

REPORTE DE RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE Y AÑO COMPLETO 2019

Ciudad de México, 27 de febrero de 2020 – 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 cuarto trimestre 2019 (4T19) y del año completo 2019 (2019).

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). Las cifras presentadas en este reporte están expresadas en millones de pesos mexicanos y millones de dólares, salvo que se indique lo contrario. Adicionalmente, las cifras pueden variar por redondeo.

Los estados financieros de Terrafina que se describen en el presente reporte son internos y aún no han sido auditados por nuestros Auditores Externos ni aprobados por la Asamblea Ordinaria Anual de Tenedores, por lo que las cifras mencionadas a lo largo de este reporte de resultados son preliminares y podrían presentar ajustes en el futuro. Una vez que se cuente con los estados financieros dictaminados para 2019 y hayan sido aprobados por la Asamblea Ordinaria Anual de Tenedores, los mismos se pondrán a disposición del público inversionista de conformidad con las disposiciones legales aplicables.

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

Hechos Destacados Operativos y Financieros al 31 de diciembre de 2019

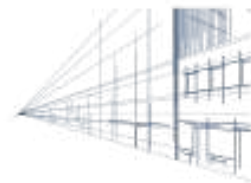
Operativos

- Terrafina concluyó el cuarto trimestre del 2019 con un máximo histórico del 100% en la tasa de renovación.
- La tasa de ocupación al 31 de diciembre de 2019 fue del 96.5%, un incremento de 117 puntos base comparado con el cuarto trimestre de 2018 (4T18).
- La renta promedio anualizada del portafolio por pie cuadrado al 4T19 fue US\$5.19, un incremento de 1.0% o US\$0.04 comparado con el 4T18.
- En el 4T19, Terrafina registró un total de 42.3 millones de pies cuadrados (mpc) de Área Rentable Bruta (ARB) integrada por 289 propiedades y 296 inquilinos.
- El total de actividades por arrendamiento de 2019 alcanzó un nuevo récord con 10.9 mpc, de los cuales 23.3% corresponden a nuevos contratos, 38.2% a renovaciones y 38.5% a renovaciones anticipadas. Esta actividad se concentró principalmente en los mercados de Chihuahua, Ciudad Juárez, Ramos Arizpe, San Luis Potosí, Aguascalientes, Villahermosa, Cuautitlán Izcalli, Monterrey, Puebla, Querétaro, Guadalajara, Silao, Irapuato, Saltillo, Tijuana, Toluca, Reynosa, Arteaga, Celaya, Apodaca, Huehuetoca, Hermosillo y Camargo.

Contacto:

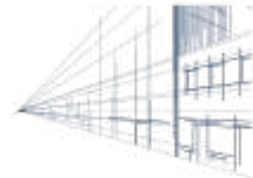
Francisco Martínez
Director de Relación con Inversionistas
Tel: +52 (55) 5279-8107
E-mail: francisco.martinez@terrafinamx

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



Financieros

- Los ingresos por rentas de 2019 fueron US\$191.1 millones, de los cuales US\$48.3 millones corresponden al 4T19 y representan un incremento de 0.7% o US\$0.3 millones comparado con el 4T18.
- El ION de 2019 fue US\$190.2 millones, de los cuales US\$48.0 millones corresponden al 4T19 y no presentan cambios comparado con el 4T18.
- El margen ION fue 92.4% en 2019 y 94.1% en el 4T19, un incremento de 78 puntos base comparado con el 4T18.
- La UAFIDA de 2019 alcanzó US\$169.9 millones, de los cuales US\$42.5 millones corresponden al 4T19, una disminución de 0.5% o US\$0.2 millones comparado con el 4T18.
- El margen UAFIDA de 2019 fue de 82.5% y 83.4% en el 4T19, un incremento de 28 puntos base comparado con el 4T18.
- Los fondos disponibles para la operación ajustados (AFFO) de 2019 alcanzaron US\$103.6 millones, de los cuales US\$25.8 millones corresponden al 4T19, una disminución de 24.0% o US\$0.5 millones comparado con el 4T18.
- El margen AFFO en 2019 fue de 49.8% y 50.1% para el 4T19, una disminución de 74 puntos base comparado con el 4T18.
- El monto total de las distribuciones para el 2019 fue de US\$103.6 millones; con distribuciones por CBFi de US\$0.1310. Tomando en cuenta el precio promedio de 2019 de US\$1.54 (Ps.29.65), se obtuvo un retorno por distribución (*dividend yield*) del 8.5%.
- El monto total de distribuciones para el 4T19 fue de US\$25.8 millones. Como resultado, se distribuirán Ps.0.6316 por CBFi (US\$0.0328 por CBFi) como pago de distribuciones correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de octubre y el 31 de diciembre de 2019; tomando en cuenta el precio promedio del 4T19 de US\$1.63 (Ps.31.52), se obtuvo un retorno por distribución (*dividend yield*) del 8.0%.



Resultados Operativos y Financieros

Resultados Relevantes

Operativos	Mar19	Jun19	Sep19	Dic19	Dic18
Número de Propiedades Desarrolladas	284	288	289	289	287
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc) ¹	40.6	41.7	41.8	42.3	41.1
Reserva Territorial (mpc)	6.17	5.66	5.66	5.66	6.06
Tasa de Ocupación ²	95.2%	95.5%	96.3%	96.5%	95.3%
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.06	5.18	5.18	5.19	5.15
Plazo Promedio Remanente de Renta (años)	3.52	3.54	3.48	3.85	3.37
Tasa de Renovación ³	86.8%	80.0%	94.6%	100.0%	90.1%

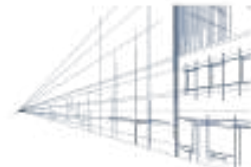
Financieros Acumulados

	Mar19	Jun19	Sep19	Dic19	Dic18	fx	Mar19	Jun19	Sep19	Dic19	Dic18
	(millones de pesos excepto donde se indique)						(millones de dólares excepto donde se indique)				
Ingresos por Rentas ⁴	900.1	1,805.8	2,751.3	3,683.1	3,674.9		46.8	94.2	142.8	191.1	191.0
Otros Ingresos Operativos	109.9	163.7	235.1	293.1	295.6		5.7	8.5	12.2	15.2	15.4
Ingresos Netos	1,036.0	2,018.0	3,040.4	4,042.5	3,996.9		53.9	105.2	157.8	209.8	207.8
Ingreso Operativo Neto (ION)*	879.8	1,783.3	2,738.7	3,664.5	3,653.6		45.8	93.0	142.2	190.2	190.0
Margen ION	87.3%	88.5%	89.5%	92.4%	92.3%		87.3%	88.5%	89.5%	92.4%	92.3%
UAFIDA ^{5*}	786.3	1,594.3	2,453.0	3,273.0	3,284.7		40.9	83.1	127.4	169.9	170.9
Margen UAFIDA	78.0%	79.2%	79.7%	82.5%	83.1%		78.0%	79.2%	79.7%	82.5%	83.1%
Flujo de la Operación (FFO)*	546.9	1,110.8	1,725.2	2,310.8	2,352.9		28.4	57.9	89.6	119.9	122.5
Margen FFO	54.2%	61.4%	62.2%	58.3%	60.0%		54.2%	61.4%	62.2%	58.3%	60.0%
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)*	465.3	945.4	1,495.7	1,996.1	2,132.6		24.2	49.3	77.7	103.6	111.1
Margen AFFO	45.7%	55.8%	54.6%	49.8%	54.0%		46.1%	55.8%	54.6%	49.8%	54.0%
Distribuciones	465.3	945.4	1,495.7	1,996.1	2,132.6		24.2	49.3	77.7	103.6	111.1
Distribuciones por CBF ⁶	0.5885	1.1958	1.8918	2.5251	2.7010		0.0306	0.0624	0.0982	0.1310	0.1407

Financieros Trimestrales

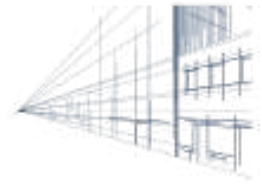
	1T19	2T19	3T19	4T19	4T18	fx	1T19	2T19	3T19	4T19	4T18
	(millones de pesos excepto donde se indique)						(millones de dólares excepto donde se indique)				
Ingresos por Rentas	900.1	905.7	945.8	931.5	951.3		46.8	47.3	48.7	48.3	48.0
Otros Ingresos Operativos	109.9	53.9	71.0	58.4	76.1		5.7	2.8	3.7	3.0	3.9
Ingresos Netos	1,036.0	982.0	1,022.0	1,002.5	1,034.1		53.9	51.3	52.6	52.0	52.2
Ingreso Operativo Neto (ION)*	879.8	903.4	955.6	926.0	950.7		45.8	47.2	49.2	48.0	48.0
Margen ION	87.3%	94.1%	94.3%	94.1%	93.3%		87.3%	94.1%	94.3%	94.1%	93.3%
UAFIDA*	786.3	807.5	858.8	820.6	846.4		40.9	42.2	44.2	42.5	42.8
Margen UAFIDA	78.0%	84.2%	84.8%	83.4%	83.1%		78.0%	84.2%	84.8%	83.4%	83.1%
Flujo de la Operación (FFO)*	546.9	564.9	614.6	584.7	598.9		28.4	29.5	31.6	30.3	30.3
Margen FFO	54.2%	59.4%	60.7%	59.3%	58.8%		54.2%	59.4%	60.7%	59.3%	58.8%
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)*	465.3	480.9	551.0	499.1	522.6		24.2	25.1	28.3	25.8	26.4
Margen AFFO	45.7%	50.2%	53.9%	50.1%	50.8%		46.1%	50.2%	53.9%	50.1%	50.8%
Distribuciones	465.3	480.9	551.0	499.1	522.6		24.2	25.1	28.3	25.8	26.4
Distribuciones por CBF ⁵	0.5885	0.6083	0.6969	0.6313	0.6611		0.0306	0.0318	0.0359	0.0328	0.0334

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 Fiduciarios Inmobiliarios. (*) Se realiza un ajuste a nivel ingresos y gastos para el cálculo de dichas métricas. Los datos del Estado de Resultados en dólares fueron convertidos utilizando el tipo de cambio promedio del período. Para mayor información sobre la integración de estos cálculos, favor de referirse a la sección "Desempeño Financiero 2019" 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.


Balance General

	Mar19	Jun19	Sep19	Dic19	Dic18	Mar19	Jun19	Sep19	Dic19	Dic18
						19,3793	19,1685	19,6363	18,8452	19,7354
	<i>(millones de pesos excepto donde se indique)</i>					<i>(millones de dólares excepto donde se indique)</i>				
<i>Efectivo y Equivalentes de Efectivo</i>	1,342.2	1,126.8	1,274.2	1,266.3	1,557.7	69.3	58.8	64.9	67.2	79.1
<i>Propiedades de Inversión</i>	45,060.9	44,728.3	47,598.2	45,787.3	45,880.2	2,325.2	2,333.4	2,424.0	2,429.7	2,331.0
<i>Reserva de Terrenos</i>	962.4	958.8	986.0	812.2	1,100.2	49.7	50.0	50.2	43.2	56.0
<i>Deuda Total</i>	19,650.4	19,428.1	20,472.3	20,098.8	19,544.5	1,014.0	1,013.5	1,042.6	1,066.5	993.0
<i>Deuda Neta</i>	18,308.2	18,301.3	19,198.1	18,832.5	17,986.9	944.7	954.8	977.7	999.3	913.8

Los datos del Balance General en dólares fueron convertidos a pesos utilizando el tipo de cambio del cierre del periodo.
Fuente: PGIM Real Estate – Fund Accounting



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

En el 2019, Terrafina mantuvo su posición de liderazgo en el sector de bienes raíces industriales. La actividad de manufactura para exportación de México continuó sobresaliendo con operaciones sólidas aún bajo un entorno complejo ante las tensiones comerciales que se observaron a lo largo del año.

Como muestra del éxito de nuestro modelo de negocios, alcanzamos un máximo histórico en actividad de arrendamiento para el 2019 con un total de 10.9 millones de pies cuadrados, destacando la zona norte con un 53% del total de arrendamientos - siendo el mercado con mayor crecimiento para la manufactura para exportación - seguido por la región Bajío con 29% y 18% para la región Centro. Alineado con estos resultados, cerramos el año con un nivel de ocupación del portafolio de 96.5%, impulsado por una tasa de renovación promedio del 91%; asimismo, logramos en el cuarto trimestre del 2019 otro récord histórico alcanzando un 100% en la tasa de renovación de contratos. La actividad de renovaciones anticipadas al cierre del año fue de 4.2 millones de pies cuadrados, de los cuales 1.9 se llevaron a cabo durante el cuarto trimestre del 2019. Lo anterior, nos permite redistribuir los vencimientos del 2020 reduciendo de un 23% del total del Área Rentable Bruta (ARB) a un 20%. Este indicador ha sido clave para Terrafina ya que demuestra la confianza de nuestros inquilinos en su operación ligada a nuestras propiedades así como la estabilidad que les ofrece México al contar con una plataforma de manufactura para exportación altamente competitiva. En cuanto a la renta promedio anual, cerramos el 2019 en US\$5.19 por pie cuadrado manteniéndose estable a lo largo del año. Dado el alto nivel de empleo, la estabilidad de ingresos en los mercados en donde operamos y las oportunidades de crecimiento en la manufactura para la exportación (principalmente en el norte del país), esperamos que este dinamismo positivo continúe a lo largo del 2020.

La actividad de desarrollo fue clave para Terrafina en el 2019. Cerramos un total de 981,500 pies cuadrados, los cuales generarán aproximadamente US\$4.6 millones en Ingreso Operativo Neto (ION) con un retorno estabilizado promedio del 10.3%. Estas nuevas construcciones fueron solicitadas por inquilinos en sectores clave como la aviación, eléctrico y automotriz, motivados a incrementar sus operaciones con contratos de mayor plazo, lo que se traduce en un mensaje de certidumbre y crecimiento para la manufactura de exportación en México. Asimismo, esperamos un 2020 activo en nuevos desarrollos en donde nuestro principal objetivo será fortalecer las actividades de nuestros clientes manteniendo la estabilidad de flujos hacia adelante.

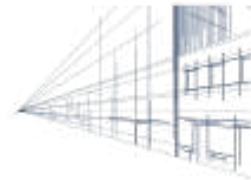
Finalmente, para el año 2020, estimamos que los resultados operativos y financieros se mantengan en una tendencia positiva considerando un mejor escenario de certidumbre en cuanto a la ratificación del tratado de libre comercio (USMCA), lo que representa oportunidades de crecimiento para el sector industrial y para Terrafina. Tomando en consideración nuestra alta exposición al sector de manufactura para exportación con inquilinos multinacionales, con la mayoría de contratos de arrendamiento denominados en dólares y vencimientos de largo plazo, consideramos que nuestra posición es privilegiada y continuaremos trabajando por mantener un negocio integral fomentando un crecimiento disciplinado y rentable para nuestros accionistas.

Gracias por su interés en Terrafina.

Atentamente,

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

Ing. Alberto Chretin
Director General y Presidente del Comité Técnico



Resumen Operativo

Resumen por Región

(al 31 de diciembre 2019)

	Norte	Bajío	Centro	Total
# Propiedades	203	56	30	289
# de Arrendatarios	199	54	43	296
ARB (mpc)	26.5	9.5	6.3	42.3
Reserva de Terrenos (mpc)	2.7	0.2	2.7	5.7
Tasa de Ocupación	98.8%	88.9%	97.9%	96.5%
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.12	5.29	5.37	5.19
% Renta Base Anualizada	63.4%	21.1%	15.5%	100.0%

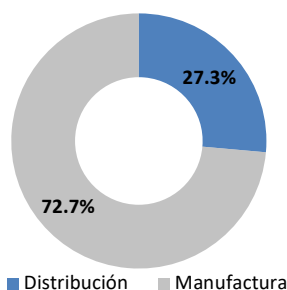
Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management



Operaciones de Terrafina al 4T19

Diversificación por Uso de Propiedad al 4T19

(como % del ARB arrendado)

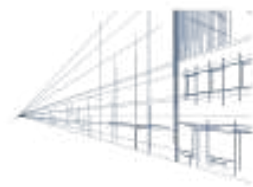


■ Distribución ■ Manufactura

Actividades de Arrendamiento

	4Q19	4Q18	Var.
Portafolio Operativo (mpc):			
Renovaciones	1.4	0.6	0.9
Renovaciones Anticipadas	1.9	1.9	0.0
Nuevos Arrendamientos	0.6	1.1	-0.5
Pies Cuadrados Totales de Arrendamientos Firmados	3.9	2.2	1.7

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management



Resumen Operativo (continuación)

Ocupación y Rentas por Región

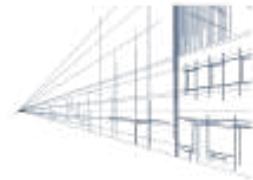
(al 31 de diciembre 2019)	Tasa de Ocupación	Renta Prom. / Pie Cuadrado (dólares)
Norte	98.8%	5.12
Baja California	96.7%	4.73
Tijuana	96.7%	4.73
Sonora	88.5%	4.86
Hermosillo	88.5%	4.86
Chihuahua	99.3%	5.08
Camargo	99.5%	5.39
Casas Grandes	99.1%	4.80
Chihuahua	100.0%	6.13
Ciudad Juárez	100.0%	3.34
Delicias	100.0%	3.00
Gómez Farías	100.0%	4.28
Coahuila	98.0%	5.28
Arteaga	100.0%	4.44
Ciudad Acuña	100.0%	6.35
Monclova	100.0%	5.61
Ramos Arizpe	98.5%	5.19
Saltillo	91.0%	5.42
Derramadero	100.0%	6.95
San Pedro de las Colinas	89.3%	2.10
Torreón	100.0%	4.34
Nuevo León	99.9%	5.17
Apodaca	100.0%	5.83
Monterrey	99.9%	4.95
Tamaulipas	100.0%	4.96
Reynosa	100.0%	4.96
Durango	100.0%	4.87
Durango	100.0%	5.03
Gómez Palacio	100.0%	3.18
Bajío	88.9%	5.29
San Luis Potosí	83.9%	4.96
San Luis Potosí	83.9%	4.96
Jalisco	89.1%	7.00
Guadalajara	89.1%	7.00
Aguascalientes	100.0%	4.57
Aguascalientes	100.0%	4.57
Guanajuato	96.0%	4.95
Celaya	100.0%	5.29
Irapuato	93.9%	5.45
Silao	96.5%	4.69
Querétaro	85.8%	5.08
Querétaro	85.8%	5.08
Centro	97.9%	5.37
Estado de México	97.6%	5.55
Cuautitlán Izcalli	100.0%	5.62
Toluca	100.0%	5.37
Ciudad de México	100.0%	9.38
Azcapotzalco	100.0%	9.38
Puebla	100.0%	3.37
Puebla	100.0%	3.37
Tabasco	100.0%	4.32
Villahermosa	100.0%	4.32
Total	96.5%	5.19

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

Vencimientos y Renovaciones por Región

(al 31 de diciembre 2019)	Consolidado			
	Vencimientos (número de contratos)	% Total de Vencimientos	Renovaciones (número de contratos)	% Total de Renovaciones
Norte	5	38.5%	5	100.0%
Baja California	0	0.0%	0	0.0%
Tijuana	0	0.0%	0	0.0%
Sonora	0	0.0%	0	0.0%
Hermosillo	0	0.0%	0	0.0%
Chihuahua	3	23.1%	3	100.0%
Camargo	2	15.4%	2	100.0%
Casas Grandes	1	7.7%	1	100.0%
Chihuahua	0	0.0%	0	0.0%
Ciudad Juárez	0	0.0%	0	0.0%
Delicias	0	0.0%	0	0.0%
Gómez Farías	0	0.0%	0	0.0%
Coahuila	1	7.7%	1	100.0%
Arteaga	0	0.0%	0	0.0%
Ciudad Acuña	0	0.0%	0	0.0%
Monclova	0	0.0%	0	0.0%
Ramos Arizpe	0	0.0%	0	0.0%
Saltillo	1	7.7%	1	100.0%
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	7.7%	1	100.0%
Apodaca	0	0.0%	0	0.0%
Monterrey	1	7.7%	1	100.0%
Tamaulipas	0	0.0%	0	0.0%
Reynosa	0	0.0%	0	0.0%
Durango	0	0.0%	0	0.0%
Durango	0	0.0%	0	0.0%
Gómez Palacio	0	0.0%	0	0.0%
Bajío	5	38.5%	5	100.0%
San Luis Potosí	3	23.1%	3	100.0%
San Luis Potosí	3	23.1%	3	100.0%
Jalisco	0	0.0%	0	0.0%
Guadalajara	0	0.0%	0	0.0%
Aguascalientes	0	0.0%	0	0.0%
Aguascalientes	0	0.0%	0	0.0%
Guanajuato	2	15.4%	2	100.0%
Celaya	0	0.0%	0	0.0%
Irapuato	2	15.4%	2	100.0%
Silao	0	0.0%	0	0.0%
Querétaro	0	0.0%	0	0.0%
Querétaro	0	0.0%	0	0.0%
Centro	3	23.1%	3	100.0%
Estado de México	0	0.0%	0	0.0%
Cuautitlán Izcalli	0	0.0%	0	0.0%
Toluca	0	0.0%	0	0.0%
Ciudad de México	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	3	23.1%	3	100.0%
Villahermosa	3	23.1%	3	100.0%
Total	13	100.0%	13	100.0%

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management * Sobre el número de contratos vencidos en el trimestre



Desempeño Operativo 2019

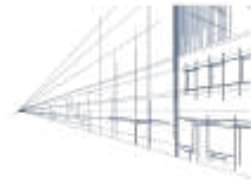
Composición por Diversificación Geográfica

La diversificación geográfica de las propiedades de Terrafina al cierre de 2019 (con base en el ARB por pie cuadrado) se encuentra dividida con un 62.7% en la región Norte, 22.5% en la región Bajío y 14.8% en la región Centro.

Diversificación Geográfica por Región y Estado

	4T19	% del ARB Total al 4T19	4T18	% del ARB Total al 4T18
Norte	26.53	62.7%	25.61	62.3%
Baja California	0.88	2.1%	0.91	2.2%
Tijuana	0.88	2.1%	0.91	2.2%
Sonora	0.33	0.8%	0.33	0.8%
Hermosillo	0.33	0.8%	0.33	0.8%
Chihuahua	14.94	35.3%	14.34	34.9%
Chihuahua	6.23	14.7%	5.83	14.2%
Ciudad Juárez	8.00	18.9%	7.81	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	7.09	16.7%	6.84	16.6%
Arteaga	0.12	0.3%	0.00	0.0%
Ciudad Acuña	0.24	0.6%	0.24	0.6%
Monclova	0.35	0.8%	0.35	0.8%
Ramos Arizpe	4.67	11.0%	4.54	11.0%
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	0.9%
Nuevo León	2.06	4.9%	1.94	4.7%
Apodaca	0.52	1.2%	0.50	1.2%
Monterrey	1.54	3.6%	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	1.8%	0.78	1.9%
Durango	0.71	1.7%	0.71	1.7%
Gómez Palacio	0.07	0.2%	0.07	0.2%
Bajío	9.52	22.5%	9.27	22.5%
San Luis Potosí	3.33	7.9%	3.32	8.1%
San Luis Potosí	3.33	7.9%	3.32	8.1%
Jalisco	1.66	3.9%	1.66	4.0%
Guadalajara	1.66	3.9%	1.66	4.0%
Aguascalientes	0.99	2.3%	0.75	1.8%
Aguascalientes	0.99	2.3%	0.75	1.8%
Guanajuato	1.57	3.7%	1.57	3.8%
Celaya	0.12	0.3%	0.12	0.3%
Irapuato	0.44	1.0%	0.44	1.1%
Silao	1.01	2.4%	1.01	2.5%
Querétaro	1.98	4.7%	1.98	4.8%
Querétaro	1.98	4.7%	1.98	4.8%
Centro	6.25	14.8%	6.25	15.2%
Estado de México	5.39	12.8%	5.40	13.1%
Cuautitlán Izcalli	4.26	10.1%	4.26	10.4%
Toluca	0.90	2.1%	0.91	2.2%
Huehuetoca	0.23	0.5%	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	0.4%
Puebla	0.18	0.4%	0.18	0.4%
Tabasco	0.65	1.5%	0.65	1.6%
Villahermosa	0.65	1.5%	0.65	1.6%
Total	42.30	100.0%	41.13	100.0%

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

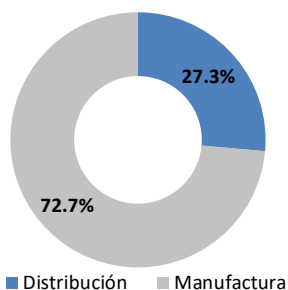


Composición por Uso de la Propiedad

Al cierre de 2019, la participación de propiedades dedicadas a la manufactura fue de 72.7%, mientras que logística y distribución fue de 27.3%.

Diversificación por Uso de Propiedad al 4T19

(como % del ARB arrendado)



Diversificación por Uso de Propiedad

	4T19	4T18	Var.
Distribución	27.3%	26.4%	93 bps
Manufactura	72.7%	73.6%	-93 bps

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

Composición por Sectores

Al 31 de diciembre de 2019, la diversificación de arrendatarios por actividad industrial fue la siguiente:

Diversificación por Sector Industrial

	4T19	4T18	Var.
Automotriz	32.9%	35.0%	-213 bps
Bienes industriales	20.3%	20.0%	29 bps
Bienes de consumo	14.9%	13.7%	119 bps
Logística y Comercio	10.0%	9.7%	30 bps
Aeroespacial	10.0%	9.8%	27 bps
Bienes de Consumo No Duraderos	3.5%	3.7%	-21 bps
Electrónica	8.4%	8.1%	28 bps
Total	100.0%	100.0%	

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

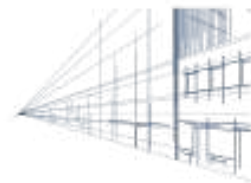
Composición por Clientes Principales

Terrafina mantiene una amplia diversificación de clientes que arriendan propiedades industriales en las principales ciudades de México. Al cierre de 2019, el porcentaje de los ingresos de Terrafina que representa su principal cliente fue de 3.5%, mientras que para los 10 y 20 clientes principales fue de 19.4% y 29.7%, respectivamente.

Clientes Principales

	Pies Cuadrados en Arrendamiento (millones)	% del Total de ARB	% del Total de Ingresos
(Al 31 de diciembre 2019)			
Cliente Principal	1.43	3.5%	3.5%
10 Clientes Principales	8.00	19.6%	19.4%
20 Clientes Principales	12.23	30.0%	29.7%

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management



Ocupación

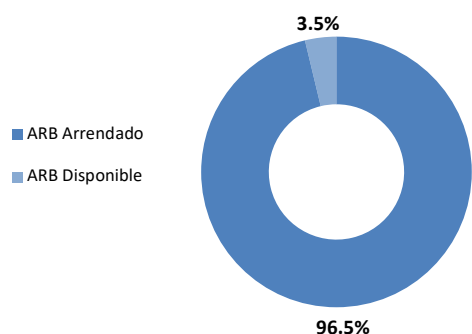
La ocupación al cierre de 2019 fue de 96.5% un incremento de 117 puntos base comparado con el 4T18. Es importante mencionar que este indicador refleja el nivel de ocupación al cierre del trimestre.

Durante el cuarto trimestre de 2019, Terrafina tuvo actividad de arrendamiento por un total de 3.9 mpc, de los cuales el 15.1% corresponden a nuevos contratos de arrendamiento (incluyendo expansiones), 36.7% corresponden a renovaciones de contratos y 48.2% a renovaciones anticipadas.

La actividad de arrendamiento durante el cuarto trimestre de 2019 se realizó principalmente en los mercados de Chihuahua, Villahermosa, San Luis Potosí, Ciudad Juárez, Ramos Arizpe, Monterrey, Puebla, Saltillo, Querétaro, Celaya, Irapuato, Tijuana.

Ocupación al 4T19

(como % del ARB total)



	4T19	4T18	Var.
ARB Arrendado	1.4	0.6	0.9
ARB Disponible	1.9	1.9	0.0
Cartas de Intención Firmadas	0.6	1.1	-0.5
Total	3.9	2.2	1.7

Fuente: PGIM Real Estate Asset Management

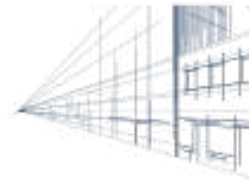
Vencimientos de Contratos de Arrendamiento

Al cierre del 4T19, Terrafina mantenía un total de 296 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 10% al 20% 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
2020	41.7	19.7%	8.13	20.0%
2021	34.2	16.2%	6.66	16.4%
2022	25.2	11.9%	4.92	12.1%
2023	27.4	13.0%	5.38	13.2%
2024	21.9	10.4%	4.14	10.2%
Posterior	61.0	28.9%	11.48	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 2019, el total de inversión en mejoras de los inquilinos y CAPEX recurrente de Terrafina fue de US\$9.4 millones. A continuación se muestra el desglose del CAPEX total en el 4T19 y 2019:

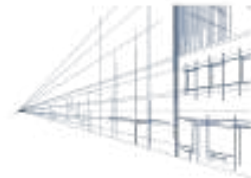
	4T19 (millones de pesos)	4T19 (millones de dólares)	2019 (millones de pesos)	2019 (millones de dólares)
Mejoras de los Inquilinos y CAPEX Recurrente	65.1	3.4	180.6	9.4
Comisiones de Arrendamiento	53.3	2.8	152.3	7.9
CAPEX Nuevos Desarrollos ¹	219.4	11.4	494.8	25.6
Gastos de Capital Totales	337.7	17.6	827.7	42.9

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

Nuevos Desarrollos

En el 2019, Terrafina firmó un total de 981,500 pies cuadrados en contratos nuevos. Estos nuevos desarrollos de propiedades estuvieron distribuidos el 72.5% en la región Norte y 27.5% en la región Bajío.

Es importante mencionar que estos desarrollos contribuirán con US\$4.6 millones al ION contando con un retorno estimado del 10.3% tomando en cuenta la inversión total esperada de US\$45.1 millones.



enero - diciembre 2019				
	Pies Cuadrados (millones)	Inversión Total Esperada (millones de pesos)	Inversión Total Esperada (millones de dólares)	Costo por Pie Cuadrado (dólares)
Norte	0.71	610.9	32.4	45.49
Bajío	0.27	239.1	12.7	46.99
Centro	0.00	0.0	0.0	0.00
Total	0.98	850.0	45.1	92.48

ION Proforma¹ (millones de dólares)

4.6

Retorno Estabilizado Estimado²

10.3%

(1) Ingreso Operativo Neto para los próximos doce meses

(2) ION Proforma dividido entre la inversión total esperada.

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

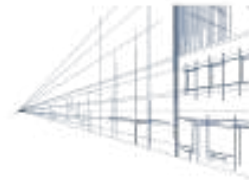
Reservas Territoriales

Al 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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	511.3	27.1	627.3	33.3
Bajío	0.2	13.4	0.7	18.1	1.0
Centro	2.7	552.0	29.3	166.8	8.9
Total Portafolio de Terrenos	5.7	1,076.7	57.1	812.2	43.2

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management y Fund Accounting



Desempeño Financiero al 2019

Resultados y Cálculos Financieros

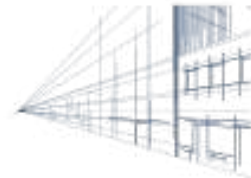
Los resultados financieros son presentados en pesos mexicanos y dólares estadounidenses. Los números del estado de resultados para cada período fueron convertidos a pesos utilizando el tipo de cambio promedio del 2019 (Ps. 19.2684/dólar) y para el 4T19 (Ps. 19.2896/dólar) mientras que en el balance general, se utiliza el tipo de cambio al cierre al 31 de diciembre de 2019 (Ps. 18.8452/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 el 2019 y 4T19 así como el resultado consolidado:

	Mismas Propiedades ¹ 4T19	Consolidado 4T19
Número de Propiedades	288	289
Tasa de Ocupación	96.0%	96.5%
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc)	41.3	42.3
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.18	5.19

	Mismas Propiedades 2019	Consolidado 2019	Mismas Propiedades 2019	Consolidado 2019	Mismas Propiedades 4T19	Consolidado 4T19	Mismas Propiedades 4T19	Consolidado 4T19
	<i>(millones de pesos)</i>		<i>(millones de dólares)</i>		<i>(millones de pesos)</i>		<i>(millones de dólares)</i>	
Ingresos por Rentas	3,668.6	3,683.1	162.5	191.1	922.2	931.5	47.8	48.3
Ingresos Operativos Netos (ION)	3,650.2	3,664.5	189.4	190.2	916.9	926.0	47.5	48.0
Margen ION	92.2%	92.4%	92.2%	92.4%	94.0%	94.1%	94.0%	94.1%
UAFIDA	3,260.1	3,273.0	169.2	169.9	812.4	820.6	42.1	42.5
Margen UAFIDA	82.3%	82.5%	82.3%	82.5%	83.2%	83.4%	83.2%	83.4%
FFO	2,297.9	2,310.8	119.3	119.9	576.4	584.7	29.9	30.3
Margen FFO	58.2%	58.3%	58.2%	58.3%	59.1%	59.3%	59.1%	59.3%
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)	1,944.7	1,996.3	100.9	103.6	457.7	499.3	23.7	25.8
Margen AFFO	49.2%	49.8%	49.2%	49.8%	49.9%	50.1%	49.9%	50.1%
Distribución por CBFÍ	2.4598	2.5253	0.1276	0.1310	0.5789	0.6316	0.0300	0.0328

(1) La información sobre mismas propiedades analiza el desempeño de las propiedades industriales sin incluir las adquisiciones cerradas en los últimos doce meses del año.

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management y Fund Accounting

Ingresos por Rentas

En el 2019, Terrafina registró US\$191.0 millones en ingresos por rentas. Durante el 4T19, Terrafina registró US\$48.3 millones en ingresos por rentas, un incremento de 0.7% o US\$0.3 millones comparado con el 4T18.

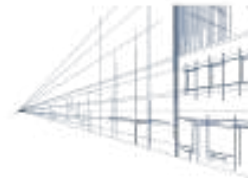
Los ingresos por rentas no incluyen los ingresos devengados ya que estos últimos son una partida no monetaria.

Otros Ingresos Operativos

Al cierre de 2019, se registraron US\$15.2 millones de otros ingresos operativos. En el 4T19, se registraron US\$3.0 millones de otros ingresos operativos, un decremento de 22.2%, o US\$0.9 millones comparado con el 4T18.

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 2019 alcanzaron US\$209.8 millones y para el 4T19 alcanzaron US\$52.0 millones, una disminución de US\$0.2 millones o 0.4%, respecto al 4T18.



Ingresos

	2019	2018	Var. %	4T19	4T18	Var. %	2019	2018	Var. %	4T19	4T18	Var. %
	<i>(millones de pesos)</i>						<i>(millones de dólares)</i>					
Ingresos por Rentas	3,683.1	3,674.9	0.2%	931.5	951.3	-2.1%	191.1	191.0	0.1%	48.3	48.0	0.7%
Ingresos Devengados ¹	66.3	26.3	152.1%	12.7	6.7	90.2%	3.5	1.4	155.8%	0.7	0.3	95.8%
Otros Ingresos Operativos	293.1	295.6	-0.8%	58.4	76.1	-23.3%	15.2	15.4	-1.3%	3.0	3.9	-22.2%
Gastos Reembolsables como Ingresos ²	247.0	253.6	-2.6%	46.1	60.2	-23.4%	12.9	13.3	-3.3%	2.4	3.1	-22.6%
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	37.3	28.4	31.5%	10.8	8.3	30.4%	1.9	1.5	31.0%	0.6	0.4	33.0%
Otros Ingresos No Monetarios	8.9	13.6	-35.0%	1.5	7.7	-80.9%	0.5	0.7	-33.1%	0.1	0.4	-79.9%
Ingresos Netos	4,042.5	3,996.9	1.1%	1,002.5	1,034.1	-3.1%	209.8	207.8	1.0%	52.0	52.2	-0.4%

(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

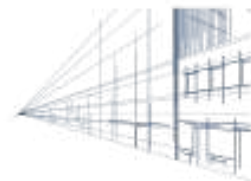
Los gastos de bienes raíces registrados en el 2019 fueron US\$39.7 millones. Estos gastos estuvieron relacionados principalmente con reparaciones y mantenimiento, gastos de impuestos y seguros.

Los gastos de bienes raíces registrados en el 4T19 ascendieron a US\$10.8 millones, un incremento de 1.0% o US\$0.1 millones comparado con el 4T18.

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)

Al cierre de 2019, Terrafina registró US\$190.2 millones de ingreso operativo neto y un margen ION del 92.4%.

Durante el 4T19, Terrafina registró US\$48.0 millones de ION, el cual se mantuvo sin cambios, comparado con el 4T18. El margen ION aumentó 78 puntos base para ubicarse en 94.1% comparado con 93.3% del 4T18.

La siguiente tabla muestra el cálculo del ION para el cierre de 2019 y 4T19:

Ingreso Operativo Neto

	2019	2018	Var. %	4T19	4T18	Var. %	2019	2018	Var. %	4T19	4T18	Var. %
	<i>(millones de pesos excepto donde se indique)</i>						<i>(millones de dólares excepto donde se indique)</i>					
Ingresos por Rentas ¹	3,683.1	3,674.9	0.2%	931.5	951.3	-2.1%	191.1	191.0	0.1%	48.3	48.0	0.7%
Otros Ingresos Operativos ²	282.4	282.5	0.0%	52.9	68.5	-22.8%	14.7	14.8	-0.5%	2.7	3.5	-21.7%
Ingresos Netos para el Cálculo del ION	3,965.5	3,957.4	0.2%	984.4	1,019.8	-3.5%	205.8	205.7	0.0%	51.0	51.5	-0.8%
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes	-45.5	-32.1	41.9%	-14.7	-9.5	55.4%	-2.4	-1.7	42.4%	-0.8	-0.5	61.0%
Impuestos Propiedad	-77.7	-78.3	-0.7%	0.0	0.0	250.6%	-4.0	-4.1	-2.1%	0.0	0.0	265.8%
Comisión por Administración de Propiedad	-73.8	-74.2	-0.4%	-18.8	-18.4	2.3%	-3.8	-3.9	-0.6%	-1.0	-0.9	5.1%
Electricidad	-46.3	-58.9	-21.4%	-10.5	-15.8	-33.5%	-2.4	-3.0	-21.0%	-0.5	-0.8	-30.2%
Seguros Propiedad	-11.6	-24.4	-52.6%	-4.4	-16.2	-72.5%	-0.6	-1.2	-51.3%	-0.2	-0.8	-71.2%
Seguridad	-18.6	-18.3	1.5%	-4.6	-4.4	4.8%	-1.0	-1.0	1.0%	-0.2	-0.2	7.2%
Otros Gastos Operativos	-27.4	-17.7	54.7%	-5.3	-5.0	6.4%	-1.4	-0.9	55.1%	-0.3	-0.2	10.1%
Gastos Operativos de Bienes Raíces para el Cálculo del ION	-301.0	-303.8	-0.9%	-58.4	-69.1	-15.6%	-15.6	-15.8	-1.0%	-3.0	-3.5	-12.3%
Ingreso Operativo Neto³	3,664.5	3,653.6	0.3%	926.0	950.7	-2.6%	190.2	190.0	0.1%	48.0	48.0	0.0%
Margen ION	92.4%	92.3%	8 bps	94.1%	93.3%	78 bps	92.4%	92.3%	8 bps	94.1%	93.3%	78 bps

(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

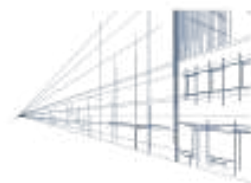
Las comisiones y gastos de administración del 2019 fueron US\$22.5 millones y para 4T19 fueron US\$5.7 millones, disminuyendo 5.4% o US\$0.3 millones comparado con el 4T18.

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

Comisiones y Gastos de Admon.

	2019	2018	Var. %	4T19	4T18	Var. %	2019	2018	Var. %	4T19	4T18	Var. %
	<i>(millones de pesos excepto donde se indique)</i>						<i>(millones de dólares excepto donde se indique)</i>					
Comisión por Asesoría ¹	-232.8	-228.4	1.9%	-59.5	-59.8	-0.5%	-12.0	-11.7	3.0%	-3.1	-3.0	4.6%
Servicios Profesionales y de Consultoría	-40.3	-37.1	8.7%	-8.5	-9.3	-8.4%	-2.1	-2.0	3.7%	-0.4	-0.5	-18.9%
Sueldos, Honorarios de Admon. y Otros Gastos	-161.1	-155.1	3.8%	-41.2	-49.9	-17.5%	-8.3	-8.0	4.8%	-2.1	-2.5	-14.6%
Total Comisiones y Gastos de Admon.	-434.3	-420.7	3.2%	-109.2	-119.0	-8.3%	-22.5	-21.7	3.7%	-5.7	-6.0	-5.4%

1) PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V., una sociedad mexicana afiliada de PREI, en su carácter de asesor de conformidad con el Contrato de Asesoría. Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting



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

En 2019, Terrafina registró una UAFIDA de US\$169.9 millones y un margen UAFIDA de 82.5%.

En el 4T19, la UAFIDA disminuyó US\$0.2 millones o 0.5% comparado con 4T18 para alcanzar US\$42.5 millones. El margen UAFIDA fue de 83.4%, un incremento de 28 puntos base, comparado con el 4T18.

La siguiente tabla muestra el cálculo de la UAFIDA para el cierre del 2019 y 4T19:

UAFIDA

	2019	2018	Var. %	4T19	4T18	Var. %	2019	2018	Var. %	4T19	4T18	Var. %
	<i>(millones de pesos excepto donde se indique)</i>						<i>(millones de dólares excepto donde se indique)</i>					
Ingresos por Rentas ¹	3,683.1	3,674.9	0.2%	931.5	951.3	-2.1%	191.1	191.0	0.1%	48.3	48.0	0.7%
Otros Ingresos Operativos ²	282.4	282.5	0.0%	52.9	68.5	-22.8%	14.7	14.8	-0.5%	2.7	3.5	-21.7%
Gastos de Bienes Raíces	-319.9	-324.5	-1.4%	-63.8	-78.8	-19.0%	-16.6	-16.9	-1.5%	-3.3	-3.9	-15.8%
Gastos Operativos de Bienes Raíces para Cálculo del ION	-301.0	-303.8	-0.9%	-58.4	-69.1	-15.6%	-15.6	-15.8	-1.0%	-3.0	-3.5	-12.3%
Publicidad	-1.8	-1.3	38.1%	-0.4	-0.2	-	-0.1	-0.1	-	0.0	0.0	-
Gastos Admón. Seguros Propiedad	-3.1	-3.0	4.9%	-0.8	-0.8	1.1%	-0.2	-0.2	-4.4%	0.0	0.0	0.0%
Otros Gastos Admón. Bienes Raíces	-13.9	-16.3	-14.8%	-4.2	-8.7	-51.7%	-0.7	-0.8	-14.4%	-0.2	-0.4	-49.3%
Comisiones y Gastos Admón.	-372.6	-348.2	7.0%	-99.9	-94.7	5.5%	-19.3	-18.0	7.3%	-5.2	-4.8	8.5%
Comisión del Asesor Externo	-232.8	-228.4	1.9%	-59.5	-59.8	-0.5%	-12.0	-11.7	3.0%	-3.1	-3.0	4.6%
Comisiones Legales, Admón. y Profesionales	-79.8	-75.9	5.1%	-23.3	-23.1	0.9%	-4.2	-4.0	2.8%	-1.2	-1.2	-2.2%
Honorarios del Fiduciario	-12.1	-4.7	160.4%	-4.9	-1.3	273.7%	-0.6	-0.2	160.3%	-0.3	-0.1	331.8%
Sueldos	-32.9	-26.3	24.9%	-6.6	-6.1	7.3%	-1.7	-1.4	24.9%	-0.3	-0.3	0.0%
Otros Gastos	-15.0	-12.9	16.7%	-5.7	-4.4	31.1%	-0.8	-0.7	17.9%	-0.3	-0.2	35.9%
UAFIDA³	3,273.0	3,284.7	-5.4%	820.6	846.4	-11.4%	169.9	170.9	-6.2%	42.5	42.8	-0.5%
Margen UAFIDA	82.5%	83.1%	-51 bps	83.4%	83.1%	28 bps	82.5%	83.1%	-51 bps	83.4%	83.1%	28 bps

(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

El costo financiero al cierre de 2019, fue de US\$72.2 millones y para el 4T19 se registró un costo financiero de US\$12.6 millones, disminuyendo 1.7% o US\$0.2 millones comparado con el 4T18.

Costo Financiero

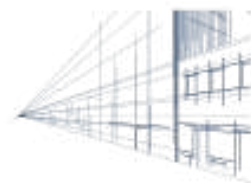
	2019	2018	Var. %	4T19	4T18	Var. %	2019	2018	Var. %	4T19	4T18	Var. %
	<i>(millones de pesos)</i>						<i>(millones de dólares)</i>					
Intereses Financieros	-969.9	-945.4	2.6%	-238.3	-249.2	-4.4%	-50.3	-49.1	2.5%	-12.4	-12.6	-1.6%
Gastos de Deuda	-436.6	-72.9	499.1%	-6.8	-8.1	-15.9%	-22.8	-3.8	502.6%	-0.4	-0.4	-2.9%
Recurrente	0.0	-0.7	-	0.0	-0.7	-	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-
No Recurrente	-436.6	-72.2	504.9%	-6.8	-7.4	-7.9%	-22.8	-3.7	507.5%	-0.4	-0.4	-3.2%
Productos Financieros	7.7	14.3	-46.1%	2.3	2.4	-2.7%	0.4	0.7	-46.1%	0.1	0.1	0.7%
Total	-1,398.8	-1004.1	39.3%	-242.7	-254.8	-4.7%	-72.7	-52.2	39.3%	-12.6	-12.8	-1.7%

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

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

En 2019, Terrafina registró FFO por US\$119.9 millones y un margen FFO de 58.3%. El AFFO para el 2019 fue de US\$103.6 millones y un margen AFFO del 49.8%.

Durante el 4T19, el FFO se mantuvo sin cambios comparado con el 4T18, para alcanzar US\$30.3 millones. El margen FFO fue de 59.3%, un incremento de 48 puntos base respecto al 4T18. Adicionalmente, el AFFO para el 4T19 fue de US\$25.8 millones, disminuyendo US\$0.5 millones o 24.0% comparado con el 4T18. El margen AFFO registrado fue de 50.1%, una disminución de 74 puntos base respecto al 4T18.



Fondos de la Operación (FFO)

	2019	2018	Var. %	4T19	4T18	Var. %	2019	2018	Var. %	4T19	4T18	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)						(millones de dólares excepto donde se indique)					
UAFIDA	3,273.0	3,284.7	-0.4%	820.6	846.4	-3.0%	169.9	170.9	-0.6%	42.5	42.8	-0.5%
Costo Financiero ¹	-962.2	-931.9	3.3%	-236.0	-247.5	-4.7%	-50.0	-48.4	3.2%	-12.3	-12.5	-1.7%
Fondos de la Operación (FFO)	2,310.8	2,352.9	-1.8%	584.7	598.9	-2.4%	119.9	122.5	-2.1%	30.3	30.3	0.0%
Margen FFO	58.3%	60.0%	-169 bps	59.3%	58.8%	48 bps	58.3%	60.0%	-169 bps	59.3%	58.8%	48 bps
Mejoras de los Inquilinos	-180.6	-118.8	52.1%	-65.1	-48.2	35.1%	-9.4	-6.1	54.0%	-3.4	-2.4	41.0%
Comisiones de Arrendamiento	-152.3	-77.1	97.4%	-53.3	-21.0	153.6%	-7.9	-4.0	97.3%	-2.8	-1.1	159.1%
Otros No Recurrentes ²	18.2	-24.4	-174.6%	32.8	-7.1	-562.3%	1.0	-1.3	-175.1%	1.7	-0.4	-582.7%
Fondos de la Operación Ajustado (AFFO)	1,996.1	2,132.6	-6.4%	499.1	522.6	45.2%	103.6	111.1	1.4%	25.8	26.4	24.0%
Margen AFFO	49.8%	54.0%	-414 bps	50.1%	50.8%	-74 bps	49.8%	54.0%	-414 bps	50.1%	50.8%	-74 bps

(1) Gastos Financieros Operativos Netos integrados por intereses financieros, gastos de deuda recurrente y productos financieros. (3) Relacionados con con adquisiciones, ventas, gastos legales y otros.

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Utilidad Integral

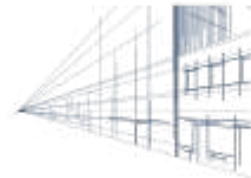
La utilidad integral de Terrafina para el 2019 fue de US\$67.4 millones. En el 4T19 se registró una pérdida de US\$47.1 millones comparado con la utilidad de US\$114.6 millones registrados en el 4T18.

La siguiente tabla muestra el cálculo de la utilidad integral para el cierre del 2019 y 4T19:

Utilidad Integral

	2019	2018	Var. %	4T19	4T18	Var. %	2019	2018	Var. %	4T19	4T18	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)						(millones de dólares excepto donde se indique)					
Ingresos Netos	4,042.5	3,996.9	1.1%	1,002.5	1,034.1	-3.1%	209.8	207.8	1.0%	52.0	52.2	-0.4%
Gastos de Bienes Raíces e Impuestos	-764.6	-666.0	14.8%	-207.7	-213.7	-2.8%	-39.7	-34.4	15.5%	-10.8	-10.7	1.0%
Honorarios y Gastos Diversos	-434.3	-420.7	3.2%	-109.2	-119.0	-8.3%	-22.5	-21.7	3.7%	-5.7	-6.0	-5.4%
Utilidad (Pérdida) por Venta de Bienes Raíces	69.0	-20.7	-	10.4	-2.9	-	3.6	-1.1	-	0.5	-0.1	-
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	1,582.4	-682.9	-	-87.6	168.5	-	82.2	-35.5	-	-4.5	8.5	-
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	-54.0	19.2	-382.1	1.2	-39.9	-	-2.8	1.0	-	0.1	-2.0	-
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	-187.1	109.7	-	337.6	-51.7	-	-9.7	5.7	-	17.5	-2.6	-
Ganancia (pérdida) neta realizada por los instrumentos financieros derivados	15.7	5.6	178.4%	2.8	2.9	-3.7%	0.8	0.3	178.4%	0.1	0.1	-1.2%
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	-11.5	5.4	-	2.5	-13.3	-	-0.6	0.3	-	0.1	-0.7	-
Utilidad Operativa	4,258.0	2,346.4	81.5%	952.5	765.0	24.5%	221.2	122.4	80.7%	49.4	38.7	27.4%
Producto Financiero	7.7	14.3	-46.1%	2.3	2.4	-2.7%	0.4	0.7	-46.1%	0.1	0.1	0.7%
Gastos Financieros	-1,406.5	-1,018.3	38.1%	-245.1	-257.2	-4.7%	-73.2	-52.9	38.3%	-12.7	-13.0	-1.7%
Gastos Financieros Netos	-1,398.8	-1,004.1	39.3%	-242.7	-254.8	-4.7%	-72.8	-52.2	39.5%	-12.6	-12.8	-1.7%
Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación	35.4	129.9	-72.8%	6.8	109.5	-93.8%	1.8	6.8	-72.9%	0.4	5.5	-93.6%
Utilidad (Pérdida) Neta	2,894.6	1,472.3	96.6%	716.5	619.6	15.6%	150.2	77.0	95.1%	37.1	31.4	18.0%
Reclasificación después Utilidad (Pérdida) Neta - Ajuste de Conversión Cambiaria	-1,250.9	-134.8	828.2%	-1,176.7	1,252.0	-	-65.0	-7.0	828.2%	-61.2	65.1	-
Cambios en el valor razonable de los préstamos a valor razonable a través de otros resultados integrales	-346.8	396.4	-	-449.3	396.4	-	-18.0	20.6	-	-23.3	20.6	-
Utilidad Integral	1,296.9	1,733.9	-25.2%	-909.5	2,268.0	-	67.4	90.1	-25.2%	-47.1	114.6	-

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting



Distribuciones por CBFIs

En 2019, Terrafina distribuyó un total de US\$103.6 millones, equivalente a US\$0.1310 por CBFi. Para el 4T19, se distribuyeron US\$25.8 millones, equivalente a US\$0.0328 por CBFi.

Distribuciones

(millones de pesos excepto donde se indique)	1T19	2T19	3T19	4T19	2019	2018	Var.%
CBFIs en Circulación ¹ (millones de CBFIs)	790.6	790.6	790.6	790.6	790.6	790.9	0.0%
Precio del CBFi ²	27.23	30.46	29.34	31.52	29.65	27.71	7.0%
Distribuciones	465.3	480.9	551.0	499.1	1,996.1	2,132.6	-6.4%
Distribuciones por CBFi	0.5885	0.6083	0.6969	0.6313	2.5251	2.7010	-6.5%
Tipo de Cambio USD/MXN (promedio cierre del periodo)	19.22	19.13	19.43	19.29	19.27	19.24	0.1%
Distribuciones (millones de dólares)	24.2	25.1	28.3	25.8	103.6	111.1	-6.8%
Distribución por CBFi (dólares)	0.0306	0.0318	0.0359	0.0328	0.1310	0.1407	-6.9%
Rendimiento de la Distribución Anualizada ³	8.6%	8.0%	9.5%	8.0%	8.5%	9.7%	-123 bps

(1) Número de CBFIs al cierre del promedio al cierre del periodo. (2) Precio promedio. (3) Distribución por CBFi anualizado dividido entre el precio de cierre del CBFi.

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Deuda

Al 31 de diciembre de 2019, la deuda total de Terrafina fue de US\$1,066.5 millones. El costo promedio de la deuda de largo plazo fue de 4.83%. La totalidad de la deuda está denominada en dólares.

Deuda

	Denominación	Millones de pesos	Millones de dólares	Tasa de Interés	Términos	Plazo	Opción de Extender Plazo	Derivados	
<i>(al 30 de diciembre 2019)</i>									
Deuda Largo Plazo									
	Citibank ¹	Dólares	1,721.7	91.4	Libor + 2.45%	Interés	Ene 2023	-	US\$150M cap5
	Metlife	Dólares	2,826.8	150.0	4.75%	Interés	Ene 2027	-	-
	Banamex ²	Dólares	3,522.0	186.9	Libor + 2.45%	Interés	Oct 2022	-	US\$105M swap6
	Notas Quirografarias (2022) ³	Dólares	1,786.1	94.8	5.25%	Interés	Nov 2022	-	-
	Notas Quirografarias (2029) ⁴	Dólares	9,963.1	528.7	4.962%	Interés	Jul 2029	-	-
	New York Life	Dólares	279.1	14.8	5.19%	Interés y Principal	Feb 2020	-	-
	Deuda Total		20,098.8	1,066.5					
	Efectivo Neto		1,266.3	67.2					
	Deuda Neta		18,832.5	999.3					

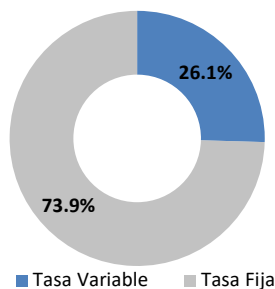
(1) Crédito sindicado revolvente sin garantía. (2) Crédito sindicado sin garantía; sólo intereses para los primeros tres años. (3) Valor del bono a costo: US\$425 millones / Ps. 8,388 millones.

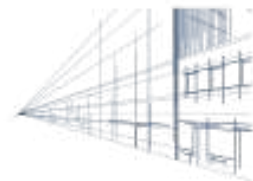
(4) Valor del bono a costo: US\$500 millones / Ps. 9,818 millones (5) Cap strike price: 2.75% (6) Swap tasa fija: 1.768%.

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting y Capital Markets

Clasificación por Tasa de Interés

(al 31 de diciembre de 2019)





Las siguientes tablas muestran el nivel de apalancamiento e índice de cobertura con base en los resultados al 31 de diciembre de 2019 y las expectativas proyectadas por Terrafina para los próximos seis trimestres:

Apalancamiento (LTV)

(al 31 de diciembre 2019)	(millones de pesos)	(millones de dólares)
Activos Totales	48,420.1	2,569.4
Deuda Total	20,098.8	1,066.5

Apalancamiento (LTV)¹ 41.5%

(1) Definido por la Comisión Nacional Bancaria y 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	31 de diciembre 2019	1,266.3	67.2
Impuestos por recuperar	Σ siguientes 6 trimestres	106.2	5.6
UAFI ¹ después de distribuciones	Σ siguientes 6 trimestres	2,299.1	122.0
Línea Disponible de Crédito	31 de diciembre 2019	3,955.6	209.9
	período	(millones de pesos)	(millones de dólares)
Pago de Intereses	Σ siguientes 6 trimestres	1,358.8	72.1
Pago de Principal	Σ siguientes 6 trimestres	410.5	21.8
CAPEX Recurrente	Σ siguientes 6 trimestres	235.0	12.5
Gastos de Desarrollo	Σ siguientes 6 trimestres	376.9	20.0
Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD)²			3.2x

(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

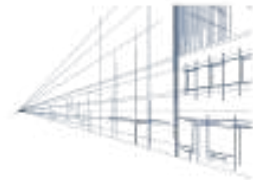
Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2019, Terrafina se encontraba en total cumplimiento con las obligaciones impuestas en la emisión de sus bonos por US\$425 millones (noviembre 2015) y US\$500 millones (julio 2019), como se muestra en la siguiente tabla:

Obligaciones de cumplimiento Bono Sin Garantía

(Al 30 de septiembre 2019)	Terrafina	Obligaciones de Cumplimiento del Bono
Apalancamiento (LTV) ¹	41.5%	≤ 60%
Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD) ²	3.4x	≥ 1.5x
Límite de Deuda Garantizada a Activos Totales	6.4%	≤ 40%
Límite de Activos no Gravados a Deuda No Garantizada	242%	≥ 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 4T19, Terrafina mantuvo sin cambios la posición de CBFIs comparado con el cuarto trimestre de 2018.

Fondo de Recompra CBFIs

	4T19
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

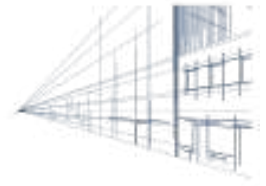
Guía 2020

Terrafina estima alcanzar los siguientes resultados (mismas propiedades) para el año completo 2020:

Guía 2020

	2019
Ocupación al cierre de año	95% - 96%
Porcentaje del reparto de distribuciones ¹	85%
Distribución anual por CBFi	\$0.1150 dólares - \$0.1170 dólares
CAPEX por pie cuadrado (Total ARB)	\$0.26 dólares - \$0.29 dólares

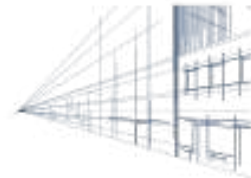
(1) Calculado sobre los Fondos de la Operación Ajustados anuales (AFFO) generados en el 2020.



Cobertura de Analistas

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

- Barclays
- BBVA Bancomer
- Bradesco
- BofA
- 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 300 propiedades, que incluyen 289 naves industriales, con un total aproximado de 42.3 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

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 \$175.9 mil millones de dólares americanos en activos inmobiliarios brutos bajo gestión y administración, hasta el 30 de septiembre 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.

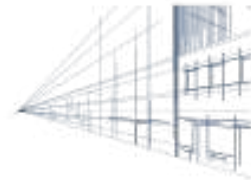
PGIM Real Estate, el negocio de administración de inversiones en bienes raíces de PGIM, ha estado redefiniendo el panorama de inversión en bienes raíces desde 1970. Combinando conocimientos sobre tendencias macroeconómicas y mercados inmobiliarios globales con excelencia de ejecución y gestión de riesgos, 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.

Acerca de Prudential Financial, Inc.

Prudential Financial Inc. (NYSE: PRU) es una empresa líder en servicios financieros que al 31 de diciembre de 2019 cuenta con más de US\$1.6 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.

Declaraciones sobre eventos futuros

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



Conferencia telefónica

Terrafina (BMV: TERRA13)

cordialmente lo invita a participar en la teleconferencia de Resultados del
Cuarto Trimestre del 2019

Viernes, 28 de febrero de 2020

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. +1-877-407-8031

Internacional (marcación fuera de los E.E.U.U) +1-201-689-8031

México (sin costo) 01-800-522-0034

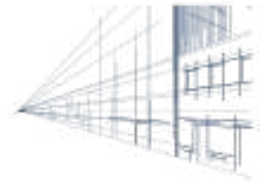
Audio Webcast Link <https://www.webcaster4.com/Webcast/Page/2133/32818>

Para acceder a la repetición, por favor marcar:

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

Internacional (marcación fuera de los E.E.U.U) +1-919-882-2331

Código de acceso: 53757



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.

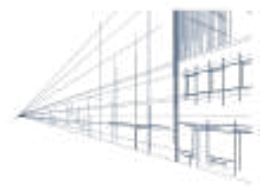
Adicionalmente, existen ingresos contables que deben registrarse con base en las NIIF; sin embargo, estos ingresos no son monetarios por lo que se excluyen en el cálculo de las principales métricas del reporte.

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.

Ingresos		2019	2018	4T19	4T18	2019	2018	4T19	4T18
		<i>(millones de pesos)</i>				<i>(millones de dólares)</i>			
<i>cálculo NOI</i>	Ingresos por Rentas	3,683.1	3,674.9	931.5	951.3	191.1	191.0	48.3	48.0
<i>No Monetario</i>	Ingresos Devengados ¹	66.3	26.3	12.7	6.7	3.5	1.4	0.7	0.3
	Otros Ingresos Operativos	293.1	295.6	58.4	76.1	15.2	15.4	3.0	3.9
<i>cálculo NOI</i>	Gastos Reembolsables como Ingresos ²	247.0	253.6	46.1	60.2	12.9	13.3	2.4	3.1
<i>cálculo AFFO</i>	Mejoras de Inquilinos Reembolsables	37.3	28.4	10.8	8.3	1.9	1.5	0.6	0.4
<i>No Monetario</i>	Otros Ingresos No Monetarios	8.9	13.6	1.5	7.7	0.5	0.7	0.1	0.4
	Ingresos Netos	4,042.5	3,996.9	1,002.5	1,034.1	209.8	207.8	52.0	52.2
<i>cálculo NOI</i>	Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación ²	35.4	28.8	6.8	8.3	1.8	1.5	0.4	0.4

(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



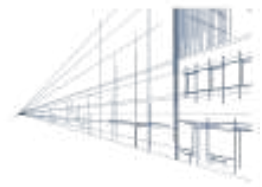
Anexo 2 – Gastos de Bienes Raíces

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:

		Gastos de Bienes Raíces							
		2019	2018	4T19	4T18	2019	2018	4T19	4T18
		<i>(millones de pesos)</i>				<i>(millones de dólares)</i>			
		-263.4	-179.2	-90.6	-65.9	-13.7	-9.2	-4.7	-3.3
<i>cálculo ION</i>	Reparaciones y Mantenimiento								
	Recurrente	-45.5	-32.1	-14.7	-9.5	-2.4	-1.7	-0.8	-0.5
<i>cálculo AFFO</i>	No Recurrente	-217.9	-147.1	-75.8	-56.4	-11.3	-7.6	-3.9	-2.8
	Impuestos Propiedad	-89.4	-88.5	-1.5	-1.1	-4.7	-4.7	-0.1	-0.1
<i>cálculo ION</i>	Operativos	-77.7	-78.3	0.0	0.0	-4.0	-4.1	0.0	0.0
<i>No Monetarios</i>	No Operativos	-11.7	-10.3	-1.5	-1.1	-0.6	-0.5	-0.1	-0.1
<i>cálculo ION</i>	Comisión por Administración de Propiedad	-73.8	-74.2	-18.8	-18.4	-3.8	-3.9	-1.0	-0.9
<i>cálculo ION</i>	Electricidad	-46.3	-58.9	-10.5	-15.8	-2.4	-3.0	-0.5	-0.8
<i>cálculo AFFO</i>	Comisión Agentes	-152.3	-77.1	-53.3	-21.0	-7.9	-4.0	-2.8	-1.1
	Seguro de Cobertura de Propiedad	-14.7	-27.4	-5.2	-16.9	-0.8	-1.4	-0.3	-0.8
<i>cálculo ION</i>	Operativos	-11.6	-24.4	-4.4	-16.2	-0.6	-1.2	-0.2	-0.8
<i>cálculo UAFIDA</i>	Administrativos	-3.1	-3.0	-0.8	-0.8	-0.2	-0.2	0.0	0.0
<i>cálculo ION</i>	Seguridad	-18.6	-18.3	-4.6	-4.4	-1.0	-1.0	-0.2	-0.2
<i>cálculo UAFIDA</i>	Publicidad	-1.8	-1.3	-0.4	-0.2	-0.1	-0.1	0.0	0.0
	Otros Gastos	-85.4	-86.0	-12.4	-47.2	-4.4	-4.3	-0.6	-2.3
<i>cálculo ION</i>	Relacionados con la Operación	-27.4	-17.7	-5.3	-5.0	-1.4	-0.9	-0.3	-0.2
<i>No Monetarios</i>	No Relacionados con la Operación	-44.1	-51.9	-3.0	-33.6	-2.3	-2.5	-0.2	-1.7
<i>cálculo UAFIDA</i>	Administrativos	-13.9	-16.3	-4.2	-8.7	-0.7	-0.8	-0.2	-0.4
<i>No Monetarios</i>	Estimación Cuentas Cobro Dudoso	-18.8	-55.1	-10.4	-22.8	-1.0	-2.9	-0.5	-1.1
	Gastos Bienes Raíces Totales	-764.6	-666.0	-207.7	-213.7	-39.7	-34.4	-10.8	-10.7

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting



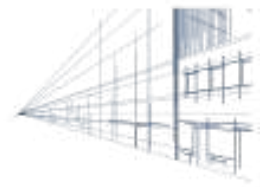
Anexo 3 – Comisiones y Gastos de Administración

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:

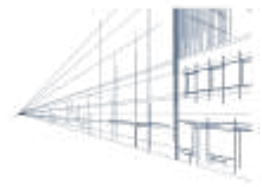
		Comisiones y Gastos de Administración							
		2019	2018	4T19	4T18	2019	2018	4T19	4T18
		<i>(millones de pesos)</i>				<i>(millones de dólares)</i>			
cálculo UAFIDA	Comisión del Asesor Externo	-232.8	-228.4	-59.5	-59.8	-12.0	-12.0	-3.1	-3.0
	Honorarios Legales	-11.2	-17.3	-2.5	-4.6	-0.6	-0.9	-0.1	-0.2
cálculo UAFIDA	Recurrentes	-1.2	-1.6	-0.2	0.0	-0.1	-0.1	0.0	0.0
	No Recurrentes	-9.9	-15.7	-2.4	-4.6	-0.5	-0.8	-0.1	-0.2
cálculo AFFO	Otros Honorarios Profesionales	-29.2	-19.8	-6.0	-4.6	-1.5	-1.1	-0.3	-0.3
	Recurrentes	-19.9	-11.1	-3.7	-2.2	-1.1	-0.7	-0.2	-0.2
cálculo AFFO	No Recurrentes	-9.2	-8.7	-2.3	-2.5	-0.5	-0.5	-0.1	-0.1
	Honorarios Administrativos	-101.0	-111.3	-24.1	-38.1	-5.2	-5.7	-1.2	-1.9
cálculo UAFIDA	Recurrentes	-58.6	-63.2	-19.4	-20.9	-3.0	-3.3	-1.0	-1.0
	No Recurrentes ¹	-42.4	-48.1	-4.6	-17.3	-2.2	-2.4	-0.2	-0.9
cálculo UAFIDA	Sueldos	-32.9	-26.3	-6.6	-6.1	-1.7	-1.4	-0.3	-0.3
cálculo UAFIDA	Honorarios del Fiduciario	-12.1	-4.7	-4.9	-1.3	-0.6	-0.2	-0.3	-0.1
cálculo UAFIDA	Otros Gastos	-15.0	-12.9	-5.7	-4.4	-0.8	-0.7	-0.3	-0.2
Comisiones y Gastos de Admón. Totales		-434.3	-420.7	-109.2	-119.0	-22.5	-21.7	-5.7	-6.0

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



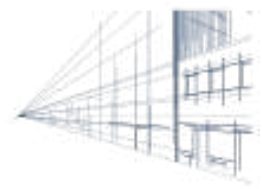
Anexo 4 – Reconciliación

	2019	4T19	2019	4T19
	(millones de pesos)		(millones de dólares)	
Reconciliación de Utilidad (Pérdida) a FFO, UAFIDA y ION				
Utilidad (Pérdida) Integral	1,296.9	-909.5	67.4	-47.1
<i>Sumar (Restar) Ajustes de Conversión Cambiaria:</i>				
Ajuste de Conversión Cambiaria	1,250.9	1176.7	64.9	61.0
Cambios Valor Razonable de los Préstamos de Otros Resultados Integrales	346.8	449.3	18.0	23.3
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero:</i>				
Gastos de Deuda No Recurrente	436.6	6.8	22.7	0.4
<i>Sumar (Restar) Ajustes No Monetarios:</i>				
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	11.5	-2.5	0.6	-0.1
Ganancia (pérdida) por los Instrumentos Financieros Derivados	-15.7	-2.8	-0.8	-0.1
Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	187.1	-337.6	9.7	-17.5
Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	54.0	-1.2	2.8	-0.1
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	-1,582.4	87.6	-82.1	4.5
Ganancia (Pérdida) por Venta de Bienes Raíces	-69.0	-10.4	-3.6	-0.5
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Reparaciones y Mantenimiento No Recurrente	217.9	75.8	11.3	3.9
Impuestos Propiedad No Operativos	11.7	1.5	0.6	0.1
Comisiones Arrendamiento	152.3	53.3	7.9	2.8
Estimación Cuentas Cobro Dudoso	18.8	10.4	0.9	0.5
Otros Gastos No Relacionados con la Operación	44.1	3.0	2.3	0.2
Honorarios legales No Recurrentes	9.9	2.4	0.5	0.1
Otros Honorarios Profesionales No Recurrentes	9.2	2.3	0.5	0.1
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>				
Ingresos Devengados	-66.3	-12.7	-3.4	-0.7
Otros Ingresos No Monetarios	-8.9	-1.5	-0.5	-0.1
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	-37.3	-10.8	-2.0	-0.6
<i>Sumar (Restar) Honorarios Administrativos No Operativos</i>				
Honorarios Administrativos No Operativos	42.4	4.6	2.2	0.2
Fondos de la Operación (FFO)	2,310.8	584.7	119.8	30.3
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero</i>				
Intereses Financieros	969.9	238.3	50.3	12.4
Gastos de Deuda Recurrentes	0.0	0.0	0.0	0.0
Productos Financieros	-7.7	-2.3	-0.4	-0.1
UAFIDA	3,273.0	820.6	169.8	42.6
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Comisión del Asesor Externo	232.8	59.5	12.1	3.1
Honorarios Legales Recurrentes	1.2	0.2	0.1	0.0
Otros Honorarios Profesionales Recurrentes	19.9	3.7	1.0	0.2
Honorarios Administrativos	58.6	19.4	3.0	1.0
Sueldos	32.9	6.6	1.7	0.3
Honorarios del Fiduciario	12.1	4.9	0.6	0.3
Otros Gastos	15.0	5.7	0.8	0.3
Publicidad	1.8	0.4	0.1	0.0
Seguro de Cobertura de Propiedad Administrativos	3.1	0.8	0.1	0.0
Otros Gastos Administrativos	13.9	4.2	0.7	0.2
ION	3,664.5	926.0	190.1	48.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes	45.5	14.7	2.4	0.8
Impuestos Propiedad Recurrentes	77.7	0.0	4.0	0.0
Comisión por Administración de Propiedad	73.8	18.8	3.8	1.0
Electricidad	46.3	10.5	2.4	0.5
Seguro de Cobertura de Propiedad Operativos	11.6	4.4	0.6	0.2
Seguridad	18.6	4.6	1.0	0.2
Otros Gastos Relacionados con la Operación	27.4	5.3	1.4	0.3
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>				
Otros Ingresos No Monetarios	8.9	1.5	0.5	0.1
Ingresos Devengados	66.3	12.7	3.4	0.7
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	37.3	10.8	1.9	0.6
Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación	-35.4	-6.8	-1.8	-0.4
Ingresos Netos	4,042.5	1,002.5	209.6	52.0



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

	2019	4T19	2019	4T19
	(millones de pesos)		(millones de dólares)	
Utilidad (Pérdida) Integral	1,296.9	-909.5	67.4	-47.1
<i>Sumar (Restar) Ajustes de Conversión Cambiaria:</i>				
Ajuste de Conversión Cambiaria	1,250.9	1,176.7	64.9	61.0
Cambios valor razonable de los préstamos de otros resultados integrales	346.8	449.3	18.0	23.3
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero:</i>				
Gastos de Deuda No Recurrente	436.6	6.8	22.7	0.4
<i>Sumar (Restar) Ajustes No Monetarios:</i>				
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	11.5	-2.5	0.6	-0.1
Ganancia (pérdida) por los Instrumentos Financieros Derivados	-15.7	-2.8	-0.8	-0.1
Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	187.1	-337.6	9.7	-17.5
Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	54.0	-1.2	2.8	-0.1
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	-1,582.4	87.6	-82.1	4.5
Ganancia (Pérdida) por Venta de Bienes Raíces	-31.4	27.2	-1.6	1.4
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Impuestos Propiedad No Operativos	11.7	1.5	0.6	0.1
Estimación Cuentas Cobro Dudoso	18.8	10.4	1.0	0.5
Otros Gastos No Relacionados con la Operación	44.1	3.0	2.2	0.2
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>				
Ingresos Devengados	-66.3	-12.7	-3.5	-0.7
Otros Ingresos No Monetarios	-8.9	-1.5	-0.5	-0.1
<i>Sumar (Restar) Honorarios Administrativos No Operativos</i>				
Honorarios Administrativos No Operativos	42.4	4.6	2.2	0.2
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)	1,996.3	499.3	103.6	25.8



Anexo 5 - Cálculo Tasa Cap Rate Implícita

A continuación se muestra el cálculo de la tasa Cap Rate Implícita y mediante Valor Neto de los Activos (NAV por sus siglas en inglés).

Tasa Cap Rate Implícita

Precio Promedio 4T19 (dólares) ¹	1.63
(x) CBFIs (millones de certificados)	790.6
(=) Capitalización del Mercado	1,291.9
(+) Deuda Total	1,066.5
(-) Efectivo	67.2
(=) Valor de la Empresa	2,291.2
(-) Reserva Territorial	43.2
(=) Valor Implícito Operativo de los Bienes Raíces	2,248.0
Ingreso Operativo Neto (ION) 2020e	194.0
Tasa Cap Rate Implícita	8.6%

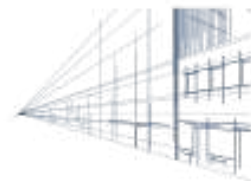
Datos expresados en millones de dólares excepto donde se indique.

(1) Precio promedio: Ps.31.52 y tipo de cambio promedio del 4T19: Ps.19.29

Cálculo Cap Rate con NAV

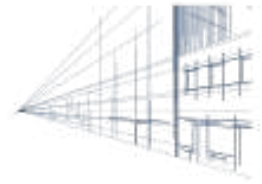
(+) Propiedades de Inversión (excluyendo reserva territorial)	2,429.7
(+) Reserva Territorial	43.2
(+) Efectivo	67.2
(-) Pasivos Totales	1,066.5
(=) NAV¹	1,473.5
(/) CBFIs (millones de certificados)	790.6
(=) NAV por CBFi (dólares)	1.9

Precio CBFi (cálculo por NAV)	1.9
(x) CBFIs (millones de acciones)	790.6
(=) Valor de la Empresa	1,473.5
(+) Deuda Total y Pasivos	1,066.5
(-) Efectivo	67.2
(=) Valor de la Empresa	2,472.9
(-) Reserva Territorial	43.2
(=) Valor Implícito en la Operación	2,429.7
Ingreso Operativo Neto (ION) 2020e	194.0
Tasa Cap Rate Implícita	8.0%



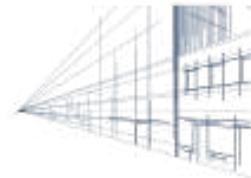
Estados Financieros

Estado de Resultados	4T19	2019	4T19	2019
	<i>(miles de pesos)</i>		<i>(miles de dólares)</i>	
Ingresos por rentas	944,168	3,749,395	45,231	194,600
Otros ingresos operativos	58,358	293,134	11,183	15,223
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	-207,661	-764,630	-15,223	-39,700
Honorarios y gastos diversos	-109,192	-434,255	-5,665	-22,504
Ganancia (pérdida) realizada por venta de bienes raíces	10,356	68,955	540	3,586
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	-87,589	1,582,369	-4,566	80,560
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de los préstamos	337,598	-187,058	17,604	-9,345
Ganancia (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	1,192	-54,032	62	-2,798
Ganancia (pérdida) neta realizada por los instrumentos financieros derivados	2,786	15,674	144	819
Ganancia (pérdida) cambiaria	2,507	-11,504	129	-586
Utilidad de operación	952,523	4,258,048	49,438	219,855
Productos financieros	2,329	7,703	121	400
Gastos financieros	-245,059	-1,406,527	-12,710	-73,116
Gastos financieros-neto	-242,730	-1,398,824	-12,590	-72,716
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	6,751	35,370	352	1,828
Utilidad Neta del periodo	716,544	2,894,594	37,201	148,967
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-1,176,719	-1,250,943	-	-
Cambios en el valor razonable de los préstamos a valor razonable a través de otros resultados integrales	-449,279	-346,792	-23,840	-18,816
Utilidad integral del periodo	-909,454	1,296,859	13,360	130,151



Estados Financieros

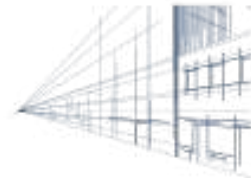
Balance General	31-dic-19	30-sep-19	31-dic-19	30-sep-19
<i>(miles de pesos)</i>	<i>(miles de pesos)</i>	<i>(miles de pesos)</i>	<i>(miles de dólares)</i>	<i>(miles de dólares)</i>
Activos				
Activo no circulante				
Propiedades de inversión <small>(Costo: 31/12/2019 - Ps.43,820,597, US\$2,325,292; 30/09/2019 - Ps.45,455,665, US\$2,314,879)</small>	45,787,261	47,598,182	2,429,651	2,423,989
Inversiones a través del método de participación	610,233	554,648	32,381	28,246
Instrumentos financieros derivados	-	27	-	1
Rentas diferidas por cobrar	214,025	217,156	11,357	11,059
Préstamo por cobrar <small>(Costo: 31/12/2019 - Ps.-, US\$-; 30/09/2019 - Ps.-, US\$-)</small>	80,920	102,385	4,294	8,874
Efectivo restringido	29,623	30,867	1,572	1,572
Activo circulante				
Otros activos	140,712	114,026	7,467	2,147
Préstamo por cobrar <small>(Costo: 31/12/2019 - Ps.-, US\$-; 30/09/2019 - Ps.-, US\$-)</small>	-	-	-	-
Impuestos por recuperar	106,177	103,688	5,634	5,280
Pagos anticipados	21,027	5,045	1,116	257
Rentas diferidas por cobrar	64,015	59,701	3,397	3,040
Cuentas por cobrar <small>(Reserva para cuentas incobrables: 31/12/2019 - Ps.92,982, US\$4,934; 30/09/2019 - Ps.91,303, US\$4,650)</small>	94,341	154,171	5,006	7,851
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,266,322	1,274,241	67,196	64,892
Efectivo restringido	5,418	5,645	288	287
Total activos	48,420,074	50,219,782	2,569,358	2,557,497
Activos netos atribuible a los inversionistas (patrimonio neto)				
Contribuciones netas	18,701,218	18,701,218	1,556,093	1,556,093
Utilidades acumuladas	414,187	248,630	-125,929	-134,331
Ajuste de conversión cambiaria	7,783,691	8,960,410	-	-
Reserva de riesgo de crédito propio	669,393	1,118,672	32,728	56,568
Total activos netos	27,568,489	29,028,930	1,462,892	1,478,330
Pasivos				
Pasivo no circulante				
Préstamos <small>(Costo: 31/12/2019 - Ps.19,133,494, US\$1,015,298; 30/09/2019 - Ps.19,681,424, US\$1,002,298)</small>	19,555,269	19,998,439	1,037,679	1,018,442
Instrumentos financieros derivados	2,864	4,232	152	216
Depósitos de arrendatario	282,480	281,045	14,989	14,313
Proveedores y otras cuentas por pagar	5,585	5,441	296	277
Pasivo circulante				
Proveedores y otras cuentas por pagar	362,509	473,854	19,236	24,132
Préstamos <small>(costo: 31/12/2019 - Ps.543,545, US\$28,843; 30/09/2019 - Ps.473,854, US\$24,132)</small>	543,545	121,987	28,843	6,212
Depósitos de arrendatarios	99,333	305,854	5,271	15,576
Total pasivo (excluyendo activo neto atribuible a los Inversionistas)	20,851,585	21,190,852	1,106,467	1,079,167
Total pasivos y activos netos	48,420,074	50,219,782	2,569,358	2,557,497



Estados Financieros

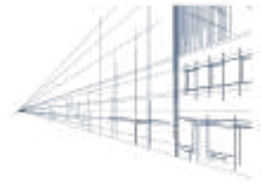
Estado de Flujo de Efectivo

	Dic-19	Dic-19
	<i>(miles de pesos)</i>	<i>(miles de dólares)</i>
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad (pérdida) del período	2,894,594	148,967
Ajustes:		
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	-1,582,369	-80,560
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	187,058	9,345
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	54,032	2,798
Utilidad realizada por venta de propiedades de inversión	-68,955	-3,586
Estimación para cuentas de cobro dudoso	18,839	967
Intereses pagados por préstamos	969,885	50,346
Intereses devengados en cuentas bancarias	-6,457	-335
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	-35,370	-1,828
Disminución (aumento) rentas diferidas por cobrar	-54,501	-3,396
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar	41,669	1,894
Disminución (aumento) en impuestos por recuperar	179,203	8,896
Disminución (aumento) en impuestos al valor agregado reembolsado	-119,703	-6,113
Disminución (aumento) en pagos anticipados	-10,800	-596
Disminución (aumento) en otros activos	-162,020	-8,732
(Disminución) aumento en depósitos de arrendatarios	-14,926	104
(Disminución) aumento en proveedores y otras cuentas por pagar	128,570	7,363
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de operación	2,418,749	125,534
Flujo de efectivo de actividades de inversión		
Mejoras de propiedades de inversión	-494,809	-25,710
Ingreso por disposición de propiedades de inversión	222,371	11,173
Intereses devengados en cuentas bancarias	6,457	335
Inversiones a través del método de participación	-52,058	-2,727
Cobros de préstamo por cobrar	38,906	1,944
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de inversión	-279,133	-14,985
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento		
Préstamos recibidos	10,424,947	538,600
Pago de préstamos	-9,528,439	-500,404
Intereses pagados por préstamos	-840,067	-43,151
Efectivo restringido	1,558	-
Distribuciones pagadas a accionistas	-2,274,004	-117,535
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de financiamiento	-2,216,005	-122,490
(Disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo	-76,389	-11,941
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	1,557,651	79,137
Efectos cambiarios sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	-214,940	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	1,266,322	67,197



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	-	-	-	-	-
Distribuciones a tenedores	-	-	-	-2,274,004	-2,274,004
Utilidad integral					
Utilidad (pérdida) neta del período	-	-	-	2,894,594	2,894,594
Otros resultados integrales					
Ajuste por conversión de divisas	-	-1,250,943	-	-	-1,250,943
Ajuste por valor razonable de préstamos	-	0	-346,792	-	-346,792
Total de utilidad (pérdida) utilidad integral	-	-1,250,943	-346,792	2,894,594	1,296,859
Activo neto (patrimonio neto) al 31 de diciembre de 2019	18,701,218	7,783,691	669,393	414,187	27,568,489
<i>(miles de dólares)</i>					
Balance al 1 de enero de 2019	952,380	460,099	51,750	-10,511	1,453,718
Contribución de capital	-	-	-	-	0
Distribuciones a tenedores	-	-	-	-115,806	-115,806
Utilidad integral					
Utilidad (pérdida) neta del período	-	-	-	147,410	147,410
Otros resultados integrales					
Ajuste por conversión de divisas	-	-63,706	-	-	-63,706
Ajuste por valor razonable de préstamos	-	-	-17,661	-	-17,661
Total de utilidad (pérdida) utilidad integral	-	-63,706	-17,661	147,410	66,044
Activo neto (patrimonio neto) al 31 de diciembre de 2019	952,380	396,393	34,090	21,093	1,403,955



FOURTH QUARTER AND FULL YEAR 2019 EARNINGS REPORT

Mexico City, February 27, 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 fourth quarter 2019 (4Q19) and full year 2019 (FY2019) earnings results.

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

Terrafina’s financial statements that are included in this report are internal and have not yet been audited by the external auditors, nor have they been approved at the Ordinary Shareholders’ Meeting. As a result, the mentioned figures in this financial report are preliminary figures and could be adjusted in the future. Once the audited 2019 financial statements are available and have been approved by the Annual Ordinary Shareholders’ Meeting, these will be made available to the market as per applicable law.

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

Operating and Financial Highlights as of December 31, 2019

Operating

- Terrafina closed with a 100% renewal rate in the fourth quarter of 2019.
- As of December 31, 2019, the occupancy rate was 96.5%, a 117 basis point increase compared to the fourth quarter of 2018 (4Q18).
- Annualized average leasing rate per square foot at the year-end was US\$5.19, a 1.0% or US\$0.04 increase compared to 4Q18.
- At the end of 2019, Terrafina reported a total of 42.3 million square feet (msf) of Gross Leasable Area (GLA) comprised of 289 properties and 296 tenants.
- 2019 leasing activity reached a new record-high that totaled 10.9 msf, of which 23.3% corresponded to new leases, 38.2% to lease renewals and 38.5% to early renewals. Leasing activity was concentrated in the Chihuahua, Ciudad Juarez, Ramos Arizpe, San Luis Potosi, Aguascalientes, Villahermosa, Cuautitlan Izcalli, Monterrey, Puebla, Queretaro, Guadalajara, Silao, Irapuato, Saltillo, Tijuana, Toluca, Reynosa, Arteaga, Celaya, Apodaca, Huehuetoca, Hermosillo and Camargo markets.

Contacts:

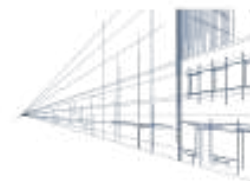
Francisco Martinez
Investor Relations Officer
Tel: +52 (55) 5279-8107
E-mail: francisco.martinez@terrafinamx

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



Financial

- **FY2019 rental revenues reached US\$191.1 million, of which US\$48.3 million were generated during 4Q19, a 0.7% or US\$40.3 million increase compared to 4Q18.**
- **FY2019 NOI was US\$190.2 million, of which US\$48.0 million was generated during 4Q19, the same result compared with 4Q18.**
- **The NOI margin reached 92.4% in FY2019 and 94.1% in 4Q19, a 78 basis point increase compared to 4Q18.**
- **FY2019 EBITDA reached US\$169.9 million, of which US\$42.5 million was generated in 4Q19, a decrease of 0.5% or US\$0.2 million compared to 4Q18.**
- **The EBITDA margin for FY2019 was 82.5% and 83.4% for 4Q19, a 28 basis point increase compared to 4Q18.**
- **FY2019 adjusted funds for operations (AFFO) reached US\$103.6 million, of which US\$25.8 million was generated in 4Q19, a decrease of 24.0% or US\$0.5 million compared to 4Q18.**
- **The AFFO margin was 49.8% for 2019 and 50.1% in 4Q19, a 74 basis point decrease compared to 4Q18.**
- **Total distribution for FY2019 were US\$103.6 million; distributions per CBFI were US\$0.1310. Considering the average share price for 2019 of US\$1.54 (Ps.29.65), Terrafina's dividend yield for the year was 8.5%.**
- **4Q19 distributions totaled US\$25.8 million. As a result, Terrafina will distribute Ps.0.6316 per CBFI (US\$0.0328 per CBFI) for the October 1 to December 31, 2019 period; considering the average share price of US\$1.63 for 4Q19 (Ps.31.52), Terrafina's dividend yield for the quarter was 8.0%.**



Operating and Financial Highlights

Highlights

Operating	Mar19	Jun19	Sep19	Dec19	Dec18
Number of Developed Properties	284	288	289	289	287
Gross Leasable Area (GLA) (msf) ¹	40.6	41.7	41.8	42.3	41.1
Land Reserves (msf)	6.17	5.66	5.66	5.66	6.06
Occupancy Rate ²	95.2%	95.5%	96.3%	96.5%	95.3%
Avg. Leasing Rent / Square Foot (dollars)	5.06	5.18	5.18	5.19	5.15
Weighted Average Remaining Lease Term (years)	3.52	3.54	3.48	3.85	3.37
Renewal Rate ³	86.8%	80.0%	94.6%	100.0%	90.1%

Accumulated Financial	Mar19	Jun19	Sep19	Dec19	Dec18
(millions of pesos unless otherwise stated)					
Rental Revenues ⁴	900.1	1,805.8	2,751.3	3,683.1	3,674.9
Other Operating Income	109.9	163.7	235.1	293.1	295.6
Net Revenues	1,036.0	2,018.0	3,040.4	4,042.5	3,996.9
Net Operating Income (NOI)*	879.8	1,783.3	2,738.7	3,664.5	3,653.6
NOI Margin	87.3%	88.5%	89.5%	92.4%	92.3%
EBITDA ⁵	786.3	1,594.3	2,453.0	3,273.0	3,284.7
EBITDA Margin	78.0%	79.2%	79.7%	82.5%	83.1%
Funds from Operations (FFO)*	546.9	1,110.8	1,725.2	2,310.8	2,352.9
FFO Margin	54.2%	61.4%	62.2%	58.3%	60.0%
Adjusted Funds from Operations (AFFO)*	465.3	945.4	1,495.7	1,996.1	2,132.6
AFFO Margin	45.7%	55.8%	54.6%	49.8%	54.0%
Distributions	465.3	945.4	1,495.7	1,996.1	2,132.6
Distributions per CBF ⁶	0.5885	1.1958	1.8918	2.5251	2.7010

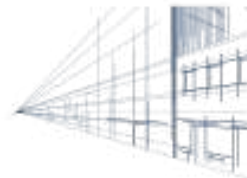
	Mar19	Jun19	Sep19	Dec19	Dec18
(millions of dollars unless otherwise stated)					
	19.2163	19.1744	19.2612	19.2684	19.6829
Rental Revenues ⁴	46.8	94.2	142.8	191.1	191.0
Other Operating Income	5.7	8.5	12.2	15.2	15.4
Net Revenues	53.9	105.2	157.8	209.8	207.8
Net Operating Income (NOI)*	45.8	93.0	142.2	190.2	190.0
NOI Margin	87.3%	88.5%	89.5%	92.4%	92.3%
EBITDA ⁵	40.9	83.1	127.4	169.9	170.9
EBITDA Margin	78.0%	79.2%	79.7%	82.5%	83.1%
Funds from Operations (FFO)*	28.4	57.9	89.6	119.9	122.5
FFO Margin	54.2%	61.4%	62.2%	58.3%	60.0%
Adjusted Funds from Operations (AFFO)*	24.2	49.3	77.7	103.6	111.1
AFFO Margin	46.1%	55.8%	54.6%	49.8%	54.0%
Distributions	24.2	49.3	77.7	103.6	111.1
Distributions per CBF ⁶	0.0306	0.0624	0.0982	0.1310	0.1407

Quarterly Financial	1Q19	2Q19	3Q19	4Q19	4Q18
(millions of pesos unless otherwise stated)					
Rental Revenues	900.1	905.7	945.8	931.5	951.3
Other Operating Income	109.9	53.9	71.0	58.4	76.1
Net Revenues	1,036.0	982.0	1,022.0	1,002.5	1,034.1
Net Operating Income (NOI)*	879.8	903.4	955.6	926.0	950.7
NOI Margin	87.3%	94.1%	94.3%	94.1%	93.3%
EBITDA*	786.3	807.5	858.8	820.6	846.4
EBITDA Margin	78.0%	84.2%	84.8%	83.4%	83.1%
Funds from Operations (FFO)*	546.9	564.9	614.6	584.7	598.9
FFO Margin	54.2%	59.4%	60.7%	59.3%	58.8%
Adjusted Funds from Operations (AFFO)*	465.3	480.9	551.0	499.1	522.6
AFFO Margin	45.7%	50.2%	53.9%	50.1%	50.8%
Distributions	465.3	480.9	551.0	499.1	522.6
Distributions per CBF ⁶	0.5885	0.6083	0.6969	0.6313	0.6611

	1Q19	2Q19	3Q19	4Q19	4Q18
(millions of dollars unless otherwise stated)					
	19.2163	19.1333	19.4256	19.7877	18.9259
Rental Revenues	46.8	47.3	48.7	48.3	48.0
Other Operating Income	5.7	2.8	3.7	3.0	3.9
Net Revenues	53.9	51.3	52.6	52.0	52.2
Net Operating Income (NOI)*	45.8	47.2	49.2	48.0	48.0
NOI Margin	87.3%	94.1%	94.3%	94.1%	93.3%
EBITDA*	40.9	42.2	44.2	42.5	42.8
EBITDA Margin	78.0%	84.2%	84.8%	83.4%	83.1%
Funds from Operations (FFO)*	28.4	29.5	31.6	30.3	30.3
FFO Margin	54.2%	59.4%	60.7%	59.3%	58.8%
Adjusted Funds from Operations (AFFO)*	24.2	25.1	28.3	25.8	26.4
AFFO Margin	46.1%	50.2%	53.9%	50.1%	50.8%
Distributions	24.2	25.1	28.3	25.8	26.4
Distributions per CBF ⁶	0.0306	0.0318	0.0359	0.0328	0.0334

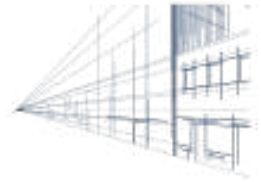
Figures in dollars in the Income Statement were converted into pesos using the average exchange rate for the period. (1) Millions of square feet. (2) Occupancy at the end of the period. (3) Indicates the lease renewal rate of the leases of the period, includes early renewals. (4) Excluding accrued income 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 "2019 Financial Performance" and "Appendices" section available in this document.

Source: PGM Real Estate – Asset Management and Fund Accounting



Balance Sheet

	Mar19	Jun19	Sep19	Dec19	Dec18		Mar19	Jun19	Sep19	Dec19	Dec18
						fx	19.3793	19.1685	19.6363	18.8452	19.7354
	<i>(millions of pesos unless otherwise stated)</i>						<i>(millions of dollars unless otherwise stated)</i>				
Cash & Cash Equivalents	1,342.2	1,126.8	1,274.2	1,266.3	1,557.7		69.3	58.8	64.9	67.2	79.1
Investment Properties	45,060.9	44,728.3	47,598.2	45,787.3	45,880.2		2,325.2	2,333.4	2,424.0	2,429.7	2,331.0
Land Reserves	962.4	958.8	986.0	812.2	1,100.2		49.7	50.0	50.2	43.2	56.0
Total Debt	19,650.4	19,428.1	20,472.3	20,098.8	19,544.5		1,014.0	1,013.5	1,042.6	1,066.5	993.0
Net Debt	18,308.2	18,301.3	19,198.1	18,832.5	17,986.9		944.7	954.8	977.7	999.3	913.8



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

Terrafina continued its position as one of the industrial real estate leaders in 2019. Mexico's manufacturing for export industry maintained strong trends despite the complex trade tensions we saw throughout the year.

We reached an all-time high in leasing activity in 2019, with a total of 10.9 million square feet, a sign of our business model success. The North of Mexico represented 53% of our total leasing activity, showing the relevance of this region. It still is the fastest-growing market for export manufacturing. The Bajio region followed representing 29% of our leases and the central region represented 18%. We closed the year with a portfolio occupancy level of 96.5%, driven by an average renewal rate of 91%. The fourth quarter alone saw a 100% renewal rate, another record high. Early renewals totaled 4.2 million square feet by the end of the year. Of these renewals, 1.9 million were completed during the fourth quarter. This reduced our 2020 lease expirations from 23% of our GLA to 20% of our GLA, allowing us to better distribute our contract maturities. We see early renewals as a key indicator of the confidence level our tenants have, not only in their operations linked to our properties, but also in Mexico offering them stability and a highly competitive market. As for our average rental rate, we closed 2019 at US\$5.19 per square foot. This remained relatively stable throughout the year. Given the high level of employment and income stability in our main markets, and due to the growth of opportunities in the manufacturing for exports industry (primarily in the north of the country), we believe that the positive dynamism will continue throughout 2020.

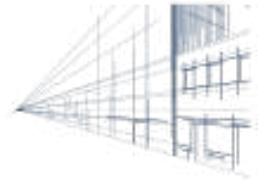
Development was key for Terrafina in 2019. We closed the year with an additional 981,500 square feet of leasable area, generating approximately US\$4.6 million in Net Operating Income (NOI), with an average stabilized return of 10.3%. These new constructions were requested by current tenants in the most relevant sectors for Terrafina, including the aviation, electrical, and automotive sectors. Tenants in these sectors have increased their production lines with long-term contracts, pointing to certainty and growth for export manufacturing in Mexico. We also expect a busy year for new developments in 2020, where our main objective is to strengthen our tenant's business while maintaining the stability of future flows.

Finally, we estimate that our operating and financial results for 2020 will continue their positive trend as the ratification of the USMCA should promote certainty. This presents significant growth opportunities for Terrafina and the industrial sector. Taking into account our high exposure to the manufacturing for export sector and its multinational tenants, we consider that Terrafina is in an advantageous position. We will continue to work on maintaining a profitable business by fostering orderly, value creating growth for our investors.

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



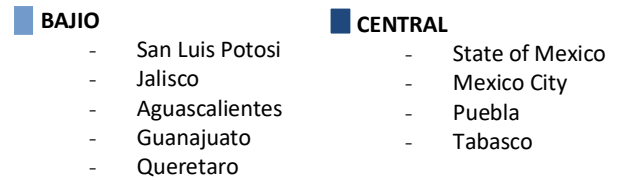
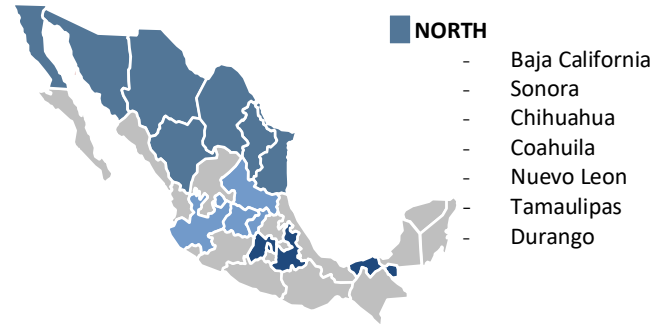
Operating Highlights

Highlights by Region

(as of December 31, 2019)

	North	Bajío	Central	Total
# Buildings	203	56	30	289
# Tenants	199	54	43	296
GLA (msf)	26.5	9.5	6.3	42.3
Land Reserves (msf)	2.7	0.2	2.7	5.7
Occupancy Rate	98.8%	88.9%	97.9%	96.5%
Average Leasing Rate / Square Foot (dollars)	5.12	5.29	5.37	5.19
Annualized Rental Base %	63.4%	21.1%	15.5%	100.0%

Source: PGIM Real Estate - Asset Management

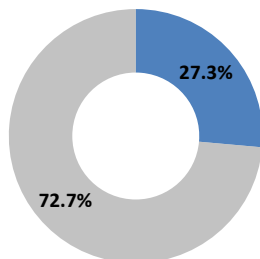


Terrafina's 4Q19 Operations

Composition by Asset Type

as of 4Q19

(as a % of total GLA)

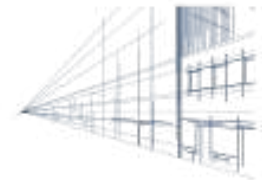


■ Distribution ■ Manufacturing

Leasing Activity

	4Q19	4Q18	Var.
Operating Portfolio (msf):			
Renewals	1.4	0.6	0.9
Early Renewals	1.9	1.9	0.0
New Leases	0.6	1.1	-0.5
Total Square Feet of Leases Signed	3.9	2.2	1.7

Source: PGIM Real Estate - Asset Management



Operating Highlights *(continued)*

Occupancy and Rents by Region

	Occupancy Rate	Avg. Leasing Rent/ Square Foot (dollars)
<i>(As of December 31, 2019)</i>		
North	98.8%	5.12
Baja California	96.7%	4.73
Tijuana	96.7%	4.73
Sonora	88.5%	4.86
Hermosillo	88.5%	4.86
Chihuahua	99.3%	5.08
Camargo	99.5%	5.39
Casas Grandes	99.1%	4.80
Chihuahua	100.0%	6.13
Ciudad Juarez	100.0%	3.34
Delicias	100.0%	3.00
Gomez Farias	100.0%	4.28
Coahuila	98.0%	5.28
Arteaga	100.0%	4.44
Ciudad Acuña	100.0%	6.35
Monclova	100.0%	5.61
Ramos Arizpe	98.5%	5.19
Saltillo	91.0%	5.42
Derramadero	100.0%	6.95
San Pedro de las Colinas	89.3%	2.10
Torreon	100.0%	4.34
Nuevo Leon	99.9%	5.17
Apodaca	100.0%	5.83
Monterrey	99.9%	4.95
Tamaulipas	100.0%	4.96
Reynosa	100.0%	4.96
Durango	100.0%	4.87
Durango	100.0%	5.03
Gomez Palacio	100.0%	3.18
Bajo	88.9%	5.29
San Luis Potosi	83.9%	4.96
San Luis Potosi	83.9%	4.96
Jalisco	89.1%	7.00
Guadalajara	89.1%	7.00
Aguascalientes	100.0%	4.57
Aguascalientes	100.0%	4.57
Guanajuato	96.0%	4.95
Celaya	100.0%	5.29
Irapuato	93.9%	5.45
Silao	96.5%	4.69
Queretaro	85.8%	5.08
Queretaro	85.8%	5.08
Central	97.9%	5.37
State of Mexico	97.6%	5.55
Cuautitlan Izcalli	100.0%	5.62
Toluca	100.0%	5.37
Mexico City	100.0%	9.38
Azcapotzalco	100.0%	9.38
Puebla	100.0%	3.37
Puebla	100.0%	3.37
Tabasco	100.0%	4.32
Villahermosa	100.0%	4.32
Total	96.5%	5.19

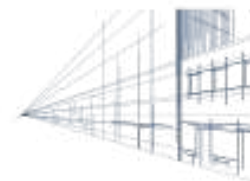
Source: PGIM Real Estate - Asset Management

Maturities and Renewals by Region

	Consolidated			
	Maturities (number of contracts)	% of Total Maturities	Renewals (number of contracts)	% of Total Renewals
<i>(As of December 31, 2019)</i>				
North	5	38.5%	5	100.0%
Baja California	0	0.0%	0	0.0%
Tijuana	0	0.0%	0	0.0%
Sonora	0	0.0%	0	0.0%
Hermosillo	0	0.0%	0	0.0%
Chihuahua	3	23.1%	3	100.0%
Camargo	2	15.4%	2	100.0%
Casas Grandes	1	7.7%	1	100.0%
Chihuahua	0	0.0%	0	0.0%
Ciudad Juarez	0	0.0%	0	0.0%
Delicias	0	0.0%	0	0.0%
Gomez Farias	0	0.0%	0	0.0%
Coahuila	1	7.7%	1	100.0%
Arteaga	0	0.0%	0	0.0%
Ciudad Acuña	0	0.0%	0	0.0%
Monclova	0	0.0%	0	0.0%
Ramos Arizpe	0	0.0%	0	0.0%
Saltillo	1	7.7%	1	100.0%
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	7.7%	1	100.0%
Apodaca	0	0.0%	0	0.0%
Monterrey	1	7.7%	1	100.0%
Tamaulipas	0	0.0%	0	0.0%
Reynosa	0	0.0%	0	0.0%
Durango	0	0.0%	0	0.0%
Durango	0	0.0%	0	0.0%
Gomez Palacio	0	0.0%	0	0.0%
Bajo	5	38.5%	5	100.0%
San Luis Potosi	3	23.1%	3	100.0%
San Luis Potosi	3	23.1%	3	100.0%
Jalisco	0	0.0%	0	0.0%
Guadalajara	0	0.0%	0	0.0%
Aguascalientes	0	0.0%	0	0.0%
Aguascalientes	0	0.0%	0	0.0%
Guanajuato	2	15.4%	2	100.0%
Celaya	0	0.0%	0	0.0%
Irapuato	2	15.4%	2	100.0%
Silao	0	0.0%	0	0.0%
Queretaro	0	0.0%	0	0.0%
Queretaro	0	0.0%	0	0.0%
Central	3	23.1%	3	100.0%
State of Mexico	0	0.0%	0	0.0%
Cuautitlan Izcalli	0	0.0%	0	0.0%
Toluca	0	0.0%	0	0.0%
Mexico City	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	3	23.1%	3	100.0%
Villahermosa	3	23.1%	3	100.0%
Total	13	100.0%	13	100.0%

Source: PGIM Real Estate - Asset Management

*Out of the matured leases in the quarter



2019 Operational Performance

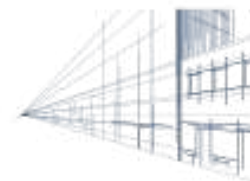
Composition by Geographical Diversification

The geographic diversification of properties at the close of 2019 (GLA per square foot) was as follows: the Northern region of Mexico represented 62.7% of GLA, while the Bajío and Central regions represented 22.5% and 14.8% of GLA, respectively.

Geographic Distribution by Region and State

	4Q19	as a % of Total GLA 4Q19	4Q18	as a % of Total GLA 4Q18
North	26.53	62.7%	25.61	62.3%
Baja California	0.88	2.1%	0.91	2.2%
Tijuana	0.88	2.1%	0.91	2.2%
Sonora	0.33	0.8%	0.33	0.8%
Hermosillo	0.33	0.8%	0.33	0.8%
Chihuahua	14.94	35.3%	14.34	34.9%
Chihuahua	6.23	14.7%	5.83	14.2%
Ciudad Juarez	8.00	18.9%	7.81	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	7.09	16.7%	6.84	16.6%
Arteaga	0.12	0.3%	0.00	0.0%
Ciudad Acuña	0.24	0.6%	0.24	0.6%
Monclova	0.35	0.8%	0.35	0.8%
Ramos Arizpe	4.67	11.0%	4.54	11.0%
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%
Torreon	0.39	0.9%	0.39	0.9%
Nuevo Leon	2.06	4.9%	1.94	4.7%
Apodaca	0.52	1.2%	0.50	1.2%
Monterrey	1.54	3.6%	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	1.8%	0.78	1.9%
Durango	0.71	1.7%	0.71	1.7%
Gomez Palacio	0.07	0.2%	0.07	0.2%
Bajío	9.52	22.5%	9.27	22.5%
San Luis Potosi	3.33	7.9%	3.32	8.1%
San Luis Potosi	3.33	7.9%	3.32	8.1%
Jalisco	1.66	3.9%	1.66	4.0%
Guadalajara	1.66	3.9%	1.66	4.0%
Aguascalientes	0.99	2.3%	0.75	1.8%
Aguascalientes	0.99	2.3%	0.75	1.8%
Guanajuato	1.57	3.7%	1.57	3.8%
Celaya	0.12	0.3%	0.12	0.3%
Irapuato	0.44	1.0%	0.44	1.1%
Silao	1.01	2.4%	1.01	2.5%
Queretaro	1.98	4.7%	1.98	4.8%
Queretaro	1.98	4.7%	1.98	4.8%
Central	6.25	14.8%	6.25	15.2%
State of Mexico	5.39	12.8%	5.40	13.1%
Cuautitlan Izcalli	4.26	10.1%	4.26	10.4%
Toluca	0.90	2.1%	0.91	2.2%
Huehuetoca	0.23	0.5%	0.23	0.6%
Mexico City	0.02	0.1%	0.02	0.1%
Azcapotzalco	0.02	0.1%	0.02	0.1%
Puebla	0.18	0.4%	0.18	0.4%
Puebla	0.18	0.4%	0.18	0.4%
Tabasco	0.65	1.5%	0.65	1.6%
Villahermosa	0.65	1.5%	0.65	1.6%
Total	42.30	100.0%	41.13	100.0%

Total Gross Leasable Area / million square feet. Potential leasable area of land reserves are not included.
Source: PGIM Real Estate - Asset Management

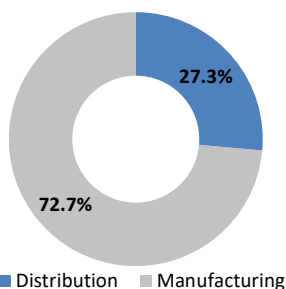


Composition by Asset Type

At the end of 2019, 72.7% of Terrafina's portfolio consisted of properties dedicated to manufacturing activities while 27.3% was dedicated to distribution and logistics activities.

Composition by Asset Type as of 4Q19

(as a % of total GLA)



Composition by Asset Type

	4Q19	4Q18	Var.
Distribution	27.3%	26.4%	93 bps
Manufacturing	72.7%	73.6%	-93 bps

Source: PGIM Real Estate - Asset Management

Composition by Sector

As of December 31, 2019, tenant diversification by industrial sector was as follows:

Industrial Sector Diversification

	4Q19	4Q18	Var.
Automotive	32.9%	35.0%	-213 bps
Industrial Properties	20.3%	20.0%	29 bps
Consumer Goods	14.9%	13.7%	119 bps
Logistics and Trade	10.0%	9.7%	30 bps
Aviation	10.0%	9.8%	27 bps
Non-durable Consumer Goods	3.5%	3.7%	-21 bps
Electronics	8.4%	8.1%	28 bps
Total	100.0%	100.0%	

Source: PGIM Real Estate - Asset Management

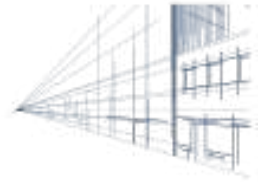
Composition of Top Clients

Terrafina has a widely diversified tenant base that leases industrial properties throughout several of Mexico's main cities. At the end of 2019, Terrafina's top client, top 10 clients and top 20 clients represented 3.5%, 19.4% and 29.7% of total revenues, respectively.

Top Clients

(As of December 31, 2019)	Leased Square Feet (millions)	% Total GLA	% Total Revenues
Top Client	1.43	3.5%	3.5%
Top 10 Clients	8.00	19.6%	19.4%
Top 20 Clients	12.23	30.0%	29.7%

Source: PGIM Real Estate - Asset Management

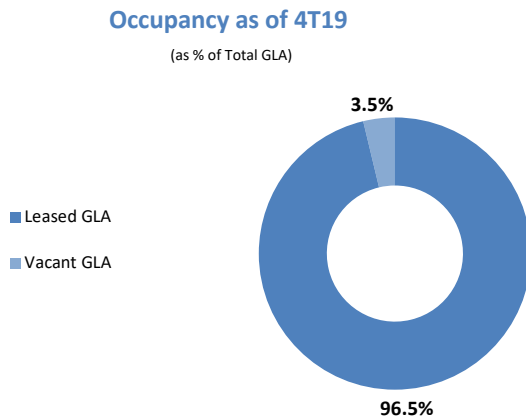


Occupancy

- FY2019 occupancy rate was 96.5% a 117 basis point increase compared to the 4Q18. (Occupancy rate indicators presented in this report reflect the quarterly closing rate).

For 4Q19, Terrafina's leasing activity reached 3.9 msf, 15.1% of which corresponded to new leasing contracts (including expansions), 36.7% were contract renewals and 48.2% were early renewals.

Leasing activity in 4Q19 mainly took place in the Chihuahua, Villahermosa, San Luis Potosi, Ciudad Juarez, Ramos Arizpe, Monterrey, Puebla, Saltillo, Queretaro, Celaya, Irapuato and Tijuana markets.



	4Q19	4Q18	Var.
Leased GLA	1.4	0.6	0.9
Vacant GLA	1.9	1.9	0.0
Signed Letters of Intent	0.6	1.1	-0.5
Total	3.9	2.2	1.7

Source: PGIM Real Estate - Asset Management

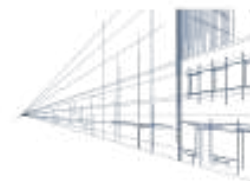
Lease Maturities

Terrafina had 296 tenants under leasing contracts at the end of 2019. These contracts have an average maturity of three to five years for logistics and distribution properties and of five to seven years for manufacturing properties. Annual average maturities (as a percentage of annual base rents) will remain at levels of between 10% to 20% 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
2020	41.7	19.7%	8.13	20.0%
2021	34.2	16.2%	6.66	16.4%
2022	25.2	11.9%	4.92	12.1%
2023	27.4	13.0%	5.38	13.2%
2024	21.9	10.4%	4.14	10.2%
Thereafter	61.0	28.9%	11.48	28.2%

Source: PGIM Real Estate - Asset Management



Capital Deployment

Capital Expenditures (CAPEX)

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

Additionally, it is important to consider that CAPEX intended for expansions and new developments are not financed with Terrafina's operating cash flow and therefore does not appear on the income statement.

Capital expenditure accounts are comprised as follows:

- 1) 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 2019, Terrafina's investments in tenant improvements and recurring CAPEX was US\$9.4 million. Total CAPEX for 4Q19 and 2019 is broken down in the following table:

Capital Expenditures				
	4Q19	4Q19	2019	2019
	<i>(millions of pesos)</i>	<i>(millions of dollars)</i>	<i>(millions of pesos)</i>	<i>(millions of dollars)</i>
Tenant Improvements & Recurring CAPEX	65.1	3.4	180.6	9.4
Leasing Commissions	53.3	2.8	152.3	7.9
Development CAPEX ¹	219.4	11.4	494.8	25.6
Total Capital Expenditures	337.7	17.6	827.7	42.9

*Maintenance expenses for vacant properties are included in the Tenant Improvements & Recurring CAPEX figures.
(1) Capex for expansions/new developments.
Source: PGIM Real Estate - Asset Management*

New Developments

In 2019, Terrafina completed 981,500 square feet of new developments. These new developments were distributed as follows: 72.5% in the northern region and 27.5% in the Bajío region.

These new developments will contribute US\$4.6 million to NOI with a 10.3% estimated development yield, considering a total expected investment of US\$45.1 million.

	January - December 2019			
	Square Feet (million)	Total Expected Investment (million pesos)	Total Expected Investment (million dollars)	Cost per Square Feet (dollars)
North	0.71	610.9	32.4	45.49
Bajío	0.27	239.1	12.7	46.99
Central	0.00	0.0	0.0	0.00
Total	0.98	850.0	45.1	92.48

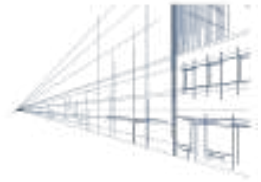
Proforma NOI¹ *(million dollars)*

4.6

**Estimated Stabilized
Yield²**

10.3%

*(1) Net Operating Income for the next twelve months
(2) Proforma NOI divided by the total expected investment
Source: PGIM Real Estate - Asset Management*



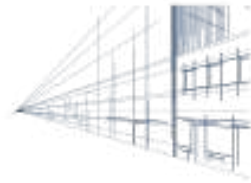
Land Reserves

Terrafina's land reserve as of December 31, 2019 comprised 11 land reserve properties, equivalent to 5.7 msf of potential GLA for the development of future industrial properties.

As of December 31, 2019, Terrafina's land reserves were distributed as follows:

as of December 31, 2019					
	Square Feet (million)	Land at Cost (million pesos)	Land at Cost (million dollars)	Appraisal Value (million pesos)	Appraisal Value (million dollars)
North	2.7	511.3	27.1	627.3	33.3
Bajío	0.2	13.4	0.7	18.1	1.0
Central	2.7	552.0	29.3	166.8	8.9
Total Land Portfolio	5.7	1,076.7	57.1	812.2	43.2

Source: PGIM Real Estate - Asset Management and Fund Accounting



2019 Financial Performance

Financial Results and Calculations

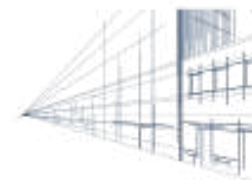
Terrafina's financial results are presented in Mexican pesos and U.S. dollars. Figures on the income statement for each period were converted to dollars using the average exchange rate for 2019 (Ps. 19.2684/dollar) and for 4Q19 (Ps. 19.2896/dollar), while for the balance sheet, the exchange rate at the close of December 31, 2019 (Ps. 18.8452/dollar) was applied.

Terrafina uses 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. These metrics must not be considered individually to evaluate Terrafina's results. The recommendation is to use them in conjunction with other International Financial Reporting Standards metrics to measure the Company's performance.

In this earnings report, Terrafina presents additional metrics such as Net Operating Income (NOI), Earnings Before 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 to different items of Terrafina's financial statement. This information is available in the last section of this document.

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



Same-Store Results

The following table shows Terrafina's FY2019 and 4Q19 same-store highlights and consolidated information:

	Same-Store 1 4Q19	Consolidated 4Q19
Number of Properties	288	289
Occupancy Rate	96.0%	96.5%
Gross Leasable Area (GLA) (msf)	41.3	42.3
Avg. Leasing Rent / Square Foot (dollars)	5.18	5.19

	Same-Store 2019	Consolidated 2019	Same-Store 2019	Consolidated 2019	Same-Store 4Q19	Consolidated 4Q19	Same-Store 4Q19	Consolidated 4Q19
	(millions of pesos)		(millions of dollars)		(millions of pesos)		(millions of dollars)	
Rental Revenues	3,668.6	3,683.1	162.5	191.1	922.2	931.5	47.8	48.3
Net Operating Income	3,650.2	3,664.5	189.4	190.2	916.9	926.0	47.5	48.0
NOI Margin	92.2%	92.4%	92.2%	92.4%	94.0%	94.1%	94.0%	94.1%
EBITDA	3,260.1	3,273.0	169.2	169.9	812.4	820.6	42.1	42.5
EBITDA Margin	82.3%	82.5%	82.3%	82.5%	83.2%	83.4%	83.2%	83.4%
FFO	2,297.9	2,310.8	119.3	119.9	576.4	584.7	29.9	30.3
FFO Margin	58.2%	58.3%	58.2%	58.3%	59.1%	59.3%	59.1%	59.3%
Adjusted Funds from Operations	1,944.7	1,996.3	100.9	103.6	457.7	499.3	23.7	25.8
AFFO Margin	49.2%	49.8%	49.2%	49.8%	49.9%	50.1%	49.9%	50.1%
Distributions per CBF1	2.4598	2.5253	0.1276	0.1310	0.5789	0.6316	0.0300	0.0328

(1) Same properties information evaluates the performance of the industrial properties without including recent acquisitions closed in a twelve-month period.
Source: PGIM Real Estate - Asset Management and Fund Accounting

Rental Revenues

During 2019, Terrafina reported rental revenues of US\$191.0 million. In 4Q19, Terrafina reported rental revenues of US\$48.3 million, a 0.7% or US\$0.3 million increase compared to 4Q18.

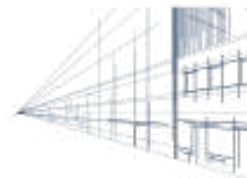
Rental revenues do not include accrued revenues as these are a non-cash item.

Other Operating Income

For FY2019, other operating income totaled US\$15.2 million. In 4Q19, other operating income totaled US\$3.0 million, a 22.2% or US\$0.9 million decrease compared to 4Q18.

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

Net revenues reached US\$209.8 million for FY2019 and US\$52.0 million in 4Q19, a decrease of US\$0.2 million, or 0.4% compared to 4Q18.



Revenues

	2019	2018	Var. %	4Q19	4Q18	Var. %	2019	2018	Var. %	4Q19	4Q18	Var. %
Rental Revenue	3,683.1	3,674.9	0.2%	931.5	951.3	-2.1%	191.1	191.0	0.1%	48.3	48.0	0.7%
Accrued Income ¹	66.3	26.3	152.1%	12.7	6.7	90.2%	3.5	1.4	155.8%	0.7	0.3	95.8%
Other Operating Revenues	293.1	295.6	-0.8%	58.4	76.1	-23.3%	15.2	15.4	-1.3%	3.0	3.9	-22.2%
Reimbursable Expenses as Revenues ²	247.0	253.6	-2.6%	46.1	60.2	-23.4%	12.9	13.3	-3.3%	2.4	3.1	-22.6%
Reimbursable Tenant Improvements	37.3	28.4	31.5%	10.8	8.3	30.4%	1.9	1.5	31.0%	0.6	0.4	33.0%
Other non-cash Income	8.9	13.6	-35.0%	1.5	7.7	-80.9%	0.5	0.7	-33.1%	0.1	0.4	-79.9%
Net Revenue	4,042.5	3,996.9	1.1%	1,002.5	1,034.1	-3.1%	209.8	207.8	1.0%	52.0	52.2	-0.4%

(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 2019, real estate expenses totaled US\$39.7 million. These expenses mainly corresponded to repair and maintenance, property taxes and insurance.

In 4Q19, real estate expenses totaled US\$10.8 million, an increase of 1.0% or US\$0.1 million compared to 4Q18.

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.

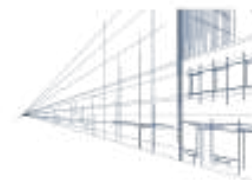
For additional information regarding the real estate expenses breakdown, please refer to *Appendix 2* in the last section of this document.

Net Operating Income (NOI)

In 2019 Net Operating Income (NOI) totaled US\$190.2 million, with an NOI margin of 92.4%.

In 4Q19, NOI totaled US\$48.0 million, unchanged compared with 4Q18. NOI margin increased by 78 basis points reaching 94.1% compared to 93.3% in 4Q18.

The following table displays the NOI calculation for 2019 and 4Q19:



Net Operating Income

	2019	2018	Var. %	4Q19	4Q18	Var. %	2019	2018	Var. %	4Q19	4Q18	Var. %
	<i>(millions of pesos unless otherwise stated)</i>						<i>(millions of dollars unless otherwise stated)</i>					
Rental Revenues ¹	3,683.1	3,674.9	0.2%	931.5	951.3	-2.1%	191.1	191.0	0.1%	48.3	48.0	0.7%
Other Operating income ²	282.4	282.5	0.0%	52.9	68.5	-22.8%	14.7	14.8	-0.5%	2.7	3.5	-21.7%
Net Revenues for NOI Calculation	3,965.5	3,957.4	0.2%	984.4	1,019.8	-3.5%	205.8	205.7	0.0%	51.0	51.5	-0.8%
Repair and Maintenance	-45.5	-32.1	41.9%	-14.7	-9.5	55.4%	-2.4	-1.7	42.4%	-0.8	-0.5	61.0%
Property Taxes	-77.7	-78.3	-0.7%	0.0	0.0	250.6%	-4.0	-4.1	-2.1%	0.0	0.0	265.8%
Property Management Fees	-73.8	-74.2	-0.4%	-18.8	-18.4	2.3%	-3.8	-3.9	-0.6%	-1.0	-0.9	5.1%
Electricity	-46.3	-58.9	-21.4%	-10.5	-15.8	-33.5%	-2.4	-3.0	-21.0%	-0.5	-0.8	-30.2%
Property Insurance	-11.6	-24.4	-52.6%	-4.4	-16.2	-72.5%	-0.6	-1.2	-51.3%	-0.2	-0.8	-71.2%
Security	-18.6	-18.3	1.5%	-4.6	-4.4	4.8%	-1.0	-1.0	1.0%	-0.2	-0.2	7.2%
Other Operational Expenses	-27.4	-17.7	54.7%	-5.3	-5.0	6.4%	-1.4	-0.9	55.1%	-0.3	-0.2	10.1%
Real Estate Operating Expenses for NOI Calculation	-301.0	-303.8	-0.9%	-58.4	-69.1	-15.6%	-15.6	-15.8	-1.0%	-3.0	-3.5	-12.3%
Net Operating Income³	3,664.5	3,653.6	0.3%	926.0	950.7	-2.6%	190.2	190.0	0.1%	48.0	48.0	0.0%
<i>NOI Margin</i>	<i>92.4%</i>	<i>92.3%</i>	<i>8 bps</i>	<i>94.1%</i>	<i>93.3%</i>	<i>78 bps</i>	<i>92.4%</i>	<i>92.3%</i>	<i>8 bps</i>	<i>94.1%</i>	<i>93.3%</i>	<i>78 bps</i>

(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 FY2019 totaled US\$22.5 million and US\$5.7 million for 4Q19, a 5.4% or US\$0.3 million decrease compared to 4Q18.

The following table breaks down total G&A for 2019 and 4Q19:

G&A

	2019	2018	Var. %	4Q19	4Q18	Var. %	2019	2018	Var. %	4Q19	4Q18	Var. %
	<i>(millions of pesos unless otherwise stated)</i>						<i>(millions of dollars unless otherwise stated)</i>					
External Advisor Fees ¹	-232.8	-228.4	1.9%	-59.5	-59.8	-0.5%	-12.0	-11.7	3.0%	-3.1	-3.0	4.6%
Professional and Consulting Services	-40.3	-37.1	8.7%	-8.5	-9.3	-8.4%	-2.1	-2.0	3.7%	-0.4	-0.5	-18.9%
Payroll, Admin. Fees and Other Expenses	-161.1	-155.1	3.8%	-41.2	-49.9	-17.5%	-8.3	-8.0	4.8%	-2.1	-2.5	-14.6%
Total G&A²	-434.3	-420.7	3.2%	-109.2	-119.0	-8.3%	-22.5	-21.7	3.7%	-5.7	-6.0	-5.4%

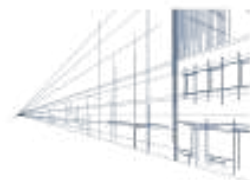
(1) General and Administrative Expenses (2) PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V., is a Mexican affiliate of PREI, and Advisor as per the Advisory Contract.

Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting

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

In 2019, EBITDA reached US\$169.9 million with an EBITDA margin of 82.5%.

In 4Q19, EBITDA totaled US\$42.5 million, a decrease of US\$0.2 million, or 0.5%, compared to 4Q18. The EBITDA margin for 4Q19 was 83.4%, a 28 basis point increase compared to 4Q18.



The following shows the EBITDA calculation for 2019 and 4Q19:

EBITDA

	2019	2018	Var. %	4Q19	4Q18	Var. %	2019	2018	Var. %	4Q19	4Q18	Var. %
	<i>(millions of pesos unless otherwise stated)</i>						<i>(millions of dollars unless otherwise stated)</i>					
Rental Revenues ¹	3,683.1	3,674.9	0.2%	931.5	951.3	-2.1%	191.1	191.0	0.1%	48.3	48.0	0.7%
Other Operating income ²	282.4	282.5	0.0%	52.9	68.5	-22.8%	14.7	14.8	-0.5%	2.7	3.5	-21.7%
Real Estate Expenses for EBITDA Calculation	-319.9	-324.5	-1.4%	-63.8	-78.8	-19.0%	-16.6	-16.9	-1.5%	-3.3	-3.9	-15.8%
Real Estate Operating Expenses for NOI Calculation	-301.0	-303.8	-0.9%	-58.4	-69.1	-15.6%	-15.6	-15.8	-1.0%	-3.0	-3.5	-12.3%
Advertising	-1.8	-1.3	38.1%	-0.4	-0.2	-	-0.1	-0.1	-	0.0	0.0	-
Admin. Property Insurance Expenses	-3.1	-3.0	4.9%	-0.8	-0.8	1.1%	-0.2	-0.2	-4.4%	0.0	0.0	0.0%
Other Admin. Real Estate Expenses	-13.9	-16.3	-14.8%	-4.2	-8.7	-51.7%	-0.7	-0.8	-14.4%	-0.2	-0.4	-49.3%
Fees and Admin. Expenses	-372.6	-348.2	7.0%	-99.9	-94.7	5.5%	-19.3	-18.0	7.3%	-5.2	-4.8	8.5%
External Advisor Fees	-232.8	-228.4	1.9%	-59.5	-59.8	-0.5%	-12.0	-11.7	3.0%	-3.1	-3.0	4.6%
Legal, Admin. and Other Professional Fees	-79.8	-75.9	5.1%	-23.3	-23.1	0.9%	-4.2	-4.0	2.8%	-1.2	-1.2	-2.2%
Trustee Fees	-12.1	-4.7	160.4%	-4.9	-1.3	273.7%	-0.6	-0.2	160.3%	-0.3	-0.1	331.8%
Payroll	-32.9	-26.3	24.9%	-6.6	-6.1	7.3%	-1.7	-1.4	24.9%	-0.3	-0.3	0.0%
Other Expenses	-15.0	-12.9	16.7%	-5.7	-4.4	31.1%	-0.8	-0.7	17.9%	-0.3	-0.2	35.9%
EBITDA³	3,273.0	3,284.7	-5.4%	820.6	846.4	-11.4%	169.9	170.9	-6.2%	42.5	42.8	-0.5%
EBITDA Margin	82.5%	83.1%	-51 bps	83.4%	83.1%	28 bps	82.5%	83.1%	-51 bps	83.4%	83.1%	28 bps

(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.

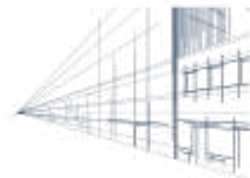
Financing Expenses

During 2019, Terrafina registered financing costs of US\$72.2 million. In 4Q19, financing expenses totaled US\$12.6 million, a decrease of 1.7% or US\$0.2 million compared to 4Q18.

Financial Expenses

	2019	2018	Var. %	4Q19	4Q18	Var. %	2019	2018	Var. %	4Q19	4Q18	Var. %
	<i>(millions of pesos)</i>						<i>(millions of dollars)</i>					
Interest Paid	-969.9	-945.4	2.6%	-238.3	-249.2	-4.4%	-50.3	-49.1	2.5%	-12.4	-12.6	-1.6%
Borrowing Expenses	-436.6	-72.9	499.1%	-6.8	-8.1	-15.9%	-22.8	-3.8	502.6%	-0.4	-0.4	-2.9%
Recurring	0.0	-0.7	-	0.0	-0.7	-	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-
Non-recurring	-436.6	-72.2	504.9%	-6.8	-7.4	-7.9%	-22.8	-3.7	507.5%	-0.4	-0.4	-3.2%
Interest Income	7.7	14.3	-46.1%	2.3	2.4	-2.7%	0.4	0.7	-46.1%	0.1	0.1	0.7%
Total	-1,398.8	-1,004.1	39.3%	-242.7	-254.8	-4.7%	-72.7	-52.2	39.3%	-12.6	-12.8	-1.7%

Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting



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

For the full year 2019, Terrafina's FFO reached US\$119.9 million, with a margin of 58.3%. Terrafina's AFFO reached US\$103.6 million, with a 49.8% AFFO margin.

In 4Q19, FFO remained the same compared with 4Q18, reaching US\$30.3 million. FFO Margin was 59.3%, a 48 basis point increase compared to 4Q18. Additionally, Terrafina reported an AFFO of US\$25.8 million, a decrease of US\$0.5 million, or 24.0% compared to 4Q18. AFFO margin was 50.1%, a decrease of 74 basis points versus 4Q18.

Funds from Operations (FFO)

	2019	2018	Var. %	4Q19	4Q18	Var. %	2019	2018	Var. %	4Q19	4Q18	Var. %
	<i>(millions of pesos unless otherwise stated)</i>						<i>(millions of dollars unless otherwise stated)</i>					
EBITDA	3,273.0	3,284.7	-0.4%	820.6	846.4	-3.0%	169.9	170.9	-0.6%	42.5	42.8	-0.5%
Finance Cost ¹	-962.2	-931.9	3.3%	-236.0	-247.5	-4.7%	-50.0	-48.4	3.2%	-12.3	-12.5	-1.7%
Funds from Operations (FFO)	2,310.8	2,352.9	-1.8%	584.7	598.9	-2.4%	119.9	122.5	-2.1%	30.3	30.3	0.0%
<i>FFO Margin</i>	<i>58.3%</i>	<i>60.0%</i>	<i>-169 bps</i>	<i>59.3%</i>	<i>58.8%</i>	<i>48 bps</i>	<i>58.3%</i>	<i>60.0%</i>	<i>-169 bps</i>	<i>59.3%</i>	<i>58.8%</i>	<i>48 bps</i>
Tenant Improvements	-180.6	-118.8	52.1%	-65.1	-48.2	35.1%	-9.4	-6.1	54.0%	-3.4	-2.4	41.0%
Leasing Commissions	-152.3	-77.1	97.4%	-53.3	-21.0	153.6%	-7.9	-4.0	97.3%	-2.8	-1.1	159.1%
Other Non Recurring ²	18.2	-24.4	-174.6%	32.8	-7.1	-562.3%	1.0	-1.3	-175.1%	1.7	-0.4	-582.7%
Adjusted Funds from Operations (AFFO)	1,996.1	2,132.6	-6.4%	499.1	522.6	45.2%	103.6	111.1	1.4%	25.8	26.4	24.0%
<i>AFFO Margin</i>	<i>49.8%</i>	<i>54.0%</i>	<i>-414 bps</i>	<i>50.1%</i>	<i>50.8%</i>	<i>-74 bps</i>	<i>49.8%</i>	<i>54.0%</i>	<i>-414 bps</i>	<i>50.1%</i>	<i>50.8%</i>	<i>-74 bps</i>

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

Comprehensive Income

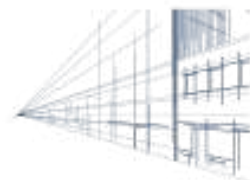
Comprehensive Income for FY2019 reached US\$67.4 million. For 4Q19, this amounted to a loss of US\$47.1million, compared to a gain of US\$114.6 million in 4Q18.

The following table presents Comprehensive Income calculations for 2019 and 4Q19:

Comprehensive Income

	2019	2018	Var. %	4Q19	4Q18	Var. %	2019	2018	Var. %	4Q19	4Q18	Var. %
	<i>(millions of pesos unless otherwise stated)</i>						<i>(millions of dollars unless otherwise stated)</i>					
Net Revenues	4,042.5	3,996.9	1.1%	1,002.5	1,034.1	-3.1%	209.8	207.8	1.0%	52.0	52.2	-0.4%
Real Estate Expenses	-764.6	-666.0	14.8%	-207.7	-213.7	-2.8%	-39.7	-34.4	15.5%	-10.8	-10.7	1.0%
Fees and Other Expenses	-434.3	-420.7	3.2%	-109.2	-119.0	-8.3%	-22.5	-21.7	3.7%	-5.7	-6.0	-5.4%
Gain (Loss) from Sales of Real Estate Properties	69.0	-20.7	-	10.4	-2.9	-	3.6	-1.1	-	0.5	-0.1	-
Net Income (Loss) from Fair Value Adjustment on Investment Properties	1,582.4	-682.9	-	-87.6	168.5	-	82.2	-35.5	-	-4.5	8.5	-
Net Income (Loss) from Fair Value Adjustment on Financial Derivative Instruments	-54.0	19.2	-382.1%	1.2	-39.9	-	-2.8	1.0	-	0.1	-2.0	-
Net Income (Loss) from Fair Value Adjustment on Borrowings	-187.1	109.7	-	337.6	-51.7	-	-9.7	5.7	-	17.5	-2.6	-
Realized gain (loss) on Financial Derivative Instruments	15.7	5.6	178.4%	2.8	2.9	-3.7%	0.8	0.3	178.4%	0.1	0.1	-1.2%
Foreign Exchange Gain (loss)	-11.5	5.4	-	2.5	-13.3	-	-0.6	0.3	-	0.1	-0.7	-
Operating Profit	4,258.0	2,346.4	81.5%	952.5	765.0	24.5%	221.2	122.4	80.7%	49.4	38.7	27.4%
Financial Income	7.7	14.3	-46.1%	2.3	2.4	-2.7%	0.4	0.7	-46.1%	0.1	0.1	0.7%
Financial Expenses	-1,406.5	-1,018.3	38.1%	-245.1	-257.2	-4.7%	-73.2	-52.9	38.3%	-12.7	-13.0	-1.7%
Net Financial Cost	-1,398.8	-1,004.1	39.3%	-242.7	-254.8	-4.7%	-72.8	-52.2	39.5%	-12.6	-12.8	-1.7%
Share of Profit from Equity Accounted Investments	35.4	129.9	-72.8%	6.8	109.5	-93.8%	1.8	6.8	-72.9%	0.4	5.5	-93.6%
Net Profit (Loss)	2,894.6	1,472.3	96.6%	716.5	619.6	15.6%	150.2	77.0	95.1%	37.1	31.4	18.0%
Items Reclassified after Net Profit (Loss) - Foreign Exchange Adjustments	-1,250.9	-134.8	828.2%	-1,176.7	1,252.0	-	-65.0	-7.0	828.2%	-61.2	65.1	-
Changes in the Fair Value Adjustment on Loans through Other Comprehensive Income	-346.8	396.4	-	-449.3	396.4	-	-18.0	20.6	-	-23.3	20.6	-
Comprehensive Income	1,296.9	1,733.9	-25.2%	-909.5	2,268.0	-	67.4	90.1	-25.2%	-47.1	114.6	-

Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting



Distributions per CBFIs

In 2019, Terrafina distributed US\$103.6 million, or US\$0.1310 per CBFi. For 4Q19, US\$25.8 million was distributed, or US\$0.0328 per CBFi.

Distributions

<i>(millions of pesos unless otherwise stated)</i>	1Q19	2Q19	3Q19	4Q19	2019	2018	Var.%
Total Outstanding CBFIs ¹ <i>(millions of CBFIs)</i>	790.6	790.6	790.6	790.6	790.6	790.9	0.0%
CBFI Price ²	27.23	30.46	29.34	31.52	29.65	27.71	7.0%
Distributions	465.3	480.9	551.0	499.1	1,996.1	2,132.6	-6.4%
Distributions Per CBFi	0.5885	0.6083	0.6969	0.6313	2.5251	2.7010	-6.5%
FX Rate USD/MXN <i>(average closing period)</i>	19.22	19.13	19.43	19.29	19.27	19.24	0.1%
Distributions <i>(millions of dollars)</i>	24.2	25.1	28.3	25.8	103.6	111.1	-6.8%
Distributions Per CBFi <i>(dollars)</i>	0.0306	0.0318	0.0359	0.0328	0.1310	0.1407	-6.9%
Annualized Distribution Yield ³	8.6%	8.0%	9.5%	8.0%	8.5%	9.7%	-123 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 December 31, 2019, Terrafina's total debt reached US\$1.1 billion. The average cost of Terrafina's long-term debt was 4.83%. All of Terrafina's debt is denominated in U.S. dollars.

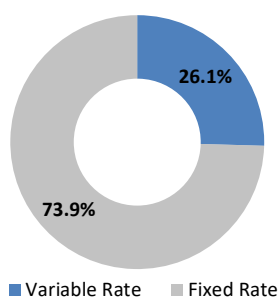
Outstanding Debt

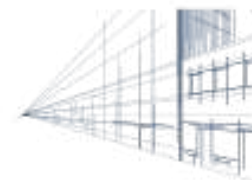
	Currency	Millions of pesos	Millions of dollars	Interest Rate	Terms	Maturity	Extension Option	Derivatives
<i>(as of December 31, 2019)</i>								
Long Term Debt								
Citibank ¹	Dollars	1,721.7	91.4	Libor + 2.45%	Interest Only	Jan 2023	-	US\$150M cap ⁵
Metlife	Dollars	2,826.8	150.0	4.75%	Interest Only	Jan 2027	-	-
Banamex ²	Dollars	3,522.0	186.9	Libor + 2.45%	Interest Only	Oct 2022	-	US\$105M swap ⁶
Senior Notes (2022) ³	Dollars	1,786.1	94.8	5.25%	Interest Only	Nov 2022	-	-
Senior Notes (2029) ⁴	Dollars	9,963.1	528.7	4.962%	Interest Only	Jul 2029	-	-
New York Life	Dollars	279.1	14.8	5.19%	Interest + Principal	Feb 2020	-	-
Total Debt		20,098.8	1,066.5					
Net Cash		1,266.3	67.2					
Net Debt		18,832.5	999.3					

*(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.8,388 million. (4) Value at Cost: US\$500 million / Ps.9,818 million (5) Interest rate Cap: 2.75%. (6) Interest rate Swap fixed rate: 1.768%
Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting and Transactions*

Interest Rate Breakdown

(as of December 31, 2019)





The following tables show leverage and debt service coverage as of December 31, 2019 as well as Terrafina's projections for the following six quarters:

Loan-to-Value (LTV)

(as of December 31, 2019)	(millions of pesos)	(millions of dollars)
Total Assets	48,420.1	2,569.4
Total Debt	20,098.8	1,066.5
Loan-to-Value (LTV)¹		41.5%

(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	December 31, 2019	1,266.3	67.2
Recoverable Taxes	Σ next 6 quarters	106.2	5.6
EBIT ¹ After Distributions	Σ next 6 quarters	2,299.1	122.0
Available Credit Line	December 31, 2019	3,955.6	209.9

	period	(millions of pesos)	(millions of dollars)
Interest Payments	Σ next 6 quarters	1,358.8	72.1
Principal Payments	Σ next 6 quarters	410.5	21.8
Recurring CAPEX	Σ next 6 quarters	235.0	12.5
Development Expenses	Σ next 6 quarters	376.9	20.0

Debt Service Coverage Ratio (DSCR)²

3.2x

(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 December 31, 2019, Terrafina was in full compliance with its debt covenants related to the US\$425 million (November 2015) and US\$500 million (July 2019) bond issuances as follows:

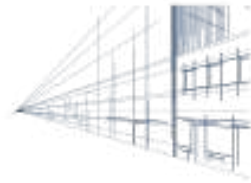
Unsecured Bond Covenants

(as of December 31, 2019)	Terrafina	Bond Covenants
Loan-to-Value (LTV) ¹	41.5%	≤ 60%
Debt Service Coverage Ratio (DSCR) ²	3.4x	≥ 1.5x
Secured Debt to Gross Assets Limitation	6.4%	≤ 40%
Unencumbered Assets to Unsecured Debt Limitation	242%	≥ 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 4Q19, Terrafina maintained its CBFI buyback balance unchanged compared to the fourth quarter of 2018.

CBFIs Buyback Activity

	4Q19
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

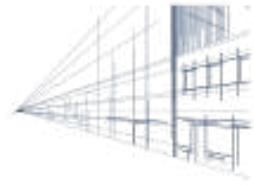
Guidance

Terrafina expects to reach the following full-year (same-store) results as part of its 2020 guidance:

2020 Guidance

	2019
Year End Occupancy	95% - 96%
Distribution payout ratio ¹	85%
Annual distribution per CBFI	\$0.1150 dollars \$0.1170 dollars
CAPEX per square foot (Total GLA)	\$0.26 dollars \$0.29 dollars

(1) Relative to 2020 Adjusted Funds from Operations (AFFO)



Analyst Coverage

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

- Barclays
- BBVA Bancomer
- Bradesco
- BofA
- 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 300 real estate properties, including 289 developed industrial facilities with a collective GLA of approximately 42.3 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

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 \$US175.9 billion¹ in gross real estate assets under management and administration, as of 30 September 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 borrowers², 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.

(1) AUA equals \$US36.0 billion.

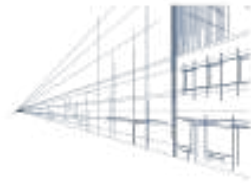
(2) Includes legacy lending through PGIM's parent company, Prudential Financial, Inc.

About Prudential Financial, Inc.

Prudential Financial, Inc. (NYSE:PRU), a financial services leader with more than US\$1.6 trillion of assets under management as of December 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

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 of future results.



Conference Call

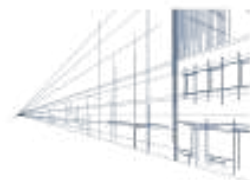
Terrafina
(BMV: TERRA13)
Cordially invites you to participate in its
Fourth Quarter 2019 Conference Call

Friday, February 28, 2020
11:00 a.m. Eastern Time
10:00 a.m. Central Time

To access the call, please dial:
from within the U.S. +1-877-407-8031
from outside the U.S. +1-201-689-8031
from Mexico (toll free) 01-800-522-0034

Audio Webcast Link: <https://www.webcaster4.com/Webcast/Page/2133/32818>

To access the conference replay please dial:
U.S. +1-877-481-4010
International (outside the US) +1-919-882-2331
Passcode: 53757



Appendix

Appendix 1 – Revenues

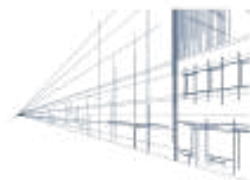
Terrafina's revenues are mainly classified as rental revenues and other operating reimbursable revenues.

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

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

		Revenues							
		2019	2018	4Q19	4Q18	2019	2018	4Q19	4Q18
		<i>(millions of pesos)</i>				<i>(millions of dollars)</i>			
<i>NOI calculation</i>	Rental Revenue	3,683.1	3,674.9	931.5	951.3	191.1	191.0	48.3	48.0
<i>Non Cash</i>	Accrued Income ¹	66.3	26.3	12.7	6.7	3.5	1.4	0.7	0.3
	Other Operating Revenues	293.1	295.6	58.4	76.1	15.2	15.4	3.0	3.9
<i>NOI calculation</i>	Reimbursable Expenses as Revenues ²	247.0	253.6	46.1	60.2	12.9	13.3	2.4	3.1
<i>AFFO calculation</i>	Reimbursable Tenant Improvements	37.3	28.4	10.8	8.3	1.9	1.5	0.6	0.4
<i>Non Cash</i>	Other non-cash income	8.9	13.6	1.5	7.7	0.5	0.7	0.1	0.4
	Net Revenue	4,042.5	3,996.9	1,002.5	1,034.1	209.8	207.8	52.0	52.2
<i>NOI calculation</i>	Share of Profit from Equity Accounted Investments ²	35.4	28.8	6.8	8.3	1.8	1.5	0.4	0.4

*(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*



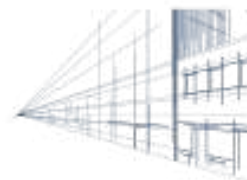
Appendix 2 – Real Estate Expenses

Real estate expenses are comprised of recurring figures related to operations (used for the Net Operating Profit calculation) as well as non-recurring figures used for the calculation of metrics such as Profit Before Expenses, 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.

		Real Estate Expenses								
		2019	2018	4Q19	4Q18	2019	2018	4Q19	4Q18	
		<i>(million of pesos)</i>				<i>(million of dollars)</i>				
		Repair and Maintenance	-263.4	-179.2	-90.6	-65.9	-13.7	-9.2	-4.7	-3.3
<i>NOI calculation</i>		Recurring	-45.5	-32.1	-14.7	-9.5	-2.4	-1.7	-0.8	-0.5
<i>AFFO calculation</i>		Non-recurring	-217.9	-147.1	-75.8	-56.4	-11.3	-7.6	-3.9	-2.8
		Property Taxes	-89.4	-88.5	-1.5	-1.1	-4.7	-4.7	-0.1	-0.1
<i>NOI calculation</i>		Operating	-77.7	-78.3	0.0	0.0	-4.0	-4.1	0.0	0.0
<i>Non-cash</i>		Non-operating	-11.7	-10.3	-1.5	-1.1	-0.6	-0.5	-0.1	-0.1
<i>NOI calculation</i>		Property Management Fees	-73.8	-74.2	-18.8	-18.4	-3.8	-3.9	-1.0	-0.9
<i>NOI calculation</i>		Electricity	-46.3	-58.9	-10.5	-15.8	-2.4	-3.0	-0.5	-0.8
<i>AFFO calculation</i>		Brokers Fees	-152.3	-77.1	-53.3	-21.0	-7.9	-4.0	-2.8	-1.1
		Property Insurance	-14.7	-27.4	-5.2	-16.9	-0.8	-1.4	-0.3	-0.8
<i>NOI calculation</i>		Operating	-11.6	-24.4	-4.4	-16.2	-0.6	-1.2	-0.2	-0.8
<i>EBITDA calculation</i>		Administrative	-3.1	-3.0	-0.8	-0.8	-0.2	-0.2	0.0	0.0
<i>NOI calculation</i>		Security	-18.6	-18.3	-4.6	-4.4	-1.0	-1.0	-0.2	-0.2
<i>EBITDA calculation</i>		Advertising	-1.8	-1.3	-0.4	-0.2	-0.1	-0.1	0.0	0.0
		Other Expenses	-85.4	-86.0	-12.4	-47.2	-4.4	-4.3	-0.6	-2.3
<i>NOI calculation</i>		Operational-related	-27.4	-17.7	-5.3	-5.0	-1.4	-0.9	-0.3	-0.2
<i>Non-cash</i>		Non-operational Related	-44.1	-51.9	-3.0	-33.6	-2.3	-2.5	-0.2	-1.7
<i>EBITDA calculation</i>		Administrative	-13.9	-16.3	-4.2	-8.7	-0.7	-0.8	-0.2	-0.4
<i>Non-cash</i>		Bad Debt Expense	-18.8	-55.1	-10.4	-22.8	-1.0	-2.9	-0.5	-1.1
		Total Real Estate Expenses	-764.6	-666.0	-207.7	-213.7	-39.7	-34.4	-10.8	-10.7

Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting



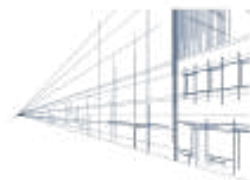
Appendix 3 – Fees and Administrative Expenses

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

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

		Fees and Administrative Expenses							
		2019	2018	4Q19	4Q18	2019	2018	4Q19	4Q18
		<i>(million of pesos)</i>				<i>(million of dollars)</i>			
<i>EBITDA calculation</i>	External Advisor Fees	-232.8	-228.4	-59.5	-59.8	-12.0	-12.0	-3.1	-3.0
	Legal Fees	-11.2	-17.3	-2.5	-4.6	-0.6	-0.9	-0.1	-0.2
<i>EBITDA calculation</i>	Recurring	-1.2	-1.6	-0.2	0.0	-0.1	-0.1	0.0	0.0
<i>AFFO calculation</i>	Non-recurring	-9.9	-15.7	-2.4	-4.6	-0.5	-0.8	-0.1	-0.2
	Other Professional Fees	-29.2	-19.8	-6.0	-4.6	-1.5	-1.1	-0.3	-0.3
<i>EBITDA calculation</i>	Recurring	-19.9	-11.1	-3.7	-2.2	-1.1	-0.7	-0.2	-0.2
<i>AFFO calculation</i>	Non Recurring	-9.2	-8.7	-2.3	-2.5	-0.5	-0.5	-0.1	-0.1
	Administrative Fees	-101.0	-111.3	-24.1	-38.1	-5.2	-5.7	-1.2	-1.9
<i>EBITDA calculation</i>	Recurring	-58.6	-63.2	-19.4	-20.9	-3.0	-3.3	-1.0	-1.0
<i>Non Operational related</i>	Non-recurring ¹	-42.4	-48.1	-4.6	-17.3	-2.2	-2.4	-0.2	-0.9
<i>EBITDA calculation</i>	Payroll	-32.9	-26.3	-6.6	-6.1	-1.7	-1.4	-0.3	-0.3
<i>EBITDA calculation</i>	Trustee Fees	-12.1	-4.7	-4.9	-1.3	-0.6	-0.2	-0.3	-0.1
<i>EBITDA calculation</i>	Other Expenses	-15.0	-12.9	-5.7	-4.4	-0.8	-0.7	-0.3	-0.2
	Total Fees and Admin. Expenses	-434.3	-420.7	-109.2	-119.0	-22.5	-21.7	-5.7	-6.0

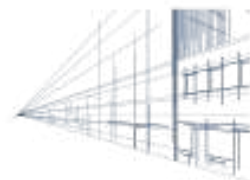
*(1) Non operational related administrative fees.
Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting*



Appendix 4 – Reconciliation

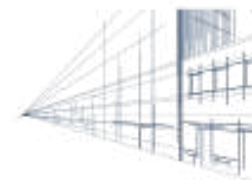
Reconciliation of Net Profit (Loss) to FFO, EBITDA and NOI

	2018	4Q18	2018	4Q18
	<i>(millions of pesos)</i>		<i>(millions of dollars)</i>	
Comprehensive Income (Loss)	1,296.9	-909.5	67.4	-47.1
<i>Add (deduct) Currency Translation Adjustment:</i>				
Currency Translation Adjustment	1,250.9	1176.7	64.9	61.0
Changes in the Fair Value Adjustment on Loans through Other Comprehensive Income	346.8	449.3	18.0	23.3
<i>Add (deduct) Cost of Financing Adjustment:</i>				
Non-recurring Borrowing Expenses	436.6	6.8	22.7	0.4
<i>Add (deduct) Non-Cash Adjustment:</i>				
Foreign Exchange Adjustments	11.5	-2.5	0.6	-0.1
Realized gain (loss) on Financial Derivative Instruments	-15.7	-2.8	-0.8	-0.1
Fair Value Adjustment on Borrowings	187.1	-337.6	9.7	-17.5
Fair Value Adjustment on Financial Derivative Instruments	54.0	-1.2	2.8	-0.1
Fair Value Adjustment on Investment Properties	-1,582.4	87.6	-82.1	4.5
Gain (Loss) from Sales of Real Estate Properties	-69.0	-10.4	-3.6	-0.5
<i>Add (deduct) Expenses Adjustment:</i>				
Non-recurring Repair and Maintenance	217.9	75.8	11.3	3.9
Non-operating Property Taxes	11.7	1.5	0.6	0.1
Brokers Fees	152.3	53.3	7.9	2.8
Bad Debt Expense	18.8	10.4	0.9	0.5
Other Non-operational Related Expenses	44.1	3.0	2.3	0.2
Non Recurring Legal Fees	9.9	2.4	0.5	0.1
Non-recurring Other Professional Fees	9.2	2.3	0.5	0.1
<i>Add (deduct) Revenues Adjustment:</i>				
Accrued Income	-66.3	-12.7	-3.4	-0.7
Other Non-cash Income	-8.9	-1.5	-0.5	-0.1
Reimbursable Tenant Improvements	-37.3	-10.8	-2.0	-0.6
<i>Add (deduct) Non-operational Administrative Fees</i>				
Non-operational Administrative Fees	42.4	4.6	2.2	0.2
FFO	2,310.8	584.7	119.9	30.3
<i>Add (deduct) Cost of Financing Adjustment:</i>				
Interest Paid	969.9	238.3	50.3	12.4
Recurring Borrowing Expenses	0.0	0.0	0.0	0.0
Interest Income	-7.7	-2.3	-0.4	-0.1
EBITDA	3,273.0	820.6	169.9	42.5
<i>Add (deduct) Expenses Adjustment:</i>				
External Advisor Fees	232.8	59.5	12.1	3.1
Recurring Legal Fees	1.2	0.2	0.1	0.0
Other Recurring Professional Fees	19.9	3.7	1.0	0.2
Administrative Fees	58.6	19.4	3.0	1.0
Payroll	32.9	6.6	1.7	0.3
Trustee Fees	12.1	4.9	0.6	0.3
Other Expenses	15.0	5.7	0.8	0.3
Advertising	1.8	0.4	0.1	0.0
Administrative Property insurance	3.1	0.8	0.1	0.0
Other Administrative Expenses	13.9	4.2	0.7	0.2
NOI	3,664.5	926.0	190.1	48.0
<i>Add (deduct) Expenses Adjustment:</i>				
Recurring Repair and Maintenance	45.5	14.7	2.4	0.8
Operating Property Taxes	77.7	0.0	4.0	0.0
Property Management Fees	73.8	18.8	3.8	1.0
Electricity	46.3	10.5	2.4	0.5
Property Operating Insurance	11.6	4.4	0.6	0.2
Security	18.6	4.6	1.0	0.2
Other Operational Expenses	27.4	5.3	1.4	0.3
<i>Add (deduct) Revenues Adjustment:</i>				
Other Non-Cash Income	8.9	1.5	0.5	0.1
Accrued Income	66.3	12.7	3.4	0.7
Reimbursable Tenant Improvements	37.3	10.8	1.9	0.6
Share of Profit from Equity Accounted Investments	-35.4	-6.8	-1.8	-0.4
Net Revenue	4,042.5	1,002.5	209.6	52.0



Reconciliation of Net Profit (Loss) to AFFO

	2019 (millions of pesos)	4Q19	2019 (millions of dollars)	4Q19
Comprehensive Income (Loss)	1,296.9	-909.5	67.4	-47.1
<i>Add (deduct) Cost of Financing Adjustment:</i>				
Exchange Rate Adjustments	1250.9	1,176.7	64.9	61.0
Changes in the Fair Value Adjustment on Loans from Other Comprehensive Income Results	346.8	449.3	18.0	23.3
<i>Add (deduct) Cost of Financing Adjustment:</i>				
Non-recurring Borrowing Expenses	436.6	6.8	22.7	0.4
<i>Add (deduct) Non-cash Adjustment:</i>				
Foreign Exchange Adjustments	11.5	-2.5	0.6	-0.1
Realized gain (loss) on Financial Derivative Instruments	-15.7	-2.8	-0.8	-0.1
Fair Value Adjustment on Borrowings	187.1	-337.6	9.7	-17.5
Fair Value Adjustment on Financial Derivative Instruments	54.0	-1.2	2.8	-0.1
Fair Value Adjustment on Investment Properties	-	87.6	-82.1	4.5
Gain (Loss) from Real Estate Sales	-31.4	27.2	-1.6	1.4
<i>Add (deduct) Expenses Adjustment:</i>				
Non-operating Property Taxes	11.7	1.5	0.6	0.1
Bad Debt Expense	18.8	10.4	1.0	0.5
Other Non-operational Expenses	44.1	3.0	2.2	0.2
<i>Add (deduct) Revenues Adjustment:</i>				
Accrued Income	-66.3	-12.7	-3.5	-0.7
Other Non-cash Income	-8.9	-1.5	-0.5	-0.1
<i>Add (deduct) Non-operational Administrative Fees</i>				
Non-administrative Fees	42.4	4.6	2.2	0.2
AFFO	1,996.3	499.3	103.6	25.8



Appendix 5 – Implied Capitalization Rate Calculation

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

Implied Cap Rate

4Q19 Average Price (dollars) ¹	1.63
(x) CBFIs (million shares)	790.6
(=) Market Capitalization	1,291.9
(+) Total Liabilities	1,066.5
(-) Cash	67.2
(=) Enterprise Value	2,291.2
(-) Landbank	43.2
(=) Implied Operating Real Estate Value	2,248.0
Net Operating Income (NOI) 2019e	194.0
Implied Cap Rate	8.6%

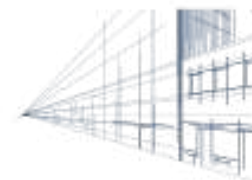
Figures expressed in millions of dollars unless otherwise stated.

(1) Average share price of Ps.31.52; and average exchange rate of Ps. 19.29

Cap Rate Calculation with NAV

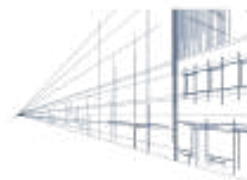
(+) Investment Properties (excluding landbank)	2,429.7
(+) Land	43.2
(+) Cash	67.2
(-) Total Liabilities	1,066.5
(=) NAV ¹	1,473.5
(/) CBFIs (million shares)	790.6
(=) NAV per CBFI (dollars)	1.9

CBFI Price (NAV calculation)	1.9
(x) CBFIs (million shares)	790.6
(=) Market Cap	1,473.5
(+) Total Debt and Liabilities	1,066.5
(-) Cash	67.2
(=) Enterprise Value	2,472.9
(-) Landbank	43.2
(=) Implied Operating Real Estate Value	2,429.7
Net Operating Income (NOI) 2019e	194.0
Implied Cap Rate	8.0%



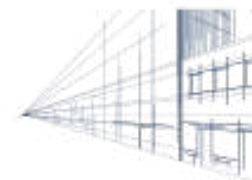
Financial Statements

Income Statement	4Q19	2019	4Q19	2019
	<i>(thousands of pesos)</i>		<i>(thousands of dollars)</i>	
Rental revenues	944,168	3,749,395	45,231	194,600
Other operating income	58,358	293,134	11,183	15,223
Real estate operating expenses	-207,661	-764,630	-15,223	-39,700
Fees and other expenses	-109,192	-434,255	-5,665	-22,504
Realized gain (loss) from disposal of investment properties	10,356	68,955	540	3,586
Net gain (loss) from fair value adjustment on investment properties	-87,589	1,582,369	-4,566	80,560
Net gain (loss) from fair value adjustment on borrowings	337,598	-187,058	17,604	-9,345
Net gain (loss) unrealized from fair value on financial derivate instruments	1,192	-54,032	62	-2,798
Realized gain (loss) on financial derivate instruments	2,786	15,674	144	819
Foreign exchange (loss) gain	2,507	-11,504	129	-586
Operating profit	952,523	4,258,048	49,438	219,855
Finance income	2,329	7,703	121	400
Finance cost	-245,059	-1,406,527	-12,710	-73,116
Net Finance cost	-242,730	-1,398,824	-12,590	-72,716
Share of profit from equity accounted investments	6,751	35,370	352	1,828
Net Profit for the period	716,544	2,894,594	37,201	148,967
Exchange rate gain (loss) from functional to reporting currency	-1,176,719	-1,250,943	-	-
Changes in the fair value adjustment on loans at fair value through other comprehensive income	-449,279	-346,792	-23,840	-18,816
Total Comprehensive income for the period	-909,454	1,296,859	13,360	130,151



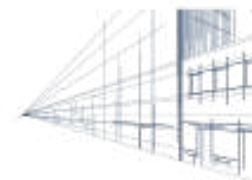
Financial Statements

Balance Sheet	Dec-31-19	Sep-30-19	Dec-31-19	Sep-30-19
<i>(thousands of pesos)</i>	<i>(thousands of pesos)</i>	<i>(thousands of pesos)</i>	<i>(thousands of dollars)</i>	<i>(thousands of dollars)</i>
Assets				
Non-current assets				
Investment properties	45,787,261	47,598,182	2,429,651	2,423,989
<small>(Cost: 31/12/2019 - Ps.43,820,597, US\$2,325,292; 31/12/2019 - Ps.43,820,597, US\$2,325,292; 30/09/2019 - Ps.45,455,665, US\$2,314,879)</small>				
Investments accounted using equity method	610,233	554,648	32,381	28,246
Financial derivative instruments	-	27	-	1
Deferred charges receivable	214,025	217,156	11,357	11,059
Loan receivable	80,920	102,385	4,294	8,874
<small>(Cost: 31/12/2018 - Ps.36,841, US\$1,872; 30/09/2018 - Ps.35,529, US\$1,871)</small>				
Restricted cash	29,623	30,867	1,572	1,572
Current assets				
Other assets	140,712	114,026	7,467	2,147
Loan receivable	-	-	-	-
<small>(Cost: 31/12/2019 - Ps.-, US\$-; 30/09/2019 - Ps.-, US\$-)</small>				
Recoverable taxes	106,177	103,688	5,634	5,280
Prepaid expenses	21,027	5,045	1,116	257
Deferred charges receivable	64,015	59,701	3,397	3,040
Accounts receivable	94,341	154,171	5,006	7,851
<small>(Net of allowance for doubtful accounts: 31/12/2019 - Ps.92,982, US\$4,934; 30/09/2019 - Ps.91,303, US\$4,650)</small>				
Cash and cash equivalents	1,266,322	1,274,241	67,196	64,892
Restricted cash	5,418	5,645	288	287
Total assets	48,420,074	50,219,782	2,569,358	2,557,497
Net assets attributable to Investors				
Net contributions	18,701,218	18,701,218	1,556,093	1,556,093
Retained earnings	414,187	248,630	-125,929	-134,331
Currency translation adjustment	7,783,691	8,960,410	-	-
Own credit risk reserve	669,393	1,118,672	32,728	56,568
Total net assets (Net Equity)	27,568,489	29,028,930	1,462,892	1,478,330
Liabilities				
Non-current liabilities				
Loans	19,555,269	19,998,439	1,037,679	1,018,442
<small>(Cost: 31/12/2019 - Ps.19,133,494, US\$1,015,298; 30/09/2019 - Ps.19,681,424, US\$1,002,298)</small>				
Financial derivative instruments	2,864	4,232	152	216
Tenant deposits	282,480	281,045	14,989	14,313
Accounts payable	5,585	5,441	296	277
Current liabilities				
Trade and other payables	362,509	473,854	19,236	24,132
Loans	543,545	121,987	28,843	6,212
<small>(Cost: 31/12/2019 - Ps.543,545, US\$28,843; 30/09/2019 - Ps.473,854, US\$24,132)</small>				
Tenant deposits	99,333	305,854	5,271	15,576
Total liabilities (excluding net assets attributable to the Investors)	20,851,585	21,190,852	1,106,467	1,079,167
Total net assets and liabilities	48,420,074	50,219,782	2,569,358	2,557,498



Financial Statements

Cash Flow Statement	Dec-19 <i>(thousands of pesos)</i>	Dec-19 <i>(thousands of dollars)</i>
Cash flows from operating activities		
Profit (loss) for the period	2,894,594	148,967
Adjustments:		
Net loss (gain) unrealized from fair value adjustment on investment properties	-1,582,369	-80,560
Net loss (gain) unrealized from fair value adjustment on loans	187,058	9,345
Net loss (gain) unrealized from fair value adjustment on financial derivative instruments	54,032	2,798
Gain realized from disposal of investment properties	-68,955	-3,586
Bad debt expenses	18,839	967
Interest expenses on loans	969,885	50,346
Interest income on bank accounts	-6,457	-335
Share of profit from equity accounted investments	-35,370	-1,828
Decrease (increase) deferred rents receivable	-54,501	-3,396
Decrease (increase) in accounts receivable	41,669	1,894
Decrease (increase) in recoverable taxes	179,203	8,896
Decrease (increase) in recoverable value added tax	-119,703	-6,113
Decrease (increase) in prepaid expenses	-10,800	-596
Decrease (increase) in other assets	-162,020	-8,732
Decrease (increase) in tenant deposits	-14,926	104
(Decrease) in accounts payable	128,570	7,363
Net cash (used in) generated from operating activities	2,418,749	125,534
Cash flows from investing activities		
Improvements of investment properties	-494,809	-25,710
Proceeds from dispositions of investment properties	222,371	11,173
Interest income on bank accounts	6,457	335
Investments in joint venture	-52,058	-2,727
Collections on loan receivable	38,906	1,944
Net cash (used in) generated from investing activities	-279,133	-14,985
Cash flows from financing activities		
Received loans	10,424,947	538,600
Principal payments on loans	-9,528,439	-500,404
Interest payments on loans	-840,067	-43,151
Restricted cash	1,558	0
Distributions to investors	-2,274,004	-117,535
Net cash (used in) generated from financing activities	-2,216,005	-122,490
Net (decrease) in cash and cash equivalents	-76,389	-11,941
Cash and cash equivalents at the beginning of the period	1,557,651	79,137
Exchange effects on cash and cash equivalents	-214,940	-
Cash and cash equivalents at the end of the period	1,266,322	67,197



Financial Statements

Statement of Changes in Equity	Attributable to Investors				
	Net contributions	Exchange rate adjustment	Own credit risk reserve	Retained earnings	Total net assets
<i>(thousands of pesos)</i>					
Balance at January 1, 2019	18,701,218	9,034,634	1,016,185	-206,403	28,545,634
Capital Contribution, Net of Issuing Costs	-	-	-	-	-
Distributions to Investors	-	-	-	-2,274,004	-2,274,004
Comprehensive Income					
Net loss for the period	-	-	-	2,894,594	2,894,594
Other Comprehensive Income					
Currency conversion adjustments	-	-1,250,943	-	-	-1,250,943
Fair value loan adjustments	-	0	-346,792	-	-346,792
Total Comprehensive (loss) income	-	-1,250,943	-346,792	2,894,594	1,296,859
Net Assets as of December 31, 2019	18,701,218	7,783,691	669,393	414,187	27,568,489
<i>(thousands of dollars)</i>					
Balance at January 1, 2019	952,380	460,099	51,750	-10,511	1,453,718
Capital Contribution, Net of Issuing Costs	-	-	-	-	0
Distributions to Investors	-	-	-	-115,806	-115,806
Comprehensive Income					
Net loss of the period	-	-	-	147,410	147,410
Other Comprehensive Income					
Currency conversion adjustments	-	-63,706	-	-	-63,706
Fair value loan adjustments	-	-	-17,661	-	-17,661
Total Comprehensive (loss) income	-	-63,706	-17,661	147,410	66,044
Net Assets as of December 31, 2019	952,380	396,393	34,090	21,093	1,403,955

FIBRA TERRAFINA

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

**Estados financieros consolidados por los años
terminados al
31 de diciembre de 2019 y 2018**

No auditados

CONTENIDO

Página(s)

Estados financieros consolidados:

Estados consolidados de situación financiera	1
Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales	2
Estados consolidados de variaciones en el activo neto atribuible a los inversionistas	3
Estados consolidados de flujos de efectivo	4
Notas a los estados financieros consolidados	5 - 39

FIBRA Terrafina

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

	Nota	31 de diciembre de 2019 (No auditado)	31 de diciembre de 2018 (Auditado)
Activos			
Activo no circulante			
Propiedades de inversión (Costo: 31/12/2019 - \$43,820,597; 31/12/2018 - \$45,437,152)	7 y 18	\$ 45,787,261	\$ 45,880,211
Inversiones a través del método de participación	8	610,233	547,708
Instrumentos financieros derivados	7, 11 y 13	-	52,074
Rentas diferidas por cobrar	11	214,025	203,915
Otras cuentas por cobrar	9	80,920	-
Préstamo por cobrar (Costo: 31/12/2019 - \$-; 31/12/2018 - \$36,841)		-	36,841
Efectivo restringido	11 y 17	29,623	36,599
Total activo no circulante		46,722,063	46,757,348
Activo circulante			
Otras cuentas por cobrar	9	140,712	59,612
Préstamo por cobrar (Costo: 31/12/2019 - \$-; 31/12/2018 - \$1,421)	7 y 11	-	1,421
Impuestos por recuperar	10	106,177	165,677
Pagos anticipados		21,027	10,227
Rentas diferidas por cobrar	11	64,015	19,624
Cuentas por cobrar (Neto de reserva para cuentas incobrables: 31/12/2019 - \$92,982; 31/12/2018 - \$84,059)	11 y 14	94,341	154,849
Efectivo restringido	11 y 17	5,418	-
Efectivo		1,266,322	1,557,651
Total activo circulante		1,698,011	1,969,061
Total activos		48,420,074	48,726,409
Activos netos atribuibles a los inversionistas			
Contribuciones netas		\$ 18,701,218	\$ 18,701,218
Utilidades (pérdidas) acumuladas		414,187	(206,403)
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	5	7,783,691	9,034,634
Reserva de riesgo de crédito propio		669,393	1,016,185
Total activos netos atribuibles a los inversionistas	5	27,568,489	28,545,634
Pasivos			
Pasivo no circulante			
Préstamos por pagar (Saldo del principal: 31/12/2019 - \$19,133,494; 31/12/2018 - \$19,509,581)	5,7,11,15 y 17	\$ 19,555,269	\$ 19,395,814
Instrumentos financieros derivados	5,11 y 13	2,864	-
Depósitos de arrendatarios	5 y 11	282,480	296,723
Cuentas por pagar	5, 11 y 12	5,585	4,921
Total pasivo no circulante		19,846,198	19,697,458
Pasivo circulante			
Préstamos por pagar (Saldo del principal: 31/12/2019 - \$543,545; 31/12/2018 - \$148,698)	5,7,11,15 y 17	543,545	148,698
Depósitos de arrendatarios	5 y 11	99,333	100,016
Cuentas por pagar	5, 11 y 12	362,509	234,603
Total pasivo circulante		1,005,387	483,317
Total pasivos (excluyendo activos netos atribuibles a los inversionistas)		20,851,585	20,180,775
Total pasivos y activos netos atribuibles a los inversionistas		\$ 48,420,074	\$ 48,726,409

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

FIBRA Terrafina

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

	Nota	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2019	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2018
Ingresos por arrendamientos	18 y 19	\$ 3,829,555	\$ 3,794,833
Otros ingresos operativos	19	98,074	97,530
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	20	(649,730)	(561,490)
Honorarios y gastos diversos	21	(434,255)	(420,661)
Utilidad (pérdida) realizada por venta de propiedades de inversión	7	68,955	(20,696)
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	7	1,582,369	(682,896)
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos		(187,058)	109,669
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados		(54,032)	19,153
Utilidad (pérdida) neta realizada por los instrumentos financieros derivados		15,674	5,630
Utilidad cambiaria		75,900	134,185
Pérdida cambiaria		(87,404)	(128,826)
Utilidad de operación		\$ 4,258,048	\$ 2,346,431
Productos financieros	22	7,703	14,279
Gastos financieros	22	(1,406,527)	(1,018,336)
Gastos financieros-neto		(1,398,824)	(1,004,057)
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	8	35,370	129,895
Utilidad del periodo		\$ 2,894,594	\$ 1,472,269
Otros resultados integrales:			
<i>Partidas que posteriormente se pueden reclasificar a la utilidad (pérdida) del periodo:</i>			
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		(1,250,943)	(134,775)
<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	15	(346,792)	396,357
Resultados integrales		(1,597,735)	261,582
Utilidad (pérdida) integral del periodo		\$ 1,296,859	\$ 1,733,851
Utilidad por CBFi			
Utilidad básica por CBFi (pesos)	4	\$ 3,6612	\$ 1,8612
Utilidad diluida por CBFi (pesos)	4	\$ 3,6612	\$ 1,8612

FIBRA Terrafina

CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y subsidiarias
Estados consolidados de variaciones en el activo neto atribuible a los inversionistas
Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018
(Expresados en miles de Pesos Mexicanos)
(No auditado)

Nota	Atribuible a los inversionistas					Total activos netos
	Contribuciones netas	Efecto acumulado por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		Reserva de riesgo de crédito propio	Utilidades (pérdidas) acumuladas	
Saldo inicial al 1 de enero de 2018	\$ 19,844,088	\$ 9,169,409	\$ 619,828	\$ (571,765)	\$ 29,061,560	
Transacciones con los tenedores						
Distribuciones a tenedores	16 (1,132,800)	-	-	(1,106,907)	(2,239,707)	
Recompra de capital, neto de costos de emisión	16 (10,070)	-	-	-	(10,070)	
Total transacciones con los tenedores	(1,142,870)	-	-	(1,106,907)	(2,249,777)	
Utilidad integral						
Utilidad del periodo	-	-	-	1,472,269	1,472,269	
Otros resultados integrales						
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	(134,775)	-	-	(134,775)	
Cambios por ajuste a valor razonable de los préstamos	-	-	396,357	-	396,357	
Total de (pérdida) utilidad integral	-	(134,775)	396,357	1,472,269	1,733,851	
Activo neto atribuible a los inversionistas al 31 de diciembre de 2018	\$ 18,701,218	\$ 9,034,634	\$ 1,016,185	\$ (206,403)	\$ 28,545,634	
Saldo inicial al 1 de enero de 2019	\$ 18,701,218	\$ 9,034,634	\$ 1,016,185	\$ (206,403)	\$ 28,545,634	
Transacciones con los tenedores						
Distribuciones a tenedores	16 -	-	-	(2,274,004)	(2,274,004)	
Total transacciones con los tenedores	-	-	-	(2,274,004)	(2,274,004)	
Utilidad integral						
Utilidad del periodo	-	-	-	2,894,594	2,894,594	
Otros resultados integrales						
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	(1,250,943)	-	-	(1,250,943)	
Cambios por ajuste a valor razonable de los préstamos	-	-	(346,792)	-	(346,792)	
Total de (pérdida) utilidad integral	-	(1,250,943)	(346,792)	2,894,594	1,296,859	
Activo neto atribuible a los inversionistas al 31 de diciembre de 2019	\$ 18,701,218	\$ 7,783,691	\$ 669,393	\$ 414,187	\$ 27,568,489	

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

FIBRA Terrafina

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

	Nota	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2019	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2018
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad del periodo		\$ 2,894,594	1,472,269
Ajustes:			
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	7	(1,582,369)	682,896
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos		187,058	(109,669)
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados		54,032	(19,153)
Utilidad (pérdida) realizada por venta de propiedades de inversión	7	(68,955)	20,696
Estimación para cuentas de cobro dudoso		18,839	55,098
Intereses devengados por préstamos por pagar	22	969,885	945,449
Intereses devengados en cuentas bancarias	22	(6,457)	(12,160)
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	8	(35,370)	(129,895)
(Aumento) disminución en:			
Rentas diferidas por cobrar		(54,501)	(25,361)
Cuentas por cobrar		41,669	(151,309)
Impuestos por recuperar		179,203	1,127,388
Impuesto al valor agregado reembolsado		(119,703)	(609,530)
Pagos anticipados		(10,800)	1,545
Otras cuentas por cobrar		(162,020)	(33,780)
Aumento (disminución) en:			
Depósitos de arrendatarios		(14,926)	7,970
Proveedores y otras cuentas por pagar		128,570	27,687
Efectivo neto generado por actividades de operación		2,418,749	3,250,141
Flujo de efectivo de actividades de inversión:			
Adquisiciones de propiedades de inversión		-	(714,626)
Mejoras de propiedades de inversión	7	(494,809)	(118,790)
Ingreso por disposición de propiedades de inversión	7	222,371	59,217
Intereses cobrados en cuentas bancarias	22	6,457	12,160
Inversiones a través del método de participación		(52,058)	10,694
Cobros de préstamo por cobrar		38,906	1,211
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		(279,133)	(750,134)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:			
Préstamos por pagar recibidos		10,424,947	-
Pago de préstamos por pagar		(9,528,439)	(885,193)
Intereses pagados por préstamos por pagar		(840,067)	(933,182)
Efectivo restringido		1,558	61
Distribuciones pagadas a inversionistas	16	(2,274,004)	(2,239,707)
Recompra de capital, neto de costos de emisión		-	(10,070)
Efectivo neto utilizado en por actividades de financiamiento		(2,216,005)	(4,068,091)
Disminución neto de efectivo		(76,389)	(1,568,084)
Efectivo al inicio del periodo	17	1,557,651	3,209,041
Efectos cambiarios sobre el efectivo	17	(214,940)	(83,306)
Efectivo al final del periodo	11 y 17	\$ 1,266,322	\$ 1,557,651

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

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

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

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

(No auditados)

1. INFORMACIÓN GENERAL

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

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

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

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

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

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

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

2. BASES DE PREPARACIÓN

(a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF” o “International Financial Reporting Standards” o “IFRS” por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“International Accounting Standards Board” o “IASB” por sus siglas en inglés) y sus interpretaciones, emitidas por el Comité de Interpretaciones de NIIF (“CINIIF” o “IFRS Interpretations Committee” o “IFRIC” por sus siglas en inglés), aplicables al 31 de diciembre de 2019.

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

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

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

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

(No auditados)

2. BASES DE PREPARACIÓN (continúa)

(b) Criterios y estimaciones

La preparación de estados financieros consolidados de conformidad con las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También requiere que la administración ejerza su criterio al aplicar las políticas contables del Fideicomiso. Los cambios en supuestos pueden tener un impacto significativo en los estados financieros consolidados del periodo en que los supuestos cambien. La administración considera que los supuestos subyacentes son adecuados. Las áreas que involucran un mayor nivel de criterio o complejidad, o las áreas en las que los supuestos o las estimaciones son significativas para los estados financieros consolidados, se revelan en la Nota 6.

(c) Normas y modificaciones a las normas existentes efectivas el 1 de enero de 2019.

La NIIF 16, “Arrendamientos” sustituye a la NIC 17 “Arrendamientos”, conjuntamente con tres interpretaciones (CINIIF 4 “Determinación de si un Acuerdo contiene un Arrendamiento”, SIC 15 “Arrendamientos Operativos-Incentivos” y SIC 27 “Evaluación de la Sustancia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento”).

La nueva norma se ha aplicado utilizando el método retrospectivo modificado, sin embargo, no se determinaron ajustes a los importes reconocidos en el estado financiero consolidado derivados de la adopción.

El fideicomiso no aplicó la revisión de expedientes prácticos de arrendamiento de acuerdo a las reglas de transición de IFRS 16, ya que, optó por la aplicación de la solución práctica para todos sus contratos, considerando que los mismos estaban identificados anteriormente como de arrendamiento de acuerdo a la NIC 17.

El Fideicomiso no es arrendatario en ningún acuerdo y/o contrato.

No hay otras normas que aún no sean efectivas y se esperaría que tuvieran un impacto significativo en el Fideicomiso en los periodos de reporte actuales o futuros y en las transacciones futuras previsibles.

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 4A).

El 31 de enero de 2018, Terrafina renegoció los términos y condiciones de su línea de crédito revolving 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 *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 revolving preexistente de \$300 millones de Dólares (“USD”) hasta por \$400 millones de Dólares.

El 23 de marzo de 2018, Terrafina realizó un pago anticipado de \$874 millones de Pesos (“MXP”) (\$47 millones de Dólares) de la deuda revolving 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 16).

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.

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

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

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

(No auditados)

3. TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS

El 16 de julio de 2018, Terrafina adquirió un CAP de tasa de interés a dos años por un importe nominal de \$150 millones de Dólares, 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 4A).

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 4A).

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 4A).

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

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 4A).

El 8 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 2022). 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 (ver Nota 5 y 15).

El 15 de julio de 2019, Terrafina emitió títulos quirografarios denominados (BONO 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 (ver Nota 5 y 15).

El 18 de julio de 2019, Terrafina hizo una disposición de \$488 millones de Pesos (\$26 millones de Dólares) de la deuda revolvente con Citibank.

El 9 de agosto 2019, Terrafina cobró anticipadamente la totalidad del crédito otorgado a Controladora Idea, S.A. de C.V. el 13 de mayo de 2016.

El 19 de diciembre de 2019, Terrafina hizo una disposición de \$245 millones de pesos (\$13 millones de Dólares) de la deuda revolvente con Citibank.

Durante 2019, las autoridades fiscales mexicanas reembolsaron al Fideicomiso \$119 millones de Pesos (\$6.3 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
por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

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

(No auditados)

4. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

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

A. BASES DE CONSOLIDACIÓN

Los estados financieros consolidados incluyen los activos netos y los resultados de operaciones de las entidades que se mencionan a continuación, controladas por Terrafina por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018. Todos los saldos y las transacciones intercompañías han sido eliminados de los estados financieros consolidados.

Subsidiarias

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

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 fideicomiso:

- 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 fideicomiso:

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

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

- 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)

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

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

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

(No auditados)

4. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continúa)

A. BASES DE CONSOLIDACIÓN (continúa)

- 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/3229 (antes HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria F/307823) (Extinguido el 23 de noviembre de 2018)
- Fideicomiso F/3230 (antes HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria F/307858)
- Fideicomiso F/3231 (antes HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria F/307866)
- Fideicomiso F/3232 (antes HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria F/307890)
- Fideicomiso F/3233 (antes HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria F/307971)
- Fideicomiso F/3234 (antes HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria F/307030)
- Fideicomiso F/3235 (antes HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria F/308285)
- Fideicomiso F/3236 (antes HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria F/308293)

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 23).

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

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

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

(No auditados)

B. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS

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

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

C. CONVERSIÓN DE MONEDA EXTRANJERA

a. Moneda funcional y de reporte

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

b. Transacciones en moneda extranjera y saldos

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

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

c. Conversión de moneda funcional a moneda de reporte

La conversión de los estados financieros consolidados del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se realizó de la siguiente forma:

- (i) Los activos y pasivos fueron convertidos al tipo de cambio de cierre del estado consolidado de situación financiera;
- (ii) Los componentes del activo neto fueron convertidos al tipo de cambio histórico;
- (iii) Los ingresos y gastos del estado consolidado de resultados integrales fueron convertidos al tipo de cambio promedio mensual (correspondiente a los días en que se tuvo operación, a menos que dicho promedio no constituya una aproximación razonable del efecto acumulado de las tasas en vigor a la fecha de transacción, en cuyo caso los ingresos y gastos se convierten a las fechas de las transacciones); y

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

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

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

(No auditados)

4. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continúa)

c. Conversión de moneda funcional a moneda de reporte (continúa)

- (iv) Las diferencias cambiarias derivadas de la conversión del activo neto a sus montos históricos se registran en otros resultados integrales.
- (v) Los efectos por transacciones en moneda extranjera se reconocen como parte del resultado de operación.

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

Periodo de reporte	Tasa a fin de año	Tasa promedio (*)
31 de diciembre de 2019 Dls/MXN	18.8452	19.2684
31 de diciembre de 2018 Dls/MXN	19.6829	19.2349

(*) Por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018.

D. ARRENDAMIENTOS

Con la adopción de la norma NIIF 16, la política contable de arrendamientos no tuvo impacto. Los arrendamientos en los que una parte significativa de los riesgos y beneficios de la propiedad son retenidos por el arrendador, se clasifican como arrendamientos operativos (ver Nota 24). Los ingresos por arrendamiento operativo donde el Fideicomiso opera como arrendador se reconocen en resultados sobre una base de línea recta durante el plazo de arrendamiento. Cuando el Fideicomiso ofrece incentivos a los arrendatarios (“meses de gracia”), el costo de éstos se reconoce en el periodo de arrendamiento, sobre la base de línea recta, como una reducción de los ingresos por arrendamiento. Estos incentivos se presentan en las rentas diferidas por cobrar en el estado consolidado de situación financiera.

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

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

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

E. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

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

(No auditados)

4. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continúa)

E. PROPIEDADES DE INVERSIÓN (continúa)

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

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

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

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

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

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

Los cambios en valor razonable se registran en la utilidad (pérdida) no realizada en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.

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

F. EFECTIVO

El efectivo incluye efectivo en bancos e inversiones en valores a corto plazo con un vencimiento inicial menor a tres meses. Los ingresos por intereses de las inversiones a corto plazo se reconocen conforme se devengan.

G. EFECTIVO RESTRINGIDO

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

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

FIBRA Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y subsidiarias
Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

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

(No auditados)

4. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continúa)

H. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

a. Reconocimiento, medición inicial y baja de instrumentos financieros

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

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

Clasificación y medición inicial de activos financieros

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

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías:

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

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

La clasificación anterior se determina tanto por:

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

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

b. Medición subsecuente de activos financieros

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

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

FIBRA Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y subsidiarias
Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

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

(No auditados)

4. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continúa)

H. INSTRUMENTOS FINANCIEROS (continúa)

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

Los préstamos por cobrar se reconocen posteriormente a VRCR.

Deterioro de cuentas por cobrar

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

El Fideicomiso evalúa el deterioro de las cuentas por cobrar a clientes sobre una base colectiva, ya que tienen características compartidas de riesgo crediticio que se han agrupado con base en los días vencidos. (Ver Nota 14).

c. Clasificación y medición de pasivos financieros

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

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

Los préstamos por pagar se contabilizan posteriormente a valor razonable (VROR) y se reconocen en la utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos. Los préstamos por pagar incluyen dos bonos.

Para la mayoría de los préstamos, los valores razonables son iguales a su valor en libros, ya que el interés por pagar es muy cercano al mercado actual; sin embargo, existe una diferencia significativa en los Bonos, cuyas tasas están relacionadas con cambios en el riesgo de crédito propio, mismos efectos que son reconocidos en otros resultados integrales (VRORI).

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

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

d. Instrumentos financieros derivados

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

FIBRA Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y subsidiarias
Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

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

(No auditados)

4. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continúa)

H. INSTRUMENTOS FINANCIEROS (continúa)

Todos los instrumentos financieros derivados se reconocen y se miden subsecuentemente a valor razonable, estos cambios se reconocen en resultados.

I. PAGOS ANTICIPADOS

Los pagos anticipados incluyen principalmente seguros pagados por anticipado de las Propiedades de Inversión y que son amortizados durante el periodo de servicio.

J. COSTOS DE PRÉSTAMOS POR PAGAR

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

Otros costos de los préstamos por pagar se registran como gastos en el periodo en que se incurre.

K. DEPÓSITOS DE ARRENDATARIOS

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

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

L. RECONOCIMIENTO DE INGRESOS

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

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

(No auditados)

4. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continúa)

L. RECONOCIMIENTO DE INGRESOS (continúa)

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

M. HONORARIOS Y GASTOS DIVERSOS

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

N. IMPUESTOS

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

O. ACTIVO NETO

Los CBFI's se clasifican como activo neto y se reconocen al valor razonable de la contraprestación (producto de la colocación) recibida por Terrafina. Los costos por transacción de la colocación originados por la emisión de CBFI's se reconocen en el activo neto como una reducción en las recaudaciones de los CBFI's con los que se relacionan los costos.

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

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

P. ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES

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

Q. UTILIDAD POR CBFI

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

La utilidad básica y diluida por CBFI es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad básica y diluida	\$3.66	\$ 1.86
Utilidad del periodo	\$2,894,594	\$ 1,472,269
Promedio ponderado de CBFI's	790,602,803	790,602,803

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

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

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

(No auditados)

4. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continúa)

R. ADQUISICIÓN DE ACTIVOS CLASIFICADOS COMO PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

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

5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

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

a. Riesgo de mercado

Riesgo cambiario

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

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

El efecto en los activos netos derivado de la conversión de activos y pasivos denominados en Dólares a Pesos mexicanos por los periodos que terminaron al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se muestran a continuación:

	<u>31 de diciembre de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	\$ 7,783,691	\$ 9,034,634

Un estudio de sensibilidad preparado por la administración muestra la forma en que las variaciones en las tasas de cambio afectan a los activos netos al 31 de diciembre de 2019 y 2018, como resultado de la conversión de la moneda funcional a la moneda de reporte, se muestra a continuación:

Análisis de sensibilidad	<u>10% (+) (-)</u> <u>31 de diciembre de 2019</u>	<u>10% (+) (-)</u> <u>31 de diciembre de 2018</u>
Tasa de cambio	18.8452	19.6829
Debilitamiento	20.7297	21.6512
Fortalecimiento	16.9607	17.7146
Activos netos atribuible a los inversionistas	\$ 27,568,489	\$ 28,545,634
Activos netos atribuible a los inversionistas ajustados (debilidad)	30,325,338	31,400,197
Activos netos atribuible a los inversionistas ajustados (fortaleza)	24,811,640	25,691,071

FIBRA Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y subsidiarias
Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

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

(No auditados)

5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (continúa)

a. Riesgo de mercado (continúa)

Riesgo de precio

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

Las rentas futuras fueron calculadas en función de la ubicación, el tipo y la calidad de las propiedades, y teniendo en cuenta la información de mercado y proyecciones a la fecha de valuación. Si las rentas de mercado asumidas en el análisis de flujo de caja descontado aumentan o disminuyen en un 10%, el valor en libros de las Propiedades de Inversión sería un estimado de \$374 millones menos o \$374 millones más, respectivamente.

Si las tasas de capitalización utilizadas en el análisis aumentan o disminuyen en un 10%, el valor en libros de las Propiedades de Inversión sería un estimado de \$4,579 millones menos o \$4,579 millones más.

Riesgo de flujo de efectivo y tasas de interés

El Fideicomiso no tiene importantes activos que devenguen intereses, sus ingresos y flujos de efectivo operativos son sustancialmente independientes de los cambios en las tasas de interés de mercado, excepto por los préstamos por pagar. Los préstamos por pagar emitidos a tasa de interés variable exponen al Fideicomiso a riesgo de tasa de interés. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el 73.9% y 59.2% de los préstamos por pagar están a tasa fija y el remanente está a tasa variable, respectivamente. Todos los créditos utilizados están denominados en Dólares. Con la finalidad de cubrir dicho riesgo, el Fideicomiso mantiene instrumentos financieros derivados.

Riesgo de instrumentos utilizados

El nocional de los instrumentos derivados contratados por el fideicomiso, más el monto de principal indizado a una tasa fija suman aproximadamente el 98% y 85% del saldo insoluto de los préstamos al 31 de diciembre de 2019 y 2018, respectivamente. La tasa de interés de la opción de tasa fija es 1.768% tanto para 2019 como para 2018; y las tasas variables de los préstamos se sitúan 245 puntos base por arriba de la tasa de referencia (3 meses Libor).

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

b. Riesgo crediticio

El Fideicomiso no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. Se han implementado políticas para garantizar que los contratos de arrendamiento se realicen con clientes que tengan un historial crediticio adecuado. Para minimizar dicho riesgo, el Fideicomiso tiene depósitos en garantía o fianzas. Las transacciones en efectivo están limitadas a instituciones financieras de alta calidad crediticia. El Fideicomiso tiene como objetivo limitar la cantidad de exposición crediticia a cualquier institución financiera. Además, el Fideicomiso cubre su riesgo de crédito a través del análisis detallado de los clientes con los que ha celebrado contratos de arrendamiento enfocados en clientes triple "A", que aseguran el retorno de la inversión. Las cuentas por cobrar se dan de baja cuando no existe una expectativa razonable de recuperación, los cuales incluyen, entre otros, que el cliente no sugiera un plan de pagos y la imposibilidad de realizar pagos contractuales. Con respecto al préstamo por cobrar, el Fideicomiso se ha asegurado que la compañía a la que se le otorgó el préstamo tenga solvencia económica. Los préstamos por pagar a valor razonable a través de resultados incluyen instrumentos de deuda cotizados en un mercado secundario.

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

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

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

(No auditados)

5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (continúa)

c. Riesgo de liquidez

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

En el transcurso normal de operaciones, el Fideicomiso firma contratos de crédito con ciertas entidades crediticias para financiar sus operaciones de inversión inmobiliaria. Las condiciones económicas desfavorables podrían incrementar los costos relacionados a préstamos por pagar, limitar el acceso a los mercados de capital o dar lugar a que las entidades de crédito no extiendan el crédito al Fideicomiso. No existe ninguna garantía de que los esquemas de préstamo del Fideicomiso o de que la capacidad de obtener un apalancamiento seguirá disponible o, en caso de seguir disponibles, que conlleven los mismos términos y condiciones que sean aceptables para el Fideicomiso. Incluso, dichos contratos de crédito incluyen, entre otras condiciones, eventos de incumplimiento y varios acuerdos y representaciones. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fideicomiso no tenía préstamos por pagar vencidos.

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

En caso de que la cartera actual y las obligaciones de inversión del Fideicomiso no se hayan refinanciado o extendido a la fecha de su vencimiento y/o de que el Fideicomiso deba pagar dichos préstamos por pagar y obligaciones, la administración considera que el pago de estas podría ser cubiertas con el flujo de efectivo operacional, contribuciones de inversionistas, un nuevo refinanciamiento de deuda y las ventas de inversiones en bienes raíces. Si el Fideicomiso se ve en la necesidad de vender sus inversiones de forma expedita para cumplir con los anteriores compromisos, el Fideicomiso puede realizarlas a su valor razonable de la fecha en que se pueda requerir un valor considerablemente menor al valor en que dichas inversiones se registraron en el pasado.

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

	31 de diciembre de 2019				
	3 meses	1 año	1-2 años	2-7 años	Total
Préstamos por pagar	\$ 44,607	\$ 498,938	\$ 265,317	\$ 19,289,952	\$ 20,098,814
Instrumentos financieros derivados	-	-	2,864	-	2,864
Depósitos de arrendatarios	39,937	59,396	282,480	-	381,813
Proveedores y otras cuentas por pagar	-	362,509	5,585	-	368,094
Total	\$ 84,544	\$ 920,843	\$ 556,246	\$ 19,289,952	\$ 20,851,585

	31 de diciembre de 2018				
	3 meses	1 año	1-2 años	2-7 años	Total
Préstamos por pagar	\$ 138,816	\$ 9,882	\$ 289,229	\$ 19,106,585	\$ 19,544,512
Instrumentos financieros derivados	-	-	-	-	-
Depósitos de arrendatarios	52,629	47,387	58,139	238,584	396,739
Proveedores y otras cuentas por pagar	-	234,603	4,921	-	239,524
Total	\$ 191,445	\$ 291,872	\$ 352,289	\$ 19,345,169	\$ 20,180,775

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

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

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

(No auditados)

5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (continúa)

d. Riesgo de activos netos

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

- Proteger la capacidad del Fideicomiso para continuar operando como negocio en marcha, de modo que puedan continuar realizando inversiones múltiples a cambio de utilidades por apreciación de capital, ingresos por inversión (tales como “ingresos por arrendamiento”, “dividendos” o “intereses”), o ambos.
- Para poder ofrecer una utilidad adecuada a los inversionistas con base en el nivel de riesgo asumido.
- Para tener a su disposición los recursos financieros necesarios que permitan al Fideicomiso invertir en áreas que puedan generar beneficios futuros.
- Para mantener suficientes recursos financieros con el fin de mitigar riesgos y sucesos no previstos.
- La administración del Fideicomiso revisa de manera trimestral el cumplimiento de las obligaciones de hacer y de no hacer de los préstamos por pagar vigentes.

6. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES CRÍTICOS

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

Estimación del valor razonable de Propiedades de Inversión

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

Valor razonable de los derivados y otros instrumentos financieros

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

Valor razonable de los préstamos por pagar

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

FIBRA Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y subsidiarias
Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

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

(No auditados)

7. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE

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

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

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

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

a. Propiedades de Inversión

En términos generales, las estimaciones de valor razonable son proveídas por valuadores inmobiliarios independientes (miembros del Instituto de Valuadores o de un organismo equivalente) de manera trimestral para las propiedades operativas. Las adquisiciones son registradas al precio de compra y valuadas en un periodo de tiempo razonable posterior a la adquisición (típicamente dentro de los siguientes 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.

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

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

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

(No auditados)

7. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (continúa)

a. Propiedades de Inversión (continúa)

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 31 de diciembre de 2019 y 2018 fue 9.09% (rangos entre 8.00% a 12.25%) 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 1.5% y 2.5%, para ambos años.
- Supuestos de vacancia y pérdidas de cobranza: Esta es una función de la interrelación entre la absorción, el vencimiento de arrendamientos, la probabilidad de renovación, y el tiempo de inactividad estimado entre arrendamientos y un factor de pérdida en cobranzas basado en la estabilidad relativa y el crédito de la base de arrendatarios. El supuesto de vacancia utilizado por la administración del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2019 y 2018 fue 5%, y para la pérdida por cobranza 1% para ambos años.

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 de resultados y otros resultados integrales.

b. Préstamos por pagar

Proceso de valuación para los préstamos por pagar del Fideicomiso:

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

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

(No auditados)

7. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (continúa)

b. Préstamos por pagar (continúa)

La tasa de descuento resultante de sumar a la tasa de interés de referencia el riesgo de crédito de deudas comparables, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, oscila entre el 4.66% y el 5.14% 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 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.

La tabla 1 muestra a continuación un resumen de los activos y pasivos medidos a valor razonable de forma recurrente y su nivel respectivo en la jerarquía de valor razonable:

Tabla 1:

Mediciones de valor razonable al 31 de diciembre de 2019

	Costo	Cantidades medidas a valor razonable	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
<u>Activos:</u>					
Propiedades de inversión	\$ 43,820,597	\$ 45,787,261	\$ -	\$ -	\$ 45,787,261
Instrumentos financieros derivados	-	-	-	-	-
Préstamo por cobrar	-	-	-	-	-
Activos totales	\$ 43,820,597	\$ 45,787,261	\$ -	\$ -	\$ 45,787,261
<u>Pasivos:</u>					
Préstamos por pagar	\$ 19,677,039	\$ 20,098,814	\$ -	\$ 20,098,814	\$ -
Instrumentos financieros derivados	-	2,864	-	2,864	-
Pasivos totales	\$ 19,677,039	\$ 20,101,678	\$ -	\$ 20,101,678	\$ -

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

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

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

(No auditados)

7. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (continúa)

Tabla 1 (continúa):

Mediciones de valor razonable al 31 de diciembre de 2018

	Costo	Cantidades medidas a valor razonable	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
<u>Activos:</u>					
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	-
Activos totales	\$ 45,475,414	\$ 45,970,547	\$ -	\$ 90,336	\$ 45,880,211
<u>Pasivos:</u>					
Préstamos por pagar	\$ 19,658,279	\$ 19,544,512	\$ -	\$ 19,544,512	\$ -
Pasivos totales	\$ 19,658,279	\$ 19,544,512	\$ -	\$ 19,544,512	\$ -

La tabla 2 que se muestra a continuación, presenta una conciliación de los saldos iniciales y finales de los activos medidos a valor razonable de forma recurrente, utilizando información no observable significativa (Nivel 3) por los periodos terminados del 1 de enero al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

Tabla 2

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 31/12/19	Utilidad (pérdida) no realizada por los doce meses terminados 31/12/19
<u>Activos:</u>							
Propiedades de inversión	\$ 45,880,211	\$ 1,651,324	\$ (2,016,712)	\$ 494,809	\$ (222,371)	\$ 45,787,261	\$ 1,582,369
Activos totales	\$ 45,880,211	\$ 1,651,324	\$ (2,016,712)	\$ 494,809	\$ (222,371)	\$ 45,787,261	\$ 1,582,369

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

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

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

(No auditados)

7. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (continúa)

Tabla 2 (continúa):

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
<u>Activos:</u>							
Propiedades de inversión	\$ 45,959,558	\$ (703,592)	\$ (149,954)	\$ 833,416	\$ (59,217)	\$ 45,880,211	\$ (682,896)
Activos totales	\$ 45,959,558	\$ (703,592)	\$ (149,954)	\$ 833,416	\$ (59,217)	\$ 45,880,211	\$ (682,896)

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las mejoras capitalizables fueron por un importe de \$494,809 y \$118,790 miles de Pesos, respectivamente.

8. 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 31 de diciembre 2019	Participación 31 de diciembre 2018	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Fideicomiso F/2717	México / arrendamiento de propiedad comercial	50%	50%	\$521,155	\$461,824
Fideicomiso F/3485	México / arrendamiento de propiedad comercial	50%	50%	\$ 89,078	\$ 85,884

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

	31 de diciembre 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
Contribuciones (distribuciones) de capital	44,939	7,119	(14,323)	3,629
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	36,626	(1,256)	96,889	33,006
Conversión de divisas	(22,234)	(2,669)	(2,798)	(2,457)
Al final del periodo	\$ 521,155	\$ 89,078	\$ 461,824	\$ 85,884

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

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

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

(No auditados)

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

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

Estados de situación financiera resumidos	Fid. 2717 31 de diciembre de 2019	Fid. 3485 31 de diciembre de 2019	Fid. 2717 31 de diciembre de 2018	Fid. 3485 31 de diciembre de 2018
Activo				
Efectivo	\$ 8,571	\$ 7	\$ 9,366	\$ 2
Cuentas por cobrar	3,901	1,675	4,309	862
Rentas diferidas por cobrar	8,419	1,144	7,581	1,159
Otros activos	2,197	1,597	7,050	62
Total activo – circulante	23,088	4,423	28,306	2,085
Propiedades de Inversión	1,030,918	178,653	904,823	175,965
Total de activos – no circulante	1,030,918	178,653	904,823	175,965
Total activos	\$ 1,054,006	\$ 183,076	\$ 933,129	\$ 178,050
Pasivo				
Proveedores y otras cuentas por pagar	3,280	3,268	3,226	5,436
Total de pasivos - circulante	3,280	3,268	3,226	5,436
Depósitos de arrendatarios	8,415	1,652	6,255	847
Total de pasivos – no circulante	8,415	1,652	6,255	847
Total pasivos	\$ 11,695	\$ 4,920	\$ 9,481	\$ 6,283
Activos netos	\$ 1,042,311	\$ 178,156	\$ 923,648	\$ 171,767
Participación de Fideicomiso (%)	50%	50%	50%	50%
Participación del Fideicomiso (\$)	521,155	89,078	461,824	85,884

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

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

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

(No auditados)

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

Estados de resultados integrales resumidos	Fid. 2717 31 de diciembre de 2019	Fid. 3485 31 de diciembre de 2019	Fid. 2717 31 de diciembre de 2018	Fid. 3485 31 de diciembre de 2018
Ingresos:				
Ingreso por arrendamientos	\$ 68,211	\$ 5,759	\$ 61,877	\$ 5,005
Ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	13,934	(7,452)	133,254	61,840
Otros ingresos	4,013	1,386	4,195	717
Total de ingresos	\$ 86,158	\$ (307)	\$ 199,326	\$ 67,562
Gastos:				
Gastos operativos	10,250	900	4,572	623
Honorarios y gastos diversos	2,655	1,305	979	926
Total de gastos	\$ 12,905	\$ 2,205	\$ 5,551	\$ 1,549
Total (pérdida) utilidad de operación	\$ 73,253	\$ (2,512)	\$ 193,775	\$ 66,013
Participación de Fideicomiso (%)	50%	50%	50%	50%
Participación del Fideicomiso (\$)	36,626	(1,256)	96,888	33,007

9. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El detalle de los otros activos se muestra a continuación:

	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Pago diferido de venta de terreno	\$ 139,550	\$ -
Pagos adelantados de construcción	63,338	43,765
IVA acreditable pendiente de pago	13,037	10,989
Depósitos de garantía	3,472	3,306
Intereses por cobrar	-	108
Otros	2,235	1,444
Total	\$ 221,632	\$ 59,612

10. IMPUESTOS POR RECUPERAR

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

	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
IVA por recuperar	\$ 102,475	\$ 162,677
ISR retenido	3,702	3,000
Total	\$ 106,177	\$ 165,677

Durante el 2019 y 2018, las autoridades fiscales mexicanas reembolsaron al Fideicomiso \$119 millones de Pesos (\$6.3 millones de Dólares) y \$610 millones de Pesos (\$29.7 millones de Dólares) por concepto de IVA, respectivamente.

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

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

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

(No auditados)

11. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

El detalle de los instrumentos financieros al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se muestra a continuación:

Activos	Clasificación	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Activo no circulante			
Instrumentos financieros derivados	VRCCR	\$ -	\$ 52,074
Rentas diferidas por cobrar	costo amortizado	214,025	203,915
Préstamo por cobrar	VRCCR	-	36,841
Otras cuentas por cobrar	costo amortizado	80,920	-
Efectivo restringido	costo amortizado	29,623	36,599
Total activo financiero no circulante		\$ 324,568	\$ 329,429
Activo circulante			
Préstamo por cobrar	VRCCR	-	1,421
Otras cuentas por cobrar	costo amortizado	140,712	59,612
Rentas diferidas por cobrar	costo amortizado	64,015	19,624
Cuentas por cobrar	costo amortizado	94,341	154,849
Efectivo restringido	costo amortizado	5,418	-
Efectivo	costo amortizado	1,266,322	1,557,651
Total activo financiero circulante		\$ 1,570,808	\$ 1,793,157
Pasivos			
Pasivo no circulante			
Préstamos por pagar	VRCCR/Riesgo de crédito propio en ORI	\$ 19,555,269	\$ 19,395,814
Instrumentos financieros derivados	VRCCR	2,864	-
Depósitos de arrendatarios	costo amortizado	282,480	296,723
Cuentas por pagar	costo amortizado	5,585	4,921
Total pasivo financiero no circulante		\$ 19,846,198	\$ 19,697,458
Pasivo circulante			
Préstamos por pagar	VRCCR/Riesgo de crédito propio en ORI	\$ 543,545	\$ 148,698
Depósitos de arrendatarios	costo amortizado	99,333	100,016
Cuentas por pagar	costo amortizado	362,509	234,603
Total pasivo financiero circulante		\$ 1,005,387	\$ 483,317

12. CUENTAS POR PAGAR

El detalle de los proveedores y otras cuentas por pagar se muestra a continuación:

	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Honorarios por pagar	\$ 118,915	\$ 44,524
Comisión por pagar al asesor	67,793	67,667
Impuestos por pagar	65,806	68,427
Proveedores	52,157	27,657
Retenciones de fondo de garantía	38,341	9,443
Provisiones de nómina	19,930	17,811
Otros	5,152	3,995
Total	\$ 368,094	\$ 239,524

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

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

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

(No auditados)

13. 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 15. Los derivados incluyen Caps de tasas de interés y opciones de tasa fija. Los Caps de tasas de interés establecen que en el caso de que la tasa LIBOR subyacente sea mayor que el precio de ejercicio, la contraparte pagará al Fideicomiso una cantidad igual a la diferencia entre el precio de ejercicio y la tasa LIBOR en forma mensual o trimestral. Las opciones de tasa fija establecen que en el caso de que las tasas subyacentes de la tasa LIBOR incrementen en la fecha de ejecución (conforme a lo definido en el contrato), el Fideicomiso tendrá el derecho de recibir de la contraparte, una suma en efectivo equivalente al valor razonable del instrumento financiero de tasa de interés de las características descritas en el contrato del instrumento financiero de opción de tasa fija, en particular en relación con el precio de ejercicio y vencimiento.

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 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, se resumen como se muestra a continuación:

31 de diciembre de 2019							
Derivado	Banco	Importe nominal (Dls)	Tasa variable subyacente	Precio de ejercicio	Valor razonable	Fecha de celebración de operación	Fecha de vencimiento
Opciones de tasa fija	Barclays	105,000	3M LIBOR	1.768%	\$ (2,864)	18 de mayo de 2017	4 de octubre de 2021
Caps	JPM	150,000	3M LIBOR	2.750%	-	16 de julio de 2018	15 de julio de 2020
Total					\$ (2,864)		

31 de diciembre de 2018							
Derivado	Banco	Importe nominal (Dls)	Tasa variable subyacente	Precio de ejercicio	Valor razonable	Fecha de celebración de operación	Fecha de vencimiento
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
Total					\$ 52,074		

14. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las cuentas por cobrar vencidas, así como el análisis de la antigüedad de saldos con clientes, se integra como sigue:

	<u>< 3 meses</u>	<u>3 – 6 meses</u>	<u>>6 meses</u>	<u>Total</u>
2019	\$ 90,377	\$ 17,991	\$ 78,955	\$ 187,323
2018	\$ 150,554	\$ 23,313	\$ 65,041	\$ 238,908

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

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

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

(No auditados)

14. CUENTAS POR COBRAR (continúa)

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los principales arrendatarios con la mayor concentración de cuentas vencidas incluidos en cuentas por cobrar, corresponde mayormente a inquilinos del sector industrial, mismos que están atravesando una situación económica no esperada, particular de sus operaciones. La antigüedad de estos arrendatarios es la siguiente:

	<u>< 3 meses</u>	<u>3 – 6 meses</u>	<u>>6 meses</u>	<u>Total</u>
2019	\$ -	\$ -	\$ 23,798	\$ 23,798
2018	\$ -	\$ 1,411	\$ 23,566	\$ 24,977

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la reserva de cuentas incobrables se integra como sigue:

	<u>31 de diciembre de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>
Saldo inicial	\$ 84,059	\$ 30,728
Incrementos	172,586	109,124
Disminuciones	(153,747)	(54,026)
Cancelaciones	(6,007)	(2,732)
Efectos de conversión	(3,909)	965
Al final del periodo	\$ 92,982	\$ 84,059

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

15. PRÉSTAMOS POR PAGAR

Los préstamos por pagar se muestran a continuación:

Entidad crediticia/ Instrumento	31 de diciembre 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 2029	\$ 9,634,111	\$ 9,963,148	\$ -	\$ -	Fijo – 4.962%	Julio, 2029	I
BONO 2022	1,693,387	1,786,125	8,427,105	8,313,338	Fijo - 5.25%	Noviembre, 2022	I
Banamex	3,521,975	3,521,975	6,939,954	6,939,954	3 meses LIBOR + 2.45% ^[5]	Octubre, 2022	I ^[7]
Metlife	2,826,780	2,826,780	2,952,435	2,952,435	Fijo – 4.75%	Enero, 2027	I ^[8]
Citibank ^[4]	1,721,694	1,721,694	1,035,387	1,035,387	3 meses LIBOR + 2.45% ^[5]	Enero, 2023 ^[9]	I
SMNYL ^[6]	279,092	279,092	303,398	303,398	Fijo - 5.19%	Febrero, 2020	P&I
Total de préstamos por pagar	\$ 19,677,039	\$ 20,098,814	\$ 19,658,279	\$ 19,544,512			

[1] p.a. = por año.

[2] Al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, la tasa 3 meses LIBOR fue de 1.9083% 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 con opción de incrementarse hasta por \$400 millones de Dls (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 - con la opción de extender un año adicional.

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

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

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

(No auditados)

15. PRÉSTAMOS POR PAGAR (continúa)

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.

El 15 de julio de 2019, Terrafina emitió títulos quirografarios denominados (BONO 2029) por \$9,539 millones de Pesos (\$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%.

El 18 de julio de 2019, Terrafina realizó un pago anticipado de \$6,388 millones de Pesos (\$336 millones de Dólares) del BONO con vencimiento en 2022. Adicionalmente, realizó el pago anticipado de \$3,129 millones de Pesos (\$164 millones de Dólares) de la deuda con Banamex. Por último, realizó una disposición de \$488 millones de Pesos (\$26 millones de Dólares) de la deuda revolvente con Citibank.

El 19 de diciembre de 2019, Terrafina realizó una disposición de \$245 millones de pesos (\$13 millones de Dólares) de la deuda revolvente con Citibank.

Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, los préstamos de Metlife y SMNYL están garantizados con Propiedades de Inversión con un valor razonable agregado estimado de \$7,828,377 y \$7,852,690 miles de pesos, respectivamente.

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

	<u><1 año</u>	<u>1 – 3 años</u>	<u>>3 años</u>	<u>Total</u>
2019	\$ 543,545	\$ 3,942,219	\$ 15,613,050	\$ 20,098,814
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 Citibank y los bonos BONO 2022 y BONO 2029 no están sujetos a amortizaciones de capital hasta sus fechas de vencimiento respectivas.

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

El Fideicomiso está expuesto al riesgo de cambios en tasa de interés variable relacionados con los préstamos por pagar contraídos. Dicho riesgo se reduce debido al uso de instrumentos financieros derivados que se describen en la Nota 13.

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

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

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

(No auditados)

15. PRÉSTAMOS POR PAGAR (continúa)

Durante 2019 y 2018, el Fideicomiso realizó pagos de principal sobre los créditos contratados, de la siguiente manera:

Banco	31 de diciembre de 2019				
	Trimestre 1	Trimestre 2	Trimestre 3	Trimestre 4	Total
BONO 2022	\$ -	\$ -	\$ 6,388,062	\$ -	\$ 6,388,062
Citibank	-	-	3,128,809	-	3,128,809
SMNYL	2,900	2,861	2,906	2,901	11,568
	\$ 2,900	\$ 2,861	\$ 9,519,777	\$ 2,901	\$ 9,528,439

Banco	31 de diciembre de 2018				
	Trimestre 1	Trimestre 2	Trimestre 3	Trimestre 4	Total
Citibank	\$ 874,205	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 874,205
SMNYL	2,698	2,675	2,723	2,892	10,988
	\$ 876,903	\$ 2,675	\$ 2,723	\$ 2,892	\$ 885,193

Los contratos establecen, entre otras, las siguientes causales de incumplimiento: (i) falta de pago; (ii) incapacidad general para pagar nuestras deudas a su vencimiento, (iii) concurso mercantil o quiebra; (iv) enajenación de los inmuebles materia del crédito, (v) incumplimiento con ciertas razones financieras. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fideicomiso cumple con las características antes mencionadas.

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

	31 de diciembre 2019	31 de diciembre 2018
El valor en libros	\$ 20,098,814	\$ 19,544,512
Incluye:		
Cambio acumulado en el valor razonable de los préstamos con cambios en otro resultado integral (VRORI)	(669,393)	(1,016,185)
Monto que el Fideicomiso está obligado contractualmente a pagar por los préstamos	19,677,039	19,658,279
Diferencia entre el importe en libros y el importe que el Fideicomiso está obligado contractualmente a pagar por los préstamos	421,775	(113,767)

16. ACTIVO NETO ATRIBUIBLE A LOS INVERSIONISTAS

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.

FIBRA Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y subsidiarias
Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

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

(No auditados)

16. ACTIVO NETO ATRIBUIBLE A LOS INVERSIONISTAS (continúa)

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la contribución neta de los inversionistas asciende a \$21,324,824, y se compone de 790,602,803 CBFÍ's en circulación, integrados como se muestra a continuación:

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

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

<u>Fecha de distribución</u>	<u>Importe</u>
11 de marzo de 2019	\$ 522,649
14 de marzo de 2019	254,352
10 de mayo de 2019	465,292
9 de agosto de 2019	480,724
11 de noviembre de 2019	550,987
Total distribuciones 2019	<u>\$ 2,274,004</u>

<u>Fecha de distribución</u>	<u>Importe</u>
13 de marzo de 2018	\$ 484,870
11 de mayo de 2018	505,423
10 de agosto de 2018	555,293
9 de noviembre de 2018	553,120
21 de noviembre de 2018	141,001
Total distribuciones 2018	<u>\$ 2,239,707</u>

Respecto al 2019, las distribuciones fueron consideradas como distribución del resultado fiscal, la distribución de \$254,352 corresponde a una distribución extraordinaria.

Respecto al 2018, la distribución de \$484,870 fue considerada \$412,786 como distribución del resultado fiscal y \$72,084 como reembolso de capital, los \$505,423 y \$555,293 fueron considerados como reembolso de capital, los \$553,120 fueron considerados como distribución del resultado fiscal y los \$141,001 corresponde a una distribución extraordinaria.

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

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

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

(No auditados)

17. INFORMACIÓN DE FLUJOS DE EFECTIVO

El efectivo se integra como se muestran a continuación:

Efectivo

	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Bancos	\$ 1,266,322	\$ 1,412,651
Inversiones	-	145,000
Efectivo	\$ 1,266,322	\$ 1,557,651

Conciliación de deuda neta

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

Deuda Neta

	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Efectivo	\$ 1,266,322	\$ 1,557,651
Préstamos por pagar- pagaderos dentro de un año	(543,545)	(148,698)
Préstamos por pagar- pagaderos después de un año	(19,555,269)	(19,395,814)
Deuda neta	\$ (18,832,492)	\$ (17,986,861)
Efectivo	1,266,322	1,557,651
Deuda bruta – tasa de interés fijas	(14,855,145)	(11,569,172)
Deuda bruta – tasa de interés variables	(5,243,669)	(7,975,340)
Deuda neta	\$ (18,832,492)	\$ (17,986,861)

	Efectivo	Préstamos por pagar con vigencia de 1 año	Préstamos por pagar con vigencia mayor a 1 año	Total
Deuda neta al 1 de enero de 2019	\$ 1,557,651	\$ (148,698)	\$(19,395,814)	\$ (17,986,861)
Flujos de efectivo	1,315,007	(260,966)	(957,943)	96,098
Ajuste por tipo de cambio de moneda extranjera	(214,941)	(133,881)	803,943	455,121
Otros movimientos sin efectivo	(1,391,395)	-	(5,455)	(1,396,850)
Deuda neta al 31 de diciembre de 2019	\$ 1,266,322	\$ (543,545)	\$(19,555,269)	\$ (18,832,492)

18. CONCENTRACIÓN DE RIESGO

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

FIBRA Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y subsidiarias
Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

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

(No auditados)

18. CONCENTRACIÓN DE RIESGO (continúa)

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fideicomiso mantiene inversiones inmobiliarias en diferentes estados de México. A continuación, se muestra la concentración basada en valores razonables y regiones establecidas:

	2019		2018	
	Región	Valor razonable estimado	Región	Valor razonable estimado
Norte	59%	\$ 27,014,484	60%	\$ 27,528,126
Bajío	23%	10,531,070	23%	10,552,449
Centro	18%	8,241,707	17%	7,799,636
Total	100%	\$ 45,787,261	100%	\$ 45,880,211

La concentración de ingresos de arrendamiento por los periodos del 1 de enero al 31 de diciembre de 2019 y 2018, fue como se muestra a continuación:

	2019		2018	
	Región	Ingresos por arrendamientos	Región	Ingresos por arrendamientos
Norte	63%	\$ 2,362,119	62%	\$ 2,294,763
Bajío	21%	787,373	22%	814,271
Centro	16%	599,903	16%	592,106
Total	100%	\$ 3,749,395	100%	\$ 3,701,230

Debido a que el porcentaje de ocupación de las Propiedades de Inversión es de 96.5% en promedio, los gastos operativos que generan ingresos se consideran en esa misma proporción.

La concentración del área rentable neta por segmento para los periodos del 1 de enero al 31 de diciembre de 2019 y 2018, fue como se muestra a continuación:

	2019 %	2018 %
Automotriz	32.8%	35.1%
Bienes industriales	20.3%	20.0%
Bienes de consumo	14.8%	13.7%
Aeroespacial	10.0%	9.8%
Logística y comercio	9.9%	9.7%
Electrónica	8.3%	8.0%
Bienes de consumo no duradero	3.9%	3.7%
Total	100%	100%

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

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

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

(No auditados)

19. INGRESOS

Los ingresos por arrendamientos fueron como sigue:

	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2019	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2018
Ingresos por arrendamientos	\$ 3,749,395	\$ 3,701,230
Total	\$ 3,749,395	\$ 3,701,230

Los otros ingresos operativos fueron como sigue

	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2019	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2018
Ingresos por servicios	\$ 260,122	\$ 262,509
Otros ingresos	33,012	33,130
Total	\$ 293,134	\$ 295,639

20. GASTOS OPERATIVOS RELACIONADOS CON BIENES RAÍCES

Los gastos operativos relacionados con bienes raíces, fueron como sigue:

	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2019	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2018
Reparación, mantenimiento e instalaciones	\$ 264,933	\$ 202,774
Impuesto predial y otros impuestos	131,955	115,829
Comisión por arrendamiento	100,463	60,395
Comisión por administración de propiedad	73,847	74,175
Honorarios de gestoría	51,824	16,743
Electricidad	46,294	58,877
Estimación para cuentas de cobro dudoso	18,839	55,098
Seguro de cobertura de propiedad	14,702	27,363
Seguridad	18,590	18,324
Avalúos de propiedad	11,686	15,494
Publicidad	1,827	1,324
Comisiones bancarias	1,676	1,177
Otros gastos	27,994	18,423
Total	\$ 764,630	\$ 665,996

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

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

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

(No auditados)

21. HONORARIOS Y GASTOS DIVERSOS

Los honorarios y gastos diversos fueron como sigue:

	<u>Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2019</u>	<u>Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2018</u>
Comisión al asesor	\$ 232,809	\$ 228,400
Honorarios administrativos	66,197	86,720
Sueldos	32,895	26,344
Honorarios profesionales	31,736	21,898
Honorarios legales	28,314	21,619
Honorarios del fiduciario	12,145	4,664
Otros gastos	30,159	31,016
Total	\$ 434,255	\$ 420,661

22. COSTOS DE FINANCIAMIENTO - NETO

Los costos de financiamiento fueron como sigue:

	<u>Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2019</u>	<u>Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2018</u>
Intereses devengados en cuentas bancarias	\$ 6,457	\$ 12,160
Intereses devengados en préstamo por cobrar	1,246	2,119
Total	\$ 7,703	\$ 14,279
	<u>Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2019</u>	<u>Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2018</u>
Intereses pagados por préstamos por pagar	\$ 969,885	\$ 945,449
Gastos de deuda y comisiones bancarias	436,642	72,887
Total	\$ 1,406,527	\$ 1,018,336

23. PARTES RELACIONADAS

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

Administrador

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

El reembolso por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, fue de \$49,666 y \$43,141 miles de Pesos, respectivamente y fueron eliminados en la consolidación.

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

FIBRA TERRAFINA

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

**Consolidated financial statements for the years ended
December 31, 2019 and 2018**

Unaudited

LIST OF CONTENTS

Page(s)

Consolidated financial statements:

Consolidated statements of financial position 1

Consolidated statements of income and other comprehensive income 2

Consolidated statements of changes in net assets attributable to the investors 3

Consolidated statements of cash flows 4

Notes to the consolidated financial statements 5 - 35

FIBRA Terrafina

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

	Note	December 31, 2019 (Unaudited)	December 31, 2018 (Audited)
Assets			
Non-current assets			
Investment properties	7 and 18	\$ 45,787,261	\$ 45,880,211
(Cost: 12/31/2019 - \$43,820,597; 12/31/2018 - \$45,437,152)			
Investments accounted using equity method	8	610,233	547,708
Derivative financial instruments	7, 11 and 13	-	52,074
Deferred rents receivable	11	214,025	203,915
Other accounts receivable		80,920	-
Loan receivable		-	36,841
(Cost: 12/31/2019 - \$-; 12/31/2018 - \$36,841)			
Restricted cash	11 and 17	29,623	36,599
Total non-current assets		46,722,063	46,757,348
Current assets			
Other accounts receivable		140,712	59,612
Loan receivable	7 and 11	-	1,421
(Cost: 12/31/2019 - \$-; 12/31/2018 - \$1,421)			
Recoverable taxes	10	106,177	165,677
Prepaid expenses		21,027	10,227
Deferred rents receivable	11	64,015	19,624
Accounts receivable	11 and 14	94,341	154,849
(Net of allowance for doubtful accounts: 12/31/2019 - \$92,982; 12/31/2018 - \$84,059)			
Restricted cash	11 and 17	5,418	-
Cash and cash equivalents		1,266,322	1,557,651
Total current assets		1,698,011	1,969,061
Total assets		48,420,074	48,726,409
Net assets attributable to the investors			
Contributions, net		\$ 18,701,218	\$ 18,701,218
Retained earnings (losses)		414,187	(206,403)
Translation from functional to reporting currency	5	7,783,691	9,034,634
Own credit risk reserve		669,393	1,016,185
Total net assets attributable to the investors	5	27,568,489	28,545,634
Liabilities			
Non-current liabilities			
Borrowings	5,7,11,15 and 17	\$ 19,555,269	\$ 19,395,814
(Principal balance: 12/31/2019 - \$19,133,494; 12/31/2018 - \$19,509,581)			
Derivative financial instruments	5,11 and 12	2,864	-
Tenant deposits	5 and 11	282,480	296,723
Accounts payable	5, 11 and 12	5,585	4,921
Total non-current liabilities		19,846,198	19,697,458
Current liabilities			
Borrowings	5,7,11,15 and 17	543,545	148,698
(Principal balance: 12/31/2019 - \$543,545; 12/31/2018 - \$148,698)			
Tenant deposits	5 and 11	99,333	100,016
Accounts payable	5, 11 and 12	362,509	234,603
Total current liabilities		1,005,387	483,317
Total liabilities (excluding net assets attributable to the investors)		20,851,585	20,180,775
Total net liabilities and assets attributable to the investors		\$ 48,420,074	\$ 48,726,409

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

FIBRA Terrafina

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

	Note	For the twelve months ended December 31, 2019	For the twelve months ended December 31, 2018
Rental revenues	18 and 19	\$ 3,749,395	\$ 3,701,230
Other operating income	19	293,134	295,639
Real estate operating expenses	20	(764,630)	(665,996)
Fees and other expenses	21	(434,255)	(420,661)
Realized gain (loss) from disposal of investment properties	7	68,955	(20,696)
Net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on investment properties	7	1,582,369	(682,896)
Net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on borrowings		(187,058)	109,669
Net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on derivative financial instruments		(54,032)	19,153
Net realized gain (loss) from derivative financial instruments		15,674	5,630
Foreign exchange gain		75,900	134,185
Foreign exchange loss		(87,404)	(128,826)
Operating profit		\$ 4,258,048	\$ 2,346,431
Finance income	22	7,703	14,279
Finance cost	22	(1,406,527)	(1,018,336)
Finance cost - net		(1,398,824)	(1,004,057)
Share of profit from equity accounted investments	8	35,370	129,895
Profit for the period		\$ 2,894,594	\$ 1,472,269
Other comprehensive income:			
<i>Items that can be reclassified subsequently to gain (loss) for the period</i>			
Translation gain (loss) from functional to reporting currency		(1,250,943)	(134,775)
<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	15	(346,792)	396,357
Comprehensive income		(1,597,735)	261,582
Total comprehensive profit (loss) for the period		\$ 1,296,859	\$ 1,733,851
Earnings per CBF			
Basic earnings per CBF	4	\$ 3.6612	\$ 1.8612
Diluted earnings per CBF	4	\$ 3.6612	\$ 1.8612

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

FIBRA Terrafina

CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Trust F/00939 and subsidiaries
 Consolidated statements of changes in net assets attributable to the investors
 For the period ended December 31, 2019 and December 31, 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
Transactions with investors						
Distributions to the investors	16	(1,132,800)	-	-	(1,106,907)	(2,239,707)
Repurchase of capital, net of issuing costs	16	(10,070)	-	-	-	(10,070)
Total transactions with investors		(1,142,870)	-	-	(1,106,907)	(2,249,777)
Comprehensive income						
Profit for the period		-	-	-	1,472,269	1,472,269
Other comprehensive income						
Translation from functional to reporting currency		-	(134,775)	-	-	(134,775)
Change from fair value adjustment on borrowings		-	-	396,357	-	396,357
Total comprehensive (loss) income		-	(134,775)	396,357	1,472,269	1,733,851
Net assets attributable to the investors at December 31, 2018		\$ 18,701,218	\$ 9,034,634	\$ 1,016,185	\$ (206,403)	\$ 28,545,634
Balance at January 1, 2019		\$ 18,701,218	\$ 9,034,634	\$ 1,016,185	\$ (206,403)	\$ 28,545,634
Transactions with investors						
Distributions to the investors	16	-	-	-	(2,274,004)	(2,274,004)
Total transactions with investors		-	-	-	(2,274,004)	(2,274,004)
Comprehensive income						
Profit for the period		-	-	-	2,894,594	2,894,594
Other comprehensive income						
Translation from functional to reporting currency		-	(1,250,943)	-	-	(1,250,943)
Change from fair value adjustment on borrowings		-	-	(346,792)	-	(346,792)
Total comprehensive (loss) income		-	(1,250,943)	(346,792)	2,894,594	1,296,859
Net assets attributable to the investors at December 31, 2019		\$ 18,701,218	\$ 7,783,691	\$ 669,393	\$ 414,187	\$ 27,568,489

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

FIBRA Terrafina

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

	Note	For the twelve months ended December 31, 2019	For the twelve months ended December 31, 2018
Cash flows from operating activities:			
Profit for the period		\$ 2,894,594	\$ 1,472,269
Adjustments:			
Net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on investment properties	7	(1,582,369)	682,896
Net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on borrowings		187,058	(109,669)
Net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on derivative financial instruments		54,032	(19,153)
Realized gain (loss) from disposal of investment properties	7	(68,955)	20,696
Bad debt expense		18,839	55,098
Interest accrued	22	969,885	945,449
Interest income on bank accounts	22	(6,457)	(12,160)
Share of profit from equity accounted investments	8	(35,370)	(129,895)
(Increase) decrease in:			
Deferred rents receivable		(54,501)	(25,361)
Accounts receivable		41,669	(151,309)
Recoverable taxes		179,203	1,127,388
Value added tax refunded		(119,703)	(609,530)
Prepaid expenses		(10,800)	1,545
Other accounts receivable		(162,020)	(33,780)
Increase (decrease) in:			
Tenant deposits		(14,926)	7,970
Accounts payable		128,570	27,687
Net cash generated from operating activities		2,418,749	3,250,141
Cash flows from investing activities:			
Acquisition of investment properties		-	(714,626)
Improvements of investment properties	7	(494,809)	(118,790)
Proceeds from dispositions of investment properties	7	222,371	59,217
Interest income on bank accounts	22	6,457	12,160
Investments in joint venture		(52,058)	10,694
Principal collections on loan receivable		38,906	1,211
Net cash used in investing activities		(279,133)	(750,134)
Cash flows from financing activities:			
Proceeds from borrowings		10,424,947	-
Principal payments on borrowings		(9,528,439)	(885,193)
Interest expense		(840,067)	(933,182)
Restricted cash		1,558	61
Distributions to investors	16	(2,274,004)	(2,239,707)
Repurchase of capital, net of issuing costs		-	(10,070)
Net cash used in financing activities		(2,216,005)	(4,068,091)
Net decrease in cash		(76,389)	(1,568,084)
Cash at the beginning of the period	17	1,557,651	3,209,041
Exchange rate effects on cash	17	(214,940)	(83,306)
Cash and cash equivalents at the end of the period	11 and 17	\$ 1,266,322	\$ 1,557,651

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

FIBRA Terrafina

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

Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2019 and 2018

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

(Unaudited)

1. GENERAL INFORMATION

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

(a) Compliance statement

The enclosed consolidated financial statements have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards (“IFRS”) issued by the International Accounting Standards Board (“IASB”) and its interpretations, issued by the International Financial Reporting Interpretations Committee (“IFRIC”), applicable at December 31, 2019.

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

(b) Criteria and estimates

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

FIBRA Terrafina

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

Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2019 and 2018

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

(Unaudited)

2. BASIS OF PREPARATION (continued)

(c) Standards and amendments to existing standards effective 1 January 2019

IFRS 16, "Leases" replace the current norm IAS 17, "Leases" together with three interpretations (IFRIC 4 "Determination of whether an Agreement contains a Lease", SIC 15 "Operating-Incentive Leases" and SIC 27 "Substance Assessment of Transactions that Adopt the Legal Form of a Lease").

The new standard has been applied using the modified retrospective method, however, no adjustments were made to the amounts recognized in the consolidated financial statement derived from the adoption.

The trust has decided not to reevaluate if a contract is or contains a lease on the date of initial application. On the other hand, for contracts rendered before transition date, the trust was based on its evaluations carried out applying IAS 17 and IFRIC 4.

The Trust is not a lessee of contract or agreement.

There are no other standards that are not yet effective and would be expected to have a significant impact on the Trust in the current or future reporting periods and future transactions.

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 4A).

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 London interbank offered rate ("LIBOR") plus 265 basis points to LIBOR plus 245 basis points; and 3) the option to increase the preexisting \$300 million of Dollars ("USD") revolving line of credit for up to USD\$400 million.

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

On April 11, 2018, Terrafina announced to CBFÍ's repurchase program in accordance with the terms of the Trust agreement. Terrafina is authorized to repurchase up to five percent of its outstanding CBFÍ's for a period of twelve months (see Note 16).

On April 25, 2018, Terrafina acquired 2 industrial properties, for USD\$25 million (\$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 USD\$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 4A).

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 4A).

FIBRA Terrafina

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

Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2019 and 2018

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

(Unaudited)

3. SIGNIFICANT TRANSACTIONS (continued)

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 4A).

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

On May 17, 2019, Terrafina entered into a fiduciary substitution agreement, between HSBC México, S.A., Institution of Multiple Banking, Grupo Financiero HSBC, Division Fiduciaria and CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple (see Note 4A).

On July 8, 2019, Terrafina offered the cash purchase of each and every one of the chirographic titles called Senior Notes, with a 5.25% coupon and maturity in 2022 issued by Terrafina on November 10, 2015 (BOND 2022). The offer concluded on July 12, 2019, resulting in the repurchase of a principal amount equivalent to 79.01% of the total unsecured titles (see Note 5 and 15).

On July 15, 2019, Terrafina issued denominated unsecured securities (BOND 2029) for \$ 500 million with a 10-year maturity in international markets. The securities will expire on July 18, 2029, with a coupon rate of 4.962%. The resources from the transaction were allocated to the partial refinancing of some existing debts for a total of USD\$ 499.8 million. (see Note 5 and 15).

On July 18, 2019, Terrafina made a disposition of USD\$26 million (\$488 million of Mexican Pesos) of the revolving credit facility with Citibank.

On August 9, 2019, Terrafina collected in advance all the credit granted to Controladora Idea, S.A. from C.V. May 13, 2016.

On December 19, 2019, Terrafina made a disposition of USD\$13 million (\$245 million of Mexican Pesos) of the revolving credit facility with Citibank.

During 2019, the Mexican Tax Authorities reimbursed the Trust of USD\$6.3 million (\$119 million of Mexican Pesos), for VAT.

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

The significant accounting policies adopted in preparing these consolidated financial statements are set out below, these policies have been consistently applied to all the years presented:

A. CONSOLIDATION BASIS

These consolidated financial statements include net assets and results of operations of the entities listed below controlled by Terrafina for the years ended December 31, 2019 and 2018. All significant intercompany balances and transactions have been eliminated from the consolidated 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.

Contributions in subsidiaries have been made with the purpose of investing in investment properties, as well as managing.

As of December 31, 2019 and 2018, the Trust has a 100% interest in all the subsidiaries mentioned below:

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

- Trust F/307939

FIBRA Terrafina

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

Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2019 and 2018

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

(Unaudited)

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

A. CONSOLIDATION BASIS (continued)

Subsidiaries (continued)

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)
- 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 F3275 (formerly HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria F/307904)
- Trust F3276 (formerly HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria F/307955)
- Trust F3277 (formerly HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria F/307980)

FIBRA Terrafina

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

Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2019 and 2018

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

(Unaudited)

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

A. CONSOLIDATION BASIS (continued)

Subsidiaries (continued)

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

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

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 23).

B. INVESTMENTS IN JOINT VENTURES

Investments in joint ventures are accounted for using the equity method. The carrying amount of the investment in joint ventures is increased or decreased to recognize the Trust's share of the profit or loss and other comprehensive income of the joint venture, adjusted 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.

As of December 31, 2019 and 2018, the percentage of Trust participation in joint ventures is 50% for both periods.

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

C. FOREIGN CURRENCY TRANSLATION

a. Functional and reporting currency

Items included in these consolidated financial statements are measured using the USD which is the functional currency of the Trust and converted into Mexican Pesos, since its cash generation and application environment, a representative percentage of its income and costs, as well as various expenses of operation are in that currency. The Mexican Peso is the report currency of the Trust. This functional currency is applicable for all the project trusts.

FIBRA Terrafina

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

Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2019 and 2018

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

(Unaudited)

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

C. FOREIGN CURRENCY TRANSLATION (continued)

b. Transactions and balances in foreign currency

Foreign currency transactions are translated into the functional currency using the exchange rates prevailing at the dates of the transactions. Foreign exchange gains and losses arising from both the settlement of these transactions and the translation of the monetary items in foreign currency at the current exchange rate at the date of the consolidated statement of financial position are included in foreign exchange gain (losses) in the consolidated statements of comprehensive income, as part of the results of operations.

Non-monetary items are not translated at the period-end exchange rate and are measured at historical cost (using the exchange rates in effect at the date of the transaction), except for non-monetary items measured at fair value, which are translated using the exchange rates on the date on which the fair value was determined.

c. Translation

The conversion of the Trust's consolidated financial statements as of December 31, 2019 and 2018 was done as follows:

- (i) All assets and liabilities were translated using the closing currency exchange rate at the date of the consolidated financial position;
- (ii) Net assets components were translated at the historical rate;
- (iii) Income and expenses of the consolidated statement of comprehensive income are translated at monthly average exchange rates (corresponding to the days in which operations were carried out, unless that average is not a reasonable approximation of the cumulative effect of the rates prevailing on the transaction dates, in which case income and expenses are translated at the transaction dates.); and
- (iv) All exchange differences resulting from net assets translation to their historical amounts are recognized in other comprehensive income as cumulative translation adjustment.
- (v) The transactions effects in foreign currency are recognized as part of the operating result.

The exchange rates used for preparation of these consolidated financial statements were as follows:

Reporting period	Year-end rate	Average rate (*)
December 31, 2019 USD/MXN	18.8452	19.2684
December 31, 2018 USD/MXN	19.6829	19.2349

(*) For the year ended December 31, 2019 and 2018.

FIBRA Terrafina

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

Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2019 and 2018

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

(Unaudited)

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

D. LEASES

With the adoption of IFRS 16, lease policy had no impact. Leases in which a significant portion of the risks and benefits of ownership are retained by the lessor are classified as operating leases (see Note 24). Operating lease income where the Trust operates as a lessor is recognized in income on a straight-line basis during the term of the lease. When the Trust offers incentives to tenants ("free months"), the cost of these is recognized in the lease period, on a straight-line basis, as a reduction in lease income. These incentives are presented in the deferred income receivable in the consolidated statement of financial position.

The other components that are not leasing are recognized in accordance with IFRS 15 "*Revenue from Contracts with Customers*" (see Note 19).

Properties leased under operating leases are included on Investment Properties in the consolidated statement of financial position (see Note 7a).

The Trust makes payments to agents for services related to negotiations for lease contracts with the lessees. The initial leasing fee is capitalized under the carrying amount of the related investment property; subsequent leasing fees are expensed.

E. INVESTMENT PROPERTIES

Properties held over the long term to generate rental income or capital appreciation or both, and that are not used by the owners, are classified as Investment Properties. Investment Properties are comprised of freehold land, freehold industrial buildings, and properties under construction or development for future use as Investment properties. Investment properties are initially measured at acquisition cost, including any direct transaction costs. After initial recognition, the Investment properties are remeasured at fair value.

The vice president of the valuation area of PGIM, Inc., an affiliate company of the Advisor and Administrator, is in charge of ensuring that the valuation process offers estimates at fair value, based on appraisal reports prepared by third party independent real estate appraisers (members of the Valuation Institute or an equivalent body). The purpose of an appraisal is to estimate the fair value of a property as of a specific date. Fair value estimates require the exercise of significant judgment.

The fair value of Investment Properties is subject to numerous and various assumptions and limitations as of the valuation date. Many different individual assumptions may be supportable and reasonable, and the interplay and compounding of different assumptions, or the use of different accepted methodologies, may produce very different estimates of value for the same property.

The fair value of Investment Properties is an estimate of value and not a measure of realizable value. In addition, such valuations may be viewed as subject to change with the simple passage of time.

Fair value of an investment property represents, among other things, rental revenue expected cash inflows and the underlying assumptions about the market conditions. Fair value also represents, under similar basis, any expected cash outflows with respect to the property.

The fair value measurement of investment property under construction is only applied if the fair value can be reliably measured. It may sometimes be difficult to reliably determine the fair value of the investment property under construction. In order to evaluate whether the fair value of an investment property under construction can be reliably determined, management considers the following factors, among others:

FIBRA Terrafina

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

Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2019 and 2018

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

(Unaudited)

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

E. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

- The terms and conditions of the construction contract.
- The percentage of completion.
- Whether the project/property is standard (typical for the market) or non-standard.
- The level of reliability of cash inflows after completion.
- The development risk specific to the property.
- Past experience with similar constructions.
- The status of construction permits.

Subsequent expenditure is added to the investment property's carrying amount only when it is probable that future financial benefits associated with the item will flow to the Trust and the cost of the item can be measured in a reliable manner. All other repairs and maintenance costs are charged to the consolidated statement of comprehensive income during the financial period in which they are incurred.

Changes in fair value are recorded as unrealized gains (losses) in the consolidated statement of income and other comprehensive income.

Investment Properties are derecognized either when they have been disposed of or when the investment property is permanently withdrawn from use and no future financial benefit is expected from its disposal.

F. CASH

Cash include cash in banks and short-term investments on securities with an initial maturity of less than three months. Interest income on short term investments is recognized as it is earned.

G. RESTRICTED CASH

Restricted cash represents funds held in guaranty trusts for payment of maintenance, interest and long-term principal related to borrowings.

Reserves included in restricted cash are required by the lenders under loan documents, in order to cover interest payments in an event of default.

H. FINANCIAL INSTRUMENTS

- a. Recognition, initial measurement and derecognition of financial instruments

Financial assets and liabilities are recognized when the Trust is part of the contractual clauses of a financial instrument.

Financial assets are written off when the contractual rights over the cash flows of the financial asset expire or when the asset and substantially all its risks and benefits are transferred. A financial liability is written off when it is extinguished, canceled or expired.

FIBRA Terrafina

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

Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2019 and 2018

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

(Unaudited)

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

H. FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

Classification and initial measurement of financial assets

All financial assets are measured initially at their fair value.

Financial assets are classified in the following categories:

- amortized cost.
- fair value through profit or loss ("FVTPL").
- fair value through other comprehensive income ("FVOCI").

In the periods presented, the Trust does not have financial assets categorized as amortized cost and FVOCI.

The above classification is determined by:

- the business model of the entity for the management of the financial asset, as per,
- the contractual characteristics of the cash flow of the financial asset.

All income related to financial assets are recognized in the line of the consolidated statement of income.

b. Subsequent measurement of financial assets

Financial assets are measured at amortized cost if both of the following conditions are met (and are not designated as FVTPL):

- the asset is held within a business model whose objective is to hold financial assets in order to collect the contractual cash flows; and
- the contractual terms of the financial assets give rise on specified dates to cash flows that are solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding.

After the initial recognition, these are measured at amortized cost using the effective interest method. The discount is omitted when the effect is not material. Cash of the Trust and accounts receivable are included in this category of financial instruments.

Loan receivable are subsequently measured to FVTPL.

FIBRA Terrafina

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

Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2019 and 2018

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

(Unaudited)

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

H. FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

Impairment of accounts receivable

Trust uses a simplified approach to book accounts receivable and recognizes estimation for impairment as credit losses expected in the life time of the instrument. These are the expected deficits in the contractual cash flows, considering the potential default at any time during the life of the financial instrument. When impairment is calculated, the Trust uses its historical experience, external indicators and future information to calculate expected credit losses using a matrix of provisions.

Trust assesses the impairment of accounts receivable on a collective basis, since they have shared credit risk characteristics that have been grouped based on days past due. (see Note 14).

c. Classification and measurement of financial liabilities

Financial liabilities are measured initially at their fair value.

Subsequently, they are measured at amortized cost using the effective interest method. Tenant deposits and accounts payable are included in this category of financial liabilities. Accounts payable are liquidated within a period of 60 days. These are included in current liabilities, except when their maturities are greater than 12 months after the closing date of the year, in which case they are classified as non-current liabilities.

Borrowings are subsequently measured at fair value (FVTPL) and recognized in net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on borrowings. Borrowings include two convertible bonds.

For most loans, the fair values are equal to their book value, since the interest to pay is very close to the current market; however, there is a significant difference in the Bonds, whose rate is related to changes in own credit risk, same effects that are recognized in other comprehensive income (FVOCI).

Since the Trust manages and evaluates performance based on fair value in accordance with its investment strategy (Investment Properties), the use of the fair value option to measure borrowings is a practice that is consistent with the risk management and investment strategy of the Trust.

All charges related to interest and changes in the fair value of financial liabilities are recognized in results.

d. Derivative financial instruments

Derivative financial instruments are accounted at fair value through profit or loss (FVTPL), except for derivatives designated as hedging instruments in cash flow hedging relationships, which require a specific accounting treatment. During the reporting periods, the Trust has not made any designation as a hedge relationship.

All derivative financial instruments are recognized and subsequently measured at fair value in the consolidated statement of financial position, this changes in fair value are recognized in results.

FIBRA Terrafina

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

Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2019 and 2018

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

(Unaudited)

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

I. PREPAID EXPENSES

The prepaid expenses include mainly prepaid insurance of Investment Properties which are charged to expense over the term of the related service coverage period.

J. BORROWING COSTS

General and specific borrowing costs that are directly attributable to the acquisition, construction or production of a qualifying asset are capitalized during the period that is required to complete and prepare the asset for its intended use or sale. Qualifying assets are assets that necessarily take a substantial period to get ready for their intended use or sale.

Other borrowing costs are expensed in the period in which they are incurred.

K. TENANT DEPOSITS

Tenant deposits are recognized when received in accordance with the relevant lease terms and they are retained by the Trust until the expiration of the contract under certain circumstances established in the respective lease agreements.

According to IFRS 9, these items are recognized as financial liabilities with initial recognition at fair value, and subsequently at amortized cost.

L. REVENUE RECOGNITION

Lease agreements include rental revenues and variable revenues of insurance and property taxes. Rental revenues are recognized on a straight-line basis over the lease period as described in the leases policy previously mentioned.

The non-leasing components are recognized in accordance with IFRS 15. To determine the recognition of these revenues, the Trust follows a 5-step process:

1. Identifying the customer
2. Identifying performance obligations
3. Determining the transaction price
4. Allocating the transaction price to separate performance obligations
5. Recognizing revenue

Revenues are recognized at a certain time throughout of time, when (or in accordance) the Trust fulfills management obligations when transferring the promised goods or services to its customers. For income from non-leasing elements, the Trust satisfies the performance obligation as customers receive the corresponding services during the term of the contract, so that income is recognized over time. The transaction price for non-lease income is identified in each of the contracts and corresponds to the independent sale prices, and they do not include variable payments, financing or any other.

Trust obtains other income that mainly includes reimbursable costs such as water supply, electricity, which are billed to the tenants. Trust recognizes this income as an agent, so the income, if any, corresponds to the differential between the expense incurred by the client and the amount invoiced for this concept by the Trust and is presented in the consolidated statement of income as other operating income.

M. FEES AND OTHER EXPENSES

Fees and other expenses include legal, accounting, auditing and other professional fees. They are recognized in the consolidated statement of comprehensive income in the period in which they are incurred (on an accruals basis).

FIBRA Terrafina

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

Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2019 and 2018

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

(Unaudited)

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

N. TAXATION

The Trust's intention is to operate in a manner enabling it to maintain its tax status as a Real Estate Investment Trust or FIBRA. The Trust will not be subject to Income Tax ("Impuesto sobre la Renta" or "ISR") to the extent that it distributes taxable income to its shareholders and complies with certain other requirements. The Trust meets the requirements of LISR for Real Estate Investment Trusts. Based on this, no provision has been made for income taxes in the accompanying consolidated financial statements.

O. NET ASSETS

CBFI's are classified as net assets and are recognized at the fair value of the consideration received (issuance proceeds) by Terrafina. Transaction costs arising from the issuance of CBFI's attributable to investors are recognized in net assets as a reduction in the proceeds from CBFI's related to such costs.

All cash distributions will be made at the sole discretion of the Technical Committee based on the results of the Trust's operations, the economic situation of the Trust and other factors considered as relevant by the Technical Committee.

Any consideration paid in the purchase of CBFI's issued by the Trust, including costs directly attributable to such acquisition, is recognized as a decrease in net assets until the CBFI's are canceled or reissued.

P. CONSOLIDATED STATEMENTS OF RESULTS AND OTHER COMPREHENSIVE RESULTS

The Trust elected to present the statement of income and other comprehensive income in a single financial statement. Costs and expenses were classified according to their function and not to their nature as this presentation is considered to provide more relevance and value to the users of these financial statements.

Q. EARNINGS PER CBFI

The result or earnings for basic CBFI is calculated by dividing the Trust's profits attributable to CBFI holders by the weighted average number of CBFI's circulating during the financial period.

The basic and diluted earnings per CBFI are as follows:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Basic and diluted earnings per CBFI	\$3.66	\$1.86
Profit for the period	\$ 2,894,594	\$ 1,472,269
Weighted average number of CBFI's	790,602,803	790,602,803

R. ASSET ACQUISITION CLASSIFIED AS INVESTMENT PROPERTIES

It is necessary to carry out an in-depth analysis and determine whether, an acquisition of investment properties should be reflected in accounting as the acquisition of an asset or group of assets or, as the case may be, a business combination in accordance with IFRS 3 Business Combinations ("IFRS 3"). According to the analysis carried out by the administration of the Trust, it determined to register the acquisition of the investment properties as an asset acquisition.

Management determines the acquisitions did not meet the definition of a Business as required under IFRS 3 in order to qualify for business combination treatment since no substantive business processes, employees or operational systems from the sellers were retained by the Terrafina to be able to operate the Property Investments after the acquisition was executed.

FIBRA Terrafina

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

Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2019 and 2018

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

(Unaudited)

5. FINANCIAL RISK MANAGEMENT

The Trust's activities expose it to a variety of financial risks: market risk (including foreign exchange risk, price risk, cash flow risk and interest rate risk), credit risk, liquidity risk, financial risk, fair value estimation and net assets management risk. There are no changes to the risk management policies during the year ended.

a. Market risk

Foreign exchange risk

The Trust is exposed to foreign exchange risk arising from different currency exposures considering the functional currency used in its operations, primarily with respect to Investment Properties, leasing agreements and borrowings, which are mostly denominated in USD. Foreign exchange risk also arises from services provided by foreign vendors.

The Trust has not contracted hedging instruments to offset the effect of currency rate changes, mainly because its investments and revenues are denominated in USD.

The effect on net assets resulting from converting USD denominated assets and liabilities to Mexican Pesos for the periods ended December 31, 2019 and December 31, 2018 were as follows:

	<u>December 31, 2019</u>	<u>December 31, 2018</u>
Translation from functional to reporting currency	\$ 7,783,691	\$ 9,034,634

A sensitivity analysis prepared by management illustrates how changes in the currency rates affect the net assets in Mexican Pesos at December 31, 2019 and December 31, 2018, as a result of the conversion of functional currency to reporting currency shown as follows:

Sensitivity analysis	10% (+) (-) <u>December 31, 2019</u>	10% (+) (-) <u>December 31, 2018</u>
Exchange rate	18.8452	19.6829
Weakening	20.7297	21.6512
Strengthening	16.9607	17.7146
Net assets attributable to the investors	\$ 27,568,489	\$ 28,545,634
Adjusted Net Assets attributable to the investors (weakness)	30,325,338	31,400,197
Adjusted Net Assets attributable to the investors (strength)	24,811,640	25,691,071

Price risk

The Trust is exposed to Investment Properties price and market rental risks. The Trust uses local knowledge and experience plus local property managers to minimize these risks.

The future rental income was estimated depending on the location, type and quality of the properties, and considering market data and projections at the valuation date. If the market rentals used in the discounted cash flow analysis were to increase or decrease by 10%, the carrying amount of Investment Properties would be an estimated \$382 million lower or \$382 million higher, respectively.

FIBRA Terrafina

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

Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2019 and 2018

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

(Unaudited)

5. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (continued)

a. Market risk (continued)

Price risk (continued)

If the capitalization rates used in the analysis were to increase or decrease by 10%, the carrying amount of Investment Properties would be an estimated \$4,579 million lower or \$4,579 million higher.

Cash flow and interest rate risk

As the Trust has no significant interest-bearing assets, its income and operating cash flows are substantially independent from changes in market interest rates except for items related to its borrowings. Borrowings issued at variable rates expose the Trust to fair value interest rate risk. As of December 31, 2019 and 2018, 73.9% and 59.2% of the borrowings are set at fixed rate and the rest at variable rate, respectively. All borrowings are denominated in USD. In order to hedge such risk, the Trust has acquired derivative financial instruments.

Risk of instruments used

The notional of the derivative instruments contracted by the Trust, plus the amount of principal indexed at a fixed rate amount to approximately 98% and 85% of the unpaid balance of the borrowings as of December 31, 2019 and 2018, respectively. The interest rate of the fixed rate option is 1.768% for both 2019 and 2018; and the variable borrowings rates are 245 bps above the reference rate (3 months Libor).

Derivatives require the liquidation of the net interest receivable or payable every 90 days. The settlement dates coincide with the dates when interest is paid on the underlying debt.

b. Credit risk

The Trust has no significant concentrations of credit risk. Policies have been implemented to ensure that rental agreements are made with customers with an adequate credit history. To reduce such risk, the Trust has security deposits or bonds. Cash transactions are limited to high-credit-quality financial institutions. The Trust aims at limiting the amount of credit exposure to any financial institution. In addition, the Trust covers its credit risk through detailed analysis of clients with whom it has entered into lease agreements focusing on triple "A" customers, which ensure the return on investment. Accounts receivable are written off when there is no reasonable expectation of recovery, which include, among others, that the client does not suggest a payment plan and the impossibility of making contractual payments. With respect to the loan receivable, the Trust has ensured that the company to which the loan was granted has economic solvency. Borrowings at fair value through results include debt instruments listed on a secondary market.

c. Liquidity risk

Liquidity risk is managed by maintaining sufficient cash and cash equivalents, availability of funding through an adequate amount of committed credit facilities and the ability to close out or settle market positions.

In the normal course of business, the Trust enters into loan agreements with certain lenders to finance its real estate investment transactions. Unfavorable economic conditions could increase borrowing-related costs, limit access to the capital markets or result in a decision by lenders to not extend credit to the Trust. There is no guarantee that the Trust's loan arrangements or ability to obtain leverage will continue to be available, or if available, will be available on terms and conditions acceptable to the Trust. Further, these loan agreements include, among other conditions, events of default and various covenants and representations. As of December 31, 2019 and December 31, 2018, the Trust had no past due/callable loans.

FIBRA Terrafina

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

Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2019 and 2018

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

(Unaudited)

5. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (continued)

c. Liquidity risk (continued)

A decline in market value of the Trust's assets may also have adverse consequences in instances where the Trust borrowed money based on the fair value of specific assets. A decrease in fair value of such assets may result in the lender requiring the Trust to post additional securities or otherwise repay the loans.

In the event the Trust's current portfolio and investment obligations are not refinanced or extended when they become due and/or the Trust is required to repay such borrowings and obligations, management anticipates that operating cash flow, investor's contributions, new debt refinancing, and real estate investment sales will provide the repayment of these obligations. If the Trust is required to sell investments quickly in order to meet such obligations and commitments, the Trust may realize a value considerably lower than the value at which it previously recorded those investments.

The following table shows the analysis of liabilities, presented for the periods between the date of the consolidated statement of financial position their maturity date. Amounts shown in the next table correspond to non-discounted cash flows, including interests.

December 31, 2019						
	3 months	1 year	1-2 years	2-7 years	Total contractual cash flows	Value in books
Borrowings	\$ 531,112	\$ 12,433	\$ 265,317	\$ 18,868,177	\$ 19,677,039	\$ 20,098,814
Derivated Financial Instruments	-	-	2,864	-	2,864	2,864
Tenant deposits	39,937	59,396	282,480	-	381,813	381,813
Accounts payable	-	362,509	5,585	-	368,094	368,094
Total	\$ 571,049	\$ 434,338	\$ 556,246	\$ 18,868,177	\$ 20,429,810	\$ 20,851,585

December 31, 2018						
	3 months	1 year	1-2 years	2-7 years	Total contractual cash flows	Value in books
Borrowings	\$ 138,816	\$ 9,882	\$ 289,229	\$ 19,220,352	\$ 19,658,279	\$ 19,544,512
Derivated Financial Instruments	-	-	-	-	-	-
Tenant deposits	52,629	47,387	58,139	238,584	396,739	396,739
Accounts payable	-	234,603	4,921	-	239,524	239,524
Total	\$ 191,445	\$ 291,872	\$ 352,289	\$ 19,458,936	\$ 20,294,542	\$ 20,180,775

d. Net assets risk

The Trust defines the contributions that it manages as the Trust's total net assets. The Trust's objectives when managing net assets are:

- Safeguarding the Trust's ability to continue as a going concern, so that it can continue carrying out multiple investments in exchange for returns from capital appreciation, investment income (such as "rental income", "dividends" or "interest"), or both.
- Providing an adequate return to investors based on the level of undertaken risk.
- Ensuring the necessary financial resources to allow the Trust to invest in areas that may deliver future benefits.
- Maintaining enough financial resources to mitigate risks and unforeseen events.
- The Trust's management reviews in a quarterly basis the compliance of the covenants related to the current borrowings.

FIBRA Terrafina

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

Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2019 and 2018

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

(Unaudited)

6. CRITICAL ACCOUNTING ESTIMATES AND ASSUMPTIONS

Management prepares estimates and assumptions based on historical experience adjusted for current market conditions and other factors. Actual results could differ from those estimates and assumptions.

Estimate of fair value of Investment Properties

The best evidence of fair value is current prices in an active market for similar Investment Properties. Management determines the fair value of Investment Properties based on appraisal reports prepared by independent third-party real estate appraisers in accordance with international valuation standards based on comparable prices in the local market or of net cash inflows to present value using a discounted cash flow method. Valuations are made based on estimated future cash flows supported by the term of existing leases or other contracts and current market leases of similar properties in similar locations and conditions, related property operating expenses and discount rates that reflect market assessments on the uncertainty in the amount and timing of cash flows. (see Note 7a for further details on assumptions).

Fair value of derivatives and other financial instruments

The fair value of financial instruments that are not traded in an active market (for example, over-the-counter derivatives) is determined by using valuation techniques. Management determines the fair value of derivatives and other financial instruments based on valuations prepared by a third party. (see Note 7c for further details on assumptions).

Fair value of borrowings

The fair value of borrowings is determined by using valuation techniques. Management determines the fair value of borrowings based on valuations prepared by a third party. Management has been using generally accepted valuation methods. (see Note 7b for further details on assumptions).

7. FAIR VALUE MEASUREMENTS

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

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

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

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

FIBRA Terrafina

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

Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2019 and 2018

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

(Unaudited)

7. FAIR VALUE MEASUREMENTS (continued)

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.

Most significant unobservable inputs:

- Discount rate: The internal yield rate (“internal rate of return” or “IRR”) is the single rate that discounts all future assets benefits to net present value. The discount rate as of December 31, 2019 and 2018, was 9.09% (ranges between 8.00% to 12.25%) 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 1.5% and 2.5% for both years.
- Vacancy and collection loss assumptions: This is a function of the interrelationship between absorption, lease expiration, renewal probability, and estimated downtime between leases and a collection loss factor based on the relative stability and credit of the subject’s tenant base. Vacancy assumption used by the Trust’s management as of December 31, 2019 and 2018 was 5% and collection loss 1% for both years.

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

FIBRA Terrafina

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

Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2019 and 2018

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

(Unaudited)

7. FAIR VALUE MEASUREMENTS (continued)

b. Borrowings

Valuation process for Trust borrowings:

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

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

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

The discount rate resulting from adding to the benchmark interest rate the credit risk of comparable debts, as of December 31, 2019 and 2018, ranges between 4.66% y el 5.14% and 5.03% and 6.85%, respectively.

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

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

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.

Table 1 summarizes assets and liabilities measured at fair value on a recurring basis and their respective level in the fair value hierarchy:

Table 1:

Fair Value Measurements at December 31, 2019

	Cost / Principal	Amounts measured at fair value	Level 1	Level 2	Level 3
Assets:					
Investment properties	\$ 43,820,597	\$ 45,787,261	-	-	\$ 45,787,261
Derivative financial instruments	-	-	-	-	-
Loan receivable	-	-	-	-	-
Total assets	\$ 43,820,597	\$ 45,787,261	-	-	\$ 45,787,261
Liabilities:					
Borrowings	\$ 19,677,039	\$ 20,098,814	-	\$ 20,098,814	-
Derivative financial instruments	-	2,864	-	2,864	-
Total liabilities	\$ 19,677,039	\$ 20,101,678	-	\$ 20,101,678	-

FIBRA Terrafina

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

Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2019 and 2018

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

(Unaudited)

6. CRITICAL ACCOUNTING ESTIMATES AND ASSUMPTIONS

Management prepares estimates and assumptions based on historical experience adjusted for current market conditions and other factors. Actual results could differ from those estimates and assumptions.

Estimate of fair value of Investment Properties

The best evidence of fair value is current prices in an active market for similar Investment Properties. Management determines the fair value of Investment Properties based on appraisal reports prepared by independent third-party real estate appraisers in accordance with international valuation standards based on comparable prices in the local market or of net cash inflows to present value using a discounted cash flow method. Valuations are made based on estimated future cash flows supported by the term of existing leases or other contracts and current market leases of similar properties in similar locations and conditions, related property operating expenses and discount rates that reflect market assessments on the uncertainty in the amount and timing of cash flows. (see Note 7a for further details on assumptions).

Fair value of derivatives and other financial instruments

The fair value of financial instruments that are not traded in an active market (for example, over-the-counter derivatives) is determined by using valuation techniques. Management determines the fair value of derivatives and other financial instruments based on valuations prepared by a third party. (see Note 7c for further details on assumptions).

Fair value of borrowings

The fair value of borrowings is determined by using valuation techniques. Management determines the fair value of borrowings based on valuations prepared by a third party. Management has been using generally accepted valuation methods. (see Note 7b for further details on assumptions).

7. FAIR VALUE MEASUREMENTS

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

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

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

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

FIBRA Terrafina

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

Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2019 and 2018

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

(Unaudited)

7. FAIR VALUE MEASUREMENTS (continued)

Fair Value Measurements at December 31, 2018

	Cost / Principal	Amounts measured at fair value	Level 1	Level 2	Level 3
Assets:					
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	-
Total assets	\$ 45,475,414	\$ 45,970,547	\$ -	\$ 90,336	\$ 45,880,211
Liabilities:					
Borrowings	\$ 19,658,279	\$ 19,544,512	\$ -	\$ 19,544,512	\$ -
Total liabilities	\$ 19,658,279	\$ 19,544,512	\$ -	\$ 19,544,512	\$ -

Table 2 below shows 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 December 31, 2019 and 2018.

Table 2

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 12/31/19	Unrealized gain (loss) for the period for investments still held at 12/31/19
Assets:							
Investment properties	\$ 45,880,211	\$ 1,651,324	\$ (2,016,712)	\$ 494,809	\$ (222,371)	\$ 45,787,261	\$ 1,582,369
Total assets	\$ 45,880,211	\$ 1,651,324	\$ (2,016,712)	\$ 494,809	\$ (222,371)	\$ 45,787,261	\$ 1,582,369

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
Assets:							
Investment properties	\$45,959,558	\$ (703,592)	\$ (149,954)	\$ 833,416	\$ (59,217)	\$ 45,880,211	\$ (682,896)
Total assets	\$45,959,558	\$ (703,592)	\$ (149,954)	\$ 833,416	\$ (59,217)	\$ 45,880,211	\$ (682,896)

As of December 31, 2019 and 2018, capitalized improvements were for an amount of \$494,809 and \$118,790 thousands of Mexican Pesos, respectively.

FIBRA Terrafina

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

Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2019 and 2018

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

(Unaudited)

8. 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 December 31, 2019	Ownership interest as of December 31, 2018	December 31, 2019	December 31, 2018
Fideicomiso F/2717	Mexico / Lease of properties	50%	50%	\$521,155	\$461,824
Fideicomiso F/3485	Mexico / Lease of properties	50%	50%	\$ 89,078	\$ 85,884

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

	December 31, 2019		December 31, 2018	
	Fid. 2717	Fid. 3485	Fid. 2717	Fid. 3485
Initial balance	\$ 461,824	\$ 85,884	\$ 382,056	\$ 51,706
Contributions capital (distributions)	44,939	7,119	(14,323)	3,629
Share of profit from equity accounted investments	36,626	(1,256)	96,889	33,006
Currency translation	(22,234)	(2,669)	(2,798)	(2,457)
Ending balance	\$ 521,155	\$ 89,078	\$ 461,824	\$ 85,884

Following is a summary of financial information from equity method joint ventures:

Summary financial position	Fid. 2717 December 31, 2019	Fid. 3485 December 31, 2019	Fid. 2717 December 31, 2018	Fid. 3485 December 31, 2018
Assets				
Cash	\$ 8,571	\$ 7	\$ 9,366	\$ 2
Accounts receivables	3,901	1,675	4,309	862
Deferred rents receivable	8,419	1,144	7,581	1,159
Other assets	2,197	1,597	7,050	62
Total assets – current	23,088	4,423	28,306	2,085
Investments properties	1,030,918	178,653	904,823	175,965
Total assets – non current	1,030,918	178,653	904,823	175,965
Total assets	\$ 1,054,006	\$ 183,076	\$ 933,129	\$ 178,050
Liabilities				
Accounts payable	3,280	3,268	3,226	5,436
Total liabilities – current	3,280	3,268	3,226	5,436
Tenant deposits	8,415	1,652	6,255	847
Total liabilities – non current	8,415	1,652	6,255	847
Total liabilities	\$ 11,695	\$ 4,920	\$ 9,481	\$ 6,283
Net assets	\$ 1,042,311	\$ 178,156	\$ 923,648	\$ 171,767
Share of profit from equity accounted investments (%)	50%	50%	50%	50%
Share of profit from equity accounted investments (\$)	\$ 521,155	\$ 89,078	\$ 461,824	\$ 85,884

FIBRA Terrafina

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

Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2019 and 2018

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

(Unaudited)

8. INVESTMENTS ACCOUNTED USING EQUITY METHOD (continued)

Summary comprehensive income	Fid. 2717 December 31, 2019	Fid. 3485 December 31, 2019	Fid. 2717 December 31, 2018	Fid. 3485 December 31, 2018
Income:				
Rental revenues	\$ 68,211	\$ 5,759	\$ 61,877	\$ 5,005
Net (gain) loss from fair value adjustment on investment properties	13,934	(7,452)	133,254	61,840
Other income	4,013	1,386	4,195	717
Total revenues	\$ 86,158	\$ (307)	\$ 199,326	\$ 67,562
Expenses:				
Real estate operating expenses	10,250	900	4,572	623
Fees and other expenses	2,655	1,305	979	926
Total expenses	\$ 12,905	\$ 2,205	\$ 5,551	\$ 1,549
Total operating (loss) profit	\$ 73,253	\$ (2,512)	\$ 193,775	\$ 66,013
Share of profit from equity accounted investments (%)	50%	50%	50%	50%
Share of (loss) profit from equity accounted investments (\$)	\$ 36,626	\$ (1,256)	\$ 96,888	\$ 33,007

9. OTHER ACCOUNTS RECEIVABLE

Details for other accounts receivable are as follows:

	December 31, 2019	December 31, 2018
Land sale in deferred payments	\$ 139,550	\$ -
Payments in advance for construction	63,338	43,765
VAT recoverable outstanding	13,037	10,989
Guarantee deposits	3,472	3,306
Interest receivable	-	108
Others	2,235	1,444
Total	\$ 221,632	\$ 59,612

10. RECOVERABLE TAXES

Recoverable taxes consist of the following:

	December 31, 2019	December 31, 2018
VAT recoverable	\$ 102,475	\$ 162,677
Federal income tax withheld	3,702	3,000
Total	\$ 106,177	\$ 165,677

During 2019 and 2018, the Mexican tax authorities refunded VAT to the Trust for US\$6.3 million (119 million of Mexican Pesos) and US\$29.7 million (610 million of Mexican Pesos), respectively.

FIBRA Terrafina

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

Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2019 and 2018

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

(Unaudited)

11. FINANCIAL INSTRUMENTS

Financial instruments are as follows:

Assets	Classification	December 31, 2019	December 31, 2018
Non-current assets			
Derivative financial instruments	FVTPL	\$ -	\$ 52,074
Deferred rents receivable	amortized cost	214,025	203,915
Loan receivable	FVTPL	-	36,841
Other accounts receivable	amortized cost	80,920	-
Restricted cash	amortized cost	29,623	36,599
Total non-current financial assets		\$ 324,568	\$ 329,429
Current assets			
Loan receivable	FVTPL	\$ -	\$ 1,421
Other accounts receivable	amortized cost	140,712	59,612
Deferred rents receivable	amortized cost	64,015	19,624
Accounts receivable	amortized cost	94,341	154,849
Restricted cash	amortized cost	5,418	-
Cash	amortized cost	1,266,322	1,557,651
Total current financial assets		\$ 1,570,800	\$ 1,793,157
Liabilities			
Non-current liabilities			
Borrowings	FVTPL / Own credit risk in other comprehensive income	\$ 19,555,269	\$ 19,395,814
Derivative financial instruments	FVTPL	2,864	-
Tenant deposits	amortized cost	282,480	296,723
Accounts payable	amortized cost	5,585	4,921
Total non-current financial liabilities		\$ 19,846,198	\$ 19,697,458
Current liabilities			
Borrowings	FVTPL/ Own credit risk in other comprehensive income	\$ 543,545	\$ 148,698
Tenant deposits	amortized cost	99,333	100,016
Accounts payable	amortized cost	362,509	234,603
Total current financial liabilities		\$ 1,005,387	\$ 483,317

12. ACCOUNTS PAYABLE

Accounts payable are integrated as follows:

	December 31, 2019	December 31, 2018
Accrued fees	\$ 118,915	\$ 44,524
Accrued management fee	67,793	67,667
Tax payable	65,806	68,427
Accounts payable to suppliers	52,157	27,657
Retainage payable	38,341	9,443
Payroll payable	19,930	17,811
Other	5,152	3,995
Total	\$ 368,094	\$ 239,524

FIBRA Terrafina

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

Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2019 and 2018

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

(Unaudited)

13. 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 15. The derivatives include interest rate Caps and fixed rate options. The interest rate Caps provide that in the case the underlying LIBOR rate becomes higher than the strike price; the counterparty will pay the Trust an amount equal to the difference between the strike price and the LIBOR rate on a monthly or quarterly basis. The fixed rate options provide that in the case the underlying LIBOR rate rises, on the exercise date (as defined in the contract), the Trust will have the right to receive from the counterparty an amount in cash equal to the fair value of the derivative financial instrument with the characteristics described in the fixed rate option contract, in particular in respect of strike price and maturity.

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 December 31, 2019 and 2018, are summarized as follows:

December 31, 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%	\$ (2,864)	May 18, 2017	October 4, 2021
Cap options	JP Morgan	150,000	3M LIBOR	2.750%	-	Jul 16, 2018	July 15, 2020
Total					\$ (2,864)		

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
Total					\$ 52,074		

14. ACCOUNTS RECEIVABLES

At December 31, 2019 and 2018, the aging of accounts receivables are as follows:

	<u>< 3 months</u>	<u>3 – 6 months</u>	<u>>6 months</u>	<u>Total</u>
2019	\$ 90,377	\$ 17,991	\$ 78,955	\$ 187,323
2018	\$ 150,554	\$ 23,313	\$ 65,041	\$ 238,908

As of December 31, 2019 and 2018, the main tenants with the highest concentration of overdue accounts included in accounts receivable, correspond mainly to tenants of the industrial sector, which are experiencing an unexpected economic situation, particularly of their operations. The aging of these lessee is as follows:

	<u>< 3 months</u>	<u>3 – 6 months</u>	<u>>6 months</u>	<u>Total</u>
2019	\$ -	\$ -	\$ 23,798	\$ 23,798
2018	\$ -	\$ 1,411	\$ 23,566	\$ 24,977

FIBRA Terrafina

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

Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2019 and 2018

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

(Unaudited)

14. ACCOUNTS RECEIVABLES (continued)

At December 31, 2019 and 2018, allowance for doubtful accounts are shown as follows:

	December 31, 2019	December 31, 2018
Beginning balance	\$ 84,059	\$ 30,728
Increases	172,586	109,124
Decreases	(153,747)	(54,026)
Write off	(6,007)	(2,732)
Currency conversion	(3,909)	965
Ending Balance	\$ 92,982	\$ 84,059

Accounts receivable approximate their fair value because they are short-term. Accounts receivable are mostly denominated in USD.

15. BORROWINGS

Borrowings include mortgage loans payable as summarized below:

Credit entity/ Instrument	December 31, 2019		December 31, 2018		Interest rate (p.a.) <small>[1], [2]</small>	Maturity date	Terms <small>[3]</small>
	Principal balance	Fair value	Principal balance	Fair value			
BOND 2029	\$ 9,634,111	\$ 9,963,148	\$ -	\$ -	Fixed – 4.962%	July, 2029	I
BOND 2022	1,693,387	1,786,125	8,427,105	8,313,338	Fixed - 5.25%	November, 2022	I
Banamex	3,521,975	3,521,975	6,939,954	6,939,954	3 months LIBOR + 2.45% ^[5]	October, 2022	I ^[7]
Metlife	2,826,780	2,826,780	2,952,435	2,952,435	Fixed – 4.75%	January, 2027	I ^[8]
Citibank ^[4]	1,721,694	1,721,694	1,035,387	1,035,387	3 months LIBOR + 2.45% ^[5]	January, 2023 ^[9]	I
SMNYL ^[6]	279,092	279,092	303,398	303,398	Fixed – 5.19%	February, 2020	P&I
Total borrowings	\$ 19,677,039	\$ 20,098,814	\$ 19,658,279	\$ 19,544,512			

[1] p.a. = per year.

[2] At December 31, 2019, and December 31, 2018, the 3 months LIBOR rates were 1.9083% 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.

FIBRA Terrafina

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

Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2019 and 2018

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

(Unaudited)

15. BORROWINGS (continued)

On July 15, 2019, Terrafina issued denominated chirographic titles (BOND 2029) for USD\$500 million (\$9,539 million of Mexican Pesos) with a 10-year maturity in international markets. The securities will maturity on July 18, 2029, with a coupon rate of 4.962%.

On July 18, 2019, Terrafina made an advance payment of USD\$336 million (\$6,388 million of Mexican Pesos) of the BOND with maturity in 2022. Additionally, it made the advance payment of USD\$164 million (\$3,129 million of Mexican Pesos) of the debt with Banamex. Finally, it made a provision of USD\$26 million (\$488 million of Mexican Pesos) of the revolving debt with Citibank.

On December 19, 2019, Terrafina made a disposition of USD\$13 million (\$245 million of Mexican Pesos) of the revolving credit facility with Citibank.

As of December 31, 2019 and December 31, 2018, the Metlife and SMNYL debt are collateralized by Investment Properties with an aggregate estimated fair value of \$7,828,377 and \$7,852,690 thousands of Mexican Pesos, respectively.

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

	<1 year	1 – 3 years	>3 years	Total
2019	\$ 543,545	\$ 3,942,219	\$ 15,613,050	\$ 20,098,814
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 Citibank line and the bonds (BOND 2022 and BOND 2029) 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.

The Trust carries exposure to the risk from changes in interest variable rates related to these borrowings. Interest rate risk decreases due to the use of derivative financial instruments as described in Note 13.

During 2019 and 2018, the Trust repaid principal amounts under the borrowings contracted as follows:

	December 31, 2019				
	Quarter 1	Quarter 2	Quarter 3	Quarter 4	Total
Bank					
BOND 2022	\$ -	\$ -	\$ 6,388,062	\$ -	\$ 6,388,062
Citibank	-	-	3,128,809	-	3,128,809
SMNYL	2,900	2,861	2,906	2,901	11,568
	\$ 2,900	\$ 2,861	\$ 9,519,777	\$ 2,901	\$ 9,528,439

	December 31, 2018				
	Quarter 1	Quarter 2	Quarter 3	Quarter 4	Total
Bank					
Citibank	\$ 874,205	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 874,205
SMNYL	2,698	2,675	2,723	2,892	10,988
	\$ 876,903	\$ 2,675	\$ 2,723	\$ 2,892	\$ 885,193

FIBRA Terrafina

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

Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2019 and 2018

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

(Unaudited)

15. BORROWINGS (continued)

The contracts establish, among others, the following causes of non-compliance: (i) lack of payment; (ii) general inability to pay our debts when due, (iii) insolvency or bankruptcy; (iv) disposal of the properties subject to the credit, (v) non-compliance with certain financial reasons. As of December 31, 2019 and 2018, the Trust meets the aforementioned characteristics.

The component of fair value changes related to the company's own credit risk is recognized in other comprehensive income. Amounts recorded in OCI related to credit risk are not subject recycling in profit or loss but are transferred to retained earnings when realized. Fair value changes relating to market risk are recognized in income and other comprehensive income as follows:

	December 31, 2019	December 31, 2018
Carrying amount	\$20,098,814	\$19,544,512
Includes:		
Cumulative change in fair value on borrowings attributable to changes in credit risk recognized in the FVOCI	(669,393)	(1,016,185)
Amount the Trust is contractually obligated to pay for borrowings	<u>19,677,039</u>	<u>19,658,279</u>
Difference between carrying amount and the amount that the Trust is contractually obligated to pay for borrowings	<u>421,775</u>	<u>(113,767)</u>

16. NET ASSETS ATTRIBUTABLE TO THE INVESTORS

On April 11, 2018, the Trust's Technical Committee approved a CBFIs' 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 CBFIs for an amount of \$10,070 Mexican Pesos (including transaction costs) has been carried out, which are holding in treasury.

As of December 31, 2019, and 2018, the Trust net contributions amount to \$21,324,824 and consists of 790,602,803 outstanding CBFIs', as follows:

No. of CBFIs	Details		
791,014,635	As of December 31, 2017	\$	21,334,894
411,832	CBFI's repurchase		(10,070)
<u>790,602,803</u>	As of December 31, 2018	\$	<u>21,324,824</u>
<u>790,602,803</u>	As of December 31, 2019	\$	<u>21,324,824</u>

Terrafina paid distributions to investors on the following dates and amounts, which were previously approved by the Technical Committee.

<u>Distribution Date</u>	<u>Amount</u>
March 11, 2019	\$ 522,649
March 14, 2019	254,352
May 10, 2019	465,292
August 09, 2019	480,724
November 11, 2019	550,987
Total Distribution 2019	\$ 2,274,004

FIBRA Terrafina

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

Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2019 and 2018

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

(Unaudited)

16. NET ASSETS ATTRIBUTABLE TO THE INVESTORS (continued)

<u>Distribution Date</u>	<u>Amount</u>
March 13, 2018	\$ 484,870
May 11, 2018	505,423
August 10, 2018	555,293
November 09, 2018	553,120
November 21, 2018	141,001
Total Distribution 2018	<u>\$ 2,239,707</u>

With respect to 2019, the distributions were considered as distribution of the fiscal result, the distribution of \$254,352 of Mexican Pesos corresponds to an extraordinary distribution.

With respect to 2018, the distribution of \$484,870 Mexican Pesos was considered as follows: \$412,786 as tax distribution and \$72,084 as capital reimbursement (redemption), \$505,423 and \$555,293 Mexican Pesos were considered as capital reimbursement (redemption), \$553,120 Mexican Pesos was considered as tax distribution and \$141,001 Mexican Pesos was an extraordinary distribution.

17. CASH FLOW INFORMATION

Cash and cash equivalents is integrated as follows:

	<u>December 31, 2019</u>	<u>December 31, 2018</u>
Banks	\$ 1,266,322	\$ 1,412,651
Investments	-	145,000
Cash	<u>\$ 1,266,322</u>	<u>\$ 1,557,651</u>

Debt net reconciliation

Analysis of net debt and movements in net debt of the periods presented

	<u>December 31, 2019</u>	<u>December 31, 2018</u>
Cash	\$ 1,266,322	\$ 1,557,651
Borrowings – payable within a year	(543,545)	(148,698)
Borrowings – payable more than a year	(19,555,269)	(19,395,814)
Debt net	<u>(18,832,492)</u>	<u>(17,986,861)</u>
Cash	1,266,322	1,557,651
Debt net – fixed rate	(14,855,145)	(11,569,172)
Debt net – variable rate	(5,243,669)	(7,975,340)
Debt net	<u>\$ (18,832,492)</u>	<u>\$ (17,986,861)</u>

	<u>Cash</u>	<u>Borrowings payable within a year</u>	<u>Borrowings payable more than a year</u>	<u>Total</u>
Debt net as of January 1, 2019	\$ 1,557,651	\$ (148,698)	\$(19,395,814)	\$ (17,986,861)
Cash flow	1,315,007	(260,966)	(635,543)	418,498
Currency translation adjustment	(214,941)	(133,881)	663,146	314,324
Other movements non-cash	(1,391,395)	-	(187,058)	(1,578,453)
Debt net as of December 31, 2019	<u>\$ 1,266,322</u>	<u>\$ (543,545)</u>	<u>\$(19,555,269)</u>	<u>\$ (18,832,492)</u>

FIBRA Terrafina

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

Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2019 and 2018

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

(Unaudited)

18. CONCENTRATION OF RISK

Investment Properties from Terrafina are concentrated in the industrial sector; accordingly, the investment portfolio may be subject to more rapid change in value than would be the case if the Trust was to maintain a wide diversification among investment sectors. The Trust mitigates this risk by concentrating their investment in various regions of Mexico.

At December 31, 2019 and December 31, 2018, the Trust has real estate investments located throughout Mexico. The concentration based on the fair values and established regions is as follows:

	2019		2018	
	Region	Estimated Fair Value	Region	Estimated Fair Value
North	59%	\$ 27,014,484	60%	\$ 27,528,127
Bajío	23%	10,531,070	23%	10,552,449
Central	18%	8,241,707	17%	7,799,635
Total	100%	\$ 45,787,261	100%	\$ 45,880,211

Rental revenue concentration by region for the periods between January 1 to December 31, 2019 and January 1 to December 31, 2018, is as follows:

	2019		2018	
	Region	Rental Revenues	Region	Rental Revenues
North	59%	\$ 2,412,620	62%	\$ 2,352,797
Bajío	23%	804,207	22%	834,863
Central	18%	612,728	16%	607,173
Total	100%	\$ 3,829,555	100%	\$ 3,794,833

Because the percentage of occupancy of Investment Properties is 96.5% on average, operating expenses that generate income are considered in that same proportion.

Gross leasable area by segment for the periods between January 1 to December 31, 2019 and January 1 to December 31, 2018, is as follows:

	2019 %	2018 %
Automotive	32.8%	35.1%
Industrial properties	20.3%	20.0%
Consumer goods	14.8%	13.7%
Aviation	10.0%	9.8%
Logistics and trade	9.9%	9.7%
Electronics	8.3%	8.0%
Non-durable consumer goods	3.9%	3.7%
Total	100%	100%

FIBRA Terrafina

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

Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2019 and 2018

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

(Unaudited)

19. REVENUES

Rental revenues were as follows:

	Twelve months ended December 31, 2019	Twelve months ended December 31, 2018
Rental revenues	\$ 3,829,555	\$ 3,794,833
Total	\$ 3,829,555	\$ 3,794,833

Rental revenues includes variable payments for insurance and property taxes.

Other operative income were as follows:

	Twelve months ended December 31, 2019	Twelve months ended December 31, 2018
Maintenance reimbursement	\$ 31,697	\$ 29,428
Recovery of expenses	29,357	34,099
Late charges	4,008	872
Other Income	33,012	33,131
Total	\$ 98,074	\$ 95,730

20. REAL ESTATE OPERATING EXPENSES

Real estate operating expenses were as follows:

	Twelve months ended December 31, 2019	Twelve months ended December 31, 2018
Repair, maintenance and facilities	\$ 215,652	\$ 165,281
Property tax and other taxes	131,955	115,829
Leasing commission	100,463	60,395
Property management fees	73,847	74,175
Broker fees	51,824	16,743
Bad debt expense	18,839	55,098
Property insurance	14,702	27,363
Security	11,707	11,971
Property appraisals	11,686	15,494
Electricity	6,288	7,706
Advertising	1,827	1,324
Bank commissions	1,676	1,177
Other expenses	9,264	8,934
Total	\$ 649,730	\$ 561,490

FIBRA Terrafina

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

Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2019 and 2018

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

(Unaudited)

21. FEES AND OTHER EXPENSES

Fees and other expenses were as follows:

	<u>Twelve months ended December 31, 2019</u>	<u>Twelve months ended December 31, 2018</u>
Management fee	\$ 232,809	\$ 228,400
Administrative fee	66,197	86,720
Payroll	32,895	26,344
Other professional fees	31,736	21,898
Legal fees	28,314	21,619
Trustee fees	12,145	4,664
Other expenses	30,159	31,016
Total	\$ 434,255	\$ 420,661

22. FINANCE COSTS - NET

	<u>Twelve months ended December 31, 2019</u>	<u>Twelve months ended December 31, 2018</u>
Interest income on bank accounts	\$ 6,457	\$ 12,160
Interest income on loan receivable	1,246	2,119
	\$ 7,703	\$ 14,279
	<u>Twelve months ended December 31, 2019</u>	<u>Twelve months ended December 31, 2018</u>
Interest expense	\$ 969,885	\$ 945,449
Borrowing costs bank commissions	436,642	72,887
	\$ 1,406,527	\$ 1,018,336

23. RELATED PARTIES

The following detail, includes the outstanding Trust related parties activities:

Manager

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

The reimbursed costs for the periods ended December 31, 2019 and December 31, 2018 were \$49,666 and \$43,141 thousands of Mexican Pesos, respectively, and were eliminated at consolidation.

At year-end, there were no outstanding balances.

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 December 31, 2019 and December 31, 2018 were \$232,809 and \$228,400 thousands of Mexican Pesos, respectively.

FIBRA Terrafina

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

Notes to the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2019 and 2018

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

(Unaudited)

24. LEASES

Agreements entered between the Trust and its tenants are classified as operating leases under IFRS 16. The Trust is therefore the lessor in many and varied operating leases on its Investment Properties. Some fixed-term leases include renewal options for tenants. These agreements, without considering renewal options, have expiration dates ranging from January 1, 2020 to January 31, 2031.

The minimum lease payments represent the net accumulated rent over the lease term or up to the earliest possible termination date by the lessee (*tenant*), regardless of the probability of the tenant terminating or not exercising an option to renew.

Minimum lease payments from existing leases that the Trust will receive in future years are as follows:

December 31, 2019	<1 year	1-5 years	>5 years	Total
Minimum future lease payments	\$4,101,938 24%	\$10,505,823 62%	\$2,414,031 14%	\$17,021,792 100%

25. RECLASIFICACIONES

Regarding to the presentation of previous year, Rental revenues, Other operating income and Real estate operating expenses on the Consolidated statements of income and other comprehensive income, have been reclassified according with the presentation of the current year. Such reclassifications had not impact over the previously issued consolidated financial statements.

26. COMMITMENTS AND CONTINGENCIES

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

27. SUBSEQUENT EVENTS

On February 26, 2020, the Technical Committee approved a dividend payment of \$499,105 pesos corresponding to \$0.6313 cents per CBFI.

28. AUTHORIZATION OF THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

The consolidated financial statements of the Trust were authorized for issuance on February 26, 2020 by the Audit Committee and by Terrafina's Technical Committee, which has power to modify the accompanying consolidated financial statements.

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

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

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

(No auditados)

23. PARTES RELACIONADAS (continúa)

Asesor

El pago de la comisión al Asesor es equivalente al 0.5% anual del valor razonable de los activos inmobiliarios más el IVA. La comisión por los periodos de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, fue de \$232,809 y \$228,400 miles de Pesos, respectivamente.

24. ARRENDAMIENTOS

El Fideicomiso y sus arrendatarios han firmado un número de contratos que se clasifican como arrendamiento operativo conforme a la IFRS 16. Por lo tanto, el Fideicomiso funge como el arrendador en muchos y variados arrendamientos operativos de Propiedades de Inversión. Algunos arrendamientos a plazo fijo ofrecen a los arrendatarios opciones de renovación. Esos contratos, sin dar efecto a las opciones de renovación, tienen fechas de vencimiento que van del 1 de enero de 2020 al 31 de enero de 2031.

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

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

Al 31 de diciembre de 2019	<1 año	1-5 años	>5 años	Total
Pagos mínimos de arrendamiento futuros	\$4,101,938	\$10,505,823	\$2,414,031	\$17,021,792
	24%	62%	14%	100%

25. RECLASIFICACIONES

Respecto a la presentación del ejercicio anterior, se reclasificaron los rubros de Ingresos por arrendamientos, Otros ingresos operativos y Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión, de los Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, los pagos variables de arrendamiento de acuerdo con la presentación del ejercicio actual. Dichas reclasificaciones no tuvieron ningún efecto sobre los estados financieros consolidados emitidos anteriormente.

26. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

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

AVALÚO INMOBILIARIO

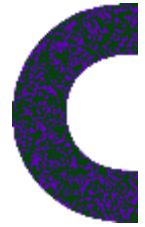
FIBRA TERRAFINA - 287 Propiedades
Industriales, 10 Reservas Territoriales y 1
Propiedad Residencial Localizadas en Todo
México

Fecha Efectiva

31 de diciembre de 2019

Elaborado Para:

TERRAFINA TRUST F/939



CBRE



México D.F., a 21 de enero de 2020

Terrafina Trust F/939

RE: Avalúo Inmobiliario de un Portafolio de 287 Propiedades Industriales, 10 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 287 propiedades industriales localizadas en distintas ubicaciones de México y que comprenden un área rentable total de 41,650,049 pies cuadrados (3,869,420 metros cuadrados). Adicionalmente el portafolio comprende 10 reservas de tierra y una propiedad residencial con un área total de 14,279,840 pies cuadrados (1,326,642 metros cuadrados).

Con base en nuestra investigación, es nuestra opinión que el valor de mercado de los inmuebles arriba mencionados, al 31 de diciembre de 2019 es de \$2,487,271,087 Dólares. De esta forma el valor de mercado al 31 de diciembre de 2019 es:

FIBRA TERRAFINA		
Valor de Mercado Final - 31 de Diciembre 2019		
Concepto	Área (pies cuadrados)	Valor de Mercado Final
287 Propiedades Industriales	41,650,049	\$2,444,056,087
10 Reservas Territoriales + Casas	14,279,840	\$43,215,000
TOTAL	55,929,889	\$2,487,271,087

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 1.06% ó \$25,651,487 Dólares con respecto al valor presentado en el tercer trimestre del 2019 (30 de Septiembre 2019).

Esta plusvalía de valor 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.

Adicionalmente a lo anterior, se agregó una propiedad a la Fibra, identificada como FIBRA-SLW-PA2-B919. Esta adición es la principal causa para el incremento del valor y del área rentable.

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.

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

VALUATION & ADVISORY SERVICES

CBRE

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

www.cbre.com.mx

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 31 de diciembre 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

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

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

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

(No auditados)

27. EVENTOS SUBSECUENTES

El 26 de febrero de 2020, el Comité Técnico aprobó el pago de dividendos por un importe de \$499,105 pesos que corresponde a \$0.6313 centavos por CBFÍ.

28. AUTORIZACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso fueron autorizados para su emisión el 26 de febrero de 2020 por el Comité de Auditoría y por el Comité Técnico de Terrafina; éste último, tiene la facultad de modificar los estados financieros consolidados adjuntos.