



CUARTO TRIMESTRE Y AÑO COMPLETO 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, 23 de febrero de 2023 – 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 cuarto trimestre 2022 (4T22) y del año completo (2022).

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.

Los estados financieros de Terrafina que se describen en el presente reporte son internos y aún no han sido auditados por nuestros Auditores Externos ni aprobados por la Asamblea Ordinaria Anual de Tenedores, por lo que las cifras mencionadas a lo largo de este reporte de resultados son preliminares y podrían presentar ajustes en el futuro. Una vez que se cuente con los estados financieros dictaminados para 2022 y hayan sido aprobados por la Asamblea Ordinaria Anual de Tenedores, los mismos se pondrán a disposición del público inversionista de conformidad con las disposiciones legales aplicables.

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

Hechos Destacados Operativos y Financieros al 31 de diciembre de 2022

OPERATIVOS

- La **tasa de ocupación** al 31 de diciembre de 2022 fue del 96.4%, un incremento de 150 puntos base comparado con el cuarto trimestre del 2021 (4T21).
- La **tasa de renovación** del 4T22 fue del 99.1%, un incremento de 1,100 puntos base comparado con el 4T21.
- La **renta promedio** por pie cuadrado de los contratos cerrados al 4T22 fue US\$6.47 con un *leasing spread* de 22.8%, comparado con los últimos doce meses.
- Al cierre de 2022, Terrafina registró un total de 39.4 millones de pies cuadrados (mpc) de **Área Rentable Bruta** (ARB) integrada por 276 propiedades y 288 inquilinos.
- El total de **actividades por arrendamiento** al cierre del 2022 fue de 7.4 mpc, de los cuales 34.6% corresponden a nuevos contratos, 47.4% a renovaciones y 18.0% a renovaciones anticipadas. Esta actividad se concentró principalmente en los mercados de Ciudad Juárez, Chihuahua, Ramos Arizpe, Cuautitlán Izcalli, San Luis Potosí, Tijuana, Monclova, Camargo, Guadalajara, Arteaga, Querétaro, Saltillo, Monterrey, Huehuetoca, Irapuato, Toluca, Delicias, Silao y Hermosillo.

FINANCIEROS

- La **cobranza neta** de 2022 (ingresos por rentas – ingresos no cobrados + ingresos cobrados) fue de US\$197.5 millones, de los cuales US\$50.4 millones corresponden al 4T22. Esto representó incrementos de 4.2% o US\$7.9 millones comparados con el año 2021, y de 6.4% o US\$3.0 millones, comparado con el 4T21.
- Los **ingresos por rentas** de 2022 fueron US\$196.0 millones, de los cuales US\$50.7 millones corresponden al 4T22. Esto implica incrementos de 4.6% o US\$8.7 millones y de 8.8% o US\$4.1 millones, respectivamente, comparados con el año 2021 y 4T21.
- El **Ingreso Operativo Neto (ION)** de 2022 fue US\$188.6 millones, de los cuales US\$48.0 millones corresponden al 4T22. Esto se tradujo en incrementos de 3.6% o US\$6.5 millones comparado con el año 2021, y de 5.3% o US\$2.4 millones comparado con el 4T21.
- El **margen ION** fue de 93.6% para 2022 y 93.5% en el 4T22. Esto implica decrementos de 22 y 15 puntos base, respectivamente, comparados con el año 2021 y 4T21.

- La **UAFIDA** de 2022 fue US\$166.1 millones, de los cuales US\$41.9 millones corresponden al 4T22. Tuvo incrementos de 3.0% o US\$4.8 millones y 4.4% o US\$1.8 millones, respectivamente, comparados con el año 2021 y 4T21.
- El **margen UAFIDA** de 2022 fue de 82.4% y 81.5% en el 4T22. Esto implica decrementos de 67 y 86 puntos base, respectivamente, comparados con el año 2021 y 4T21.
- Los **fondos disponibles para la operación** (FFO) de 2022 fueron US\$123.5 millones, de los cuales US\$30.4 millones corresponden al 4T22. Esto representó incrementos de 2.9% o US\$3.4 millones y 2.0% o US\$0.6 millones, respectivamente, comparados con el año 2021 y 4T21.
- El **margen FFO** fue de 61.3% para 2022 y 59.1% en el 4T22, 57 y 202 puntos base menos que en el año 2021 y 4T21, respectivamente.
- Los **fondos disponibles para la operación ajustados** (AFFO) de 2022 fue US\$104.4 millones, de los cuales US\$23.4 millones corresponden al 4T22. Esto representó un incremento de 2.0% o US\$2.1 millones comparado con el año 2021, y un decremento de 5.3% o US\$1.3 millones comparado con el 4T21.
- El **margen AFFO** de 2022 fue de 51.6% y 45.5% en el 4T22. Esto representa decrementos de 91 y 520 puntos base, respectivamente, comparados con el año 2021 y 4T21.
- El monto total de **distribuciones** para el 2022 fue de US\$73.1 millones, con distribuciones por CBFI de US\$0.0942. Considerando el precio promedio de 2022 de US\$1.36 (Ps.27.46), el retorno por distribución (*dividend yield*) de Terrafina fue del 6.9%.

Resultados Operativos y Financieros

Operativos	mar22	jun22	sep22	dic22	dic21	Var.
Número de Propiedades Desarrolladas	274	275	276	276	273	3
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc) ¹	38.8	39.0	39.4	39.4	38.6	0.9
Reserva Territorial (mpc)	5.4	4.9	4.6	4.6	5.5	-0.9
Tasa de Ocupación ²	94.7%	96.3%	96.1%	96.4%	94.9%	150 pb
Renta Promedio Anualizada / Pie Cuadrado (dólares)	5.46	5.49	5.55	5.63	5.40	0.23
Plazo Promedio Remanente de Renta (años)	3.8	3.6	3.7	3.6	3.8	-0.2
Tasa de Renovación ³	78.1%	90.7%	66.0%	99.1%	88.1%	1,100 pb

Financieros Acumulados	mar22	jun22	sep22	dic22	dic21	Var.	mar22	jun22	sep22	dic22	dic21	Var.
	fx	20.5232	20.1872	20.2065	20.1242	20.2773						
	(millones de pesos excepto donde se indique)						(millones de dólares excepto donde se indique)					
Cobranza Neta ⁴	1,004.6	1,985.5	2,981.7	3,974.8	3,844.0	3.4%	49.0	97.9	147.1	197.5	189.6	4.2%
Ingresos por Rentas ⁵	987.6	1,964.7	2,946.8	3,944.3	3,798.9	3.8%	48.1	96.9	145.4	196.0	187.4	4.6%
Otros Ingresos Operativos	20.1	38.8	57.4	78.5	144.7	-45.7%	1.0	1.9	2.8	3.9	7.1	-45.1%
Ingresos base de efectivo ⁶	1,029.2	2,031.4	3,044.7	4,056.0	3,936.8	3.0%	50.2	100.1	150.2	201.5	194.1	3.8%
Ingresos base de efectivo + reembolsos mejoras inquilinos ⁷	1,033.6	2,039.9	3,058.4	4,073.6	3,952.4	3.1%	50.4	100.6	150.9	202.4	194.9	3.9%
Ingresos Netos	1,030.9	2,037.4	3,056.4	4,084.7	3,975.1	2.8%	50.2	100.4	150.8	203.0	196.0	3.6%
Ingreso Operativo Neto (ION)*	965.9	1,902.2	2,849.9	3,795.5	3,692.4	2.8%	47.1	93.8	140.6	188.6	182.1	3.6%
Margen ION	93.8%	95.8%	95.6%	93.6%	93.8%	-22 pb	93.8%	95.8%	95.6%	93.6%	93.8%	-22 pb
UAFIDA ^{8*}	862.4	1,690.2	2,519.8	3,344.2	3,271.0	2.2%	42.0	83.3	124.3	166.1	161.3	3.0%
Margen UAFIDA	83.8%	85.1%	84.5%	82.4%	83.1%	-67 pb	83.8%	85.1%	84.5%	82.4%	83.1%	-67 pb
Flujo de la Operación (FFO)*	652.2	1,278.6	1,888.0	2,486.0	2,433.5	2.2%	31.8	63.0	93.1	123.5	120.0	2.9%
Margen FFO	63.4%	64.4%	63.3%	61.3%	61.8%	-57 pb	63.4%	64.4%	63.3%	61.3%	61.8%	-57 pb
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)*	573.2	1,118.6	1,642.6	2,103.9	2,074.4	1.4%	27.9	55.1	80.9	104.4	102.3	2.0%
Margen AFFO	55.5%	56.3%	55.1%	51.6%	52.5%	-91 pb	55.5%	56.3%	55.0%	51.6%	52.5%	-91 pb
Distribuciones	401.2	783.0	1,149.8	1,472.7	1,452.1	1.4%	19.6	38.6	56.6	73.1	71.6	2.0%
Distribuciones por CBF ⁹	0.5138	1.0069	1.4817	1.8997	1.9441	-2.3%	0.0250	0.0496	0.0730	0.0942	0.0959	-1.7%

Financieros Trimestrales	1T22	2T22	3T22	4T22	4T21	Var.	1T22	2T22	3T22	4T22	4T21	Var.
	fx	20.5232	20.0519	20.2456	19.6959	20.7483						
	(millones de pesos excepto donde se indique)						(millones de dólares excepto donde se indique)					
Cobranza Neta ⁴	1,004.6	980.8	996.2	993.2	983.2	1.0%	49.0	48.9	49.2	50.4	47.4	6.4%
Ingresos por Rentas ⁵	987.6	977.1	982.1	997.5	965.8	3.3%	48.1	48.7	48.5	50.7	46.6	8.8%
Otros Ingresos Operativos	20.1	18.7	18.6	21.1	44.5	-52.6%	1.0	0.9	0.9	1.1	2.1	-49.8%
Ingresos base de efectivo ⁶	1,029.2	1,002.2	1,013.3	1,011.3	1,010.3	0.1%	50.2	50.0	50.0	51.4	48.7	5.5%
Ingresos base de efectivo + reembolsos mejoras inquilinos ⁷	1,033.6	1,006.2	1,018.5	1,015.2	1,013.2	0.2%	50.4	50.2	50.3	51.6	48.8	5.6%
Ingresos Netos	1,030.9	1,006.4	1,019.0	1,028.4	1,029.2	-0.1%	50.2	50.2	50.3	52.2	49.6	5.3%
Ingreso Operativo Neto (ION)*	965.9	936.4	947.7	945.6	946.1	-0.1%	47.1	46.7	46.8	48.0	45.6	5.3%
Margen ION	93.8%	93.4%	93.5%	93.5%	93.6%	-15 pb	93.8%	93.4%	93.5%	93.5%	93.6%	-15 pb
UAFIDA ^{8*}	862.4	827.8	829.6	824.4	832.2	-0.9%	42.0	41.3	41.0	41.9	40.1	4.4%
Margen UAFIDA	83.8%	82.6%	81.8%	81.5%	82.4%	-86 pb	83.8%	82.6%	81.8%	81.5%	82.4%	-86 pb
Flujo de la Operación (FFO)*	652.2	626.4	609.4	598.0	617.7	-3.2%	31.8	31.2	30.1	30.4	29.8	2.0%
Margen FFO	63.4%	62.5%	60.1%	59.1%	61.1%	-202 pb	63.4%	62.5%	60.1%	59.1%	61.1%	-202 pb
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)*	573.2	545.4	524.0	461.3	513.0	-10.1%	27.9	27.2	25.8	23.4	24.7	-5.3%
Margen AFFO	55.5%	54.2%	51.2%	45.5%	50.7%	-520 pb	55.5%	54.2%	51.2%	45.5%	50.7%	-520 pb
Distribuciones	401.2	381.8	366.8	322.9	359.1	-10.1%	19.6	19.0	18.0	16.4	17.3	-5.3%
Distribuciones por CBF ⁹	0.5138	0.4931	0.4748	0.4180	0.4553	-8.2%	0.0250	0.0246	0.0234	0.0212	0.0219	-3.3%

Balance General	mar22	jun22	sep22	dic22	dic21	Var.	fx	mar22	jun22	sep22	dic22	dic21	Var.
								19.9942	19.9847	20.3058	19.3615	20.5835	
	(millones de pesos excepto donde se indique)							(millones de dólares excepto donde se indique)					
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	665.3	798.9	918.2	733.1	1,834.7	-60.0%		33.3	40.0	45.2	37.9	89.1	-57.5%
Propiedades de Inversión	50,508.4	51,776.6	54,318.6	52,411.4	50,812.1	3.1%		2,526.2	2,590.8	2,675.0	2,707.0	2,468.6	9.7%
Reserva de Terrenos	709.5	486.1	493.9	484.2	953.8	-49.2%		35.6	24.4	24.4	25.1	46.4	-45.9%
Deuda Total	18,175.6	17,576.5	17,132.6	17,203.1	20,203.9	-14.9%		909.0	879.5	843.7	888.5	981.6	-9.5%
Deuda Neta	17,510.4	16,777.6	16,214.4	16,470.0	18,369.2	-10.3%		875.8	839.5	798.5	850.7	892.4	-4.7%

(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 2022" 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. 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

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

Comentario de Alberto Chretin

Director General y Presidente del Comité Técnico

El 2022 fue un año que se caracterizó por el continuo crecimiento del sector de bienes raíces industriales en México. Los mercados del Norte, en donde Terrafina cuenta con una presencia relevante a través de sus propiedades manufactureras, sobresalieron gracias a los altos niveles de demanda. Esto también se tradujo en alzas importantes en rentas. El interés de compañías multinacionales por incrementar o establecer por primera vez sus operaciones en México por el *nearshoring*, ha generado un efecto positivo para el sector industrial. Esto es particularmente visible en el sector automotriz, dado el potencial crecimiento de las actividades relacionadas con los vehículos eléctricos (EVs). En este ámbito, Terrafina se ha posicionado como líder del mercado. Adicionalmente, hemos estado activos en otros sectores clave como los equipos médicos, electrónicos y logística, lo que han contribuido de manera relevante a los ecosistemas de cadenas de proveeduría, impulsando así a la manufactura para la exportación.

La historia de crecimiento de Terrafina ha sido asertiva, con un plan de crecimiento que nos orgullece haber cumplido cabalmente antes de nuestra expectativa de tres años. En total, se han comprometido un total de 1.8 millones de pies cuadrados que contribuirán al portafolio con la generación de un total de US\$12.2 millones en NOI al momento de su estabilización. Es importante mencionar que estas propiedades aportarán a la generación de flujos de efectivo con un total de US\$8.8 millones en NOI para el 2023.

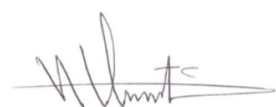
A finales de año, anunciamos el lanzamiento de un vehículo innovador para apoyar nuestro crecimiento a futuro, habilitado por PGIM Real Estate. Mediante una asociación con un fondo de pensiones internacional, se estructuró un vehículo paralelo (*sidecar*) que se enfocará en la adquisición, desarrollo, arrendamiento y administración de activos industriales. A través de este, Terrafina desplegará hasta US\$400 millones para aumentar su presencia en mercados y sectores clave, protegiendo los intereses de los inversionistas mediante el uso de la reserva de AFFO y manteniendo un nivel de apalancamiento neutral de 35% (en línea con nuestra política interna de deuda) y evitando una dilución por la emisión de nuevos certificados. Estimamos que la ejecución de la estrategia de inversión se completará en los siguientes dos o tres años. A partir del año cinco, Terrafina podría ejercer su opción de compra para adquirir la participación del 50% correspondiente a su socio.

La actividad de arrendamiento en el 2022 alcanzó un total de 7.4 mpc, de los cuales 35% correspondieron a nuevos contratos, 47% a renovaciones y 18% a renovaciones anticipadas. El 72% de la actividad se dio en la región Norte (debido a actividades de *nearshoring*), seguido por 14% en la región Bajío (dinámica en arrendamientos activos para el sector automotriz) y un 14% en la región Centro (constante demanda para espacios logísticos y de distribución). La tasa de ocupación cerró en un 96.4%. Las regiones Norte y Centro continúan con niveles de ocupación por encima del promedio (98.4%), mientras el Bajío se mantuvo estable en 88.6%. Las negociaciones de incrementos en rentas con los inquilinos mantuvieron una tendencia positiva, alcanzando un *leasing spread* consolidado del 22.8% en el 4T22 comparado con el año anterior.

En cuanto a los principales indicadores financieros, la cobranza neta en el año fue de US\$197.5 millones, que implica un incremento de 4.2% comparado con el 2021. Los ingresos por rentas aumentaron 4.6% en el año, a US\$196.0 millones. El ION fue US\$188.6 millones, tras un aumento de 3.6% año contra año, con un margen de 93.6%. El UAFIDA cerró en US\$166.1 millones, con un margen de 82.4%. Generamos US\$123.5 millones de Fondos de la Operación (FFO) con un margen del 61.3%. Los Fondos de la Operación Ajustados por CBFI incrementaron 5.0% comparado con el 2021, alcanzando los US\$0.1598. En cuanto a las distribuciones, se registró un total de US\$73.1 millones, equivalente a US\$0.0942 por CBFI. Esto resultó en una tasa de dividendo del 6.9%, tomando en cuenta el precio promedio del CBFI durante 2022. Cerramos con un balance de efectivo de US\$37.9 millones y un nivel de apalancamiento del 32.9% (deuda total a costo entre activos totales).

Finalmente, para 2023 estimamos una ocupación entre 96.5%–97.5% y una distribución por CBFI de US\$0.10. Estimamos que los gastos de capital de mantenimiento estén entre US\$0.31–US\$0.35 por pie cuadrado.

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 31 de diciembre de 2022)</i>				
# Propiedades	193	54	29	276
# de Arrendatarios	191	57	40	288
ARB (mpc)	25.3	8.0	6.1	39.4
Reserva de Terrenos (mpc)	1.7	0.2	2.7	4.6
Tasa de Ocupación	98.4%	88.6%	98.4%	96.4%
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.52	5.50	6.23	5.63
% Renta Base Anualizada	64.3%	18.3%	17.4%	100.0%

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management



Actividades de arrendamiento	4T22	4T21	Var.
Portafolio Operativo (mpc):			
Renovaciones	1.4	1.1	0.2
Renovaciones Anticipadas	0.5	0.7	-0.2
Nuevos Arrendamientos	0.2	0.7	-0.5
Pies Cuadrados Totales de Arrendamientos Firmados	2.0	2.5	-0.4

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management

Cambio en Renta Arrendamientos	4T22
Norte	
Número de Renovaciones	14
ARB (mpc)	1.7
Renta Promedio Efectiva / Pie Cuadrado (dólares) ¹	6.50
Cambio en la Renta Promedio Efectiva ²	23.5%
Bajío	
Número de Renovaciones	1
ARB (mpc)	0.1
Renta Promedio Efectiva / Pie Cuadrado (dólares)	5.30
Cambio en la Renta Promedio Efectiva	15.0%
Centro	
Número de Renovaciones	1
ARB (mpc)	0.1
Renta Promedio Efectiva / Pie Cuadrado (dólares)	6.68
Cambio en la Renta Promedio Efectiva	12.4%
Total	
Número de Renovaciones	16
ARB (mpc)	1.9
Renta Promedio Efectiva / Pie Cuadrado (dólares)	6.47
Cambio en la Renta Promedio Efectiva	22.8%

(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 31 de diciembre de 2022)

Norte	98.4%	5.52
Baja California	100.0%	6.61
Tijuana	100.0%	6.61
Sonora	82.8%	4.50
Hermosillo	82.8%	4.50
Chihuahua	98.7%	5.39
Camargo	100.0%	3.84
Casas Grandes	100.0%	4.47
Chihuahua	99.3%	5.42
Ciudad Juárez	98.2%	5.32
Delicias	100.0%	6.45
Coahuila	97.6%	5.64
Arteaga	100.0%	5.46
Monclova	100.0%	4.72
Ramos Arizpe	96.4%	5.82
Saltillo	100.0%	4.81
Derramadero	100.0%	6.94
San Pedro de las Colinas	89.3%	2.97
Torreón	100.0%	4.48
Nuevo León	99.9%	5.54
Apodaca	100.0%	6.72
Monterrey	99.9%	5.33
Tamaulipas	100.0%	5.26
Reynosa	100.0%	5.26
Durango	100.0%	5.98
Durango	100.0%	6.57
Gómez Palacio	100.0%	3.33
Bajío	88.6%	5.50
San Luis Potosí	84.6%	5.21
San Luis Potosí	84.6%	5.21
Jalisco	99.4%	6.13
Guadalajara	99.4%	6.13
Aguascalientes	100.0%	4.58
Aguascalientes	100.0%	4.58
Guanajuato	82.4%	5.40
Celaya	100.0%	6.12
Irapuato	76.1%	6.06
Silao	83.2%	5.04
Querétaro	91.5%	5.46
Querétaro	91.5%	5.46
Centro	98.4%	6.23
Estado de México	98.3%	6.38
Cuautitlán Izcalli	100.0%	6.53
Huehuetoca	100.0%	4.85
Toluca	89.6%	6.03
Ciudad de México	100.0%	10.71
Azcapotzalco	100.0%	10.71
Tabasco	100.0%	4.87
Villahermosa	100.0%	4.87
Total	96.4%	5.63

Vencimientos y Renovaciones por Región	Vencimientos (número de contratos)	% Total de Vencimientos	Renovaciones (número de contratos)	% Total de Renovaciones
--	------------------------------------	-------------------------	------------------------------------	-------------------------

(al 31 de diciembre de 2022)

Norte	10	76.9%	10	100.0%
Baja California	0	0.0%	0	0.0%
Tijuana	0	0.0%	0	0.0%
Sonora	0	0.0%	0	0.0%
Hermosillo	0	0.0%	0	0.0%
Chihuahua	6	46.2%	6	100.0%
Camargo	0	0.0%	0	0.0%
Casas Grandes	0	0.0%	0	0.0%
Chihuahua	1	7.7%	1	100.0%
Ciudad Juárez	5	38.5%	5	100.0%
Delicias	0	0.0%	0	0.0%
Coahuila	4	30.8%	4	100.0%
Arteaga	1	7.7%	1	100.0%
Monclova	0	0.0%	0	0.0%
Ramos Arizpe	3	23.1%	3	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	0	0.0%	0	0.0%
Apodaca	0	0.0%	0	0.0%
Monterrey	0	0.0%	0	0.0%
Tamaulipas	0	0.0%	0	0.0%
Reynosa	0	0.0%	0	0.0%
Durango	0	0.0%	0	0.0%
Durango	0	0.0%	0	0.0%
Gómez Palacio	0	0.0%	0	0.0%
Bajío	1	7.7%	1	100.0%
San Luis Potosí	1	7.7%	1	100.0%
San Luis Potosí	1	7.7%	1	100.0%
Jalisco	0	0.0%	0	0.0%
Guadalajara	0	0.0%	0	0.0%
Aguascalientes	0	0.0%	0	0.0%
Aguascalientes	0	0.0%	0	0.0%
Guanajuato	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	0	0.0%	0	0.0%
Querétaro	0	0.0%	0	0.0%
Centro	2	15.4%	1	50.0%
Estado de México	2	15.4%	1	50.0%
Cuautitlán Izcalli	1	7.7%	1	100.0%
Huehuetoca	0	0.0%	0	0.0%
Toluca	1	7.7%	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%	12	92.3%

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management

DESEMPEÑO OPERATIVO 2022

Composición por Diversificación Geográfica

La diversificación geográfica de las propiedades de Terrafina al cierre de 2022 (con base en el ARB) es la siguiente: 64.3% en la región Norte, 20.3% en la región Bajío y 15.4% en la región Centro.

Diversificación Geográfica por Región y Estado	4T22	del ARB Total al 4T22	4T21	% del ARB Total al 4T21
Norte	25.34	64.3%	24.45	63.4%
Baja California	1.18	3.0%	0.97	2.5%
Tijuana	1.18	3.0%	0.97	2.5%
Sonora	0.33	0.8%	0.33	0.9%
Hermosillo	0.33	0.8%	0.33	0.9%
Chihuahua	14.93	37.8%	14.29	37.1%
Chihuahua	6.02	15.3%	6.02	15.6%
Ciudad Juárez	8.28	21.0%	7.64	19.8%
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	15.7%	6.16	16.0%
Arteaga	0.44	1.1%	0.44	1.1%
Ciudad Acuña	0.00	0.0%	0.00	0.0%
Monclova	0.35	0.9%	0.35	0.9%
Ramos Arizpe	3.70	9.4%	3.66	9.5%
Saltillo	0.44	1.1%	0.44	1.1%
Derramadero	0.73	1.8%	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	4.7%	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	20.4%	8.04	20.9%
San Luis Potosí	3.32	8.4%	3.33	8.6%
San Luis Potosí	3.32	8.4%	3.33	8.6%
Jalisco	1.65	4.2%	1.64	4.3%
Guadalajara	1.65	4.2%	1.64	4.3%
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	4.1%
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%	1.44	3.7%
Querétaro	1.44	3.7%	1.44	3.7%
Centro	6.06	15.4%	6.06	15.6%
Estado de México	5.39	13.7%	5.39	14.0%
Cuautitlán Izcalli	4.26	10.8%	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	39.44	100.0%	38.56	100.0%

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

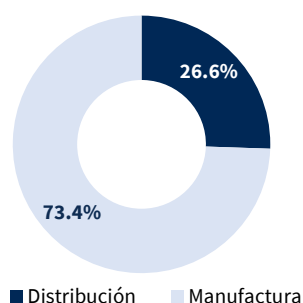
Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management

Composición por Uso de la Propiedad

Al cierre del 2022, la participación de propiedades dedicadas a la manufactura fue de 73.4%, mientras que logística y distribución fue de 26.6%

Diversificación por Uso de Propiedad al 4T22

(como % del ARB arrendado)



Diversificación por Uso de Propiedad	4T22	4T21	Var.
Distribución	26.6%	26.0%	63 pb
Manufactura	73.4%	74.0%	-63 pb

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management

Composición por sectores

Al 31 de diciembre de 2022, la diversificación de arrendatarios por actividad industrial fue la siguiente:

Diversificación por Sector Industrial	4T22	4T21	Var.
Automotriz	34.1%	34.0%	2 pb
Bienes industriales	20.9%	20.9%	-8 pb
Bienes de consumo	11.7%	11.6%	7 pb
Logística y Comercio	12.6%	12.0%	54 pb
Aeroespacial	9.1%	9.8%	-74 pb
Bienes de Consumo No Duraderos	2.2%	2.3%	-9 pb
Electrónica	9.6%	9.3%	28 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 2022, 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 18.9% y 29.6%, respectivamente.

Clientes Principales	Pies Cuadrados en Arrendamiento (millones)	% del Total de ARB	% del Total de Ingresos
<i>(Al 31 de diciembre de 2022)</i>			
Cliente Principal	1.43	3.8%	3.4%
10 Clientes Principales	7.22	19.0%	18.9%
20 Clientes Principales	10.96	28.8%	29.6%

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management

Ocupación

La ocupación al cierre del 2022 fue de 96.4%, un incremento de 150 puntos base comparado con el 4T21. Es importante mencionar que este indicador refleja el nivel de ocupación al cierre del trimestre.

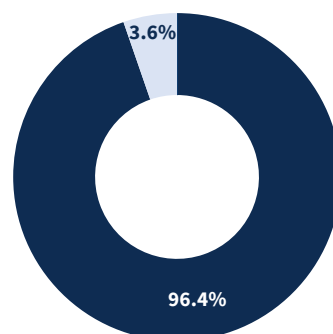
Durante el 4T22, Terrafina tuvo actividad de arrendamiento por un total de 2.0 mpc, de los cuales el 8.3% corresponden a nuevos contratos de arrendamiento (incluyendo expansiones), 67.0% corresponden a renovaciones de contratos y 24.8% a renovaciones anticipadas.

La actividad de arrendamiento durante el 4T22 se realizó principalmente en los mercados de Ciudad Juárez, Ramos Arizpe, Arteaga, Chihuahua, Huehuetoca, San Luis Potosí, Cuautitlán Izcalli, Camargo y Toluca.

Ocupación	4T22	4T21	Var.
ARB Arrendado	96.4%	94.9%	150 pb
ARB Disponible	3.6%	5.1%	-154 pb
Cartas de Intención Firmadas	0.0%	0.0%	0 pb
Total	100.0%	100.0%	

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management

Ocupación al 4T22
(como % del ARB Total)



■ ARB Arrendado ■ ARB Disponible ■ Cartas de Intención Firmadas

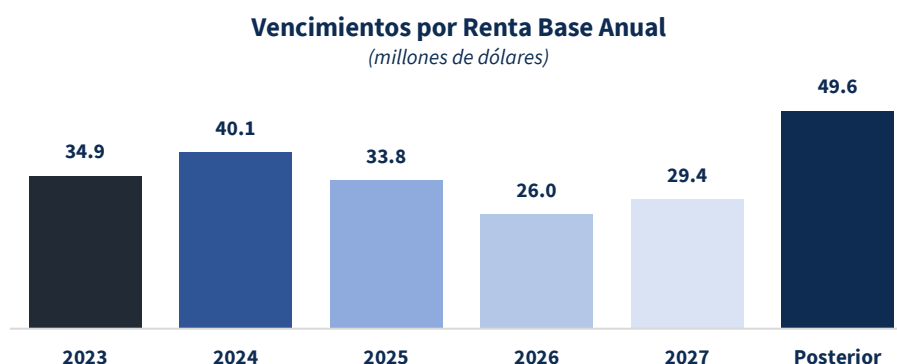
Vencimiento de Contratos de Arrendamiento

Al cierre del 4T22, Terrafina mantenía un total de 288 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 12.2% al 18.8% 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
2023	34.9	16.3%	6.23	16.4%
2024	40.1	18.8%	7.22	19.0%
2025	33.8	15.8%	5.95	15.6%
2026	26.0	12.2%	4.29	11.3%
2027	29.4	13.8%	5.26	13.8%
Posterior	49.6	23.2%	9.07	23.9%

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:

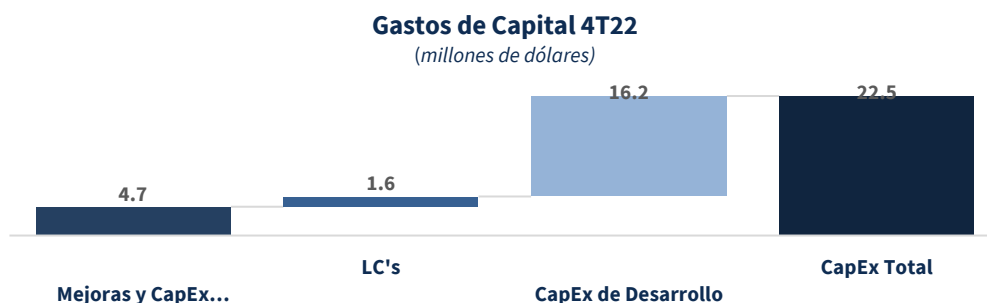
- 1) Recursos utilizados para las mejoras a las propiedades que arriendan los inquilinos, así como el CapEx recurrente para el mantenimiento de propiedades.
- 2) Comisiones pagadas a los agentes inmobiliarios (LC's) y administradores.
- 3) CapEx para nuevos desarrollos, que por su naturaleza generalmente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

En el 2022, el total de inversión en mejoras de los inquilinos y CapEx recurrente de Terrafina fue de US\$12.1 millones. A continuación se muestra el desglose del CapEx total para el 2022 y 4T22:

Gastos de Capital (CapEx)	4T22 (millones de pesos)	4T22 (millones de dólares)	2022 (millones de pesos)	2022 (millones de dólares)
Mejoras y CapEx Recurrente	92.3	4.7	242.4	12.1
LC's	32.0	1.6	104.0	5.2
CapEx de Desarrollo	314.1	16.2	1108.3	55.7
CapEx Total	438.4	22.5	1454.7	73.0

Los gastos para el mantenimiento de propiedades vacantes son incluidos en la cuenta de Mejoras de los Inquilinos y CapEx Recurrente, 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 al cierre del 2022 que se han anunciado y continúan en proceso de construcción:

Actividad de Nuevos Desarrollos	Región	ARB (msf)	Inversión (millones de dólares)	ION 12M Estimado (millones de dólares)	Retorno Estimado	% Avance del Proyecto	Fecha de Inicio	Fecha Terminación Esperada
Desarrollos								
Built-to-Suit	Norte	0.32	19.1	1.8	9.3%	100%	1T22	Finalizado 3T22
Built-to-Suit	Norte	0.33	20.2	1.9	9.3%	42%	1T22	2T23
Built-to-Suit	Norte	0.32	15.6	1.9	12.0%	100%	4T21	Finalizado 3T22
Especulativo	Norte	0.15	2.8	0.4	14.3%	91%	2T22	2T23
Especulativo	Norte	0.10	3.0	0.4	12.6%	100%	4T21	Finalizado 4T22
Built-to-Suit	Norte	0.08	8.0	0.8	10.3%	4%	4T22	3T23
Total		1.31	68.7	7.1	10.8%			

Reservas Territoriales

Al 31 de diciembre de 2022, Terrafina cuenta con cuatro propiedades de reserva territorial que equivalen a 4.6 mpc de ARB para futuros desarrollos de propiedades industriales.

La distribución de las reservas territoriales al 31 de diciembre 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)
(al 31 de diciembre de 2022)					
Norte	1.67	258.4	13.3	293.5	15.2
Bajío	0.18	13.8	0.7	18.6	1.0
Centro	2.74	567.2	29.3	172.1	8.9
Total Portafolio de Terrenos	4.59	839.4	43.3	484.2	25.1

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management y Fund Accounting

DESEMPEÑO FINANCIERO AL 2022

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 4T22 (Ps. 19.6959/dólar) mientras que en el balance general, se utiliza el tipo de cambio al cierre al 31 de diciembre de 2022 (Ps. 19.3615/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 y resultados consolidados de Terrafina sobre el comparativo mismas propiedades para el año 2022 y el 4T22:

	Consolidado 4T22	Mismas Propiedades ¹ 4T22	Var.
Número de Propiedades	276	276	0
Tasa de Ocupación	96.4%	95.0%	143 pb
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc)	39.4	39.4	0.0
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.63	5.43	0.20

	Consolidado 2022	Mismas Propiedades ¹ 2022	Var.	Consolidado 4T22	Mismas Propiedades ¹ 4T22	Var.	Consolidado 2022	Mismas Propiedades ¹ 2022	Var.	Consolidado 4T22	Mismas Propiedades ¹ 4T22	Var.
	(millones de pesos excepto donde se indique)							(millones de dólares excepto donde se indique)				
Cobranzas Netas	3,974.8	3,947.4	0.7%	993.2	975.5	1.8%	197.5	196.1	0.7%	50.4	49.5	1.8%
Ingresos por Rentas	3,944.3	3,916.8	0.7%	997.5	979.8	1.8%	196.0	194.6	0.7%	50.7	49.8	1.8%
Ingresos Operativos Netos (ION)	3,795.5	3,768.6	0.7%	945.6	928.0	1.9%	188.6	187.2	0.7%	48.0	47.1	1.9%
Margen ION	93.6%	93.6%	1 pb	93.5%	93.4%	6 pb	93.6%	93.6%	1 pb	93.5%	93.4%	6 pb
UAFIDA	3,344.2	3,320.9	0.7%	824.4	808.5	2.0%	166.1	165.0	0.7%	41.9	41.1	2.0%
Margen UAFIDA	82.4%	82.4%	0 pb	81.5%	81.4%	12 pb	82.4%	82.4%	0 pb	81.5%	81.4%	12 pb
FFO	2,486.0	2,462.7	0.9%	598.0	582.1	2.7%	123.5	122.3	1.0%	30.4	29.6	2.7%
Margen FFO	61.3%	61.1%	15 pb	59.1%	58.6%	52 pb	61.3%	61.1%	15 pb	59.1%	58.6%	52 pb
AFFO	2,103.9	2,080.7	1.1%	461.3	445.5	3.5%	104.4	103.3	1.1%	23.4	22.6	3.5%
Margen AFFO	51.6%	51.4%	22 pb	45.5%	44.7%	76 pb	51.6%	51.4%	22 pb	45.5%	44.7%	76 pb
Distribución es por CBFI (dólares)	1.8997	1.8855	0.8%	0.4180	0.4037	3.5%	0.0942	0.0936	0.7%	0.0212	0.0205	3.5%

(1) La información sobre mismas propiedades analiza el desempeño de las propiedades industriales quitando las adquisiciones, desarrollos y ventas realizadas para ser comparable con 2021 / 4T21.

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management y Fund Accounting

Cobranza Neta

En el 2022, Terrafina registró US\$197.5 millones en cobranza netas. Durante el 4T22, Terrafina registró US\$50.4 millones en cobranza netas, un incremento de 6.4% o US\$3.0 millones comparado con el 4T21. 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 2022, Terrafina registró US\$196.0 millones en ingresos por rentas. En el 4T22, Terrafina registró US\$50.7 millones en ingresos por rentas, un incremento de 8.8% o US\$4.1 millones comparado con el 4T21.

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

Otros Ingresos Operativos

Al cierre de 2022, se registraron US\$3.9 millones de otros ingresos operativos. En el 4T22, se registraron US\$1.1 millones de otros ingresos operativos, un decremento de 49.8%, o US\$1.1 millones comparado con el 4T21.

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

Los ingresos netos del 2022 alcanzaron US\$203.0 millones y para 4T22 alcanzaron US\$52.2 millones, un incremento de US\$2.6 millones o 5.3%, respecto al 4T21.

Ingresos	2022	2021	Var. %	4T22	4T21	Var. %	2022	2021	Var. %	4T22	4T21	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)						(millones de dólares excepto donde se indique)					
Cobranza Neta ¹	3,974.8	3,844.0	3.4%	993.2	983.2	1.0%	197.5	189.6	4.2%	50.4	47.4	6.4%
Ingresos por Rentas	3,944.3	3,798.9	3.8%	997.5	965.8	3.3%	196.0	187.4	4.6%	50.7	46.6	8.8%
Ingresos No Cobrados del Trimestre	-174.2	-215.7	-19.2%	-41.8	-52.1	-19.7%	-8.6	-10.7	-19.4%	-2.1	-2.5	-16.7%
Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	204.7	260.7	-21.5%	37.5	69.5	-46.1%	10.1	12.9	-21.7%	1.9	3.3	-43.9%
Ingresos Devengados ²	61.9	31.5	96.8%	9.7	18.9	-48.4%	3.1	1.5	97.6%	0.5	0.9	-45.7%
Otros Ingresos Operativos	78.5	144.7	-45.7%	21.1	44.5	-52.6%	3.9	7.1	-45.1%	1.1	2.1	-49.8%
Gastos Reembolsables como Ingresos ³	30.5	33.8	-9.6%	9.9	9.8	0.5%	1.5	1.7	-8.9%	0.5	0.5	5.7%
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	17.5	15.7	12.0%	3.8	2.9	31.6%	0.9	0.8	12.2%	0.2	0.1	36.7%
Otros Ingresos No Monetarios	30.5	95.3	-68.0%	7.4	31.8	-76.8%	1.5	4.7	-67.5%	0.4	1.5	-75.2%
Ingresos Netos ⁴	4,084.7	3,975.1	2.8%	1,028.4	1,029.2	-0.1%	203.0	196.0	3.6%	52.2	49.6	5.3%

(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 gas 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 2022 fueron US\$33.5 millones y US\$9.3 millones para el 4T22. 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)

Al cierre de 2022, Terrafina registró US\$188.6 millones de Ingreso Operativo Neto y un margen ION del 93.6%.

En el 4T22, Terrafina registró US\$48.0 millones de ION, un incremento de US\$2.4 millones o 5.3% comparado con el 4T21. El margen ION disminuyó 15 puntos base para ubicarse en 93.5% comparado con 93.6% del 4T21.

La siguiente tabla muestra el cálculo del ION para el cierre de 2022 y el 4T22:

Ingreso Operativo Neto	2022	2021	Var. %	4T22	4T21	Var. %	2022	2021	Var. %	4T22	4T21	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)						(millones de dólares excepto donde se indique)					
Cobranza Neta ¹	3,974.8	3,844.0	3.4%	993.2	983.2	1.0%	197.5	189.6	4.2%	50.4	47.4	6.4%
Otros Ingresos Operativos ²	81.2	92.8	-12.5%	18.1	27.1	-33.1%	4.0	4.6	-11.7%	0.9	1.3	-29.0%
Ingresos Netos para el Cálculo del ION	4,056.0	3,936.8	3.0%	1,011.3	1,010.3	0.1%	201.5	194.1	3.8%	51.4	48.7	5.5%
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes	-21.7	-17.2	26.3%	-6.4	-4.0	59.4%	-1.1	-0.8	28.0%	-0.3	-0.2	69.3%
Impuestos Propiedad	-83.8	-83.7	0.1%	-20.5	-22.9	-10.7%	-4.2	-4.1	0.9%	-1.0	-1.1	-5.9%
Comisión por Administración de Propiedad	-79.0	-76.1	3.8%	-19.7	-19.3	1.9%	-3.9	-3.8	4.6%	-1.0	-0.9	7.4%
Electricidad	-4.5	-6.9	-34.6%	-0.8	-2.0	-59.0%	-0.2	-0.3	-34.0%	0.0	-0.1	-56.7%
Seguros Propiedad	-37.4	-32.3	15.8%	-9.8	-9.1	8.4%	-1.9	-1.6	16.9%	-0.5	-0.4	14.3%
Seguridad	-20.7	-18.5	12.3%	-4.8	-4.3	10.3%	-1.0	-0.9	13.5%	-0.2	-0.2	16.5%
Otros Gastos Operativos	-13.3	-9.7	37.3%	-3.8	-2.6	44.7%	-0.7	-0.5	39.1%	-0.2	-0.1	53.1%
Gastos Operativos de Bienes Raíces para el Cálculo del ION	-260.5	-244.4	6.6%	-65.8	-64.2	2.4%	-13.0	-12.0	7.6%	-3.3	-3.1	8.0%
Ingreso Operativo Neto ³	3,795.5	3,692.4	2.8%	945.6	946.1	-0.1%	188.6	182.1	3.6%	48.0	45.6	5.3%
Margen ION	93.6%	93.8%	-22 pb	93.5%	93.6%	-15 pb	93.6%	93.8%	-22 pb	93.5%	93.6%	-15 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 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 2022 fueron US\$22.8 millones y US\$6.4 millones, para 4T22, un incremento de 14.0% o US\$0.8 millones comparado con el 4T21.

La integración de las comisiones y gastos de administración de 2022 y 4T22 fue la siguiente:

Comisiones y Gastos de Admón.	2022	2021	Var. %	4T22	4T21	Var. %	2022	2021	Var. %	4T22	4T21	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)						(millones de dólares excepto donde se indique)					
Comisión por Asesoría ¹	-268.8	-248.8	8.1%	-68.4	-66.6	2.7%	-13.4	-12.3	8.9%	-3.5	-3.2	8.2%
Servicios Profesionales y de Consultoría	-55.4	-51.7	7.2%	-19.8	-15.8	25.4%	-2.8	-2.5	8.3%	-1.0	-0.8	31.2%
Sueldos, Honorarios de Admón. y Otros Gastos	-134.6	-137.2	-1.9%	-37.2	-33.4	11.3%	-6.7	-6.8	-1.0%	-1.9	-1.6	17.4%
Total Comisiones y Gastos de Admón.	-458.8	-437.7	4.8%	-125.5	-115.9	8.3%	-22.8	-21.6	5.8%	-6.4	-5.6	14.0%

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 2022, Terrafina registró una UAFIDA de US\$166.1 millones y un margen UAFIDA de 82.4%.

En el 4T22, la UAFIDA aumentó US\$1.8 millones o 4.4% comparado con 4T21, acumulando US\$41.9 millones. El margen UAFIDA fue de 81.5%, un decremento de 86 puntos base, comparado con el 4T21.

La siguiente tabla muestra el cálculo de la UAFIDA para el cierre de 2022 y el 4T22:

UAFIDA	2022	2021	Var. %	4T22	4T21	Var. %	2022	2021	Var. %	4T22	4T21	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)						(millones de dólares excepto donde se indique)					
Cobranza Neta ¹	3,974.8	3,844.0	3.4%	993.2	983.2	1.0%	197.5	189.6	4.2%	50.4	47.4	6.4%
Otros Ingresos Operativos ²	81.2	92.8	-12.5%	18.1	27.1	-33.1%	4.0	4.6	-11.7%	0.9	1.3	-29.0%
Gastos de Bienes Raíces	-288.8	-262.3	10.1%	-73.8	-73.1	1.0%	-14.4	-12.9	11.2%	-3.8	-3.5	6.7%
Gastos Operativos de Bienes Raíces para Cálculo del ION	-260.5	-244.4	6.6%	-65.8	-64.2	2.4%	-13.0	-12.0	7.6%	-3.3	-3.1	8.0%
Publicidad	-0.3	-0.3	-	-0.1	-0.1	-	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-
Gastos Admón. Seguros Propiedad	-3.7	-3.4	10.7%	-0.9	-0.9	0.0%	-0.2	-0.2	11.6%	0.0	0.0	5.3%
Otros Gastos Admón. Bienes Raíces	-24.2	-14.3	69.6%	-7.1	-7.9	-9.8%	-1.2	-0.7	74.8%	-0.4	-0.4	-3.7%
Comisiones y Gastos Admón.	-423.1	-403.5	4.8%	-113.1	-105.0	7.7%	-21.0	-19.9	5.8%	-5.7	-5.1	13.4%
Comisión del Asesor Externo	-268.8	-248.8	8.1%	-68.4	-66.6	2.7%	-13.4	-12.3	8.9%	-3.5	-3.2	8.2%
Comisiones Legales, Admón. y Profesionales	-99.2	-103.0	-3.6%	-29.0	-26.3	10.3%	-4.9	-5.1	-2.7%	-1.5	-1.3	15.9%
Honorarios del Fiduciario	-9.8	-10.6	-7.2%	-2.5	-2.4	1.8%	-0.5	-0.5	-6.4%	-0.1	-0.1	7.2%
Sueldos	-39.3	-37.4	5.3%	-10.4	-8.9	16.5%	-2.0	-1.8	6.3%	-0.5	-0.4	23.3%
Otros Gastos	-5.9	-3.8	53.1%	-2.8	-0.8	257.5%	-0.3	-0.2	55.6%	-0.1	0.0	281.1%
UAFIDA ³	3,344.2	3,271.0	-24.0%	824.4	832.2	-40.8%	166.1	161.3	3.0%	41.9	40.1	4.4%
Margen UAFIDA	82.4%	83.1%	-67 pb	81.5%	82.4%	-86 pb	82.4%	83.1%	-67 pb	81.5%	82.4%	-86 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 al cierre de 2022 fue de US\$47.7 millones. Para el 4T22 se registraron US\$11.9 millones, un incremento del 9.2% o US\$1.0 millones comparado con el 4T21. Este resultado se explica principalmente por el incremento en las tasas de interés.

Costo Financiero	2022	2021	Var. %	4T22	4T21	Var. %	2022	2021	Var. %	4T22	4T21	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)						(millones de dólares excepto donde se indique)					
Intereses Financieros	-867.0	-840.0	3.2%	-231.3	-214.8	7.7%	-43.1	-41.4	4.1%	-11.7	-10.4	13.4%
Gastos de Deuda	-103.6	-140.7	-26.4%	-7.9	-11.8	-32.7%	-5.1	-7.0	-27.6%	-0.4	-0.6	-28.2%
Recurrente	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-
No Recurrente	-103.6	-140.7	-26.4%	-7.9	-11.8	-32.7%	-5.1	-7.0	-27.6%	-0.4	-0.6	-28.2%
Productos Financieros	8.8	2.5	255.8%	4.9	0.3	1303.0%	0.4	0.1	261.9%	0.2	0.0	1385.0%
Total	-961.8	-978.2	-1.7%	-234.3	-226.2	3.6%	-47.7	-48.3	-1.2%	-11.9	-10.9	9.2%

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

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

En 2022, Terrafina registró FFO por US\$123.5 millones y un margen FFO de 61.3%. El AFFO para el 2022 fue de US\$104.4 millones y un margen AFFO del 51.6%.

Durante el 4T22, el FFO aumentó US\$0.6 millones o 2.0% comparado con el 4T21 para alcanzar los US\$30.4 millones. El margen FFO fue de 59.1%, una disminución de 202 puntos base respecto al 4T21. Adicionalmente, el AFFO para el 4T22 fue de US\$23.4 millones, disminuyendo US\$1.3 millones o 5.3% comparado con el 4T21. El margen AFFO registrado fue de 45.5%, un decremento de 520 puntos base respecto al 4T21.

Fondos de la Operación (FFO)	2022	2021	Var. %	4T22	4T21	Var. %	2022	2021	Var. %	4T22	4T21	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)						(millones de dólares excepto donde se indique)					
UAFIDA	3,344.2	3,271.0	2.2%	824.4	832.2	-0.9%	166.1	161.3	3.0%	41.9	40.1	4.4%
Costo Financiero ¹	-858.2	-837.5	2.5%	-226.4	-214.5	5.6%	-42.7	-41.3	3.3%	-11.5	-10.3	11.2%
Fondos de la Operación (FFO)	2,486.0	2,433.5	2.2%	598.0	617.7	-3.2%	123.5	120.0	2.9%	30.4	29.8	2.0%
Margen FFO	61.3%	61.8%	-57 pb	59.1%	61.1%	-202 pb	61.3%	61.8%	-57 pb	59.1%	61.1%	-202 pb
Mejoras de los Inquilinos	-242.4	-189.6	27.8%	-92.3	-58.1	59.0%	-12.1	-9.4	29.1%	-4.7	-2.8	67.6%
Comisiones de Arrendamiento	-104.0	-135.3	-23.1%	-32.0	-35.8	-10.7%	-5.2	-6.6	-22.2%	-1.6	-1.7	-5.5%
Otros No Recurrentes ²	-35.7	-34.2	4.6%	-12.4	-10.8	14.1%	-1.8	-1.7	5.7%	-0.6	-0.5	19.5%
Fondos de la Operación Ajustado (AFFO)	2,103.9	2,074.4	1.4%	461.3	513.0	-10.1%	104.4	102.3	2.0%	23.4	24.7	-5.3%
Margen AFFO	51.6%	52.5%	-91 pb	45.5%	50.7%	-520 pb	51.6%	52.5%	-91 pb	45.5%	50.7%	-520 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	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22	Var. (4T22-4T21)
CBFIs en Circulación (millones de CBFIs)	784.1	781.0	774.3	772.5	772.5	-1.5%
Fondos de la Operación (FFO) (millones de pesos)	617.7	652.2	626.4	609.4	598.0	-3.2%
FFO por CBFI (pesos)	0.7878	0.8351	0.8090	0.7889	0.7741	-1.7%
Fondos de la Operación (FFO) (millones de dólares)	29.8	31.8	31.2	30.1	30.4	2.0%
FFO por CBFI (dólares)	0.0380	0.0407	0.0403	0.0389	0.0393	3.5%

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Utilidad Integral

La utilidad integral de Terrafina para el 2022 fue de US\$373.5 millones. En el 4T22 fue de US\$1.8 millones comparado con US\$106.3 millones registrados en el 4T21.

La siguiente tabla muestra el cálculo de la utilidad integral para el cierre de 2022 y 4T22:

Utilidad Integral	2022	2021	Var.	4T22	4T21	Var. %	2022	2021	Var. %	4T22	4T21	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)						(millones de dólares excepto donde se indique)					
Ingresos Netos	4,084.7	3,975.1	2.8%	1,028.4	1,029.2	-0.1%	203.0	196.0	3.6%	52.2	49.6	5.3%
Gastos de Bienes Raíces e Impuestos	-667.6	-746.9	-10.6%	-202.2	-186.2	8.6%	-33.2	-36.8	-9.8%	-10.3	-9.0	14.7%
Honorarios y Gastos Diversos	-463.5	-437.7	5.9%	-106.2	-115.9	-8.3%	-23.1	-21.6	7.0%	-5.4	-5.6	-3.6%
Utilidad (Pérdida) Neta por Venta de Propiedades de Inversión	-0.3	23.8	-	0.0	-6.5	-	0.0	1.2	-	0.0	-0.3	-
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	3,668.8	2,900.5	26.5%	283.0	1,522.5	-81.4%	182.2	141.2	29.0%	14.5	72.5	-80.1%
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	11.8	33.1	-64.5%	-1.4	-7.9	-	0.6	1.6	-63.9%	-0.1	0.4	-118.7%
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	1,020.8	1,334.5	-23.5%	-1,595.9	280.4	-	48.0	64.6	-25.6%	-81.5	13.4	-
Ganancia (pérdida) neta realizada por los instrumentos financieros derivados	0.0	-32.5	-	0.0	8.1	-	0.0	-1.6	-	0.0	-0.4	-
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	-0.9	5.0	-	4.2	-7.4	-156.8%	0.0	0.3	-	0.2	-0.3	-
Utilidad Operativa	7,653.8	7,054.9	8.5%	-590.3	2,516.4	-	377.4	344.8	9.5%	-30.4	120.3	-
Producto Financiero	8.8	2.5	255.8%	4.9	0.3	1303.4%	0.4	0.1	264.5%	0.2	0.0	-
Gastos Financieros	-970.6	-980.7	-1.0%	-239.2	-226.6	5.6%	-48.2	-48.4	-0.5%	-12.1	-10.9	11.3%
Gastos Financieros Netos	-961.8	-978.2	-1.7%	-234.3	-226.2	3.6%	-47.7	-48.3	-1.2%	-11.9	-10.9	9.2%
Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación	103.1	98.9	4.3%	10.0	45.8	-78.1%	5.2	4.8	6.8%	0.5	2.2	-76.5%
Utilidad (Pérdida) Neta	6,795.1	6,175.5	10.0%	-814.6	2,335.9	-	334.8	301.4	11.1%	-41.8	111.6	-
Reclasificación después Utilidad (Pérdida) Neta -	-2,199.0	900.2	-	-1,790.8	382.8	-	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-

753.9	-817.9	-	842.6	-107.7	-	38.7	-40.6	-	43.5	-5.2	-
5,350.0	6,257.8	-14.5%	-1,762.8	2,611.0	-	373.5	260.8	43.2%	1.8	106.3	-98.3%

Fuente: PGIM Real Estate - Fund
Accounting

Distribuciones por CBFIs

En 2022, Terrafina distribuyó un total de US\$73.1 millones, equivalente a US\$0.0942 por CBFI. Para el 4T22, Terrafina distribuyó un total de US\$16.4 millones, equivalente a US\$0.0212 por CBFI. Las distribuciones pagadas corresponden al 70% del AFFO generado en el trimestre.

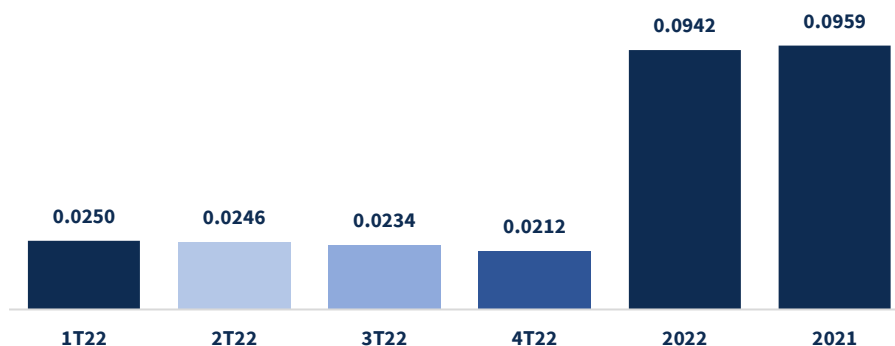
Distribuciones <i>(millones de pesos excepto donde se indique)</i>	1T22	2T22	3T22	4T22	2022	2021	Var.%
CBFIs en Circulación ¹ (millones de CBFIs)	781.0	774.3	772.5	772.5	772.5	788.8	-2.1%
Precio del CBFI ²	27.87	27.09	27.42	27.47	27.46	29.79	-7.8%
Distribuciones	401.2	381.8	366.8	322.9	1,472.7	1,452.1	1.4%
Distribuciones por CBFI	0.5138	0.4931	0.4748	0.4180	1.8997	1.9441	-2.3%
Tipo de Cambio USD/MXN (promedio cierre del periodo)	20.52	20.05	20.25	19.70	20.12	20.28	-0.8%
Distribuciones (millones de dólares)	19.6	19.0	18.0	16.4	73.1	71.6	2.0%
Distribución por CBFI (dólares)	0.0250	0.0246	0.0234	0.0212	0.0942	0.0959	-1.7%
<i>Rendimiento de la Distribución Anualizada³</i>	<i>7.4%</i>	<i>7.3%</i>	<i>6.9%</i>	<i>6.1%</i>	<i>6.9%</i>	<i>6.5%</i>	<i>39 pb</i>

(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

Distribuciones por CBFI

(dólares)



Deuda

Al 31 de diciembre de 2022, la deuda total de Terrafina fue de US\$888.5 millones. El costo promedio de la deuda de largo plazo fue de 5.20%. La totalidad de la deuda está denominada en dólares.

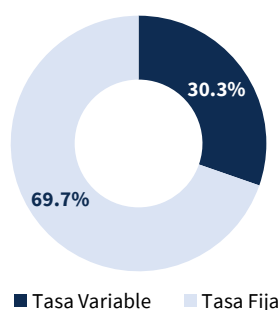
Deuda							
	Denominación	Millones de pesos	Millones de dólares	Tasa de Interés	Términos	Plazo	Opción de Extender Plazo
(al 31 de diciembre de 2022)							
Deuda Largo Plazo							
Metlife	Dólares	2,904.2	150.0	4.75%	Interés	Ene 2027	-
BBVA	Dólares	3,624.5	187.2	Libor + 2.05%	Interés	Jul 2026	-
BBVA Crédito Revolvente	Dólares	622.4	32.1	Libor + 2.00%	Interés	Jul 2026	Jul 2028
Notas Quirografarias (2029) ¹	Dólares	9,082.8	469.1	4.962%	Interés	Jul 2029	-
BBVA Corto Plazo	Dólares	969.2	50.1	Libor + 0.95%	Interés	Dic 2023	-
Deuda Total		17,203.1	888.5				
Efectivo Neto		733.1	37.9				
Deuda Neta		16,470.0	850.7				

(1) Valor del bono a costo: US\$500 millones / Ps. 10,254 millones.

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting y Capital Markets

Clasificación por Tasa de Interés

(al 31 de diciembre de 2022)



Las siguientes tablas muestran el nivel de apalancamiento e índice de cobertura al 31 de diciembre de 2022:

Apalancamiento (LTV)		
	(millones de pesos)	(millones de dólares)
(al 31 de diciembre de 2022)		
Activos Totales	54,732.9	2,826.9
Deuda Total (costo histórico)	18,017.3	930.6
Apalancamiento ¹		32.9%

(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)			
	período	(millones de pesos)	(millones de dólares)
Efectivo y equivalentes de efectivo	31 de diciembre 2022	733.1	37.9
Impuestos por recuperar	Σ siguientes 6 trimestres	145.2	7.5
UAFI ¹ después de distribuciones	Σ siguientes 6 trimestres	2,964.0	147.3
Línea Disponible de Crédito	31 de diciembre 2022	5,188.9	268.0
Pago de Intereses	Σ siguientes 4 trimestres	946.2	48.9
Pago de Principal	Σ siguientes 4 trimestres	968.1	50.0
CapEx Recurrente	Σ siguientes 6 trimestres	353.5	18.3
Gastos de Desarrollo	Σ siguientes 6 trimestres	1,560.0	80.6
Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD) ²			2.4x

(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 diciembre 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 31 de diciembre de 2022)		
Apalancamiento (LTV) ¹	31.7%	≤ 60%
Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD) ²	3.5x	≥ 1.5x
Límite de Deuda Garantizada a Activos Totales	5.4%	≤ 40%
Límite de Activos no Gravados a Deuda No Garantizada	318.1%	≥ 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 cuarto trimestre de 2022, Terrafina no realizó actividades en el fondo de recompra.

Fondo de Recompra CBFIs	
	4T22
CBFIs en circulación al inicio del trimestre	772,480,755
Actividad de recompra durante el trimestre	-
CBFIs en circulación al cierre del trimestre	772,480,755
Precio promedio ponderado a la compra (pesos)	-

GUÍA

Terrafina estima alcanzar los siguientes resultados (mismas propiedades) para el año completo 2023:

Guía 2023	
Ocupación al cierre de año	96.5%-97.5%
Distribución anual por CBFi	\$0.10 centavos de dólar
CAPEX por pie cuadrado (Total ARB)	\$0.31 centavos de dólar - \$0.35 centavos de dólar

COBERTURA DE ANALISTAS

Al cierre del 4T22, los siguientes bancos e instituciones publicaban reportes sobre Terrafina:

- Actinver	- Citi Banamex
- Banorte	- Itaú BBA
- Barclays	- JPMorgan
- BBVA	- Monex
- BofA	- Morgan Stanley
- BTG Pactual	- Scotiabank
- BX+	- Santander
- Bradesco BBI	

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 280 propiedades, que incluyen 276 naves industriales, con un total aproximado de 39.4 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

Acerca de PGIM Real Estate

Como uno de los administradores inmobiliarios más grandes del mundo con \$204.4 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 \$1.2 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 30 de septiembre de 2022. Incluye \$46.6 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 \$1.2 billones de dólares americanos en activos bajo administración (AUM, por sus siglas en inglés) al 30 de septiembre 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 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.

Declaraciones sobre eventos futuros

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



Conferencia Telefónica

Terrafina
(BMV: TERRA13)

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

Viernes 24 de febrero de 2023

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: 577761

Audio Webcast Link

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: 47507

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 4T22 (dólares) ¹	1.39
(x) CBFIs (millones de certificados)	772.5
(=) Capitalización del Mercado	1,077.4
(+) Deuda Total	888.5
(-) Efectivo	37.9
(=) Valor de la Empresa	1,928.1
(-) Reserva Territorial	25.1
(=) Valor Implícito Operativo de los Bienes Raíces	1,903.0
Ingreso Operativo Neto (ION) 2023e	198.0
Tasa Cap Rate Implícita	10.4%

Datos expresados en millones de dólares excepto donde se indique.

(1) Precio promedio: Ps.27.47 y tipo de cambio: Ps.19.70

Cálculo Cap Rate con NAV	
(+) Propiedades de Inversión (excluyendo reserva territorial)	2,681.9
(+) Reserva Territorial	25.1
(+) Efectivo	37.9
(-) Deuda Total y Pasivos	888.5
(=) NAV	1,856.3
(/) CBFIs (millones de certificados)	772.5
(=) NAV por CBFI (dólares)	2.40

Precio CBFI (cálculo por NAV)	2.40
(x) CBFIs (millones de acciones)	772.5
(=) Valor de la Empresa	1,856.3
(+) Deuda Total	888.5
(-) Efectivo	37.9
(=) Valor de la Empresa	2,707.0
(-) Reserva Territorial	25.1
(=) Valor Implícito en la Operación	2,681.9
Ingreso Operativo Neto (ION) 2023e	198.0
Tasa Cap Rate Implícita	7.4%

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		2021	2020	4T22	4T21	2021	2020	4T22	4T21
		(millones de pesos)				(millones de dólares)			
cálculo ION	Cobranza Neta ¹	3,974.8	3,844.0	993.2	983.2	197.5	189.6	50.4	47.4
cálculo ION	Ingresos por Rentas	3,944.3	3,798.9	997.5	965.8	196.0	187.4	50.7	46.6
cálculo ION	Ingresos No Cobrados del Trimestre	-174.2	-215.7	-41.8	-52.1	-8.6	-10.7	-2.1	-2.5
cálculo ION	Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	204.7	260.7	37.5	69.5	10.1	12.9	1.9	3.3
No Monetario	Ingresos Devengados ²	61.9	31.5	9.7	18.9	3.1	1.5	0.5	0.9
	Otros Ingresos Operativos	78.5	144.7	21.1	44.5	3.9	7.1	1.1	2.1
cálculo ION	Gastos Reembolsables como Ingresos ³	30.5	33.8	9.9	9.8	1.5	1.7	0.5	0.5
cálculo AFFO	Mejoras de Inquilinos Reembolsables	17.5	15.7	3.8	2.9	0.9	0.8	0.2	0.1
No Monetario	Otros Ingresos No Monetarios	30.5	95.3	7.4	31.8	1.5	4.7	0.4	1.5
	Ingresos Netos	4,084.7	3,975.1	1,028.4	1,029.2	203.0	196.0	52.2	49.6
cálculo ION	Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación ⁴	50.7	59.0	8.3	17.3	2.5	2.9	0.4	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		2021	2020	4T22	4T21	2021	2020	4T21	4T20
		(millones de pesos)		(millones de pesos)		(millones de dólares)		(millones de dólares)	
	Reparaciones y Mantenimiento	-281.7	-222.5	-102.5	-65.0	-14.0	-11.0	-5.2	-3.1
cálculo ION	Recurrente	-21.7	-17.2	-6.4	-4.0	-1.1	-0.8	-0.3	-0.2
cálculo AFFO	No Recurrente	-259.9	-205.3	-96.2	-61.0	-13.0	-10.1	-4.9	-2.9
	Impuestos Propiedad	-89.8	-104.1	-21.2	-29.0	-4.5	-5.1	-1.1	-1.4
cálculo ION	Operativos	-83.8	-83.7	-20.5	-22.9	-4.2	-4.1	-1.0	-1.1
No Monetarios	No Operativos	-6.1	-20.4	-0.7	-6.1	-0.3	-1.0	0.0	-0.3
cálculo ION	Comisión por Administración de Propiedad	-79.0	-76.1	-19.7	-19.3	-3.9	-3.8	-1.0	-0.9
cálculo ION	Electricidad	-4.5	-6.9	-0.8	-2.0	-0.2	-0.3	0.0	-0.1
cálculo AFFO	Comisión Agentes	-104.0	-135.3	-32.0	-35.8	-5.2	-6.6	-1.6	-1.7
	Seguro de Cobertura de Propiedad	-41.1	-35.7	-10.7	-10.0	-2.0	-1.8	-0.5	-0.5
cálculo ION	Operativos	-37.4	-32.3	-9.8	-9.1	-1.9	-1.6	-0.5	-0.4
cálculo UAFIDA	Administrativos	-3.7	-3.4	-0.9	-0.9	-0.2	-0.2	0.0	0.0
cálculo ION	Seguridad	-20.7	-18.5	-4.8	-4.3	-1.0	-0.9	-0.2	-0.2
cálculo UAFIDA	Publicidad	-0.3	-0.3	-0.1	-0.1	0.0	0.0	0.0	0.0
	Otros Gastos	-42.2	-146.6	8.3	-35.0	-2.1	-7.2	0.4	-1.7
cálculo ION	Relacionados con la Operación	-13.3	-9.7	-3.8	-2.6	-0.7	-0.5	-0.2	-0.1
No Monetarios	No Relacionados con la Operación	-4.7	-122.6	19.2	-24.5	-0.3	-6.1	1.0	-1.2
cálculo UAFIDA	Administrativos	-24.2	-14.3	-7.1	-7.9	-1.2	-0.7	-0.4	-0.4
No Monetarios	Estimación Cuentas Cobro Dudoso	-8.9	-1.0	0.5	14.3	-0.4	-0.1	0.0	0.7
Gastos Bienes Raíces Totales		-672.3	-746.9	-183.0	-186.2	-33.5	-36.8	-9.3	-9.0

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	2021 (millones de pesos)	2020 (millones de pesos)	4T22 (millones de pesos)	4T21 (millones de pesos)	2021 (millones de dólares)	2020 (millones de dólares)	4T21 (millones de dólares)	4T20 (millones de dólares)
cálculo UAFIDA	Comisión del Asesor Externo	-268.8	-248.8	-68.4	-66.6	-13.4	-12.3	-3.5	-3.2
	Honorarios Legales	-27.4	-27.1	-9.3	-8.7	-1.4	-1.3	-0.5	-0.4
cálculo UAFIDA	Recurrentes	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
cálculo AFFO	No Recurrentes	-27.4	-27.1	-9.3	-8.7	-1.4	-1.3	-0.5	-0.4
	Otros Honorarios Profesionales	-28.0	-24.5	-10.5	-7.1	-1.4	-1.2	-0.5	-0.3
cálculo UAFIDA	Recurrentes	-19.7	-17.5	-7.4	-5.0	-1.0	-0.9	-0.4	-0.2
cálculo AFFO	No Recurrentes	-8.3	-7.0	-3.1	-2.2	-0.4	-0.3	-0.2	-0.1
	Honorarios Administrativos	-79.6	-85.4	-21.6	-21.3	-4.0	-4.2	-1.1	-1.0
cálculo UAFIDA	Recurrentes	-79.6	-85.4	-21.6	-21.3	-4.0	-4.2	-1.1	-1.0
No Operativos	No Recurrentes ¹	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
cálculo UAFIDA	Sueldos	-39.3	-37.4	-10.4	-8.9	-2.0	-1.8	-0.5	-0.4
cálculo UAFIDA	Honorarios del Fiduciario	-9.8	-10.6	-2.5	-2.4	-0.5	-0.5	-0.1	-0.1
cálculo UAFIDA	Otros Gastos	-5.9	-3.8	-2.8	-0.8	-0.3	-0.2	-0.1	0.0
	Comisiones y Gastos de Admón. Totales	-458.8	-437.7	-125.5	-115.9	-22.8	-21.6	-6.4	-5.6

(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)				
	2022	4T22	2022	4T22
	(millones de pesos)	(millones de pesos)	(millones de dólares)	(millones de dólares)
Utilidad (Pérdida) Integral	5,350.0	-1,762.8	373.5	1.8
<i>Sumar (Restar) Ajustes de Conversión Cambiaria:</i>				
Ajuste de Conversión Cambiaria	2,199.0	1,790.8	0.0	0.0
Cambios Valor Razonable de los Préstamos de Otros Resultados Integrales	-753.9	-842.6	-38.7	-43.5
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero:</i>				
Gastos de Deuda No Recurrente	103.6	7.9	5.1	0.4
<i>Sumar (Restar) Ajustes No Monetarios:</i>				
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	0.9	-4.2	0.0	-0.2
Ganancia (pérdida) por los Instrumentos Financieros Derivados	0.0	0.0	0.0	0.0
Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	-1020.8	1595.9	-48.0	81.5
Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	-11.8	1.4	-0.6	0.1
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	-3,668.8	-283.0	-182.2	-14.5
Ganancia (Pérdida) Realizada por Venta de Propiedades de Inversión	0.3	0.0	0.0	0.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Impuestos Propiedad No Operativos	6.1	0.7	1.0	0.0
Estimación Cuentas Cobro Dudoso	8.9	-0.5	0.1	0.0
Otros Gastos No Monetarios	4.8	1.7	0.9	1.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>				
Ingresos No Cobrados del Trimestre	-174.2	-41.8	-10.7	-2.1
Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	204.7	37.5	12.9	1.9
Ajuste Valor Razonable de las Propiedades de Inversión JVs	-52.5	-22.7	-2.7	-2.0
Ingresos Devengados	-61.9	-9.7	-1.5	-0.5
Otros Ingresos No Monetarios	-30.5	-7.4	-4.7	-0.4
<i>Sumar (Restar) Honorarios Administrativos No Operativos</i>				
Honorarios Administrativos No Operativos	0.0	0.0	0.0	0.0
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)	2,103.9	461.2	104.4	23.5

Reconciliación de Utilidad (Pérdida) a FFO, UAFIDA y ION				
	2022	4T22	2022	4T22
	(millones de pesos)	(millones de pesos)	(millones de dólares)	(millones de dólares)
Utilidad (Pérdida) Integral	5,350.0	-1,762.8	373.5	1.8
<i>Sumar (Restar) Ajustes de Conversión Cambiaria:</i>				
Ajuste de Conversión Cambiaria	2,199.0	1,790.8	0.0	0.0
Cambios Valor Razonable de los Préstamos de Otros Resultados Integrales	-753.9	-842.6	-38.7	-43.5
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero:</i>				
Gastos de Deuda No Recurrente	103.6	7.9	5.1	0.4
<i>Sumar (Restar) Ajustes No Monetarios:</i>				
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	0.9	-4.2	0.0	-0.2
Ganancia (pérdida) por los Instrumentos Financieros Derivados	0.0	0.0	0.0	0.0
Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	-1,020.8	1,595.9	-48.0	81.5
Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	-11.8	1.4	-0.6	0.1
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	-3,668.8	-283.0	-182.2	-14.5
Ganancia (Pérdida) Realizada por Venta de Propiedades de Inversión	0.3	0.0	0.0	0.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Reparaciones y Mantenimiento No Recurrente	259.9	96.2	13.0	4.9
Impuestos Propiedad No Operativos	6.1	0.7	0.3	0.0
Comisiones Arrendamiento	104.0	32.0	5.2	1.6
Estimación Cuentas Cobro Dudoso	8.9	-0.5	0.1	0.0
Otros Gastos No Monetarios	4.8	1.7	0.9	1.0
Honorarios Legales No Recurrentes	27.4	9.3	1.4	0.5
Otros Honorarios Profesionales No Recurrentes	8.3	3.1	0.4	0.2
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>				

Ingresos No Cobrados del Trimestre	-174.2	-41.8	-10.7	-2.1
Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	204.7	37.5	12.9	1.9
Ajuste Valor Razonable de las Propiedades de Inversión JVs	-52.5	-22.7	-2.7	-2.0
Ingresos Devengados	-61.9	-9.7	-1.5	-0.5
Otros Ingresos No Monetarios	-30.5	-7.4	-4.7	-0.4
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	-17.5	-3.8	-0.9	-0.2
<i>Sumar (Restar) Honorarios Administrativos No Operativos</i>				
Honorarios Administrativos No Operativos	0.0	0.0	0.0	0.0
Fondos de la Operación (FFO)	2,485.9	598.0	123.5	30.4
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero</i>				
Intereses Financieros	867.0	231.3	43.1	11.7
Gastos de Deuda Recurrentes	0.0	0.0	0.0	0.0
Productos Financieros	-8.8	-4.9	-0.4	-0.2
UAFIDA	3,344.1	824.4	166.2	41.9
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Comisión del Asesor Externo	268.8	68.4	13.4	3.5
Honorarios Legales Recurrentes	0.0	0.0	0.0	0.0
Otros Honorarios Profesionales Recurrentes	19.7	7.4	1.0	0.4
Honorarios Administrativos	79.6	21.6	4.0	1.1
Sueldos	39.3	10.4	2.0	0.5
Honorarios del Fiduciario	9.8	2.5	0.5	0.1
Otros Gastos	5.9	2.8	0.3	0.1
Publicidad	0.3	0.1	0.0	0.0
Seguro de Cobertura de Propiedad Administrativos	3.7	0.9	0.2	0.0
Otros Gastos Administrativos	24.2	7.1	1.2	0.4
ION	3,795.4	945.6	188.6	48.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes	21.7	6.4	1.1	0.3
Impuestos Propiedad Recurrentes	83.8	20.5	4.2	1.0
Comisión por Administración de Propiedad	79.0	19.7	3.9	1.0
Electricidad	4.5	0.8	0.2	0.0
Seguro de Cobertura de Propiedad Operativos	37.4	9.8	1.9	0.5
Seguridad	20.7	4.8	1.0	0.2
Otros Gastos Relacionados con la Operación	13.3	3.8	0.7	0.2
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>				
Otros Ingresos No Monetarios	30.5	7.4	1.5	0.4
Ingresos Devengados	61.9	9.7	3.1	0.5
Ingresos No Cobrados del Trimestre	174.2	41.8	10.7	2.1
Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	-204.7	-37.5	-12.9	-1.9
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	17.5	3.8	0.9	0.2
Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación	-50.7	-8.3	-2.5	-0.4
Ingresos Netos	4,084.7	1,028.4	203.0	52.3

ESTADOS FINANCIEROS

Estado de Resultados	2022	4T22	2022	4T22
	(miles de pesos)		(miles de dólares)	
Ingresos por rentas	4,006,222	1,007,282	199,070	51,145
Otros ingresos operativos	78,517	21,089	3,900	1,071
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	-667,612	-202,202	-33,226	-10,267
Otros gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	-4,686	19,214	-261	982
Honorarios y gastos diversos	-458,786	-125,452	-22,815	-6,367
Ganancia (pérdida) realizada por venta de propiedades de inversión	-324	0	-16	0
Ganancia (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	3,668,766	282,952	182,171	14,470
Ganancia (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	1,020,806	-1,595,924	48,028	-81,539
Ganancia (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	11,782	-1,418	585	-72
Ganancia (pérdida) neta realizada por los instrumentos financieros derivados	0	0	0	0
Ganancia (pérdida) cambiaria	-919	4,206	-31	212
Utilidad de operación	7,653,766	-590,253	377,405	-30,367
Productos financieros	8,849	4,884	445	248
Gastos financieros	-970,615	-239,221	-48,180	-12,150
Gastos financieros-neto	-961,766	-234,337	-47,735	-11,902
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	103,132	10,020	5,175	512
Utilidad Neta del periodo	6,795,132	-814,570	334,845	-41,757
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-2,199,032	-1,790,793	0	0
Cambios en el valor razonable de los préstamos a valor razonable a través de otros resultados integrales	753,944	842,603	38,665	43,519
Utilidad integral del periodo	5,350,044	-1,762,760	373,510	1,763

Balance General	31-dic-22 (miles de pesos)	30-sep-22 (miles de pesos)	30-sep-22 (miles de dólares)	30-jun-22 (miles de dólares)
Activos				
Activo no circulante				
Propiedades de inversión	52,411,408	54,318,619	2,706,991	2,675,030
(Costo: 31/12/2022 - Ps.42,763,270 US\$2,208,675; 30/09/2022 - Ps.42,443,769, US\$2,090,229)				
Inversiones a través del método de participación	539,639	548,614	27,872	27,018
Rentas diferidas por cobrar	285,655	307,411	14,754	15,139
Préstamo por cobrar	131,077	137,470	6,770	6,770
Efectivo restringido	30,473	31,959	1,574	1,574
Activo circulante				
Otras cuentas por cobrar	293,070	294,847	15,137	14,520
Impuestos por recuperar	145,153	147,727	7,497	7,275
Pagos anticipados	26,540	32,205	1,371	1,586
Instrumentos financieros derivados	25,139	22,237	1,298	1,095
(Costo: 31/12/2022 - Ps. 8,782, US\$454; 30/09/2022 - Ps. 121,189, US\$5,968)				
Rentas diferidas por cobrar	46,622	31,111	2,408	1,532
Cuentas por cobrar	65,007	60,800	3,358	2,994
(Reserva para cuentas incobrables: 31/12/2022 - Ps. 101,069, US\$5,221; 30/09/2022 - Ps. 121,189, US\$5,968)				
Efectivo y equivalentes de efectivo	733,100	918,209	37,864	45,219
Total activos	54,732,883	56,851,209	2,826,893	2,799,752
Activos netos atribuible a los inversionistas (patrimonio neto)				
Contribuciones netas	17,871,392	17,874,265	1,515,932	1,516,076
Utilidades acumuladas	9,709,610	10,890,945	339,141	399,621
Ajuste de conversión cambiaria	8,120,766	9,911,559	-	-
Reserva de riesgo de crédito propio	898,950	56,347	35,313	-8,206
Total activos netos	36,600,718	38,733,116	1,890,386	1,907,490
Pasivos				
Pasivo no circulante				
Préstamos	15,972,269	16,994,533	824,950	836,930
(Costo: 31/12/2022 - Ps. 16,786,421, US\$867,067; 30/09/2022 - Ps. 18,325,970, US\$917,000)				
Depósitos de arrendatario	342,002	323,977	17,664	15,955
Proveedores y otras cuentas por pagar	134,668	162,649	6,955	8,010
Pasivo circulante				
Proveedores y otras cuentas por pagar	384,875	397,830	19,878	19,592
Préstamos	1,230,848	138,078	63,572	6,800
(Costo: 31/12/2022 - Ps. 1,230,848, US\$63,576; 30/09/2022 - Ps. 138,078, US\$6,800)				
Depósitos de arrendatarios	67,502	101,026	3,486	4,975
Total pasivo (excluyendo activo neto atribuible a los Inversionistas)	18,132,165	18,118,093	936,506	892,262
Total pasivos y activos netos	54,732,883	56,851,209	2,826,893	2,799,752

Estado de Flujo de Efectivo		
	Dic-22	Dic-22
	(miles de pesos)	(miles de dólares)
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad (pérdida) del período	6,795,132	-41,757
Ajustes:		
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	-3,668,766	-14,470
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	-1,020,806	81,539
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	-11,782	72
Pérdida (utilidad) neta realizada por venta de propiedades de inversión	324	0
Estimación para cuentas de cobro dudoso	8,886	-24
Intereses pagados por préstamos	898,750	11,817
Intereses devengados en cuentas bancarias	-8,849	-248
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	-103,132	-512
Disminución (aumento) rentas diferidas por cobrar	-41,840	-491
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar	44,156	-339
Disminución (aumento) en impuestos por recuperar	-105,854	-2,050
Disminución (aumento) en impuestos al valor agregado reembolsado	57,796	1,828
Disminución (aumento) en pagos anticipados	5,778	215
Disminución (aumento) en otros activos	-95,821	-616
(Disminución) aumento en depósitos de arrendatarios	9,015	220
(Disminución) aumento en proveedores y otras cuentas por pagar	-94,558	-768
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de operación	2,668,429	34,418
Flujo de efectivo de actividades de inversión		
Adquisiciones de propiedades de inversión	-14,180	-
Mejoras de propiedades de inversión	-1,161,905	-17,491
Ingreso por disposición de propiedades de inversión	24,471	-
Intereses devengados en cuentas bancarias	8,849	248
Inversiones a través del método de participación	445,774	-342
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de inversión	-696,991	-17,585
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento		
Adquisición de instrumentos financieros derivados	-8,782	-
Préstamos por pagar recibidos	2,652,932	50,000
Pago de préstamos	-2,772,051	-50,000
Intereses pagados por préstamos	-903,136	-5,321
Efectivo restringido	-39	-
Distribuciones pagadas a inversionistas	-1,508,916	-18,723
Recompra de certificados	-456,971	-143
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de financiamiento	-2,996,963	-24,188
(Disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo	-1,025,525	-7,355
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	1,834,691	45,219
Efectos cambiarios sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	-76,066	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	733,100	37,864

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-	-	-	-1,186,937	-1,508,916
Recompra de certificados, incluyendo costos de transacción	-456,971-				-456,971
Utilidad integral					
Utilidad (pérdida) neta del período	-	-	-	6,795,132	6,795,132
Otros resultados integrales					
Ajuste por conversión de divisas	-	-2,199,032	-	-	-2,199,032
Ajuste por valor razonable de préstamos	-	-	753,944		753,944
Baja de reserva de riesgo de crédito propio			-12,213	12,213-	
Total de utilidad (pérdida) utilidad integral	-	-2,199,032	741,731	6,807,345	5,350,044
Activo neto (patrimonio neto) al 31 de diciembre de 2022	17,871,392	8,120,766	898,950	9,709,610	36,600,718
<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		-	-	-18,723	-18,723
Recompra de certificados, incluyendo costos de transacción	-143-				-143
Utilidad integral					
Utilidad (pérdida) neta del período	-	-	-	-41,757	-41,757
Otros resultados integrales					
Ajuste por conversión de divisas	-		-	-	0
Ajuste por valor razonable de préstamos	-		43,519	-	43,519
Baja de reserva de riesgo de crédito propio					
Total de utilidad (pérdida) utilidad integral	-		43,519	-41,757	1,763
Activo neto (patrimonio neto) al 31 de diciembre de 2022	1,515,932	-	35,313	339,141	1,890,386