es de \$2,373,018,600 Dólares. De esta forma el valor de mercado al 30 de junio de 2019 es:

<b>FIBRA TERRAFINA</b>		
<b>Valor de Mercado Final - 30 de Junio 2019</b>		
Concepto	Área (pies cuadrados)	Valor de Mercado Final
284 Propiedades Industriales	41,305,615	\$2,319,558,600
11 Reservas Territoriales + Casa	15,153,027	\$53,460,000
<b>TOTAL</b>	<b>56,458,642</b>	<b>\$2,373,018,600</b>

Estos valores consideran un tiempo de exposición de las propiedades de 9 a 12 meses antes de la fecha efectiva de valuación y asumen la venta de contado de los mismos.

El valor de mercado presentado presenta un incremento de 0.26% ó \$6,069,000 Dólares con respecto al valor presentado en el primer trimestre del 2019 (31 de Marzo 2019).



Esta plusvalía de valor es marginal y se debe tanto a la fluctuación del tipo de cambio, a las renovaciones de contratos que estaban por vencer o a la salida de algún inquilino de un edificio.

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 fue realizado en Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, utilizando el tipo de cambio a la fecha de valuación.
- Las cifras presentadas son redondeadas a los montos y cantidades más próximas.

**VALUATION & ADVISORY SERVICES**

**CBRE**

Valuation & Advisory Services  
Pedregal 24 Piso 17  
México, D.F. 11040  
T 52 (55) 5284 0000

[www.cbre.com.mx](http://www.cbre.com.mx)

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  
Phone: 52(55) 5284 0000



---

Rodrigo Garcia Fajer, MAI, PIC  
Senior Vice President  
Valuation & Advisory Services  
Phone: 52(55) 8526 8837

## TERMINOS DE REFERENCIA

### Definición de Valor de Mercado

El Valor de Mercado se define como:

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

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

### Fecha Efectiva de Valuación

La fecha efectiva de valuación de este Portafolio de Propiedades Industriales es el 30 de junio de 2019.

### 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 multifamiliar, 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 Descuento*** 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 podrían 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 Rodrigo 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

Pedregal 24 Piso 17

México, D.F. 11040

T 52 (55) 5284 0000

[www.cbre.com.mx](http://www.cbre.com.mx)