

REPORTE DE RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2019

Ciudad de México, 25 de abril de 2019 – Terrafina® (BMV: TERRA13) (“TERRA” o “la Compañía”), fideicomiso de inversión líder en bienes raíces industriales (“FIBRA”), asesorado externamente por PGIM Real Estate y dedicado a adquirir, desarrollar, arrendar y administrar propiedades inmobiliarias industriales en México, anunció hoy sus resultados del primer trimestre 2019 (1T19).

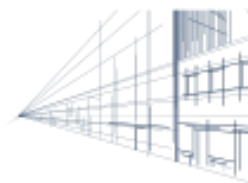
Las cifras presentadas en este reporte han sido preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, “IFRS” por su acrónimo en inglés). Las cifras presentadas en este reporte están expresadas en millones de pesos mexicanos y millones de dólares, salvo que se indique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

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

Hechos Destacados Operativos y Financieros al 31 de marzo de 2019

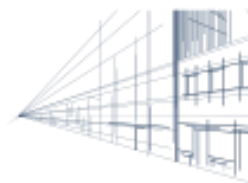
Operativos

- **La tasa de ocupación al 31 de marzo de 2019 fue del 95.9%, un incremento de 72 puntos base comparado con el primer trimestre de 2018 (1T18). Adicionalmente, considerando las cartas de intención firmadas, la ocupación al cierre de 1T19 fue de 96.5%.**
- **La renta promedio anualizada del portafolio por pie cuadrado al 1T19 fue US\$5.18, un incremento de US\$0.12 comparado con el 1T18.**
- **En el 1T19, Terrafina registró un total de 41.1 millones de pies cuadrados (mpc) de Área Rentable Bruta (ARB) integrada por 287 propiedades y 294 inquilinos.**
- **El total de actividades por arrendamiento en el 1T19 fue de 2.3 mpc, de los cuales 19.5% corresponden a nuevos contratos, 68.2% a renovaciones y 12.3% a renovaciones anticipadas.** Esta actividad se concentró principalmente en los mercados de Ciudad Juárez, Cuautitlán Izcalli, San Luis Potosí, Chihuahua, Querétaro, Guadalajara, Irapuato, Reynosa, Ramos Arizpe, Puebla, Hermosillo, Saltillo y Toluca.



Financieros

- Los ingresos por rentas del 1T19 fueron US\$46.8 millones, una disminución de 1.2% o US\$0.6 millones comparado con el 1T18.
- El ION del 1T19 fue US\$45.8 millones, disminuyendo 0.5% o US\$0.2 millones comparado con el 1T18.
- El margen ION del 1T19 fue 87.3%, una disminución de 3 puntos base comparado con el 1T18.
- La UAFIDA del 1T19 alcanzó US\$40.9 millones, una disminución de 0.8% o US\$0.3 millones comparado con el 1T18.
- El margen UAFIDA del 1T19 fue de 78.0%, una disminución de 33 puntos base comparado con el 1T18.
- Los fondos disponibles para la operación ajustados (AFFO) del 1T19 alcanzaron US\$24.2 millones, una disminución de 10.2% o US\$2.7 millones comparado con el 1T18.
- El margen AFFO del 1T19 fue de 46.1% una disminución de 467 puntos base comparado con el 1T18.
- El monto total de distribuciones para el 1T19 fue de US\$24.2 millones. Como resultado, se distribuirán Ps. 0.5885 por CBFi (US\$0.0306 por CBFi) como pago de distribuciones correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2019.
- El resultado de la distribución anualizada fue de US\$0.1224; tomando en cuenta el precio promedio del 1T19 de US\$1.42 (Ps.27.23), se obtuvo un retorno por distribución (*dividend yield*) del 8.6%.



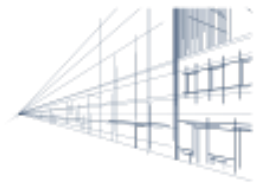
Resultados Operativos y Financieros

Operativos	Mar19	Mar18	Var.			
Número de Propiedades Desarrolladas	287	284	3			
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc) ¹	41.1	40.6	0.5			
Reserva Territorial (mpc)	5.66	6.17	-0.51			
Tasa de Ocupación ²	95.9%	95.2%	72 bps			
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.18	5.06	0.12			
Plazo Promedio Remanente de Renta (años)	3.29	3.52	-0.23			
Tasa de Renovación ³	91.5%	86.8%	466 bps			

Financieros Trimestrales	1T19	1T18	Var.		1T19	1T18	Var.
				fx	19.2163	18.7759	
	(millones de pesos excepto donde se indique)				(millones de dólares excepto donde se indique)		
Ingresos por Rentas ⁴	900.1	889.8	1.2%		46.8	47.4	-1.2%
Otros Ingresos Operativos	109.9	101.7	8.0%		3.8	5.4	-30.6%
Ingresos Netos	1,036.0	997.0	3.9%		53.9	53.1	1.5%
Ingreso Operativo Neto (ION)*	879.8	862.7	2.0%		45.8	46.0	-0.5%
Margen ION	87.3%	87.3%	-3 bps		87.3%	87.3%	-3 bps
UAFIDA ^{5*}	786.3	774.4	1.5%		40.9	41.3	-0.8%
Margen UAFIDA	78.0%	78.4%	-33 bps		78.0%	78.4%	-33 bps
Flujo de la Operación (FFO)*	546.9	557.2	-1.8%		28.4	29.7	-4.3%
Margen FFO	54.6%	56.4%	-174 bps		54.6%	56.4%	-174 bps
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)*	465.3	505.2	-7.9%		24.2	26.9	-10.2%
Margen AFFO	46.1%	50.7%	-467 bps		46.1%	50.7%	-467 bps
Distribuciones	465.3	505.2	-7.9%		24.2	26.9	-10.2%
Distribuciones por CBF ⁶	0.5885	0.6386	-7.8%		0.0306	0.0340	-10.2%

Balance General	Mar19	Dic18	Var.		Mar19	Dic18	Var.
					19.3793	19.6829	
	(millones de pesos excepto donde se indique)				(millones de dólares excepto donde se indique)		
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	1,342.2	1,557.7	-13.8%		69.3	79.1	-12.5%
Propiedades de Inversión	45,060.9	45,880.2	-1.8%		2,325.2	2,331.0	-0.2%
Reserva de Terrenos	1,100.2	1,100.2	0.0%		56.8	56.0	1.4%
Deuda Total	19,650.4	19,544.5	0.5%		1,014.0	993.0	2.1%
Deuda Neta	18,308.2	17,986.9	1.8%		944.7	913.8	3.4%

Los datos en dólares del Estado de Resultados fueron convertidos a pesos usando el tipo de cambio promedio del periodo. (1) Millones de pies cuadrados. (2) Ocupación al cierre del periodo. (3) Indica la tasa de renovaciones de los vencimientos de los contratos en el periodo. Incluye renovaciones anticipadas. (4) 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 del promedio del periodo. Para mayor información sobre la integración de estos cálculos, favor de referirse a la sección "Desempeño Financiero 1T19" y "Anexos" disponibles en el documento. Los datos del Balance General en dólares fueron convertidos a pesos utilizando el tipo de cambio del cierre del periodo.



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

Durante el primer trimestre de 2019 registramos un desempeño positivo en los resultados operativos y financieros de Terrafina. El nivel de ocupación se mantuvo estable así como la actividad de arrendamiento del trimestre alcanzando un total de 2.3 millones de pies cuadrados. Terrafina cerró con un total de 1.6 millones de pies cuadrados en renovaciones mientras que para las renovaciones anticipadas se registraron 0.3 millones de pies cuadrados. Esta actividad se ubicó principalmente en los mercados de Ciudad Juárez, Cuautitlán Izcalli, San Luis Potosí, Chihuahua, Querétaro, Guadalajara, Irapuato, Reynosa, Ramos Arizpe, Puebla, Hermosillo, Saltillo y Toluca.

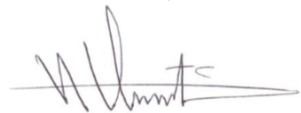
En cuanto a la ocupación de Terrafina del primer trimestre 2019, registró un 95.9% incrementándose 72 puntos base comparado con el primer trimestre de 2018 y 59 puntos base comparado con el cuarto trimestre de 2018. Adicionalmente, la ocupación incluyendo las cartas de intención firmadas alcanzó un nivel de 96.5%. Finalmente, la tasa de ocupación por región se mantuvo sólida en donde el Norte alcanzó un 97.6%, Bajío 91.8% y Centro 94.8%.

La renta promedio anual del primer trimestre 2019, cerró en US\$5.18 por pie cuadrado, incrementándose US\$0.12 comparado con el primer trimestre 2018 y US\$0.03 comparado con el cuarto trimestre de 2018. Las rentas promedio por región se mantuvieron en línea en donde la región Norte alcanzó un nivel de US\$5.10 por pie cuadrado; la región Bajío con una renta de US\$5.24 por pie cuadrado; y la región Centro con una renta de US\$5.39 por pie cuadrado.

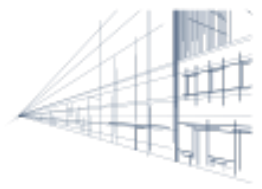
Sobre los principales indicadores financieros del primer trimestre de 2019, los ingresos por rentas alcanzaron los US\$46.8 millones, un Ingreso Operativo Neto de US\$45.8 millones con un margen del 87.3%, así como US\$24.2 millones en Fondos de la Operación Ajustados. Finalmente, el nivel de distribución anualizada por CBFi fue de Ps.2.35, o US\$0.1224 y un retorno por distribución (*dividend yield*) del 8.6% tomando en cuenta el precio promedio del CBFi durante el primer trimestre de 2019.

Gracias por su interés en Terrafina.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Alberto Chretin".

Ing. Alberto Chretin
Director General y Presidente del Comité Técnico



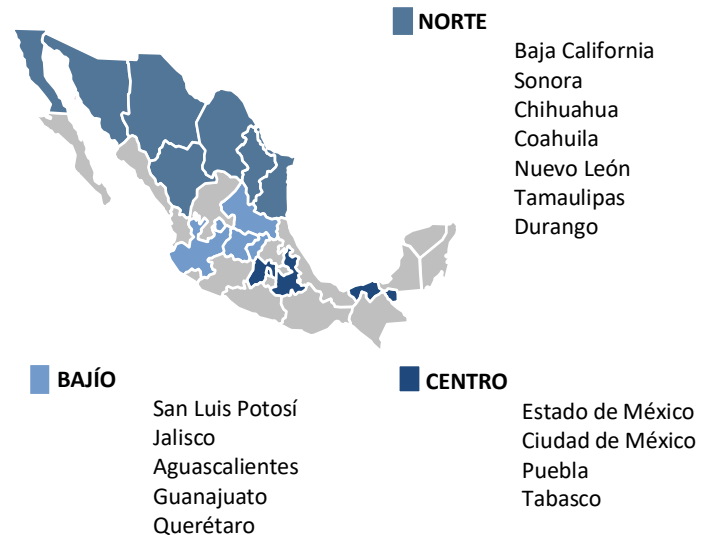
Resumen Operativo

Resumen por Región

(al 31 de marzo 2019)

	Norte	Bajío	Centro	Total
# Propiedades	201	56	30	287
# de Arrendatarios	198	57	39	294
ARB (mpc)	25.6	9.3	6.3	41.1
Reserva de Terrenos (mpc)	2.7	0.2	2.7	5.7
Tasa de Ocupación	97.6%	91.8%	94.8%	95.9%
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.10	5.24	5.39	5.18
% Renta Base Anualizada	62.5%	21.9%	15.7%	100.0%

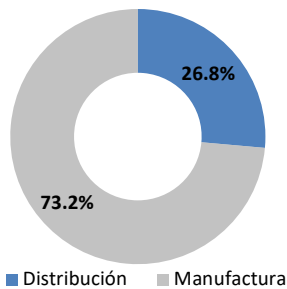
Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management



Operaciones de Terrafina al 1T19

Diversificación por Uso de Propiedad al 1T19

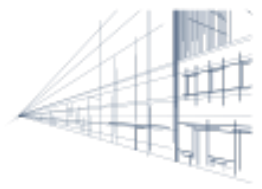
(como % del ARB arrendado)



Actividades de Arrendamiento

	1T19	1T18	Var.
Portafolio Operativo (mpc):			
Renovaciones	1.6	2.0	-0.4
Renovaciones Anticipadas	0.3	0.4	-0.1
Nuevos Arrendamientos	0.4	0.3	0.1
Pies Cuadrados Totales de Arrendamientos Firmados	2.3	2.7	-0.4

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management



Resumen Operativo (continuación)

Ocupación y Rentas por Región

(al 31 de marzo 2019)	Tasa de Ocupación	Renta Prom. / Pie Cuadrado (dólares)
Norte	97.6%	5.10
Baja California	89.8%	4.43
Tijuana	89.8%	4.43
Sonora	88.5%	4.57
Hermosillo	88.5%	4.57
Chihuahua	98.6%	5.09
Chihuahua	97.9%	5.48
Ciudad Juárez	98.9%	4.77
Delicias	100.0%	6.03
Gómez Farías	100.0%	3.34
Casas Grandes	100.0%	4.28
Coahuila	97.1%	5.29
Ciudad Acuña	100.0%	6.23
Monclova	100.0%	5.54
Ramos Arizpe	95.9%	5.19
Saltillo	100.0%	5.45
Derramadero	100.0%	6.91
San Pedro de las Colinas	89.3%	2.10
Torreón	100.0%	4.30
Nuevo León	96.2%	5.12
Apodaca	100.0%	5.64
Monterrey	94.9%	4.93
Tamaulipas	100.0%	4.86
Reynosa	100.0%	4.86
Durango	100.0%	4.81
Durango	100.0%	4.97
Gomez Palacio	100.0%	3.18
Bajío	91.8%	5.24
San Luis Potosí	89.6%	4.91
San Luis Potosí	89.6%	4.91
Jalisco	100.0%	6.60
Guadalajara	100.0%	6.60
Aguascalientes	100.0%	4.77
Aguascalientes	100.0%	4.77
Guanajuato	91.5%	4.88
Celaya	100.0%	5.39
Irapuato	93.9%	5.36
Silao	89.5%	4.60
Querétaro	85.8%	5.01
Querétaro	85.8%	5.01
Centro	94.8%	5.39
Estado de México	93.9%	5.60
Cuautitlán Izcalli	100.0%	5.62
Toluca	89.2%	5.45
Distrito Federal	100.0%	9.22
Azcapotzalco	100.0%	9.22
Puebla	100.0%	3.28
Puebla	100.0%	3.28
Tabasco	100.0%	4.29
Villahermosa	100.0%	4.29
Total	95.9%	5.18

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

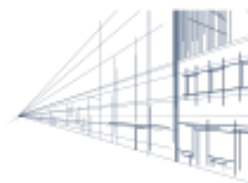
Vencimientos y Renovaciones por Región

Consolidado

(al 31 de marzo 2019)	Vencimientos (número de contratos)	% Total de Vencimientos	Renovaciones (número de contratos)	% Total de Renovaciones
Norte	20	74.1%	15	75.0%
Baja California	0	0.0%	0	0.0%
Tijuana	0	0.0%	0	0.0%
Sonora	1	3.7%	1	100.0%
Hermosillo	1	3.7%	1	100.0%
Chihuahua	15	55.6%	12	80.0%
Chihuahua	5	18.5%	3	60.0%
Ciudad Juárez	10	37.0%	9	90.0%
Delicias	0	0.0%	0	0.0%
Gómez Farías	0	0.0%	0	0.0%
Casas Grandes	0	0.0%	0	0.0%
Coahuila	2	7.4%	2	100.0%
Ciudad Acuña	0	0.0%	0	0.0%
Monclova	0	0.0%	0	0.0%
Ramos Arizpe	1	3.7%	1	100.0%
Saltillo	1	3.7%	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	0	0.0%	0	0.0%
Apodaca	0	0.0%	0	0.0%
Monterrey	0	0.0%	0	0.0%
Tamaulipas	2	7.4%	0	0.0%
Reynosa	2	7.4%	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%
Bajío	4	14.8%	4	100.0%
San Luis Potosí	0	0.0%	0	0.0%
San Luis Potosí	0	0.0%	0	0.0%
Jalisco	1	3.7%	1	100.0%
Guadalajara	1	3.7%	1	100.0%
Aguascalientes	0	0.0%	0	0.0%
Aguascalientes	0	0.0%	0	0.0%
Guanajuato	2	7.4%	2	100.0%
Celaya	0	0.0%	0	0.0%
Irapuato	2	7.4%	2	100.0%
Silao	0	0.0%	0	0.0%
Querétaro	1	3.7%	1	100.0%
Querétaro	1	3.7%	1	100.0%
Centro	3	11.1%	2	66.7%
Estado de México	2	7.4%	1	50.0%
Cuautitlán Izcalli	1	3.7%	1	100.0%
Toluca	1	3.7%	0	0.0%
Distrito Federal	0	0.0%	0	0.0%
Azcapotzalco	0	0.0%	0	0.0%
Puebla	1	3.7%	1	100.0%
Puebla	1	3.7%	1	100.0%
Tabasco	0	0.0%	0	0.0%
Villahermosa	0	0.0%	0	0.0%
Total	27	100.0%	21	77.8%

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

* Sobre el número de contratos vencidos en el trimestre



Desempeño Operativo 1T19

Composición por Diversificación Geográfica

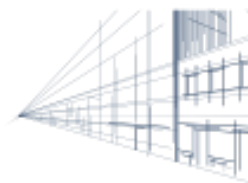
La diversificación geográfica de las propiedades de Terrafina del 1T19 (con base en el ARB por pie cuadrado) se encuentra dividida de la siguiente manera: la región norte de México representa un 62.3% del ARB, mientras que las regiones Bajío y centro representan 22.5% y 15.2% del ARB, respectivamente.

Diversificación Geográfica por Región y Estado

	1T19	% del ARB Total al 1T19	1T18	% del ARB Total al 1T18
Norte	25.61	62.3%	25.21	62.1%
Baja California	0.91	2.2%	0.90	2.2%
Tijuana	0.91	2.2%	0.90	2.2%
Sonora	0.33	0.8%	0.33	0.8%
Hermosillo	0.33	0.8%	0.33	0.8%
Chihuahua	14.35	34.9%	14.29	35.2%
Chihuahua	5.83	14.2%	5.83	14.4%
Ciudad Juárez	7.81	19.0%	7.76	19.1%
Delicias	0.52	1.3%	0.52	1.3%
Gómez Farías	0.08	0.2%	0.08	0.2%
Camargo	0.02	0.1%	0.09	0.2%
Casas Grandes	0.09	0.2%	0.02	0.1%
Coahuila	6.84	16.6%	6.51	16.0%
Ciudad Acuña	0.24	0.6%	0.24	0.6%
Monclova	0.35	0.8%	0.35	0.9%
Ramos Arizpe	4.54	11.0%	4.54	11.2%
Saltillo	0.62	1.5%	0.62	1.5%
Derramadero	0.54	1.3%	0.21	0.5%
San Pedro de las Colinas	0.15	0.4%	0.15	0.4%
Torreón	0.39	0.9%	0.39	1.0%
Nuevo León	1.94	4.7%	1.94	4.8%
Apodaca	0.50	1.2%	0.50	1.2%
Monterrey	1.44	3.5%	1.44	3.6%
Tamaulipas	0.47	1.1%	0.47	1.1%
Reynosa	0.47	1.1%	0.47	1.1%
Durango	0.78	1.9%	0.78	1.9%
Durango	0.71	1.7%	0.71	1.7%
Gómez Palacio	0.07	0.2%	0.07	0.2%
Bajío	9.27	22.5%	9.12	22.5%
San Luis Potosí	3.32	8.1%	3.31	8.2%
San Luis Potosí	3.32	8.1%	3.31	8.2%
Jalisco	1.66	4.0%	1.66	4.1%
Guadalajara	1.66	4.0%	1.66	4.1%
Aguascalientes	0.75	1.8%	0.75	1.8%
Aguascalientes	0.75	1.8%	0.75	1.8%
Guanajuato	1.57	3.8%	1.42	3.5%
Celaya	0.12	0.3%	0.12	0.3%
Irapuato	0.44	1.1%	0.44	1.1%
Silao	1.01	2.5%	0.87	2.1%
Querétaro	1.98	4.8%	1.98	4.9%
Querétaro	1.98	4.8%	1.98	4.9%
Centro	6.25	15.2%	6.25	15.4%
Estado de México	5.39	13.1%	5.40	13.3%
Cuautitlán Izcalli	4.26	10.4%	4.26	10.5%
Toluca	0.90	2.2%	0.91	2.2%
Huehuetoca	0.23	0.6%	0.23	0.6%
Ciudad de México	0.02	0.1%	0.02	0.1%
Azcapotzalco	0.02	0.1%	0.02	0.1%
Puebla	0.18	0.4%	0.18	0.5%
Puebla	0.18	0.4%	0.18	0.5%
Tabasco	0.65	1.6%	0.65	1.6%
Villahermosa	0.65	1.6%	0.65	1.6%
Total	41.13	100.0%	40.58	100.0%

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

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

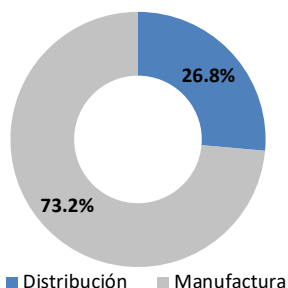


Composición por Uso de la Propiedad

Al cierre del 1T19, la participación de propiedades dedicadas a la manufactura fue de 73.2% y logística y distribución fue de 26.8%.

Diversificación por Uso de Propiedad al 1T19

(como % del ARB arrendado)



Diversificación por Uso de Propiedad

	1T19	1T18	Var.
Distribución	26.8%	26.9%	-9 bps
Manufactura	73.2%	73.1%	9 bps

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

Composición por Sectores

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

Diversificación por Sector Industrial

	1T19	1T18	Var.
Automotriz	34.8%	34.3%	48 bps
Bienes industriales	20.1%	19.7%	38 bps
Bienes de consumo	13.7%	14.6%	-94 bps
Logística y Comercio	10.1%	9.7%	42 bps
Aeroespacial	9.6%	9.9%	-28 bps
Bienes de Consumo No Duraderos	3.6%	4.0%	-35 bps
Electrónica	8.0%	7.7%	28 bps
Total	100.0%	100.0%	

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

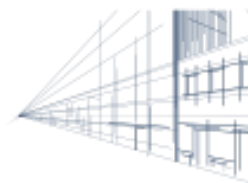
Composición por Clientes Principales

Terrafina mantiene una amplia diversificación de clientes que arriendan propiedades industriales en las principales ciudades de México. Al cierre del 1T19, el porcentaje de los ingresos de Terrafina que representa de sus ingresos su principal cliente fue de 3.3%, mientras que para los 10 y 20 clientes principales fue de 17.8% y 28.9%, respectivamente.

Clientes Principales

	Pies Cuadrados en Arrendamiento (millones)	% del Total de ARB	% del Total de Ingresos
(Al 31 de marzo 2019)			
Cliente Principal	1.24	3.1%	3.3%
10 Clientes Principales	7.02	17.8%	17.8%
20 Clientes Principales	11.40	28.9%	28.9%

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management



Ocupación

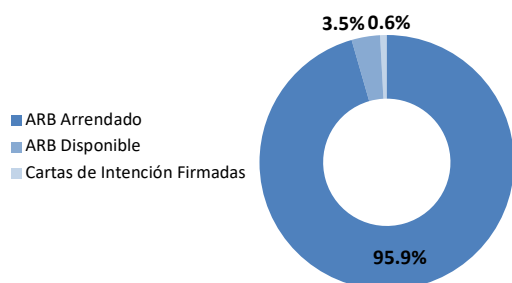
La ocupación al cierre del 1T19 fue de 95.9% y considerando las cartas de intención firmadas, la ocupación del trimestre se ubicó en un 96.5%. Es importante mencionar que este indicador refleja el nivel de ocupación al cierre del trimestre.

Durante el primer trimestre de 2019, Terrafina tuvo actividad de arrendamiento por un total de 2.3 mpc, de los cuales el 19.5% corresponden a nuevos contratos de arrendamiento (incluyendo expansiones), 68.2% corresponden a renovaciones de contratos y 12.3% a renovaciones anticipadas.

La actividad de arrendamiento se realizó principalmente en los mercados de Ciudad Juárez, Cuautitlán Izcalli, San Luis Potosí, Chihuahua, Querétaro, Guadalajara, Irapuato, Reynosa, Ramos Arizpe, Puebla, Hermosillo, Saltillo y Toluca. Adicional a esta actividad de arrendamiento, se firmaron cartas de intención por un espacio adicional de 242,700 pies cuadrados.

Ocupación al 1T19

(como % del ARB total)

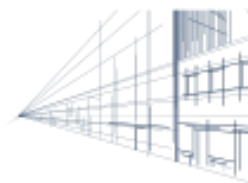


	1T19	1T18	Var.
ARB Arrendado	95.9%	95.2%	72 bps
ARB Disponible	3.5%	4.4%	-89 bps
Cartas de Intención Firmadas	0.6%	0.4%	17 bps
Total	100.0%	100.0%	

Fuente: PGIM Real Estate Asset Management

Vencimientos de Contratos de Arrendamiento

Al cierre del 1T19, Terrafina mantenía un total de 294 inquilinos bajo contratos de arrendamiento. Estos contratos se caracterizan por tener vencimientos promedio entre 3 a 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 23% para los próximos cinco años.



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

	Renta Base Anual (millones de dólares)	% del Total	Ocupación de Pies Cuadrados (millones)	% del Total
2019	19.0	13.9%	5.59	14.3%
2020	47.5	22.5%	8.86	22.6%
2021	39.3	19.1%	7.51	19.2%
2022	21.9	9.8%	3.96	10.1%
2023	27.0	12.1%	4.89	12.5%
Posterior	49.5	22.6%	8.39	21.4%

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.

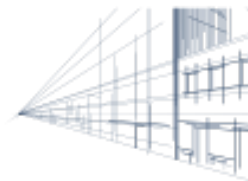
En el 1T19, el total de inversión en mejoras de los inquilinos y CAPEX recurrente de Terrafina fue de US\$2.2 millones. A continuación se muestra el desglose del CAPEX total en el 1T19:

Gastos de Capital (CAPEX)

	1T19 (millones de pesos)	1T19 (millones de dólares)
Mejoras de los Inquilinos y Capex Recurrente	42.3	2.2
Comisiones de Arrendamiento	35.1	1.8
Capex Nuevos Desarrollos ¹	67.3	3.5
Gastos de Capital Totales	144.7	7.5

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

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management



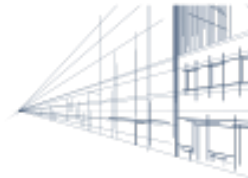
Reservas Territoriales

Al 31 de marzo 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 marzo 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	512.1	26.4	660.7	34.1
Bajío	0.2	13.8	0.7	18.6	1.0
Centro	2.7	567.7	29.3	283.1	14.6
Total Portafolio de Terrenos	5.7	1,093.6	56.4	962.4	49.7

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management y Fund Accounting



Desempeño Financiero al 1T19

Resultados y Cálculos Financieros

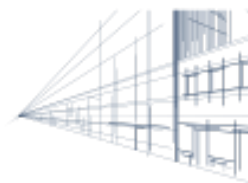
Los resultados financieros son presentados en pesos mexicanos y dólares estadounidenses. Los números del estado de resultados para cada periodo fueron convertidos a dólares utilizando el tipo de cambio promedio del 1T19 mientras que en el balance general, se utiliza el tipo de cambio al cierre al 31 de marzo de 2019.

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 1T19:

	Mismas Propiedades ¹ 1T19	Consolidado ² 1T19
<i>(al 31 de marzo 2019)</i>		
Número de Propiedades	285.0	287.0
Tasa de Ocupación	95.8%	95.9%
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc)	40.8	41.1
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.17	5.18

	Mismas Propiedades 1T19	Consolidado 1T19	Mismas Propiedades 1T19	Consolidado 1T19
	<i>(millones de pesos)</i>		<i>(millones de dólares)</i>	
Ingresos por Rentas	890.0	900.1	46.3	46.8
Ingresos Operativos Netos (ION)	869.8	879.8	45.3	45.8
Margen ION	87.2%	87.3%	87.2%	87.3%
UAFIDA	777.0	786.3	40.4	40.9
Margen UAFIDA	77.9%	78.0%	77.9%	78.0%
FFO	537.6	546.9	28.0	28.4
Margen FFO	53.9%	54.6%	53.9%	54.6%
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)	456.0	465.3	23.7	24.2
Margen AFFO	45.3%	46.1%	45.3%	46.1%

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

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management y Fund Accounting

Ingresos por Rentas

En el 1T19, Terrafina registró US\$46.8 millones en ingresos por rentas, una disminución de 1.2% o US\$0.6 millones comparado con el 1T18.

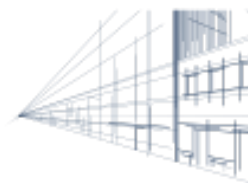
Los ingresos por rentas no incluyen los ingresos devengados ya que estos últimos son una partida no monetaria.

Otros Ingresos Operativos

En el 1T19, se registraron US\$5.7 millones de otros ingresos operativos, un incremento de 5.7%, o US\$0.3 millones comparado con el 1T18.

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 1T19 alcanzaron US\$53.9 millones, un incremento de US\$0.8 millones o 1.5%, respecto al 1T18.



Ingresos

	1T19	1T18	Var. %	1T19	1T18	Var. %
	(millones de pesos)			(millones de dólares)		
Ingresos por Rentas	900.1	889.8	1.2%	46.8	47.4	-1.2%
Ingresos Devengados ¹	26.1	5.5	377.6%	1.4	0.3	366.1%
Otros Ingresos Operativos	109.9	101.7	8.0%	5.7	5.4	5.7%
Gastos Reembolsables como Ingresos ²	99.5	93.1	6.9%	5.2	5.0	4.6%
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	9.2	7.8	16.8%	0.5	0.4	14.6%
Otros Ingresos No Monetarios	1.2	0.8	51.3%	0.1	0.0	47.0%
Ingresos Netos	1,036.0	997.0	3.9%	53.9	53.1	1.5%

(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.

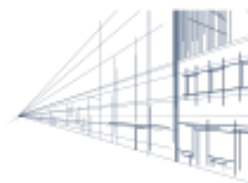
Gastos de Bienes Raíces

Los gastos de bienes raíces registrados en el 1T19 ascendieron a US\$12.7 millones, un incremento de 19.8% o US\$2.1 millones comparado con el 1T18. Estos gastos estuvieron relacionados principalmente con reparaciones y mantenimiento, gastos de impuestos y seguros.

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

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

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



Ingreso Operativo Neto (ION)

Durante el 1T19, Terrafina registró US\$45.8 millones de ION, el cual disminuyó 0.5% o US\$0.2 millones, comparado con el 1T18. El margen ION fue de 87.3% , una disminución de 3 puntos base comparado con el 87.3% del 1T18.

La siguiente tabla muestra el cálculo del ION para el 1T19:

Ingreso Operativo Neto

	1T19	1T18	Var. %	1T19	1T18	Var. %
	<i>(millones de pesos excepto donde se indique)</i>			<i>(millones de dólares excepto donde se indique)</i>		
Ingresos por Rentas ¹	900.1	889.8	1.2%	46.8	47.4	-1.2%
Otros Ingresos Operativos ²	107.7	98.7	9.1%	5.6	5.3	6.7%
Ingresos Netos para el Cálculo del ION	1,007.8	988.5	1.9%	52.4	52.7	-0.4%
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes	-9.4	-8.5	11.2%	-0.5	-0.5	8.5%
Impuestos Propiedad	-77.6	-78.8	-1.6%	-4.0	-4.2	-2.9%
Comisión por Administración de Propiedad	-17.9	-17.9	-0.1%	-0.9	-1.0	-2.5%
Electricidad	-8.1	-8.3	-2.9%	-0.4	-0.4	-5.9%
Seguros Propiedad	-2.4	-2.7	-14.0%	-0.1	-0.1	-16.0%
Seguridad	-4.3	-4.6	-6.1%	-0.2	-0.2	-8.6%
Otros Gastos Operativos	-8.3	-5.0	67.1%	-0.4	-0.3	62.6%
Gastos Operativos de Bienes Raíces para el Cálculo del ION	-127.9	-125.8	1.7%	-6.7	-6.7	-0.2%
Ingreso Operativo Neto³	879.8	862.7	2.0%	45.8	46.0	-0.5%
<i>Margen ION</i>	<i>87.3%</i>	<i>87.3%</i>	<i>-3 bps</i>	<i>87.3%</i>	<i>87.3%</i>	<i>-3 bps</i>

(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

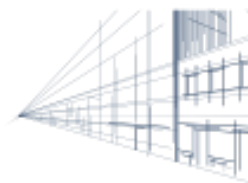
Las comisiones y gastos de administración del 1T19 fueron US\$5.6 millones, aumentando 15.0% o US\$0.7 millones comparado con el 1T18.

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

Comisiones y Gastos de Admon.

	1T19	1T18	Var. %	1T19	1T18	Var. %
	<i>(millones de pesos excepto donde se indique)</i>			<i>(millones de dólares excepto donde se indique)</i>		
Comisión por Asesoría ¹	-55.9	-53.4	4.7%	-2.9	-2.9	1.6%
Servicios Profesionales y de Consultoría	-10.1	-8.2	23.9%	-0.5	-0.4	21.0%
Sueldos, Honorarios de Admon. y Otros Gastos	-41.1	-29.0	41.8%	-2.1	-1.5	38.3%
Total Comisiones y Gastos de Admon.	-107.1	-90.5	18.3%	-5.6	-4.8	15.0%

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



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

En el 1T19, la UAFIDA disminuyó US\$0.3 millones o 0.8% comparado con 1T18 para alcanzar US\$40.9 millones. El margen UAFIDA fue de 78.0%, una disminución de 33 puntos base, comparado con el 1T18.

La siguiente tabla muestra el cálculo de la UAFIDA para el cierre del 1T19:

UAFIDA

	1T19	1T18	Var. %	1T19	1T18	Var. %
	<i>(millones de pesos excepto donde se indique)</i>			<i>(millones de dólares excepto donde se indique)</i>		
Ingresos por Rentas ¹	900.1	889.8	1.2%	46.8	47.4	-1.2%
Otros Ingresos Operativos ²	107.7	98.7	9.1%	5.6	5.3	6.7%
Gastos de Bienes Raíces	-133.4	-131.9	1.1%	-6.9	-7.0	-0.8%
Gastos Operativos de Bienes Raíces para Cálculo del ION	-127.9	-125.8	1.7%	-6.7	-6.7	-0.2%
Publicidad	-0.5	-0.3	-	0.0	0.0	-
Gastos Admón. Seguros Propiedad	-0.8	-0.7	10.8%	0.0	0.0	0.0%
Otros Gastos Admón. Bienes Raíces	-4.2	-5.1	-17.2%	-0.2	-0.3	-19.6%
Comisiones y Gastos Admón.	-88.1	-82.3	7.1%	-4.6	-4.4	4.1%
Comisión del Asesor Externo	-55.9	-53.4	4.7%	-2.9	-2.9	1.6%
Comisiones Legales, Admón. y Profesionales	-19.1	-18.1	5.2%	-1.0	-1.0	2.6%
Honorarios del Fiduciario	-2.4	-2.0	20.3%	-0.1	-0.1	17.3%
Sueldos	-8.8	-7.1	22.6%	-0.5	-0.4	19.5%
Otros Gastos	-1.9	-1.5	22.2%	-0.1	-0.1	18.7%
UAFIDA³	786.3	774.4	2.0%	40.9	41.3	-0.8%
Margen UAFIDA	78.0%	78.4%	-33 bps	78.0%	78.4%	-33 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.

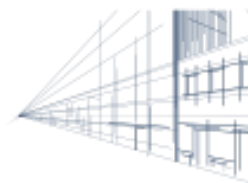
Costo Financiero

En el 1T19, se registró un costo financiero de US\$12.9 millones, disminuyendo 4.1% o US\$0.5 millones comparado con el 1T18.

Costo Financiero

	1T19	1T18	Var. %	1T19	1T18	Var. %
	<i>(millones de pesos)</i>			<i>(millones de dólares)</i>		
Intereses Financieros	-241.8	-218.7	10.6%	-12.6	-11.7	8.0%
Gastos de Deuda	-7.8	-35.8	-78.3%	-0.4	-1.9	-76.6%
Recurrente	0.0	-0.3	-100.0%	0.0	0.0	160.6%
No Recurrente	-7.8	-35.5	-78.1%	-0.4	-1.9	-78.4%
Productos Financieros	2.4	1.8	34.3%	0.1	0.1	31.2%
Total	-247.2	-252.7	-2.2%	-12.9	-13.4	-4.1%

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting



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

Durante el 1T19, el FFO disminuyó US\$1.3 millones o 4.3%, comparado con el 1T18, para alcanzar US\$28.4 millones. El margen FFO fue de 54.6%, una disminución de 174 puntos base respecto al 1T18. Adicionalmente, el AFFO para el 1T19 fue de US\$24.2 millones, disminuyendo US\$2.7 millones o 24.0% comparado con el 1T18. El margen AFFO registrado fue de 46.1%, una disminución de 467 puntos base respecto al 1T18.

Fondos de la Operación (FFO)

	1T19	1T18	Var. %	1T19	1T18	Var. %
	<i>(millones de pesos excepto donde se indique)</i>			<i>(millones de dólares excepto donde se indique)</i>		
UAFIDA	786.3	774.4	1.5%	40.9	41.3	-0.8%
Costo Financiero ¹	-239.4	-217.2	10.2%	-12.5	-11.6	8.0%
Fondos de la Operación (FFO)	546.9	557.2	-1.8%	28.4	29.7	-4.3%
<i>Margen FFO</i>	<i>54.6%</i>	<i>56.4%</i>	<i>-174 bps</i>	<i>54.6%</i>	<i>56.4%</i>	<i>-174 bps</i>
Mejoras de los Inquilinos	-42.3	-29.7	42.3%	-2.2	-1.6	39.3%
Comisiones de Arrendamiento	-35.1	-17.9	95.8%	-1.8	-1.0	91.2%
Otros No Recurrentes ²	-4.2	-4.4	-3.8%	-0.2	-0.2	-5.8%
Fondos de la Operación Ajustado (AFFO)	465.3	505.2	45.2%	24.2	26.9	24.0%
<i>Margen AFFO</i>	<i>46.1%</i>	<i>50.7%</i>	<i>-467 bps</i>	<i>46.1%</i>	<i>50.7%</i>	<i>-467 bps</i>

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

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Utilidad Integral

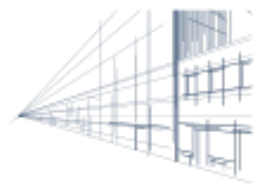
En el 1T19 se registró una pérdida integral de US\$15.5 millones comparado con la pérdida de US\$103.3 millones registrados en el 1T18.

La siguiente tabla muestra el cálculo de la utilidad integral para el cierre del 1T19:

Utilidad Integral

	1T19	1T18	Var. %	1T19	1T18	Var. %
	<i>(millones de pesos excepto donde se indique)</i>			<i>(millones de dólares excepto donde se indique)</i>		
Ingresos Netos	1,036.0	997.0	3.9%	53.9	53.1	1.5%
Gastos de Bienes Raíces e Impuestos	-244.1	-199.7	22.2%	-12.7	-10.6	19.8%
Honorarios y Gastos Diversos	-107.1	-90.5	18.3%	-5.6	-4.8	15.0%
Utilidad (Pérdida) por Venta de Bienes Raíces	58.6	-17.8	-	3.0	-0.9	-
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	-47.5	-562.9	-91.6%	-2.5	-30.0	-91.8%
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	-18.8	29.6	-	-1.0	1.6	-
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	-179.6	152.6	-	-9.3	8.1	-
Ganancia (pérdida) neta realizada por los instrumentos financieros derivados	3.4	-	-	0.2	-	-
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	-2.9	44.7	-	-0.1	2.4	-
Utilidad Operativa	498.1	352.9	41.1%	25.9	18.8	37.7%
Producto Financiero	2.4	1.8	34.3%	0.1	0.1	31.2%
Gastos Financieros	-249.6	-254.5	-1.9%	-13.0	-13.5	-3.8%
Gastos Financieros Netos	-247.2	-252.7	-2.2%	-12.9	-13.4	-4.1%
Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación	8.1	5.6	46.4%	0.4	0.3	43.1%
Utilidad (Pérdida) Neta	259.1	105.8	145.0%	13.5	5.7	137.1%
Reclasificación después Utilidad (Pérdida) Neta - Ajuste de Conversión Cambiaria	-434.9	-2,045.9	-78.7%	-22.6	-109.0	-79.2%
Cambios en el valor razonable de los préstamos a valor razonable a través de otros resultados integrales	-121.8	-	-	-6.3	-	-
Utilidad Integral	-297.6	-1,940.1	-84.7%	-15.5	-103.3	-85.0%

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting



Distribuciones por CBFIs

Para el 1T19, se distribuyeron US\$24.2 millones, equivalente a US\$0.0306 por CBFi.

Distribuciones

(millones de pesos excepto donde se indique)	1T18	2T18	3T18	4T18	1T19	Var.% (1T19 vs. 1T18)
CBFIs en Circulación ¹ (millones de CBFIs)	791.0	791.0	791.0	790.6	790.6	-0.1%
Precio del CBFi ²	28.68	28.46	28.28	25.39	27.23	-5.0%
Distribuciones	505.2	555.3	553.1	522.6	465.3	-7.9%
Distribuciones por CBFi	0.6386	0.7020	0.6993	0.6611	0.5885	-7.8%
Tipo de Cambio USD/MXN (promedio cierre del periodo)	18.78	19.39	18.99	19.79	19.22	2.3%
Distribuciones (millones de dólares)	26.9	28.8	29.1	26.4	24.2	-10.2%
Distribución por CBFi (dólares)	0.0340	0.0364	0.0368	0.0334	0.0306	-10.2%
Rendimiento de la Distribución Anualizada ³	8.9%	9.9%	9.9%	10.4%	8.6%	-26 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 marzo 2019, la deuda total de Terrafina fue de US\$1,014.0 millones. El costo promedio de la deuda de largo plazo fue de 5.12%. La totalidad de la deuda está denominada en dólares.

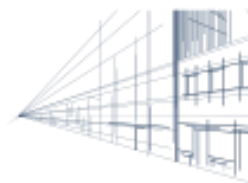
Deuda

(Al 31 de marzo 2019)	Denominación	Millones de pesos	Millones de dólares	Tasa de Interés	Términos	Plazo	Opción de Extender Plazo	Derivados	
Deuda Largo Plazo									
	Citibank ¹	Dólares	1,019.4	52.6	Libor + 2.45%	Interés	Ene 2023	-	US\$150M cap ⁴
	Metlife	Dólares	2,906.9	150.0	4.75%	Interés	Ene 2027	-	-
	Banamex ²	Dólares	6,833.0	352.6	Libor + 2.45%	Interés	Oct 2022	-	US\$105M swap ⁵
	Notas Quirografarias ³	Dólares	8,595.3	443.5	5.25%	Interés	Nov 2022	-	-
	New York Life	Dólares	295.8	15.3	5.19%	Interés y Principal	Feb 2020	-	-
	Deuda Total		19,650.4	1,014.0					
	Efectivo Neto		1,342.2	69.3					
	Deuda Neta		18,308.2	944.7					

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

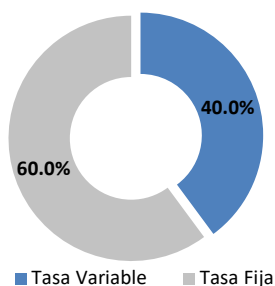
(4) Cap strike price: 2.75% (5) Swap tasa fija: 1.768%.

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting y Capital Markets



Clasificación por Tasa de Interés

(al 31 de diciembre de 2018)



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

Apalancamiento (LTV)

(al 31 de marzo 2019) (millones de pesos) (millones de dólares)

Activos Totales	47,807.9	2,467.0
Deuda Total	19,650.4	1,014.0

Apalancamiento (LTV)¹ 41.1%

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

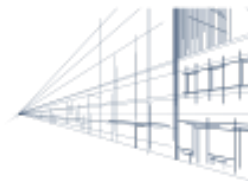
Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting y Transactions

Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD)

	periodo	(millones de pesos)	(millones de dólares)
Efectivo y equivalentes de efectivo	31 de marzo 2019	1,342.2	69.3
Impuestos por recuperar	Σ siguientes 6 trimestres	148.1	7.6
UAFI ¹ después de distribuciones	Σ siguientes 6 trimestres	1,925.9	99.4
Línea Disponible de Crédito	31 de marzo 2019	4,815.8	248.5
	periodo	(millones de pesos)	(millones de dólares)
Pago de Intereses	Σ siguientes 6 trimestres	1,455.3	75.1
Pago de Principal	Σ siguientes 6 trimestres	294.5	15.2
CAPEX Recurrente	Σ siguientes 6 trimestres	192.2	9.9
Gastos de Desarrollo	Σ siguientes 6 trimestres	374.7	19.3
Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD)²			3.6x

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

Obligaciones de cumplimiento Bono Sin Garantía

(Al 31 de diciembre 2018)	Terrafina	Obligaciones de Cumplimiento del Bono
Apalancamiento (LTV) ¹	41.1%	≤ 60%
Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD) ²	3.4x	≥ 1.5x
Límite de Deuda Garantizada a Activos Totales	6.7%	≤ 40%
Límite de Activos no Gravados a Deuda No Garantizada	238%	≥ 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)*

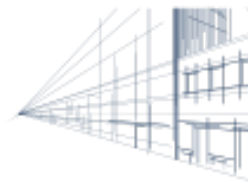
Fuente: PGIM Real Estate - Capital Markets

Actividad Recompra de CBFIs

En el 1T19, Terrafina mantuvo sin cambios la posición de CBFIs comparado con el cuarto trimestre de 2018.

Fondo de Recompra CBFIs

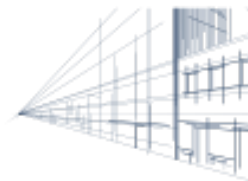
	1T19
CBFIs en circulación al inicio del trimestre	790,602,803
Actividad de recompra durante el trimestre	-
CBFIs en circulación al cierre del trimestre	790,602,803



Cobertura de Analistas

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

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



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 298 propiedades, que incluyen 287 naves industriales, con un total aproximado de 41.1 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.terrafina.mx

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 \$168.4 mil millones de dólares americanos en activos inmobiliarios brutos bajo gestión y administración, hasta el 31 de diciembre de 2018. 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.

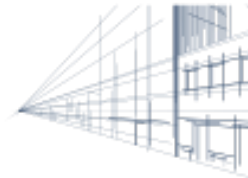
PGIM Real Estate, el negocio de administración de inversiones en bienes raíces de PGIM, ha estado redefiniendo el panorama de inversión en bienes raíces desde 1970. Combinando conocimientos sobre tendencias macroeconómicas y mercados inmobiliarios globales con excelencia de ejecución y gestión de riesgos, 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 2018 cuenta con más de US\$1.4 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
Primer Trimestre del 2019

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

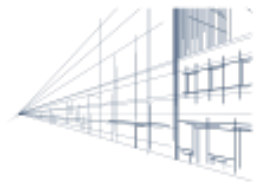
Para participar en la llamada, por favor marcar:

E.E.U.U. 1-877-830-2576
Internacional (marcación fuera de los E.E.U.U) 1-785-424-1726
Código de acceso: Terrafina

Audio Webcast Link: <https://services.choruscall.com/links/terra190426.html>

Para acceder a la repetición, por favor marcar:

E.E.U.U. 1-844-488-7474
Internacional (marcación fuera de los E.E.U.U) 1-862-902-0129
Código de acceso: 54032217



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.

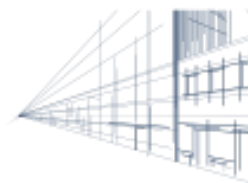
Adicionalmente, existen ingresos contables que deben registrarse con base en las NIIF; sin embargo, estos ingresos no son monetarios por lo que se excluyen en el cálculo de las principales métricas del reporte.

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.

		1T19		1T18	
		<i>(millones de pesos)</i>		<i>(millones de dólares)</i>	
<i>cálculo NOI</i>	Ingresos por Rentas	900.1	889.8	46.8	47.4
<i>No Monetario</i>	Ingresos Devengados ¹	26.1	5.5	1.4	0.3
	Otros Ingresos Operativos	109.9	101.7	5.7	5.4
<i>cálculo NOI</i>	Gastos Reembolsables como Ingresos ²	99.5	93.1	5.2	5.0
<i>cálculo AFFO</i>	Mejoras de Inquilinos Reembolsables	9.2	7.8	0.5	0.4
<i>No Monetario</i>	Otros Ingresos No Monetarios	1.2	0.8	0.1	0.0
	Ingresos Netos	1,036.0	997.0	53.9	53.1
<i>cálculo NOI</i>	Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación ²	8.1	5.6	0.4	0.3

(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



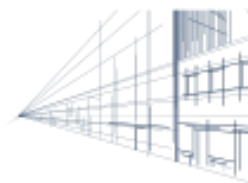
Anexo 2 – Gastos de Bienes Raíces

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				
		1T19	1T18	1T19	1T18	
		<i>(millones de pesos)</i>		<i>(millones de dólares)</i>		
		Reparaciones y Mantenimiento	-60.9	-46.0	-3.2	-2.4
<i>cálculo ION</i>		Recurrente	-9.4	-8.5	-0.5	-0.5
<i>cálculo AFFO</i>		No Recurrente	-51.4	-37.5	-2.7	-2.0
		Impuestos Propiedad	-79.0	-80.1	-4.1	-4.2
<i>cálculo ION</i>		Operativos	-77.6	-78.8	-4.0	-4.2
<i>No Monetarios</i>		No Operativos	-1.4	-1.3	-0.1	-0.1
<i>cálculo ION</i>		Comisión por Administración de Propiedad	-17.9	-17.9	-0.9	-1.0
<i>cálculo ION</i>		Electricidad	-8.1	-8.3	-0.4	-0.4
<i>cálculo AFFO</i>		Comisión Agentes	-35.1	-17.9	-1.8	-1.0
		Seguro de Cobertura de Propiedad	-3.2	-3.5	-0.2	-0.2
<i>cálculo ION</i>		Operativos	-2.4	-2.7	-0.1	-0.1
<i>cálculo UAFIDA</i>		Administrativos	-0.8	-0.7	0.0	0.0
<i>cálculo ION</i>		Seguridad	-4.3	-4.6	-0.2	-0.2
<i>cálculo UAFIDA</i>		Publicidad	-0.5	-0.3	0.0	0.0
		Otros Gastos	-22.9	-12.8	-1.2	-0.7
<i>cálculo ION</i>		Relacionados con la Operación	-8.3	-5.0	-0.4	-0.3
<i>No Monetarios</i>		No Relacionados con la Operación	-10.4	-2.8	-0.5	-0.1
<i>cálculo UAFIDA</i>		Administrativos	-4.2	-5.1	-0.2	-0.3
<i>No Monetarios</i>		Estimación Cuentas Cobro Dudoso	-12.3	-8.3	-0.6	-0.4
		Gastos Bienes Raíces Totales	-244.1	-199.7	-12.7	-10.6

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting



Anexo 3 – Comisiones y Gastos de Administración

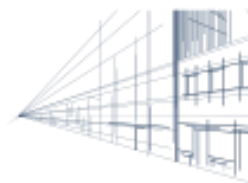
Las comisiones y gastos de administración de Terrafina se integran por cuentas utilizadas para el cálculo de la Utilidad Antes de Gastos Financieros, Impuestos, Depreciación y Amortización (UAFIDA) y métricas como Fondos de la Operación (FFO) y Fondos de la Operación Ajustado (AFFO).

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			
		1T19	1T18	1T19	1T18
		<i>(millones de pesos)</i>		<i>(millones de dólares)</i>	
<i>cálculo UAFIDA</i>	Comisión del Asesor Externo	-55.9	-53.4	-2.9	-2.9
	Honorarios Legales	-2.1	-3.6	-0.1	-0.2
<i>cálculo UAFIDA</i>	Recurrentes	-0.3	-1.1	0.0	-0.1
<i>cálculo AFFO</i>	No Recurrentes	-1.8	-2.4	-0.1	-0.1
	Otros Honorarios Profesionales	-8.0	-4.6	-0.4	-0.2
<i>cálculo UAFIDA</i>	Recurrentes	-5.7	-2.7	-0.3	-0.1
<i>cálculo AFFO</i>	No Recurrentes	-2.4	-1.9	-0.1	-0.1
	Honorarios Administrativos	-28.0	-18.3	-1.5	-1.0
<i>cálculo UAFIDA</i>	Recurrentes	-13.2	-14.3	-0.7	-0.8
<i>No Operativos</i>	No Recurrentes ¹	-14.8	-3.9	-0.8	-0.2
<i>cálculo UAFIDA</i>	Sueldos	-8.8	-7.1	-0.5	-0.4
<i>cálculo UAFIDA</i>	Honorarios del Fiduciario	-2.4	-2.0	-0.1	-0.1
<i>cálculo UAFIDA</i>	Otros Gastos	-1.9	-1.5	-0.1	-0.1
Comisiones y Gastos de Admón. Totales		-107.1	-90.5	-5.6	-4.8

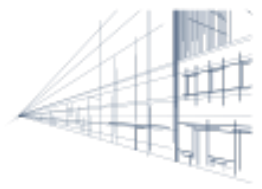
(1) Honorarios administrativos no operativos.

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting



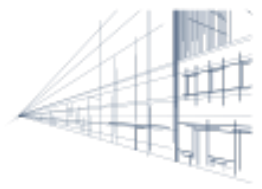
Anexo 4 – Reconciliación

Reconciliación de Utilidad (Pérdida) a FFO, UAFIDA y ION	1T19 (millones de pesos)	1T18 (millones de pesos)	1T19 (millones de dólares)	1T18 (millones de dólares)
Utilidad (Pérdida) Integral	-297.6	-1,940.1	-15.5	-101.5
<i>Sumar (Restar) Ajustes de Conversión Cambiaria:</i>				
Ajuste de Conversión Cambiaria	434.9	2045.9	22.6	109.5
Cambios valor razonable de los préstamos de otros resultados integrales	121.8	-	6.3	-
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero:</i>				
Gastos de Deuda No Recurrente	7.8	35.5	0.4	1.9
<i>Sumar (Restar) Ajustes No Monetarios:</i>				
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	2.9	-44.7	0.2	-2.4
Ganancia (pérdida) por los Instrumentos Financieros Derivados	-3.4	-	-0.2	-
Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	179.6	-152.6	9.3	-8.1
Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	18.8	-29.6	1.0	-1.6
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	47.5	562.9	2.5	30.0
Ganancia (Pérdida) por Venta de Bienes Raíces	-58.6	17.8	-3.0	0.9
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Reparaciones y Mantenimiento No Recurrente	51.4	37.5	2.7	2.0
Impuestos Propiedad No Operativos	1.4	1.3	0.1	0.1
Comisiones Arrendamiento	35.1	17.9	1.8	1.0
Estimación Cuentas Cobro Dudoso	12.3	8.3	0.6	0.4
Otros Gastos No Relacionados con la Operación	10.4	2.8	0.5	0.2
Honorarios legales No Recurrentes	1.8	2.4	0.1	0.1
Otros Honorarios Profesionales No Recurrentes	2.4	1.9	0.1	0.1
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>				
Ingresos Devengados	-26.1	-5.5	-1.4	-0.3
Otros Ingresos No Monetarios	-1.2	-0.8	-0.1	0.0
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	-9.2	-7.8	-0.5	-0.4
<i>Sumar (Restar) Honorarios Administrativos No Operativos</i>				
Honorarios Administrativos No Operativos	14.8	3.9	0.8	0.2
Fondos de la Operación (FFO)	546.9	557.2	28.5	29.7
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero</i>				
Intereses Financieros	241.8	218.7	12.6	11.6
Gastos de Deuda Recurrentes	0.0	0.2	0.0	0.0
Productos Financieros	-2.4	-1.8	-0.1	-0.1
UAFIDA	786.3	774.3	40.9	41.3
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Comisión del Asesor Externo	55.9	53.4	2.9	2.8
Honorarios Legales Recurrentes	0.3	1.1	0.0	0.1
Otros Honorarios Profesionales Recurrentes	5.7	2.7	0.3	0.1
Honorarios Administrativos	13.2	14.3	0.7	0.8
Sueldos	8.8	7.1	0.5	0.4
Honorarios del Fiduciario	2.4	2.0	0.1	0.1
Otros Gastos	1.9	1.5	0.1	0.1
Publicidad	0.5	0.3	0.0	0.0
Seguro de Cobertura de Propiedad Administrativos	0.8	0.7	0.0	0.0
Otros Gastos Administrativos	4.2	5.1	0.2	0.3
ION	879.8	862.7	45.8	46.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes	9.4	8.5	0.5	0.5
Impuestos Propiedad Recurrentes	77.6	78.8	4.0	4.2
Comisión por Administración de Propiedad	17.9	17.9	0.9	1.0
Electricidad	8.1	8.3	0.4	0.4
Seguro de Cobertura de Propiedad Operativos	2.4	2.7	0.1	0.1
Seguridad	4.3	4.6	0.2	0.2
Otros Gastos Relacionados con la Operación	8.3	5.0	0.4	0.3
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>				
Otros Ingresos No Monetarios	1.2	0.8	0.1	0.0
Ingresos Devengados	26.1	5.5	1.4	0.3
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	9.2	7.8	0.5	0.4
Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación	-8.1	-5.6	-0.4	-0.3
Ingresos Netos	1,036.0	997.0	53.9	53.1



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

	1T19 <i>(millones de pesos)</i>	1T18 <i>(millones de pesos)</i>	1T19 <i>(millones de dólares)</i>	1T18 <i>(millones de dólares)</i>
Utilidad (Pérdida) Integral	-297.6	-1,940.1	-15.5	-101.5
<i>Sumar (Restar) Ajustes de Conversión Cambiaria:</i>				
Ajuste de Conversión Cambiaria	434.9	2,045.9	22.6	109.5
Cambios valor razonable de los préstamos de otros resultados integrales	121.8	-	6.3	-
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero:</i>				
Gastos de Deuda No Recurrente	7.8	35.5	0.4	1.9
<i>Sumar (Restar) Ajustes No Monetarios:</i>				
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	2.9	-44.7	0.2	-2.4
Ganancia (pérdida) por los Instrumentos Financieros Derivados	-3.4	-	-0.2	-
Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	179.6	-152.6	9.3	-8.1
Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	18.8	-29.6	1.0	-1.6
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	47.5	562.9	2.5	30.0
Ganancia (Pérdida) por Venta de Bienes Raíces	-58.6	17.8	-3.0	0.9
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Impuestos Propiedad No Operativos	1.4	1.3	0.1	0.1
Estimación Cuentas Cobro Dudoso	12.3	8.3	0.6	0.4
Otros Gastos No Relacionados con la Operación	10.4	2.8	0.5	0.1
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>				
Ingresos Devengados	-26.1	-5.5	-1.4	0.0
Otros Ingresos No Monetarios	-1.2	-0.8	-0.1	-0.9
<i>Sumar (Restar) Honorarios Administrativos No Operativos</i>				
Honorarios Administrativos No Operativos	14.8	3.9	0.8	1.0
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)	465.3	505.2	24.2	26.9



Anexo 5 - Cálculo Tasa Cap Rate Implícita

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

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

Tasa Cap Rate Implícita

Precio Promedio 1T19 (dólares) ¹	1.42
(x) CBFIs (millones de certificados)	790.6
(=) Capitalización del Mercado	1,120.5
(+) Deuda Total	1,014.0
(-) Efectivo	69.3
(=) Valor de la Empresa	2,065.2
(-) Reserva Territorial	49.7
(=) Valor Implícito Operativo de los Bienes Raíces	2,015.5
Ingreso Operativo Neto (ION) 2019e	192.0
Tasa Cap Rate Implícita	9.5%

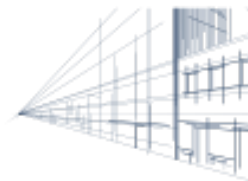
Datos expresados en millones de dólares excepto donde se indique.

(1) Precio promedio: Ps.27.23 y tipo de cambio promedio del 1T19: Ps.19.22

Cálculo Cap Rate con NAV

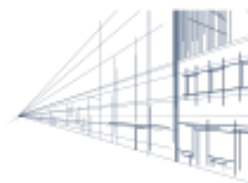
(+) Propiedades de Inversión (excluyendo reserva territorial)	2,325.2
(+) Reserva Territorial	49.7
(+) Efectivo	69.3
(-) Pasivos Totales	1,014.0
(=) NAV¹	1,430.2
(/) CBFIs (millones de certificados)	790.6
(=) NAV por CBFi (dólares)	1.8

Precio CBFi (cálculo por NAV)	1.8
(x) CBFIs (millones de acciones)	790.6
(=) Valor de la Empresa	1,430.2
(+) Deuda Total y Pasivos	1,014.0
(-) Efectivo	69.3
(=) Valor de la Empresa	2,374.9
(-) Reserva Territorial	49.7
(=) Valor Implícito en la Operación	2,325.2
Ingreso Operativo Neto (ION) 2019e	192.0
Tasa Cap Rate Implícita	8.3%



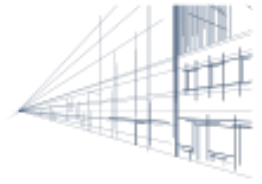
Estados Financieros

Estado de Resultados	1T19	1T19
	(miles de pesos)	(miles de dólares)
Ingresos por rentas	\$926,186	\$48,198
Otros ingresos operativos	109,850	5,717
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	-244,065	-12,701
Honorarios y gastos diversos	-107,113	-5,574
Ganancia (pérdida) realizada por venta de bienes raíces	58,599	3,049
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	-47,522	-2,473
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de los préstamos	-179,587	-9,346
Ganancia (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	-18,822	-979
Ganancia (pérdida) neta realizada por los instrumentos financieros derivados	3,449	179
Ganancia (pérdida) cambiaria	-2,869	-149
Utilidad de operación	498,106	25,921
		0
Productos financieros	2,429	126
Gastos financieros	-249,591	-12,989
Gastos financieros-neto	-247,162	-12,862
		0
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	8,148	424
Utilidad Neta del periodo	259,092	13,483
		0
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-434,850	-22,629
Cambios en el valor razonable de los préstamos a valor razonable a través de otros resultados integrales	-121,801	-6,338
Utilidad integral del periodo	-297,559	-15,485



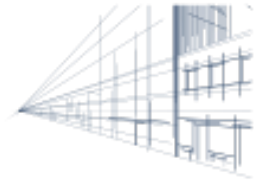
Estados Financieros

Balance General	31-mar-19	31-mar-19
<i>(miles de pesos)</i>	<i>(miles de pesos)</i>	<i>(miles de dólares)</i>
Activos		
Activo no circulante		
Propiedades de inversión	\$45,060,870	\$2,325,206
<small>(Costo: 31/03/2019- Ps.44,651,571, US\$2,304,086; 31/12/2018 - Ps.45,437,152, US\$2,308,458)</small>		
Inversiones a través del método de participación	540,015	27,866
Instrumentos financieros derivados	32,313	1,667
Rentas diferidas por cobrar	220,306	11,368
Otros activos	136,709	7,054
Préstamo por cobrar	36,045	1,860
<small>(Costo: 31/03/2019 - Ps.36,045, US\$1,860;31/12/2018 - Ps.36,841, US\$1,872)</small>		
Efectivo restringido	36,034	1,859
Activo circulante		
Otros activos	64,581	3,332
Préstamo por cobrar	1,304	67
<small>(Costo: 31/03/2019 - Ps.1,304, US\$67; 31/12/2018 - Ps.1,421, US\$72)</small>		
Impuestos por recuperar	148,122	7,643
Pagos anticipados	8,755	452
Rentas diferidas por cobrar	25,859	1,334
Cuentas por cobrar	154,798	7,988
<small>(Reserva para cuentas incobrables: 31/03/2019 - Ps.95,192, US\$4,912; 31/12/2018 - Ps.84,059, US\$4,271)</small>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,342,171	69,258
Total activos	47,807,882	2,466,956
Activos netos atribuible a los inversionistas (patrimonio neto)		
Contribuciones netas	18,701,218	965,010
Utilidades acumuladas	-724,312	-37,376
Ajuste de conversión cambiaria	8,599,784	443,761
Reserva de riesgo de crédito propio	894,384	46,152
Total activos netos	27,471,074	1,417,547
Pasivos		
Pasivo no circulante		
Préstamos	19,114,554	986,339
<small>(Costo: 31/03/2019 - Ps.18,923,886, US\$976,500; 31/12/2018 - Ps.19,509,581, US\$991,194)</small>		
Depósitos de arrendatario	291,331	15,033
Proveedores y otras cuentas por pagar	5,019	259
Pasivo circulante		
Préstamos	535,850	27,651
<small>(costo: 31/03/2019 - Ps.535,850, US\$27,651;31/12/2018 - Ps.148,698, US\$7,555)</small>		
Depósitos de arrendatarios	92,802	4,789
Proveedores y otras cuentas por pagar	297,252	15,339
Total pasivo (excluyendo activo neto atribuible a los inversionistas)	20,336,808	1,049,409
Total pasivos y activos netos	47,807,882	2,466,956



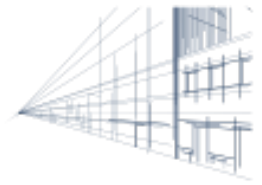
Estados Financieros

Estado de Flujo de Efectivo	Mar-19	Mar-19
	<i>(miles de pesos)</i>	<i>(miles de dólares)</i>
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad (pérdida) del período	\$259,092	\$13,370
Ajustes:		
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	47,522	2,452
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	179,587	9,267
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	18,822	971
Utilidad realizada por venta de propiedades de inversión	-58,599	-3,024
Estimación para cuentas de cobro dudoso	12,279	634
Intereses pagados por préstamos	241,813	12,478
Intereses devengados en cuentas bancarias	-1,918	-99
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	-8,148	-420
Disminución (aumento) rentas diferidas por cobrar	-22,626	-1,168
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar	-154,880	-7,992
Disminución (aumento) en impuestos por recuperar	17,555	906
Disminución (aumento) en pagos anticipados	1,472	76
Disminución (aumento) en otros activos	974	50
(Disminución) aumento en depósitos de arrendatarios	-12,606	-650
(Disminución) aumento en proveedores y otras cuentas por pagar	62,747	3,238
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de operación	583,086	30,088
Flujo de efectivo de actividades de inversión		
Mejoras de propiedades de inversión	-66,838	-3,449
Ingreso por disposición de propiedades de inversión	189,015	9,753
Intereses devengados en cuentas bancarias	1,918	99
Inversiones a través del método de participación	8,531	440
Cobros de préstamo por cobrar	320	17
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de inversión	132,946	6,860
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento		
Pago de préstamos	-2,900	-150
Intereses pagados por préstamos	-136,320	-7,034
Efectivo restringido	565	29
Distribuciones pagadas a accionistas	-777,001	-40,094
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de financiamiento	-915,656	-47,249
(Disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo	-199,624	-10,301
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	1,557,651	80,377
Efectos cambiarios sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	-15,856	-818
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	1,342,171	69,258



Estados Financieros

Estado de Variaciones en el Capital Contable	Atribuible a los Inversionistas				
	Contribuciones netas	Reserva para ajuste de conversión cambiaria	Reserva de riesgo de crédito propio	Utilidades (pérdidas) acumuladas	Total activos netos
<i>(miles de pesos)</i>					
Balance al 1 de enero de 2019	\$18,701,218	\$9,034,634	\$1,016,185	-\$206,403	\$28,545,634
Contribución de capital	0	0	0	0	0
Distribuciones a tenedores	0	0	0	-777,001	-777,001
Utilidad integral					
Utilidad (pérdida) neta del período	0	0	0	259,092	259,092
Otros resultados integrales					
Ajuste por conversión de divisas	0	-434,850	0	0	-434,850
Ajuste por valor razonable de préstamos	0	0	-121,801	0	-121,801
Total de utilidad (pérdida) utilidad integral	0	-434,850	-121,801	259,092	-297,559
Activo neto (patrimonio neto) al 31 de marzo de 2019	\$18,701,218	\$8,599,784	\$894,384	-\$724,312	\$27,471,074
<i>(miles de dólares)</i>					
Balance al 1 de marzo de 2019	\$965,009.98	\$466,200	\$52,437	-\$10,651	\$1,472,996
Contribución de capital	0	0	0	0	0
Distribuciones a tenedores	0	0	0	-40,094	-40,094
Utilidad integral					
Utilidad (pérdida) neta del período	0	0	0	13,370	13,370
Otros resultados integrales					
Ajuste por conversión de divisas	0	-22,439	0	0	-22,439
Ajuste por valor razonable de préstamos	0	0	-6,285	0	-6,285
Total de utilidad (pérdida) utilidad integral	0	-22,439	-6,285	13,370	-15,354
Activo neto (patrimonio neto) al 31 de marzo de 2019	\$965,010	\$443,761	\$46,152	-\$37,376	\$1,417,547



FIRST QUARTER 2019 EARNINGS REPORT

Mexico City, April 25, 2019 – Terrafina® (“TERRA” or “the Company”) (BMV: TERRA13), a leading Mexican industrial real estate investment trust (“FIBRA”), externally advised by PGIM Real Estate and dedicated to the acquisition, development, leasing and management of industrial real estate properties in Mexico, today announced its first quarter 2019 (1Q19) earnings results.

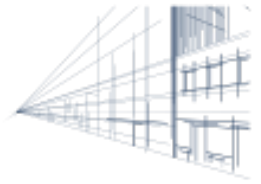
The figures in this report have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards (“IFRS”). Figures presented in this report are presented in millions of Mexican pesos and millions of U.S. dollars, unless otherwise stated. Additionally, figures may vary due to rounding. Terrafina’s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

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

Operating and Financial Highlights as of March 31, 2019

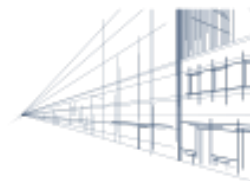
Operating

- **As of March 31, 2019, the occupancy rate was 95.9%, a 72 basis point increase compared to the first quarter of 2018 (1Q18). Additionally, considering signed letters of intent (LOI), occupancy for 1Q19 was 96.5%.**
- **Annualized average leasing rate per square foot was US\$5.18 in 1Q19, a US\$0.12 increase compared to 1Q18.**
- **Terrafina reported a total of 41.1 million square feet (msf) of Gross Leasable Area (GLA) comprised of 287 properties and 294 tenants.**
- **1Q19 leasing activity totaled 2.3 msf, of which 19.5% corresponded to new leases, 68.2% to lease renewals and 12.3% to early renewals.** Leasing activity was mainly concentrated in the Ciudad Juarez, Cuautitlan Izcalli, San Luis Potosi, Chihuahua, Queretaro, Guadalajara, Irapuato, Reynosa, Ramos Arizpe, Puebla, Hermosillo, Saltillo and Toluca markets.



Financial

- 1Q19 rental revenues reached US\$46.8 million, a 1.2% or US\$0.6 million decrease compared to 1Q18.
- 1Q19 NOI was US\$45.8 million, a 0.5% or US\$0.2 million decrease compared to 1Q18.
- The NOI margin reached 87.3%, a 3 basis point decrease compared to 1Q18.
- 1Q19 EBITDA reached US\$40.9 million, a decrease of 0.8% or US\$0.3 million compared to 1Q18.
- The EBITDA margin for 1Q19 was 78.0%, a 33 basis point decrease compared to 1Q18.
- 1Q19 adjusted funds for operations (AFFO) reached US\$24.2 million, a decrease of 10.2% or US\$2.7 million compared to 1Q18.
- The AFFO margin for 1Q19 was 46.1%, a 467 basis point decrease compared to 1Q18.
- 1Q19 distributions totaled US\$24.2 million. As a result, Terrafina will distribute Ps.0.5885 per CBFi (US\$0.0306 per CBFi) for distributions corresponding to the January 1 to March 31, 2019 period.
- The annualized distribution of 1Q19 was US\$0.1224; considering the average share price for the quarter of US\$1.42 (Ps.27.23); Terrafina's dividend yield for the quarter was 8.6%.



Operating and Financial Highlights

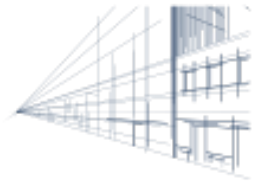
<i>Operating</i>	Mar19	Mar18	Var.			
<i>Number of Developed Properties</i>	287	284	3			
<i>Gross Leasable Area (GLA) (msf)¹</i>	41.1	40.6	0.5			
<i>Land Reserves (msf)</i>	5.66	6.17	-0.51			
<i>Occupancy Rate²</i>	95.9%	95.2%	72 bps			
<i>Avg. Leasing Rent / Square Foot (dollars)</i>	5.18	5.06	0.12			
<i>Weighted Average Remaining Lease Term (years)</i>	3.29	3.52	-0.23			
<i>Renewal Rate³</i>	91.5%	86.8%	466 bps			

<i>Quarterly Financial</i>	1Q19	1Q18	Var.		1Q19	1Q18	Var.
				fx	19.2163	18.7759	
	<i>(millions of pesos unless otherwise stated)</i>				<i>(millions of dollars unless otherwise stated)</i>		
<i>Rental Revenues</i>	900.1	889.8	1.2%		46.8	47.4	-1.2%
<i>Other Operating Income</i>	109.9	101.7	8.0%		3.8	5.4	-30.6%
<i>Net Revenues</i>	1,036.0	997.0	3.9%		53.9	53.1	1.5%
<i>Net Operating Income (NOI)*</i>	879.8	862.7	2.0%		45.8	46.0	-0.5%
<i>NOI Margin</i>	87.3%	87.3%	-3 bps		87.3%	87.3%	-3 bps
<i>EBITDA*</i>	786.3	774.4	1.5%		40.9	41.3	-0.8%
<i>EBITDA Margin</i>	78.0%	78.4%	-33 bps		78.0%	78.4%	-33 bps
<i>Funds from Operations (FFO)*</i>	546.9	557.2	-1.8%		28.4	29.7	-4.3%
<i>FFO Margin</i>	54.6%	56.4%	-174 bps		54.6%	56.4%	-174 bps
<i>Adjusted Funds from Operations (AFFO)*</i>	465.3	505.2	-7.9%		24.2	26.9	-10.2%
<i>AFFO Margin</i>	46.1%	50.7%	-467 bps		46.1%	50.7%	-467 bps
<i>Distributions</i>	465.3	505.2	-7.9%		24.2	26.9	-10.2%
<i>Distributions per CBF1</i>	0.5885	0.6386	-7.8%		0.0306	0.0340	-10.2%

<i>Balance Sheet</i>	Mar19	Dec18	Var.		Mar19	Dec18	Var.
				fx	19.3793	19.6829	
	<i>(millions of pesos unless otherwise stated)</i>				<i>(millions of dollars unless otherwise stated)</i>		
<i>Cash & Cash Equivalents</i>	1,342.2	1,557.7	-13.8%		69.3	79.1	-12.5%
<i>Investment Properties</i>	45,060.9	45,880.2	-1.8%		2,325.2	2,331.0	-0.2%
<i>Land Reserves</i>	1,100.2	1,100.2	0.0%		56.8	56.0	1.4%
<i>Total Debt</i>	19,650.4	19,544.5	0.5%		1,014.0	993.0	2.1%
<i>Net Debt</i>	18,308.2	17,986.9	1.8%		944.7	913.8	3.4%

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, 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 "1Q19 Financial Performance" and "Appendices" section available in this document.

Source: PGIM Real Estate – Asset Management and Fund Accounting



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

During the first quarter of 2019, we achieved positive performance in Terrafina's operating and financial results. Occupancy levels and leasing activity, which reached a total of 2.3 million square feet, remained stable. Renewal activity for the quarter reached 1.6 million square feet, while early renewals represented an additional 0.3 million square feet. This leasing activity was mainly concentrated in the Ciudad Juarez, Cuautitlan Izcalli, San Luis Potosi, Chihuahua, Queretaro, Guadalajara, Irapuato, Reynosa, Ramos Arizpe, Puebla, Hermosillo, Saltillo and Toluca markets.

In terms of the first quarter of 2019 occupancy levels, Terrafina reached an overall occupancy of 95.9%, a 72 basis point increase compared to the first quarter of 2018 and 59 basis point increase compared to fourth quarter of 2018. Moreover, including signed letters of intent, occupancy levels for the quarter reached 96.5%. Lastly, occupancy by region remained solid reaching 97.6% in the Northern region, 91.8% in the Bajio region and 94.8% in the Central region.

Average annual leasing rent for the first quarter of 2019 was US\$5.18 per square foot, a US\$0.12 increase compared to the first quarter of 2018 and a US\$0.03 increase compared to the fourth quarter of 2018. Per region, average rents were stable, with US\$5.10 per square foot in the Northern region, US\$5.24 per square foot in the Bajio region and US\$5.39 per square foot in the Central region.

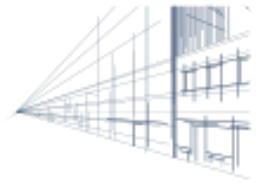
As for Terrafina's main financial indicators for the first quarter of 2019, rental revenues reached US\$46.8 million, Net Operating Income reached US\$45.8 million with an NOI Margin of 87.3%, and the company generated US\$24.2 million in Adjusted Funds from Operations. Lastly, Annualized Distributions per CBF were Ps. 2.35, or US\$0.1224, which represented an 8.6% dividend yield, considering the average CBF price for the first quarter of 2019.

Thank you for your interest in Terrafina.

Sincerely,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Alberto Chretin", written over a horizontal line.

Alberto Chretin
Chief Executive Officer and Chairman of the Board



Operating Highlights

Highlights by Region

(as of March 31, 2019)

	North	Bajío	Central	Total
# Buildings	201	56	30	287
# Tenants	198	57	39	294
GLA (msf)	25.6	9.3	6.3	41.1
Land Reserves (msf)	2.7	0.2	2.7	5.7
Occupancy Rate	97.6%	91.8%	94.8%	95.9%
Average Leasing Rent / Square Foot (dollars)	5.10	5.24	5.39	5.18
Annualized Rental Base %	62.5%	21.9%	15.7%	100.0%

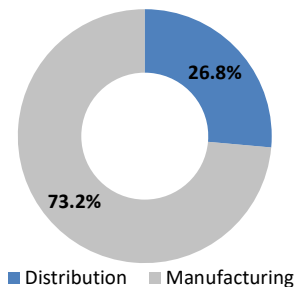
Source: PGIM Real Estate - Asset Management



Composition by Asset Type

as of 1Q19

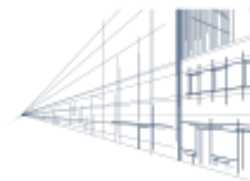
(as a % of total GLA)



Leasing Activity

	1Q19	1Q18	Var.
Operating Portfolio (msf):			
Renewals	1.6	2.0	-0.4
Early Renewals	0.3	0.4	-0.1
New Leases	0.4	0.3	0.1
Total Square Feet of Leases Signed	2.3	2.7	-0.4

Source: PGIM Real Estate - Asset Management



Operating Highlights *(continued)*

Occupancy and Rents by Region

<i>(As of March 31, 2019)</i>	Occupancy Rate	Avg. Leasing Rent/ Square Foot (dollars)
North	97.6%	5.10
Baja California	89.8%	4.43
Tijuana	89.8%	4.43
Sonora	88.5%	4.57
Hermosillo	88.5%	4.57
Chihuahua	98.6%	5.09
Chihuahua	97.9%	5.48
Ciudad Juarez	98.9%	4.77
Delicias	100.0%	6.03
Gomez Farias	100.0%	3.34
Casas Grandes	100.0%	4.28
Coahuila	97.1%	5.29
Ciudad Acuña	100.0%	6.23
Monclova	100.0%	5.54
Ramos Arizpe	95.9%	5.19
Saltillo	100.0%	5.45
Derramadero	100.0%	6.91
San Pedro de las Colinas	89.3%	2.10
Torreon	100.0%	4.30
Nuevo Leon	96.2%	5.12
Apodaca	100.0%	5.64
Monterrey	94.9%	4.93
Tamaulipas	100.0%	4.86
Reynosa	100.0%	4.86
Durango	100.0%	4.81
Durango	100.0%	4.97
Gomez Palacio	100.0%	3.18
Bajo	91.8%	5.24
San Luis Potosi	89.6%	4.91
San Luis Potosi	89.6%	4.91
Jalisco	100.0%	6.60
Guadalajara	100.0%	6.60
Aguascalientes	100.0%	4.77
Aguascalientes	100.0%	4.77
Guanajuato	91.5%	4.88
Celaya	100.0%	5.39
Irapuato	93.9%	5.36
Silao	89.5%	4.60
Queretaro	85.8%	5.01
Queretaro	85.8%	5.01
Central	94.8%	5.39
State of Mexico	93.9%	5.60
Cuautitlan Izcalli	100.0%	5.62
Toluca	89.2%	5.45
Ciudad de Mexico	100.0%	9.22
Azacapotzalco	100.0%	9.22
Puebla	100.0%	3.28
Puebla	100.0%	3.28
Tabasco	100.0%	4.29
Villahermosa	100.0%	4.29
Total	95.9%	5.18

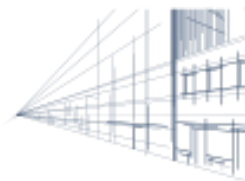
Source: PGIM Real Estate - Asset Management

Maturities and Renewals by Region

<i>(As of March 31, 2019)</i>	Consolidated			
	Maturities (number of contracts)	% of Total Maturities	Renewals (number of contracts)	% of Total Renewals
North	20	74.1%	15	75.0%
Baja California	0	0.0%	0	0.0%
Tijuana	0	0.0%	0	0.0%
Sonora	1	3.7%	1	100.0%
Hermosillo	1	3.7%	1	100.0%
Chihuahua	15	55.6%	12	80.0%
Chihuahua	5	18.5%	3	60.0%
Ciudad Juarez	10	37.0%	9	90.0%
Delicias	0	0.0%	0	0.0%
Gomez Farias	0	0.0%	0	0.0%
Casas Grandes	0	0.0%	0	0.0%
Coahuila	2	7.4%	2	100.0%
Ciudad Acuña	0	0.0%	0	0.0%
Monclova	0	0.0%	0	0.0%
Ramos Arizpe	1	3.7%	1	100.0%
Saltillo	1	3.7%	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	0	0.0%	0	0.0%
Apodaca	0	0.0%	0	0.0%
Monterrey	0	0.0%	0	0.0%
Tamaulipas	2	7.4%	0	0.0%
Reynosa	2	7.4%	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	4	14.8%	4	100.0%
San Luis Potosi	0	0.0%	0	0.0%
San Luis Potosi	0	0.0%	0	0.0%
Jalisco	1	3.7%	1	100.0%
Guadalajara	1	3.7%	1	100.0%
Aguascalientes	0	0.0%	0	0.0%
Aguascalientes	0	0.0%	0	0.0%
Guanajuato	2	7.4%	2	100.0%
Celaya	0	0.0%	0	0.0%
Irapuato	2	7.4%	2	100.0%
Silao	0	0.0%	0	0.0%
Queretaro	1	3.7%	1	100.0%
Queretaro	1	3.7%	1	100.0%
Central	3	11.1%	2	66.7%
State of Mexico	2	7.4%	1	50.0%
Cuautitlan Izcalli	1	3.7%	1	100.0%
Toluca	1	3.7%	0	0.0%
Ciudad de México	0	0.0%	0	0.0%
Azacapotzalco	0	0.0%	0	0.0%
Puebla	1	3.7%	1	100.0%
Puebla	1	3.7%	1	100.0%
Tabasco	0	0.0%	0	0.0%
Villahermosa	0	0.0%	0	0.0%
Total	27	100.0%	21	77.8%

Source: PGIM Real Estate - Asset Management

*Over the number of matured leases in the quarter



1Q19 Operational Performance

Composition by Geographical Diversification

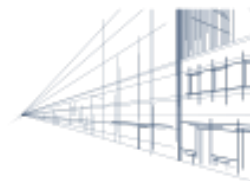
The geographic diversification of Terrafina's properties at 1Q19 (based on GLA per square foot) was as follows: the Northern region of Mexico represented 62.3% of GLA, while the Bajío and Central regions represented 22.5% and 15.2% of GLA, respectively.

Geographic Distribution by Region and State

	1Q19	as a % of Total GLA 1Q19	1Q18	as a % of Total GLA 1Q18
North	25.61	62.3%	25.21	62.1%
Baja California	0.91	2.2%	0.90	2.2%
Tijuana	0.91	2.2%	0.90	2.2%
Sonora	0.33	0.8%	0.33	0.8%
Hermosillo	0.33	0.8%	0.33	0.8%
Chihuahua	14.35	34.9%	14.29	35.2%
Chihuahua	5.83	14.2%	5.83	14.4%
Ciudad Juarez	7.81	19.0%	7.76	19.1%
Delicias	0.52	1.3%	0.52	1.3%
Gomez Farias	0.08	0.2%	0.08	0.2%
Camargo	0.02	0.1%	0.09	0.2%
Casas Grandes	0.09	0.2%	0.02	0.1%
Coahuila	6.84	16.6%	6.51	16.0%
Ciudad Acuña	0.24	0.6%	0.24	0.6%
Monclova	0.35	0.8%	0.35	0.9%
Ramos Arizpe	4.54	11.0%	4.54	11.2%
Saltillo	0.62	1.5%	0.62	1.5%
Derramadero	0.54	1.3%	0.21	0.5%
San Pedro de las Colinas	0.15	0.4%	0.15	0.4%
Torreón	0.39	0.9%	0.39	1.0%
Nuevo Leon	1.94	4.7%	1.94	4.8%
Apodaca	0.50	1.2%	0.50	1.2%
Monterrey	1.44	3.5%	1.44	3.6%
Tamaulipas	0.47	1.1%	0.47	1.1%
Reynosa	0.47	1.1%	0.47	1.1%
Durango	0.78	1.9%	0.78	1.9%
Durango	0.71	1.7%	0.71	1.7%
Gomez Palacio	0.07	0.2%	0.07	0.2%
Bajío	9.27	22.5%	9.12	22.5%
San Luis Potosi	3.32	8.1%	3.31	8.2%
San Luis Potosi	3.32	8.1%	3.31	8.2%
Jalisco	1.66	4.0%	1.66	4.1%
Guadalajara	1.66	4.0%	1.66	4.1%
Aguascalientes	0.75	1.8%	0.75	1.8%
Aguascalientes	0.75	1.8%	0.75	1.8%
Guanajuato	1.57	3.8%	1.42	3.5%
Celaya	0.12	0.3%	0.12	0.3%
Irapuato	0.44	1.1%	0.44	1.1%
Silao	1.01	2.5%	0.87	2.1%
Queretaro	1.98	4.8%	1.98	4.9%
Queretaro	1.98	4.8%	1.98	4.9%
Central	6.25	15.2%	6.25	15.4%
State of Mexico	5.39	13.1%	5.40	13.3%
Cuautitlan Izcalli	4.26	10.4%	4.26	10.5%
Toluca	0.90	2.2%	0.91	2.2%
Huehuetoca	0.23	0.6%	0.23	0.6%
Ciudad de Mexico	0.02	0.1%	0.02	0.1%
Azcapotzalco	0.02	0.1%	0.02	0.1%
Puebla	0.18	0.4%	0.18	0.5%
Puebla	0.18	0.4%	0.18	0.5%
Tabasco	0.65	1.6%	0.65	1.6%
Villahermosa	0.65	1.6%	0.65	1.6%
Total	41.13	100.0%	40.58	100.0%

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

Source: PGM Real Estate - Asset Management

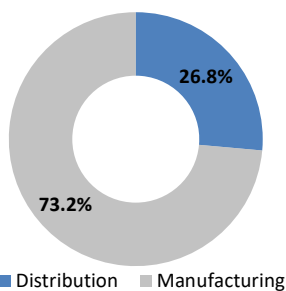


Composition by Asset Type

At the end of 1Q19, 73.2% of Terrafina's portfolio consisted of properties dedicated to manufacturing activities while 26.8% were dedicated to distribution and logistics activities.

Composition by Asset Type as of 1Q19

(as a % of total GLA)



Composition by Asset Type

	1Q19	1Q18	Var.
Distribution	26.8%	26.9%	-9 bps
Manufacturing	73.2%	73.1%	9 bps

Source: PGIM Real Estate - Asset Management

Composition by Sector

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

Industrial Sector Diversification

	1Q19	1Q18	Var.
Automotive	34.8%	34.3%	48 bps
Industrial properties	20.1%	19.7%	38 bps
Consumer goods	13.7%	14.6%	-94 bps
Logistics and Trade	10.1%	9.7%	42 bps
Aviation	9.6%	9.9%	-28 bps
Non-durable consumer goods	3.6%	4.0%	-35 bps
Electronics	8.0%	7.7%	28 bps
Total	100.0%	100.0%	

Source: PGIM Real Estate - Asset Management

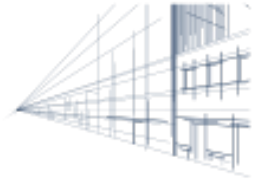
Composition of Top Clients

Terrafina has a widely diversified tenant base that leases industrial properties throughout several of Mexico's main cities. For 1Q19, Terrafina's top client, top 10 clients and top 20 clients, represented 3.3%, 17.8% and 28.9% of total revenues, respectively.

Top Clients

(As of March 31, 2019)	Leased Square Feet (millions)	% Total GLA	% Total Revenues
Top Client	1.24	3.1%	3.3%
Top 10 Clients	7.02	17.8%	17.8%
Top 20 Clients	11.40	28.9%	28.9%

Source: PGIM Real Estate - Asset Management



Occupancy

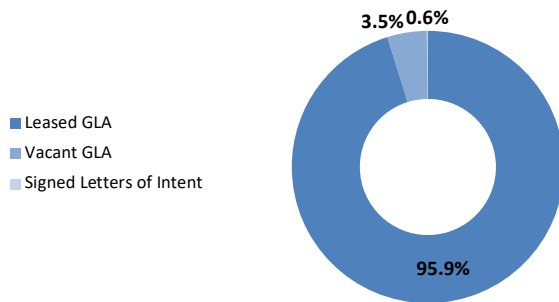
1Q19 occupancy rate was 95.9% and including signed LOIs, the occupancy rate reached 96.5%. It is important to note that occupancy rate indicators presented in this report reflect the quarterly closing rate.

For 1Q19, Terrafina’s leasing activity reached 2.3 msf, of which 19.5% corresponded to new leasing contracts (including expansions), 68.2% for contract renewals and 12.3% for early renewals.

Leasing activity mainly took place in the Ciudad Juarez, Cuautitlan Izcalli, San Luis Potosi, Chihuahua, Queretaro, Guadalajara, Irapuato, Reynosa, Ramos Arizpe, Puebla, Hermosillo, Saltillo and Toluca markets. In addition to this leasing activity, Terrafina signed LOIs for an additional 242,700 square feet.

Occupancy as of 1Q19

(as % of Total GLA)



	1Q19	1Q18	Var.
Leased GLA	95.9%	95.2%	72 bps
Vacant GLA	3.5%	4.4%	-89 bps
Signed Letters of Intent	0.6%	0.4%	17 bps
Total	100.0%	100.0%	

Source: PGIM Real Estate - Asset Management

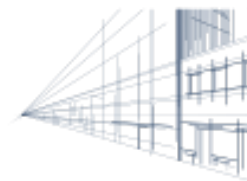
Lease Maturities

Terrafina had 294 tenants under leasing contracts at the end of 1Q19. These contracts have an average maturity of three to five years for logistics and distribution properties and of five to seven years for manufacturing properties. Annual average maturities (as a percentage of annual base rents) remain at levels of between 10% to 23% for the next five years.

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

	Annual Base Rent (millions of dollars)	% of Total	Occupied Sq. Ft (millions)	% of Total
2019	19.0	13.9%	5.59	14.3%
2020	47.5	22.5%	8.86	22.6%
2021	39.3	19.1%	7.51	19.2%
2022	21.9	9.8%	3.96	10.1%
2023	27.0	12.1%	4.89	12.5%
Thereafter	49.5	22.6%	8.39	21.4%

Source: PGIM Real Estate – Asset Management



Capital Deployment

Capital Expenditures (CAPEX)

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

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

Capital expenditure accounts are comprised as follows:

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

In 1Q19, Terrafina's investments in tenant improvements and recurring CAPEX was US\$2.2 million. Total CAPEX for 1Q19 is broken down in the following table:

Capital Expenditures		
	1Q19	1Q19
	(millions of pesos)	(millions of dollars)
Tenant Improvements & Recurring Capex	42.3	2.2
Leasing Commissions	35.1	1.8
Development Capex ¹	67.3	3.5
Total Capital Expenditures	144.7	7.5

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

Source: PGIM Real Estate - Asset Management

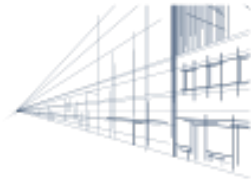
Land Reserves

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

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

as of March 31, 2019					
	Square Feet (million)	Land at Cost (million pesos)	Land at Cost (million dollars)	Appraisal Value (million pesos)	Market Value (million dollars)
North	2.7	512.1	26.4	660.7	34.1
Bajío	0.2	13.8	0.7	18.6	1.0
Central	2.7	567.7	29.3	283.1	14.6
Total Land Portfolio	5.7	1,093.6	56.4	962.4	49.7

Source: PGIM Real Estate - Asset Management and Fund Accounting



1Q19 Financial Performance

Financial Results and Calculations

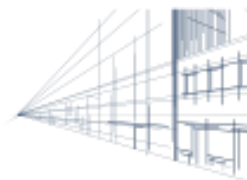
Terrafina's financial results are presented in Mexican pesos and U.S. dollars. Figures on the income statement for each period were converted to dollars using the average exchange rate for 1Q19, while for the balance sheet, the exchange rate at the close of March 31, 2019 was applied.

Terrafina has in place best accounting practices for measuring the FIBRA's (REIT) performance results by providing relevant metrics to the financial community. Throughout the following financial performance section, additional calculations are available. It is important to note that these metrics must not be considered individually to evaluate Terrafina's results. It is recommended to use them in combination with other International Financial Reporting Standards metrics to measure the Company's performance.

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

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

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



Same-Store

The following table shows Terrafina's 1Q19 same-store highlights and consolidated information:

	Same-Store ¹	Consolidated ²		
(as of March 31, 2019)	1Q19	1Q19		
Number of Properties	285.0	287.0		
Occupancy Rate	95.8%	95.9%		
Gross Leasable Area (GLA) (msf)	40.8	41.1		
Avg. Leasing Rent / Square Foot (dollars)	5.17	5.18		
	Same-Store	Consolidated	Same-Store	Consolidated
	1Q19	1Q19	1Q19	1Q19
	<i>(millions of pesos)</i>		<i>(millions of dollars)</i>	
Rental Revenues	890.0	900.1	46.3	46.8
Net Operating Income	869.8	879.8	45.3	45.8
NOI Margin	87.2%	87.3%	87.2%	87.3%
EBITDA	777.0	786.3	40.4	40.9
EBITDA Margin	77.9%	78.0%	77.9%	78.0%
FFO	537.6	546.9	28.0	28.4
FFO Margin	53.9%	54.6%	53.9%	54.6%
Adjusted Funds from Operations	456.0	465.3	23.7	24.2
AFFO Margin	45.3%	46.1%	45.3%	46.1%

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

Rental Revenues

In 1Q19, Terrafina reported rental revenues of US\$46.8 million, a 1.2% or US\$0.6 million decrease compared to 1Q18.

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

Other Operating Income

In 1Q19, other operating income totaled US\$5.7 million, a 5.7% or US\$0.3 million increase compared to 1Q18.

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

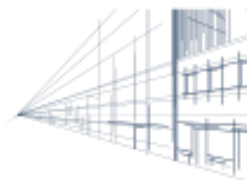
Net revenues reached US\$53.9 million in 1Q19, an increase of US\$0.8 million, or 1.5% compared to 1Q18.

Revenues

	1Q19	1Q18	Var. %	1Q19	1Q18	Var. %
	<i>(millions of pesos)</i>			<i>(millions of dollars)</i>		
Rental Revenue	900.1	889.8	1.2%	46.8	47.4	-1.2%
Accrued Income ¹	26.1	5.5	377.6%	1.4	0.3	366.1%
Other Operating Revenues	109.9	101.7	8.0%	5.7	5.4	5.7%
Reimbursable Expenses as Revenues ²	99.5	93.1	6.9%	5.2	5.0	4.6%
Reimbursable Tenant Improvements	9.2	7.8	16.8%	0.5	0.4	14.6%
Other non-cash income	1.2	0.8	51.3%	0.1	0.0	47.0%
Net Revenue	1,036.0	997.0	3.9%	53.9	53.1	1.5%

(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 1Q19, real estate expenses totaled US\$12.7 million, an increase of 19.8% or US\$2.1 million compared to 1Q18.

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 1Q19, NOI totaled US\$45.8 million, a 0.5% or US\$0.2 million decrease compared with 1Q18. NOI margin was 87.3%, a marginal decline of 3 basis points when compared to 87.3% in 1Q18.

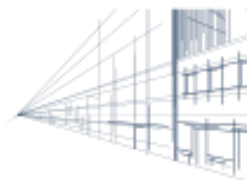
The following table displays the NOI calculation for 1Q19:

Net Operating Income						
	1Q19	1Q18	Var. %	1Q19	1Q18	Var. %
	<i>(millions of pesos unless otherwise stated)</i>			<i>(millions of dollars unless otherwise stated)</i>		
Rental Revenues ¹	900.1	889.8	1.2%	46.8	47.4	-1.2%
Other Operating income ²	107.7	98.7	9.1%	5.6	5.3	6.7%
Net Revenues for NOI Calculation	1,007.8	988.5	1.9%	52.4	52.7	-0.4%
Repair and Maintenance	-9.4	-8.5	11.2%	-0.5	-0.5	8.5%
Property Taxes	-77.6	-78.8	-1.6%	-4.0	-4.2	-2.9%
Property Management Fees	-17.9	-17.9	-0.1%	-0.9	-1.0	-2.5%
Electricity	-8.1	-8.3	-2.9%	-0.4	-0.4	-5.9%
Property Insurance	-2.4	-2.7	-14.0%	-0.1	-0.1	-16.0%
Security	-4.3	-4.6	-6.1%	-0.2	-0.2	-8.6%
Other Operational Expenses	-8.3	-5.0	67.1%	-0.4	-0.3	62.6%
Real Estate Operating Expenses for NOI Calculation	-127.9	-125.8	1.7%	-6.7	-6.7	-0.2%
Net Operating Income³	879.8	862.7	2.0%	45.8	46.0	-0.5%
<i>NOI Margin</i>	<i>87.3%</i>	<i>87.3%</i>	<i>-3 bps</i>	<i>87.3%</i>	<i>87.3%</i>	<i>-3 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 1Q19 totaled US\$5.6 million, a 15.0% or US\$0.7 million increase compared to 1Q18.

The following table breaks down total G&A for 1Q19:

G&A						
	1Q19	1Q18	Var. %	1Q19	1Q18	Var. %
	<i>(millions of pesos unless otherwise stated)</i>			<i>(millions of dollars unless otherwise stated)</i>		
External Advisor Fees ¹	-55.9	-53.4	4.7%	-2.9	-2.9	1.6%
Professional and Consulting Services	-10.1	-8.2	23.9%	-0.5	-0.4	21.0%
Payroll, Admin. Fees and Other Expenses	-41.1	-29.0	41.8%	-2.1	-1.5	38.3%
Total G&A	-107.1	-90.5	18.3%	-5.6	-4.8	15.0%

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

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

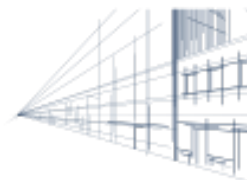
In 1Q19, EBITDA totaled US\$40.9 million, a decrease of US\$0.3 million, or 0.8%, compared to 1Q18. EBITDA margin for 1Q19 was 78.0%, a 33 basis point decrease compared to 1Q18.

The following shows the EBITDA calculation for 1Q19:

EBITDA						
	1Q19	1Q18	Var. %	1Q19	1Q18	Var. %
	<i>(millions of pesos unless otherwise stated)</i>			<i>(millions of dollars unless otherwise stated)</i>		
Rental Revenues ¹	900.1	889.8	1.2%	46.8	47.4	-1.2%
Other Operating income ²	107.7	98.7	9.1%	5.6	5.3	6.7%
Real Estate Expenses for EBITDA Calculation	-133.4	-131.9	1.1%	-6.9	-7.0	-0.8%
Real Estate Operating Expenses for NOI Calculation	-127.9	-125.8	1.7%	-6.7	-6.7	-0.2%
Advertising	-0.5	-0.3	-	0.0	0.0	-
Admin. Property Insurance Expenses	-0.8	-0.7	10.8%	0.0	0.0	0.0%
Other Admin. Real Estate Expenses	-4.2	-5.1	-17.2%	-0.2	-0.3	-19.6%
Fees and Admin. Expenses	-88.1	-82.3	7.1%	-4.6	-4.4	4.1%
External Advisor Fees	-55.9	-53.4	4.7%	-2.9	-2.9	1.6%
Legal, Admin. and Other Professional Fees	-19.1	-18.1	5.2%	-1.0	-1.0	2.6%
Trustee Fees	-2.4	-2.0	20.3%	-0.1	-0.1	17.3%
Payroll	-8.8	-7.1	22.6%	-0.5	-0.4	19.5%
Other Expenses	-1.9	-1.5	22.2%	-0.1	-0.1	18.7%
EBITDA³	786.3	774.4	2.0%	40.9	41.3	-0.8%
EBITDA Margin	78.0%	78.4%	-33 bps	78.0%	78.4%	-33 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

In 1Q19, financing expenses totaled US\$12.9 million, a decrease of 4.1% or US\$0.5 million compared to 1Q18.

Financial Expenses

	1Q19	1Q18	Var. %	1Q19	1Q18	Var. %
	<i>(millions of pesos)</i>			<i>(millions of dollars)</i>		
Interest Paid	-241.8	-218.7	10.6%	-12.6	-11.7	8.0%
Borrowing Expenses	-7.8	-35.8	-78.3%	-0.4	-1.9	-76.6%
Recurring	0.0	-0.3	-100.0%	0.0	0.0	160.6%
Non Recurring	-7.8	-35.5	-78.1%	-0.4	-1.9	-78.4%
Interest Income	2.4	1.8	34.3%	0.1	0.1	31.2%
Total	-247.2	-252.7	-2.2%	-12.9	-13.4	-4.1%

Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting

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

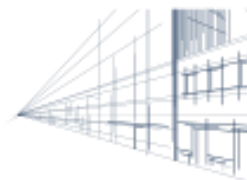
In 1Q19, FFO decreased by US\$1.3 million, or 4.3% compared to 1Q18, reaching US\$28.4 million. FFO Margin was 54.6%, a 174 basis point decrease compared to 1Q18. Additionally, Terrafina reported an AFFO of US\$24.2 million, down US\$2.7 million, or 24.0% compared to 1Q18. AFFO margin was 46.1%, a decrease of 467 basis points versus 1Q18.

Funds from Operations (FFO)

	1Q19	1Q18	Var. %	1Q19	1Q18	Var. %
	<i>(millions of pesos unless otherwise stated)</i>			<i>(millions of dollars unless otherwise stated)</i>		
EBITDA	786.3	774.4	1.5%	40.9	41.3	-0.8%
Finance Cost ¹	-239.4	-217.2	10.2%	-12.5	-11.6	8.0%
Funds from Operations (FFO)	546.9	557.2	-1.8%	28.4	29.7	-4.3%
<i>FFO Margin</i>	<i>54.6%</i>	<i>56.4%</i>	<i>-174 bps</i>	<i>54.6%</i>	<i>56.4%</i>	<i>-174 bps</i>
Tenant Improvements	-42.3	-29.7	42.3%	-2.2	-1.6	39.3%
Leasing Commissions	-35.1	-17.9	95.8%	-1.8	-1.0	91.2%
Other Non Recurring ²	-4.2	-4.4	-3.8%	-0.2	-0.2	-5.8%
Adjusted Funds from Operations (AFFO)	465.3	505.2	45.2%	24.2	26.9	24.0%
<i>AFFO Margin</i>	<i>46.1%</i>	<i>50.7%</i>	<i>-467 bps</i>	<i>46.1%</i>	<i>50.7%</i>	<i>-467 bps</i>

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

Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting



Comprehensive Income

Comprehensive Income for 1Q19 reached a loss of US\$15.5 million, compared to a loss of US\$103.3 million in 1Q18.

The following table presents the calculation of Comprehensive Income for 1Q19:

Comprehensive Income

	1Q19	1Q18	Var. %	1Q19	1Q18	Var. %
	<i>(millions of pesos unless otherwise stated)</i>			<i>(millions of dollars unless otherwise stated)</i>		
Net Revenues	1,036.0	997.0	3.9%	53.9	53.1	1.5%
Real Estate Expenses	-244.1	-199.7	22.2%	-12.7	-10.6	19.8%
Fees and Other Expenses	-107.1	-90.5	18.3%	-5.6	-4.8	15.0%
Gain (Loss) from Sales of Real Estate Properties	58.6	-17.8	-	3.0	-0.9	-
Net Income (Loss) from Fair Value Adjustment on Investment Properties	-47.5	-562.9	-91.6%	-2.5	-30.0	-91.8%
Net Income (Loss) from Fair Value Adjustment on Derivative Financial Instruments	-18.8	29.6	-	-1.0	1.6	-
Net Income (Loss) from Fair Value Adjustment on Borrowings	-179.6	152.6	-	-9.3	8.1	-
Realized gain (loss) on derivative financial instruments	3.4	-	-	0.2	-	-
Foreign Exchange Gain (loss)	-2.9	44.7	-	-0.1	2.4	-
Operating Profit	498.1	352.9	41.1%	25.9	18.8	37.7%
Financial Income	2.4	1.8	34.3%	0.1	0.1	31.2%
Financial Expenses	-249.6	-254.5	-1.9%	-13.0	-13.5	-3.8%
Net Financial Cost	-247.2	-252.7	-2.2%	-12.9	-13.4	-4.1%
Share of Profit from Equity Accounted Investments	8.1	5.6	46.4%	0.4	0.3	43.1%
Net Profit (Loss)	259.1	105.8	145.0%	13.5	5.7	137.1%
Items Reclassified after Net Profit (Loss) - Currency Translation Adjustments	-434.9	-2,045.9	-78.7%	-22.6	-109.0	-79.2%
Changes in the fair value adjustment on borrowings at fair value through other comprehensive income	-121.8	-	-	-6.3	-	-
Comprehensive Income	-297.6	-1,940.1	-84.7%	-15.5	-103.3	-85.0%

Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Distributions per CBFIs

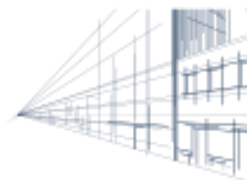
In 1Q19, Terrafina distributed US\$24.2 million, or US\$0.0306 per CBFi.

Distributions

<i>(millions of pesos unless otherwise stated)</i>	1Q18	2Q18	3Q18	4Q18	1Q19	Var.% (1Q19 vs 1Q18)
Total Outstanding CBFIs ¹ (millions of CBFIs)	791.0	791.0	791.0	790.6	790.6	-0.1%
CBFI Price ²	28.68	28.46	28.28	25.39	27.23	-5.0%
Distributions	505.2	555.3	553.1	522.6	465.3	-7.9%
Distributions Per CBFi	0.6386	0.7020	0.6993	0.6611	0.5885	-7.8%
FX Rate USD/MXN (average closing period)	18.78	19.39	18.99	19.79	19.22	2.3%
Distributions (millions of dollars)	26.9	28.8	29.1	26.4	24.2	-10.2%
Distributions Per CBFi (dollars)	0.0340	0.0364	0.0368	0.0334	0.0306	-10.2%
Annualized Distribution Yield ³	8.9%	9.9%	9.9%	10.4%	8.6%	-26 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 March 31, 2019, Terrafina's total debt reached US\$1,014.0 million. The average cost of Terrafina's long-term debt was 5.12%. All of Terrafina's debt is denominated in U.S. dollars.

Outstanding Debt

<i>(As of March 31, 2019)</i>	Currency	Millions of pesos	Millions of dollars	Interest Rate	Terms	Maturity	Extension Option	Derivatives
Long Term Debt								
Citibank ¹	Dollars	1,019.4	52.6	Libor + 2.45%	Interest Only	Jan 2023	-	US\$150M cap ⁴
Metlife	Dollars	2,906.9	150.0	4.75%	Interest Only	Jan 2027	-	-
Banamex ²	Dollars	6,833.0	352.6	Libor + 2.45%	Interest Only	Oct 2022	-	US\$105M swap ⁵
Senior Notes ³	Dollars	8,595.3	443.5	5.25%	Interest Only	Nov 2022	-	-
New York Life	Dollars	295.8	15.3	5.19%	Interest + Principal	Feb 2020	-	-
Total Debt		19,650.4	1,014.0					
Net Cash		1,342.2	69.3					
Net Debt		18,308.2	944.7					

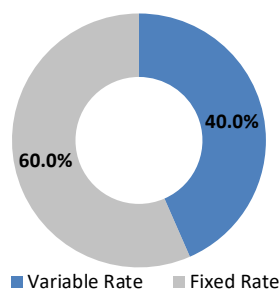
(1) Unsecured syndicated revolving credit facility. (2) Unsecured syndicated term loan facility; interest only for the first three years. (3) Value at Cost: US\$425 million / Ps.8,236 million.

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

Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting and Capital Markets

Interest Rate Breakdown

(as of March 31, 2019)



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

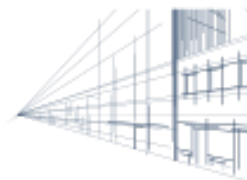
Loan-to-Value (LTV)

<i>(as of March 31, 2019)</i>	<i>(millions of pesos)</i>	<i>(millions of dollars)</i>
Total Assets	47,807.9	2,467.0
Total Debt	19,650.4	1,014.0

Loan-to-Value (LTV)¹ 41.1%

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

Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting and Capital Markets



Debt Service Coverage Ratio (DSCR)

	period	(millions of pesos)	(millions of dollars)
Cash & Cash Equivalents	March 31, 2019	1,342.2	69.3
Recoverable Taxes	Σ next 6 quarters	148.1	7.6
EBIT ¹ after distributions	Σ next 6 quarters	1,925.9	99.4
Available Credit Line	March 31, 2019	4,815.8	248.5

	period	(millions of pesos)	(millions of dollars)
Interest Payments	Σ next 6 quarters	1,455.3	75.1
Principal Payments	Σ next 6 quarters	294.5	15.2
Recurring CAPEX	Σ next 6 quarters	192.2	9.9
Development Expenses	Σ next 6 quarters	374.7	19.3

Debt Service Coverage Ratio (DSCR)² 3.6x

(1) Earnings Before Interest and Taxes

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

Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting and Capital Markets

Moreover, as of March 31, 2019, Terrafina was in full compliance with its debt covenants related to the US\$425 million bond issuance (November 2015), as follows:

Unsecured Bond Covenants

(as of March 31, 2019)	Terrafina	Bond Covenants
Loan-to-Value (LTV) ¹	41.1%	≤ 60%
Debt Service Coverage Ratio (DSCR) ²	3.4x	≥ 1.5x
Secured Debt to Gross Assets Limitation	6.7%	≤ 40%
Unencumbered Assets to Unsecured Debt Limitation	238%	≥ 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)

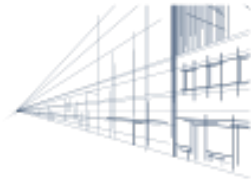
Source: PGIM Real Estate - Transactions

CBFI Buyback Activity

In 1Q19, Terrafina maintained its CBFI buyback balance unchanged compared to the fourth quarter of 2018.

CBFIs Buyback Activity

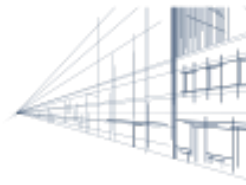
	1Q19
Total outstanding CBFIs at the beginning of the quarter	790,602,803
Buyback activity during the quarter	-
Total outstanding CBFIs at the end of the quarter	790,602,803



Analyst Coverage

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

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



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 298 real estate properties, including 287 developed industrial facilities with a collective GLA of approximately 41.1 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.com

About PGIM Real Estate

PGIM, the global investment management business of Prudential Financial, Inc. (NYSE), is one of largest real estate investment managers in the world, with more than \$168.4 billion in gross real estate assets under management and administration, as of December 31, 2018. Through its PGIM Real Estate and PGIM Real Estate Finance businesses, PGIM leverages a 140-year history of real estate lending on behalf of institutional and middle-market borrowers, 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.

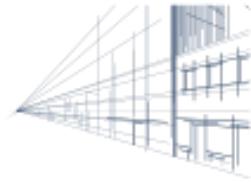
PGIM Real Estate, the real estate investment management business of PGIM, has been redefining the real estate investing landscape since 1970. Combining insights into macroeconomic trends and global real estate markets with excellence of execution and risk management, PGIM Real Estate's tenured team offers 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 www.pgimrealestate.com.

About Prudential Financial, Inc.

Prudential Financial, Inc. (NYSE:PRU), a financial services leader with more than US\$1.4 trillion of assets under management as of December 31, 2018, 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 to anticipate future performance.



Conference Call

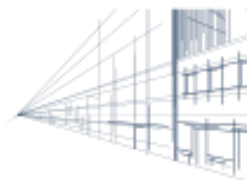
Terrafina
(BMV: TERRA13)
Cordially invites you to participate in its
First Quarter 2019 Results

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

To access the call, please dial:
from within the U.S. 1-877-830-2576
from outside the U.S. 1-785-424-1726
Conference ID Number: Terrafina

Audio Webcast Link: <https://services.choruscall.com/links/terra190426.html>

Conference Replay
U.S. 1-844-488-7474
International (outside the US) 1-862-902-0129
Passcode: 54032217



Appendix

Appendix 1 – Revenues

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

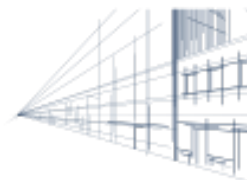
Additionally, there are accounting revenues that must be registered according to IFRS; however, these are considered non-cash items and therefore are excluded in some calculations.

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

		Revenues			
		1Q19	1Q18	1Q19	1Q18
		<i>(million of pesos)</i>		<i>(million of dollars)</i>	
<i>NOI calculation</i>	Rental Revenue	900.1	889.8	46.8	47.4
<i>Non Cash</i>	Accrued Income ¹	26.1	5.5	1.4	0.3
	Other Operating Revenues	109.9	101.7	5.7	5.4
<i>NOI calculation</i>	Reimbursable Expenses as Revenues ²	99.5	93.1	5.2	5.0
<i>AFFO calculation</i>	Reimbursable Tenant Improvements	9.2	7.8	0.5	0.4
<i>Non Cash</i>	Other non-cash income	1.2	0.8	0.1	0.0
	Net Revenue	1,036.0	997.0	53.9	53.1
<i>NOI calculation</i>	Share of Profit from Equity Accounted Investments ²	8.1	5.6	0.4	0.3

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

Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting



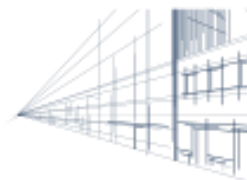
Appendix 2 – Real Estate Expenses

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

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

		Real Estate Expenses				
		1Q19	1Q18	1Q19	1Q18	
		<i>(million of pesos)</i>		<i>(million of dollars)</i>		
		Repair and Maintenance	-60.9	-46.0	-3.2	-2.4
<i>NOI calculation</i>		Recurring	-9.4	-8.5	-0.5	-0.5
<i>AFFO calculation</i>		Non Recurring	-51.4	-37.5	-2.7	-2.0
		Property Taxes	-79.0	-80.1	-4.1	-4.2
<i>NOI calculation</i>		Operating	-77.6	-78.8	-4.0	-4.2
<i>Non Cash</i>		Non Operating	-1.4	-1.3	-0.1	-0.1
<i>NOI calculation</i>		Property Management Fees	-17.9	-17.9	-0.9	-1.0
<i>NOI calculation</i>		Electricity	-8.1	-8.3	-0.4	-0.4
<i>AFFO calculation</i>		Brokers Fees	-35.1	-17.9	-1.8	-1.0
		Property Insurance	-3.2	-3.5	-0.2	-0.2
<i>NOI calculation</i>		Operating	-2.4	-2.7	-0.1	-0.1
<i>EBITDA calculation</i>		Administrative	-0.8	-0.7	0.0	0.0
<i>NOI calculation</i>		Security	-4.3	-4.6	-0.2	-0.2
<i>EBITDA calculation</i>		Advertising	-0.5	-0.3	0.0	0.0
		Other Expenses	-22.9	-12.8	-1.2	-0.7
<i>NOI calculation</i>		Operational Related	-8.3	-5.0	-0.4	-0.3
<i>Non Cash</i>		Non Operational Related	-10.4	-2.8	-0.5	-0.1
<i>EBITDA calculation</i>		Administrative	-4.2	-5.1	-0.2	-0.3
<i>Non Cash</i>		Bad Debt Expense	-12.3	-8.3	-0.6	-0.4
		Total Real Estate Expenses	-244.1	-199.7	-12.7	-10.6

Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting



Appendix 3 – Fees and Administrative Expenses

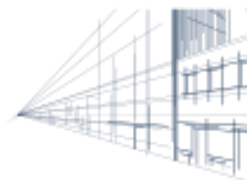
Fees and administrative expenses include figures used for metric calculations such as Earnings before Interests, Taxes, Depreciation and Amortization (EBITDA), Funds from Operations (FFO), Adjusted Funds from Operations (AFFO).

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

		Fees and Administrative Expenses			
		1Q19	1Q18	1Q19	1Q18
		<i>(million of pesos)</i>		<i>(million of dollars)</i>	
<i>EBITDA calculation</i>	External Advisor Fees	-55.9	-53.4	-2.9	-2.9
	Legal Fees	-2.1	-3.6	-0.1	-0.2
<i>EBITDA calculation</i>	Recurring	-0.3	-1.1	0.0	-0.1
<i>AFFO calculation</i>	Non Recurring	-1.8	-2.4	-0.1	-0.1
	Other Professional Fees	-8.0	-4.6	-0.4	-0.2
<i>EBITDA calculation</i>	Recurring	-5.7	-2.7	-0.3	-0.1
<i>AFFO calculation</i>	Non Recurring	-2.4	-1.9	-0.1	-0.1
	Administrative Fees	-28.0	-18.3	-1.5	-1.0
<i>EBITDA calculation</i>	Recurring	-13.2	-14.3	-0.7	-0.8
<i>Non Operational related</i>	Non Recurring ¹	-14.8	-3.9	-0.8	-0.2
<i>EBITDA calculation</i>	Payroll	-8.8	-7.1	-0.5	-0.4
<i>EBITDA calculation</i>	Trustee Fees	-2.4	-2.0	-0.1	-0.1
<i>EBITDA calculation</i>	Other Expenses	-1.9	-1.5	-0.1	-0.1
	Total Fees and Admin. Expenses	-107.1	-90.5	-5.6	-4.8

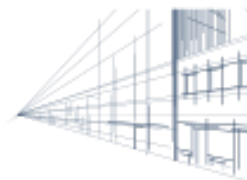
(1) Non operational related administrative fees.

Source: PGIM Real Estate - Fund Accounting



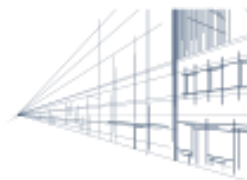
Appendix 4 – Reconciliation

Reconciliation of Net Profit (Loss) to FFO, EBITDA and NOI	1Q19	1Q18	1Q19	1Q18
	<i>(millions of pesos)</i>		<i>(millions of dollars)</i>	
Comprehensive Income (Loss)	-297.6	-1,940.1	-15.5	-101.5
<i>Add (deduct) Currency Translation Adjustment:</i>				
Currency Translation Adjustment	434.9	2045.9	22.6	109.5
Changes in the fair value adjustment on borrowings through other comprehensive income	121.8	-	6.3	-
<i>Add (deduct) Cost of Financing Adjustment:</i>				
Non Recurring Borrowing Expenses	7.8	35.5	0.4	1.9
<i>Add (deduct) Non-Cash Adjustment:</i>				
Foreign Exchange Adjustments	2.9	-44.7	0.2	-2.4
Realized gain (loss) on derivative financial instruments	-3.4	-	-0.2	-
Fair Value Adjustment on Borrowings	179.6	-152.6	9.3	-8.1
Fair Value Adjustment on Derivative Financial Instruments	18.8	-29.6	1.0	-1.6
Fair Value Adjustment on Investment Properties	47.5	562.9	2.5	30.0
Gain (Loss) from Sales of Real Estate Properties	-58.6	17.8	-3.0	0.9
<i>Add (deduct) Expenses Adjustment:</i>				
Non Recurring Repair and Maintenance	51.4	37.5	2.7	2.0
Non Operating Property Taxes	1.4	1.3	0.1	0.1
Brokers Fees	35.1	17.9	1.8	1.0
Bad Debt Expense	12.3	8.3	0.6	0.4
Other Expenses Non Operational Related	10.4	2.8	0.5	0.2
Non Recurring Legal Fees	1.8	2.4	0.1	0.1
Non Recurring Other Professional Fees	2.4	1.9	0.1	0.1
<i>Add (deduct) Revenues Adjustment:</i>				
Accrued Income	-26.1	-5.5	-1.4	-0.3
Other Non-Cash Income	-1.2	-0.8	-0.1	0.0
Reimbursable Tenant Improvements	-9.2	-7.8	-0.5	-0.4
<i>Add (deduct) Non Operational Administrative Fees</i>				
Non Operational Administrative Fees	14.8	3.9	0.8	0.2
FFO	546.9	557.2	28.5	29.7
<i>Add (deduct) Cost of Financing Adjustment:</i>				
Interest Paid	241.8	218.7	12.6	11.6
Recurring Borrowing Expenses	0.0	0.2	0.0	0.0
Interest Income	-2.4	-1.8	-0.1	-0.1
EBITDA	786.3	774.3	40.9	41.3
<i>Add (deduct) Expenses Adjustment:</i>				
External Advisor Fees	55.9	53.4	2.9	2.8
Recurring Legal Fees	0.3	1.1	0.0	0.1
Recurring Other Professional Fees	5.7	2.7	0.3	0.1
Administrative Fees	13.2	14.3	0.7	0.8
Payroll	8.8	7.1	0.5	0.4
Trustee Fees	2.4	2.0	0.1	0.1
Other Expenses	1.9	1.5	0.1	0.1
Advertising	0.5	0.3	0.0	0.0
Administrative Property insurance	0.8	0.7	0.0	0.0
Other Administrative Expenses	4.2	5.1	0.2	0.3
NOI	879.8	862.7	45.8	46.0
<i>Add (deduct) Expenses Adjustment:</i>				
Recurring Repair and Maintenance	9.4	8.5	0.5	0.5
Operating Property Taxes	77.6	78.8	4.0	4.2
Property Management Fees	17.9	17.9	0.9	1.0
Electricity	8.1	8.3	0.4	0.4
Operating Property Insurance	2.4	2.7	0.1	0.1
Security	4.3	4.6	0.2	0.2
Other Operational Expenses	8.3	5.0	0.4	0.3
<i>Add (deduct) Revenues Adjustment:</i>				
Other Non-Cash Income	1.2	0.8	0.1	0.0
Accrued Income	26.1	5.5	1.4	0.3
Reimbursable Tenant Improvements	9.2	7.8	0.5	0.4
Share of Profit from Equity Accounted Investments	-8.1	-5.6	-0.4	-0.3
Net Revenue	1,036.0	997.0	53.9	53.1



Reconciliation of Net Profit (Loss) to AFFO

	1Q19 <i>(millions of pesos)</i>	1Q18 <i>(millions of pesos)</i>	1Q19 <i>(millions of dollars)</i>	1Q18 <i>(millions of dollars)</i>
Comprehensive Income (Loss)	-297.6	-1,940.1	-15.5	-101.5
<i>Add (deduct) Cost of Financing Adjustment:</i>				
Non Recurring Borrowing Expenses	434.9	2,045.9	22.6	109.5
Changes in the fair value adjustment on borrowings through other comprehensive income	121.8	-	6.3	-
<i>Add (deduct) Cost of Financing Adjustment:</i>				
Non Recurring Borrowing Expenses	7.8	35.5	0.4	1.9
<i>Add (deduct) Non-Cash Adjustment:</i>				
Foreign Exchange Adjustments	2.9	-44.7	0.2	-2.4
Realized gain (loss) on derivative financial instruments	-3.4	-	-0.2	-
Fair Value Adjustment on Borrowings	179.6	-152.6	9.3	-8.1
Fair Value Adjustment on Derivative Financial Instruments	18.8	-29.6	1.0	-1.6
Fair Value Adjustment on Investment Properties	47.5	562.9	2.5	30.0
Gain (Loss) from Sales of Real Estate Properties	-58.6	17.8	-3.0	0.9
<i>Add (deduct) Expenses Adjustment:</i>				
Non Operating Property Taxes	1.4	1.3	0.1	0.1
Bad Debt Expense	12.3	8.3	0.6	0.4
Other Expenses Non Operational Related	10.4	2.8	0.5	0.1
<i>Add (deduct) Revenues Adjustment:</i>				
Accrued Income	-26.1	-5.5	-1.4	0.0
Other Non-Cash Income	-1.2	-0.8	-0.1	-0.9
<i>Add (deduct) Non Operational Administrative Fees</i>				
Non Administrative Fees	14.8	3.9	0.8	1.0
AFFO	465.3	505.2	24.2	26.9



Appendix 5 - Cap Rate Calculation

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

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

Implied Cap Rate

1Q19 Average Price (dollars) ¹	1.42
(x) CBFIs (million shares)	790.6
(=) Market Capitalization	1,120.5
(+) Total Liabilities	1,014.0
(-) Cash	69.3
(=) Enterprise Value	2,065.2
(-) Landbank	49.7
(=) Implied Operating Real Estate Value	2,015.5
Net Operating Income (NOI) 2019e	192.0
Implied Cap Rate	9.5%

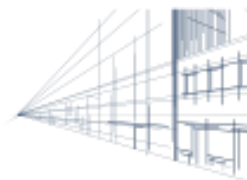
Figures expressed in millions of dollars unless otherwise stated.

(1) Average share price of Ps.27.23; and average exchange rate of Ps. 19.22

Cap Rate Calculation with NAV

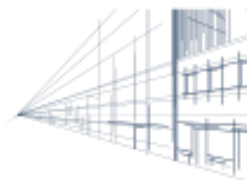
(+) Investment Properties (excluding landbank)	2,325.2
(+) Land	49.7
(+) Cash	69.3
(-) Total Liabilities	1,014.0
(=) NAV ¹	1,430.2
(/) CBFIs (million shares)	790.6
(=) NAV per CBFI (dollars)	1.8

CBFI Price (NAV calculation)	1.8
(x) CBFIs (million shares)	790.6
(=) Market Cap	1,430.2
(+) Total Debt and Liabilities	1,014.0
(-) Cash	69.3
(=) Enterprise Value	2,374.9
(-) Landbank	49.7
(=) Implied Operating Real Estate Value	2,325.2
Net Operating Income (NOI) 2019e	192.0
Implied Cap Rate	8.3%



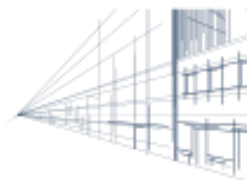
Financial Statements

Income Statement	1Q19	1Q19
	<i>(thousands of pesos)</i>	<i>(thousands of dollars)</i>
Rental revenues	\$926,186	\$48,198
Other operating income	109,850	5,717
Real estate operating expenses	-244,065	-12,701
Fees and other expenses	-107,113	-5,574
Realized gain (loss) from disposal of investment properties	58,599	3,049
Net gain (loss) from fair value adjustment on investment properties	-47,522	-2,473
Net gain (loss) from fair value adjustment on borrowings	-179,587	-9,346
Net gain (loss) unrealized from fair value on derivative financial instruments	-18,822	-979
Realized gain (loss) on derivative financial instruments	3,449	179
Foreign exchange (loss) gain	-2,869	-149
Operating profit	498,106	25,921
Finance income	2,429	126
Finance cost	-249,591	-12,989
Finance cost - net	-247,162	-12,862
Share of profit from equity accounted investments	8,148	424
Net Profit for the period	259,092	13,483
Translation gain (loss) from functional to reporting currency	-434,850	-22,629
Changes in the fair value adjustment on borrowings at fair value through other comprehensive income	-121,801	-6,338
Total Comprehensive income for the period	-297,559	-15,485



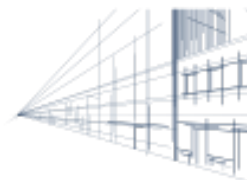
Financial Statements

Balance Sheet	Mar-31-19	Mar-31-19
	<i>(thousands of pesos)</i>	<i>(thousands of dollars)</i>
Assets		
Non-current assets		
Investment properties	\$45,060,870	\$2,325,206
<small>(Cost: 31/03/2019 - Ps.44,651,571, US\$2,304,086; 31/12/2018 - Ps.45,437,152, US\$2,308,458)</small>		
Investments accounted using equity method	540,015	27,866
Derivative financial instruments	32,313	1,667
Deferred charges and accrued income	220,306	11,368
Other assets	136,709	7,054
Loan receivable	36,045	1,860
<small>(Cost: 31/03/2019 - Ps.36,045, US\$1,860; 31/12/2018 - Ps.36,841, US\$1,872)</small>		
Restricted cash	36,034	1,859
Current assets		
Other assets	64,581	3,332
Loan receivable	1,304	67
<small>(Cost: 31/03/2019 - Ps.1,304, US\$67; 31/12/2018 - Ps.1,421, US\$72)</small>		
Recoverable taxes	148,122	7,643
Prepaid expenses	8,755	452
Deferred charges and accrued income	25,859	1,334
Accounts receivable	154,798	7,988
<small>(Net of allowance for doubtful accounts: 31/03/2019 - Ps.95,192, US\$4,912; 31/12/2018 - Ps.84,059, US\$4,271)</small>		
Cash and cash equivalents	1,342,171	69,258
Total assets	47,807,882	2,466,956
Net assets attributable to Investors		
Contributions, net	18,701,218	965,010
Retained earnings	-724,312	-37,376
Currency translation adjustment	8,599,784	443,761
Own credit risk reserve	894,384	46,152
Total net assets (Net Equity)	27,471,074	1,417,547
Liabilities		
Non-current liabilities		
Borrowings	19,114,554	986,339
<small>(Cost: 31/03/2019 - Ps.18,923,886, US\$976,500; 31/12/2018 - Ps.19,509,581, US\$991,194)</small>		
Tenant deposits	291,331	15,033
Accounts payable	5,019	259
Current liabilities		
Borrowings	535,850	27,651
<small>(Cost: 31/03/2019 - Ps.535,850, US\$27,651; 31/12/2018 - Ps.148,698, US\$7,555)</small>		
Tenant deposits	92,802	4,789
Trade and other payables	297,252	15,339
Total liabilities (excluding net assets attributable to the Investors)	20,336,808	1,049,409
Total net assets and liabilities	47,807,882	2,466,956



Financial Statements

Cash Flow Statement	Mar-19 <i>(thousands of pesos)</i>	Mar-19 <i>(thousands of dollars)</i>
Cash flows from operating activities		
(Loss) profit for the period	\$259,092	\$13,370
Adjustments:		
Net loss (gain) unrealized from fair value adjustment on investment properties	47,522	2,452
Net loss (gain) unrealized from fair value adjustment on borrowings	179,587	9,267
Net loss (gain) unrealized from fair value adjustment on derivative financial instruments	18,822	971
Realized gain from disposal of investment properties	-58,599	-3,024
Bad debt expense	12,279	634
Interest expense	241,813	12,478
Interest income on bank accounts	-1,918	-99
Share of profit from equity accounted investments	-8,148	-420
Decrease (increase) deferred rents receivable	-22,626	-1,168
Decrease (increase) in accounts receivable	-154,880	-7,992
Decrease (increase) in recoverable taxes	17,555	906
Decrease (increase) in prepaid expenses	1,472	76
Decrease (increase) in other assets	974	50
Decrease (increase) in tenant deposits	-12,606	-650
(Decrease) in accounts payable	62,747	3,238
Net cash (used in) generated from operating activities	583,086	30,088
Cash flows from investing activities		
Improvements of investment properties	-66,838	-3,449
Proceeds from dispositions of investment properties	189,015	9,753
Interest income on bank accounts	1,918	99
Investments in joint venture	8,531	440
Collections on loan receivable	320	17
Net cash (used in) generated from investing activities	132,946	6,860
Cash flows from financing activities		
Principal payments on borrowings	-2,900	-150
Interest expense	-136,320	-7,034
Restricted cash	565	29
Distributions to investors	-777,001	-40,094
Net cash (used in) generated from financing activities	-915,656	-47,249
Net (decrease) in cash and cash equivalents	-199,624	-10,301
Cash and cash equivalents at the beginning of the period	1,557,651	80,377
Exchange effects on cash and cash equivalents	-15,856	-818
Cash and cash equivalents at the end of the period	1,342,171	69,258



Financial Statements

Statement of Changes in Equity	Attributable to Investors				
	Net contributions	Currency translation adjustment		Retained earnings	Net assets
<i>(thousands of pesos)</i>					
Balance at January 1, 2019	\$18,701,218	\$9,034,634	\$1,016,185	-\$206,403	\$28,545,634
Capital Contribution, Net of Issuing Costs	0	0	0	0	0
Distributions to Investors	0	0	0	-777,001	-777,001
Comprehensive Income					
Net loss of the period	0	0	0	259,092	259,092
Other Comprehensive Income					
Currency Translation	0	-434,850	0	0	-434,850
Change from fair value adjustment on borrowings	0	0	-121,801	0	-121,801
Total Comprehensive (loss) income	0	-434,850	-121,801	259,092	-297,559
Net Assets as of March 31, 2019	\$18,701,218	\$8,599,784	\$894,384	-\$724,312	\$27,471,074
<i>(thousands of dollars)</i>					
Balance at January 1, 2019	\$965,009.98	\$466,200	\$52,437	-\$10,651	\$1,472,996
Capital Contribution, Net of Issuing Costs	0	0	0	0	0
Distributions to Investors	0	0	0	-40,094	-40,094
Comprehensive Income					
Net loss of the period	0	0	0	13,370	13,370
Other Comprehensive Income					
Currency Translation	0	-22,439	0	0	-22,439
	0	0	-6,285	0	-6,285
Total Comprehensive (loss) income	0	-22,439	-6,285	13,370	-15,354
Net Assets as of March 31, 2019	\$965,010	\$443,761	\$46,152	-\$37,376	\$1,417,547

FIBRA TERRAFINA

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

**Estados financieros consolidados condensados intermedios
por el periodo terminado el 31 de marzo de 2019**

No auditados

CONTENIDO

Página(s)

Estados financieros consolidados condensados intermedios:

Estados consolidados condensados intermedios de situación financiera	1
Estados consolidados condensados intermedios de resultados y otros resultados integrales	2
Estados consolidados condensados intermedios de variaciones en el activo neto atribuible a los inversionistas	3
Estados consolidados condensados intermedios de flujos de efectivo	4
Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios	5 - 17

FIBRA Terrafina

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

	Nota	31 de marzo de 2019 (No auditado)	31 de diciembre de 2018 (Auditado)
Activos			
Activo no circulante			
Propiedades de inversión (Costo: 31/03/2019 - \$44,651,571; 31/12/2018 - \$45,437,152)	6	\$ 45,060,870	\$ 45,880,211
Inversiones a través del método de participación	7	540,015	547,708
Instrumentos financieros derivados	6 y 8	32,313	52,074
Rentas diferidas por cobrar		220,306	203,915
Otros activos		136,709	-
Préstamo por cobrar (Costo: 31/03/2019 - \$36,045; 31/12/2018 - \$36,841)	6	36,045	36,841
Efectivo restringido		36,034	36,599
Total activo no circulante		46,062,292	46,757,348
Activo circulante			
Otros activos		64,581	59,612
Préstamo por cobrar (Costo: 31/03/2019 - \$1,304; 31/12/2018 - \$1,421)	6	1,304	1,421
Impuestos por recuperar		148,122	165,677
Pagos anticipados		8,755	10,227
Rentas diferidas por cobrar		25,859	19,624
Cuentas por cobrar (Neto de reserva para cuentas incobrables: 31/03/2019 - \$95,192; 31/12/2018 - \$84,059)		154,798	154,849
Efectivo		1,342,171	1,557,651
Total activo circulante		1,745,590	1,969,061
Total activos		47,807,882	48,726,409
Activos netos atribuibles a los inversionistas			
Contribuciones netas		\$ 18,701,218	\$ 18,701,218
Utilidades (pérdidas) acumuladas		(724,312)	(206,403)
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		8,599,784	9,034,634
Reserva de riesgo de crédito propio		894,384	1,016,185
Total activos netos atribuibles a los inversionistas		27,471,074	28,545,634
Pasivos			
Pasivo no circulante			
Préstamos por pagar (Saldo del principal: 31/03/2019 - \$18,923,886; 31/12/2018 - \$19,509,581)	6 y 9	\$ 19,114,554	\$ 19,395,814
Depósitos de arrendatarios		291,331	296,723
Proveedores y otras cuentas por pagar		5,019	4,921
Total pasivo no circulante		19,410,904	19,697,458
Pasivo circulante			
Préstamos por pagar (Saldo del principal: 31/03/2019 - \$535,850; 31/12/2018 - \$148,698)	6 y 9	535,850	148,698
Depósitos de arrendatarios		92,802	100,016
Proveedores y otras cuentas por pagar		297,252	234,603
Total pasivo circulante		925,904	483,317
Total pasivos (excluyendo activos netos atribuibles a los inversionistas)		20,336,808	20,180,775
Total pasivos y activos netos atribuibles a los inversionistas		\$ 47,807,882	\$ 48,726,409

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

FIBRA Terrafina

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

	Nota	Tres meses terminados el 31 de marzo de 2019	Tres meses terminados el 31 de marzo de 2018
Ingresos por rentas		\$ 926,186	\$ 895,287
Otros ingresos operativos		109,850	101,736
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión		(244,065)	(199,730)
Honorarios y gastos diversos		(107,113)	(90,545)
Utilidad (pérdida) realizada por venta de propiedades de inversión	6	58,599	(17,836)
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	6	(47,522)	(562,907)
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos		(179,587)	(34,850)
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados		(18,822)	29,563
Utilidad (pérdida) neta realizada por los instrumentos financieros derivados		3,449	-
Utilidad cambiaria		13,616	49,868
Pérdida cambiaria		(16,485)	(5,183)
Utilidad de operación		498,106	165,403
Productos financieros		2,429	1,808
Gastos financieros		(249,591)	(254,240)
Gastos financieros-neto		(247,162)	(252,432)
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	7	8,148	5,565
Utilidad del periodo		\$ 259,092	\$ (81,464)
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		(434,850)	(2,045,957)
<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		(121,801)	187,489
Resultados integrales		(556,651)	(1,858,468)
Utilidad (pérdida) integral del periodo		\$ (297,559)	\$ (1,939,932)
Utilidad por CBFÍ			
Utilidad básica por CBFÍ (pesos)		\$ 3.28	\$ 1.34
Utilidad diluida por CBFÍ (pesos)		\$ 3.28	\$ 1.34

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

FIBRA Terrafina

CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y subsidiarias
 Estados consolidados condensados intermedios de variaciones en el activo neto atribuible a los inversionistas
 Por los periodos terminados al 31 de marzo de 2019 y 31 de marzo 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 reexpresado	\$ 19,844,088	\$ 9,169,409	\$ 619,828	\$ (571,765)	\$ 29,061,560	
Transacciones con los tenedores						
Distribuciones a tenedores	(72,084)	-	-	(412,786)	(484,870)	
Total transacciones con los tenedores	(72,084)	-	-	(412,786)	(484,870)	
Utilidad integral						
Utilidad del periodo	4	-	-	(81,464)	(81,464)	
Otros resultados integrales						
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	(2,045,957)	-	-	(2,045,957)	
Cambios por ajuste a valor razonable de los préstamos	-	-	187,489	-	187,489	
Total de (pérdida) utilidad integral	-	(2,045,957)	187,489	(81,464)	(1,939,932)	
Activo neto atribuible a los inversionistas al 31 de marzo de 2018	\$ 19,772,004	\$ 7,123,452	\$ 807,317	\$ (1,066,015)	\$ 26,636,758	
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	10	-	-	(777,001)	(777,001)	
Total transacciones con los tenedores	-	-	-	(777,001)	(777,001)	
Utilidad integral						
Utilidad del periodo	-	-	-	259,092	259,092	
Otros resultados integrales						
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	(434,850)	-	-	(434,850)	
Cambios por ajuste a valor razonable de los préstamos	-	-	(121,801)	-	(121,801)	
Total de utilidad integral	-	(434,850)	(121,801)	259,092	(297,559)	
Activo neto atribuible a los inversionistas al 31 de marzo de 2019	\$ 18,701,218	\$ 8,599,784	\$ 894,384	\$ (724,312)	\$ 27,471,074	

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

FIBRA Terrafina

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

	Nota	Tres meses terminados el 31 de marzo de 2019	Tres meses terminados el 31 de marzo de 2018
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad del periodo		\$ 259,092	(81,464)
Ajustes:			
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	6	47,522	562,907
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos		179,587	34,850
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados		18,822	(29,563)
Utilidad (pérdida) realizada por venta de propiedades de inversión	6	(58,599)	17,836
Estimación para cuentas de cobro dudoso		12,279	8,337
Intereses devengados por préstamos por pagar		241,813	218,733
Intereses devengados en cuentas bancarias		(1,918)	(1,292)
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	7	(8,148)	(5,565)
(Aumento) disminución en:			
Rentas diferidas por cobrar		(22,626)	8,624
Cuentas por cobrar		(12,228)	(126,011)
Impuestos por recuperar		17,555	(14,889)
Pagos anticipados		1,472	3,732
Otros activos		(141,678)	(1,367)
Aumento (disminución) en:			
Depósitos de arrendatarios		(12,606)	(25,283)
Proveedores y otras cuentas por pagar		62,747	10,837
Efectivo neto generado por actividades de operación		583,086	580,422
Flujo de efectivo de actividades de inversión:			
Mejoras de propiedades de inversión	6	(66,838)	(15,939)
Ingreso por disposición de propiedades de inversión	6	189,015	-
Intereses cobrados en cuentas bancarias		1,918	1,292
Inversiones a través del método de participación	7	8,531	(1,148)
Cobros de préstamo por cobrar		320	294
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		132,946	(15,501)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:			
Pago de préstamos por pagar		(2,900)	(876,902)
Intereses pagados por préstamos por pagar		(136,320)	(131,870)
Efectivo restringido		565	(5,889)
Distribuciones pagadas a inversionistas	10	(777,001)	(484,870)
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de financiamiento		(915,656)	(1,499,531)
(Disminución) incremento neto de efectivo		(199,624)	(934,610)
Efectivo al inicio del periodo		1,557,651	3,209,041
Efectos cambiarios sobre el efectivo		(15,856)	(238,728)
Efectivo al final del periodo		\$ 1,342,171	\$ 2,035,703

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

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

Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios
por el periodo terminado el 31 de marzo de 2019
(No auditados)

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

1. ENTIDAD INFORMANTE

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

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

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

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

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

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

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

2. BASES DE PRESENTACIÓN

(a) Declaración de cumplimiento

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios
por el periodo terminado el 31 de marzo de 2019
(No auditados)

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

2. BASES DE PREPARACIÓN (continúa)

(b) Criterios y estimaciones

La preparación de estados financieros consolidados condensados intermedios de conformidad con las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También requiere que la administración ejerza su criterio al aplicar las políticas contables del Fideicomiso. Los cambios en supuestos pueden tener un impacto significativo en los estados financieros consolidados condensados intermedios del periodo en que los supuestos cambien. La administración considera que los supuestos subyacentes son adecuados. Las políticas contables, los juicios y estimaciones utilizados en los estados financieros consolidados condensados intermedios son consistentes con aquellos aplicados en los estados financieros consolidados por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018.

3. TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS

El 26 de enero de 2018, Terrafina realizó un convenio de sustitución fiduciaria, celebrado entre HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria y Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero (ver Nota 4).

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 *London interbank offered rate* (“LIBOR”) más 265 puntos base a LIBOR más 245 puntos base]; y 3) una opción para aumentar la línea de crédito revolvente preexistente de \$300 millones de Dólares hasta por \$400 millones de Dólares.

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

El 11 de abril de 2018, Terrafina anunció un programa de recompra de certificados de conformidad con los términos del contrato del Fideicomiso. Terrafina está autorizada a recomprar hasta cinco por ciento de sus certificados en circulación por un periodo de doce meses. (ver Nota 9).

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

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

El 20 de julio de 2018, Terrafina realizó un convenio de sustitución fiduciaria, celebrado entre HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria y CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple (ver Nota 4).

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 4).

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 4).

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

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

Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios
por el periodo terminado el 31 de marzo de 2019
(No auditados)

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

4. RECLASIFICACIONES

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

La adopción de la IFRS 9 dio como resultado cambios en las políticas contables y ajustes a los importes reconocidos en el estado financiero consolidado.

El impacto sobre las utilidades acumuladas al 31 de marzo de 2018, es como sigue:

Utilidades acumuladas al 31 de marzo de 2018	\$ 106,025
Reserva por riesgo de crédito propio	<u>(187,489)</u>
Utilidades acumuladas re-expresadas al 31 de marzo de 2018	<u>\$ (81,464)</u>

5. BASES DE CONSOLIDACIÓN

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

Subsidiarias

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

Fiduciario: HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, como fiduciario de los siguientes números de fideicomiso:

- Fideicomiso F/307904
- Fideicomiso F/307939
- Fideicomiso F/307955
- Fideicomiso F/307980

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

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

Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios
por el periodo terminado el 31 de marzo de 2019
(No auditados)

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

5. BASES DE CONSOLIDACIÓN (continúa)

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

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

- Fideicomiso F/3186
- Fideicomiso F/3232 (antes HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria F/307890)
- Fideicomiso F/3230 (antes HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria F/307858)
- Fideicomiso F/3234 (antes HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria F/307030)
- Fideicomiso F/3233 (antes HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria F/307971)
- Fideicomiso F/3231 (antes HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria F/307866)
- Fideicomiso F/3229 (antes HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria F/307823) (Extinguido el 23 de noviembre de 2018)
- Fideicomiso F/3236 (antes HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria F/308293)
- Fideicomiso F/3235 (antes HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria F/308285)

TF Administradora, S. de R.L. de C.V (el Administrador). Todas las operaciones relacionadas entre esta entidad y el Fideicomiso han sido eliminadas en estos estados financieros consolidados, para cumplir con los requerimientos de los estándares contables y otros fines informativos del negocio; las demás operaciones de la entidad son incluidas en los estados financieros consolidados del Fideicomiso (Ver Nota 10).

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

Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios
por el periodo terminado el 31 de marzo de 2019
(No auditados)

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

5. BASES DE CONSOLIDACIÓN (continúa)

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 fideicomiso:

- Fideicomiso F/2717
- Fideicomiso F/3485

6. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE

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

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

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

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

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.

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

Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios
por el periodo terminado el 31 de marzo de 2019
(No auditados)

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

6. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (continúa)

a. Propiedades de Inversión (continúa)

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

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

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

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

Datos no observables más significativos:

- Tasa de descuento: La tasa interna de rendimiento (“tasa interna de rentabilidad” o “TIR”) es la tasa única que descuenta todos los beneficios futuros de activos a valor presente neto. La tasa de descuento utilizada al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2018 fue 8.42% (rangos entre 8.25% a 12%) para ambos periodos.
- Tasa de crecimiento de rendimiento de mercado: Basada en la información recopilada de encuestas, así como de la experiencia de mercado y las proyecciones de la administración. La tasa de crecimiento de rendimiento de mercado oscila entre el 2% y 3%, 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 marzo de 2019 y 31 de diciembre de 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 condensados intermedios de resultados integrales.

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

Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios
por el periodo terminado el 31 de marzo de 2019
(No auditados)

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

6. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (continúa)

b. Préstamos (por cobrar y por pagar)

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

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

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

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

La tasa de descuento resultante de sumar a la tasa de interés de referencia el riesgo de crédito de deudas comparables, al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, oscila entre el 3.10% y el 5.03% y 5.03% y el 6.85%, respectivamente.

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

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

c. Instrumentos financieros derivados

El Fideicomiso registra los Caps de tasas de interés y opciones de tasa fija a su valor razonable, el cual es determinado por un tercero independiente y utiliza modelos de flujos de efectivo descontados. Los supuestos clave de los modelos incluyen los términos contractuales junto con las aportaciones de información observables significativas, que incluyen las tasas de interés, los márgenes de crédito y otros factores tales como nuestro propio riesgo de incumplimiento, así como el de nuestras contrapartes. Dichos derivados se manejan en el mercado extrabursátil (“Over the counter” u “OTC” por sus siglas en inglés) y se clasifican en el Nivel 2 de la jerarquía de valor razonable.

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

Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios
por el periodo terminado el 31 de marzo de 2019
(No auditados)

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

6. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (continúa)

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 marzo de 2019

	Costo	Cantidades medidas a valor razonable	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos:					
Propiedades de inversión	\$ 44,651,571	\$ 45,060,870	\$ -	\$ -	\$ 45,060,870
Instrumentos financieros derivados	-	32,313	-	32,313	-
Préstamo por cobrar	37,349	37,349	-	37,349	-
Activos totales	\$ 44,688,920	\$ 45,130,532	\$ -	\$ 69,662	\$ 45,060,870
Pasivos:					
Préstamos por pagar	\$ 19,459,736	\$ 19,650,404	\$ -	\$ 19,650,404	\$ -
Pasivos totales	\$ 19,459,736	\$ 19,650,404	\$ -	\$ 19,650,404	\$ -

Mediciones de valor razonable al 31 de diciembre de 2018

	Costo	Cantidades medidas a valor razonable	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos:					
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
Pasivos:					
Préstamos por pagar	\$ 19,658,279	\$ 19,544,512	\$ -	\$ 19,544,512	\$ -
Pasivos totales	\$ 19,658,279	\$ 19,544,512	\$ -	\$ 19,544,512	\$ -

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

Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios
por el periodo terminado el 31 de marzo de 2019
(No auditados)

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

6. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (continúa)

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 31 de marzo de 2019 y del 1 de enero al 31 de diciembre 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 31/03/19	Utilidad (pérdida) no realizada por los tres meses terminados 31/03/19
Activos:							
Propiedades de inversión	\$ 45,880,211	\$ 11,077	\$ (708,241)	\$ 66,838	\$ (189,015)	\$ 45,060,870	\$ (47,522)
Activos totales	\$ 45,880,211	\$ 11,077	\$ (708,241)	\$ 66,838	\$ (189,015)	\$ 45,060,870	\$ (47,522)

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
Activos:							
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)

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

Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios
por el periodo terminado el 31 de marzo de 2019
(No auditados)

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

7. INVERSIONES A TRAVÉS DEL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN

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

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

Nombre de la entidad	País de establecimiento / Actividad principal	Participación 31 de marzo 2019	Participación 31 de diciembre 2018	Marzo 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Fideicomiso F/2717	México / arrendamiento de propiedad comercial	50%	50%	\$454,972	\$461,824
Fideicomiso F/3485	México / arrendamiento de propiedad comercial	50%	50%	\$ 85,043	\$ 85,884

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

	31 de marzo de 2019		31 de diciembre de 2018	
	Fid. 2717	Fid. 3485	Fid. 2717	Fid. 3485
Saldo inicial	\$ 461,824	\$ 85,884	\$ 382,056	\$ 51,706
Distribuciones de capital	(7,929)	(602)	(14,323)	3,629
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	8,280	(132)	96,889	33,006
Conversión de divisas	(7,203)	(107)	(2,798)	(2,457)
Al final del periodo	\$ 454,972	\$ 85,043	\$ 461,824	\$ 85,884

8. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

El Fideicomiso cuenta con contratos de derivados de tipo de tasas de interés con el fin de cubrir los impactos potenciales de fluctuaciones de tasas de interés de los préstamos por pagar que se describen en la Nota 8.

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

Derivado	Banco	Importe nominal (Dls)	Tasa variable subyacente	Precio de ejercicio	31 de marzo de 2019		
					Valor razonable	Fecha de celebración de operación	Fecha de vencimiento
Opciones de tasa fija	Barclays	105,000	3M LIBOR	1.768%	\$ 31,365	18 de mayo de 2017	4 de octubre de 2021
Caps	JPM	150,000	3M LIBOR	2.750%	948	16 de julio de 2018	15 de julio de 2020
Total					\$ 32,313		

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

Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios
por el periodo terminado el 31 de marzo de 2019
(No auditados)

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

8. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS (continúa)

Derivado	Banco	Importe notional (Dls)	Tasa variable subyacente	31 de diciembre de 2018		Fecha de celebración de operación	Fecha de vencimiento
				Precio de ejercicio	Valor razonable		
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		

9. PRÉSTAMOS POR PAGAR

Los préstamos por pagar se muestran a continuación:

Entidad crediticia/ Instrumento	31 de marzo de 2019		31 de diciembre de 2018		Tasa de interés (p.a.) ^{[1], [2]}	Fecha de vencimiento	Términos ^[3]
	Saldo del principal	Valor razonable	Saldo del principal	Valor razonable			
BONO	\$ 8,404,624	\$ 8,595,292	\$ 8,427,105	\$ 8,313,338	Fijo - 5.25%	Noviembre, 2022	I
Banamex	6,832,994	6,832,994	6,939,954	6,939,954	3 meses LIBOR + 2.45% ^[5]	Octubre, 2022	I ^[7]
MetLife	2,906,895	2,906,895	2,952,435	2,952,435	Fijo - 4.75%	Enero, 2027	I ^[8]
Citibank ^[4]	1,019,429	1,019,429	1,035,387	1,035,387	3 meses LIBOR + 2.45% ^[5]	Agosto, 2023 ^[9]	I
SMNYL ^[6]	295,794	295,794	303,398	303,398	Fijo - 5.19%	Febrero, 2020	P&I
Total de préstamos por pagar	\$ 19,459,736	\$ 19,650,404	\$ 19,658,279	\$ 19,544,512			

[1] p.a. = por año.

[2] Al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, la tasa 3 meses LIBOR fue de 2.5997% y 2.7970% %, respectivamente.

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

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

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

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

[7] Solo pago de intereses hasta enero 2021.

[8] Solo pago de intereses hasta febrero 2024.

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

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

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

Al 31 de marzo 2019 y 31 de diciembre 2018, el préstamo de MetLife está garantizado con Propiedades de Inversión con un valor razonable agregado estimado de \$7,778,740 y \$7,852,690 pesos, respectivamente.

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

Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios
por el periodo terminado el 31 de marzo de 2019
(No auditados)

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

9. PRÉSTAMOS POR PAGAR (continúa)

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

	<1 año	1 – 3 años	>3 años	Total
31 de marzo de 2019	\$ 535,850	\$ 9,768,099	\$ 9,346,455	\$ 19,650,404
31 de diciembre de 2018	\$ 148,698	\$ 637,801	\$ 18,758,013	\$ 19,544,512

Todos los préstamos por pagar están denominados en Dólares. Terrafina cuenta con un beneficio de no pagar principal del préstamo por pagar de Banamex hasta enero 2021 y Metlife hasta febrero 2024. La línea de crédito revolvente y el bono no están sujetas a amortizaciones de capital hasta sus fechas de vencimiento respectivas.

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

10. ACTIVO NETO ATRIBUIBLE A LOS INVERSIONISTAS

El Activo Neto consiste en la aportación inicial y el monto de los recursos provenientes de la emisión de los CBFÍ's.

Al 31 de marzo de 2019, la contribución 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
<u>(411,832)</u>	Recompra de CBFÍ's	<u>(10,070)</u>
<u>790,602,803</u>	Al 31 de marzo de 2019	<u>\$ 21,324,824</u>

El 11 de abril de 2018, el Comité Técnico del Fideicomiso aprobó un programa de recompra CBFÍ'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 CBFÍ's por un importe de \$10,070 miles de Pesos (incluyendo costos de transacción), las cuales se mantienen en tesorería.

El 11 y 14 de marzo de 2019 Terrafina pagó dividendos a los inversionistas y una distribución complementaria, los cuales fueron previamente aprobados por el Comité Técnico por un importe de \$522,649 y \$254,352, respectivamente, ambos importes fueron considerados como distribución del resultado fiscal.

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

Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios
por el periodo terminado el 31 de marzo de 2019
(No auditados)

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

11. PARTES RELACIONADAS

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

Administrador

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

El reembolso por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2019 y 31 de marzo de 2018, fue de \$845 y \$0, respectivamente.

Asesor

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

El reembolso por los periodos terminados el 31 de marzo de 2019 y 31 de marzo de 2018, fue de \$55,926 y \$53,421, respectivamente.

12. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

En el transcurso normal de negocios pueden presentarse diferentes acciones legales relacionadas con las propiedades del Fideicomiso. Al 31 de marzo de 2019, la administración del Fideicomiso no tenía conocimiento de alguna situación de este tipo que pudiera tener un efecto significativo en la situación financiera o los resultados de las operaciones del Fideicomiso.

13. EVENTOS SUBSECUENTES

El 24 de abril de 2019, el Comité Técnico aprobó el pago de dividendos por un importe de \$465,292 que corresponde a \$.5885 centavos por CBFÍ.

FIBRA TERRAFINA

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

**Condensed consolidated interim financial statements
for the period ended March 31, 2019**

Unaudited

LIST OF CONTENTS

Page(s)

Condensed consolidated interim financial statements:

Condensed consolidated interim statements of financial position 1

Condensed consolidated interim statements of comprehensive income 2

Condensed consolidated interim statements of changes in net
assets attributable to the investors 3

Condensed consolidated interim statements of cash flows 4

Notes to the condensed consolidated interim financial statements 5-16

FIBRA Terrafina

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

	Note	March 31, 2019 (Unaudited)	December 31, 2018 (Audited)
Assets			
Non-current assets			
Investment properties (Cost: 03/31/2019 - \$44,651,571; 12/31/2018 - \$45,437,152)	6	\$ 45,060,870	\$ 45,880,211
Investments accounted using equity method	7	540,015	547,708
Derivative financial instruments	6 and 8	32,313	52,074
Deferred rents receivable		220,306	203,915
Other assets		136,709	-
Loan receivable (Cost: 03/31/2019 - \$36,045; 12/31/2018 - \$36,841)	6	36,045	36,841
Restricted cash		36,034	36,599
Total non-current assets		46,062,292	46,757,348
Current assets			
Other assets		64,581	59,612
Loan receivable (Cost: 03/31/2019 - \$1,304; 12/31/2018 - \$1,421)	6	1,304	1,421
Recoverable taxes		148,122	165,677
Prepaid expenses		8,755	10,227
Deferred rents receivable		25,859	19,624
Accounts receivable (Net of allowance for doubtful accounts: 03/31/2019 - \$95,192; 12/31/2018 - \$84,059)		154,798	154,849
Cash		1,342,171	1,557,651
Total current assets		1,745,590	1,969,061
Total assets		47,807,882	48,726,409
Net assets attributable to the investors			
Contributions, net		\$ 18,701,218	\$ 18,701,218
Retained earnings		(724,312)	(206,403)
Translation from functional to reporting currency		8,599,784	9,034,634
Own credit risk reserve		894,384	1,016,185
Total net assets attributable to the investors		27,471,074	28,545,634
Liabilities			
Non-current liabilities			
Borrowings (Principal balance: 03/31/2019 - \$18,923,886; 12/31/2018 - \$19,509,581)	6 and 9	\$ 19,114,554	\$ 19,395,814
Derivative financial instruments			
Tenant deposits		291,331	296,723
Accounts payable		5,019	4,921
Total non-current liabilities		19,410,904	19,697,458
Current liabilities			
Borrowings (Principal balance: 03/31/2019 - \$535,850; 12/31/2018 - \$148,698)	6 and 9	535,850	148,698
Tenant deposits		92,802	100,016
Accounts payable		297,252	234,603
Total current liabilities		925,904	483,317
Total liabilities (excluding net assets attributable to the investors)		20,336,808	20,180,775
Total net assets attributable to the investors and liabilities		\$ 47,807,882	\$ 48,726,409

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

FIBRA Terrafina

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

	Note	For the three months ended March 31, 2019	For the three months ended March 31, 2018
Rental revenues		\$ 926,186	\$ 895,287
Other operating income		109,850	101,736
Real estate operating expenses		(244,065)	(199,730)
Fees and other expenses		(107,113)	(90,545)
Realized gain (loss) from disposal of investment properties	6	58,599	(17,836)
Net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on investment properties	6	(47,522)	(562,907)
Net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on borrowings		(179,587)	(34,850)
Net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on derivative financial instruments		(18,822)	29,563
Net realized gain (loss) from derivative financial instruments		3,449	-
Foreign exchange gain		13,616	49,868
Foreign exchange loss		(16,485)	(5,183)
Operating profit		498,106	165,403
Finance income		2,429	1,808
Finance cost		(249,591)	(254,240)
Finance cost - net		(247,162)	(252,432)
Share of profit from equity accounted investments	7	8,148	5,565
Profit for the period		\$ 259,092	\$ (81,464)
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		(434,850)	(2,045,957)
<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		(121,801)	187,489
Comprehensive income		(556,651)	(1,858,468)
Total comprehensive profit (loss) for the period		\$ (297,559)	\$ (1,939,932)
Earnings per CBF1			
Basic earnings per CBF1		\$ 3.28	\$ 1.34
Diluted earnings per CBF1		\$ 3.28	\$ 1.34

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

FIBRA Terrafina

CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Trust F/00939 and subsidiaries
 Condensed consolidated interim statements of changes in net assets attributable to the investors
 For the period ended March 31, 2019 and March 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
Restated 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		(72,084)	-	-	(412,786)	(484,870)
Total transactions with investors		(72,084)	-	-	(412,786)	(484,870)
Comprehensive income						
Profit for the period	4	-	-	-	(81,464)	(81,464)
Other comprehensive income						
Translation from functional to reporting currency		-	(2,045,957)	-	-	(2,045,957)
Change from fair value adjustment on borrowings				187,489		187,489
Total comprehensive (loss) income		-	(2,045,957)	187,489	(81,464)	(1,939,932)
Net assets attributable to the investors at March 31, 2018		\$ 19,772,004	\$ 7,123,452	\$ 807,317	\$ (1,066,015)	\$ 26,636,758
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	10	-	-	-	(777,001)	(777,001)
Total transactions with investors		-	-	-	(777,001)	(777,001)
Comprehensive income						
Profit for the period		-	-	-	259,092	259,092
Other comprehensive income						
Translation from functional to reporting currency		-	(434,850)	-	-	(434,850)
Change from fair value adjustment on borrowings		-	-	(121,801)	-	(121,801)
Total comprehensive income		-	(434,850)	(121,801)	259,092	(297,559)
Net assets attributable to the investors at March 31, 2019		\$ 18,701,218	\$ 8,599,784	\$ 894,384	\$ (724,312)	\$ 27,471,074

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

FIBRA Terrafina

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

	Note	For the three months ended March 31, 2019	For the three months ended March 31, 2018
Cash flows from operating activities:			
Profit for the period		\$ 259,092	\$ (81,464)
Adjustments:			
Net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on investment properties	6	47,522	562,907
Net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on borrowings		179,587	34,850
Net unrealized gain (loss) from fair value adjustment on derivative financial instruments		18,822	(29,563)
Realized gain (loss) from disposal of investment properties	6	(58,599)	17,836
Bad debt expense		12,279	8,337
Interest accrued		241,813	218,733
Interest income on bank accounts		(1,918)	(1,292)
Share of profit from equity accounted investments	7	(8,148)	(5,565)
(Increase) decrease in:			
Deferred rents receivable		(22,626)	8,624
Accounts receivable		(12,228)	(126,011)
Recoverable taxes		17,555	(14,889)
Prepaid expenses		1,472	3,732
Other assets		(141,678)	(1,367)
Increase (decrease) in:			
Tenant deposits		(12,606)	(25,283)
Accounts payable		62,747	10,837
Net cash generated from operating activities		583,086	580,422
Cash flows from investing activities:			
Improvements of investment properties	6	(66,838)	(15,939)
Proceeds from dispositions of investment properties	6	189,015	-
Interest income on bank accounts		1,918	1,292
Investments in joint venture	7	8,531	(1,148)
Principal collections on loan receivable		320	294
Net cash used in investing activities		132,946	(15,501)
Cash flows from financing activities:			
Principal payments on borrowings		(2,900)	(876,902)
Interest expense		(136,320)	(131,870)
Restricted cash		565	(5,889)
Distributions to investors	10	(777,001)	(484,870)
Net cash (used in) generated from financing activities		(915,656)	(1,499,531)
Net (decrease) increase in cash		(199,624)	(934,610)
Cash at the beginning of the period		1,557,651	3,209,041
Exchange rate effects on cash		(15,856)	(238,728)
Cash at the end of the period		\$ 1,342,171	\$ 2,035,703

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

FIBRA Terrafina

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

Notes to the condensed consolidated interim financial statements for the period ended March 31, 2019

(Unaudited)

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

1. REPORTING ENTITY

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

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

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

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

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

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

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

2. BASIS OF PRESENTATION

(a) Statement of compliance

The enclosed condensed consolidated interim financial statements have been prepared in accordance with the International Accounting Standard (“IAS”) 34 “Interim Financial Reporting” which is part of the International Financial Reporting Standards (“IFRS”) issued by the International Accounting Standard Board (“IASB”) and its interpretations, issued by the International Financial Reporting Interpretations Committee (“IFRIC”). The condensed consolidated interim financial statements do not include all the information and disclosure required in annual consolidated financial statements in accordance with IFRSs, and should be read in conjunction with the consolidated financial statements for the year ended December 31, 2018, which were prepared in accordance with IFRS.

The Trust adopted IFRS 16 “Leases” that the IASB issued in January 2016 for the lease accounting, which was mandatory as of January 1, 2019, with no changes considering that the rule does not include significant changes to the accounting of lessors.

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

(b) Judgments and estimates

Preparation of condensed consolidated interim financial statements in accordance with IFRS requires the use of certain critical accounting estimates. It also requires management to apply its judgment in the process of applying the Trust’s accounting policies. Changes in assumptions may have a significant impact on the consolidated financial statements in the period in which the assumptions change. Management believes that the underlying assumptions are appropriate. The accounting policies, judgments and estimates used in the preparation of the condensed consolidated interim financial statements are consistent with those applied in the consolidated financial statements as of and for the year ended December 31, 2018.

FIBRA Terrafina

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

Notes to the condensed consolidated interim financial statements for the period ended March 31, 2019

(Unaudited)

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

3. SIGNIFICANT TRANSACTIONS

On January 26, 2018, Terrafina entered into a fiduciary substitution agreement, between HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria and Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero (See Note 4).

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 US\$300 million Dollars revolving line of credit for up to US\$400 million Dollars.

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

On April 11, 2018, Terrafina announced to CBFI's repurchase program in accordance with the terms of the Trust agreement. Terrafina is authorized to repurchase up to five percent of its outstanding CBFI's for a period of twelve months. (See Note 9).

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

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

On July 20, 2018, Terrafina entered into a fiduciary substitution agreement, between HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria and CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple (See Note 4).

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 4).

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 4).

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

4. RECLASIFICACIONES

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

The adoption of IFRS 9 resulted in changes in accounting policies and adjustments to the amounts recognized in the consolidated financial statement.

The impact on retained earnings as of March 31, 2018 is as follows:

Retained earnings as of March 31, 2018	\$ 106,025
Own credit risk reserve	<u>(187,489)</u>
Retained earnings restated as of March 31, 2018	<u>\$ (81,464)</u>

FIBRA Terrafina

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

Notes to the condensed consolidated interim financial statements for the period ended March 31, 2019

(Unaudited)

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

5 CONSOLIDATION BASIS

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

Subsidiaries

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

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

- Trust F/307904
- Trust F/307939
- Trust F/307955
- Trust F/307980

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)

FIBRA Terrafina

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

Notes to the condensed consolidated interim financial statements for the period ended March 31, 2019

(Unaudited)

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

5. CONSOLIDATION BASIS (continued)

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

- 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)

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

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

TF Administradora, S. de R.L. de C.V. All operations related between this entity and the Trust have been eliminated in these consolidated financial statements, to comply with the requirements of accounting standards and other business information purposes; other transactions of the entity are included in the consolidated financial statements. (See Note 10).

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

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

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

- Trust F/2717
- Trust F/3485

FIBRA Terrafina

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

Notes to the condensed consolidated interim financial statements for the period ended March 31, 2019

(Unaudited)

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

6. FAIR VALUE MEASUREMENTS

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

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

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

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

a. Investment Properties

In general terms, the fair value estimations are provided by independent real estate appraisers (members of the Appraisal Institute or an equivalent organization) on a quarterly basis for operating properties. Acquisitions are carried at purchase price and valued within a reasonable amount of time following the acquisition (typically within 12 months). The vice president of PGIM, Inc., an affiliated company of the Advisor and the Manager, is responsible for ensuring that the valuation process provides independent and reasonable property fair value estimates.

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

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

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

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

FIBRA Terrafina

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

Notes to the condensed consolidated interim financial statements for the period ended March 31, 2019

(Unaudited)

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

6. FAIR VALUE MEASUREMENTS (continued)

a. Investment Properties (continued)

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 March 31, 2019 and December 31, 2018, was 8.42% (ranges between 8.25% to 12%) for both periods.
- Market yield growth rate: Based on information gathered from surveys, as well as market experience and management’s projections. Market yield growth rate ranges between 2% and 3% for both years.
- Vacancy and collection loss assumptions: This is a function of the interrelationship between absorption, lease expiration, renewal probability, and estimated downtime between leases and a collection loss factor based on the relative stability and credit of the subject’s tenant base. Vacancy assumption used by the Trust’s management as of March 31, 2019 and December 31, 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 gain (loss) from fair value adjustment on Investment Properties is included in the condensed consolidated interim statements of comprehensive income.

b. Borrowings and loan receivables

Valuation process for Trust borrowings and loan receivables:

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

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

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

The discount rate resulting from adding to the benchmark interest rate the credit risk of comparable debts, as of March 31, 2019 and December 31, 2018, ranges between 3.10% y el 5.03% and 5.03% and 6.85%, respectively.

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

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

FIBRA Terrafina

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

Notes to the condensed consolidated interim financial statements for the period ended March 31, 2019

(Unaudited)

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

6. FAIR VALUE MEASUREMENTS (continued)

c. Derivative financial instruments

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

Table 1 next page 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 March 31, 2019

	Cost	Amounts measured at fair value	Level 1	Level 2	Level 3
Assets:					
Investment properties	\$ 44,651,571	\$ 45,060,870	\$ -	\$ -	\$ 45,060,870
Derivative financial instruments	-	32,313	-	32,313	-
Loan receivable	37,349	37,349	-	37,349	-
Total assets	\$ 44,688,920	\$ 45,130,532	\$ -	\$ 69,662	\$ 45,060,870
Liabilities:					
Borrowings	\$ 19,459,736	\$ 19,650,404	\$ -	\$ 19,650,404	\$ -
Total liabilities	\$ 19,459,736	\$ 19,650,404	\$ -	\$ 19,650,404	\$ -

Fair Value Measurements at December 31, 2018

	Cost	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	\$ -

FIBRA Terrafina

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

Notes to the condensed consolidated interim financial statements for the period ended March 31, 2019

(Unaudited)

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

6. FAIR VALUE MEASUREMENTS (continued)

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 March 31, 2019 and December 31, 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 03/31/19	Unrealized gain (loss) for the period for investments still held at 03/31/19
Assets:							
Investment properties	\$45,880,211	\$ 11,077	\$ (708,241)	\$ 66,838	\$ (189,015)	\$ 45,060,870	\$ (47,522)
Total assets	\$45,880,211	\$ 11,077	\$ (708,241)	\$ 66,838	\$ (189,015)	\$ 45,060,870	\$ (47,522)

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)

FIBRA Terrafina

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

Notes to the condensed consolidated interim financial statements for the period ended March 31, 2019

(Unaudited)

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

7. INVESTMENTS UNDER THE EQUITY METHOD OF ACCOUNTING

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

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

Entity name	Country of establishment / Principal activity	Ownership interest as of March 31, 2019	Ownership interest as of December 31, 2018	March 31, 2019	December 31, 2018
Fideicomiso F/2717	Mexico / Lease of properties	50%	50%	\$454,972	\$461,824
Fideicomiso F/3485	Mexico / Lease of properties	50%	50%	\$ 85,043	\$ 85,884

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

	March 31, 2019		December 31, 2018	
	Fid. 2717	Fid. 3485	Fid. 2717	Fid. 3485
Initial balance	\$ 461,824	\$ 85,884	\$ 382,056	\$ 51,706
Capital distributions	(7,929)	(602)	(14,323)	3,629
Share of profit from equity accounted investments	8,280	(132)	96,889	33,006
Currency translation	(7,203)	(107)	(2,798)	(2,457)
Ending balance	\$ 454,972	\$ 85,043	\$ 461,824	\$ 85,884

8. DERIVATIVE FINANCIAL INSTRUMENTS

The Trust entered into interest rate derivatives contracts in order to manage the potential impact of interest rate fluctuations on the borrowings described in Note 8.

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 March 31, 2019 and December 31, 2018, are summarized as follows:

March 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%	\$ 31,365	May 18, 2017	October 4, 2021
Cap options	JP Morgan	150,000	3M LIBOR	2.750%	948	Jul 16, 2018	July 15, 2020
Total					\$ 32,313		

FIBRA Terrafina

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

Notes to the condensed consolidated interim financial statements for the period ended March 31, 2019

(Unaudited)

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

8. DERIVATIVE FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

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

9. BORROWINGS

Borrowings include mortgage loans payable as summarized below:

Credit entity/ Instrument	March 31, 2019		December 31, 2018		Interest rate (p.a.) ^{[1], [2]}	Maturity date	Terms ^[3]
	Principal balance	Fair value	Principal balance	Fair value			
BOND	\$ 8,404,624	\$ 8,595,292	\$ 8,427,105	\$ 8,313,338	Fixed - 5.25%	November, 2022	I
Banamex	6,832,994	6,832,994	6,939,954	6,939,954	3 months LIBOR + 2.45% ^[5]	October, 2022	I ^[7]
Metlife	2,906,895	2,906,895	2,952,435	2,952,435	Fixed - 4.75%	January, 2027	I ^[8]
Citibank ^[4]	1,019,429	1,019,429	1,035,387	1,035,387	3 months LIBOR + 2.45% ^[5]	August, 2023 ^[9]	I
SMNYL ^[6]	295,794	295,794	303,398	303,398	Fixed - 5.19%	February, 2020	P&I
Total borrowings	\$ 19,459,736	\$ 19,650,404	\$ 19,658,279	\$ 19,544,512			

[1] p.a. = per year.

[2] At March 31, 2019, and December 31, 2018, the 3 months LIBOR rate was de 2.5997% y 2.7970% respectively.

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

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

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

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

[7] Interest only until January 2021.

[8] Interest only until February 2024.

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

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

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

As of March 31, 2019 and December 31, 2018, the Metlife and SMNYL debt are collateralized by Investment Properties with an aggregate estimated fair value of \$7,778,740 and \$7,852,690 Mexican Pesos, respectively.

FIBRA Terrafina

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

Notes to the condensed consolidated interim financial statements for the period ended March 31, 2019

(Unaudited)

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

9. BORROWINGS (continued)

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

	<1 year	1 – 3 years	>3 years	Total
March 31, 2019	\$ 535,850	\$ 9,768,099	\$ 9,346,455	\$ 19,650,404
December 31, 2018	\$ 148,698	\$ 637,801	\$ 18,758,013	\$ 19,544,512

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

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

10. NET ASSETS ATTRIBUTABLE TO THE INVESTORS

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

As of March 31, 2019, the Trust had a contribution for \$21,324,824 and it consist of 790,602,803 of CBFI's in circulation as follows:

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

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

On March 11 and 14, 2019, Terrafina paid dividends to the investors and a complementary distribution, which were previously approved by the Technical Committee for an amount of \$ 522,649 and \$254,352, respectively, both amounts were considered as tax distribution.

FIBRA Terrafina

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

Notes to the condensed consolidated interim financial statements for the period ended March 31, 2019

(Unaudited)

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

11. RELATED PARTIES

The following detail, includes the outstanding Trust related parties 'activities:

Manager

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

The reimbursed costs for the periods ended March 31, 2019 and March 31, 2018 were \$845 and \$0, respectively.

Advisor

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

The management fee accrued for the year ended March 31, 2019 and March 31, 2018 were \$55,926 and \$53,421, respectively.

12. COMMITMENTS AND CONTINGENCIES

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

13. SUBSEQUENT EVENTS

On April 24, 2019, the Technical Committee approved a dividend payment of \$465,292 corresponding to \$.5885 cents per CBFIs.

AVALÚO INMOBILIARIO

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

Fecha Efectiva
31 de marzo de 2019

Elaborado Para:
TERRAFINA TRUST F/939



CBRE



México D.F., a 17 de abril de 2019

Terrafina Trust F/939

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

Terrafina Trust F/939 Presente:

De acuerdo con su solicitud, a continuación, presentamos el resultado del avalúo de 284 propiedades industriales localizadas en distintas ubicaciones de México y que comprenden un área rentable total de 41,319,564 pies cuadrados (3,838,717 metros cuadrados). Adicionalmente el portafolio comprende 11 reservas de tierra y una propiedad residencial con un área total de 15,153,027 pies cuadrados (1,407,764 metros cuadrados).

Con base en nuestra investigación, es nuestra opinión que el valor de mercado de los inmuebles arriba mencionados, al 31 de marzo de 2019 es de \$2,366,949,600 Dólares. De esta forma el valor de mercado al 31 de marzo de 2019 es:

FIBRA TERRAFINA		
Valor de Mercado Final - 31 de Marzo 2019		
Concepto	Área (pies cuadrados)	Valor de Mercado Final
284 Propiedades Industriales	41,319,564	\$2,313,489,600
11 Reservas Territoriales + Casas	15,153,027	\$53,460,000
TOTAL	56,472,591	\$2,366,949,600

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 decremento de 0.52% ó \$3,688,700 Dólares con respecto al valor presentado en el cuarto trimestre del 2018 (31 de Diciembre 2018). Este decremento se debe principalmente a la venta de la propiedad identificada como Contec IV.

En tanto que si comparamos únicamente los 284 activos que teníamos en el cuarto trimestre, vemos que hubo un decremento en valor de 0.08%. Esta minusvalía de valor es marginal y se debe tanto a la fluctuación del tipo de cambio, a las renovaciones de contratos que estaban por vencer o a la salida de algún inquilino de un edificio.

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

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

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

VALUATION & ADVISORY SERVICES

CBRE

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

www.cbre.com.mx

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

Atentamente,

CBRE



Chris G. Maugeri, AACI, P.App, MRICS
Senior Managing Director | Valuation &
Advisory Services
Phone: 52(55) 5284 0000



Rodrigo Garcia Fajer, MAI, PIC
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 marzo 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