PRIMER TRIMESTRE 2021
REPORTE DE RESULTADOS

Contactos:

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

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

Disclaimer

Ciudad de México, 29 de abril de 2021 – 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 2021 (1T21).

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

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

Hechos Destacados Operativos y Financieros al 31 de marzo de 2021

OPERATIVOS

- La **tasa de ocupación** al 31 de marzo de 2021 fue del 94.6%, un decremento de 150 puntos base comparado con el primer trimestre del 2020 (1T20).

- La **tasa de renovación** del 1T21 fue del 83.2%.

- La **renta promedio anualizada** del portafolio por pie cuadrado al 1T21 fue US$5.30, un incremento de 2.1% o US$0.11 comparado con el 1T20.

- En el 1T21, Terrafina registró un total de 39.2 millones de pies cuadrados (mpc) de **Área Rentable Bruta** (ARB) integrada por 274 propiedades y 296 inquilinos.

- El total de **actividades por arrendamiento** del 1T21 fue de 2.4 mpc, de los cuales 13.5% corresponden a nuevos contratos, 63.0% a renovaciones y 23.5% a renovaciones anticipadas. Esta actividad se concentró principalmente en los mercados de Cuautitlán Izcalli, Toluca, Ciudad Juárez, Chihuahua, Silao, Gómez Palacio, Saltillo, Derramadero, Monterrey, Ramos Arizpe, Durango, Irapuato, Querétaro, Guadalajara y San Luis Potosí.

FINANCIEROS

- La **cobranza neta** del 1T21 (ingresos por rentas – ingresos no cobrados + ingresos cobrados) fue de US$48.0 millones, un decremento de 1.5% o US$0.7 millones comparado con el 1T20.

- Los **ingresos por rentas** del 1T21 fueron US$47.0 millones, y representan un decremento de 6.5% o US$3.3 millones comparado con el 1T20.

- El **Ingreso Operativo Neto** (ION) del 1T21 fue US$46.0 millones, y representan un decremento de 2.4% o US$1.1 millones comparado con el 1T20.

- El **margen ION** fue 94.0% en el 1T21, una disminución de 28 puntos base, comparado con el mismo período de 2020.

- La **UAFIDA** del 1T21 alcanzó US$41.0 millones, un decremento de 2.9% o US$1.2 millones comparado con el 1T20.

- El **margen UAFIDA** del 1T21 fue de 83.7%, un decremento de 67 puntos base comparado con el 1T20.

- Los **fondos disponibles para la operación ajustados** (AFFO) del 1T21 alcanzaron US$27.6 millones, un incremento de 4.3% o US$1.1 millones comparado con el 1T20.

- El **margen AFFO** en el 1T21 fue de 56.1%, incremento de 376 puntos base, comparado con el mismo período de 2020.

- El monto total de **distribuciones** para el 1T21 fue de US$23.5 millones. Como resultado, se distribuirán Ps.0.6026 por CBFI (US$0.0297 por CBFI) como pago de distribuciones correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2021. Tomando en cuenta el precio promedio del 1T21 de US$1.47 (Ps.29.89), se obtuvo un retorno por distribución anualizado (*dividend yield*) de 8.1%.

Resultados Operativos y Financieros

Operativos	Mar21	Mar20	Var.
Número de Propiedades Desarrolladas	274	289	-15
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc)[1]	39.2	42.3	-3.1
Reserva Territorial (mpc)	5.5	5.6	-0.1
Tasa de Ocupación[2]	*94.6%*	*96.1%*	*-150 pb*
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.30	5.19	0.11
Plazo Promedio Remanente de Renta (años)	3.8	3.5	0.2
Tasa de Renovación[3]	*83.2%*	*86.0%*	*-281 pb*

Financieros Trimestrales	1T21	1T20	Var.		1T21	1T20	Var.
				fx	20.3323	19.8578	
	(millones de pesos excepto donde se indique)				*(millones de dólares excepto donde se indique)*		
Cobranza Neta [4]	975.3	966.9	0.9%		48.0	48.7	-1.5%
Ingresos por Rentas [5]	955.7	998.2	-4.3%		47.0	50.3	-6.5%
Otros Ingresos Operativos	35.6	25.6	39.2%		1.7	1.3	36.4%
Ingresos base de efectivo [6]	995.8	994.7	0.1%		49.0	49.5	-1.1%
Ingresos base de efectivo + reembolsos mejoras inquilinos [7]	999.9	1,004.7	-0.5%		49.2	50.0	-1.7%
Ingresos Netos	995.6	1,036.1	-3.9%		49.0	52.2	-6.1%
*Ingreso Operativo Neto (ION)**	935.5	937.1	-0.2%		46.0	47.1	-2.4%
Margen ION	*94.0%*	*94.2%*	*-28 pb*		*94.0%*	*94.2%*	*-28 pb*
*UAFIDA [8]**	832.4	832.0	0.0%		41.0	42.2	-2.9%
Margen UAFIDA	*83.7%*	*84.4%*	*-67 pb*		*83.7%*	*84.4%*	*-67 pb*
*Flujo de la Operación (FFO)**	622.2	596.6	4.3%		30.6	30.3	1.0%
Margen FFO	*62.6%*	*60.6%*	*193 pb*		*62.6%*	*60.6%*	*193 pb*
*Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)**	560.5	514.6	8.9%		27.6	26.5	4.3%
Margen AFFO	*56.1%*	*52.4%*	*376 pb*		*56.1%*	*52.4%*	*376 pb*
Distribuciones	476.4	437.4	8.9%		23.5	22.5	4.3%
Distribuciones por CBFI [9]	0.6026	0.5532	8.9%		0.0297	0.0284	4.3%

(1) Millones de pies cuadrados. (2) Ocupación al cierre del periodo. (3) Indica la tasa de renovaciones de los vencimientos de los contratos en el periodo. Incluye renovaciones anticipadas. (4) Cobranza neta equivale a los ingresos por rentas menos ingresos no cobrados del trimestre más ingresos cobrados del trimestre anterior. (5) No incluye ingresos devengados ya que es una cuenta no monetaria. (6) Cobranza neta + gastos reembolsables + ingreso por interés minoritario (JV). El denominador de esta cuenta es utilizado para calcular el margen ION, UAFIDA y FFO. (7) Ingresos base de efectivo (como se define en la nota 6) + reembolsos mejoras de los inquilinos utilizado como denominador para el cáculo del margen AFFO. (8) Utilidad antes de gastos financieros, impuestos, depreciación y amortización. (9) Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios. (*) Se realiza un ajuste a nivel ingresos y gastos para el cálculo de dichas métricas. Los datos del Estado de Resultados en dólares fueron convertidos utilizando el tipo de cambio promedio del periodo. Para mayor información sobre la integración de estos cálculos, favor de referirse a la sección "Desempeño Financiero 2020" 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.

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management and Fund Accounting

Balance General	Mar21	Dic20	Var.	fx	Mar21	Dic20	Var.
					20.6047	19.9487	
	(millones de pesos excepto donde se indique)				*(millones de dólares excepto donde se indique)*		
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	1,329.6	1,443.7	-7.9%		64.5	72.4	-10.8%
Propiedades de Inversión	48,272.5	46,600.3	3.6%		2,342.8	2,336.0	0.3%
Reserva de Terrenos	882.9	854.9	3.3%		42.8	42.9	0.0%
Deuda Total	20,223.8	20,079.4	0.7%		981.5	1,006.6	-2.5%
Deuda Neta	18,894.2	18,635.7	1.4%		917.0	934.2	-1.8%

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

Comentario de Alberto Chretin
Director General y Presidente del Comité Técnico

Los resultados operativos y financieros de Terrafina en el primer trimestre del 2021 continuaron avanzando, demostrando la fortaleza de la actividad de manufactura y logística de nuestros inquilinos. Hoy, a un año de haber presenciado algunos desajutes generados por la pandemia, observamos una recuperación gradual en la actividad industrial impulsada por una mejor perspectiva para el crecimiento económico de Estados Unidos, así como la tendencia para reubicar plantas de producción de Asia hacia México. El "nearshoring" se ha convertido en un valor agregado para abastecer de una mejor manera al mercado norteamericano, asegurando la continuidad de las cadenas de proveduría para la exportación. En cuanto a nuestro nivel de cobraza, nos encontramos en los niveles previos a la pandemia y hemos recuperado el 90% de los diferimientos en pagos de renta otorgados a durante el 2020. Adicionalmente, es importante mencionar que no hemos tenido nuevas solicitudes de programas de apoyo para el pago de la renta de nuestros clientes desde la última solicitud recibida en el tercer trimestre del 2020.

Como parte de nuestra actividad de crecimiento, en este trimestre realizamos la adquisición de una reserva de tierra para su pronto desarrollo en la región Norte del país. Con ello buscamos tomar ventaja de las oportunidades de crecimiento que se han detonado por una mayor demanda de espacio manufacturero y logístico. Esto nos permitirá incrementar nuestra presencia en sectores clave cuyas actividades han sobresalido a lo largo de este último año.

En cuanto a nuestros principales resultados operativos del primer trimestre del 2021, la actividad de arrendamiento en el trimestre comprendió 2.4 millones de pies cuadrados, de los cuales 2.1 millones de pies cuadrados fueron renovaciones (con una tasa de retención del 83%) y 320,000 pies cuadrados fueron nuevos contratos. Nuestra renta promedio anualizada por pie cuadrado fue de US$5.30. La tasa de ocupación general fue de 94.6%, mientras que por regiones, se ubicó en 96.1% en el Norte, 87.9% en el Bajío y 97.2% en el Centro.

Con respecto a los resultados financieros, la cobranza neta alcanzó US48.0 millones, el ingreso por rentas fue de US$47.0 millones, el Ingreso Operativo Neto fue US$46.0 millones con un margen de 94.0%, y distribuimos US$23.5 millones. La tasa de dividendos fue del 8.1%, tomando en cuenta el precio promedio del CBFI durante el primer trimestre de 2021.

En cuanto a la liquidez de nuestro balance, hoy contamos con una caja de aproximadamente US$65 millones y mantenemos disponible la línea revolvente por US$300 millones. Por otro lado, nuestro apalancamiento se encuentra en niveles estables de 37.4% al haber realizado el pago de deuda en el trimestre anterior.

Gracias por su interés en Terrafina.
Atentamente,

Ing. Alberto Chretin
Director General y Presidente del Comité Técnico

Resumen Operativo

Resumen por Región	Norte	Bajío	Centro	Total
(al 31 de marzo de 2021)				
# Propiedades	191	54	29	274
# de Arrendatarios	190	64	42	296
ARB (mpc)	25.1	8.0	6.1	39.2
Reserva de Terrenos (mpc)	2.6	0.2	2.7	5.5
Tasa de Ocupación	*96.1%*	*87.9%*	*97.2%*	*94.6%*
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.24	5.22	5.62	5.3
% Renta Base Anualizada	*64.4%*	*18.7%*	*16.8%*	*100.0%*

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management

NORTE
- Baja California
- Sonora
- Chihuahua
- Coahuila
- Nuevo León
- Tamaulipas
- Durango

BAJIO
- San Luis Potosí
- Jalisco
- Aguascalientes
- Guanajuato
- Querétaro

CENTRO
- Estado de México
- Ciudad de México
- Puebla
- Tabasco

Actividades de arrendamiento	1T21	1T20	Var.
Portafolio Operativo (mpc):			
Renovaciones	1.5	1.0	0.5
Renovaciones Anticipadas	0.6	0.3	0.3
Nuevos Arrendamientos	0.3	0.1	0.2
Pies Cuadrados Totales de Arrendamientos Firmados	**2.4**	**1.4**	**1.0**

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management

Resumen Operativo (continuación)

Ocupación y Rentas por Región	Tasa de Ocupación	Renta Prom. / Pie Cuadrado (dólares)
(al 31 de marzo de 2021)		
Norte	**96.1%**	**5.24**
Baja California	91.9%	4.82
Tijuana	91.9%	4.82
Sonora	75.9%	4.63
Hermosillo	75.9%	4.63
Chihuahua	96.6%	5.21
Camargo	100.0%	3.00
Casas Grandes	100.0%	4.40
Chihuahua	94.6%	5.46
Ciudad Juárez	97.9%	4.97
Delicias	100.0%	6.24
Gómez Farías	0.0%	0.00
Coahuila	96.0%	5.31
Arteaga	100.0%	4.44
Ciudad Acuña	100.0%	5.40
Monclova	100.0%	5.61
Ramos Arizpe	97.4%	5.26
Saltillo	67.6%	4.97
Derramadero	100.0%	6.82
San Pedro de las Colinas	89.3%	2.10
Torreón	100.0%	4.39
Nuevo León	96.3%	5.43
Apodaca	100.0%	6.72
Monterrey	95.6%	5.19
Tamaulipas	100.0%	5.04
Reynosa	100.0%	5.04
Durango	100.0%	5.73
Durango	100.0%	6.28
Gómez Palacio	100.0%	3.23
Bajío	**87.9%**	**5.22**
San Luis Potosí	80.2%	5.00
San Luis Potosí	80.2%	5.00
Jalisco	100.0%	5.76
Guadalajara	100.0%	5.76
Aguascalientes	100.0%	4.00
Aguascalientes	100.0%	4.00
Guanajuato	84.0%	5.07
Celaya	100.0%	5.29
Irapuato	81.8%	5.63
Silao	83.2%	4.79
Querétaro	95.6%	5.18
Querétaro	95.6%	5.18
Centro	**97.2%**	**5.62**
Estado de México	96.8%	5.79
Cuautitlán Izcalli	100.0%	5.87
Huehuetoca	43.8%	4.31
Toluca	95.1%	5.54
Ciudad de México	100.0%	9.39
Azcapotzalco	100.0%	9.39
Puebla	0.0%	0.00
Puebla	0.0%	0.00
Tabasco	100.0%	4.15
Villahermosa	100.0%	4.15
Total	**94.6%**	**5.30**

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management

Vencimientos y Renovaciones por Región	Vencimientos (número de contratos)	% Total de Vencimientos	Renovaciones (número de contratos)	% Total de Renovaciones
Norte	**16**	**55.2%**	**11**	**68.8%**
Baja California	0	0.0%	0	0.0%
Tijuana	0	0.0%	0	0.0%
Sonora	0	0.0%	0	0.0%
Hermosillo	0	0.0%	0	0.0%
Chihuahua	7	24.1%	5	71.4%
Camargo	0	0.0%	0	0.0%
Casas Grandes	0	0.0%	0	0.0%
Chihuahua	3	10.3%	2	66.7%
Ciudad Juárez	4	13.8%	3	75.0%
Delicias	0	0.0%	0	0.0%
Gómez Farías	0	0.0%	0	0.0%
Coahuila	5	17.2%	3	60.0%
Arteaga	0	0.0%	0	0.0%
Ciudad Acuña	0	0.0%	0	0.0%
Monclova	0	0.0%	0	0.0%
Ramos Arizpe	2	6.9%	1	50.0%
Saltillo	2	6.9%	1	50.0%
Derramadero	1	3.4%	1	100.0%
San Pedro de las Colinas	0	0.0%	0	0.0%
Torreón	0	0.0%	0	0.0%
Nuevo León	2	6.9%	1	50.0%
Apodaca	0	0.0%	0	0.0%
Monterrey	2	6.9%	1	50.0%
Tamaulipas	0	0.0%	0	0.0%
Reynosa	0	0.0%	0	0.0%
Durango	2	6.9%	2	100.0%
Durango	1	3.4%	1	100.0%
Gómez Palacio	1	3.4%	1	100.0%
Bajío	**6**	**20.7%**	**4**	**66.7%**
San Luis Potosí	1	3.4%	0	0.0%
San Luis Potosí	1	3.4%	0	0.0%
Jalisco	0	0.0%	0	0.0%
Guadalajara	0	0.0%	0	0.0%
Aguascalientes	0	0.0%	0	0.0%
Aguascalientes	0	0.0%	0	0.0%
Guanajuato	4	13.8%	3	75.0%
Celaya	0	0.0%	0	0.0%
Irapuato	3	10.3%	2	66.7%
Silao	1	3.4%	1	100.0%
Querétaro	1	3.4%	1	100.0%
Querétaro	1	3.4%	1	100.0%
Centro	**7**	**24.1%**	**6**	**85.7%**
Estado de México	7	24.1%	6	85.7%
Cuautitlán Izcalli	1	3.4%	1	100.0%
Huehuetoca	0	0.0%	0	0.0%
Toluca	6	20.7%	5	83.3%
Ciudad de México	0	0.0%	0	0.0%
Azcapotzalco	0	0.0%	0	0.0%
Puebla	0	0.0%	0	0.0%
Puebla	0	0.0%	0	0.0%
Tabasco	0	0.0%	0	0.0%
Villahermosa	0	0.0%	0	0.0%
Total	**29**	**100.0%**	**21**	**72.4%**

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management

** Sobre el número de contratos vencidos en el trimestre*

DESEMPEÑO OPERATIVO 1T21

Composición por Diversificación Geográfica

La diversificación geográfica de las propiedades de Terrafina al cierre del 1T21 (con base en el ARB) es la siguiente: 64.1% en la región Norte, 20.5.% en la región Bajío y 15.5% en la región Centro.

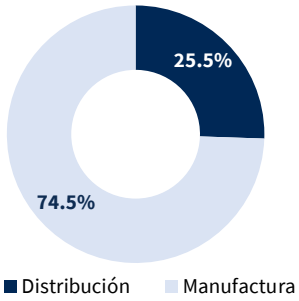
Diversificación Geográfica por Región y Estado	1T21	% del ARB Total al 1T21	1T20	% del ARB Total al 1T20
Norte	**25.14**	**64.1%**	**26.53**	**62.7%**
Baja California	0.73	1.8%	0.88	2.1%
Tijuana	0.73	1.8%	0.88	2.1%
Sonora	0.33	0.8%	0.33	0.8%
Hermosillo	0.33	0.8%	0.33	0.8%
Chihuahua	14.29	36.4%	14.94	35.3%
Chihuahua	6.02	15.3%	6.23	14.7%
Ciudad Juárez	7.64	19.5%	8.00	18.9%
Delicias	0.52	1.3%	0.52	1.2%
Gómez Farías	0.00	0.0%	0.08	0.2%
Camargo	0.02	0.1%	0.02	0.1%
Casas Grandes	0.09	0.2%	0.09	0.2%
Coahuila	7.09	18.1%	7.09	16.8%
Arteaga	0.12	0.3%	0.12	0.3%
Ciudad Acuña	0.24	0.6%	0.24	0.6%
Monclova	0.35	0.9%	0.35	0.8%
Ramos Arizpe	4.67	11.9%	4.67	11.0%
Saltillo	0.44	1.1%	0.44	1.0%
Derramadero	0.73	1.9%	0.73	1.7%
San Pedro de las Colinas	0.15	0.4%	0.15	0.4%
Torreón	0.39	1.0%	0.39	0.9%
Nuevo León	1.86	4.7%	2.06	4.9%
Apodaca	0.28	0.7%	0.28	0.7%
Monterrey	1.58	4.0%	1.78	4.2%
Tamaulipas	0.47	1.2%	0.47	1.1%
Reynosa	0.47	1.2%	0.47	1.1%
Durango	0.38	1.0%	0.78	1.8%
Durango	0.31	0.8%	0.71	1.7%
Gómez Palacio	0.07	0.2%	0.07	0.2%
Bajío	**8.03**	**20.5%**	**9.52**	**22.5%**
San Luis Potosí	3.33	8.5%	3.33	7.9%
San Luis Potosí	3.33	8.5%	3.33	7.9%
Jalisco	1.64	4.2%	1.66	3.9%
Guadalajara	1.64	4.2%	1.66	3.9%
Aguascalientes	0.06	0.2%	0.99	2.3%
Aguascalientes	0.06	0.2%	0.99	2.3%
Guanajuato	1.57	4.0%	1.57	3.7%
Celaya	0.12	0.3%	0.12	0.3%
Irapuato	0.44	1.1%	0.44	1.0%
Silao	1.01	2.6%	1.01	2.4%
Querétaro	1.43	3.7%	1.98	4.7%
Querétaro	1.43	3.7%	1.98	4.7%
Centro	**6.06**	**15.5%**	**6.25**	**14.8%**
Estado de México	5.39	13.7%	5.39	12.7%
Cuautitlán Izcalli	4.26	10.9%	4.26	10.1%
Toluca	0.90	2.3%	0.22	0.5%
Huehuetoca	0.22	0.6%	0.90	2.1%
Ciudad de México	0.02	0.1%	0.02	0.1%
Azcapotzalco	0.02	0.1%	0.02	0.1%
Puebla	0.00	0.0%	0.18	0.4%
Puebla	0.00	0.0%	0.18	0.4%
Tabasco	0.65	1.7%	0.65	1.5%
Villahermosa	0.65	1.7%	0.65	1.5%
Total	**39.24**	**100.0%**	**42.30**	**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 1T21, la participación de propiedades dedicadas a la manufactura fue de 74.5%, mientras que logística y distribución fue de 25.5%

Diversificación por Uso de Propiedad al 1T21
(como % del ARB arrendado)



Diversificación por Uso de Propiedad	1T21	1T20	Var.
Distribución	25.5%	27.3%	-181 pb
Manufactura	74.5%	72.7%	181 pb

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

Composición por sectores

Al 31 de marzo de 2021, la diversificación de arrendatarios por actividad industrial fue la siguiente:

Diversificación por Sector Industrial	1T21	1T20	Var.
Automotriz	34.8%	34.0%	83 pb
Bienes industriales	20.0%	19.4%	58 pb
Bienes de consumo	12.8%	14.5%	-167 pb
Logística y Comercio	11.2%	10.3%	91 pb
Aeroespacial	10.3%	10.5%	-14 pb
Bienes de Consumo No Duraderos	2.2%	3.5%	-129 pb
Electrónica	8.6%	7.8%	79 pb
Total	**100.0%**	**100.0%**	

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

Composición por Clientes Principales

Terrafina mantiene una amplia diversificación de clientes que arriendan propiedades industriales en las principales ciudades de México. Al cierre del 1T21, el porcentaje de los ingresos de Terrafina que representa su principal cliente fue de 3.8%, mientras que para los 10 y 20 clientes principales fue de 18.3% y 29.9%, respectivamente.

Clientes Principales	Pies Cuadrados en Arrendamiento (millones)	% del Total de ARB	% del Total de Ingresos
(Al 31 de marzo de 2021)			
Cliente Principal	1.43	3.9%	3.8%
10 Clientes Principales	7.13	19.2%	18.3%
20 Clientes Principales	11.07	29.8%	29.9%

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

Ocupación

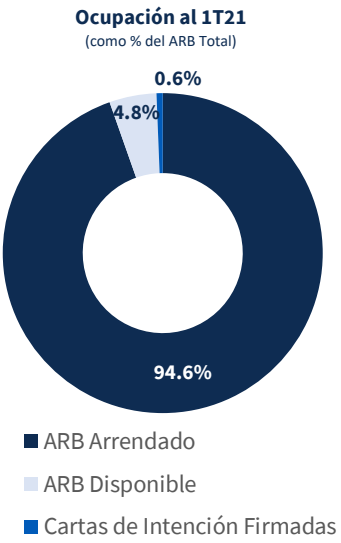
La ocupación al cierre del 1T21 fue de 94.6%, un decremento de 150 puntos base comparado con el 1T20. Es importante mencionar que este indicador refleja el nivel de ocupación al cierre del trimestre.

Durante el 1T21, Terrafina tuvo actividad de arrendamiento por un total de 2.4 mpc, de los cuales el 13.5% corresponden a nuevos contratos de arrendamiento (incluyendo expansiones), 63.0% corresponden a renovaciones de contratos y 23.5% a renovaciones anticipadas.

La actividad de arrendamiento durante el primer trimestre de 2021 se realizó principalmente en los mercados de Cuautitlán Izcalli, Toluca, Ciudad Juárez, Chihuahua, Silao, Gómez Palacio, Saltillo, Derramadero, Monterrey, Ramos Arizpe, Durango, Irapuato, Querétaro, Guadalajara y San Luis Potosí.

Ocupación	1T21	1T20	Var.
ARB Arrendado	94.6%	96.1%	-150 pb
ARB Disponible	4.8%	3.9%	83 pb
Cartas de Intención Firmadas	0.6%	0.0%	62 pb
Total	**100.0%**	**100.0%**	

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management



Vencimiento de Contratos de Arrendamiento

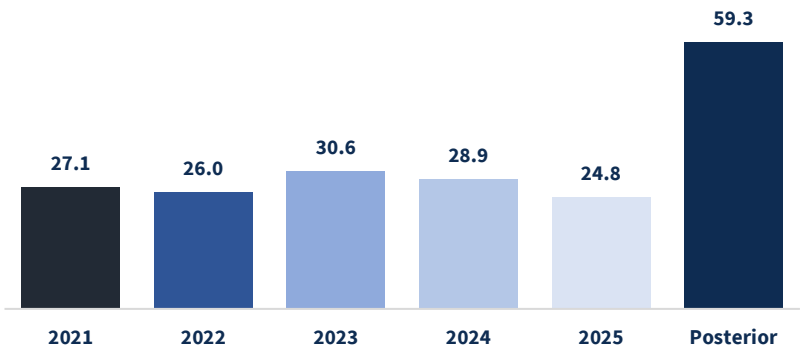
Al cierre del 1T21, Terrafina mantenía un total de 296 inquilinos bajo contratos de arrendamiento. Estos contratos se caracterizan por tener vencimientos promedio de entre 3 a 5 años para actividades de logística y distribución, y de 5 a 7 años para manufactura. En promedio, los vencimientos por año (como porcentaje del total de rentas anuales) se mantienen en niveles entre 13% al 16% 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
2021	27.1	13.8%	5.25	14.1%
2022	26.0	13.2%	4.93	13.3%
2023	30.6	15.5%	5.73	15.4%
2024	28.9	14.7%	5.61	15.1%
2025	24.8	12.6%	4.57	12.3%
Posterior	59.3	30.2%	11.04	29.7%

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

Vencimientos por Renta Base Anual
(millones de dólares)



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 en las mejoras requeridas en las propiedades. Estos gastos tienen como finalidad renovar contratos, así como mejorar las condiciones de las propiedades, considerando los requerimientos de los inquilinos. Terrafina estima CapEx por aplicarse en las propiedades vacantes y en el desarrollo de nueva área rentable mediante expansiones y/o nuevos desarrollos.

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

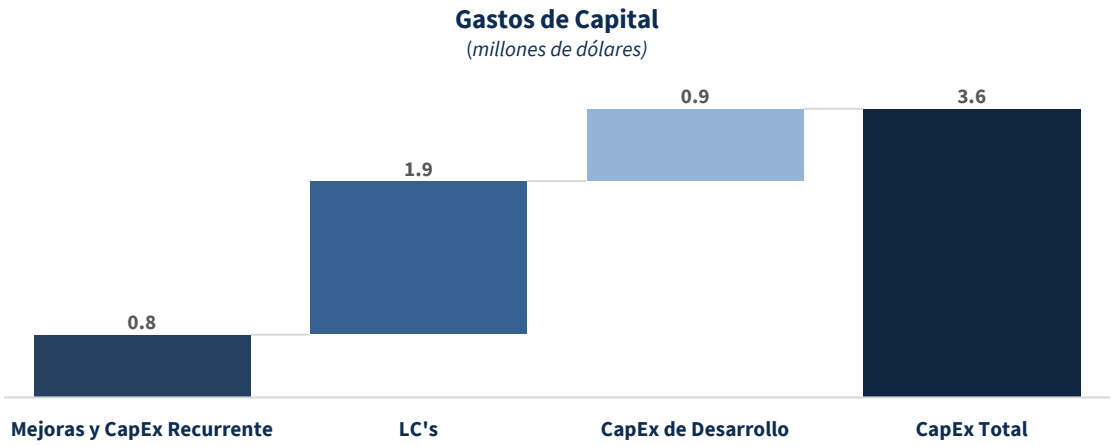
Las cuentas del CAPEX están integradas por:

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

En el 1T21, el total de inversión en mejoras de los inquilinos y CAPEX recurrente de Terrafina fue de US$0.8 millones. A continuación se muestra el desglose del CAPEX total para el 1T21:

Gastos de Capital (CapEx)	**1T21** *(millones de pesos)*	**1T21** *(millones de dólares)*
Mejoras y CapEx Recurrente	15.8	0.8
LC's	38.9	1.9
CapEx de Desarrollo	19.3	0.9
CapEx Total	**74.0**	**3.6**

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 2021, Terrafina cuenta con 9 propiedades de reserva territorial que equivalen a 5.5 mpc de ARB para futuros desarrollos de propiedades industriales.

La distribución de las reservas territoriales al 31 de marzo de 2021 se integra de la siguiente manera:

Reservas Territoriales	**Pies Cuadrados** (millones)	**Costo de Tierra** *(millones de pesos)*	**Costo de Tierra** *(millones de dólares)*	**Valor de Avalúo** *(millones de pesos)*	**Valor de Avalúo** *(millones de dólares)*
(Al 31 de marzo de 2021)					
Norte	2.59	522.1	25.3	691.9	33.6
Bajío	0.18	14.7	0.7	16.5	0.8
Centro	2.74	603.6	29.3	174.5	8.5
Total Portafolio de Terrenos	**5.51**	**1,140.4**	**55.3**	**882.9**	**42.9**

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management y Fund Accounting

DESEMPEÑO FINANCIERO AL 1T21

Resultados y Cálculos Financieros

Los resultados financieros son presentados en pesos mexicanos y dólares estadounidenses. Los números del estado de resultados para cada periodo fueron convertidos a pesos utilizando el tipo de cambio promedio para el 1T21 (Ps. 20.3323/dólar) mientras que en el balance general, se utiliza el tipo de cambio al cierre al 31 de marzo de 2021 (Ps. 20.6047/dólar).

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

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

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

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

Mismas Propiedades

La siguiente tabla muestra la información destacada sobre mismas propiedades para el 1T21, así como el resultado consolidado:

	Consolidado 1T21	Mismas Propiedades[1] 1T20	Var.
Número de Propiedades	274	274	0
Tasa de Ocupación	*94.6%*	*96.3%*	*-165 pb*
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc)	39.2	39.2	0.0
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.30	5.27	0.03

(1) La información sobre mismas propiedades analiza el desempeño de las propiedades industriales sin incluir las adquisiciones, desarrollos y ventas cerradas en los últimos doce meses del año del mismo periodo.
Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management y Fund Accounting

	Consolidado 1T21	Mismas Propiedades[1] 1T20	Var.	Consolidado 1T21	Mismas Propiedades[1] 1T20	Var.
	(millones de pesos excepto donde se indique)			*(millones de dólares excepto donde se indique)*		
Cobranzas Netas	975.3	951.0	2.6%	48.0	46.4	3.3%
Ingresos por Rentas	955.7	981.5	-2.6%	47.0	48.0	-2.0%
Ingresos Operativos Netos (ION)	935.5	926.1	1.0%	46.0	45.1	2.1%
Margen ION	*94.0%*	*94.0%*	*-6 bps*	*94.0%*	*94.0%*	*-6 pb*
UAFIDA	832.4	821.0	1.4%	41.0	40.3	1.7%
Margen UAFIDA	*83.7%*	*84.1%*	*-40 pb*	*83.7%*	*84.1%*	*-40 pb*
FFO	622.2	585.6	6.2%	30.6	28.4	7.8%
Margen FFO	*62.6%*	*59.3%*	*325 pb*	*62.6%*	*59.3%*	*325 pb*
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)	560.5	505.5	10.9%	27.6	25.5	8.4%
Margen AFFO	*56.1%*	*52.7%*	*345 pb*	*56.1%*	*52.7%*	*345 pb*
Distribuciones por CBFI (dólares)	0.6026	0.5435	10.9%	0.0297	0.0274	8.4%

Cobranza Neta

Durante el 1T21, Terrafina registró US$48.0 millones en cobranza netas, una disminución de 1.5% o US$0.7 millones comparado con el 1T20. Con el propósito de alinear el ION, UAFIDA, Fondos de la Operación (FFO) y Fondos de la Operación Ajustados (AFFO) con la generación de flujos de efectivo de la operación de Terrafina, la metodología de cálculo de estas métricas se realiza a partir de la cobranza neta. Este cálculo utiliza los ingresos por rentas (ingreso facturado) menos los ingresos no cobrados del trimestre más los ingresos cobrados del trimestre.

Ingresos por Rentas

En el 1T21, Terrafina registró US$47.0 millones en ingresos por rentas, un decremento de 6.5% o US$3.3 millones comparado con el 1T20.

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

Otros Ingresos Operativos

En el 1T21, se registraron US$1.7 millones de otros ingresos operativos, un incremento de 36.4%, o US$0.5 millones comparado con el 1T20.

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 1T21 alcanzaron US$49.0 millones, un decremento de US$3.2 millones o 6.1%, respecto al 1T20.

Ingresos	1T21	1T20	Var. %	1T21	1T20	Var. %
	(millones de pesos)			*(millones de dólares)*		
Cobranza Neta [1]	**975.3**	**966.9**	**0.9%**	**48.0**	**48.7**	**-1.5%**
Ingresos por Rentas	**955.7**	**998.2**	**-4.3%**	**47.0**	**50.3**	**-6.5%**
Ingresos No Cobrados del Trimestre	**-44.9**	**-31.3**	**43.3%**	**-2.2**	**-1.6**	**40.2%**
Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	**64.4**	**0.0**	**-**	**3.2**	**0.0**	**-**
Ingresos Devengados [2]	4.2	12.3	-65.4%	0.2	0.6	-62.0%
Otros Ingresos Operativos	**35.6**	**25.6**	**39.2%**	**1.7**	**1.3**	**36.4%**
Gastos Reembolsables como Ingresos [3]	9.5	15.1	-36.9%	0.5	0.7	-36.3%
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	4.1	10.0	-59.2%	0.2	0.5	-60.7%
Otros Ingresos No Monetarios	22.0	0.5	4248.7%	1.1	0.0	3970.8%
Ingresos Netos [4]	**995.6**	**1,036.1**	**-3.9%**	**49.0**	**52.2**	**-6.1%**

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

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

Gastos de Bienes Raíces

Los gastos de bienes raíces registrados en el 1T21 fueron US$7.5 millones. Estos gastos estuvieron relacionados principalmente con reparaciones y mantenimiento, gastos de impuestos y seguros. A partir del 1T21, se ajustaron los gastos relacionados con los impuestos a la propiedad distribuyéndose a lo largo de todo el año. Estos gastos antes se cargaban en el primer trimestre del año.

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)

En el 1T21, Terrafina registró US$46.0 millones de ION, un decremento de US$1.1 millones o 2.4% comparado con el 1T20. El margen ION disminuyó 28 puntos base para ubicarse en 94.0% comparado con 94.2% del 1T20.

La siguiente tabla muestra el cálculo del ION para el cierre del 1T21:

Ingreso Operativo Neto	1T21	1T20	Var. %	1T21	1T20	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)			*(millones de dólares excepto donde se indique)*		
Cobranza Neta [1]	975.3	966.9	0.9%	48.0	48.7	-1.5%
Otros Ingresos Operativos [2]	20.5	27.8	-26.2%	1.0	1.3	-23.9%
Ingresos Netos para el Cálculo del ION	**995.8**	**994.7**	**0.1%**	**49.0**	**50.0**	**-2.1%**
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes	-4.1	-3.6	15.0%	-0.2	-0.2	16.8%
Impuestos Propiedad	-20.5	-21.8	-6.1%	-1.0	-1.1	-8.2%
Comisión por Administración de Propiedad	-18.7	-19.0	-1.2%	-0.9	-1.0	-3.4%
Electricidad	-1.6	-2.5	-36.8%	-0.1	-0.1	-35.2%
Seguros Propiedad	-7.9	-5.6	39.7%	-0.4	-0.3	36.5%
Seguridad	-5.1	-2.9	76.8%	-0.2	-0.1	74.4%
Otros Gastos Operativos	-2.4	-2.2	7.9%	-0.1	-0.1	6.5%
Gastos Operativos de Bienes Raíces para el Cálculo del ION	**-60.3**	**-57.7**	**4.6%**	**-3.0**	**-2.9**	**2.8%**
Ingreso Operativo Neto [3]	**935.5**	**937.1**	**-0.2%**	**46.0**	**47.1**	**-2.4%**
Margen ION	*94.0%*	*94.2%*	*-28 pb*	*94.0%*	*94.2%*	*-28 pb*

(1) Cobranza neta = Ingresos por rentas - ingresos no cobrados del trimestre + ingresos cobrados del trimestre anterior.
(2) Excluye los reembolsos provenientes de mejoras a inquilinos incluyéndose en el cálculo del AFFO.
(3) 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 1T21 fueron US$5.2 millones, un decremento de US$0.1 millones o 1.3% comparado con el 1T20.

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

Comisiones y Gastos de Admón.	1T21	1T20	Var. %	1T21	1T20	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)			*(millones de dólares excepto donde se indique)*		
Comisión por Asesoría [1]	-59.7	-67.5	-11.6%	-2.9	-3.1	-4.5%
Servicios Profesionales y de Consultoría	-11.4	-12.1	-5.9%	-0.6	-0.6	-10.0%
Sueldos, Honorarios de Admón. y Otros Gastos	-35.8	-32.4	10.5%	-1.7	-1.6	8.4%
Total Comisiones y Gastos de Admón.	**-106.8**	**-112.0**	**-4.6%**	**-5.2**	**-5.3**	**-1.3%**

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

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

En el 1T21, la UAFIDA disminuyó US$1.2 millones o 2.9% comparado con 1T20, acumulando US$41.0 millones. El margen UAFIDA fue de 83.7%, un decremento de 67 puntos base, comparado con el 1T20.

La siguiente tabla muestra el cálculo de la UAFIDA para el cierre del 1T21:

UAFIDA	1T21	1T20	Var. %	1T21	1T20	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)			*(millones de dólares excepto donde se indique)*		
Cobranza Neta [1]	975.3	966.9	0.9%	48.0	48.7	-1.5%
Otros Ingresos Operativos [2]	20.5	27.8	-26.2%	1.0	1.3	-23.9%
Gastos de Bienes Raíces	**-63.6**	**-62.6**	**1.6%**	**-3.1**	**-3.1**	**0.3%**
Gastos Operativos de Bienes Raíces para Cálculo del ION	-60.3	-57.7	4.6%	-3.0	-2.9	2.8%
Publicidad	-0.1	0.0	1904.8%	0.0	0.0	-
Gastos Admón. Seguros Propiedad	-0.8	-0.9	-7.6%	0.0	0.0	-9.1%
Otros Gastos Admón. Bienes Raíces	-2.4	-4.0	-39.9%	-0.1	-0.2	-37.1%
Comisiones y Gastos Admón.	**-99.8**	**-100.2**	**-0.3%**	**-4.9**	**-4.7**	**3.4%**
Comisión del Asesor Externo	-59.7	-67.5	-11.6%	-2.9	-3.1	-4.5%
Comisiones Legales, Admón. y Profesionales	-27.5	-17.4	58.5%	-1.4	-0.9	49.7%
Honorarios del Fiduciario	-3.0	-1.4	116.7%	-0.1	-0.1	44.3%
Sueldos	-8.6	-12.6	-31.4%	-0.4	-0.6	-33.6%
Otros Gastos	-1.0	-1.3	-24.1%	-0.1	0.0	149.2%
UAFIDA [3]	**832.4**	**832.0**	**-26.7%**	**41.0**	**42.2**	**-2.9%**
Margen UAFIDA	*83.7%*	*84.4%*	*-67 pb*	*83.7%*	*84.4%*	*-67 pb*

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

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

Costo Financiero

En el 1T201 se registró un costo financiero de US$10.8 millones, disminuyendo 11.5% o US$1.4 millones comparado con el 1T20.

Costo Financiero	1T21	1T20	Var. %	1T21	1T20	Var. %
	(millones de pesos)			*(millones de dólares)*		
Intereses Financieros	-211.1	-236.3	-10.7%	-10.4	-11.9	-13.0%
Gastos de Deuda	-10.1	-7.3	38.4%	-0.5	-0.3	43.6%
Recurrente	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-
No Recurrente	-10.1	-7.3	38.4%	-0.5	-0.3	43.6%
Productos Financieros	0.9	0.9	2.0%	0.0	0.0	0.1%
Total	**-220.3**	**-242.7**	**-9.2%**	**-10.8**	**-12.2**	**-11.5%**

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

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

Durante el 1T21, el FFO aumentó US$0.3 millones o 1.0%, comparado con el 1T20 para alcanzar los US$30.6 millones. El margen FFO fue de 62.6%, un incremento de 193 puntos base respecto al 1T20. Adicionalmente, el AFFO para el 1T21 fue de US$27.6 millones, aumentando US$1.1 millones o 12.0% comparado con el 1T20. El margen AFFO registrado fue de 56.1%, un incremento de 376 puntos base respecto al 1T20.

Fondos de la Operación (FFO)	1T21	1T20	Var. %	1T21	1T20	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)			*(millones de dólares excepto donde se indique)*		
UAFIDA	832.4	832.0	0.0%	41.0	42.2	-2.9%
Costo Financiero [1]	-210.2	-235.4	-10.7%	-10.4	-11.9	-12.8%
Fondos de la Operación (FFO)	**622.2**	**596.6**	**4.3%**	**30.6**	**30.3**	**1.0%**
Margen FFO	*62.6%*	*60.6%*	*193 pb*	*62.6%*	*60.6%*	*193 pb*
Mejoras de los Inquilinos	-15.8	-52.2	-69.7%	-0.8	-2.5	-68.5%
Comisiones de Arrendamiento	-38.9	-20.4	90.2%	-1.9	-0.9	103.7%
Otros No Recurrentes [2]	-7.0	-9.4	-25.1%	-0.4	-0.5	-21.7%
Fondos de la Operación Ajustado (AFFO)	**560.5**	**514.6**	**8.9%**	**27.6**	**26.5**	**4.3%**
Margen AFFO	*56.1%*	*52.4%*	*376 pb*	*56.1%*	*52.4%*	*376 pb*

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

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Utilidad Integral

La utilidad integral de Terrafina para el 1T21 fue de US$47.1 millones comparado con US$60.7 millones registrados en el 1T20.

La siguiente tabla muestra el cálculo de la utilidad integral para el cierre del 1T21:

Utilidad Integral	1T21	1T20	Var. %	1T21	1T20	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)			*(millones de dólares excepto donde se indique)*		
Ingresos Netos	995.6	1,036.1	-3.9%	49.0	52.2	-6.1%
Gastos de Bienes Raíces e Impuestos	-153.3	-167.5	-8.4%	-7.5	-8.2	-7.8%
Honorarios y Gastos Diversos	-106.8	-112.0	-4.6%	-5.2	-5.3	-1.3%
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	113.4	17.6	544.6%	5.5	0.8	620.4%
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	8.8	-40.2	-121.9%	0.4	-1.8	-123.2%
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	762.2	-1,098.5	-	36.7	-50.0	-
Ganancia (pérdida) neta realizada por los instrumentos financieros derivados	-8.2	1.1	-	-0.4	0.1	-
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	3.4	-29.4	-	0.2	-1.3	-
Utilidad Operativa	**1,615.0**	**-392.7**	**-**	**78.5**	**-13.6**	**-**
Producto Financiero	0.9	0.9	2.0%	0.0	0.0	0.1%
Gastos Financieros	-221.2	-243.6	-9.2%	-10.9	-12.3	-11.5%
Gastos Financieros Netos	-220.3	-242.7	-9.2%	-10.8	-12.2	-11.5%
Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación	-6.4	1.5	-	-0.3	0.1	-
Utilidad (Pérdida) Neta	**1,388.4**	**-633.9**	**-319.0%**	**67.4**	**-25.8**	**-361.1%**
Reclasificación después Utilidad (Pérdida) Neta - Ajuste de Conversión Cambiaria	950.7	6,798.1	-86.0%	0.0	0.0	-
Cambios en el Valor Razonable de los Préstamos a través de Otros Resultados Integrales	-416.5	2,034.2	-	-20.2	86.5	-
Utilidad Integral	**1,922.6**	**8,198.4**	**-76.5%**	**47.1**	**60.7**	**-22.4%**

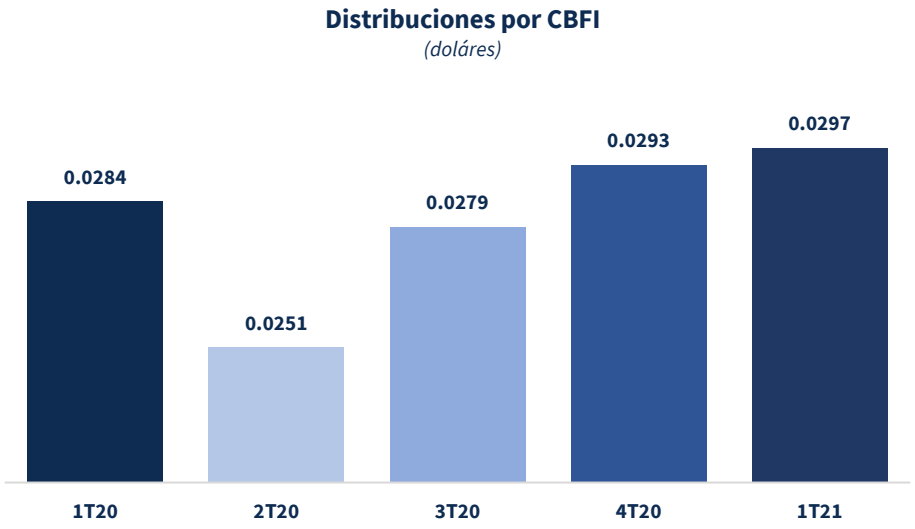
Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Distribuciones por CBFIs

Para el 1T21, Terrafina distribuyó un total de US$23.5 millones, equivalente a US$0.0297 por CBFI. Es importante mencionar que las distribuciones pagadas corresponden al 85% del AFFO generado en el trimestre.

Distribuciones *(millones de pesos excepto donde se indique)*	**1T20**	**2T20**	**3T20**	**4T20**	**1T21**	**Var.%**
CBFIs en Circulación [1] (millones de CBFIs)	790.6	790.6	790.6	790.6	790.6	0.0%
Precio del CBFI [2]	29.50	25.51	27.79	29.95	29.89	1.3%
Distribuciones	437.4	462.9	489.5	478.0	476.4	8.9%
Distribuciones por CBFI	**0.5532**	**0.5855**	**0.6191**	**0.6045**	**0.6026**	**8.9%**
Tipo de Cambio USD/MXN (promedio cierre del periodo)	19.86	23.30	22.13	20.63	20.33	2.4%
Distribuciones (millones de dólares)	22.5	19.8	22.0	23.1	23.5	4.3%
Distribución por CBFI (dólares)	**0.0284**	**0.0251**	**0.0279**	**0.0293**	**0.0297**	**4.3%**
Rendimiento de la Distribución Anualizada[3]	*7.5%*	*9.2%*	*8.9%*	*8.1%*	*8.1%*	*56 pb*

(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 de 2021, la deuda total de Terrafina fue de US$981.5 millones. El costo promedio de la deuda de largo plazo fue de 4.50%. La totalidad de la deuda está denominada en dólares.

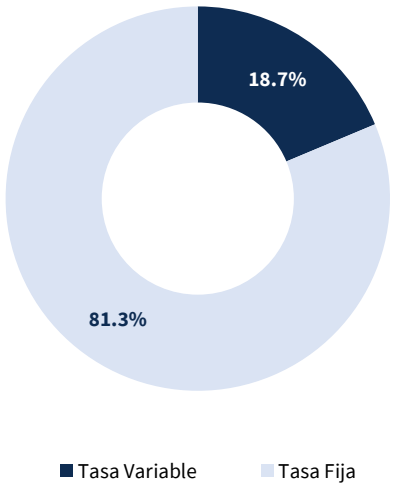
Deuda *(al 31 de marzo de 2021)*	Denominación	Millones de pesos	Millones de dólares	Tasa de Interés	Términos	Plazo	Opción de Extender Plazo	Derivados
Deuda Largo Plazo								
Citibank [1]	Dólares	0.0	0.0	Libor + 2.45%	Interés	Ene 2023	-	US$150M cap5
Metlife	Dólares	3,090.7	150.0	4.75%	Interés	Ene 2027	-	-
Banamex [2]	Dólares	3,778.1	183.4	Libor + 2.45%	Interés	Oct 2022	-	US$105M swap6
Notas Quirografarias (2022) [3]	Dólares	1,913.8	92.9	5.25%	Interés	Nov 2022	-	-
Notas Quirografarias (2029) [4]	Dólares	11,441.2	555.3	4.962%	Interés	Jul 2029	-	-
Deuda Total		**20,223.8**	**981.5**					
Efectivo Neto		**1,329.6**	**64.5**					
Deuda Neta		**18,894.2**	**917.0**					

(1) Crédito sindicado revolvente sin garantía. (2) Crédito sindicado sin garantía; sólo intereses para los primeros tres años . (3) Valor del bono a costo: US$425 millones / Ps. 8,388 millones. (4) Valor del bono a costo: US$500 millones / Ps. 9,818 millones (5) Cap strike price: 2.75% (6) Swap tasa fija: 1.768%.

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting y Capital Markets

Clasificación por Tasa de Interés

(al 31 de marzo de 2020)



Las siguientes tablas muestran el nivel de apalancamiento e índice de cobertura al 31 de marzo de 2021:

Apalancamiento (LTV)		
(al 31 de marzo de 2021)	*(millones de pesos)*	*(millones de dólares)*
Activos Totales	51,195.3	2,484.6
Deuda Total (costo histórico)	19,148.8	929.3
Apalancamiento [1]		**37.4%**

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

Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD)			
	periodo	*(millones de pesos)*	*(millones de dólares)*
Efectivo y equivalentes de efectivo	31 de marzo 2021	1,329.6	64.5
Impuestos por recuperar	Σ siguientes 6 trimestres	70.7	3.4
UAFI [1] después de distribuciones	Σ siguientes 6 trimestres	2,135.9	105.1
Línea Disponible de Crédito	31 de marzo 2021	6,181.4	300.0

	periodo	*(millones de pesos)*	*(millones de dólares)*
Pago de Intereses	Σ siguientes 4 trimestres	858.6	41.7
Pago de Principal	Σ siguientes 4 trimestres	292.4	14.2
CAPEX Recurrente	Σ siguientes 6 trimestres	397.8	19.4
Gastos de Desarrollo	Σ siguientes 6 trimestres	1,025.0	*50.0*
Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD) [2]			**3.8x**

(1) Utilidad Antes de Gastos Financieros e Impuestos
(2) (Efectivo y Equivalentes de Efectivo + Impuestos por Recuperar + UAFI + Línea Disponible de Crédito) / (Pago de Intereses + Pago de Principal + CAPEX Recurrente + Gastos de Desarrollo)
Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting y Capital Markets

Adicionalmente, al 31 de marzo de 2021, Terrafina se encontraba en total cumplimiento con las obligaciones impuestas en la emisión de sus bonos con vencimiento en el año 2022 y 2029 como se muestra en la siguiente tabla:

Obligaciones de cumplimiento Bono Sin Garantía		
(al 31 de marzo de 2021)	Terrafina	Obligaciones de Cumplimiento del Bono
Apalancamiento (LTV) [1]	39.8%	≤ 60%
Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD) [2]	4.0x	≥ 1.5x
Límite de Deuda Garantizada a Activos Totales	6.1%	≤ 40%
Límite de Activos no Gravados a Deuda No Garantizada	251.8%	≥ 150%

(1) Deuda Total entre Activos Totales (sin considerar cuentas por cobrar). (2) (Utilidad/Pérdida Neta + Interéses 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

GUÍA

Terrafina estima alcanzar los siguientes resultados (mismas propiedades) para el año completo 2021:

Guía 2021	
Ocupación al cierre de año	94%-95%
Porcentaje del reparto de distribuciones[1]	85%
Distribución anual por CBFI	$0.1020 centavos de dólar - $0.1030 centavos de dólar
CAPEX por pie cuadrado (Total ARB)	$0.30 centavos de dólar - $0.33 centavos de dólar

(1) Calculado sobre los Fondos de la Operación Ajustados anuales (AFFO) generados en el 2021.

COBERTURA DE ANALISTAS

Al cierre del 1T21, los siguientes bancos e instituciones publicaban reportes sobre Terrafina:

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

ACERCA DE TERRAFINA

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

Terrafina tiene 283 propiedades, que incluyen 274 naves industriales, con un total aproximado de 39.2 millones de pies cuadrados de ARB y 9 reservas de tierra, diseñadas para preservar la capacidad de crecimiento orgánico del portafolio. El objetivo de Terrafina es proveer retornos atractivos, ajustados por riesgo, a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs), a través de distribuciones estables y apreciación de capital. Terrafina espera alcanzar su objetivo por medio de un exitoso desempeño en la operación de sus propiedades (bienes raíces industriales y propiedades complementarias), adquisiciones estratégicas, acceso institucional, eficaz dirección estratégica y una óptima estructura de gobierno corporativo. Para mayor información, favor de visitar www.terrafina.mx

Acerca de PGIM Real Estate
Como uno de los administradores inmobiliarios más grandes del mundo con $188.5 mil millones de dólares americanos en activos administrados[1], PGIM Real Estate se esfuerza por brindarle resultados excepcionales a sus inversionistas y prestatarios a través de una gama de soluciones de deuda y capital inmobiliario en todo el espectro de riesgo-retorno. PGIM Real Estate es un negocio de PGIM, el negocio global de administración de inversiones de $1.7 mil millones de dólares americanos de Prudential Financial, Inc. (NYSE: PRU).

La rigurosa gestión de riesgos, la ejecución ininterrumpida y los amplios conocimientos de la industria de PGIM Real Estate están respaldados por un legado de 50 años de inversión en bienes raíces comerciales, una historia de 140 años de financiamiento inmobiliario2 y la profunda experiencia local de profesionales en 31 ciudades alrededor del mundo. A través de su enfoque de inversión, financiación, administración de inversiones y gestión de talento, PGIM Real Estate se involucra en prácticas que generan un impacto ambiental y social positivo, mientras realiza actividades que fortalecen a comunidades en todo el mundo. Para más información, visite www.pgimrealestate.com.

1 Al 31 de diciembre de 2020. Incluye $43.0 mil millones de dólares americanos en activos administrados (AUA, por sus siglas en inglés).
2 Incluye préstamos heredados (legacy loans) a través de la empresa matriz de PGIM, PFI.

Acerca de PGIM and Prudential Financial, Inc.
PGIM, el negocio global de administración de inversiones de Prudential Financial, Inc. (NYSE: PRU), se encuentra entre los 10 principales administradores de inversiones en el mundo1 con más de $ 1.7 mil millones de dólares americanos en activos bajo administración (AUM, por sus siglas en inglés) al 31 de diciembre de 2020. Con oficinas en 16 países, las empresas de PGIM ofrecen una gama de soluciones de inversión para inversionistas minoristas e institucionales de todo el mundo en un amplio espectro de clases de activos, que incluyen renta fija pública, renta fija privada, capital fundamental, capital cuantitativo, bienes raíces y alternativas. Para obtener más información sobre PGIM, visite pgim.com.

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

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

1 Clasificado en la lista de los Principales Administradores de Dinero de Pensions & Investments, 27 de mayo de 2020; basado en el total de activos institucionales administrados por PFI al 31 de diciembre de 2018. Los activos bajo administración (AUM) se basan en estimaciones de la compañía y están sujetos a cambios.

Conferencia Telefónica

Terrafina
(BMV: TERRA13)

Cordialmente lo invita a participar en la teleconferencia de Resultados del Primer trimestre del 2021
Viernes, 30 de abril de 2021
11:00 a.m. Horario del Este (ET)
10:00 a.m. Horario Central (CT)

***

Para participar en la llamada, por favor marcar:
E.E.U.U. +1-877-407-8031
Internacional (marcación fuera de los E.E.U.U.) +1-201-689-8031
México (sin costo) 01-800-522-0034

Código de acceso a la conferencia: 13718324

Audio Webcast Link
https://www.webcaster4.com/Webcast/Page/2133/40639

Para acceder a la repetición, por favor marcar:
E.E.U.U. +1-877-481-4010
Internacional (marcación fuera de los E.E.U.U.) +1-919-882-2331
Código de acceso: 40639

ANEXOS

Anexo 1 – Cálculo Tasa *Cap Rate* Implícita

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

Tasa *Cap Rate* Implícita	
Precio Promedio 1T21 (dólares)[1]	1.47
(x) CBFIs (millones de certificados)	790.6
(=) Capitalización del Mercado	1,162.2
(+) Deuda Total	981.5
(-) Efectivo	64.5
(=) Valor de la Empresa	**2,079.2**
(-) Reserva Territorial	42.9
(=) Valor Implícito Operativo de los Bienes Raíces	**2,036.3**
Ingreso Operativo Neto (ION) 2021e	177.0
Tasa *Cap Rate* Implícita	**8.7%**

Datos expresados en millones de dólares excepto donde se indique.
(1) Precio promedio: Ps.29.89 y tipo de cambio: Ps.20.33

Cálculo *Cap Rate* con NAV	
(+) Propiedades de Inversión (excluyendo reserva territorial)	2,299.9
(+) Reserva Territorial	42.9
(+) Efectivo	64.5
(-) Deuda Total y Pasivos	981.5
(=) NAV[1]	**1,425.8**
(/) CBFIs (millones de certificados)	790.6
(=) NAV por CBFI (dólares)	**1.80**

Precio CBFI (cálculo por NAV)	1.80
(x) CBFIs (millones de acciones)	790.6
(=) Valor de la Empresa	**1,425.8**
(+) Deuda Total y Pasivos	981.5
(-) Efectivo	64.5
(=) Valor de la Empresa	**2,342.8**
(-) Reserva Territorial	42.9
(=) Valor Implícito en la Operación	**2,299.9**
Ingreso Operativo Neto (ION) 2021e	177.0
Tasa *Cap Rate* Implícita	**7.7%**

Anexo 2 – Ingresos

Los ingresos de Terrafina están clasificados en aquellos que provienen de las rentas de las propiedades, así como otros ingresos generados principalmente por los reembolsos de los inquilinos.

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

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

	Ingresos	1T21	1T20	1T21	1T20
		(millones de pesos)		*(millones de dólares)*	
cálculo ION	**Cobranza Neta** [1]	**975.3**	**966.9**	**48.0**	**48.7**
cálculo ION	Ingresos por Rentas	955.7	998.2	47.0	50.3
cálculo ION	Ingresos No Cobrados del Trimestre	-44.9	-31.3	-2.2	-1.6
cálculo ION	Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	64.4	0.0	3.2	0.0
No Monetario	Ingresos Devengados [2]	4.2	12.3	0.2	0.6
	Otros Ingresos Operativos	**35.6**	**25.6**	**1.7**	**1.3**
cálculo ION	Gastos Reembolsables como Ingresos [3]	9.5	15.1	0.5	0.7
cálculo AFFO	Mejoras de Inquilinos Reembolsables	4.1	10.0	0.2	0.5
No Monetario	Otros Ingresos No Monetarios	22.0	0.5	1.1	0.0
	Ingresos Netos	**995.6**	**1,036.1**	**49.0**	**52.2**
cálculo ION	Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación [4]	11.0	12.8	0.5	0.6

(1) Cobranzas netas = ingresos por rentas - Ingresos no cobrados del trimestre + ingresos cobrados del trimestre anterior.
(2) Ajuste de las rentas por línea recta.
(3) Corresponde al reembolso de los gastos de arrendamiento neto triple realizados a Terrafina por parte de los inquilinos.
(4) Ingreso resultado de los desarrollos en JVs.
Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Anexo 3 – Gastos de Bienes Raíces

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

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

	Gastos de Bienes Raíces	1T21	1T20	1T21	1T20
		(millones de pesos)		*(millones de dólares)*	
	Reparaciones y Mantenimiento	-24.0	-65.8	-1.2	-3.2
cálculo ION	Recurrente	-4.1	-3.6	-0.2	-0.2
cálculo AFFO	No Recurrente	-19.9	-62.2	-1.0	-3.0
	Impuestos Propiedad	-38.0	-23.1	-1.9	-1.2
cálculo ION	Operativos	-20.5	-21.8	-1.0	-1.1
No Monetarios	No Operativos	-17.5	-1.3	-0.9	-0.1
cálculo ION	Comisión por Administración de Propiedad	-18.7	-19.0	-0.9	-1.0
cálculo ION	Electricidad	-1.6	-2.5	-0.1	-0.1
cálculo AFFO	Comisión Agentes	-38.9	-20.4	-1.9	-0.9
	Seguro de Cobertura de Propiedad	-8.7	-6.5	-0.4	-0.3
cálculo ION	Operativos	-7.9	-5.6	-0.4	-0.3
cálculo UAFIDA	Administrativos	-0.8	-0.9	0.0	0.0
cálculo ION	Seguridad	-5.1	-2.9	-0.2	-0.1
cálculo UAFIDA	Publicidad	-0.1	0.0	0.0	0.0
	Otros Gastos	-4.8	-22.6	-0.2	-1.1
cálculo ION	Relacionados con la Operación	-2.4	-2.2	-0.1	-0.1
No Monetarios	No Relacionados con la Operación	0.0	-16.3	0.0	-0.8
cálculo UAFIDA	Administrativos	-2.4	-4.0	-0.1	-0.2
No Monetarios	Estimación Cuentas Cobro Dudoso	-13.5	-4.7	-0.7	-0.2
	Gastos Bienes Raíces Totales	**-153.3**	**-167.5**	**-7.5**	**-8.2**

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Anexo 4 – Comisiones y Gastos de Administración

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

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

	Comisiones y Gastos de Administración	1T21	1T20	1T21	1T20
		(millones de pesos)		*(millones de dólares)*	
cálculo UAFIDA	Comisión del Asesor Externo	-59.7	-67.5	-2.9	-3.1
	Honorarios Legales	-6.0	-7.4	-0.3	-0.3
cálculo UAFIDA	Recurrentes	0.0	0.0	0.0	0.0
cálculo AFFO	No Recurrentes	-6.0	-7.4	-0.3	-0.3
	Otros Honorarios Profesionales	-5.4	-4.7	-0.3	-0.3
cálculo UAFIDA	Recurrentes	-4.4	-2.7	-0.2	-0.2
cálculo AFFO	No Recurrentes	-1.0	-2.0	0.0	-0.1
	Honorarios Administrativos	-23.1	-17.1	-1.1	-0.9
cálculo UAFIDA	Recurrentes	-23.1	-14.6	-1.1	-0.7
No Operativos	No Recurrentes [1]	0.0	-2.5	0.0	-0.1
cálculo UAFIDA	Sueldos	-8.6	-12.6	-0.4	-0.6
cálculo UAFIDA	Honorarios del Fiduciario	-3.0	-1.4	-0.1	-0.1
cálculo UAFIDA	Otros Gastos	-1.0	-1.3	-0.1	0.0
	Comisiones y Gastos de Admón. Totales	**-106.8**	**-112.0**	**-5.2**	**-5.3**

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

Anexo 5 – Reconciliación

Reconciliación de Utilidad (Pérdida) Neta a Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)	1T21 *(millones de pesos)*	1T21 *(millones de dólares)*
Utilidad (Pérdida) Integral	**1,922.6**	**47.1**
Sumar (Restar) Ajustes de Conversión Cambiaria:		
Ajuste de Conversión Cambiaria	-950.7	0.0
Cambios Valor Razonable de los Préstamos de Otros Resultados Integrales	416.5	23.9
Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero:		
Gastos de Deuda No Recurrente	10.1	0.5
Sumar (Restar) Ajustes No Monetarios:		
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	-3.4	-0.2
Ganancia (pérdida) por los Instrumentos Financieros Derivados	8.2	0.4
Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	-762.2	-36.6
Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	-8.8	-0.4
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	-113.4	-9.6
Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:		
Impuestos Propiedad No Operativos	17.5	0.9
Estimación Cuentas Cobro Dudoso	13.5	0.7
Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:		
Ingresos No Cobrados del Trimestre	-44.9	-2.2
Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	64.4	3.2
Ajuste Valor Razonable de las Propiedades de Inversión JVs	17.4	1.1
Ingresos Devengados	-4.2	-0.2
Otros Ingresos No Monetarios	-22.0	-1.1
Sumar (Restar) Honorarios Administrativos No Operativos		
Honorarios Administrativos No Operativos	0.0	0.0
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)	**560.5**	**27.6**

Reconciliación de Utilidad (Pérdida) a FFO, UAFIDA y ION	1T21 (millones de pesos)	1T21 (millones de dólares)
Utilidad (Pérdida) Integral	**1,922.6**	**47.1**
Sumar (Restar) Ajustes de Conversión Cambiaria:		
Ajuste de Conversión Cambiaria	-950.7	0.0
Cambios Valor Razonable de los Préstamos de Otros Resultados Integrales	416.5	23.9
Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero:		
Gastos de Deuda No Recurrente	10.1	0.5
Sumar (Restar) Ajustes No Monetarios:		
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	-3.4	-0.2
Ganancia (pérdida) por los Instrumentos Financieros Derivados	8.2	0.4
Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	-762.2	-36.6
Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	-8.8	-0.4
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	-113.4	-9.6
Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:		
Reparaciones y Mantenimiento No Recurrente	19.9	1.0
Impuestos Propiedad No Operativos	17.5	0.9
Comisiones Arrendamiento	38.9	1.9
Estimación Cuentas Cobro Dudoso	13.5	0.7
Honorarios Legales No Recurrentes	6.0	0.3
Otros Honorarios Profesionales No Recurrentes	1.0	0.0
Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:		
Ingresos No Cobrados del Trimestre	-44.9	-2.2
Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	64.4	3.2
Ajuste Valor Razonable de las Propiedades de Inversión JVs	17.4	1.1
Ingresos Devengados	-4.2	-0.2
Otros Ingresos No Monetarios	-22.0	-1.1
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	-4.1	-0.2
Sumar (Restar) Honorarios Administrativos No Operativos		
Honorarios Administrativos No Operativos	0.0	0.0
Fondos de la Operación (FFO)	**622.2**	**30.6**
Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero		
Intereses Financieros	211.1	10.4
Gastos de Deuda Recurrentes	0.0	0.0
Productos Financieros	-0.9	0.0
UAFIDA	**832.4**	**41.0**
Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:		
Comisión del Asesor Externo	59.7	2.9
Honorarios Legales Recurrentes	0.0	0.0
Otros Honorarios Profesionales Recurrentes	4.4	0.2
Honorarios Administrativos	23.1	1.1
Sueldos	8.6	0.4
Honorarios del Fiduciario	3.0	0.1
Otros Gastos	1.0	0.1
Publicidad	0.1	0.0
Seguro de Cobertura de Propiedad Administrativos	0.8	0.0
Otros Gastos Administrativos	2.4	0.1
ION	**935.5**	**46.0**
Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:		
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes	4.1	0.2
Impuestos Propiedad Recurrentes	20.5	1.0
Comisión por Administración de Propiedad	18.7	0.9
Electricidad	1.6	0.1
Seguro de Cobertura de Propiedad Operativos	7.9	0.4
Seguridad	5.1	0.2
Otros Gastos Relacionados con la Operación	2.4	0.1
Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:		
Otros Ingresos No Monetarios	22.0	1.1
Ingresos Devengados	4.2	0.2
Ingresos No Cobrados del Trimestre	44.9	2.2
Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	-64.4	-3.2
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	4.0	0.2
Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación	-11.0	-0.5
Ingresos Netos	**995.6**	**49.0**

ESTADOS FINANCIEROS

Estado de Resultados	1T21 *(miles de pesos)*	1T21 *(miles de dólares)*
Ingresos por rentas	959,952	47,229
Otros ingresos operativos	35,639	1,740
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	-153,329	-7,535
Honorarios y gastos diversos	-106,843	-5,249
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	113,357	5,451
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de los préstamos	762,232	36,664
Ganancia (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	8,823	424
Ganancia (pérdida) neta realizada por los instrumentos financieros derivados	-8,178	-411
Ganancia (pérdida) cambiaria	3,394	164
Utilidad de operación	**1,615,047**	**78,477**
Productos financieros	887	44
Gastos financieros	-221,188	-10,859
Gastos financieros-neto	**-220,301**	**-10,816**
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	-6,358	-306
Utilidad Neta del periodo	**1,388,388**	**67,355**
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	950,720	0
Cambios en el valor razonable de los préstamos a valor razonable a través de otros resultados integrales	-416,482	-20,213
Utilidad integral del periodo	**1,922,626**	**47,142**

Balance General	31-Mar-21 *(miles de pesos)*	31-Mar-21 *(miles de dólares)*
Activos		
Activo no circulante		
Propiedades de inversión	48,272,450	2,342,788
(Costo: 31/03/2021 - Ps.41,490,433 US$2,013,639; 31/12/2020 - Ps.41,471,141 US$2,207,451)		
Inversiones a través del método de participación	798,331	38,745
Rentas diferidas por cobrar	254,769	12,365
Préstamo por cobrar	139,494	6,770
Efectivo restringido	32,389	1,572
Activo circulante		
Otras cuentas por cobrar	87,658	4,254
Impuestos por recuperar	70,728	3,433
Pagos anticipados	87,995	4,271
Rentas diferidas por cobrar	8,738	424
Cuentas por cobrar	113,112	5,490
(Reserva para cuentas incobrables: 31/03/2021 - Ps. 136,221, US$6,611; 31/12/2020 - Ps. 118,890, US$5,960)		
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,329,628	64,530
Total activos	**51,195,292**	**2,484,642**
Activos netos atribuible a los inversionistas (patrimonio neto)		
Contribuciones netas	18,701,218	1,556,093
Utilidades acumuladas	479,100	-112,453
Ajuste de conversión cambiaria	10,370,328	-
Reserva de riesgo de crédito propio	558,640	17,642
Total activos netos	**30,109,286**	**1,461,282**
Pasivos		
Pasivo no circulante		
Préstamos	19,773,492	959,659
(Costo: 31/03/2021 - Ps. 18,698,531, US$907,546; 31/12/2020 - Ps. 18,175,643, US$911,119)		
Instrumentos financieros derivados	24,647	1,196
Depósitos de arrendatario	271,463	13,175
Proveedores y otras cuentas por pagar	7,279	353
Pasivo circulante		
Proveedores y otras cuentas por pagar	381,231	18,502
Préstamos	450,310	21,855
(costo: 03/31/2021 - Ps. 450,310, US$21,856; 12/31/2020 - Ps. 534,861, US$26,812)		
Depósitos de arrendatarios	177,584	8,619
Total pasivo (excluyendo activo neto atribuible a los Inversionistas)	**21,086,006**	**1,023,359**
Total pasivos y activos netos	**51,195,292**	**2,484,641**

Estado de Flujo de Efectivo	Mar-21 *(miles de pesos)*	Mar-21 *(miles de dólares)*
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad (pérdida) del período	1,388,388	67,355
Ajustes:		
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	-113,357	-5,451
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	-762,232	-36,664
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	-8,823	-424
Estimación para cuentas de cobro dudoso	13,451	659
Intereses pagados por préstamos	211,097	10,371
Intereses devengados en cuentas bancarias	-887	-44
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	6,358	306
Disminución (aumento) rentas diferidas por cobrar	-12,838	-223
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar	-3,869	2
Disminución (aumento) en impuestos por recuperar	-13,179	-548
Disminución (aumento) en impuestos al valor agregado reembolsado	40,444	2,028
Disminución (aumento) en pagos anticipados	-57,324	-2,733
Disminución (aumento) en otros activos	-12,452	-262
(Disminución) aumento en depósitos de arrendatarios	50,726	1,826
(Disminución) aumento en proveedores y otras cuentas por pagar	-6,699	-956
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de operación	**718,804**	**35,242**
Flujo de efectivo de actividades de inversión		
Mejoras de propiedades de inversión	-27,225	-1,330
Intereses devengados en cuentas bancarias	887	44
Inversiones a través del método de participación	-1,242	-62
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de inversión	**-27,580**	**-1,349**
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento		
Prestamos recibidos	0	0
Pago de préstamos	-91,059	-3,520
Intereses pagados por préstamos	-307,168	-15,439
Efectivo restringido	-	-
Distribuciones pagadas a accionistas	-477,954	-22,776
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de financiamiento	**-876,181**	**-41,735**
(Disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo	-184,957	-7,841
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	1,443,720	72,372
Efectos cambiarios sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	70,865	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	**1,329,628**	**64,530**

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
(miles de pesos)					
Balance al 1 de enero de 2021	18,701,218	9,419,599	975,122	-431,334	28,664,605
Contribución de capital	-	-	-	-	-
Distribuciones a tenedores	-	-	-	-477,954	-477,954
Utilidad integral					
Utilidad (pérdida) neta del período	-	-	-	1,388,388	1,388,388
Otros resultados integrales					
Ajuste por conversión de divisas	-	950,729	-	-	950,729
Ajuste por valor razonable de préstamos	-		-416,482	-	-416,482
Total de utilidad (pérdida) utilidad integral	**-**	**950,729**	**-416,482**	**1,388,388**	**1,922,635**
Activo neto (patrimonio neto) al 31 de marzo de 2021	**18,701,218**	**10,370,328**	**558,640**	**479,100**	**30,109,286**
(miles de dólares)					
Balance al 1 de enero de 2021	1,556,093	-	37,855	-157,032	1,436,916
Contribución de capital	-	-	-	-	-
Distribuciones a tenedores	-	-	-	-22,776	-22,776
Utilidad integral					
Utilidad (pérdida) neta del período	-	-	-	67,355	67,355
Otros resultados integrales					
Ajuste por conversión de divisas	-	-	-	-	-
Ajuste por valor razonable de préstamos	-	-	-20,213	-	-20,213
Total de utilidad (pérdida) utilidad integral	**-**	**-**	**-20,213**	**67,355**	**47,142**
Activo neto (patrimonio neto) al 31 de marzo de 2021	**1,556,093**	**-**	**17,642**	**-112,453**	**1,508,424**