



# SEGUNDO TRIMESTRE 2023

## REPORTE DE RESULTADOS



### Contactos:

Francisco Martinez  
Investor Relations Officer  
Tel: +52 (55) 5279-8107

E-mail: [francisco.martinez@terrafinamx](mailto:francisco.martinez@terrafinamx)

Marimar Torreblanca  
Miranda IR  
Tel +52 (55) 5282-2992

E-mail: [marimar.torreblanca@miranda-partners.com](mailto:marimar.torreblanca@miranda-partners.com)

## ***Disclaimer***

Ciudad de México, 20 de julio 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 del segundo trimestre 2023 (2T23).

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 2023

## OPERATIVOS

- La **tasa de ocupación** al 30 de junio de 2023 fue del 97.3%, un incremento de 100 puntos base comparado con el segundo trimestre del 2022 (2T22).
- La **tasa de renovación** del 2T23 fue del 94.8%, un incremento de 405 puntos base comparado con el 2T22.
- La **renta promedio** por pie cuadrado de los contratos cerrados al 2T23 fue US\$6.58 con un *leasing spread* de 29.8%, comparado con los últimos doce meses.
- En el 2T23, Terrafina registró un total de 40.0 millones de pies cuadrados (mpc) de **Área Rentable Bruta** (ARB) integrada por 278 propiedades y 288 inquilinos.
- El total de **actividades por arrendamiento** del 2T23 fue de 1.9 mpc, de los cuales 34.2% corresponden a nuevos contratos, 55.7% a renovaciones y 10.1% a renovaciones anticipadas. Esta actividad se concentró en la región Norte con un 49.8%, en el Bajío con 34.0% y en la región Centro, 16.2%.

## FINANCIEROS

- La **cobranza neta** del 2T23 (ingresos por rentas – ingresos no cobrados + ingresos cobrados) fue de US\$54.0 millones, un incremento de 10.4% o US\$5.1 millones, comparado con el 2T22.
- Los **ingresos por rentas** del 2T23 fueron US\$53.9 millones, un incremento de 10.6% o US\$5.1 millones comparado con el 2T22.
- El **Ingreso Operativo Neto (ION)** del 2T23 fue US\$50.8 millones, y representan un incremento de 8.7% o US\$4.1 millones comparado con el 2T22.
- El **margen ION** fue 93.0% en el 2T23, una disminución de 39 puntos base, comparado el 2T22.
- La **UAFIDA** del 2T23 alcanzó US\$44.5 millones, un incremento de 7.8% o US\$3.2 millones comparado con el 2T22.
- El **margen UAFIDA** del 2T23 fue de 81.5%, una disminución de 108 puntos base comparado con el 2T22.

- Los **fondos disponibles para la operación (FFO)** del 2T23 fueron US\$32.5 millones, un incremento de 4.0% o US\$1.3 millones comparado con el 2T22.
- El **margen FFO** en el 2T23 fue de 59.5%, disminución de 297 puntos base comparado con el 2T22.
- Los **fondos disponibles para la operación ajustados (AFFO)** del 2T23 alcanzaron US\$27.5 millones, un incremento de 1.2% o US\$0.3 millones comparado con el 2T22.
- El **margen AFFO** en el 2T23 fue de 50.3%, decremento de 393 puntos base, comparado con el 2T22.
- El monto total de **distribuciones** para el 2T23 fue de US\$19.3 millones. Como resultado, Terrafina distribuirá Ps.0.4425 por CBFi (US\$0.0250 por CBFi) como pago de distribuciones correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de abril y el 30 de junio de 2023. Tomando en cuenta el precio promedio del 2T23 de US\$1.86 (Ps.32.85), se obtuvo un retorno por distribución anualizado (*dividend yield*) de 5.4%.

## Resultados Operativos y Financieros

Operativos	jun23	jun22	Var.
Número de Propiedades Desarrolladas	278	275	3
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc) <sup>1</sup>	40.0	39.0	1.0
Reserva Territorial (mpc)	3.9	4.9	-1.0
Tasa de Ocupación <sup>2</sup>	97.3%	96.3%	100 pb
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.78	5.49	0.29
Plazo Promedio Remanente de Renta (años)	3.6	3.6	0.0
Tasa de Renovación <sup>3</sup>	94.8%	90.7%	405 pb

Financieros Trimestrales	2T23	2T22	Var.	fx		
				2T23	2T22	Var.
				17.6987	20.0519	
Cobranza Neta <sup>4</sup>	956.9	980.8	-2.4%	54.0	48.9	10.4%
Ingresos por Rentas <sup>5</sup>	954.2	977.1	-2.3%	53.9	48.7	10.6%
Otros Ingresos Operativos	9.9	18.7	-47.0%	0.6	0.9	-39.8%
Ingresos base de efectivo <sup>6</sup>	967.0	1,002.2	-3.5%	54.6	50.0	9.2%
Ingresos base de efectivo + reembolsos mejoras inquilinos <sup>7</sup>	970.0	1,006.2	-3.6%	54.8	50.2	9.1%
Ingresos Netos	960.7	1,006.4	-4.5%	54.2	50.2	8.1%
Ingreso Operativo Neto (ION)*	899.6	936.4	-3.9%	50.8	46.7	8.7%
Margen ION	93.0%	93.4%	-39 pb	93.0%	93.4%	-39 pb
UAFIDA <sup>8*</sup>	788.2	827.8	-4.8%	44.5	41.3	7.8%
Margen UAFIDA	81.5%	82.6%	-108 pb	81.5%	82.6%	-108 pb
Flujo de la Operación (FFO)*	575.6	626.4	-8.1%	32.5	31.2	4.0%
Margen FFO	59.5%	62.5%	-297 pb	59.5%	62.5%	-297 pb
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)*	488.3	545.4	-10.5%	27.5	27.2	1.2%
Margen AFFO	50.3%	54.2%	-393 pb	50.3%	54.2%	-393 pb
Distribuciones	341.8	381.8	-10.5%	19.3	19.0	1.4%
Distribuciones por CBF <sup>9</sup>	0.4425	0.4931	-10.3%	0.0250	0.0246	1.7%

Balance General	jun23	mar23	Var.	fx		
				jun23	mar23	Var.
				17.0720	18.1052	
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	473.4	498.5	-5.0%	27.7	27.5	0.7%
Propiedades de Inversión	47,716.9	49,452.6	-3.5%	2,795.0	2,731.4	2.3%
Reserva de Terrenos	357.8	452.8	-21.0%	21.0	25.1	-16.5%
Deuda Total	15,674.3	16,085.5	-2.6%	918.1	888.4	3.3%
Deuda Neta	15,200.9	15,587.0	-2.5%	890.4	860.9	3.4%

Métricas por Certificado	2T23	2T22	Var.	0	2T23	2T22	Var.
Promedio de Certificados (millones)	772.5	774.3	-0.2%		772.5	774.3	-0.2%
ION por Certificado	1.1646	1.2094	-3.7%		0.0657	0.0603	9.0%
UAFIDA por Certificado	1.0204	1.0692	-4.6%		0.0576	0.0533	8.0%
FFO por Certificado	0.7452	0.8090	-7.9%		0.0421	0.0403	4.2%
AFFO por Certificado	0.6321	0.7044	-10.3%		0.0356	0.0351	1.4%

(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 2T23" 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

## **Comentario de Alberto Chretin**

### **Director General y Presidente del Comité Técnico**

La primera mitad del 2023 fue de grandes resultados operativos y financieros para Terrafina. Alcanzamos un nuevo nivel récord histórico en ocupación del 97.3%, gracias a una sólida actividad de arrendamiento en el trimestre. El sector de bienes raíces industriales continúa beneficiándose de la alta demanda de espacios para manufactura para la exportación que han generado una gran cantidad de jugadores multinacionales que operan en México. Por otro lado, las renovaciones de contratos se mantuvieron con incrementos en rentas de doble dígito, siendo la región del Bajío la que logró ver un mayor crecimiento, principalmente en los mercados de Guadalajara y Querétaro. Esperamos que esta tendencia siga beneficiando las operaciones de Terrafina en la región, donde en el segundo trimestre aumentamos la ocupación a un nivel del 89.8%.

La tasa de renovación del trimestre alcanzó el 94.8%, con la firma de contratos que cubren un total de 1.9 mpc. De ellos, 34% correspondieron a nuevos contratos, 56% a renovaciones y 10% a renovaciones anticipadas. La región Norte sigue siendo la más representativa en cuanto a la actividad de arrendamiento, acumulando el 50% del área rentada. Esto fue impulsado por inquilinos en los sectores automotriz y de electrónicos. Esto fue seguido por 34% del área rentada en la región del Bajío donde, como mencionamos anteriormente, destacó el mercado de Guadalajara con inquilinos en el sector de logística. El 16% restante se firmó en la región Centro, con Cuautitlán Izcalli registrando la principal actividad.

La renta promedio efectiva durante el segundo trimestre fue de US\$6.58 por pie cuadrado. Esto implicó un *leasing spread* de 29.8%, resultado de los esfuerzos en las negociaciones de contratos. Esperamos seguir viendo esta tendencia en las rentas en lo que resta del año 2023.

En cuanto a los principales indicadores financieros, la cobranza neta del trimestre fue de US\$54.0 millones. Esto implica un incremento de 10.4% comparado con el 2T22. Los ingresos por rentas aumentaron 10.6% año contra año, a US\$53.9 millones. El ION fue US\$50.8 millones, con un margen de 93.0%. El UAFIDA cerró en US\$44.5 millones, con un margen de 81.5%. Generamos US\$32.5 millones de Fondos de la Operación (FFO) con un margen del 59.5%. Las distribuciones totales fueron US\$19.3 millones, equivalente a US\$0.0250 por CBFi. Esto resultó en una tasa de dividendo anualizada del 5.4%, tomando en cuenta el precio promedio del CBFi durante el trimestre. Cerramos con un balance de efectivo de US\$27.7 millones y un nivel de apalancamiento del 32.3% (deuda total a costo entre activos totales).

Me siento muy orgulloso también de la exitosa ejecución de una nueva línea de crédito sustentable que anunciamos recientemente. Además de que los términos financieros nos favorecen, creemos que su emisión es evidencia adicional de nuestro compromiso con la sostenibilidad. Seguiremos trabajando para fortalecer a Terrafina tanto en lo financiero, como en lo sostenible.

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 2023)</i>				
# Propiedades	195	54	29	278
# de Arrendatarios	189	60	39	288
ARB (mpc)	25.9	8.0	6.1	40.0
Reserva de Terrenos (mpc)	1.0	0.2	2.7	3.9
Tasa de Ocupación	99.2%	89.8%	99.1%	97.3%
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.67	5.61	6.46	5.78
% Renta Base Anualizada	64.73%	18.02%	17.25%	100.00%

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management



Actividades de arrendamiento	2T23	2T22	Var.
Portafolio Operativo (mpc):			
Renovaciones	1.1	0.6	0.5
Renovaciones Anticipadas	0.2	0.3	-0.1
Nuevos Arrendamientos	0.6	1.0	-0.3
<b>Pies Cuadrados Totales de Arrendamientos Firmados</b>	<b>1.9</b>	<b>1.9</b>	<b>0.0</b>

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management

Cambio en Renta Arrendamientos	2T23
<b>Norte</b>	
Número de Renovaciones	11
ARB (mpc)	0.7
Renta Promedio Efectiva / Pie Cuadrado (dólares) <sup>1</sup>	6.31
Cambio en la Renta Promedio Efectiva <sup>2</sup>	11.8%
<b>Bajío</b>	
Número de Renovaciones	6
ARB (mpc)	0.4
Renta Promedio Efectiva / Pie Cuadrado (dólares)	6.47
Cambio en la Renta Promedio Efectiva	41.7%
<b>Centro</b>	
Número de Renovaciones	3
ARB (mpc)	0.2
Renta Promedio Efectiva / Pie Cuadrado (dólares)	7.54
Cambio en la Renta Promedio Efectiva	30.3%
<b>Total</b>	
Número de Renovaciones	20
ARB (mpc)	1.3
Renta Promedio Efectiva / Pie Cuadrado (dólares)	6.58
Cambio en la Renta Promedio Efectiva	29.8%

(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)
<i>(al 30 de junio de 2023)</i>		
<b>Norte</b>	<b>99.2%</b>	<b>5.67</b>
Baja California	100.0%	6.61
Tijuana	100.0%	6.61
Sonora	82.8%	4.57
Hermosillo	82.8%	4.57
Chihuahua	99.8%	5.57
Camargo	100.0%	3.84
Casas Grandes	100.0%	4.54
Chihuahua	99.6%	5.57
Ciudad Juárez	100.0%	5.52
Delicias	100.0%	6.52
Coahuila	98.2%	5.73
Arteaga	100.0%	5.48
Monclova	100.0%	4.72
Ramos Arizpe	97.4%	5.92
Saltillo	100.0%	4.85
Derramadero	100.0%	7.15
San Pedro de las Colinas	89.3%	2.97
Torreón	100.0%	4.48
Nuevo León	99.9%	5.87
Apodaca	100.0%	7.07
Monterrey	99.9%	5.68
Tamaulipas	100.0%	5.29
Reynosa	100.0%	5.29
Durango	100.0%	6.11
Durango	100.0%	6.72
Gómez Palacio	100.0%	3.33
<b>Bajío</b>	<b>89.8%</b>	<b>5.61</b>
San Luis Potosí	84.4%	5.27
San Luis Potosí	84.4%	5.27
Jalisco	99.4%	6.53
Guadalajara	99.4%	6.53
Aguascalientes	100.0%	4.58
Aguascalientes	100.0%	4.58
Guanajuato	92.6%	5.40
Celaya	100.0%	6.12
Irapuato	81.8%	5.91
Silao	96.5%	5.13
Querétaro	87.7%	5.49
Querétaro	87.7%	5.49
<b>Centro</b>	<b>99.1%</b>	<b>6.46</b>
Estado de México	99.0%	6.56
Cuautitlán Izcalli	100.0%	6.63
Huehuetoca	100.0%	5.26
Toluca	93.9%	6.51
Ciudad de México	100.0%	11.24
Azcapotzalco	100.0%	11.24
Tabasco	100.0%	5.53
Villahermosa	100.0%	5.53
<b>Total</b>	<b>97.3%</b>	<b>5.78</b>

Vencimientos y Renovaciones por Región	Vencimientos (número de contratos)	% Total de Vencimientos	Renovaciones (número de contratos)	% Total de Renovaciones
<i>(al 30 de junio de 2023)</i>				
<b>Norte</b>	<b>10</b>	<b>55.6%</b>	<b>8</b>	<b>80.0%</b>
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	9	50.0%	8	88.9%
Camargo	0	0.0%	0	0.0%
Casas Grandes	0	0.0%	0	0.0%
Chihuahua	3	16.7%	3	100.0%
Ciudad Juárez	6	33.3%	5	83.3%
Delicias	0	0.0%	0	0.0%
Coahuila	0	0.0%	0	0.0%
Arteaga	0	0.0%	0	0.0%
Monclova	0	0.0%	0	0.0%
Ramos Arizpe	0	0.0%	0	0.0%
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	5.6%	0	0.0%
Apodaca	0	0.0%	0	0.0%
Monterrey	1	5.6%	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%
<b>Bajío</b>	<b>5</b>	<b>27.8%</b>	<b>3</b>	<b>60.0%</b>
San Luis Potosí	0	0.0%	0	0.0%
San Luis Potosí	0	0.0%	0	0.0%
Jalisco	4	22.2%	3	75.0%
Guadalajara	4	22.2%	3	75.0%
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	5.6%	0	0.0%
Querétaro	1	5.6%	0	0.0%
<b>Centro</b>	<b>3</b>	<b>16.7%</b>	<b>3</b>	<b>100.0%</b>
Estado de México	2	11.1%	2	100.0%
Cuautitlán Izcalli	0	0.0%	0	0.0%
Huehuetoca	0	0.0%	0	0.0%
Toluca	2	11.1%	2	100.0%
Ciudad de México	1	5.6%	1	100.0%
Azcapotzalco	1	5.6%	1	100.0%
Tabasco	0	0.0%	0	0.0%
Villahermosa	0	0.0%	0	0.0%
<b>Total</b>	<b>18</b>	<b>100.0%</b>	<b>14</b>	<b>77.8%</b>

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

## DESEMPEÑO OPERATIVO 2T23

### Composición por Diversificación Geográfica

La diversificación geográfica de las propiedades de Terrafina al 2T23 (con base en el ARB) es la siguiente: 64.7% en la región Norte, 20.1% en la región Bajío y 15.2% en la región Centro.

Diversificación Geográfica por Región y Estado	2T23	% del ARB Total al 2T23	2T22	% del ARB Total al 2T22
<b>Norte</b>	<b>25.90</b>	<b>64.7%</b>	<b>24.90</b>	<b>63.8%</b>
Baja California	1.18	3.0%	1.18	3.0%
Tijuana	1.18	3.0%	1.18	3.0%
Sonora	0.33	0.8%	0.33	0.9%
Hermosillo	0.33	0.8%	0.33	0.9%
Chihuahua	15.35	38.4%	14.49	37.1%
Chihuahua	6.10	15.3%	6.02	15.4%
Ciudad Juárez	8.61	21.5%	7.84	20.1%
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	6.21	15.5%	6.20	15.9%
Arteaga	0.45	1.1%	0.44	1.1%
Monclova	0.35	0.9%	0.35	0.9%
Ramos Arizpe	3.70	9.3%	3.70	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	1.98	5.0%	1.86	4.8%
Apodaca	0.28	0.7%	0.28	0.7%
Monterrey	1.70	4.3%	1.58	4.0%
Tamaulipas	0.47	1.2%	0.47	1.2%
Reynosa	0.47	1.2%	0.47	1.2%
Durango	0.38	0.9%	0.38	1.0%
Durango	0.31	0.8%	0.31	0.8%
Gómez Palacio	0.07	0.2%	0.07	0.2%
<b>Bajío</b>	<b>8.04</b>	<b>20.1%</b>	<b>8.04</b>	<b>20.6%</b>
San Luis Potosí	3.33	8.3%	3.33	8.5%
San Luis Potosí	3.33	8.3%	3.33	8.5%
Jalisco	1.65	4.1%	1.64	4.2%
Guadalajara	1.65	4.1%	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	3.9%	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	2.5%	1.01	2.6%
Querétaro	1.44	3.6%	1.44	3.7%
Querétaro	1.44	3.6%	1.44	3.7%
<b>Centro</b>	<b>6.06</b>	<b>15.2%</b>	<b>6.06</b>	<b>15.6%</b>
Estado de México	5.39	13.5%	5.39	13.8%
Cuautitlán Izcalli	4.26	10.6%	4.26	10.9%
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%
Azacapotzalco	0.02	0.1%	0.02	0.1%
Tabasco	0.65	1.6%	0.65	1.7%
Villahermosa	0.65	1.6%	0.65	1.7%
<b>Total</b>	<b>40.01</b>	<b>100.0%</b>	<b>39.01</b>	<b>100.0%</b>

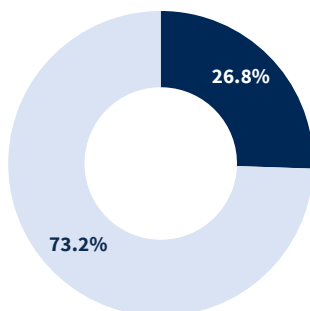
Área rentable bruta total en millones de pies cuadrados. No incluye área rentable potencial de reservas de tierra.  
Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

## Composición por Uso de la Propiedad

Al cierre del 2T23, la participación de propiedades dedicadas a la manufactura fue de 73.2%, mientras que logística y distribución fue de 26.8%

### Diversificación por Uso de Propiedad al 2T23

(como % del ARB arrendado)



■ Distribución ■ Manufactura

### Diversificación por Uso de Propiedad

	2T23	2T22	Var.
Distribución	26.8%	26.3%	47 pb
Manufactura	73.2%	73.7%	-47 pb

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management

## Composición por sectores

Al 30 de junio de 2023, la diversificación de arrendatarios por actividad industrial fue la siguiente:

Diversificación por Sector Industrial	2T23	2T22	Var.
Automotriz	34.9%	34.2%	69 pb
Bienes industriales	19.9%	21.3%	-132 pb
Bienes de consumo	11.4%	11.7%	-25 pb
Logística y Comercio	13.2%	12.0%	126 pb
Aeroespacial	9.0%	9.6%	-51 pb
Bienes de Consumo No Duraderos	2.1%	2.2%	-8 pb
Electrónica	9.4%	9.1%	21 pb
<b>Total</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	

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 2T23, el porcentaje de los ingresos de Terrafina que representa su principal cliente fue de 3.2%, mientras que para sus 10 y 20 clientes principales fue de 18.7% y 28.9%, respectivamente.

Clientes Principales	Pies Cuadrados en Arrendamiento (millones)	% del Total de ARB	% del Total de Ingresos
<i>(Al 30 de junio de 2023)</i>			
<b>Cliente Principal</b>	1.43	3.7%	3.2%
<b>10 Clientes Principales</b>	7.43	19.1%	18.7%
<b>20 Clientes Principales</b>	11.39	29.3%	28.9%

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management

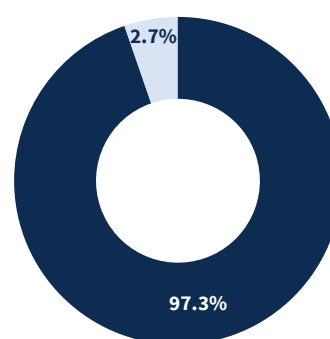
## Ocupación

La ocupación al cierre del 2T23 fue de 97.3%, un incremento de 100 puntos base comparado con el segundo trimestre de 2022. Es importante mencionar que este indicador refleja el nivel de ocupación al cierre del trimestre.

Ocupación	2T23	2T22	Var.
ARB Arrendado	97.3%	96.3%	100 pb
ARB Disponible	2.7%	3.7%	-98 pb
Cartas de Intención Firmadas	0.0%	0.0%	0 pb
<b>Total</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management

Ocupación al 2T23  
(como % del ARB Total)



■ ARB Arrendado ■ ARB Disponible ■ Cartas de Intención Firmadas

## Vencimiento de Contratos de Arrendamiento

Al cierre del 2T23, 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 9.0% al 18.2% para los próximos cinco años.

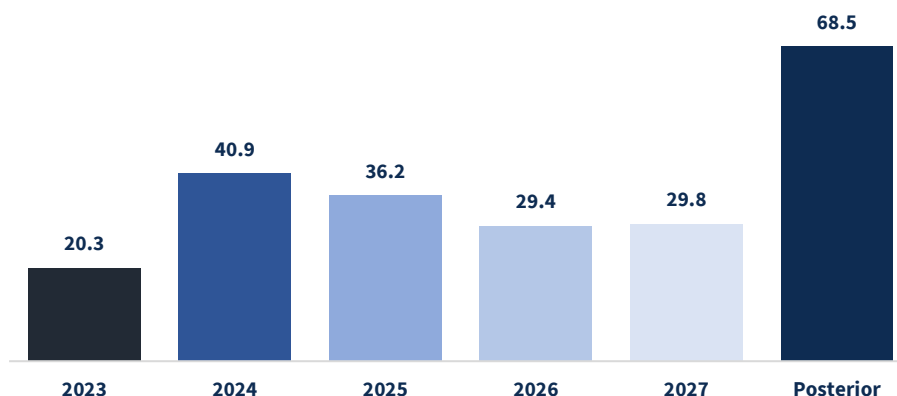
A continuación, se muestra el desglose de vencimientos de Terrafina para los siguientes años:

	<b>Renta Base Anual</b> <i>(millones de dólares)</i>	<b>% del Total</b>	<b>Ocupación de Pies Cuadrados</b> <i>(millones)</i>	<b>% del Total</b>
2023	20.3	9.0%	3.53	9.1%
2024	40.9	18.2%	7.23	18.6%
2025	36.2	16.1%	6.23	16.0%
2026	29.4	13.1%	4.76	12.2%
2027	29.8	13.3%	5.30	13.6%
Posterior	68.5	30.4%	11.88	30.5%

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management

### Vencimientos por Renta Base Anual

*(millones de dólares)*



## 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.

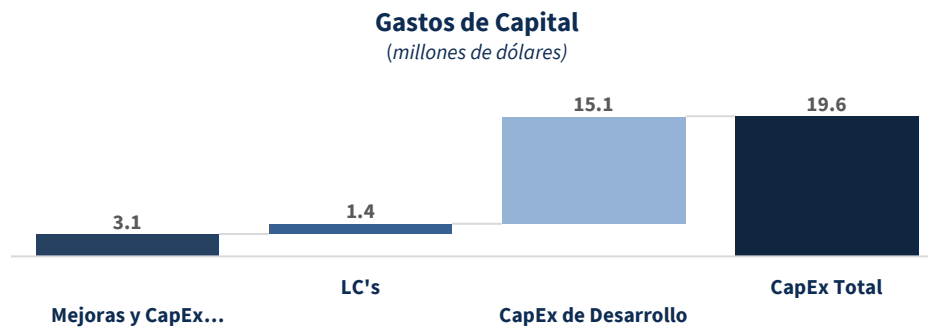
Las cuentas del CapEx están integradas por:

- 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 2T23, el total de inversión en mejoras de los inquilinos y CapEx recurrente de Terrafina fue de US\$3.1 millones. A continuación se muestra el desglose del CapEx total para el 2T23:

<b>Gastos de Capital (CapEx)</b>	<b>2T23</b> <i>(millones de pesos)</i>	<b>2T23</b> <i>(millones de dólares)</i>
Mejoras y CapEx Recurrente	54.0	3.1
LC's	25.0	1.4
CapEx de Desarrollo	264.8	15.1
<b>CapEx Total</b>	<b>343.8</b>	<b>19.6</b>

*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: PGM Real Estate - Asset Management*



## Nuevos Desarrollos

En la siguiente tabla se muestra el avance de los desarrollos al cierre del 2T23 que se han anunciado y continúan en proceso de construcción:

Actividad de Nuevos Desarrollos	Región	ARB (msf)	Inversión <i>(millones de dólares)</i>	ION 12M Estimado <i>(millones de dólares)</i>	Rendimiento Estimado del Desarrollo	% Avance del Proyecto	Fecha de Inicio	Fecha Terminación Esperada
<b>Desarrollos</b>								
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%	98%	1T22	3T23
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	3T23
Especulativo	Norte	0.10	3.0	0.9	12.6%	100%	4T21	Finalizado 4T22
Built-to-Suit	Norte	0.08	8.0	0.8	10.3%	83%	4T22	3T23
Built-to-Suit	Norte	0.03	1.5	0.2	12.6%	82%	4Q21	3T23
Especulativo	Norte	0.07	2.2	0.2	9.8%	5%	2T23	1T24
Especulativo	Norte	0.27	8.5	0.8	9.8%	5%	2T23	1T24
<b>Total</b>		<b>1.67</b>	<b>80.9</b>	<b>8.9</b>	<b>10.7%</b>			

## Reservas Territoriales

Al 30 de junio de 2023, Terrafina cuenta con cuatro propiedades de reserva territorial que equivalen a 3.9 mpc de ARB para futuros desarrollos de propiedades industriales.

La distribución de las reservas territoriales al 30 de junio de 2023 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 2023)</i>					
Norte	0.97	161.7	9.5	189.7	11.1
Bajío	0.18	12.2	0.7	16.4	1.0
Centro	2.74	500.1	29.3	151.8	8.9
<b>Total Portafolio de Terrenos</b>	<b>3.89</b>	<b>674.0</b>	<b>39.5</b>	<b>357.8</b>	<b>21.0</b>

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management y Fund Accounting

## DESEMPEÑO FINANCIERO AL 2T23

### 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 2T23 (Ps.17.6987/dólar) mientras que en el balance general, se utiliza el tipo de cambio al cierre al 30 de junio de 2023(Ps.17.0720/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 2T23:

	Consolidado 2T23	Mismas Propiedades <sup>1</sup> 2T23	Var.
Número de Propiedades	278	275	3
Tasa de Ocupación	97.3%	97.3%	5 pb
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc)	40.0	39.0	1.0
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.78	5.76	0.02

	Consolidado 2T23	Mismas Propiedades <sup>1</sup> 2T23	Var.	Consolidado 2T23	Mismas Propiedades <sup>1</sup> 2T23	Var.
	<i>(millones de pesos excepto donde se indique)</i>			<i>(millones de dólares excepto donde se indique)</i>		
Cobranzas Netas	956.9	926.0	3.3%	54.0	52.3	3.3%
Ingresos por Rentas	954.2	923.3	3.3%	53.9	52.1	3.4%
Ingresos Operativos Netos (ION)	899.6	872.9	3.1%	50.8	49.3	3.1%
Margen ION	93.0%	93.3%	-24 pb	93.0%	93.3%	-24 pb
UAFIDA	788.2	763.9	3.2%	44.5	43.1	3.2%
Margen UAFIDA	81.5%	81.6%	-12 pb	81.5%	81.6%	-12 pb
FFO	575.6	551.3	4.4%	32.5	31.1	4.4%
Margen FFO	59.5%	61.1%	-159 pb	59.5%	58.9%	61 pb
AFFO	488.3	464.4	5.1%	27.5	26.2	5.2%
Margen AFFO	50.3%	51.4%	-112 pb	50.3%	50.2%	2 pb
Distribuciones por CBFI (pesos)	0.4425	0.4208	5.1%	0.0250	0.0237	5.4%

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

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management y Fund Accounting

## Cobranza Neta

Durante el 2T23, Terrafina registró US\$54.0 millones en cobranza netas, un incremento de 10.4% o US\$5.1 millones comparado con el 2T22. 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 2T23, Terrafina registró US\$53.9 millones en ingresos por rentas, un incremento de 10.6% o US\$5.1 millones comparado con el 2T22.

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

## Otros Ingresos Operativos

En el 2T23, se registraron US\$0.6 millones de otros ingresos operativos, un decremento de 39.8%, o US\$0.4 millones comparado con el 2T22.

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 2T23 alcanzaron US\$54.2 millones, un incremento de US\$4.0 millones o 8.0%, respecto al 2T22.

<b>Ingresos</b>	<b>2T23</b>	<b>2T22</b>	<b>Var. %</b>	<b>2T23</b>	<b>2T22</b>	<b>Var. %</b>
<b>Cobranza Neta <sup>1</sup></b>	<b>956.9</b>	<b>980.8</b>	<b>-2.4%</b>	<b>54.0</b>	<b>48.9</b>	<b>10.4%</b>
Ingresos por Rentas	954.2	977.1	-2.3%	53.9	48.7	10.6%
Ingresos No Cobrados del Trimestre	-50.2	-50.7	-1.0%	-2.8	-2.5	10.8%
Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	52.9	54.4	-2.8%	2.9	2.7	8.3%
Ingresos Devengados <sup>2</sup>	-3.4	10.6	-132.2%	-0.2	0.5	-136.0%
<b>Otros Ingresos Operativos</b>	<b>9.9</b>	<b>18.7</b>	<b>-47.0%</b>	<b>0.6</b>	<b>0.9</b>	<b>-39.8%</b>
Gastos Reembolsables como Ingresos <sup>3</sup>	4.2	5.8	-26.7%	0.2	0.3	-16.8%
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	3.0	4.0	-24.6%	0.2	0.2	-14.4%
Otros Ingresos No Monetarios	2.6	8.9	-70.3%	0.2	0.4	-66.2%
<b>Ingresos Netos <sup>4</sup></b>	<b>960.7</b>	<b>1,006.4</b>	<b>-4.5%</b>	<b>54.2</b>	<b>50.2</b>	<b>8.1%</b>

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

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

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

## Gastos de Bienes Raíces

Los gastos de bienes raíces registrados en el 2T23 fueron US\$7.3 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 2T23, Terrafina registró US\$50.8 millones de ION, un incremento de US\$4.1 millones o 8.7% comparado con el 2T22. El margen ION disminuyó 39 puntos base para ubicarse en 93.0% comparado con 93.4% del 2T22.

La siguiente tabla muestra el cálculo del ION para el 2T23:

<b>Ingreso Operativo Neto</b>	<b>2T23</b>	<b>2T22</b>	<b>Var. %</b>	<b>2T23</b>	<b>2T22</b>	<b>Var. %</b>
Cobranza Neta <sup>1</sup>	956.9	980.8	-2.4%	54.0	48.9	10.4%
Otros Ingresos Operativos <sup>2</sup>	10.0	21.4	-53.1%	0.6	1.1	-46.5%
<b>Ingresos Netos para el Cálculo del ION</b>	<b>967.0</b>	<b>1,002.2</b>	<b>-3.5%</b>	<b>54.6</b>	<b>50.0</b>	<b>9.2%</b>
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes	-4.5	-6.1	-25.6%	-0.3	-0.3	-15.8%
Impuestos Propiedad	-24.1	-20.3	18.4%	-1.4	-1.0	33.8%
Comisión por Administración de Propiedad	-19.2	-19.3	-0.7%	-1.1	-1.0	12.3%
Electricidad	-0.9	-1.2	-22.4%	-0.1	-0.1	-11.3%
Seguros Propiedad	-9.5	-9.3	2.6%	-0.5	-0.5	16.2%
Seguridad	-5.9	-6.2	-4.2%	-0.3	-0.3	8.9%
Otros Gastos Operativos	-3.1	-3.4	-7.9%	-0.2	-0.2	4.3%
<b>Gastos Operativos de Bienes Raíces para el Cálculo del ION</b>	<b>-67.3</b>	<b>-65.8</b>	<b>2.3%</b>	<b>-3.8</b>	<b>-3.3</b>	<b>15.7%</b>
<b>Ingreso Operativo Neto <sup>3</sup></b>	<b>899.6</b>	<b>936.4</b>	<b>-3.9%</b>	<b>50.8</b>	<b>46.7</b>	<b>8.7%</b>
<b>Margen ION</b>	<b>93.0%</b>	<b>93.4%</b>	<b>-39 pb</b>	<b>93.0%</b>	<b>93.4%</b>	<b>-39 pb</b>

(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) Ingresos por rentas + ingresos devengados + otros ingresos operativos.

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

## Comisiones y Gastos de Administración

Las comisiones y gastos de administración del 2T23 fueron US\$6.5 millones, un incremento de 18.0% o US\$1.0 millones comparado con el 2T22.

La integración de las comisiones y gastos de administración del 2T23 fue la siguiente:

<b>Comisiones y Gastos de Admón.</b>	<b>2T23</b>	<b>2T22</b>	<b>Var. %</b>	<b>2T23</b>	<b>2T22</b>	<b>Var. %</b>
Comisión por Asesoría <sup>1</sup>	-63.0	-66.0	-4.5%	-3.6	-3.3	8.2%
Servicios Profesionales y de Consultoría	-14.9	-12.9	15.8%	-0.8	-0.6	31.0%
Sueldos, Honorarios de Admón. y Otros Gastos	-37.2	-31.6	17.6%	-2.1	-1.6	33.1%
<b>Total Comisiones y Gastos de Admón.</b>	<b>-115.2</b>	<b>-110.5</b>	<b>4.2%</b>	<b>-6.5</b>	<b>-5.5</b>	<b>18.0%</b>

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 2T23, la UAFIDA aumentó US\$3.2 millones o 7.8% comparado con 2T22, acumulando US\$44.5 millones. El margen UAFIDA fue de 81.5%, un decremento de 108 puntos base, comparado con el 2T22.

La siguiente tabla muestra el cálculo de la UAFIDA para el cierre del 2T23:

UAFIDA	2T23	2T22	Var. %	2T23	2T22	Var. %
Cobranza Neta <sup>1</sup>	956.9	980.8	-2.4%	54.0	48.9	10.4%
Otros Ingresos Operativos <sup>2</sup>	10.0	21.4	-53.1%	0.6	1.1	-46.5%
<b>Gastos de Bienes Raíces</b>	<b>-71.9</b>	<b>-72.6</b>	<b>-1.0%</b>	<b>-4.1</b>	<b>-3.6</b>	<b>12.1%</b>
Gastos Operativos de Bienes Raíces para Cálculo del ION	-67.3	-65.8	2.3%	-3.8	-3.3	15.7%
Publicidad	-0.1	-0.1	-	0.0	0.0	-
Gastos Admón. Seguros Propiedad	-0.7	-0.9	-20.0%	0.0	0.0	-9.5%
Otros Gastos Admón. Bienes Raíces	-3.7	-5.7	-34.6%	-0.2	-0.3	-26.0%
<b>Comisiones y Gastos Admón.</b>	<b>-106.9</b>	<b>-101.8</b>	<b>5.0%</b>	<b>-6.0</b>	<b>-5.1</b>	<b>18.8%</b>
Comisión del Asesor Externo	-63.0	-66.0	-4.5%	-3.6	-3.3	8.2%
Comisiones Legales, Admón. y Profesionales	-25.3	-23.0	10.0%	-1.4	-1.1	24.4%
Honorarios del Fiduciario	-2.4	-2.4	-1.4%	-0.1	-0.1	11.7%
Sueldos	-14.1	-9.0	56.8%	-0.8	-0.4	77.3%
Otros Gastos	-2.1	-1.5	43.3%	-0.1	-0.1	62.8%
<b>UAFIDA <sup>3</sup></b>	<b>788.2</b>	<b>827.8</b>	<b>-59.5%</b>	<b>44.5</b>	<b>41.3</b>	<b>7.8%</b>
<i>Margen UAFIDA</i>	<i>81.5%</i>	<i>82.6%</i>	<i>-108 pb</i>	<i>81.5%</i>	<i>82.6%</i>	<i>-108 pb</i>

(1) Cobranza neta = Ingresos por rentas - ingresos no cobrados del trimestre + ingresos cobrados del trimestre anterior. (2) Excluye los reembolsos de mejoras a los inquilinos en el cálculo éstos incluyéndose 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 2T23 fue de US\$12.6 millones, un incremento del 15.6% o US\$1.7 millones comparado con el 2T22.

Costo Financiero	2T23	2T22	Var. %	2T23	2T22	Var. %
Intereses Financieros	-218.0	-202.6	7.6%	-12.3	-10.1	21.9%
Gastos de Deuda	-9.9	-16.6	-40.3%	-0.6	-0.8	-31.3%
Recurrente	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-
No Recurrente	-9.9	-16.6	-40.3%	-0.6	-0.8	-31.3%
Productos Financieros	5.4	1.1	401.8%	0.3	0.1	470.8%
<b>Total</b>	<b>-222.6</b>	<b>-218.1</b>	<b>2.0%</b>	<b>-12.6</b>	<b>-10.9</b>	<b>15.6%</b>

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

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

Para el 2T23, el FFO aumentó US\$1.3 millones o 4.0% comparado con el 2T22 para alcanzar los US\$32.5 millones. El margen FFO fue de 59.5%, una disminución de 297 puntos base respecto al 2T22. Adicionalmente, el AFFO para el 2T23 fue de US\$27.5 millones, aumentando US\$0.3 millones o 1.2% comparado con el 2T22. El margen AFFO registrado fue de 50.2%, un decremento de 393 puntos base respecto al 2T22.

<b>Fondos de la Operación (FFO)</b>	<b>2T23</b>	<b>2T22</b>	<b>Var. %</b>	<b>2T23</b>	<b>2T22</b>	<b>Var. %</b>
UAFIDA	788.2	827.8	-4.8%	44.5	41.3	7.8%
Costo Financiero <sup>1</sup>	-212.6	-201.5	5.5%	-12.0	-10.0	19.5%
<b>Fondos de la Operación (FFO)</b>	<b>575.6</b>	<b>626.4</b>	<b>-8.1%</b>	<b>32.5</b>	<b>31.2</b>	<b>4.0%</b>
<i>Margen FFO</i>	<i>59.5%</i>	<i>62.5%</i>	<i>-297 pb</i>	<i>59.5%</i>	<i>62.5%</i>	<i>-297 pb</i>
Mejoras de los Inquilinos	-54.0	-46.1	17.3%	-3.1	-2.3	33.4%
Comisiones de Arrendamiento	-25.0	-26.2	-4.6%	-1.4	-1.3	9.4%
Otros No Recurrentes <sup>2</sup>	-8.3	-8.7	-4.5%	-0.5	-0.4	8.3%
<b>Fondos de la Operación Ajustado (AFFO)</b>	<b>488.3</b>	<b>545.4</b>	<b>-10.5%</b>	<b>27.5</b>	<b>27.2</b>	<b>1.2%</b>
<i>Margen AFFO</i>	<i>50.3%</i>	<i>54.2%</i>	<i>-393 pb</i>	<i>50.3%</i>	<i>54.2%</i>	<i>-393 pb</i>

(1) Gastos Financieros Operativos Netos integrados por intereses financieros, gastos de deuda recurrente y productos financieros.

(2) Relacionados con adquisiciones, ventas, gastos legales y otros.

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

<b>FFO por CBF1</b>	<b>2T22</b>	<b>3T22</b>	<b>4T22</b>	<b>1T23</b>	<b>2T23</b>	<b>Var. (2T23 - 2T22)</b>
CBFIs en Circulación (millones de CBFIs)	774.3	772.5	772.5	772.5	772.5	-0.2%
Fondos de la Operación (FFO) (millones de pesos)	626.4	609.4	598.0	572.0	575.6	-8.1%
<b>FFO por CBF1 (pesos)</b>	<b>0.8090</b>	<b>0.7889</b>	<b>0.7741</b>	<b>0.7405</b>	<b>0.7452</b>	<b>-7.9%</b>
Fondos de la Operación (FFO) (millones de dólares)	31.2	30.1	30.4	30.6	32.5	4.0%
<b>FFO por CBF1 (dólares)</b>	<b>0.0403</b>	<b>0.0389</b>	<b>0.0393</b>	<b>0.0396</b>	<b>0.0421</b>	<b>4.2%</b>

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

## Utilidad Integral

La utilidad integral de Terrafina para el 2T23 fue de US\$74.3 millones comparado con US\$113.8 millones registrados en el 2T22.

La siguiente tabla muestra el cálculo de la utilidad integral para el 2T23:

<b>Utilidad Integral</b>	<b>2T23</b>	<b>2T22</b>	<b>Var. %</b>	<b>2T23</b>	<b>2T22</b>	<b>Var. %</b>
Ingresos Netos	960.7	1,030.9	-6.8%	54.2	50.2	8.0%
Gastos de Bienes Raíces e Impuestos	-156.8	-111.4	40.8%	-8.9	-5.4	63.8%
Honorarios y Gastos Diversos	-88.3	-107.4	-17.8%	-4.9	-5.2	-5.4%
Utilidad (Pérdida) Neta por Venta de Propiedades de Inversión	7.6	-	-	0.4	-	-
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	879.7	962.8	-8.6%	50.9	46.7	9.0%
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	-9.2	0.0	-	-0.5	0.0	-

Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	-570.5	923.4	-	-33.0	44.8	-
Ganancia (pérdida) neta realizada por los instrumentos financieros derivados	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	4.3	-13.3	-	0.3	-0.6	-
<b>Utilidad Operativa</b>	<b>1,027.5</b>	<b>2,685.1</b>	<b>-</b>	<b>58.5</b>	<b>130.5</b>	<b>-</b>
Producto Financiero	5.4	0.7	671.7%	0.3	0.0	-
Gastos Financieros	-228.0	-277.8	-17.9%	-12.9	-13.5	-4.8%
Gastos Financieros Netos	-222.6	-277.1	-19.7%	-12.6	-13.5	-6.8%
Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación	76.4	3.8	1891.8 %	4.4	0.2	2273.3 %
<b>Utilidad (Pérdida) Neta</b>	<b>881.4</b>	<b>2,411.9</b>	<b>-</b>	<b>50.4</b>	<b>117.2</b>	<b>-</b>
Reclasificación después Utilidad (Pérdida) Neta - Ajuste de Conversión Cambiaria	-1,973.1	-994.8	98.3%	0.0	-	-
Cambios en el Valor Razonable de los Préstamos a través de Otros Resultados Integrales	407.6	-66.8	-	23.9	-3.3	-
<b>Utilidad Integral</b>	<b>-684.1</b>	<b>1,350.3</b>	<b>-</b>	<b>74.3</b>	<b>113.8</b>	<b>-34.7%</b>

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

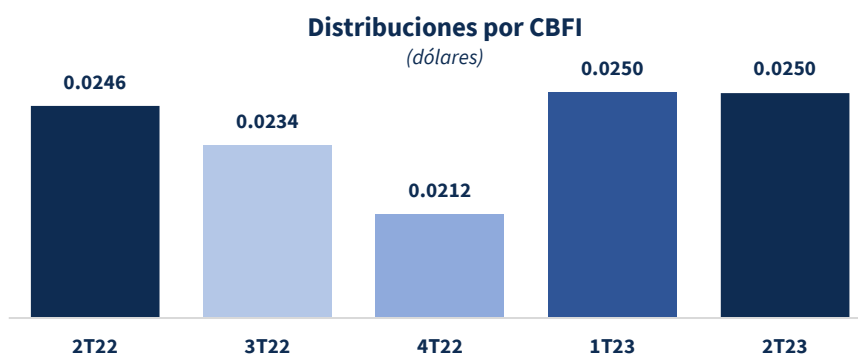
## Distribuciones por CBFIs

Para el 2T23, Terrafina distribuyó un total de US\$19.3 millones, equivalente a US\$0.0250 por CBFi. Las distribuciones pagadas corresponden al 70% del AFFO generado en el trimestre.

<b>Distribuciones</b> <i>(millones de pesos excepto donde se indique)</i>	<b>2T22</b>	<b>3T22</b>	<b>4T22</b>	<b>1T23</b>	<b>2T23</b>	<b>Var.%</b>
CBFIs en Circulación <sup>1</sup> (millones de CBFIs)	774.3	772.5	772.5	772.5	772.5	-0.2%
Precio del CBFi <sup>2</sup>	27.09	27.42	27.47	32.24	32.85	21.3%
Distribuciones	381.8	366.8	322.9	361.1	341.8	-10.5%
<b>Distribuciones por CBFi</b>	<b>0.4931</b>	<b>0.4748</b>	<b>0.4180</b>	<b>0.4675</b>	<b>0.4425</b>	<b>-10.3%</b>
Tipo de Cambio USD/MXN (promedio cierre del periodo)	20.05	20.25	19.70	18.70	17.70	-11.7%
Distribuciones (millones de dólares)	19.0	18.0	16.4	19.3	19.3	1.4%
<b>Distribución por CBFi (dólares)</b>	<b>0.0246</b>	<b>0.0234</b>	<b>0.0212</b>	<b>0.0250</b>	<b>0.0250</b>	<b>1.7%</b>
<i>Rendimiento de la Distribución Anualizada<sup>3</sup></i>	<i>7.3%</i>	<i>6.9%</i>	<i>6.1%</i>	<i>5.8%</i>	<i>5.4%</i>	<i>-189 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



## Deuda

Al 30 de junio de 2023, la deuda total de Terrafina fue de US\$918.1 millones. El costo promedio de la deuda de largo plazo fue de 5.52%. La totalidad de la deuda está denominada en dólares.

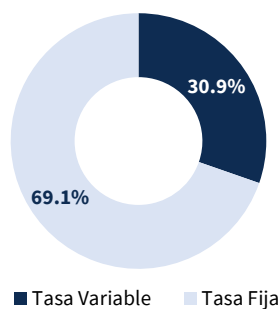
Deuda						
	Denominación	Millones de pesos	Millones de dólares	Tasa de Interés	Términos	Plazo
<i>(al 30 de junio de 2023)</i>						
<b>Deuda Largo Plazo</b>						
	Metlife	Dólares	2,560.8	150.0	4.75%	Interés ene 2027
	BBVA	Dólares	3,201.3	187.5	Libor + 2.05%	Interés jul 2026
	BBVA Crédito Revolvente	Dólares	791.1	46.3	Libor + 2.00%	Interés jul 2026
	Notas Quirografarias (2029) <sup>1</sup>	Dólares	8,267.5	484.3	4.962%	Interés jul 2029
	BBVA Corto Plazo	Dólares	853.6	50.0	Libor + 0.95%	Interés dic 2023
<b>Deuda Total</b>			<b>15,674.3</b>	<b>918.1</b>		
<b>Efectivo Neto</b>			<b>473.4</b>	<b>27.7</b>		
<b>Deuda Neta</b>			<b>15,200.9</b>	<b>890.4</b>		

*(1) Valor del bono a costo: US\$500 millones / Ps. 9,142 millones.*

*Fuente: PGIM Real Estate Fund Accounting y Capital Markets*

## Clasificación por Tasa de Interés

*(al 30 de junio de 2023)*



Las siguientes tablas muestran el nivel de apalancamiento e índice de cobertura al 30 de junio de 2023:

Apalancamiento (LTV)		
<i>(al 30 de junio de 2023)</i>	<i>(millones de pesos)</i>	<i>(millones de dólares)</i>
Activos Totales	49,965.4	2,926.7
Deuda Total (costo histórico)	16,133.4	945.0
<b>Apalancamiento <sup>1</sup></b>		<b>32.3%</b>

*(1) Deuda Total (a costo histórico) entre Activos Totales*

*Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting y Capital Markets*

<b>Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD)</b>			
	<i>periodo</i>	<i>(millones de pesos)</i>	<i>(millones de dólares)</i>
Efectivo y equivalentes de efectivo	30 de junio 2023	473.4	27.7
Impuestos por recuperar	Σ siguientes 6 trimestres	192.2	11.3
UAFI <sup>1</sup> después de distribuciones	Σ siguientes 6 trimestres	2,673.9	151.1
Línea Disponible de Crédito	30 de junio 2023	4,336.3	254.0
Pago de Intereses	Σ siguientes 4 trimestres	871.4	51.0
Pago de Principal	Σ siguientes 4 trimestres	853.6	50.0
CapEx Recurrente	Σ siguientes 6 trimestres	350.0	19.8
Gastos de Desarrollo	Σ siguientes 6 trimestres	1,150.4	65.0
<b>Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD) <sup>2</sup></b>			<b>2.4x</b>

(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 2023, 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:

<b>Obligaciones de cumplimiento Bono Sin Garantía</b>		
	Terrafina	Obligaciones de Cumplimiento del Bono
<i>(al 30 de junio de 2023)</i>		
Apalancamiento (LTV) <sup>1</sup>	31.7%	≤ 60%
Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD) <sup>2</sup>	3.3x	≥ 1.5x
Límite de Deuda Garantizada a Activos Totales	5.2%	≤ 40%
Límite de Activos no Gravados a Deuda No Garantizada	314.4%	≥ 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 segundo trimestre de 2023, Terrafina no realizó actividades en el fondo de recompra.

<b>Fondo de Recompra CBFIs</b>	
	2T23
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 CBF	\$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 2T23, los siguientes bancos e instituciones publicaban reportes sobre Terrafina:

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

## Acerca de TERRAFINA

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

Terrafina tiene 282 propiedades, que incluyen 278 naves industriales, con un total aproximado de 40.0 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](http://www.terrafinamx.com)

## Acerca de PGIM Real Estate

Como uno de los administradores inmobiliarios más grandes del mundo con \$210 mil millones de dólares americanos en activos administrados (\$134 mil millones netos)<sup>1</sup>, 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 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 inmobiliario<sup>2</sup> y la profunda experiencia local de profesionales en 32 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/>.

<sup>1</sup> Al 31 de marzo de 2023. Incluye \$49 mil millones de dólares americanos en activos administrados (AUA, por sus siglas en inglés) y \$134 mil millones de dólares americanos en activos netos administrados (AUM, por sus siglas en inglés),

<sup>2</sup> 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 mundo con más de \$1.4 billones de dólares americanos en activos bajo administración (AUM, por sus siglas en inglés) al 31 de marzo de 2023. Con oficinas en 18 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](http://pgim.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. Para obtener más información sobre Prudential, visite [news.prudential.com](http://news.prudential.com).*

### **Declaraciones sobre eventos futuros**

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

# Conferencia Telefónica



Terrafina  
(BMV: TERRA13)

**Cordialmente lo invita a participar en la teleconferencia de resultados del segundo trimestre del 2023**

## **Viernes 21 de julio de 2023**

10:00 A.M. Hora Ciudad de México.

11:00 A.M. Hora del Centro (CT).

12:00 P.M. Hora del Este (ET).

\*\*\*

## **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: 123762**

## **Audio Webcast Link**

<https://www.webcaster4.com/Webcast/Page/2133/48617>

## **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: 48617**

# 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):

<b>Tasa Cap Rate Implícita</b>	
Precio Promedio 2T23 (dólares) <sup>1</sup>	1.86
(x) CBFIs (millones de certificados)	772.5
(=) Capitalización del Mercado	1,433.8
(+) Deuda Total	918.1
(-) Efectivo	27.7
<b>(=) Valor de la Empresa</b>	<b>2,324.2</b>
(-) Reserva Territorial	21.0
<b>(=) Valor Implícito Operativo de los Bienes Raíces</b>	<b>2,303.2</b>
Ingreso Operativo Neto (ION) 2023e	198.0
<b>Tasa Cap Rate Implícita</b>	<b>8.6%</b>

*Datos expresados en millones de dólares excepto donde se indique.*

*(1) Precio promedio: Ps.32.85 y tipo de cambio: Ps.17.70*

<b>Cálculo Cap Rate con NAV</b>	
(+) Propiedades de Inversión (excluyendo reserva territorial)	2,774.1
(+) Reserva Territorial	21.0
(+) Efectivo	27.7
(-) Deuda Total y Pasivos	918.1
<b>(=) NAV</b>	<b>1,904.6</b>
(/) CBFIs (millones de certificados)	772.5
<b>(=) NAV por CBFi (dólares)</b>	<b>2.47</b>

Precio CBFi (cálculo por NAV)	2.47
(x) CBFIs (millones de acciones)	772.5
<b>(=) Valor de la Empresa</b>	<b>1,904.6</b>
(+) Deuda Total	918.1
(-) Efectivo	27.7
<b>(=) Valor de la Empresa</b>	<b>2,795.0</b>
(-) Reserva Territorial	21.0
<b>(=) Valor Implícito en la Operación</b>	<b>2,774.1</b>
Ingreso Operativo Neto (ION) 2023e	198.0
<b>Tasa Cap Rate Implícita</b>	<b>7.1%</b>

## 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		2T23	2T22	2T23	2T22
		(millones de pesos)		(millones de dólares)	
cálculo ION	<b>Cobranza Neta <sup>1</sup></b>	<b>956.9</b>	<b>980.8</b>	<b>54.0</b>	<b>48.9</b>
cálculo ION	Ingresos por Rentas	954.2	977.1	53.9	48.7
cálculo ION	Ingresos No Cobrados del Trimestre	-50.2	<b>-50.7</b>	<b>-2.8</b>	<b>-2.5</b>
cálculo ION	Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	52.9	54.4	2.9	2.7
No Monetario	Ingresos Devengados <sup>2</sup>	-3.4	10.6	-0.2	0.5
	<b>Otros Ingresos Operativos</b>	<b>9.9</b>	<b>18.7</b>	<b>0.6</b>	<b>0.9</b>
cálculo ION	Gastos Reembolsables como Ingresos <sup>3</sup>	4.2	5.8	0.2	0.3
cálculo AFFO	Mejoras de Inquilinos Reembolsables	3.0	4.0	0.2	0.2
No Monetario	Otros Ingresos No Monetarios	2.6	8.9	0.2	0.4
	<b>Ingresos Netos</b>	<b>960.7</b>	<b>1,006.4</b>	<b>54.2</b>	<b>50.2</b>
cálculo ION	Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación <sup>4</sup>	5.8	15.6	0.3	0.8

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

(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		2T23	2T22	2T23	2T22
		<i>(millones de pesos)</i>		<i>(millones de dólares)</i>	
	Reparaciones y Mantenimiento	-61.6	-56.2	-3.5	-2.8
<i>cálculo ION</i>	Recurrente	-4.5	-6.1	-0.3	-0.3
<i>cálculo AFFO</i>	No Recurrente	-57.1	-50.1	-3.2	-2.5
	Impuestos Propiedad	-26.7	-21.4	-1.5	-1.1
<i>cálculo ION</i>	Operativos	-24.1	-20.3	-1.4	-1.0
<i>No Monetarios</i>	No Operativos	-2.6	-1.0	-0.1	-0.1
<i>cálculo ION</i>	Comisión por Administración de Propiedad	-19.2	-19.3	-1.1	-1.0
<i>cálculo ION</i>	Electricidad	-0.9	-1.2	-0.1	-0.1
<i>cálculo AFFO</i>	Comisión Agentes	-25.0	-26.2	-1.4	-1.3
	Seguro de Cobertura de Propiedad	-10.3	-10.2	-0.6	-0.5
<i>cálculo ION</i>	Operativos	-9.5	-9.3	-0.5	-0.5
<i>cálculo UAFIDA</i>	Administrativos	-0.7	-0.9	0.0	0.0
<i>cálculo ION</i>	Seguridad	-5.9	-6.2	-0.3	-0.3
<i>cálculo UAFIDA</i>	Publicidad	-0.1	-0.1	0.0	0.0
	Otros Gastos	20.1	-29.7	1.2	-1.5
<i>cálculo ION</i>	Relacionados con la Operación	-3.1	-3.4	-0.2	-0.2
<i>No Monetarios</i>	No Relacionados con la Operación	26.9	-20.6	1.6	-1.0
<i>cálculo UAFIDA</i>	Administrativos	-3.7	-5.7	-0.2	-0.3
<i>No Monetarios</i>	Estimación Cuentas Cobro Dudoso	-0.3	-6.0	0.0	-0.3
<b>Gastos Bienes Raíces Totales</b>		<b>-129.9</b>	<b>-176.5</b>	<b>-7.3</b>	<b>-8.8</b>

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		2T23	2T22	2T23	2T22
		<i>(millones de pesos)</i>		<i>(millones de dólares)</i>	
cálculo UAFIDA	Comisión del Asesor Externo	-63.0	-66.0	-3.6	-3.3
	Honorarios Legales	-6.5	-6.8	-0.4	-0.3
cálculo UAFIDA	Recurrentes	0.0	0.0	0.0	0.0
cálculo AFFO	No Recurrentes	-6.5	-6.8	-0.4	-0.3
	Otros Honorarios Profesionales	-8.4	-6.1	-0.5	-0.3
cálculo UAFIDA	Recurrentes	-6.6	-4.2	-0.4	-0.2
cálculo AFFO	No Recurrentes	-1.8	-1.9	-0.1	-0.1
	Honorarios Administrativos	-18.6	-18.8	-1.1	-0.9
cálculo UAFIDA	Recurrentes	-18.6	-18.8	-1.1	-0.9
No Operativos	No Recurrentes <sup>1</sup>	0.0	0.0	0.0	0.0
cálculo UAFIDA	Sueldos	-14.1	-9.0	-0.8	-0.4
cálculo UAFIDA	Honorarios del Fiduciario	-2.4	-2.4	-0.1	-0.1
cálculo UAFIDA	Otros Gastos	-2.1	-1.5	-0.1	-0.1
<b>Comisiones y Gastos de Admón. Totales</b>		<b>-115.2</b>	<b>-110.5</b>	<b>-6.5</b>	<b>-5.5</b>

(1) Honorarios administrativos no operativos.

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

## Anexo 5 – Reconciliación

<b>Reconciliación de Utilidad (Pérdida) Neta a Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)</b>		
	<b>2T23</b> <i>(millones de pesos)</i>	<b>2T23</b> <i>(millones de dólares)</i>
<b>Utilidad (Pérdida) Integral</b>	<b>-684.1</b>	<b>74.3</b>
<i>Sumar (Restar) Ajustes de Conversión Cambiaria:</i>		
Ajuste de Conversión Cambiaria	1,973.1	0.0
Cambios Valor Razonable de los Préstamos de Otros Resultados Integrales	-407.6	-23.9
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero:</i>		
Gastos de Deuda No Recurrente	9.9	0.6
<i>Sumar (Restar) Ajustes No Monetarios:</i>		
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	-4.3	-0.3
Ganancia (pérdida) por los Instrumentos Financieros Derivados	0.0	0.0
Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	570.5	33.0
Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	9.2	0.5
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	-879.7	-50.9
Ganancia (pérdida) Realizada por Venta de Propiedades de Inversión	-7.6	-0.4
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>		
Impuestos Propiedad No Operativos	2.6	0.1
Estimación Cuentas Cobro Dudoso	0.3	0.0
Otros Gastos No Monetarios	1.7	1.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>		
Ingresos No Cobrados del Trimestre	-50.2	-2.8
Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	52.9	2.9
Ajuste Valor Razonable de las Propiedades de Inversión JVs	-99.2	-6.5
Ingresos Devengados	3.4	0.2
Otros Ingresos No Monetarios	-2.6	-0.2
<i>Sumar (Restar) Honorarios Administrativos No Operativos</i>		
Honorarios Administrativos No Operativos	0.0	0.0
<b>Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)</b>	<b>488.3</b>	<b>27.5</b>

<b>Reconciliación de Utilidad (Pérdida) a FFO, UAFIDA y ION</b>		
	<b>2T23</b> <i>(millones de pesos)</i>	<b>2T23</b> <i>(millones de dólares)</i>
<b>Utilidad (Pérdida) Integral</b>	<b>-684.1</b>	<b>74.3</b>
<i>Sumar (Restar) Ajustes de Conversión Cambiaria:</i>		
Ajuste de Conversión Cambiaria	1,973.1	0.0
Cambios Valor Razonable de los Préstamos de Otros Resultados Integrales	-407.6	-23.9
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero:</i>		
Gastos de Deuda No Recurrente	9.9	0.6
<i>Sumar (Restar) Ajustes No Monetarios:</i>		
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	-4.3	-0.3
Ganancia (pérdida) por los Instrumentos Financieros Derivados	0.0	0.0
Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	570.5	33.0
Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	9.2	0.5
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	-879.7	-50.9
Ganancia (pérdida) Realizada por Venta de Propiedades de Inversión	-7.6	-0.4
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>		
Reparaciones y Mantenimiento No Recurrente	57.1	3.2
Impuestos Propiedad No Operativos	2.6	0.1
Comisiones Arrendamiento	25.0	1.4
Estimación Cuentas Cobro Dudoso	0.3	0.0
Otros Gastos No Monetarios	1.7	1.0
Honorarios Legales No Recurrentes	6.5	0.4
Otros Honorarios Profesionales No Recurrentes	1.8	0.1
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>		

Ingresos No Cobrados del Trimestre	-50.2	-2.8
Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	52.9	2.9
Ajuste Valor Razonable de las Propiedades de Inversión JVs	-99.2	-6.5
Ingresos Devengados	3.4	0.2
Otros Ingresos No Monetarios	-2.6	-0.2
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	-3.0	-0.2
<i>Sumar (Restar) Honorarios Administrativos No Operativos</i>		
Honorarios Administrativos No Operativos	0.0	0.0
<b>Fondos de la Operación (FFO)</b>	<b>575.6</b>	<b>32.5</b>
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero</i>		
Intereses Financieros	218.0	12.3
Gastos de Deuda Recurrentes	0.0	0.0
Productos Financieros	-5.4	-0.3
<b>UAFIDA</b>	<b>788.2</b>	<b>44.5</b>
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>		
Comisión del Asesor Externo	63.0	3.6
Honorarios Legales Recurrentes	0.0	0.0
Otros Honorarios Profesionales Recurrentes	6.6	0.4
Honorarios Administrativos	18.6	1.1
Sueldos	14.1	0.8
Honorarios del Fiduciario	2.4	0.1
Otros Gastos	2.1	0.1
Publicidad	0.1	0.0
Seguro de Cobertura de Propiedad Administrativos	0.7	0.0
Otros Gastos Administrativos	3.7	0.2
<b>ION</b>	<b>899.6</b>	<b>50.8</b>
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>		
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes	4.5	0.3
Impuestos Propiedad Recurrentes	24.1	1.4
Comisión por Administración de Propiedad	19.2	1.1
Electricidad	0.9	0.1
Seguro de Cobertura de Propiedad Operativos	9.5	0.5
Seguridad	5.9	0.3
Otros Gastos Relacionados con la Operación	3.1	0.2
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>		
Otros Ingresos No Monetarios	2.6	0.2
Ingresos Devengados	-3.4	-0.2
Ingresos No Cobrados del Trimestre	50.2	2.8
Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	-52.9	-2.9
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	3.0	0.2
Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación	-5.8	-0.3
<b>Ingresos Netos</b>	<b>960.7</b>	<b>54.2</b>

## ESTADOS FINANCIEROS

<b>Estado de Resultados</b>	<b>2T23</b>	<b>2T23</b>
Ingresos por rentas	950,835	53,681
Otros ingresos operativos	9,913	562
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	-156,814	-8,888
Otros gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	26,876	1,554
Honorarios y gastos diversos	-115,164	-6,501
Ganancia (pérdida) realizada por venta de propiedades de inversión	7,629	437
Ganancia (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	879,716	50,944
Ganancia (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	-570,543	-32,993
Ganancia (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	-9,233	-521
Ganancia (pérdida) neta realizada por los instrumentos financieros derivados	0	0
Ganancia (pérdida) cambiaria	4,270	270
<b>Utilidad de operación</b>	<b>1,027,485</b>	<b>58,545</b>
Productos financieros	5,402	306
Gastos financieros	-227,959	-12,879
<b>Gastos financieros-neto</b>	<b>-222,557</b>	<b>-12,573</b>
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	76,425	4,419
<b>Utilidad Neta del periodo</b>	<b>881,353</b>	<b>50,391</b>
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-1,973,093	0
Cambios en el valor razonable de los préstamos a valor razonable a través de otros resultados integrales	407,639	23,878
<b>Utilidad integral del periodo</b>	<b>-684,101</b>	<b>74,269</b>

Balance General	30-jun-23	31-mar-23	30-jun-23	31-mar-23
	(miles de pesos)		(miles de dólares)	
<b>Activos</b>				
<b>Activo no circulante</b>				
Propiedades de inversión	47,716,850	49,452,569	2,795,036	2,731,401
<small>(Costo: 30/06/2023 - Ps.43,236,036 US\$2,532,570; 31/03/2023 - Ps.43,011,589 US\$2,375,648)</small>				
Inversiones a través del método de participación	651,457	529,169	38,159	29,227
Rentas diferidas por cobrar	235,422	258,628	13,790	14,285
Préstamo por cobrar	115,577	122,572	6,770	6,770
Efectivo restringido	26,869	28,495	1,574	1,574
<b>Activo circulante</b>				
Otras cuentas por cobrar	219,611	212,088	12,864	11,714
Impuestos por recuperar	192,180	161,035	11,257	8,894
Pagos anticipados	63,500	103,089	3,720	5,694
Anticipo de adquisición	156,619	0	9,174	0
Instrumentos financieros derivados	9,774	18,100	573	1,000
<small>(Costo: 30/06/2023 - Ps. 8,782, US\$514; 31/03/2023 - Ps. 8,782, US\$485)</small>				
Rentas diferidas por cobrar	33,892	30,426	1,985	1,681
Cuentas por cobrar	70,310	90,743	4,118	5,012
<small>(Reserva para cuentas incobrables: 30/06/2023 - Ps. 82,349, US\$4,824; 31/03/2023 - Ps. 93,458, US\$5,162)</small>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	473,363	498,498	27,728	27,533
<b>Total activos</b>	<b>49,965,424</b>	<b>51,505,412</b>	<b>2,926,747</b>	<b>2,844,786</b>
<b>Activos netos atribuible a los inversionistas (patrimonio neto)</b>				
Contribuciones netas	17,828,573	17,828,573	1,513,569	1,513,569
Utilidades acumuladas	11,251,656	10,731,412	424,131	394,071
Ajuste de conversión cambiaria	3,745,530	5,718,623	-	-
Reserva de riesgo de crédito propio	580,483	172,844	19,086	-4,791
<b>Total activos netos</b>	<b>33,406,242</b>	<b>34,451,452</b>	<b>1,956,786</b>	<b>1,902,848</b>
<b>Pasivos</b>				
<b>Pasivo no circulante</b>				
Préstamos	14,581,366	15,045,331	854,110	830,995
<small>(Costo: 30/06/2023 - Ps. 15,040,432, US\$881,000; 31/03/2023 - Ps. 15,697,208, US\$867,000)</small>				
Depósitos de arrendatario	313,674	319,011	18,374	17,620
Proveedores y otras cuentas por pagar	75,245	102,190	4,408	5,644
<b>Pasivo circulante</b>				
Proveedores y otras cuentas por pagar	377,240	394,507	22,097	21,790
Préstamos	1,092,920	1,040,137	64,018	57,450
<small>(Costo: 30/06/2023 - Ps. 1,092,920, US\$64,018; 31/03/2023 - Ps. 1,040,137, US\$57,450)</small>				
Depósitos de arrendatarios	118,737	152,784	6,955	8,439
<b>Total pasivo (excluyendo activo neto atribuible a los inversionistas)</b>	<b>16,559,182</b>	<b>17,053,960</b>	<b>969,961</b>	<b>941,937</b>
<b>Total pasivos y activos netos</b>	<b>49,965,424</b>	<b>51,505,412</b>	<b>2,926,747</b>	<b>2,844,786</b>

## Estado de Flujo de Efectivo

jun-23

jun-23

(miles de pesos)

(miles de dólares)

### Flujos de efectivo de actividades de operación:

Utilidad (pérdida) del período	2,183,263	120,784
Ajustes:		
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	-1,068,972	-61,247
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	-56,260	-1,067
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	15,964	882
Pérdida (utilidad) neta realizada por venta de propiedades de inversión	-7,629	-437
Estimación para cuentas de cobro dudoso	395	19
Intereses pagados por préstamos	455,889	25,022
Intereses devengados en cuentas bancarias	-8,512	-472
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	-64,569	-3,775
Disminución (aumento) rentas diferidas por cobrar	62,963	1,387
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar	-5,698	-780
Disminución (aumento) en impuestos por recuperar	-47,028	-3,760
Disminución (aumento) en impuestos al valor agregado reembolsado	0	0
Disminución (aumento) en pagos anticipados	-36,960	-2,349
Disminución (aumento) en otros activos	88,959	2,273
(Disminución) aumento en depósitos de arrendatarios	22,906	4,178
(Disminución) aumento en proveedores y otras cuentas por pagar	-67,058	-329
<b>Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de operación</b>	<b>1,467,653</b>	<b>80,328</b>

### Flujo de efectivo de actividades de inversión

Adquisiciones de propiedades de inversión	-	-
Mejoras de propiedades de inversión	-568,912	-30,842
Ingreso por disposición de propiedades de inversión	45,945	2,605
Anticipo de adquisición	-156,619	-9,174
Intereses devengados en cuentas bancarias	8,512	472
Inversiones a través del método de participación	-89,343	-4,636
<b>Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de inversión</b>	<b>-760,417</b>	<b>-41,575</b>

### Flujo de efectivo de actividades de financiamiento

Adquisición de instrumentos financieros derivados	-	-
Préstamos por pagar recibidos	250,684	14,000
Pago de préstamos	-	-
Intereses pagados por préstamos	-482,421	-24,731
Efectivo restringido	-	-
Distribuciones pagadas a inversionistas	-684,036	-38,158
Recompra de certificados	-	-
<b>Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de financiamiento</b>	<b>-915,773</b>	<b>-48,889</b>
(Disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo	-208,537	-10,136
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	733,100	37,864
Efectos cambiarios sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	-51,200	-
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período</b>	<b>473,363</b>	<b>27,727</b>

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 2023	17,871,392	8,120,766	898,950	9,709,610	36,600,718
Contribución de capital	-	-	-	-	-
Distribuciones a tenedores	-42,819	-	-	-641,217	-684,036
Recompra de certificados, incluyendo costos de transacción	-	-	-	-	-
<b>Utilidad integral</b>					
Utilidad (pérdida) neta del período	-	-	-	2,183,263	2,183,263
<b>Otros resultados integrales</b>					
Ajuste por conversión de divisas	-	-4,375,236	-	-	-4,375,236
Ajuste por valor razonable de préstamos	-	-	-318,467	-	-318,467
Baja de reserva de riesgo de crédito propio	-	-	-	-	-
<b>Total de utilidad (pérdida) utilidad integral</b>	-	<b>-4,375,236</b>	<b>-318,467</b>	<b>2,183,263</b>	<b>-2,510,440</b>
<b>Activo neto (patrimonio neto) al 30 de junio de 2023</b>	<b>17,828,573</b>	<b>3,745,530</b>	<b>580,483</b>	<b>11,251,656</b>	<b>33,406,242</b>
<i>(miles de dólares)</i>					
Balance al 1 de enero de 2023	1,515,932		35,313	339,141	1,890,386
Contribución de capital	-	-	-	-	-
Distribuciones a tenedores	-2,364	-	-	-35,794	-38,158
Recompra de certificados, incluyendo costos de transacción	-	-	-	-	-
<b>Utilidad integral</b>					
Utilidad (pérdida) neta del período	-	-	-	120,784	120,784
<b>Otros resultados integrales</b>					
Ajuste por conversión de divisas	-	-	-	-	0
Ajuste por valor razonable de préstamos	-	-	-16,227	-	-16,227
Baja de reserva de riesgo de crédito propio	-	-	-	-	-
<b>Total de utilidad (pérdida) utilidad integral</b>	-	-	<b>-16,227</b>	<b>120,784</b>	<b>104,557</b>
<b>Activo neto (patrimonio neto) al 30 de junio de 2023</b>	<b>1,513,569</b>		<b>19,086</b>	<b>424,131</b>	<b>1,956,786</b>