



SEGUNDO TRIMESTRE 2022

REPORTE DE RESULTADOS



Contactos:

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

Marimar Torreblanca
Miranda IR
Tel: +52 (55) 5282-2992
E-mail: marimar.torreblanca@miranda-partners.com

Disclaimer

Ciudad de México, 21 de julio de 2022 – Terrafina® (BMV: TERRA13) (“TERRA” o “la Compañía”), fideicomiso de inversión líder en bienes raíces industriales (“FIBRA”), asesorado externamente por PGIM Real Estate y dedicado a adquirir, desarrollar, arrendar y administrar propiedades inmobiliarias industriales en México, anunció hoy sus resultados del segundo trimestre 2022 (2T22).

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 30 de junio de 2022

OPERATIVOS

- La **tasa de ocupación** al 30 de junio de 2022 fue del 96.3%, un incremento de 240 puntos base comparado con el segundo trimestre del 2021 (2T21).
- La **tasa de renovación** del 2T22 fue del 90.7%, un incremento de 1,490 puntos base comparado con el 2T21.
- La **renta promedio anualizada** del portafolio por pie cuadrado al 2T22 fue de US\$5.49, un incremento de 3.3% o US\$0.18 comparado con el 2T21.
- En el 2T22, Terrafina registró un total de 39.0 millones de pies cuadrados (mpc) de **Área Rentable Bruta** (ARB) integrada por 275 propiedades y 291 inquilinos.
- El total de **actividades por arrendamiento** del 2T22 fue de 1.9 mpc, de los cuales 52.4% corresponden a nuevos contratos, 31.0% a renovaciones y 16.6% a renovaciones anticipadas. Esta actividad se concentró principalmente en los mercados de Chihuahua, Monclova, Ciudad Juárez, San Luis Potosí, Cuautitlán Izcalli, Guadalajara, Monterrey, Delicias, Querétaro, Ramos Arizpe, Tijuana y Camargo.

FINANCIEROS

- La **cobranza neta** del 2T22 (ingresos por rentas – ingresos no cobrados + ingresos cobrados) fue de US\$48.9 millones, un incremento de 4.0% o US\$1.9 millones comparado con el 2T21.
- Los **ingresos por rentas** del 2T22 fueron US\$48.7 millones, un incremento de 3.4% o US\$1.6 millones comparado con el 2T21.
- El **Ingreso Operativo Neto** (ION) del 2T22 fue US\$46.7 millones, y representan un incremento de 3.5% o US\$1.6 millones comparado con el 2T21.
- El **margen ION** fue 93.4% en el 2T22, una disminución de 30 puntos base, comparado el 2T21.
- La **UAFIDA** del 2T22 alcanzó US\$41.3 millones, un incremento de 2.9% o US\$1.2 millones comparado con el 2T21.
- El **margen UAFIDA** del 2T22 fue de 82.6%, un decremento de 70 puntos base comparado con el 2T21.

- Los **fondos disponibles para la operación ajustados** (AFFO) del 2T22 alcanzaron US\$27.2 millones, un incremento de 4.9% o US\$1.3 millones comparado con el 2T21.
- El **margen AFFO** en el 2T22 fue de 54.2%, incremento de 62 puntos base, comparado con el mismo período de 2021.
- El monto total de **distribuciones** para el 2T22 fue de US\$19.0 millones. Como resultado, se distribuirán Ps.0.4931 por CBFi (US\$0.0246 por CBFi) como pago de distribuciones correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2022. Tomando en cuenta el precio promedio del 2T22 de US\$1.35 (Ps.27.09), se obtuvo un retorno por distribución anualizado (*dividend yield*) de 7.3%.

Resultados Operativos y Financieros

Operativos	jun22	jun21	Var.
Número de Propiedades Desarrolladas	275	274	1
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc) ¹	39.0	38.9	0.1
Reserva Territorial (mpc)	4.9	5.5	-0.6
Tasa de Ocupación ²	96.3%	93.9%	240 pb
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.49	5.31	0.18
Plazo Promedio Remanente de Renta (años)	3.6	3.6	0.0
Tasa de Renovación ³	90.7%	75.8%	1,490 pb

Financieros Trimestrales	2T22	2T21	Var.	2T22	2T21	Var.
	fx	20.0519	20.0366			
	(millones de pesos excepto donde se indique)	(millones de dólares excepto donde se indique)				
Cobranza Neta ⁴	980.8	941.6	4.2%	48.9	47.0	4.0%
Ingresos por Rentas ⁵	977.1	943.2	3.6%	48.7	47.1	3.4%
Otros Ingresos Operativos	18.7	35.9	-47.8%	0.9	1.8	-47.9%
Ingresos base de efectivo ⁶	1,002.2	963.9	4.0%	50.0	48.2	3.8%
Ingresos base de efectivo + reembolsos mejoras inquilinos ⁷	1,006.2	968.3	3.9%	50.2	48.4	3.7%
Ingresos Netos	1,006.4	982.7	2.4%	50.2	49.1	2.2%
Ingreso Operativo Neto (ION)*	936.4	904.0	3.6%	46.7	45.1	3.5%
Margen ION	93.4%	93.7%	-30 pb	93.4%	93.7%	-30 pb
UAFIDA ^{8*}	827.8	803.4	3.0%	41.3	40.1	2.9%
Margen UAFIDA	82.6%	83.3%	-70 pb	82.6%	83.3%	-70 pb
Flujo de la Operación (FFO)*	626.4	596.3	5.0%	31.2	29.8	4.9%
Margen FFO	62.5%	61.8%	67 pb	62.5%	61.8%	67 pb
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)*	545.4	519.2	5.1%	27.2	25.9	4.9%
Margen AFFO	54.2%	53.6%	62 pb	54.2%	53.6%	62 pb
Distribuciones	381.8	363.4	5.1%	19.0	18.1	4.9%
Distribuciones por CBF ⁹	0.4931	0.4597	7.3%	0.0246	0.0229	7.1%

Balance General	jun22	mar22	Var.	jun22	mar22	Var.
	19.9847	19.9942				
	(millones de pesos excepto donde se indique)	(millones de dólares excepto donde se indique)				
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	798.9	665.3	20.1%	40.0	33.3	20.1%
Propiedades de Inversión	51,776.6	50,508.4	2.5%	2,590.8	2,526.2	2.6%
Reserva de Terrenos	486.1	709.5	-31.5%	24.4	35.6	-31.5%
Deuda Total	17,576.5	18,175.6	-3.3%	879.5	909.0	-3.3%
Deuda Neta	16,777.6	17,510.4	-4.2%	839.5	875.8	-4.1%

(1) Millones de pies cuadrados. (2) Ocupación al cierre del periodo. (3) Indica la tasa de renovaciones de los vencimientos de los contratos en el periodo. Incluye renovaciones anticipadas. (4) Cobranza neta equivale a los ingresos por rentas menos ingresos no cobrados del trimestre más ingresos cobrados del trimestre anterior. (5) No incluye ingresos devengados ya que es una cuenta no monetaria. (6) Cobranza neta + gastos reembolsables + ingreso por interés minoritario (JV). El denominador de esta cuenta es utilizado para calcular el margen ION, UAFIDA y FFO. (7) Ingresos base de efectivo (como se define en la nota 6 + reembolsos mejoras de los inquilinos utilizado como denominador para el cálculo del margen AFFO. (8) Utilidad antes de gastos financieros, impuestos, depreciación y amortización. (9) Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios. (*) Se realiza un ajuste a nivel ingresos y gastos para el cálculo de dichas métricas. Los datos del Estado de Resultados en dólares fueron convertidos utilizando el tipo de cambio promedio del periodo. Para mayor información sobre la integración de estos cálculos, favor de referirse a la sección "Desempeño Financiero 2T22" 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

Comentario de Alberto Chretin

Director General y Presidente del Comité Técnico

En el segundo trimestre de 2022, Terrafina mantuvo resultados positivos con sólidas métricas operativas y financieras. A pesar de la volatilidad en el entorno macroeconómico, continuamos viendo una dinámica de oferta y demanda sana en el sector de bienes raíces industriales. Los niveles de desocupación se encuentran en sus niveles más bajos y las rentas, principalmente en el norte del país donde Terrafina mantiene una importante presencia en los principales mercados, continúan al alza.

Continuamos con la ejecución de nuestro plan de crecimiento a tres años, con avances de construcción del 80% en el proyecto *built-to-suit* de Ciudad Juárez, y del 50% para el desarrollo en Apodaca. Estos proyectos se esperan finalizar durante el tercer y cuarto trimestres, respectivamente. Viendo hacia el futuro, estamos optimistas de que Terrafina mantendrá una fuerte posición de mercado, aprovechando oportunidades para consolidarse en un sector defensivo apoyado por inversiones de empresas multinacionales enfocadas en actividades de manufactura para exportación, logística y distribución.

Durante este trimestre, tuvimos noticias alentadoras sobre los logros que hemos alcanzado en materia de nuestra estrategia ASG. Empezando porque Terrafina se convirtió en la primera Fibra en publicar su *Standard & Poor's Evaluation*, un análisis de cómo factores ASG pueden impactar directa o indirectamente en nuestros resultados. Obtuvimos un total de 65 puntos, por arriba del promedio para Latinoamérica de 53 puntos. Vale la pena mencionar que en esta calificación se sumaron dos puntos gracias a la adecuada preparación del Comité Técnico. Este continua siendo un atributo en el cual constantemente trabajamos para mantener un equipo experimentado e independiente, enfocado en implementar mejores prácticas ASG. Por otro lado, fuimos incluidos por primera ocasión en el índice *S&P/BMV Total Mexico ESG*, el cual está integrado por 30 empresas que mantienen un alto cumplimiento de criterios ambientales, sociales y de gobernanza. Finalmente, publicamos nuestro reporte anual integrado 2021 en donde presentamos el progreso de nuestros principales indicadores ASG, así como los planes de acción que nos han permitido evaluar y administrar riesgos relacionados a la operación. En este reporte, hemos identificado áreas de oportunidad para el establecimiento de estrategias y lineamientos para nuestros grupos de interés, estando mejor alineados con la visión sustentable de Terrafina.

En cuanto a nuestros principales indicadores operativos, la actividad de arrendamiento en el trimestre fue de 1.9 millones de pies cuadrados. 52.4% correspondieron a nuevos contratos, 31.0% a renovaciones y 16.6% a renovaciones anticipadas. El 62.8% de la actividad se registró en la región Norte, seguido por 26.0% en la región Bajío y 11.1% en la región Centro. Cerramos el 2T22 con una tasa de ocupación del 96.3%. La ocupación en la región Norte fue de 99.2% , en el Bajío de 88.8%, y en el Centro de 94.6%. Reportamos una renta promedio por pie cuadrado para el 2T22 de US\$5.49, lo que representa un incremento del 3.3% comparado con el 2T21.

Finalmente, en nuestros principales indicadores financieros, la cobranza neta del trimestre fue de US\$48.9 millones, un incremento de 4.0% comparado con el 2T21. Los ingresos por rentas aumentaron 3.4% para alcanzar US\$48.7 millones. El Ingreso Operativo Neto fue US\$46.7 millones, lo que implica un crecimiento de 3.5% contra el 2T21, y un margen de 93.4%. El UAFIDA cerró en US\$41.3 millones, con un margen de 82.6%. Generamos US\$27.2 millones de Fondos de la Operación Ajustada (AFFO), con un margen de 54.2%. De ello, distribuimos un total de US\$19.0 millones o US\$0.0246 por CBFI. Esto implica una tasa de dividendo del 7.3%, tomando en cuenta el precio promedio del CBFI de US\$1.35 durante el 2T22.

Gracias por su interés en Terrafina.
Atentamente,



Ing. Alberto Chretin
Director General y Presidente del Comité Técnico

Resumen Operativo

Resumen por Región	Norte	Bajío	Centro	Total
<i>(al 30 de junio de 2022)</i>				
# Propiedades	192	54	29	275
# de Arrendatarios	189	62	40	291
ARB (mpc)	24.9	8.0	6.1	39.0
Reserva de Terrenos (mpc)	1.9	0.2	2.7	4.9
Tasa de Ocupación	99.2%	88.8%	94.6%	96.3%
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.42	5.38	5.95	5.49
% Renta Base Anualizada	64.8%	18.6%	16.5%	100.0%

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management



Actividades de arrendamiento	2T22	2T21	Var.
Portafolio Operativo (mpc):			
Renovaciones	0.6	1.4	-0.9
Renovaciones Anticipadas	0.3	0.4	-0.1
Nuevos Arrendamientos	1.0	0.4	0.6
Pies Cuadrados Totales de Arrendamientos Firmados	1.9	2.2	-0.3

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management

Cambio en Renta Arrendamientos	2T22
Norte	
Número de Renovaciones	5
ARB (mpc)	0.1
Renta Promedio Efectiva / Pie Cuadrado (dólares) ¹	5.07
Cambio en la Renta Promedio Efectiva ²	6.3%
Bajío	
Número de Renovaciones	5
ARB (mpc)	0.2
Renta Promedio Efectiva / Pie Cuadrado (dólares)	4.42
Cambio en la Renta Promedio Efectiva	2.4%
Centro	
Número de Renovaciones	1
ARB (mpc)	0.1
Renta Promedio Efectiva / Pie Cuadrado (dólares)	5.56
Cambio en la Renta Promedio Efectiva	-3.9%
Total	
Número de Renovaciones	11
ARB (mpc)	0.4
Renta Promedio Efectiva / Pie Cuadrado (dólares)	4.94
Cambio en la Renta Promedio Efectiva	1.6%

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

(2) Cambio porcentual anual de los contratos renovados.

Resumen Operativo (continuación)

Ocupación y Rentas por Región	Tasa de Ocupación	Renta Prom. / Pie Cuadrado (dólares)
(al 30 de junio de 2022)		
Norte	99.2%	5.42
Baja California	100.0%	6.34
Tijuana	100.0%	6.34
Sonora	82.8%	4.50
Hermosillo	82.8%	4.50
Chihuahua	99.6%	5.29
Camargo	100.0%	3.00
Casas Grandes	100.0%	4.47
Chihuahua	99.3%	5.40
Ciudad Juárez	99.9%	5.14
Delicias	100.0%	6.39
Coahuila	98.7%	5.55
Arteaga	100.0%	5.57
Ciudad Acuña	0.0%	0.00
Monclova	100.0%	4.72
Ramos Arizpe	98.2%	5.68
Saltillo	100.0%	4.77
Derramadero	100.0%	6.81
San Pedro de las Colinas	89.3%	3.23
Torreón	100.0%	4.43
Nuevo León	99.9%	5.48
Apodaca	100.0%	6.64
Monterrey	99.9%	5.27
Tamaulipas	100.0%	5.20
Reynosa	100.0%	5.20
Durango	100.0%	5.97
Durango	100.0%	6.57
Gómez Palacio	100.0%	3.23
Bajío	88.8%	5.38
San Luis Potosí	79.5%	5.18
San Luis Potosí	79.5%	5.18
Jalisco	100.0%	5.99
Guadalajara	100.0%	5.99
Aguascalientes	100.0%	4.25
Aguascalientes	100.0%	4.25
Guanajuato	86.1%	5.26
Celaya	100.0%	5.72
Irapuato	81.8%	5.87
Silao	86.4%	4.95
Querétaro	100.0%	5.22
Querétaro	100.0%	5.22
Centro	94.6%	5.95
Estado de México	93.9%	6.13
Cuautitlán Izcalli	97.9%	6.22
Huehuetoca	43.8%	4.78
Toluca	87.7%	5.86
Ciudad de México	100.0%	10.71
Azcapotzalco	100.0%	10.71
Tabasco	100.0%	4.34
Villahermosa	100.0%	4.34
Total	96.3%	5.49

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
(al 30 de junio de 2022)				
Norte	6	46.2%	6	83.3%
Baja California	1	7.7%	1	100.0%
Tijuana	1	7.7%	1	100.0%
Sonora	0	0.0%	0	0.0%
Hermosillo	0	0.0%	0	0.0%
Chihuahua	3	23.1%	3	100.0%
Camargo	1	7.7%	1	100.0%
Casas Grandes	0	0.0%	0	0.0%
Chihuahua	1	7.7%	1	100.0%
Ciudad Juárez	1	7.7%	1	100.0%
Delicias	0	0.0%	0	0.0%
Coahuila	1	7.7%	1	100.0%
Arteaga	0	0.0%	0	0.0%
Ciudad Acuña	0	0.0%	0	0.0%
Monclova	0	0.0%	0	0.0%
Ramos Arizpe	1	7.7%	1	100.0%
Saltillo	0	0.0%	0	0.0%
Derramadero	0	0.0%	0	0.0%
San Pedro de las Colinas	0	0.0%	0	0.0%
Torreón	0	0.0%	0	0.0%
Nuevo León	1	7.7%	1	100.0%
Apodaca	0	0.0%	0	0.0%
Monterrey	1	7.7%	1	100.0%
Tamaulipas	0	0.0%	0	0.0%
Reynosa	0	0.0%	0	0.0%
Durango	0	0.0%	0	0.0%
Durango	0	0.0%	0	0.0%
Gómez Palacio	0	0.0%	0	0.0%
Bajío	4	30.8%	4	100.0%
San Luis Potosí	0	0.0%	0	0.0%
San Luis Potosí	0	0.0%	0	0.0%
Jalisco	3	23.1%	3	100.0%
Guadalajara	3	23.1%	3	100.0%
Aguascalientes	0	0.0%	0	0.0%
Aguascalientes	0	0.0%	0	0.0%
Guanajuato	0	0.0%	0	0.0%
Celaya	0	0.0%	0	0.0%
Irapuato	0	0.0%	0	0.0%
Silao	0	0.0%	0	0.0%
Querétaro	1	7.7%	1	100.0%
Querétaro	1	7.7%	1	100.0%
Centro	3	23.1%	1	66.7%
Estado de México	3	23.1%	1	33.3%
Cuautitlán Izcalli	3	23.1%	1	33.3%
Huehuetoca	0	0.0%	0	0.0%
Toluca	0	0.0%	0	0.0%
Ciudad de México	0	0.0%	0	0.0%
Azcapotzalco	0	0.0%	0	0.0%
Tabasco	0	0.0%	0	0.0%
Villahermosa	0	0.0%	0	0.0%
Total	13	100.0%	11	84.6%

DESEMPEÑO OPERATIVO 2T22

Composición por Diversificación Geográfica

La diversificación geográfica de las propiedades de Terrafina al cierre del 2T22 (con base en el ARB) es la siguiente: 63.8% en la región Norte, 20.6% en la región Bajío y 15.6% en la región Centro.

Diversificación Geográfica por Región y Estado	2T22	del ARB Total al 2T22	2T21	% del ARB Total al 2T21
Norte	24.90	63.8%	24.79	63.7%
Baja California	1.18	3.0%	0.38	1.0%
Tijuana	1.18	3.0%	0.38	1.0%
Sonora	0.33	0.9%	0.33	0.9%
Hermosillo	0.33	0.9%	0.33	0.9%
Chihuahua	14.49	37.1%	14.29	36.7%
Chihuahua	6.02	15.4%	6.02	15.5%
Ciudad Juárez	7.84	20.1%	7.64	19.6%
Delicias	0.52	1.3%	0.52	1.3%
Camargo	0.02	0.1%	0.02	0.1%
Casas Grandes	0.09	0.2%	0.09	0.2%
Coahuila	6.20	15.9%	7.09	18.2%
Arteaga	0.44	1.1%	0.44	1.1%
Ciudad Acuña	0.00	0.0%	0.24	0.6%
Monclova	0.35	0.9%	0.35	0.9%
Ramos Arizpe	3.70	9.5%	4.35	11.2%
Saltillo	0.44	1.1%	0.44	1.1%
Derramadero	0.73	1.9%	0.73	1.9%
San Pedro de las Colinas	0.15	0.4%	0.15	0.4%
Torreón	0.39	1.0%	0.39	1.0%
Nuevo León	1.86	4.8%	1.86	4.8%
Apodaca	0.28	0.7%	0.28	0.7%
Monterrey	1.58	4.0%	1.58	4.1%
Tamaulipas	0.47	1.2%	0.47	1.2%
Reynosa	0.47	1.2%	0.47	1.2%
Durango	0.38	1.0%	0.38	1.0%
Durango	0.31	0.8%	0.31	0.8%
Gómez Palacio	0.07	0.2%	0.07	0.2%
Bajío	8.04	20.6%	8.03	20.7%
San Luis Potosí	3.33	8.5%	3.33	8.6%
San Luis Potosí	3.33	8.5%	3.33	8.6%
Jalisco	1.64	4.2%	1.64	4.2%
Guadalajara	1.64	4.2%	1.64	4.2%
Aguascalientes	0.06	0.2%	0.06	0.2%
Aguascalientes	0.06	0.2%	0.06	0.2%
Guanajuato	1.57	4.0%	1.57	4.0%
Celaya	0.12	0.3%	0.12	0.3%
Irapuato	0.44	1.1%	0.44	1.1%
Silao	1.01	2.6%	1.01	2.6%
Querétaro	1.44	3.7%	1.43	3.7%
Querétaro	1.44	3.7%	1.43	3.7%
Centro	6.06	15.6%	6.06	15.6%
Estado de México	5.39	13.8%	5.39	13.9%
Cuautitlán Izcalli	4.26	10.9%	4.26	11.0%
Toluca	0.90	2.3%	0.90	2.3%
Huehuetoca	0.22	0.6%	0.22	0.6%
Ciudad de México	0.02	0.1%	0.02	0.1%
Azcapotzalco	0.02	0.1%	0.02	0.1%
Tabasco	0.65	1.7%	0.65	1.7%
Villahermosa	0.65	1.7%	0.65	1.7%
Total	39.01	100.0%	38.89	100.0%

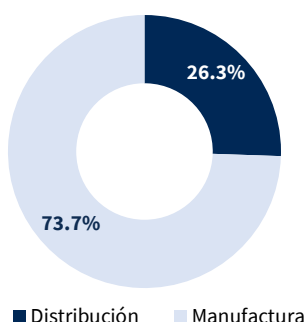
Área rentable bruta total en millones de pies cuadrados. No incluye área rentable potencial de reservas de tierra.

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

Composición por Uso de la Propiedad

Al cierre del 2T22, la participación de propiedades dedicadas a la manufactura fue de 73.7%, mientras que logística y distribución fue de 26.3%

**Diversificación por
Uso de Propiedad al 2T22**
(como % del ARB arrendado)



Diversificación por Uso de Propiedad	2T22	2T21	Var.
Distribución	26.3%	25.2%	112 pb
Manufactura	73.7%	74.8%	-112 pb

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

Composición por sectores

Al 30 de junio de 2022, la diversificación de arrendatarios por actividad industrial fue la siguiente:

Diversificación por Sector Industrial	2T22	2T21	Var.
Automotriz	34.2%	34.4%	-25 pb
Bienes industriales	21.3%	20.6%	66 pb
Bienes de consumo	11.7%	12.5%	-81 pb
Logística y Comercio	12.0%	11.2%	81 pb
Aeroespacial	9.6%	10.3%	-70 pb
Bienes de Consumo No Duraderos	2.2%	2.3%	-6 pb
Electrónica	9.1%	8.8%	36 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 2T22, el porcentaje de los ingresos de Terrafina que representa su principal cliente fue de 3.4%, mientras que para sus 10 y 20 clientes principales fue de 18.8% y 29.6%, respectivamente.

Clientes Principales	Pies Cuadrados en Arrendamiento (millones)	% del Total de ARB	% del Total de Ingresos
Cliente Principal	1.43	3.8%	3.4%
10 Clientes Principales	7.17	19.1%	18.8%
20 Clientes Principales	10.96	29.2%	29.6%

(Al 30 de junio de 2022)

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

Ocupación

La ocupación al cierre del 2T22 fue de 96.3%, un incremento de 240 puntos base comparado con el 2T21. Es importante mencionar que este indicador refleja el nivel de ocupación al cierre del trimestre.

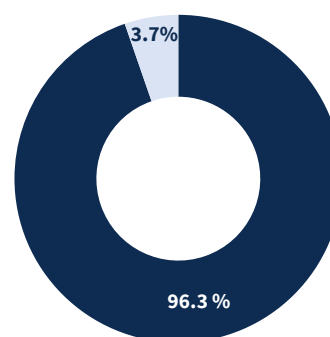
Durante el 2T22, Terrafina tuvo actividad de arrendamiento por un total de 1.9 mpc, de los cuales el 52.4% corresponden a nuevos contratos de arrendamiento (incluyendo expansiones), 31.0% corresponden a renovaciones de contratos y 16.6% a renovaciones anticipadas.

La actividad de arrendamiento durante el primer trimestre de 2022 se realizó principalmente en los mercados de Chihuahua, Monclova, Ciudad Juárez, San Luis Potosí, Cuautitlán Izcalli, Guadalajara, Monterrey, Delicias, Querétaro, Ramos Arizpe, Tijuana y Camargo.

Ocupación	2T22	2T21	Var.
ARB Arrendado	96.3%	93.9%	240 pb
ARB Disponible	3.7%	5.9%	-222 pb
Cartas de Intención Firmadas	0.0%	0.2%	-22 pb
Total	100.0%	100.0%	

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

Ocupación al 2T22
(como % del ARB Total)



■ ARB Arrendado ■ ARB Disponible ■ Cartas de Intención Firmadas

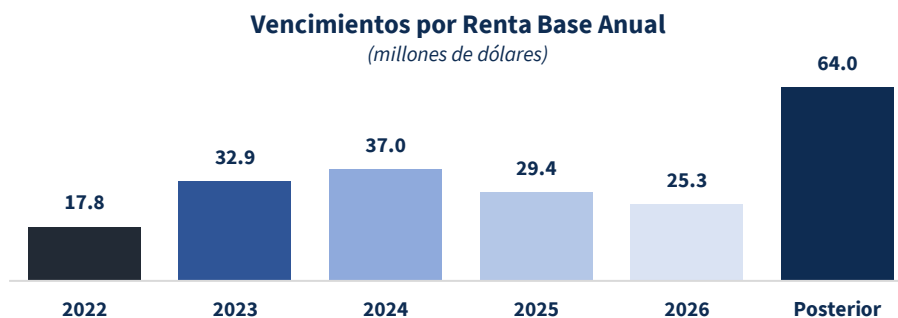
Vencimiento de Contratos de Arrendamiento

Al cierre del 2T22, Terrafina mantenía un total de 291 inquilinos bajo contratos de arrendamiento. Estos contratos se caracterizan por tener vencimientos promedio de entre tres a cinco años para actividades de logística y distribución, y de cinco a siete años para manufactura. En promedio, los vencimientos por año (como porcentaje del total de rentas anuales) se mantienen en niveles entre 8.6% al 17.9% para los próximos cinco años.

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

	Renta Base Anual <i>(millones de dólares)</i>	% del Total	Ocupación de Pies Cuadrados <i>(millones)</i>	% del Total
2022	17.8	8.6%	3.39	9.0%
2023	32.9	16.0%	6.01	16.0%
2024	37.0	17.9%	6.80	18.1%
2025	29.4	14.2%	5.30	14.1%
2026	25.3	12.3%	4.29	11.4%
Posterior	64.0	31.0%	11.79	31.4%

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management



USO DEL CAPITAL

Gastos de Capital (CapEx)

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

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

Las cuentas del CapEx están integradas por:

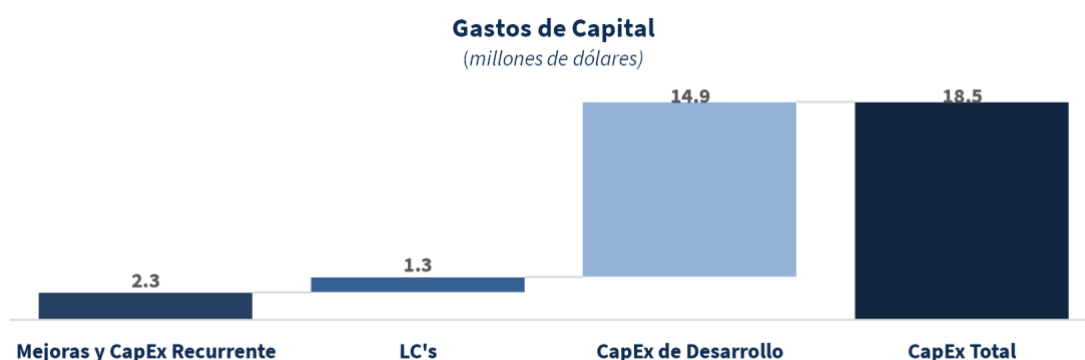
- 1) Recursos utilizados para las mejoras a las propiedades que arriendan los inquilinos, así como el CapEx recurrente para el mantenimiento de propiedades.
- 2) Comisiones pagadas a los agentes inmobiliarios (LC's) y administradores.
- 3) CapEx para nuevos desarrollos, que por su naturaleza generalmente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

En el 2T22, el total de inversión en mejoras de los inquilinos y CapEx recurrente de Terrafina fue de US\$2.3 millones. A continuación se muestra el desglose del CapEx total para el 2T22:

Gastos de Capital (CapEx)	2T22 <i>(millones de pesos)</i>	2T22 <i>(millones de dólares)</i>
Mejoras y CapEx Recurrente	46.1	2.3
LC's	26.2	1.3
CapEx de Desarrollo	298.2	14.9
CapEx Total	370.4	18.5

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



Nuevos Desarrollos

En la siguiente tabla se muestra el avance de los desarrollos que se han anunciado y continúan en proceso de construcción:

Actividad de Nuevos Desarrollos	Región	ARB <i>(mpc)</i>	Inversión <i>(millones de dólares)</i>	ION 12M Estimado <i>(millones de dólares)</i>	Retorno Estimado	% Avance del Proyecto	Fecha de Inicio	Fecha Terminación Esperada
Desarrollos								
<i>Built-to-suit</i>	Norte	0.65	39.3	3.6	9.3%	17%	1T22	3T22
<i>Built-to-suit</i>	Norte	0.32	15.6	1.9	12.0%	80%	4T21	3T22
Especulativo	Norte	0.15	2.8	0.4	14.3%	20%	2T22	4T22
Especulativo	Norte	0.10	3.0	0.4	12.6%	50%	4T21	3T22
Total		1.23	60.7	6.3	10.9%			

Reservas Territoriales

Al 30 de junio de 2022, Terrafina cuenta con cuatro propiedades de reserva territorial que equivalen a 4.9 mpc de ARB para futuros desarrollos de propiedades industriales.

La distribución de las reservas territoriales al 30 de junio de 2022 se integra de la siguiente manera:

Reservas Territoriales	Pies Cuadrados (millones)	Costo de Tierra (millones de pesos)	Costo de Tierra (millones de dólares)	Valor de Avalúo (millones de pesos)	Valor de Avalúo (millones de dólares)
<i>(al 30 de junio de 2022)</i>					
Norte	1.94	266.5	13.3	297.6	14.9
Bajo	0.18	14.2	0.7	19.2	1.0
Centro	2.74	585.5	29.3	169.3	8.5
Total Portafolio de Terrenos	4.86	866.2	43.3	486.1	24.4

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management y Fund Accounting

DESEMPEÑO FINANCIERO AL 2T22

Resultados y Cálculos Financieros

Los resultados financieros son presentados en pesos mexicanos y dólares estadounidenses. Los números del estado de resultados para cada periodo fueron convertidos a pesos utilizando el tipo de cambio promedio del 2T22 (Ps. 20.0519/dólar) mientras que en el balance general, se utiliza el tipo de cambio al cierre al 30 de junio de 2022 (Ps. 19.9847/dólar).

Terrafina se apeg 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 el comparativo mismas propiedades para 2T22 y el resultado consolidado:

	Consolidado 2T22	Mismas Propiedades ¹ 2T22	Var.
Número de Propiedades	275	274	1
Tasa de Ocupación	96.3%	96.4%	-10 pb
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc)	39.0	38.9	0.1
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.49	5.43	0.06

	Consolidado 2T22 <i>(millones de pesos excepto donde se indique)</i>	Mismas Propiedades ¹ 2T22	Var.	Consolidado 2T22 <i>(millones de dólares excepto donde se indique)</i>	Mismas Propiedades ¹ 2T22	Var.
Cobranzas Netas	980.8	970.8	1.0%	48.9	48.4	1.1%
Ingresos por Rentas	977.1	967.1	1.0%	48.7	48.2	1.0%
Ingresos Operativos Netos (ION)	936.4	928.2	0.9%	46.7	46.3	0.9%
Margen ION	93.4%	93.5%	-7 pb	93.4%	93.5%	-7 pb
UAFIDA	827.8	820.7	0.9%	41.3	40.9	0.9%
Margen UAFIDA	82.6%	82.7%	-10 pb	82.6%	82.7%	-10 pb
FFO	626.4	619.3	1.1%	31.2	30.9	1.1%
Margen FFO	62.5%	62.4%	10 pb	62.5%	62.4%	10 pb
AFFO	545.4	538.2	1.4%	27.2	26.8	1.5%
Margen AFFO	54.2%	54.0%	19 pb	54.2%	54.0%	19 pb
Distribuciones por CBFI (dólares)	0.4931	0.4865	1.4%	0.0246	0.0242	1.5%

(1) La información sobre mismas propiedades analiza el desempeño de las propiedades industriales incluyendo las adquisiciones, desarrollos y ventas realizadas para ser comparable con 2T21.

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management y Fund Accounting

Cobranza Neta

Durante el 2T22, Terrafina registró US\$48.9 millones en cobranza netas, un incremento de 4.0% o US\$1.9 millones comparado con el 2T21. Con el propósito de alinear el ION, UAFIDA, Fondos de la Operación (FFO) y Fondos de la Operación Ajustados (AFFO) con la generación de flujos de efectivo de la operación de Terrafina, la metodología de cálculo de estas métricas se realiza a partir de la cobranza neta. Este cálculo utiliza los ingresos por rentas (ingreso facturado) menos los ingresos no cobrados del trimestre.

Ingresos por Rentas

En el 2T22, Terrafina registró US\$48.7 millones en ingresos por rentas, un incremento de 3.4% o US\$1.6 millones comparado con el 2T21.

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

Otros Ingresos Operativos

En el 2T22, se registraron US\$0.9 millones de otros ingresos operativos, una disminución de 47.9%, o US\$0.9 millones comparado con el 2T21.

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 2T22 alcanzaron US\$50.2 millones, un incremento de US\$1.1 millones o 2.2%, respecto al 2T21.

Ingresos	2T22	2T21	Var. %	2T22	2T21	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)			(millones de dólares excepto donde se indique)		
Cobranza Neta ¹	980.8	941.6	4.2%	48.9	47.0	4.0%
Ingresos por Rentas	977.1	943.2	3.6%	48.7	47.1	3.4%
Ingresos No Cobrados del Trimestre	-50.7	-62.9	-19.3%	-2.5	-3.1	-19.4%
Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	54.4	61.3	-11.2%	2.7	3.1	-11.3%
Ingresos Devengados ²	10.6	3.7	186.4%	0.5	0.2	186.1%
Otros Ingresos Operativos	18.7	35.9	-47.8%	0.9	1.8	-47.9%
Gastos Reembolsables como Ingresos ³	5.8	6.7	-13.3%	0.3	0.3	-13.5%
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	4.0	4.3	-7.4%	0.2	0.2	-7.5%
Otros Ingresos No Monetarios	8.9	24.9	-64.2%	0.4	1.2	-64.2%
Ingresos Netos ⁴	1,006.4	982.7	2.4%	50.2	49.1	2.2%

(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 para el 2T22 fueron US\$8.8 millones. Estos gastos estuvieron relacionados principalmente con reparaciones y mantenimiento, gastos de impuestos y seguros.

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

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

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

Ingreso Operativo Neto (ION)

En el 2T22, Terrafina registró US\$46.7 millones de ION, un incremento de US\$1.6 millones o 3.5% comparado con el 2T21. El margen ION disminuyó 30 puntos base para ubicarse en 93.4% comparado con 93.7% del 2T21.

La siguiente tabla muestra el cálculo del ION para el cierre del 2T22:

Ingreso Operativo Neto	2T22	2T21	Var. %	2T22	2T21	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)			(millones de dólares excepto donde se indique)		
Cobranza Neta ¹	980.8	941.6	4.2%	48.9	47.0	4.0%
Otros Ingresos Operativos ²	21.4	22.4	-4.4%	1.1	1.1	-4.3%
Ingresos Netos para el Cálculo del ION	1,002.2	963.9	4.0%	50.0	48.2	3.8%
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes	-6.1	-4.7	30.9%	-0.3	-0.2	24.6%
Impuestos Propiedad	-20.3	-20.2	0.8%	-1.0	-1.0	0.0%
Comisión por Administración de Propiedad	-19.3	-18.8	2.9%	-1.0	-0.9	1.8%
Electricidad	-1.2	-1.9	-36.9%	-0.1	-0.1	-36.9%
Seguros Propiedad	-9.3	-7.7	20.5%	-0.5	-0.4	23.5%
Seguridad	-6.2	-4.5	37.3%	-0.3	-0.2	37.2%
Otros Gastos Operativos	-3.4	-2.2	53.3%	-0.2	-0.1	40.5%
Gastos Operativos de Bienes Raíces para el Cálculo del ION	-65.8	-60.0	9.8%	-3.3	-3.0	8.7%
Ingreso Operativo Neto ³	936.4	904.0	3.6%	46.7	45.1	3.5%
Margen ION	93.4%	93.7%	-30 pb	93.4%	93.7%	-30 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 gastos provenientes de factores externos como financiamiento e impuestos a la utilidad. El ION es resultado de ingresos por rentas y los reembolsos 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 2T22 fueron US\$5.5 millones, un incremento de 2.9% o US\$0.2 millones comparado con el 2T21.

La integración de las comisiones y gastos de administración del 2T22 fue la siguiente:

Comisiones y Gastos de Admón.	2T22	2T21	Var. %	2T22	2T21	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)			(millones de dólares excepto donde se indique)		
Comisión por Asesoría ¹	-66.0	-60.1	9.8%	-3.3	-3.0	9.6%
Servicios Profesionales y de Consultoría	-12.9	-13.7	-5.6%	-0.6	-0.7	-5.7%
Sueldos, Honorarios de Admón. y Otros Gastos	-31.6	-33.5	-5.4%	-1.6	-1.7	-5.5%
Total Comisiones y Gastos de Admón.	-110.5	-107.2	3.1%	-5.5	-5.4	2.9%

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 2T22, la UAFIDA aumentó US\$1.2 millones o 2.9% comparado con 2T21, acumulando US\$41.3 millones. El margen UAFIDA fue de 82.6%, un decremento de 70 puntos base, comparado con el 2T21.

La siguiente tabla muestra el cálculo de la UAFIDA para el cierre del 2T22:

UAFIDA	2T22	2T21	Var. %	2T22	2T21	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)			(millones de dólares excepto donde se indique)		
Cobranza Neta ¹	980.8	941.6	4.2%	48.9	47.0	4.0%
Otros Ingresos Operativos ²	21.4	22.4	-4.4%	1.1	1.1	-4.3%
Gastos de Bienes Raíces	-72.6	-62.5	16.1%	-3.6	-3.1	15.0%
Gastos Operativos de Bienes Raíces para Cálculo del ION	-65.8	-60.0	9.8%	-3.3	-3.0	8.7%
Publicidad	-0.1	-0.1	-	0.0	0.0	-
Gastos Admón. Seguros Propiedad	-0.9	-0.8	18.0%	0.0	0.0	17.8%
Otros Gastos Admón. Bienes Raíces	-5.7	-1.7	240.8%	-0.3	-0.1	241.3%
Comisiones y Gastos Admón.	-101.8	-98.0	3.8%	-5.1	-4.9	3.7%
Comisión del Asesor Externo	-66.0	-60.1	9.8%	-3.3	-3.0	9.6%
Comisiones Legales, Admón. y Profesionales	-23.0	-21.6	6.4%	-1.1	-1.1	6.3%
Honorarios del Fiduciario	-2.4	-2.6	-5.6%	-0.1	-0.1	-5.8%
Sueldos	-9.0	-12.6	-28.9%	-0.4	-0.6	-28.9%
Otros Gastos	-1.5	-1.2	25.4%	-0.1	-0.1	25.2%
UAFIDA ³	827.8	803.4	-20.3%	41.3	40.1	2.9%
Margen UAFIDA	82.6%	83.3%	-70 pb	82.6%	83.3%	-70 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

El costo financiero para el 2T22 fue de US\$10.9 millones, aumentando 0.9% o US\$0.1 millones comparado con el 2T21.

Costo Financiero	2T22	2T21	Var. %	2T22	2T21	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)			(millones de dólares excepto donde se indique)		
Intereses Financieros	-202.6	-207.8	-2.5%	-10.1	-10.4	-2.7%
Gastos de Deuda	-16.6	-8.8	90.0%	-0.8	-0.4	89.8%
Recurrente	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-
No Recurrente	-16.6	-8.8	90.0%	-0.8	-0.4	89.8%
Productos Financieros	1.1	0.7	48.7%	0.1	0.0	48.2%
Total	-218.1	-215.9	1.0%	-10.9	-10.8	0.9%

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

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

Durante el 2T22, el FFO aumentó US\$1.5 millones, o 4.9%, comparado con el 2T21, para alcanzar los US\$31.2 millones. El margen FFO fue de 62.5%, un aumento de 67 puntos base respecto al 2T21.

Adicionalmente, el AFFO para el 2T22 fue de US\$27.2 millones, aumentando US\$1.3 millones o 4.9% comparado con el 2T21. El margen AFFO registrado fue de 54.2%, un incremento de 62 puntos base respecto al 2T21.

Fondos de la Operación (FFO)	2T22	2T21	Var. %	2T22	2T21	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)			(millones de dólares excepto donde se indique)		
UAFIDA	827.8	803.4	3.0%	41.3	40.1	2.9%
Costo Financiero ¹	-201.5	-207.1	-2.7%	-10.0	-10.3	-2.9%
Fondos de la Operación (FFO)	626.4	596.3	5.0%	31.2	29.8	4.9%
Margen FFO	62.5%	61.8%	67 pb	62.5%	61.8%	67 pb
Mejoras de los Inquilinos	-46.1	-41.6	10.7%	-2.3	-2.1	10.5%
Comisiones de Arrendamiento	-26.2	-26.4	-0.7%	-1.3	-1.3	-0.5%
Otros No Recurrentes ²	-8.7	-9.2	-5.3%	-0.4	-0.5	-5.4%
Fondos de la Operación Ajustado (AFFO)	545.4	519.2	5.1%	27.2	25.9	4.9%
Margen AFFO	54.2%	53.6%	62 pb	54.2%	53.6%	62 pb

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

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

FFO por CBFI	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22	Var. (2T22 - 2T21)
CBFIs en Circulación (millones de CBFIs)	790.6	790.6	784.1	781.0	774.3	-2.1%
Fondos de la Operación (FFO) (millones de pesos)	596.3	597.3	617.7	652.2	626.4	5.0%
FFO por CBFI (pesos)	0.7543	0.7554	0.7878	0.8351	0.8090	7.3%
Fondos de la Operación (FFO) (millones de dólares)	29.8	29.9	29.8	31.8	31.2	4.9%
FFO por CBFI (dólares)	0.0377	0.0378	0.0380	0.0407	0.0403	7.1%

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Utilidad Integral

La utilidad integral de Terrafina para el 2T22 fue de US\$135.3 millones comparado con US\$36.9 millones registrados en el 2T21.

La siguiente tabla muestra el cálculo de la utilidad integral para el cierre del 2T22:

Utilidad Integral	2T22	2T21	Var. %	2T22	2T21	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)			(millones de dólares excepto donde se indique)		
Ingresos Netos	1,006.4	982.7	2.4%	50.2	49.1	2.3%
Gastos de Bienes Raíces e Impuestos	-176.5	-156.7	12.6%	-8.8	-7.8	12.3%
Honorarios y Gastos Diversos	-110.5	-107.2	3.1%	-5.5	-5.4	2.9%
Utilidad (Pérdida) Neta por Venta de Propiedades de Inversión	-0.3	30.3	-	-	1.5	-
Reserva de Cuentas por Cobrar por la Venta de Propiedades de inversión	-	-	-	-	-	-

Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	1,017.4	230.5	341.3%	50.9	11.5	342.7%
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	0.0	7.8	-	0.0	0.4	-
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	1,613.1	498.8	223.4%	80.8	24.9	224.4%
Ganancia (pérdida) neta realizada por los instrumentos financieros derivados	0.0	-8.0	-	0.0	-0.4	-
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	4.6	10.5	-56.4%	0.2	0.5	-56.1%
Utilidad Operativa	3,354.2	1,488.8	125.3%	167.8	74.3	-
Producto Financiero	1.1	0.7	48.7%	0.1	0.0	48.2%
Gastos Financieros	-219.2	-216.6	1.2%	-10.9	-10.8	1.1%
Gastos Financieros Netos	-218.1	-215.9	1.0%	-10.9	-10.8	0.9%
Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación	119.9	23.0	420.3%	6.0	1.2	422.0%
Utilidad (Pérdida) Neta	3,256.0	1,295.9	151.2%	162.9	64.7	151.9%
Reclasificación después Utilidad (Pérdida) Neta - Ajuste de Conversión Cambiaria	-11.9	-1,184.8	-99.0%	0.0	0.0	-
Cambios en el Valor Razonable de los Préstamos a través de Otros Resultados Integrales	-551.9	-548.5	0.6%	-27.6	-27.7	-0.3%
Utilidad Integral	2,692.2	-437.4	-715.5%	135.3	36.9	266.2%

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

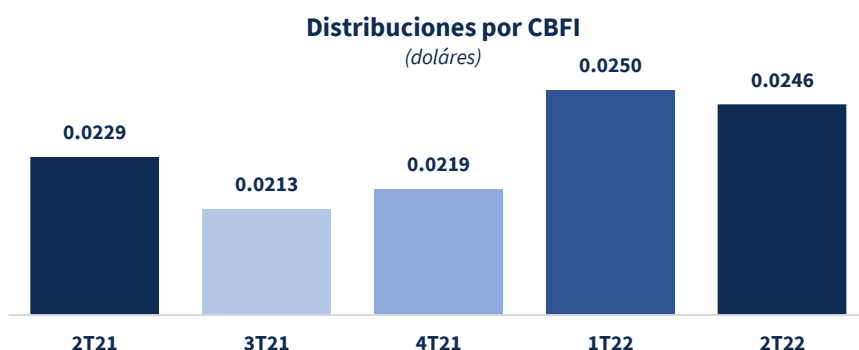
Distribuciones por CBFIs

Para el 2T22, Terrafina distribuyó un total de US\$19.0 millones, equivalente a US\$0.0246 por CBFI. Es importante mencionar que las distribuciones pagadas corresponden al 70% del AFFO generado en el trimestre.

Distribuciones						
(millones de pesos excepto donde se indique)	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22	Var. % (2T22 - 2T21)
CBFIs en Circulación ¹ (millones de CBFIs)	790.6	790.6	788.8	781.0	774.3	-2.1%
Precio del CBFI ²	30.65	30.88	27.77	27.87	27.09	-11.6%
Distribuciones	363.4	337.2	359.1	401.2	381.8	5.1%
Distribuciones por CBFI	0.4597	0.4266	0.4553	0.5138	0.4931	7.3%
Tipo de Cambio USD/MXN (promedio cierre del periodo)	20.04	20.01	20.75	20.52	20.05	0.1%
Distribuciones (millones de dólares)	18.1	16.9	17.3	19.6	19.0	4.9%
Distribución por CBFI (dólares)	0.0229	0.0213	0.0219	0.0250	0.0246	7.1%
Rendimiento de la Distribución Anualizada ³	6.0%	5.5%	6.6%	7.4%	7.3%	128 pb

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

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting



Deuda

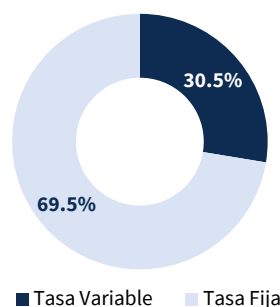
Al 30 de junio de 2022, la deuda total de Terrafina fue de US\$839.5 millones. El costo promedio de la deuda de largo plazo fue de 4.44%. La totalidad de la deuda está denominada en dólares.

Deuda							
	Denominación	Millones de pesos	Millones de dólares	Tasa de Interés	Términos	Plazo	
(al 30 de junio de 2022)							
Deuda Largo Plazo							
	Metlife	Dólares	2,997.7	150.0	4.75%	Interés	Ene 2027
	BBVA	Dólares	3,720.8	186.2	Libor + 2.30%	Interés	Jul 2026
	BBVA Crédito Revolvente	Dólares	1,641.2	82.1	Libor + 2.25%	Interés	Jul 2026
	Notas Quirografarias (2029) ¹	Dólares	9,216.7	461.2	4.962%	Interés	Jul 2029
Deuda Total			17,576.5	879.5			
Efectivo Neto			798.9	40.0			
Deuda Neta			16,777.6	839.5			

(1) Valor del bono a costo: US\$500 millones / Ps. 9,992 millones.
Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting y Capital Markets

Clasificación por Tasa de Interés

(al 30 de junio de 2022)



Las siguientes tablas muestran el nivel de apalancamiento e índice de cobertura al 30 de junio de 2022:

Apalancamiento (LTV)		
	(millones de pesos)	(millones de dólares)
(al 30 de junio de 2022)		
Activos Totales	54,681.1	2,736.1
Deuda Total (costo histórico)	18,575.2	929.5
Apalancamiento ¹		34.0%

(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	30 de junio 2022	798.9	40.0
Impuestos por recuperar	Σ siguientes 6 trimestres	127.2	6.4
UAFI ¹ después de distribuciones	Σ siguientes 6 trimestres	3,080.0	153.6
Línea Disponible de Crédito	30 de junio 2022	4,356.7	218.0
Pago de Intereses	Σ siguientes 4 trimestres	889.5	44.5
Pago de Principal	Σ siguientes 4 trimestres	0.0	0.0
CapEx Recurrente	Σ siguientes 6 trimestres	387.0	19.4
Gastos de Desarrollo	Σ siguientes 6 trimestres	1,500.0	75.1
Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD) ²			3.0x

(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 30 de junio de 2022, Terrafina se encontraba en total cumplimiento con las obligaciones impuestas en la emisión de su bono con vencimiento en el año 2029 como se muestra en la siguiente tabla:

Obligaciones de cumplimiento Bono Sin Garantía		
	Terrafina	Obligaciones de Cumplimiento del Bono
(al 30 de junio de 2022)		
Apalancamiento (LTV) ¹	32.5%	≤ 60%
Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD) ²	3.8x	≥ 1.5x
Límite de Deuda Garantizada a Activos Totales	5.5%	≤ 40%
Límite de Activos no Gravados a Deuda No Garantizada	315.5%	≥ 150%

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

Fuente: PGIM Real Estate - Capital Markets

Actividad Recompra de CBFIs

En el 2T22, Terrafina compró 5,964,259 CBFIs a un precio promedio ponderado de Ps. 27.63 para cerrar el segundo trimestre con un total de 776,058,181 CBFIs en circulación.

Fondo de Recompra CBFIs	
	2T22
CBFIs en circulación al inicio del trimestre	782,022,440
Actividad de recompra durante el trimestre	5,964,259
CBFIs en circulación al cierre del trimestre	776,058,181
Precio promedio ponderado a la compra (pesos)	27.63

GUÍA

Terrafina estima alcanzar los siguientes resultados (mismas propiedades) para el año completo 2022:

Guía 2022	
Ocupación al cierre de año	94%-95%
Porcentaje del reparto de distribuciones ¹	70%
Distribución anual por CBFi	\$0.0910 centavos de dólar - \$0.0920 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 2T22, los siguientes bancos e instituciones publicaban reportes sobre Terrafina:

- Actinver	-Credit Suisse
- Banorte	- GBM
- Barclays	- HSBC
- BBVA	- Itaú BBA
- BofA	- JPMorgan
- BTG Pactual	- Monex
- BX+	- Morgan Stanley
- Bradesco	- Scotiabank
- Citi Banamex	- 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 279 propiedades, que incluyen 275 naves industriales, con un total aproximado de 39.0 millones de pies cuadrados de ARB y 4 reservas de tierra, diseñadas para preservar la capacidad de crecimiento orgánico del portafolio. El objetivo de Terrafina es proveer retornos atractivos, ajustados por riesgo, a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs), a través de distribuciones estables y apreciación de capital. Terrafina espera alcanzar su objetivo por medio de un exitoso desempeño en la operación de sus propiedades (bienes raíces industriales y propiedades complementarias), adquisiciones estratégicas, acceso institucional, eficaz dirección estratégica y una óptima estructura de gobierno corporativo. Para mayor información, favor de visitar www.terrafinamx.com

Acerca de PGIM Real Estate

Como uno de los administradores inmobiliarios más grandes del mundo con \$208.7 mil millones de dólares americanos en activos administrados¹, 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 \$1.6 billones 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 <https://www.pgim.com/real-estate/>.

1 Al 31 de marzo de 2022. Incluye \$45.9 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 \$ 1.6 billones de dólares americanos en activos bajo administración (AUM, por sus siglas en inglés) al 31 de marzo de 2022. 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 1 Prudential Financial, Inc. (PFI) es el décimo gestor de inversiones (de 527 empresas encuestadas) en términos de activos globales bajo gestión, según la lista Top Money Managers de Pensions & Investments publicada el 1 de junio de 2020. Esta clasificación representa los activos globales gestionados por PFI al 31 de marzo de 2020.

Conferencia Telefónica



Terrafina
(BMV: TERRA13)

Cordialmente lo invita a participar en la teleconferencia de resultados del segundo trimestre del 2022

Viernes 22 de julio de 2022

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. +1-888-506-0062

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

México (sin costo) 55-8526-2489

Código de acceso a la conferencia: 903864

Audio Webcast Link

<https://www.webcaster4.com/Webcast/Page/2133/45842>

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: 45842

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 2T22 (dólares) ¹	1.35
(x) CBFIs (millones de certificados)	774.3
(=) Capitalización del Mercado	1,046.0
(+) Deuda Total	879.5
(-) Efectivo	40.0
(=) Valor de la Empresa	1,885.6
(-) Reserva Territorial	24.4
(=) Valor Implícito Operativo de los Bienes Raíces	1,861.2
Ingreso Operativo Neto (ION) 2022e	180.0
Tasa Cap Rate Implícita	9.7%

Datos expresados en millones de dólares excepto donde se indique.

(1) Precio promedio: Ps.27.09 y tipo de cambio: Ps.20.05

Cálculo Cap Rate con NAV	
(+) Propiedades de Inversión (excluyendo reserva territorial)	2,566.4
(+) Reserva Territorial	24.4
(+) Efectivo	40.0
(-) Deuda Total y Pasivos	879.5
(=) NAV	1,751.3
(/) CBFIs (millones de certificados)	774.3
(=) NAV por CBFI (dólares)	2.26

Precio CBFI (cálculo por NAV)	2.26
(x) CBFIs (millones de acciones)	774.3
(=) Valor de la Empresa	1,751.3
(+) Deuda Total y Pasivos	879.5
(-) Efectivo	40.0
(=) Valor de la Empresa	2,590.8
(-) Reserva Territorial	24.4
(=) Valor Implícito en la Operación	2,566.4
Ingreso Operativo Neto (ION) 2022e	180.0
Tasa Cap Rate Implícita	7.0%

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		2T22	2T21	2T22	2T21
		(millones de pesos)		(millones de dólares)	
cálculo ION	Cobranza Neta ¹	980.8	941.6	48.9	47.0
cálculo ION	Ingresos por Rentas	977.1	943.2	48.7	47.1
cálculo ION	Ingresos No Cobrados del Trimestre	-50.7	-62.9	-2.5	-3.1
cálculo ION	Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	54.4	61.3	2.7	3.1
No Monetario	Ingresos Devengados ²	10.6	3.7	0.5	0.2
	Otros Ingresos Operativos	18.7	35.9	0.9	1.8
cálculo ION	Gastos Reembolsables como Ingresos ³	5.8	6.7	0.3	0.3
cálculo AFFO	Mejoras de Inquilinos Reembolsables	4.0	4.3	0.2	0.2
No Monetario	Otros Ingresos No Monetarios	8.9	24.9	0.4	1.2
	Ingresos Netos	1,006.4	982.7	50.2	49.1
cálculo ION	Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación ⁴	15.6	15.7	0.8	0.8

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

(2) Ajuste de las rentas por línea recta.

(3) Corresponde al reembolso de los gastos de arrendamiento neto triple 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		2T22	2T21	2T22	2T21
		(millones de pesos)		(millones de dólares)	
	Reparaciones y Mantenimiento	-56.2	-50.6	-2.8	-2.5
cálculo ION	Recurrente	-6.1	-4.7	-0.3	-0.2
cálculo AFFO	No Recurrente	-50.1	-46.0	-2.5	-2.3
	Impuestos Propiedad	-21.4	-31.6	-1.1	-1.6
cálculo ION	Operativos	-20.3	-20.2	-1.0	-1.0
No Monetarios	No Operativos	-1.0	-11.4	-0.1	-0.6
cálculo ION	Comisión por Administración de Propiedad	-19.3	-18.8	-1.0	-0.9
cálculo ION	Electricidad	-1.2	-1.9	-0.1	-0.1
cálculo AFFO	Comisión Agentes	-26.2	-26.4	-1.3	-1.3
	Seguro de Cobertura de Propiedad	-10.2	-8.5	-0.5	-0.4
cálculo ION	Operativos	-9.3	-7.7	-0.5	-0.4
cálculo UAFIDA	Administrativos	-0.9	-0.8	0.0	0.0
cálculo ION	Seguridad	-6.2	-4.5	-0.3	-0.2
cálculo UAFIDA	Publicidad	-0.1	-0.1	0.0	0.0
	Otros Gastos	-29.7	-3.9	-1.5	-0.2
cálculo ION	Relacionados con la Operación	-3.4	-2.2	-0.2	-0.1
No Monetarios	No Relacionados con la Operación	-20.6	0.0	-1.0	0.0
cálculo UAFIDA	Administrativos	-5.7	-1.7	-0.3	-0.1
No Monetarios	Estimación Cuentas Cobro Dudoso	-6.0	-10.5	-0.3	-0.5
Gastos Bienes Raíces Totales		-176.5	-156.7	-8.8	-7.8

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	2T22 <i>(millones de pesos)</i>	2T21 <i>(millones de pesos)</i>	2T22 <i>(millones de dólares)</i>	2T21 <i>(millones de dólares)</i>
<i>cálculo UAFIDA</i>	Comisión del Asesor Externo	-66.0	-60.1	-3.3	-3.0
	Honorarios Legales	-6.8	-7.7	-0.3	-0.4
<i>cálculo UAFIDA</i>	Recurrentes	0.0	0.0	0.0	0.0
<i>cálculo AFFO</i>	No Recurrentes	-6.8	-7.7	-0.3	-0.4
	Otros Honorarios Profesionales	-6.1	-5.9	-0.3	-0.3
<i>cálculo UAFIDA</i>	Recurrentes	-4.2	-4.5	-0.2	-0.2
<i>cálculo AFFO</i>	No Recurrentes	-1.9	-1.5	-0.1	-0.1
	Honorarios Administrativos	-18.8	-17.1	-0.9	-0.9
<i>cálculo UAFIDA</i>	Recurrentes	-18.8	-17.1	-0.9	-0.9
<i>No Operativos</i>	No Recurrentes ¹	0.0	0.0	0.0	0.0
<i>cálculo UAFIDA</i>	Sueldos	-9.0	-12.6	-0.4	-0.6
<i>cálculo UAFIDA</i>	Honorarios del Fiduciario	-2.4	-2.6	-0.1	-0.1
<i>cálculo UAFIDA</i>	Otros Gastos	-1.5	-1.2	-0.1	-0.1
	Comisiones y Gastos de Admón. Totales	-110.5	-107.2	-5.5	-5.4

(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)		
	2T22	2T22
	<i>(millones de pesos)</i>	<i>(millones de dólares)</i>
Utilidad (Pérdida) Integral	2,692.2	135.3
<i>Sumar (Restar) Ajustes de Conversión Cambiaria:</i>		
Ajuste de Conversión Cambiaria	11.9	0.0
Cambios Valor Razonable de los Préstamos de Otros Resultados Integrales	551.9	27.6
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero:</i>		
Gastos de Deuda No Recurrente	16.6	0.8
<i>Sumar (Restar) Ajustes No Monetarios:</i>		
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	-4.6	-0.2
Ganancia (pérdida) por los Instrumentos Financieros Derivados	0.0	0.0
Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	-1613.1	-80.8
Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	0.0	0.0
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	-1,017.4	-50.9
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>		
Impuestos Propiedad No Operativos	1.0	0.1
Estimación Cuentas Cobro Dudoso	6.0	0.3
Otros Gastos No Monetarios	20.6	1.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>		
Ingresos No Cobrados del Trimestre	-50.7	-2.5
Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	54.4	2.7
Ajuste Valor Razonable de las Propiedades de Inversión JVs	-103.9	-5.3
Ingresos Devengados	-10.6	-0.5
Otros Ingresos No Monetarios	-8.9	-0.4
<i>Sumar (Restar) Honorarios Administrativos No Operativos</i>		
Honorarios Administrativos No Operativos	0.0	0.0
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)	545.4	27.2

Reconciliación de Utilidad (Pérdida) a FFO, UAFIDA y ION		
	2T22	2T22
	<i>(millones de pesos)</i>	<i>(millones de dólares)</i>
Utilidad (Pérdida) Integral	2,692.2	135.3
<i>Sumar (Restar) Ajustes de Conversión Cambiaria:</i>		
Ajuste de Conversión Cambiaria	11.9	0.0
Cambios Valor Razonable de los Préstamos de Otros Resultados Integrales	551.9	27.6
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero:</i>		
Gastos de Deuda No Recurrente	16.6	0.8
<i>Sumar (Restar) Ajustes No Monetarios:</i>		
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	-4.6	-0.2
Ganancia (pérdida) por los Instrumentos Financieros Derivados	0.0	0.0
Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	-1,613.1	-80.8
Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	0.0	0.0
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	-1,017.4	-50.9
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>		
Reparaciones y Mantenimiento No Recurrente	50.1	2.5
Impuestos Propiedad No Operativos	1.0	0.1
Comisiones Arrendamiento	26.2	1.3
Estimación Cuentas Cobro Dudoso	6.0	0.3
Otros Gastos No Monetarios	20.6	1.0
Honorarios Legales No Recurrentes	6.8	0.3
Otros Honorarios Profesionales No Recurrentes	1.9	0.1
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>		
Ingresos No Cobrados del Trimestre	-50.7	-2.5
Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	54.4	2.7
Ajuste Valor Razonable de las Propiedades de Inversión JVs	-103.9	-5.3
Ingresos Devengados	-10.6	-0.5
Otros Ingresos No Monetarios	-8.9	-0.4

Mejoras de Inquilinos Reembolsables	-4.0	-0.2
<i>Sumar (Restar) Honorarios Administrativos No Operativos</i>		
Honorarios Administrativos No Operativos	0.0	0.0
Fondos de la Operación (FFO)	626.4	31.2
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero</i>		
Intereses Financieros	202.6	10.1
Gastos de Deuda Recurrentes	0.0	0.0
Productos Financieros	-1.1	-0.1
UAFIDA	827.9	41.3
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>		
Comisión del Asesor Externo	66.0	3.3
Honorarios Legales Recurrentes	0.0	0.0
Otros Honorarios Profesionales Recurrentes	4.2	0.2
Honorarios Administrativos	18.8	0.9
Sueldos	9.0	0.4
Honorarios del Fiduciario	2.4	0.1
Otros Gastos	1.5	0.1
Publicidad	0.1	0.0
Seguro de Cobertura de Propiedad Administrativos	0.9	0.0
Otros Gastos Administrativos	5.7	0.3
ION	936.4	46.7
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>		
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes	6.1	0.3
Impuestos Propiedad Recurrentes	20.3	1.0
Comisión por Administración de Propiedad	19.3	1.0
Electricidad	1.2	0.1
Seguro de Cobertura de Propiedad Operativos	9.3	0.5
Seguridad	6.2	0.3
Otros Gastos Relacionados con la Operación	3.4	0.2
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>		
Otros Ingresos No Monetarios	8.9	0.4
Ingresos Devengados	10.6	0.5
Ingresos No Cobrados del Trimestre	50.7	2.5
Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	-54.4	-2.7
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	4.0	0.2
Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación	-15.6	-0.8
Ingresos Netos	1,006.4	50.2

ESTADOS FINANCIEROS

Estado de Resultados	2T22	2T22
	(millones de pesos)	(millones de dólares)
Ingresos por rentas	987,717	49,257
Otros ingresos operativos	18,711	933
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	-155,872	-7,779
Otros gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	-20,263	-1,032
Honorarios y gastos diversos	-110,498	-5,511
Ganancia (pérdida) realizada por venta de propiedades de inversión	-324	-16
Ganancia (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	1,017,366	50,940
Ganancia (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	1,613,119	80,760
Ganancia (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	0	0
Ganancia (pérdida) neta realizada por los instrumentos financieros derivados	0	0
Ganancia (pérdida) cambiaria	4,566	230
Utilidad de operación	3,354,522	167,781
Productos financieros	1,077	54
Gastos financieros	-219,189	-10,931
Gastos financieros-neto	-218,112	-10,877
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	119,919	6,004
Utilidad Neta del periodo	3,255,969	162,908
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-11,926	0
Cambios en el valor razonable de los préstamos a valor razonable a través de otros resultados integrales	-551,873	-27,615
Utilidad integral del periodo	2,692,170	135,293

Balance General	30-jun-22 <i>(miles de pesos)</i>	31-mar-22 <i>(miles de pesos)</i>	30-jun-22 <i>(miles de dólares)</i>	31-mar-22 <i>(miles de dólares)</i>
Activos				
Activo no circulante				
Propiedades de inversión	51,776,563	50,508,397	2,590,810	2,526,152
(Costo: 30/06/2022 - Ps.442,163,687, US\$2,109,798; 31/03/2022 - Ps.41,882,666, US\$2,094,741)				
Inversiones a través del método de participación	1,029,763	858,154	51,528	42,920
Rentas diferidas por cobrar	304,814	289,466	15,252	14,478
Préstamo por cobrar	135,296	135,361	6,770	6,770
Efectivo restringido	31,454	31,429	1,574	1,572
Activo circulante				
Otras cuentas por cobrar	322,985	332,622	16,162	16,636
Impuestos por recuperar	127,178	121,134	6,364	6,058
Pagos anticipados	58,781	91,210	2,941	4,562
Rentas diferidas por cobrar	10,373	15,321	519	766
Cuentas por cobrar	84,968	94,234	4,252	4,713
(Reserva para cuentas incobrables: 30/06/2022 - Ps. 114,711, US\$5,740; 31/03/2022 - Ps. 113,779, US\$5,528)				
Efectivo y equivalentes de efectivo	798,878	665,261	39,974	33,273
Total activos	54,681,053	53,142,589	2,736,146	2,657,900
Activos netos atribuible a los inversionistas (patrimonio neto)				
Contribuciones netas	17,971,780	18,136,805	1,520,868	1,529,134
Utilidades acumuladas	9,330,920	6,476,203	321,929	178,864
Ajuste de conversión cambiaria	9,313,088	9,325,014	-	-
Reserva de riesgo de crédito propio	-473,634	78,239	-34,306	-6,691
Total activos netos	36,142,154	34,016,261	1,808,491	1,701,306
Pasivos				
Pasivo no circulante				
Préstamos	17,327,235	18,058,162	867,025	903,170
(Costo: 30/06/2022 - Ps. 18,325,970, US\$917,000; 31/03/2022 - Ps. 117,994,780, US\$900,000)				
Instrumentos financieros derivados	0	0	0	0
Depósitos de arrendatario	313,931	313,330	15,709	15,671
Proveedores y otras cuentas por pagar	119,191	98,412	5,964	4,922
Pasivo circulante				
Proveedores y otras cuentas por pagar	396,563	389,958	19,843	19,504
Préstamos	249,218	117,484	12,470	5,876
(costo: 30/06/2022 - Ps. 249,218, US\$12,470; 31/03/2022 - Ps. 117,484, US\$5,876)				
Depósitos de arrendatarios	132,761	148,982	6,643	7,451
Total pasivo (excluyendo activo neto atribuible a los Inversionistas)	18,538,899	19,126,328	927,655	956,594
Total pasivos y activos netos	54,681,053	53,142,589	2,736,146	2,657,900

Estado de Flujo de Efectivo	jun-22	jun-22
	(miles de pesos)	(miles de dólares)
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad (pérdida) del período	5,667,876	162,908
Ajustes:		
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	-1,980,151	-50,940
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	-2,536,537	-80,760
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	-	-
Pérdida (utilidad) neta realizada por venta de propiedades de inversión	324	16
Estimación para cuentas de cobro dudoso	7,432	301
Intereses pagados por préstamos	429,554	10,137
Intereses devengados en cuentas bancarias	-1,777	-54
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	-123,756	-6,004
Disminución (aumento) rentas diferidas por cobrar	-24,750	-528
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar	25,649	161
Disminución (aumento) en impuestos por recuperar	-50,288	-1,264
Disminución (aumento) en impuestos al valor agregado reembolsado	20,205	959
Disminución (aumento) en pagos anticipados	-26,463	1,621
Disminución (aumento) en otros activos	-129,954	474
(Disminución) aumento en depósitos de arrendatarios	46,202	-771
(Disminución) aumento en proveedores y otras cuentas por pagar	-98,347	1,382
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de operación	1,225,219	37,638
Flujo de efectivo de actividades de inversión		
Adquisiciones de propiedades de inversión	-14,180	-706
Mejoras de propiedades de inversión	-530,347	-15,424
Ingreso por disposición de propiedades de inversión	24,471	1,190
Intereses devengados en cuentas bancarias	1,777	54
Inversiones a través del método de participación	-18,956	-1,398
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de inversión	-537,235	-16,284
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento		
Préstamos por pagar recibidos	1,668,272	17,000
Pago de préstamos	-1,800,016	-
Intereses pagados por préstamos	-442,098	-3,542
Efectivo restringido	-39	-2
Distribuciones pagadas a inversionistas	-760,350	-19,843
Recompra de certificados	-356,583	-8,266
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de financiamiento	-1,690,814	-14,652
(Disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo	-1,002,830	6,702
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	1,834,691	33,273
Efectos cambiarios sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	-32,983	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	798,878	39,974

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 2022	18,650,342	10,319,798	157,219	4,089,202	33,216,561
Contribución de capital	-	-	-	-	-
Distribuciones a tenedores	-321,979	-	-	-438,371	-760,350
Recompra de certificados, incluyendo costos de transacción	-356,583				-356,583
Utilidad integral					
Utilidad (pérdida) neta del período	-	-	-	5,667,876	5,667,876
Otros resultados integrales					
Ajuste por conversión de divisas	-	-1,006,710	-	-	-1,006,710
Ajuste por valor razonable de préstamos	-	-	-618,640	-	-618,640
Baja de reserva de riesgo de crédito propio			-12,213	12,213	-
Total de utilidad (pérdida) utilidad integral	-	-1,006,710	-630,853	5,680,089	4,042,526
Activo neto (patrimonio neto) al 30 de junio de 2022	17,971,780	9,313,088	-473,634	9,330,920	36,142,154
<i>(miles de dólares)</i>					
Balance al 1 de enero de 2022	1,553,644	-	-2,741	62,845	1,613,747
Contribución de capital	-	-	-	-	-
Distribuciones a tenedores	-15,191	-	-	-21,594	-36,785
Recompra de certificados, incluyendo costos de transacción	-17,584				-17,584
Utilidad integral					
Utilidad (pérdida) neta del período	-	-	-	280,068	280,068
Otros resultados integrales					
Ajuste por conversión de divisas	-	-	-	-	-
Ajuste por valor razonable de préstamos	-		-30,954	-	-30,954
Baja de reserva de riesgo de crédito propio			-611	611	611
Total de utilidad (pérdida) utilidad integral	-		-31,565	280,068	248,503
Activo neto (patrimonio neto) al 30 de junio de 2022	1,520,868	-	-34,306	321,929	1,808,491