



TERCER TRIMESTRE 2023

REPORTE DE RESULTADOS



Contactos:

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

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

Disclaimer

Ciudad de México, 26 de octubre 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 tercer trimestre 2023 (3T23).

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 septiembre de 2023

OPERATIVOS

- La **tasa de ocupación** al 30 de septiembre de 2023 fue del 98.0%, un incremento de 190 puntos base comparado con el tercer trimestre del 2022 (3T22).
- La **tasa de renovación** del 3T23 fue del 82.9%, un incremento de 1,691 puntos base comparado con el 3T22.
- La **renta promedio** por pie cuadrado de los contratos cerrados al 3T23 fue US\$7.16 con un *leasing spread* de 31.3%, comparado con los últimos doce meses.
- En el 3T23, Terrafina registró un total de 42.1 millones de pies cuadrados (mpc) de **Área Rentable Bruta** (ARB) integrada por 290 propiedades y 306 inquilinos.
- El total de **actividades por arrendamiento** del 3T23 fue de 1.3 mpc, de los cuales 34.3% corresponden a nuevos contratos, 52.4% a renovaciones y 13.3% a renovaciones anticipadas. Esta actividad se concentró en la región Norte con un 65.0%, en el Bajío con 22.0% y en la región Centro, 13.0%.

FINANCIEROS

- La **cobranza neta** del 3T23 (ingresos por rentas – ingresos no cobrados + ingresos cobrados) fue de US\$54.2 millones, un incremento de 10.1% o US\$5.0 millones, comparado con el 3T22.
- Los **ingresos por rentas** del 3T23 fueron US\$54.3 millones, un incremento de 12.0% o US\$5.8 millones comparado con el 3T22.
- El **Ingreso Operativo Neto (ION)** del 3T23 fue US\$51.1 millones, y representan un incremento de 9.2% o US\$4.3 millones comparado con el 3T22.
- El **margen ION** fue 93.3% en el 3T23, una disminución de 20 puntos base, comparado el 3T22.
- La **UAFIDA** del 3T23 alcanzó US\$44.6 millones, un incremento de 8.9% o US\$3.6 millones comparado con el 3T22.
- El **margen UAFIDA** del 3T23 fue de 81.5%, una disminución de 37 puntos base comparado con el 3T22.

- Los **fondos disponibles para la operación (FFO)** del 3T23 fueron US\$31.9 millones, un incremento de 6.1% o US\$1.8 millones comparado con el 3T22.
- El **margen FFO** en el 3T23 fue de 58.3%, disminución de 182 puntos base comparado con el 3T22.
- Los **fondos disponibles para la operación ajustados (AFFO)** del 3T23 alcanzaron US\$26.2 millones, un incremento de 1.7% o US\$0.4 millones comparado con el 3T22.
- El **margen AFFO** en el 3T23 fue de 47.4%, decremento de 354 puntos base, comparado con el 3T22.
- El monto total de **distribuciones** para el 3T23 fue de US\$19.3 millones. Como resultado, Terrafina distribuirá Ps.0.4264 por CBFi (US\$0.0250 por CBFi) como pago de distribuciones correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de julio y el 30 de septiembre de 2023. Tomando en cuenta el precio promedio del 3T23 de US\$1.91 (Ps.32.56), se obtuvo un retorno por distribución anualizado (*dividend yield*) de 5.2%.

Resultados Operativos y Financieros

Operativos	sep23	sep22	Var.
Número de Propiedades Desarrolladas	290	276	14
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc) ¹	42.1	39.4	2.7
Reserva Territorial (mpc)	4.4	4.6	-0.2
Tasa de Ocupación ²	98.0%	96.1%	190 pb
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.89	5.55	0.34
Plazo Promedio Remanente de Renta (años)	3.6	3.7	0.0
Tasa de Renovación ³	82.9%	66.0%	1,691 pb

Financieros Trimestrales	3T23	3T22	Var.			
				fx	17.0571	20.2456
Cobranza Neta ⁴	924.3	996.2	-7.2%	54.2	49.2	10.1%
Ingresos por Rentas ⁵	926.6	982.1	-5.7%	54.3	48.5	12.0%
Otros Ingresos Operativos	5.9	18.6	-68.4%	0.3	0.9	-62.2%
Ingresos base de efectivo ⁶	934.0	1,013.3	-7.8%	54.8	50.0	9.4%
Ingresos base de efectivo + reembolsos mejoras inquilinos ⁷	937.5	1,018.5	-8.0%	55.0	50.3	9.2%
Ingresos Netos	932.1	1,019.0	-8.5%	54.6	50.3	8.6%
Ingreso Operativo Neto (ION)*	871.6	947.7	-8.0%	51.1	46.8	9.2%
Margen ION	93.3%	93.5%	-20 pb	93.3%	93.5%	-20 pb
UAFIDA ^{8*}	760.9	829.6	-8.3%	44.6	41.0	8.9%
Margen UAFIDA	81.5%	81.8%	-37 pb	81.5%	81.8%	-37 pb
Flujo de la Operación (FFO)*	544.5	609.4	-10.7%	31.9	30.1	6.1%
Margen FFO	58.3%	60.1%	-182 pb	58.3%	60.1%	-182 pb
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)*	446.8	524.0	-14.7%	26.2	25.8	1.7%
Margen AFFO	47.7%	51.2%	-354 pb	47.7%	51.2%	-354 pb
Distribuciones	329.4	366.8	-10.2%	19.3	18.0	7.0%
Distribuciones por CBF ⁹	0.4264	0.4748	-10.2%	0.0250	0.0234	7.0%

Balance General	sep23	jun23	Var.			
				fx	17.6195	18.1052
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	729.5	473.4	54.1%	41.4	27.7	49.3%
Propiedades de Inversión	51,849.7	47,716.9	8.7%	2,942.7	2,795.0	5.3%
Reserva de Terrenos	369.3	357.8	3.2%	21.0	21.0	0.2%
Deuda Total	17,044.5	15,674.3	8.7%	967.4	918.1	5.4%
Deuda Neta	16,315.0	15,200.9	7.3%	926.0	890.4	4.0%

Métricas por Certificado	3T23	3T22	Var.	3T23	3T22	Var.
Promedio de Certificados (millones)	772.5	772.5	0.0%	772.5	772.5	0.0%
ION por Certificado	1.1283	1.2268	-8.0%	0.0661	0.0606	9.2%
UAFIDA por Certificado	0.9850	1.0739	-8.3%	0.0578	0.0530	8.9%
FFO por Certificado	0.7048	0.7889	-10.7%	0.0413	0.0389	6.1%
AFFO por Certificado	0.5783	0.6783	-14.7%	0.0339	0.0334	1.7%

(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 3T23" 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: PGM Real Estate - Asset Management and Fund Accounting

Comentario de Alberto Chretin

Director General y Presidente del Comité Técnico

En el tercer trimestre del 2023, las tendencias positivas del sector inmobiliario industrial continúan impulsando la actividad de arrendamiento. Los niveles de demanda siguen superando a la oferta. La actividad de desarrollo ha seguido creciendo en respuesta a estos indicadores, favoreciendo a los mercados primarios del norte y centro del México en donde Terrafina cuenta con una presencia importante. Adicionalmente, alcanzamos un nuevo nivel récord de ocupación del 98%, con las regiones norte y centro superando el 99%. La región Bajío se ubicó en 92.5%, lo que marca el segundo trimestre consecutivo con mejoras en el nivel de ocupación promedio para esta región, un desarrollo positivo.

En cuanto al crecimiento, concluimos la primera transacción de adquisición mediante el vehículo *sidecar* durante el trimestre. Esto agregó un total de 2.6 millones de pies cuadrados ubicados en los estados de Tijuana y Estado de México al portafolio. Estas propiedades cuentan con una reserva territorial estratégica con permisos y acceso a infraestructura eléctrica para construir 500,000 pies cuadrados adicionales más adelante. Nos da mucho gusto compartirles que con esta transacción hemos desplegado más del 50% de los compromisos del *sidecar*. Estamos trabajando activamente para seguir avanzando en línea con nuestra estrategia de crecimiento para el cierre de año.

También nos complace compartirles que mejoramos la estructura de capital de Terrafina refinanciando nuestra línea de crédito sostenible existente con una nueva línea sostenible de US\$500 millones. Esta nueva línea tiene mejores condiciones y términos, que incluyen una ampliación del vencimiento hasta julio de 2027 y una reducción de 50 puntos base en la tasa de interés. Además, este crédito está vinculado a uno de los indicadores existentes de los objetivos ASG (Medio ambiente, Social y Gobernanza) de Terrafina (número de pies cuadrados certificados como edificios sostenibles).

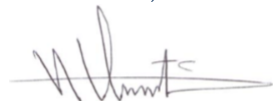
En cuanto a nuestros principales indicadores operativos, la tasa de renovación del trimestre alcanzó el 82.9%, con la firma de contratos por un total de 1.3 mpc. De ellos, 34% correspondieron a nuevos contratos, 53% a renovaciones y 13% a renovaciones anticipadas. La región norte, impulsada por actividad en los sectores automotriz, electrónico y de aviación, fue la más representativa (65% del área rentada). En segundo lugar se situó la región Bajío, donde el sector automotriz tuvo una fuerte presencia en el mercado de San Luís Potosí (cubriendo el 22% de nuestra actividad de arrendamiento). Finalmente, en la región centro (donde se firmaron el 13% de nuestros contratos), hubo movimiento de parte de inquilinos involucrados en actividades de logística y distribución en Cuautitlán Izcalli.

La renta promedio efectiva durante el tercer trimestre fue de US\$7.16 por pie cuadrado, gracias a un *leasing spread* de 31.3% que se explica por la alta demanda de espacios en el sector. Como lo hemos visto a lo largo del año, estimamos que esta tendencia se mantenga hacia finales del 2023.

En cuanto a los principales indicadores financieros, la cobranza neta del trimestre fue de US\$54.2 millones. Esto implica un incremento de 10.1% comparado con el 3T22. Los ingresos por rentas aumentaron 12.0% año contra año, a US\$54.3 millones. El ION fue US\$51.1 millones, con un margen de 93.3%. El UAFIDA cerró en US\$44.6 millones, con un margen UAFIDA de 81.5%. Generamos US\$31.9 millones en Fondos de la Operación (FFO) con un margen del 58.3%. Las distribuciones totales fueron US\$19.3 millones, equivalente a US\$0.0250 por CBFi. Esto resultó en una tasa de dividendo anualizada del 5.2%, considerando el precio promedio del CBFi durante el trimestre. Cerramos con un balance de efectivo de US\$41.4 millones y un nivel de apalancamiento del 32.0% (deuda total a costo entre activos totales).

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 septiembre de 2023)</i>				
# Propiedades	205	54	31	290
# de Arrendatarios	206	59	41	306
ARB (mpc)	27.5	8.0	6.6	42.1
Reserva de Terrenos (mpc)	1.5	0.2	2.7	4.4
Tasa de Ocupación	99.4%	92.5%	99.2%	98.0%
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.81	5.63	6.52	5.89
% Renta Base Anualizada	65.3%	17.2%	17.5%	100.0%

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management



Actividades de arrendamiento	3T23	3T22	Var.
Portafolio Operativo (mpc):			
Renovaciones	0.7	1.0	-0.3
Renovaciones Anticipadas	0.2	0.1	0.1
Nuevos Arrendamientos	0.4	0.9	-0.5
Pies Cuadrados Totales de Arrendamientos Firmados	1.3	2.0	-0.7

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management

Cambio en Renta Arrendamientos	3T23
Norte	
Número de Renovaciones	8
ARB (mpc)	0.4
Renta Promedio Efectiva / Pie Cuadrado (dólares) ¹	7.00
Cambio en la Renta Promedio Efectiva ²	33.5%
Bajío	
Número de Renovaciones	1
ARB (mpc)	0.1
Renta Promedio Efectiva / Pie Cuadrado (dólares)	5.90
Cambio en la Renta Promedio Efectiva	6.5%
Centro	
Número de Renovaciones	2
ARB (mpc)	0.2
Renta Promedio Efectiva / Pie Cuadrado (dólares)	7.87
Cambio en la Renta Promedio Efectiva	31.5%
Total	
Número de Renovaciones	10
ARB (mpc)	0.7
Renta Promedio Efectiva / Pie Cuadrado (dólares)	7.16
Cambio en la Renta Promedio Efectiva	31.3%

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

(2) Cambio porcentual anual de los contratos renovados.

Resumen Operativo (continuación)

Ocupación y Rentas por Región	Tasa de Ocupación	Renta Prom. / Pie Cuadrado (dólares)
-------------------------------	-------------------	--------------------------------------

(al 30 de septiembre de 2023)

Norte	99.4%	5.81
Baja California	99.8%	7.00
Tijuana	99.8%	7.00
Sonora	82.8%	4.57
Hermosillo	82.8%	4.57
Chihuahua	100.0%	5.64
Camargo	100.0%	3.84
Casas Grandes	100.0%	4.54
Chihuahua	100.0%	5.61
Ciudad Juárez	100.0%	5.63
Delicias	100.0%	6.52
Coahuila	98.2%	5.77
Arteaga	100.0%	5.53
Monclova	100.0%	4.72
Ramos Arizpe	97.4%	5.98
Saltillo	100.0%	4.85
Derramadero	100.0%	7.21
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%	5.67
Tamaulipas	100.0%	5.35
Reynosa	100.0%	5.35
Durango	100.0%	6.11
Durango	100.0%	6.72
Gómez Palacio	100.0%	3.33
Bajo	92.5%	5.63
San Luis Potosí	91.0%	5.29
San Luis Potosí	91.0%	5.29
Jalisco	99.4%	6.54
Guadalajara	99.4%	6.54
Aguascalientes	100.0%	4.58
Aguascalientes	100.0%	4.58
Guanajuato	92.6%	5.45
Celaya	100.0%	6.12
Irapuato	81.8%	6.00
Silao	96.5%	5.17
Querétaro	87.7%	5.56
Querétaro	87.7%	5.56
Centro	99.2%	6.52
Estado de México	99.1%	6.62
Cuautitlán Izcalli	100.0%	6.73
Huehuetoca	100.0%	5.26
Toluca	96.1%	6.51
Ciudad de México	100.0%	11.24
Azcapotzalco	100.0%	11.24
Tabasco	100.0%	5.46
Villahermosa	100.0%	5.46
Total	98.0%	5.89

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

(al 30 de septiembre de 2023)

Norte	8	72.7%	6	75.0%
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	7	63.6%	6	85.7%
Camargo	0	0.0%	0	0.0%
Casas Grandes	0	0.0%	0	0.0%
Chihuahua	2	18.2%	1	50.0%
Ciudad Juárez	5	45.5%	5	100.0%
Delicias	0	0.0%	0	0.0%
Coahuila	1	9.1%	0	0.0%
Arteaga	0	0.0%	0	0.0%
Monclova	0	0.0%	0	0.0%
Ramos Arizpe	1	9.1%	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	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%
Bajo	1	9.1%	1	100.0%
San Luis Potosí	1	9.1%	1	100.0%
San Luis Potosí	1	9.1%	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	18.2%	2	100.0%
Estado de México	2	18.2%	2	100.0%
Cuautitlán Izcalli	1	9.1%	1	100.0%
Huehuetoca	0	0.0%	0	0.0%
Toluca	1	9.1%	1	100.0%
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	11	100.0%	9	81.8%

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

DESEMPEÑO OPERATIVO 3T23

Composición por Diversificación Geográfica

La diversificación geográfica de las propiedades de Terrafina al 3T23 (con base en el ARB) es la siguiente: 65.3% en la región Norte, 19.1% en la región Bajío y 15.6% en la región Centro.

Diversificación Geográfica por Región y Estado	3T23	% del ARB Total al 3T23	3T22	% del ARB Total al 3T22
Norte	27.49	65.3%	25.34	63.8%
Baja California	2.76	6.5%	1.18	3.0%
Tijuana	2.76	6.5%	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	36.4%	14.93	37.1%
Chihuahua	6.10	14.5%	6.02	15.4%
Ciudad Juárez	8.61	20.5%	8.28	20.1%
Delicias	0.52	1.2%	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	14.7%	6.20	15.9%
Arteaga	0.45	1.1%	0.44	1.1%
Monclova	0.35	0.8%	0.35	0.9%
Ramos Arizpe	3.70	8.8%	3.70	9.5%
Saltillo	0.44	1.0%	0.44	1.1%
Derramadero	0.73	1.7%	0.73	1.9%
San Pedro de las Colinas	0.15	0.4%	0.15	0.4%
Torreón	0.39	0.9%	0.39	1.0%
Nuevo León	2.01	4.8%	1.86	4.8%
Apodaca	0.28	0.7%	0.28	0.7%
Monterrey	1.73	4.1%	1.58	4.0%
Tamaulipas	0.47	1.1%	0.47	1.2%
Reynosa	0.47	1.1%	0.47	1.2%
Durango	0.38	0.9%	0.38	1.0%
Durango	0.31	0.7%	0.31	0.8%
Gómez Palacio	0.07	0.2%	0.07	0.2%
Bajío	8.04	19.1%	8.04	20.6%
San Luis Potosí	3.33	7.9%	3.32	8.5%
San Luis Potosí	3.33	7.9%	3.33	8.5%
Jalisco	1.65	3.9%	1.65	4.2%
Guadalajara	1.65	3.9%	1.65	4.2%
Aguascalientes	0.06	0.2%	0.06	0.2%
Aguascalientes	0.06	0.2%	0.06	0.2%
Guanajuato	1.57	3.7%	1.57	4.0%
Celaya	0.12	0.3%	0.12	0.3%
Irapuato	0.44	1.0%	0.44	1.1%
Silao	1.01	2.4%	1.01	2.6%
Querétaro	1.44	3.4%	1.44	3.7%
Querétaro	1.44	3.4%	1.44	3.7%
Centro	6.57	15.6%	6.06	15.6%
Estado de México	5.90	14.0%	5.39	13.8%
Cuautitlán Izcalli	4.26	10.1%	4.26	10.9%
Toluca	1.41	3.4%	0.90	2.3%
Huehuetoca	0.22	0.5%	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	1.5%	0.65	1.7%
Villahermosa	0.65	1.5%	0.65	1.7%
Total	42.11	100.0%	39.44	100.0%

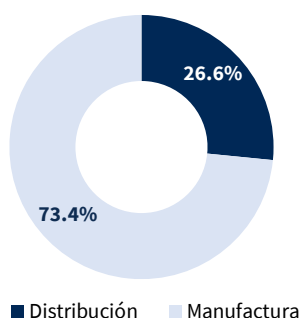
Área rentable bruta total en millones de pies cuadrados. No incluye área rentable potencial de reservas de tierra.
Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

Composición por Uso de la Propiedad

Al cierre del 3T23, 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 3T23

(como % del ARB arrendado)



Diversificación por Uso de Propiedad	3T23	3T22	Var.
Distribución	26.6%	26.5%	9 pb
Manufactura	73.4%	73.5%	-9 pb

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management

Composición por sectores

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

Diversificación por Sector Industrial	3T23	3T22	Var.
Automotriz	33.8%	34.1%	-26 pb
Bienes industriales	20.8%	20.9%	-15 pb
Bienes de consumo	11.5%	11.4%	9 pb
Logística y Comercio	13.8%	12.7%	107 pb
Aeroespacial	9.3%	9.1%	18 pb
Bienes de Consumo No Duraderos	2.0%	2.2%	-18 pb
Electrónica	8.8%	9.6%	-76 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 3T23, el porcentaje de los ingresos de Terrafina que representa su principal cliente fue de 3.0%, mientras que para sus 10 y 20 clientes principales fue de 17.6% y 27.4%, respectivamente.

Clientes Principales	Pies Cuadrados en Arrendamiento (millones)	% del Total de ARB	% del Total de Ingresos
Cliente Principal	1.43	3.5%	3.0%
10 Clientes Principales	7.43	18.0%	17.6%
20 Clientes Principales	11.20	27.1%	27.4%

(Al 30 de septiembre de 2023)

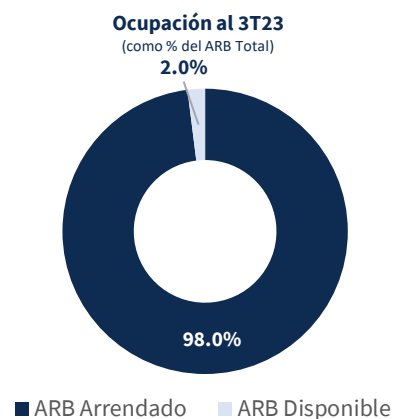
Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management

Ocupación

La ocupación al cierre del 3T23 fue de 98.0%, un incremento de 190 puntos base comparado con el tercer trimestre de 2022. Es importante mencionar que este indicador refleja el nivel de ocupación al cierre del trimestre.

Ocupación	3T23	3T22	Var.
ARB Arrendado	98.0%	96.1%	190 pb
ARB Disponible	2.0%	3.9%	-190 pb
Cartas de Intención Firmadas	0.0%	0.0%	0 pb
Total	100.0%	100.0%	

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management



Vencimiento de Contratos de Arrendamiento

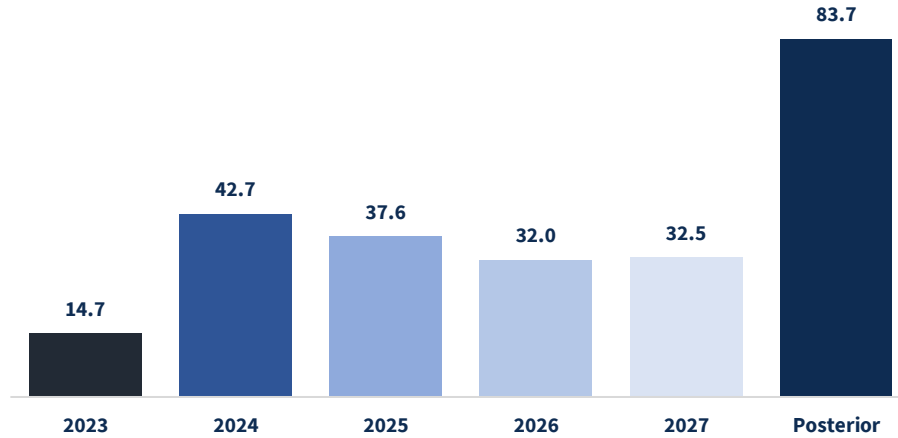
Al cierre del 3T23, Terrafina mantenía un total de 306 inquilinos bajo contratos de arrendamiento. Estos contratos se caracterizan por tener vencimientos promedio de entre tres a cinco años para actividades de logística y distribución, y de cinco a siete años para manufactura. En promedio, los vencimientos por año (como porcentaje del total de rentas anuales) se mantienen en niveles entre 6.1% al 13.7% para los próximos cinco años.

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

	Renta Base Anual <i>(millones de dólares)</i>	% del Total	Ocupación de Pies Cuadrados <i>(millones)</i>	% del Total
2023	14.7	6.1%	2.51	6.1%
2024	42.7	17.6%	7.51	18.2%
2025	37.6	15.4%	6.40	15.5%
2026	32.0	13.2%	5.24	12.7%
2027	32.5	13.4%	5.65	13.7%
Posterior	83.7	34.4%	13.97	33.9%

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.

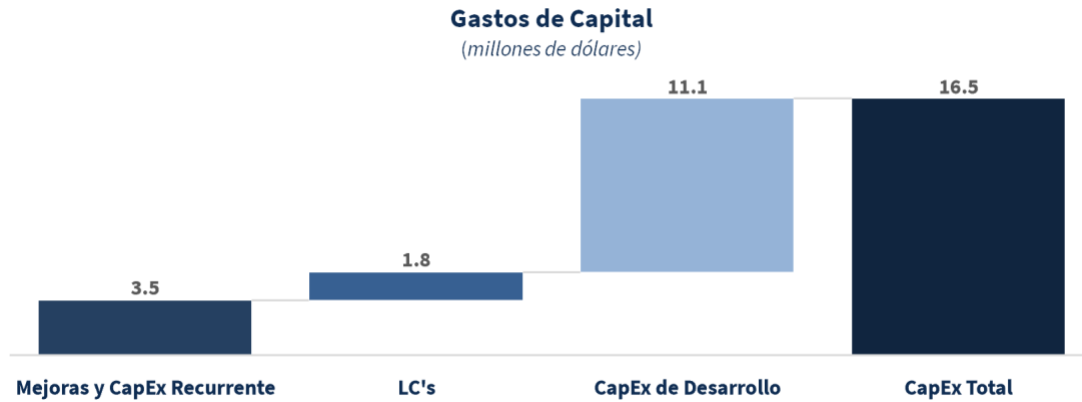
En el 3T23, el total de inversión en mejoras de los inquilinos y CapEx recurrente de Terrafina fue de US\$3.5 millones. A continuación se muestra el desglose del CapEx total para el 3T23:

Gastos de Capital (CapEx)	3T23 <i>(millones de pesos)</i>	3T23 <i>(millones de dólares)</i>
Mejoras y CapEx Recurrente	60.6	3.5
LC's	30.9	1.8
CapEx de Desarrollo	189.5	11.1
CapEx Total	282.1	16.5

Los gastos para el mantenimiento de propiedades vacantes son incluidos en la cuenta de Mejoras de los Inquilinos y CapEx Recurrente.

(1) Gastos de capital para expansiones/nuevos desarrollos.

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management



Nuevos Desarrollos

En la siguiente tabla se muestra el avance de los desarrollos al cierre del 3T23 que se han anunciado y continúan en proceso de construcción:

Actividad de Nuevos Desarrollos	Región	ARB (mpc)	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
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%	100%	1T22	Finalizado 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%	97%	2T22	4T23
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%	100%	4T22	Finalizado 3T23
Built-to-suit	Norte	0.03	1.5	0.2	12.6%	30%	4T21	Finalizado 3T23
Especulativo	Norte	0.07	2.2	0.2	9.8%	21%	2T23	1T24
Especulativo	Norte	0.27	8.5	0.8	9.8%	20%	2T23	1T24
Total		1.67	80.9	8.9	10.7%			

Reservas Territoriales

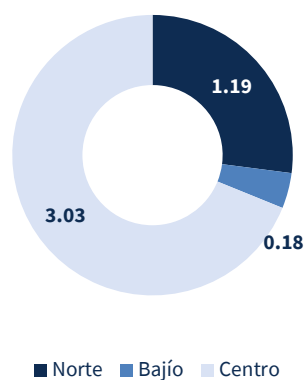
Al 30 de septiembre de 2023, Terrafina cuenta con cuatro propiedades de reserva territorial que equivalen a 4.4 mpc de ARB para futuros desarrollos de propiedades industriales.

La distribución de las reservas territoriales al 30 de septiembre 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 septiembre de 2023)</i>					
Norte	1.19	167.0	9.5	195.8	11.1
Bajío	0.18	12.6	0.7	16.9	1.0
Centro	3.03	516.2	29.3	156.6	8.9
Total Portafolio de Terrenos	4.40	695.8	39.5	369.3	21.0

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management y Fund Accounting

Reservas Territoriales por Pies Cuadrados
(millones)



DESEMPEÑO FINANCIERO AL 3T23

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 3T23 (Ps.17.0571/dólar) mientras que en el balance general, se utiliza el tipo de cambio al cierre al 30 de septiembre de 2023 (Ps.17.6195/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 3T23:

	Consolidado 3T23	Mismas Propiedades ¹ 3T23	Var.
Número de Propiedades	290	276	14
Tasa de Ocupación	98.0%	97.9%	10 pb
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc)	42.1	39.4	2.7
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.89	5.81	0.08

	Consolidado 3T23	Mismas Propiedades ¹ 3T23	Var.	Consolidado 3T23	Mismas Propiedades ¹ 3T23	Var.
	(millones de pesos excepto donde se indique)			(millones de dólares excepto donde se indique)		
Cobranzas Netas	924.3	906.9	1.9%	54.2	53.2	1.9%
Ingresos por Rentas	926.6	909.2	1.9%	54.3	53.3	1.9%
Ingresos Operativos Netos (ION)	871.6	855.3	1.9%	51.1	50.1	1.9%
Margen ION	93.3%	93.3%	0 pb	93.3%	93.3%	0 pb
UAFIDA	760.9	746.7	1.9%	44.6	43.8	1.9%
Margen UAFIDA	81.5%	81.5%	0 pb	81.5%	81.5%	0 pb
FFO	544.5	530.3	2.7%	31.9	31.1	2.7%
Margen FFO	58.3%	57.9%	44 pb	58.3%	57.9%	44 pb
AFFO	446.8	432.6	3.3%	26.2	25.4	3.3%
Margen AFFO	47.7%	47.1%	63 pb	47.7%	47.1%	63 pb
Distribuciones por CBF	0.4264	0.3920	8.8%	0.0250	0.0230	8.7%

(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

Actividad del Sidecar y Joint-Ventures

En el tercer trimestre de 2023, Terrafina concluyó la adquisición de dos portafolios Clase A en el mercado de Tijuana y Estado de México por un total de US\$221 millones integrando 2.6 millones de pies cuadrados.

La adquisición incluye US\$209 millones en activos estabilizados y US\$12 millones en reservas de tierra.

- Tijuana
 - Nueve propiedades Clase A completamente arrendadas en dólares con un ARB de 1.6 millones de pies cuadrados.
 - 216,000 pies cuadrados de ARB potencial para nuevos desarrollos.
- Estado de México
 - Dos propiedades Clase A completamente arrendadas en dólares con un ARB de 510,000 pies cuadrados.
 - 297,000 pies cuadrados de ARB potencial para nuevos desarrollos.

Las propiedades estabilizadas (que tienen una edad promedio de 3.5 años) están 100% rentadas con una renta promedio anualizada de US\$7.13 por pie cuadrado. Los inquilinos participan en actividades de *nearshoring* en los segmentos de electrónica, médico, bienes de consumo y logística 3PL ligados al mercado estadounidense. El portafolio consolidará la presencia de Terrafina en las regiones Norte y Centro, donde existe una oferta limitada de espacios y tierra para estos mercados. Adicionalmente, Terrafina buscará certificaciones ASG para las propiedades existentes, así como para los nuevos desarrollos.

A continuación se proporciona el detalle de las principales cuentas operativas y financieras para las actividades del *sidecar* y *joint-ventures*, así como su posición combinada al cierre del 3T23:

Resultados Relevantes Trimestrales por Actividad de Bienes Raíces Industriales	3T23				3T22				Var.	Var. %
	Posición Terrafina	Joint- Ventures	Sidecar	Posición Combinada	Posición Terrafina	Joint- Ventures	Sidecar	Posición Combinada	3T23-3T22	
	<i>(millones de pesos excepto donde se indique)</i>				<i>(millones de pesos excepto donde se indique)</i>				Posición Combinada	
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc) ¹	38.6	1.4	2.1	42.1	38.2	1.3	-	39.4	3.9	6.9%
Tasa de Ocupación ²	97.9%	100.0%	99.8%	98.0%	96.0%	100.0%	-	96.1%	200 pb	
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.85	5.42	7.09	5.89	5.57	4.98	-	5.55	0.3	6.1%
Tasa de Renovación ³	82.9%	-	-	82.9%	66.0%	-	-	66.0%	1,690 pb	
Ingresos por Rentas ⁴	928.7	14.6	16.1	959.4	995.7	13.3	-	1,009.0	-36.3	-4.9%
Otros Ingresos Operativos	-1.5	-	0.9	-0.6	7.6	0.2	-	7.9	-8.2	-107.2%
Ingresos Netos	927.2	14.6	17.0	958.8	1,003.3	13.5	-	1,016.8	-44.5	-5.7%
Gastos Operativos (OpEx) ⁵	-62.4	-1.3	-0.8	-64.5	-65.6	-1.2	-	-66.8	1.2	-3.5%
Ingreso Operativo Neto (ION)*	864.8	13.4	16.2	894.3	937.7	12.3	-	950.0	-43.4	-5.9%
Margen ION	93.3%	91.4%	95.2%	93.3%	93.5%	91.1%	-	93.4%	-18 pb	
Gastos Generales y de Administración (G&A) ⁶	-110.7	-0.5	-2.1	-113.2	-118.1	-0.4	-	-118.5	4.9	-4.5%
UAFIDA ⁷	754.1	12.9	14.1	781.1	819.6	11.9	-	831.5	-38.5	-6.1%
Margen UAFIDA	81.3%	88.3%	83.0%	81.5%	81.7%	88.1%	-	81.8%	-19 pb	
Gastos Financieros Netos ⁸	-216.4	-7.1	-12.9	-236.5	-220.2	-22.3	-	-242.4	-16.3	-2.5%
Fondos de la Operación (FFO)*	537.7	5.8	1.2	544.7	599.4	-10.3	-	589.1	-54.8	-7.5%
Margen FFO	58.0%	39.7%	6.6%	56.8%	59.7%	-76.3%	-	57.9%	-291 pb	
Mejoras de los Inquilinos y Comisiones de Arrendamiento ⁹	-97.7	-0.2	0.0	-97.9	-85.5	0.0	-	-85.5	-12.4	14.5%
Fondos de la Operación Ajustado (AFFO)*	440.0	5.6	1.2	446.8	513.9	-10.3	-	503.6	-67.2	-11.3%
Margen AFFO	47.7%	38.5%	6.8%	46.8%	51.5%	-76.3%	-	49.8%	-467 pb	

Resultados Relevantes Trimestrales por Actividad de Bienes Raíces Industriales	3T23				3T22				Var.	Var. %
	Posición Terrafina	Joint- Ventures	Sidecar	Posición Combinada	Posición Terrafina	Joint- Ventures	Sidecar	Posición Combinada	3T23-3T22	
	<i>(millones de pesos excepto donde se indique)</i>				<i>(millones de pesos excepto donde se indique)</i>				Posición Combinada	
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc) ¹	38.6	1.4	2.1	42.1	38.2	1.3	-	39.4	3.9	6.9%
Tasa de Ocupación ²	97.9%	100.0%	99.8%	98.0%	96.0%	100.0%	-	96.1%	200 pb	
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.85	5.42	7.09	5.89	5.57	4.98	-	5.55	0.3	6.1%
Tasa de Renovación ³	82.9%	-	-	82.9%	66.0%	-	-	66.0%	1,690 pb	
Ingresos por Rentas ⁴	54.4	0.9	0.9	56.2	49.2	0.7	-	49.9	7.0	12.8%
Otros Ingresos Operativos	-0.1	-	0.1	0.0	0.4	0.0	-	0.4	-0.4	-107.4%
Ingresos Netos	54.4	0.9	1.0	56.2	49.6	0.7	-	50.2	6.6	11.9%
Gastos Operativos (OpEx) ⁵	-3.7	-0.1	0.0	-3.8	-3.2	-0.1	-	-3.3	-0.5	14.3%
Ingreso Operativo Neto (ION)*	50.7	0.8	0.9	52.4	46.3	0.6	-	46.9	6.1	11.7%
Margen ION	93.3%	91.4%	95.2%	93.3%	93.5%	91.1%	-	93.4%	-18 pb	
Gastos Generales y de Administración (G&A) ⁶	-6.5	-	-0.1	-6.6	-5.8	0.0	-	-5.9	-0.8	13.2%
UAFIDA ⁷ *	44.2	0.8	0.8	45.8	40.5	0.6	-	41.1	5.3	11.5%
Margen UAFIDA	81.3%	88.3%	83.0%	81.5%	81.7%	88.1%	-	81.8%	-19 pb	
Gastos Financieros Netos ⁸	-12.7	-0.4	-0.8	-13.9	-10.9	-1.1	-	-12.0	-3.0	15.7%
Fondos de la Operación (FFO)*	31.5	0.3	0.1	31.9	29.6	-0.5	-	29.1	2.3	9.8%
Margen FFO	58.0%	39.7%	6.6%	56.8%	59.7%	-76.3%	-	57.9%	-291 pb	
Mejoras de los Inquilinos y Comisiones de Arrendamiento ⁹	-5.7	0.0	0.0	-5.7	-4.2	0.0	-	-4.2	-1.5	35.7%
Fondos de la Operación Ajustado (AFFO)*	25.8	0.3	0.1	26.2	25.4	-0.5	-	24.9	0.8	5.4%
Margen AFFO	47.7%	38.5%	6.8%	46.8%	51.5%	-76.3%	-	49.8%	-467 pb	

(1) Millones de pies cuadrados. (2) Incluye expansiones y edificios a la medida (BTS). (3) Indica la tasa de renovaciones de los vencimientos de los contratos en el periodo en curso. (4) Excluye ingresos devengados al ser no monetarios. (5) Gastos de operación relacionados con: reparación y mantenimiento, impuestos, comisiones de administración, electricidad, seguridad, seguros y otros gastos operativos. (6) Gastos Generales y de Administración relacionados con: comisiones al asesor externo, gastos profesionales y de servicios de consultoría, nómina, gastos administrativos y otros. (7) Utilidad antes de gastos financieros, impuestos, depreciación y amortización. (8) Productos financieros-gastos financieros - gastos de deuda recurrentes. (9) Incluye mejoras de los inquilinos, comisiones de arrendamiento y gastos relacionados con adquisiciones, ventas, gastos legales y otros. (*) Se realizó un ajuste en los ingresos y gastos para el cálculo de las métricas mencionadas.

Para mayor información sobre la integración de la actividad del *Sidecar* y *joint ventures*, favor de consultar el Anexo 1 al final del documento.

Cobranza Neta

Durante el 3T23, Terrafina registró US\$54.2 millones en cobranza netas, un incremento de 10.1% o US\$5.0 millones comparado con el 3T22. 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 3T23, Terrafina registró US\$54.3 millones en ingresos por rentas, un incremento de 12.0% o US\$5.8 millones comparado con el 3T22.

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

Otros Ingresos Operativos

En el 3T23, se registraron US\$0.3 millones de otros ingresos operativos, un decremento de 62.2%, o US\$0.6 millones comparado con el 3T22.

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 3T23 alcanzaron US\$54.6 millones, un incremento de US\$4.3 millones o 8.6%, respecto al 3T22.

Ingresos	3T23	3T22	Var. %	3T23	3T22	Var. %
Cobranza Neta ¹	924.3	996.2	-7.2%	54.2	49.2	10.1%
Ingresos por Rentas	926.6	982.1	-5.7%	54.3	48.5	12.0%
Ingresos No Cobrados del Trimestre	-43.7	-35.7	22.6%	-2.6	-1.7	48.7%
Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	41.5	49.8	-16.6%	2.4	2.4	0.7%
Ingresos Devengados ²	-0.3	18.3	-101.9%	0.0	0.9	-102.3%
Otros Ingresos Operativos	5.9	18.6	-68.4%	0.3	0.9	-62.2%
Gastos Reembolsables como Ingresos ³	2.9	7.1	-59.8%	0.2	0.4	-51.9%
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	3.5	5.2	-32.7%	0.2	0.3	-20.3%
Otros Ingresos No Monetarios	-0.5	6.3	-107.8%	0.0	0.3	-109.1%
Ingresos Netos ⁴	932.1	1,019.0	-8.5%	54.6	50.3	8.6%

(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: PGM 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 2 al final del documento.

Gastos de Bienes Raíces

Los gastos de bienes raíces registrados en el 3T23 fueron US\$12.2 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 3 al final del documento.

Ingreso Operativo Neto (ION)

En el 3T23, Terrafina registró US\$51.1 millones de ION, un incremento de US\$4.3 millones o 9.2% comparado con el 3T22. El margen ION disminuyó 20 puntos base para ubicarse en 93.3% comparado con 93.5% del 3T22.

La siguiente tabla muestra el cálculo del ION para el 3T23:

Ingreso Operativo Neto	3T23	3T22	Var. %	3T23	3T22	Var. %
Cobranza Neta ¹	924.3	996.2	-7.2%	54.2	49.2	10.1%
Otros Ingresos Operativos ²	9.7	17.2	-43.6%	0.6	0.8	-32.7%
Ingresos Netos para el Cálculo del ION	934.0	1,013.3	-7.8%	54.8	50.0	9.4%
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes	-5.0	-5.1	-0.9%	-0.3	-0.3	17.2%
Impuestos Propiedad	-23.0	-22.3	3.1%	-1.3	-1.1	22.3%
Comisión por Administración de Propiedad	-18.3	-19.9	-7.7%	-1.1	-1.0	9.5%
Electricidad	-1.0	-1.0	0.0%	-0.1	0.0	17.2%
Seguros Propiedad	-8.9	-8.9	0.1%	-0.5	-0.4	18.8%
Seguridad	-2.9	-5.1	-43.1%	-0.2	-0.3	-32.8%
Otros Gastos Operativos	-3.3	-3.4	-3.8%	-0.2	-0.2	13.7%
Gastos Operativos de Bienes Raíces para el Cálculo del ION	-62.4	-65.6	-4.9%	-3.7	-3.2	12.7%
Ingreso Operativo Neto ³	871.6	947.7	-8.0%	51.1	46.8	9.2%
Margen ION	93.3%	93.5%	-20 pb	93.3%	93.5%	-20 pb

(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 3T23 fueron US\$6.7 millones, un incremento de 18.0% o US\$1.0 millones comparado con el 3T22.

La integración de las comisiones y gastos de administración del 3T23 fue la siguiente:

Comisiones y Gastos de Admón.	3T23	3T22	Var. %	3T23	3T22	Var. %
Comisión por Asesoría ¹	-64.7	-69.5	-6.8%	-3.8	-3.4	10.5%
Servicios Profesionales y de Consultoría	-13.1	-10.9	20.4%	-0.8	-0.5	57.0%
Sueldos, Honorarios de Admón. y Otros Gastos	-35.7	-35.1	1.9%	-2.1	-1.7	20.8%
Total Comisiones y Gastos de Admón.	-113.6	-115.5	-1.6%	-6.7	-5.7	18.0%

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 el 3T23, la UAFIDA aumentó US\$3.6 millones o 8.9% comparado con 3T22, acumulando US\$44.6 millones. El margen UAFIDA fue de 81.5%, un decremento de 37 puntos base, comparado con el 3T22.

La siguiente tabla muestra el cálculo de la UAFIDA para el cierre del 3T23:

UAFIDA	3T23	3T22	Var. %	3T23	3T22	Var. %
Cobranza Neta ¹	924.3	996.2	-7.2%	54.2	49.2	10.1%
Otros Ingresos Operativos ²	9.7	17.2	-43.6%	0.6	0.8	-32.7%
Gastos de Bienes Raíces	-65.6	-75.0	-12.5%	-3.8	-3.7	3.6%
Gastos Operativos de Bienes Raíces para Cálculo del ION	-62.4	-65.6	-4.9%	-3.7	-3.2	12.7%
Publicidad	-0.1	-0.1	-	0.0	0.0	-
Gastos Admón. Seguros Propiedad	-0.9	-1.0	-11.1%	-0.1	0.0	5.2%
Otros Gastos Admón. Bienes Raíces	-2.2	-8.3	-73.3%	-0.1	-0.4	-68.8%
Comisiones y Gastos Admón.	-107.5	-108.7	-1.2%	-6.3	-5.4	17.2%
Comisión del Asesor Externo	-64.7	-69.5	-6.8%	-3.8	-3.4	10.5%
Comisiones Legales, Admón. y Profesionales	-29.1	-24.8	17.6%	-1.7	-1.2	39.5%
Honorarios del Fiduciario	-2.2	-2.5	-9.6%	-0.1	-0.1	7.2%
Sueldos	-9.8	-11.2	-12.9%	-0.6	-0.6	3.0%
Otros Gastos	-1.5	-0.8	101.2%	-0.1	0.0	138.0%
UAFIDA ³	760.9	829.6	-37.1%	44.6	41.0	8.9%
Margen UAFIDA	81.5%	81.8%	-37 pb	81.5%	81.8%	-37 pb

(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 4 al final del documento.

Costo Financiero

El costo financiero para el 3T23 fue de US\$17.3 millones, un incremento del 50.7% o US\$5.8 millones comparado con el 3T22.

Costo Financiero	3T23	3T22	Var. %	3T23	3T22	Var. %
Intereses Financieros	-226.4	-222.3	1.8%	-13.3	-11.0	20.8%
Gastos de Deuda	-77.8	-12.1	543.9%	-4.6	-0.6	681.6%
Recurrente	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-
No Recurrente	-77.8	-12.1	543.9%	-4.6	-0.6	681.6%
Productos Financieros	10.0	2.2	355.9%	0.6	0.1	437.3%
Total	-294.3	-232.2	26.7%	-17.3	-11.5	50.7%

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

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

Para el 3T23, el FFO aumentó US\$1.8 millones o 6.1% comparado con el 3T22 para alcanzar los US\$31.9 millones. El margen FFO fue de 58.3%, una disminución de 182 puntos base respecto al 3T22. Adicionalmente, el AFFO para el 3T23 fue de US\$26.2 millones, aumentando US\$0.4 millones o 1.7% comparado con el 3T22. El margen AFFO registrado fue de 47.7%, un decremento de 354 puntos base respecto al 3T22.

Fondos de la Operación (FFO)	3T23	3T22	Var. %	3T23	3T22	Var. %
UAFIDA	760.9	829.6	-8.3%	44.6	41.0	8.9%
Costo Financiero ¹	-216.4	-220.2	-1.7%	-12.7	-10.9	16.7%
Fondos de la Operación (FFO)	544.5	609.4	-10.7%	31.9	30.1	6.1%
<i>Margen FFO</i>	<i>58.3%</i>	<i>60.1%</i>	<i>-182 pb</i>	<i>58.3%</i>	<i>60.1%</i>	<i>-182 pb</i>
Mejoras de los Inquilinos	-60.6	-62.7	-3.2%	-3.5	-3.1	14.9%
Comisiones de Arrendamiento	-30.9	-16.1	92.0%	-1.8	-0.8	126.3%
Otros No Recurrentes ²	-6.1	-6.7	-8.5%	-0.4	-0.4	-15.5%
Fondos de la Operación Ajustado (AFFO)	446.8	524.0	-14.7%	26.2	25.8	1.7%
<i>Margen AFFO</i>	<i>47.7%</i>	<i>51.2%</i>	<i>-354 pb</i>	<i>47.7%</i>	<i>51.2%</i>	<i>-354 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

FFO por CBF1	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23	Var. (3T23 - 3T22)
CBFIs en Circulación (millones de CBFIs)	772.5	772.5	772.5	772.5	772.5	-0.2%
Fondos de la Operación (FFO) (millones de pesos)	609.4	598.0	572.0	575.6	544.5	-10.7%
FFO por CBF1 (pesos)	0.7889	0.7741	0.7405	0.7452	0.7048	-10.5%
Fondos de la Operación (FFO) (millones de dólares)	30.1	30.4	30.6	32.5	31.9	6.1%
FFO por CBF1 (dólares)	0.0389	0.0393	0.0396	0.0421	0.0413	6.3%

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Utilidad Integral

La utilidad integral de Terrafina para el 3T23 fue de US\$184.8 millones comparado con US\$135.3 millones registrados en el 3T22. La siguiente tabla muestra el cálculo de la utilidad integral para el 3T23:

Utilidad Integral	3T23	3T22	Var. %	3T23	3T22	Var. %
Ingresos Netos	932.1	1,006.4	-7.4%	54.6	50.2	8.9%
Gastos de Bienes Raíces e Impuestos	-164.6	-176.5	-6.7%	-9.6	-8.8	9.2%
Honorarios y Gastos Diversos	-126.7	-110.5	14.7%	-7.4	-5.5	34.6%
Utilidad (Pérdida) Neta por Venta de Propiedades de Inversión	0.0	-0.3	-	0.0	-	-
Pérdida en otras cuentas por cobrar por la venta de propiedades de inversión	-30.6	-	-	-1.8	-	-
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	2,327.4	1,017.4	128.8%	134.8	50.9	164.7%
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	-8.8	0.0	-	36.4	0.0	-
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	628.2	1,613.1	-	-0.5	80.8	-
Ganancia (pérdida) neta realizada por los instrumentos financieros derivados	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	-2.9	4.6	-	-0.2	0.2	-
Utilidad Operativa	3,554.2	3,354.2	-	206.3	167.8	-
Producto Financiero	10.0	1.1	826.4%	0.6	0.1	988.4%
Gastos Financieros	-304.2	-219.2	38.8%	-17.9	-10.9	63.4%
Gastos Financieros Netos	-294.3	-218.1	34.9%	-17.3	-10.9	58.8%
Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación	303.5	119.9	153.1%	17.6	6.0	192.9%
Utilidad (Pérdida) Neta	3,563.4	3,256.0	-	206.6	162.9	-
Reclasificación después Utilidad (Pérdida) Neta - Ajuste de Conversión Cambiaria	1,133.4	-11.9	-	0.0	0.0	-
Cambios en el Valor Razonable de los Préstamos a través de Otros Resultados Integrales	-385.5	-551.9	-30.1%	-21.9	-27.6	-20.8%
Utilidad Integral	4,311.3	2,692.2	-	184.8	135.3	36.6%

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

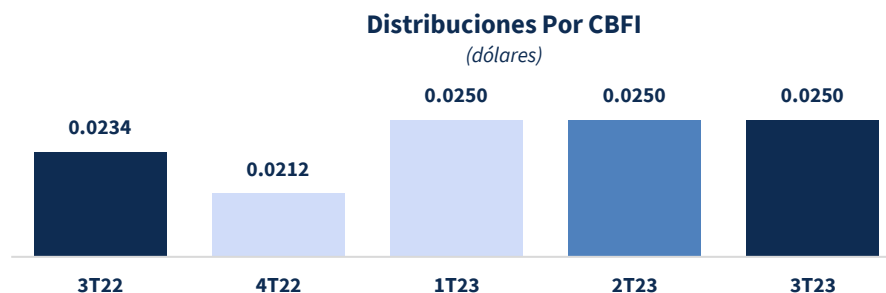
Distribuciones por CBFIs

Para el 3T23, 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.

Distribuciones	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23	Var. %
<i>(millones de pesos excepto donde se indique)</i>						
CBFIs en Circulación ¹ (millones de CBFIs)	772.5	772.5	772.5	772.5	772.5	0.0%
Precio del CBFi ²	27.42	27.47	32.24	32.85	32.56	18.7%
Distribuciones	366.8	322.9	361.1	341.8	329.4	-10.2%
Distribuciones por CBFi	0.4748	0.4180	0.4675	0.4425	0.4264	-10.2%

Tipo de Cambio USD/MXN (promedio cierre del periodo)	20.25	19.70	18.70	17.70	17.06	-15.7%
Distribuciones (millones de dólares)	18.0	16.4	19.3	19.3	19.3	7.0%
Distribución por CBFi (dólares)	0.0234	0.0212	0.0250	0.0250	0.0250	7.0%
<i>Rendimiento de la Distribución Anualizada³</i>	6.9%	6.1%	5.8%	5.4%	5.2%	-169 pb

(1) Número de CBFIs al cierre del promedio al cierre del periodo. (2) Precio promedio. (3) Distribución por CBFi anualizado dividido entre el precio de cierre del CBFi.
Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting



Deuda

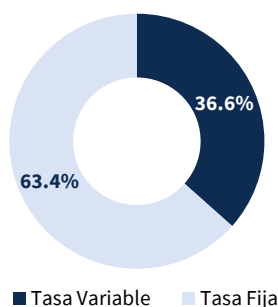
Al 30 de septiembre de 2023, la deuda total de Terrafina fue de US\$967.4 millones. El costo promedio de la deuda de largo plazo fue de 5.60%. La totalidad de la deuda está denominada en dólares.

Deuda						
	Denominación	Millones de pesos	Millones de dólares	Tasa de Interés	Términos	Plazo
<i>(al 30 de septiembre de 2023)</i>						
Deuda Largo Plazo						
Metlife	dólares	2,642.9	150.0	4.75%	Interés	ene 2027
BBVA	dólares	3,575.3	202.9	SOFR + 1.70%	Interés	jul 2027
BBVA Crédito Revolvente	dólares	1,777.6	100.9	SOFR + 1.50%	Interés	jul 2027
Notas Quirografarias (2029) ¹	dólares	8,167.6	463.6	4.962%	Interés	jul 2029
BBVA Corto Plazo	dólares	881.0	50.0	SOFR + 0.95%	Interés	dic 2023
Deuda Total		17,044.5	967.4			
Efectivo Neto		729.5	41.4			
Deuda Neta		16,315.0	926.0			

(1) Valor del bono a costo: US\$500 millones / Ps. 8,897 millones.
Fuente: PGIM Real Estate Fund Accounting y Capital Markets

Clasificación por Tasa de Interés

(al 30 de septiembre de 2023)



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

Apalancamiento (LTV)		
<i>(al 30 de septiembre de 2023)</i>	<i>(millones de pesos)</i>	<i>(millones de dólares)</i>
Activos Totales	55,500.1	3,149.9
Deuda Total (costo histórico)	17,774.0	1,008.8
Apalancamiento ¹		32.0%

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

Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD)			
	<i>periodo</i>	<i>(millones de pesos)</i>	<i>(millones de dólares)</i>
Efectivo y equivalentes de efectivo	30 de junio 2023	729.5	41.4
Impuestos por recuperar	Σ siguientes 6 trimestres	212.7	12.1
UAFI ¹ después de distribuciones	Σ siguientes 6 trimestres	2,728.0	159.9
Línea Disponible de Crédito	30 de junio 2023	3,523.9	200.0
Pago de Intereses	Σ siguientes 4 trimestres	946.3	53.7
Pago de Principal	Σ siguientes 4 trimestres	881.0	50.0
CapEx Recurrente	Σ siguientes 6 trimestres	288.0	16.9
Gastos de Desarrollo	Σ siguientes 6 trimestres	850.0	49.8
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 30 de septiembre 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:

Obligaciones de cumplimiento Bono Sin Garantía		
<i>(al 30 de septiembre de 2023)</i>	Terrafina	Obligaciones de Cumplimiento del Bono
Apalancamiento (LTV) ¹	30.9%	≤ 60%
Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD) ²	3.2x	≥ 1.5x
Límite de Deuda Garantizada a Activos Totales	4.8%	≤ 40%
Límite de Activos no Gravados a Deuda No Garantizada	305.8%	≥ 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 tercer trimestre de 2023, Terrafina no realizó actividades en el fondo de recompra.

Fondo de Recompra CBFIs	
	3T23
CBFIs en circulación al inicio del trimestre	790,602,803
Actividad de recompra durante el trimestre	1,835,318
CBFIs en circulación al cierre del trimestre	788,767,485
Precio promedio ponderado a la compra <i>(pesos)</i>	27.68

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	\$10.00 centávos de dólar
CapEx por pie cuadrado (Total ARB)	\$31.00 centávos de dólar \$35.00 centávos de dólar

COBERTURA DE ANALISTAS

Al cierre del 3T23, los siguientes bancos e instituciones publicaban reportes sobre Terrafina:

- Actinver
- 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 290 propiedades, que incluyen 286 naves industriales, con un total aproximado de 42.1 millones de pies cuadrados de ARB y 4 reservas de tierra, diseñadas para preservar la capacidad de crecimiento orgánico del portafolio. El objetivo de Terrafina es proveer retornos atractivos, ajustados por riesgo, a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs), a través de distribuciones estables y apreciación de capital. Terrafina espera alcanzar su objetivo por medio de un exitoso desempeño en la operación de sus propiedades (bienes raíces industriales y propiedades complementarias), adquisiciones estratégicas, acceso institucional, eficaz dirección estratégica y una óptima estructura de gobierno corporativo. Para mayor información, favor de visitar www.terrafinamx.com

Acerca de PGIM Real Estate

Como uno de los administradores inmobiliarios más grandes del mundo con \$210 mil millones de dólares americanos en activos administrados (\$133 mil millones netos)¹, PGIM Real Estate se esfuerza por brindarle resultados excepcionales a sus inversionistas y prestatarios a través de una gama de soluciones de deuda y capital inmobiliario en todo el espectro de riesgo-retorno.

PGIM Real Estate es un negocio de PGIM, el negocio global de administración de inversiones de 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 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/>.

¹ Al 30 de junio de 2023. Incluye \$49 mil millones de dólares americanos en activos administrados (AUA, por sus siglas en inglés) y \$133 mil millones de dólares americanos en activos netos administrados (AUM, 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](http://www.pgim.com), 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 \$1.27 billones de dólares americanos en activos bajo administración (AUM, por sus siglas en inglés) al 30 de junio 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://www.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.

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 tercer trimestre del 2023

Viernes 27 de octubre 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: 435255

Audio Webcast Link

<https://www.webcaster4.com/Webcast/Page/2133/49174>

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: 49174

ANEXOS

Anexo 1 – Actividad Sidecar y Joint-Ventures (Balance General)

Balance General						
	<i>Terrafina</i>	<i>Joint-Ventures</i>	<i>Sidecar</i>	<i>Terrafina</i>	<i>Joint-Ventures</i>	<i>Sidecar</i>
Activos						
Activo no circulante						
Propiedades de inversión	51,849,736	1,140,834	2,302,164	2,942,747	64,748	130,660
Inversiones a través del método de participación	2,030,051	0	0	115,216	0	0
Rentas diferidas por cobrar	241,634	9,309	786	13,714	528	45
Otras cuentas por cobrar	50,467	0	0	2,864	0	0
Efectivo restringido	27,731	0	0	1,574	0	0
Activo circulante						
Otras cuentas por cobrar	175,447	33,026	343,490	9,958	1,874	19,495
Impuestos por recuperar	212,716	0	0	12,073	0	0
Pagos anticipados	33,394	0	0	1,895	0	0
Anticipo de adquisición	-	0	0	0	0	0
Instrumentos financieros derivados (Costo: 30/09/2023 - Ps.\$48,086, US2,835; 30/06/2023 - Ps.\$8,782, US437)	53,161	10,206	29,819	3,017	579	1,692
Rentas diferidas por cobrar	35,956	0	0	2,041	0	0
Cuentas por cobrar	60,328	3,546	5,496	3,424	201	312
Efectivo y equivalentes de efectivo	729,470	28,613	107,743	41,401	1,624	6,115
Total activos	55,500,091	1,225,534	2,789,498	3,149,924	69,556	158,319
Activos netos atribuible a los inversionistas (patrimonio neto)						
Total activos netos	37,375,701	697,904	1,332,147	2,121,269	39,610	75,606
Pasivos						
Pasivo no circulante						
Préstamos por pagar	16,008,990	494,601	1,163,248	908,595	28,071	66,021
Depósitos de arrendatario	326,464	6,094	26,734	18,529	346	1,517
Cuentas por pagar	104,460	0	0	5,929	0	0
Pasivo circulante						
Préstamos por pagar	1,035,475	6,057	243,506	58,769	344	13,820
Depósitos de arrendatarios	97,767	0	0	5,549	0	0
Proveedores y otras cuentas por pagar	551,234	20,877	23,863	31,285	1,185	1,354
Total pasivo (excluyendo activo neto atribuible a los inversionistas)	18,124,390	527,630	1,457,351	1,028,655	29,946	82,712
Total pasivos y activos netos	55,500,091	1,225,534	2,789,498	3,149,924	69,556	158,319

Anexo 1- Actividad Sidecar y Joint-Ventures (Estado de Resultados)

Estado de Resultados						
	<i>Terrafina</i>	<i>Joint-Ventures</i>	<i>Sidecar</i>	<i>Terrafina</i>	<i>Joint-Ventures</i>	<i>Sidecar</i>
Ingresos por rentas	926,203	14,904	21,505	54,298	864	1,246
Otros ingresos operativos	5,891	189	1,323	347	11	77
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	-164,613	-1,412	-816	-9,625	-82	-47
Otros gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	-13,104	0	0	-759	0	0
Honorarios y gastos diversos	-113,596	-512	-2,234	-6,659	-30	-129
Ganancia (pérdida) realizada por venta de propiedades de inversión	0	0	0	0	0	0
Pérdida en otras cuentas por cobrar por la venta de propiedades de inversión	-30,550	0	0	-1,770	0	0
Ganancia (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	2,327,434	45,378	274,479	134,816	2,629	15,903
Ganancia (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	628,176	0	0	36,396	0	0
Ganancia (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	-8,760	-2,189	-1,196	-515	-127	-69
Ganancia (pérdida) neta realizada por los instrumentos financieros derivados	0	0	0	0	0	0
Ganancia (pérdida) cambiaria	-2,901	845	-11,747	-188	49	-681
Utilidad de operación	3,554,180	57,204	281,313	206,341	3,314	16,299
Productos financieros	9,973	121	620	584	7	36
Gastos financieros	-304,238	-7,814	-27,981	-17,862	-453	-1,621
Gastos financieros-neto	-294,265	-7,694	-27,361	-17,278	-446	-1,585
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	303,462	0	0	17,582	0	0
Utilidad Neta del periodo	3,563,377	49,510	253,952	206,645	2,869	14,714
Ganancia (pérdida) por tipo de cambio de moneda funcional a moneda de reporte	1,133,403	0	0	0	0	0
Cambios en el valor razonable de los préstamos a valor razonable a través de otros resultados integrales	-385,523	0	0	-21,881	0	0
Utilidad integral del periodo	4,311,257	49,510	253,952	184,764	2,869	14,714

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		3T23	3T22	3T23	3T22
		(millones de pesos)		(millones de dólares)	
cálculo ION	Cobranza Neta¹	924.3	996.2	54.2	49.2
cálculo ION	Ingresos por Rentas	926.6	982.1	54.3	48.5
cálculo ION	Ingresos No Cobrados del Trimestre	-43.7	-35.7	-2.6	-1.7
cálculo ION	Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	41.5	49.8	2.4	2.4
No Monetario	Ingresos Devengados ²	-0.3	18.3	0.0	0.9
	Otros Ingresos Operativos	5.9	18.6	0.3	0.9
cálculo ION	Gastos Reembolsables como Ingresos ³	2.9	7.1	0.2	0.4
cálculo AFFO	Mejoras de Inquilinos Reembolsables	3.5	5.2	0.2	0.3
No Monetario	Otros Ingresos No Monetarios	-0.5	6.3	0.0	0.3
	Ingresos Netos	932.1	1,019.0	54.6	50.3
cálculo ION	Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación ⁴	6.8	10.0	0.4	0.5

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

(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		3T23	3T22	3T23	3T22
		<i>(millones de pesos)</i>		<i>(millones de dólares)</i>	
	Reparaciones y Mantenimiento	-69.2	-73.0	-4.0	-3.6
<i>cálculo ION</i>	Recurrente	-5.0	-5.1	-0.3	-0.3
<i>cálculo AFFO</i>	No Recurrente	-64.2	-67.9	-3.8	-3.3
	Impuestos Propiedad	-24.1	-23.4	-1.4	-1.2
<i>cálculo ION</i>	Operativos	-23.0	-22.3	-1.3	-1.1
<i>No Monetarios</i>	No Operativos	-1.1	-1.1	-0.1	-0.1
<i>cálculo ION</i>	Comisión por Administración de Propiedad	-18.3	-19.9	-1.1	-1.0
<i>cálculo ION</i>	Electricidad	-1.0	-1.0	-0.1	0.0
<i>cálculo AFFO</i>	Comisión Agentes	-30.9	-16.1	-1.8	-0.8
	Seguro de Cobertura de Propiedad	-9.8	-9.9	-0.6	-0.5
<i>cálculo ION</i>	Operativos	-8.9	-8.9	-0.5	-0.4
<i>cálculo UAFIDA</i>	Administrativos	-0.9	-1.0	-0.1	0.0
<i>cálculo ION</i>	Seguridad	-2.9	-5.1	-0.2	-0.3
<i>cálculo UAFIDA</i>	Publicidad	-0.1	-0.1	0.0	0.0
	Otros Gastos	-18.6	-51.2	-1.1	-2.5
<i>cálculo ION</i>	Relacionados con la Operación	-3.3	-3.4	-0.2	-0.2
<i>No Monetarios</i>	No Relacionados con la Operación	-13.1	-39.4	-0.8	-2.0
<i>cálculo UAFIDA</i>	Administrativos	-2.2	-8.3	-0.1	-0.4
<i>No Monetarios</i>	Estimación Cuentas Cobro Dudoso	-33.3	-1.9	-1.9	-0.1
Gastos Bienes Raíces Totales		-208.3	-201.5	-12.2	-10.0

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 de Terrafina, los cuales se utilizan para el cálculo de las diferentes métricas:

Comisiones y Gastos de Administración		3T23	3T22	3T23	3T22
		<i>(millones de pesos)</i>		<i>(millones de dólares)</i>	
cálculo UAFIDA	Comisión del Asesor Externo	-64.7	-69.5	-3.8	-3.4
	Honorarios Legales	-5.0	-4.9	-0.4	-0.2
cálculo UAFIDA	Recurrentes	0.0	0.0	0.0	0.0
cálculo AFFO	No Recurrentes	-5.0	-4.9	-0.3	-0.3
	Otros Honorarios Profesionales	-8.1	-6.0	-0.5	-0.3
cálculo UAFIDA	Recurrentes	-7.0	-4.2	-0.4	-0.2
cálculo AFFO	No Recurrentes	-1.2	-1.8	-0.1	-0.1
	Honorarios Administrativos	-22.1	-20.6	-1.3	-1.0
cálculo UAFIDA	Recurrentes	-22.1	-20.6	-1.3	-1.0
No Operativos	No Recurrentes ¹	0.0	0.0	0.0	0.0
cálculo UAFIDA	Sueldos	-9.8	-11.2	-0.6	-0.6
cálculo UAFIDA	Honorarios del Fiduciario	-2.2	-2.5	-0.1	-0.1
cálculo UAFIDA	Otros Gastos	-1.5	-0.8	-0.1	0.0
Comisiones y Gastos de Admón. Totales		-113.6	-115.5	-6.7	-5.7

(1) Honorarios administrativos no operativos.

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Anexo 5 - 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 3T23 (dólares) ¹	1.91
(x) CBFIs (millones de certificados)	772.5
(=) Capitalización del Mercado	1,474.4
(+) Deuda Total	967.4
(-) Efectivo	41.4
(=) Valor de la Empresa	2,400.4
(-) Reserva Territorial	21.0
(=) Valor Implícito Operativo de los Bienes Raíces	2,379.4
Ingreso Operativo Neto (ION) 2023e	198.0
Tasa Cap Rate Implícita	8.3%

Datos expresados en millones de dólares excepto donde se indique.

(1) Precio promedio: Ps.32.56 y tipo de cambio: Ps.17.06

Cálculo Cap Rate con NAV	
(+) Propiedades de Inversión (excluyendo reserva territorial)	2,921.7
(+) Reserva Territorial	21.0
(+) Efectivo	41.4
(-) Deuda Total y Pasivos	967.4
(=) NAV	2,016.8
(/) CBFIs (millones de certificados)	772.5
(=) NAV por CBFI (dólares)	2.61
Precio CBFI (cálculo por NAV)	2.61
(x) CBFIs (millones de acciones)	772.5
(=) Valor de la Empresa	2,016.8
(+) Deuda Total	967.4
(-) Efectivo	41.4
(=) Valor de la Empresa	2,942.7
(-) Reserva Territorial	21.0
(=) Valor Implícito en la Operación	2,921.7
Ingreso Operativo Neto (ION) 2023e	198.0
Tasa Cap Rate Implícita	6.8%

Anexo 6 – Reconciliación

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

	3T23 (millones de pesos)	3T23 (millones de dólares)
Utilidad (Pérdida) Integral	4,311.3	184.8
<i>Sumar (Restar) Ajustes de Conversión Cambiaria:</i>		
Ajuste de Conversión Cambiaria	-1,133.4	0.0
Cambios Valor Razonable de los Préstamos de Otros Resultados Integrales	385.5	21.9
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero:</i>		
Gastos de Deuda No Recurrente	77.8	4.6
<i>Sumar (Restar) Ajustes No Monetarios:</i>		
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	2.9	0.2
Ganancia (pérdida) por los Instrumentos Financieros Derivados	0.0	0.0
Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	8.8	0.5
Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	-628.2	-36.4
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	-2,327.4	-134.8
Ganancia (pérdida) Realizada por Venta de Propiedades de Inversión	30.6	1.8
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>		
Impuestos Propiedad No Operativos	1.1	0.1
Estimación Cuentas Cobro Dudoso	33.3	1.9
Otros Gastos No Monetarios	1.7	1.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>		
Ingresos No Cobrados del Trimestre	-43.7	-2.6
Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	41.5	2.4
Ajuste Valor Razonable de las Propiedades de Inversión JVs	-315.8	-19.2
Ingresos Devengados	0.3	0.0
Otros Ingresos No Monetarios	0.5	0.0
<i>Sumar (Restar) Honorarios Administrativos No Operativos</i>		
Honorarios Administrativos No Operativos	0.0	0.0
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)	446.8	26.2

Reconciliación de Utilidad (Pérdida) a FFO, UAFIDA y ION

	3T23 (millones de pesos)	3T23 (millones de dólares)
Utilidad (Pérdida) Integral	4,311.3	184.8
<i>Sumar (Restar) Ajustes de Conversión Cambiaria:</i>		
Ajuste de Conversión Cambiaria	-1,133.4	0.0
Cambios Valor Razonable de los Préstamos de Otros Resultados Integrales	385.5	21.9
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero:</i>		
Gastos de Deuda No Recurrente	77.8	4.6
<i>Sumar (Restar) Ajustes No Monetarios:</i>		
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	2.9	0.2
Ganancia (pérdida) por los Instrumentos Financieros Derivados	0.0	0.0
Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	8.8	0.5
Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	-628.2	-36.4
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	-2,327.4	-134.8
Pérdida en otras cuentas por cobrar por la venta de propiedades de inversión	30.6	1.8
Ganancia (pérdida) Realizada por Venta de Propiedades de Inversión	0.0	0.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>		
Reparaciones y Mantenimiento No Recurrente	64.2	3.8
Impuestos Propiedad No Operativos	1.1	0.1
Comisiones Arrendamiento	30.9	1.8
Estimación Cuentas Cobro Dudoso	33.3	1.9
Otros Gastos No Monetarios	1.7	1.0
Honorarios Legales No Recurrentes	5.0	0.3
Otros Honorarios Profesionales No Recurrentes	1.2	0.1
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>		

Ingresos No Cobrados del Trimestre	-43.7	-2.6
Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	41.5	2.4
Ajuste Valor Razonable de las Propiedades de Inversión JVs	-315.8	-19.2
Ingresos Devengados	0.3	0.0
Otros Ingresos No Monetarios	0.5	0.0
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	-3.5	-0.2
<i>Sumar (Restar) Honorarios Administrativos No Operativos</i>		
Honorarios Administrativos No Operativos	0.0	0.0
Fondos de la Operación (FFO)	544.5	31.9
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero</i>		
Intereses Financieros	226.4	13.3
Gastos de Deuda Recurrentes	0.0	0.0
Productos Financieros	-10.0	-0.6
UAFIDA	760.9	44.6
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>		
Comisión del Asesor Externo	64.7	3.8
Honorarios Legales Recurrentes	0.0	0.0
Otros Honorarios Profesionales Recurrentes	7.0	0.4
Honorarios Administrativos	22.1	1.3
Sueldos	9.8	0.6
Honorarios del Fiduciario	2.2	0.1
Otros Gastos	1.5	0.1
Publicidad	0.1	0.0
Seguro de Cobertura de Propiedad Administrativos	0.9	0.1
Otros Gastos Administrativos	2.2	0.1
ION	871.6	51.1
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>		
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes	5.0	0.3
Impuestos Propiedad Recurrentes	23.0	1.3
Comisión por Administración de Propiedad	18.3	1.1
Electricidad	1.0	0.1
Seguro de Cobertura de Propiedad Operativos	8.9	0.5
Seguridad	2.9	0.2
Otros Gastos Relacionados con la Operación	3.3	0.2
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>		
Otros Ingresos No Monetarios	-0.5	0.0
Ingresos Devengados	-0.3	0.0
Ingresos No Cobrados del Trimestre	43.7	2.6
Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	-41.5	-2.4
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	3.5	0.2
Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación	-6.8	-0.4
Ingresos Netos	932.1	54.6

ESTADOS FINANCIEROS

Estado de Resultados	3T23	3T23
	(miles de pesos)	(miles de dólares)
Ingresos por rentas	926,203	54,298
Otros ingresos operativos	5,891	347
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	-164,613	-9,625
Otros gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	-13,104	-759
Honorarios y gastos diversos	-113,596	-6,659
Ganancia (pérdida) realizada por venta de propiedades de inversión	0	0
Pérdida en otras cuentas por cobrar por la venta de propiedades de inversión	-30,550	-1,770
Ganancia (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	2,327,434	134,816
Ganancia (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	628,176	36,396
Ganancia (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	-8,760	-515
Ganancia (pérdida) neta realizada por los instrumentos financieros derivados	0	0
Ganancia (pérdida) cambiaria	-2,901	-188
Utilidad de operación	3,554,180	206,341
Productos financieros	9,973	584
Gastos financieros	-304,238	-17,862
Gastos financieros-neto	-294,265	-17,278
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	303,462	17,582
Utilidad Neta del periodo	3,563,377	206,645
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	1,133,403	0
Cambios en el valor razonable de los préstamos a valor razonable a través de otros resultados integrales	-385,523	-21,881
Utilidad integral del periodo	4,311,257	184,764

Balance General	30-sep-23	30-jun-23	30-sep-23	30-jun-23
	<i>(miles de pesos)</i>		<i>(miles de dólares)</i>	
Activos				
Activo no circulante				
Propiedades de inversión	51,849,736	47,716,850	2,942,747	2,795,036
<small>(Costo: 30/09/2023 - Ps.\$43,425,583 US2'290,023; 30/06/2023 - Ps.\$43,236,036 US2'278,911)</small>				
Inversiones a través del método de participación	2,030,051	651,457	115,216	38,159
Rentas diferidas por cobrar	241,634	235,422	13,714	13,790
Préstamo por cobrar	50,467	115,577	2,864	6,770
Efectivo restringido	27,731	26,869	1,574	1,574
Activo circulante				
Otras cuentas por cobrar	175,447	219,611	9,958	12,864
Impuestos por recuperar	212,716	192,180	12,073	11,257
Pagos anticipados	33,394	63,500	1,895	3,720
Anticipo de adquisición	0	156,619	0	9,174
Instrumentos financieros derivados	53,161	9,774	3,017	573
<small>(Costo: 30/09/2023 - Ps.\$48,086, US2,835; 30/06/2023 - Ps.\$8,782, US437)</small>				
Rentas diferidas por cobrar	35,956	33,892	2,041	1,985
Cuentas por cobrar	60,328	70,310	3,424	4,118
<small>(Reserva para cuentas incobrables: 30/09/2023 - Ps.\$87,122, US4,945; 30/06/2023 - Ps.\$82,349, US4,824)</small>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	729,470	473,363	41,401	27,727
Total activos	55,500,091	49,965,424	3,149,924	2,926,747
Activos netos atribuible a los inversionistas (patrimonio neto)				
Contribuciones netas	17,828,573	17,828,573	1,513,569	1,513,569
Utilidades acumuladas	14,473,235	11,251,656	610,495	424,131
Ajuste de conversión cambiaria	4,878,933	3,745,530	0	0
Reserva de riesgo de crédito propio	194,960	580,483	-2,794	19,086
Total activos netos	37,375,701	33,406,242	2,121,269	1,956,786
Pasivos				
Pasivo no circulante				
Préstamos	16,008,990	14,581,366	908,595	854,110
<small>(Costo: 30/09/2023 - Ps.\$1,035,475, US58,769; 30/06/2023 - Ps.\$1,092,920, US64,018)</small>				
Depósitos de arrendatario	326,464	313,674	18,529	18,374
Proveedores y otras cuentas por pagar	104,460	75,245	5,929	4,408
Pasivo circulante				
Proveedores y otras cuentas por pagar	551,234	377,240	31,285	22,097
Préstamos	1,035,475	1,092,920	58,769	64,018
<small>(Costo: 30/09/2023 - Ps.\$1,035,475, US58,769; 30/06/2023 - Ps.\$1,092,920, US64,018)</small>				
Depósitos de arrendatarios	97,767	118,737	5,549	6,955
Total pasivo (excluyendo activo neto atribuible a los Inversionistas)	18,124,390	16,559,182	1,028,655	969,961
Total pasivos y activos netos	55,500,091	49,965,424	3,149,924	2,926,747

Estado de Flujo de Efectivo

sep-23

sep-23

(miles de pesos)

(miles de dólares)

Flujos de efectivo de actividades de operación:

Utilidad (pérdida) del período	5,746,640	327,429
Ajustes:		
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	-3,396,406	-196,064
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	-684,436	-37,463
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	24,724	1,397
Pérdida (utilidad) neta realizada por venta de propiedades de inversión	-7,629	-437
Utilidad (pérdida) realizada por venta de propiedades de inversión	30,550	1,770
Estimación para cuentas de cobro dudoso	3,193	182
Intereses devengados por préstamos por pagar	694,396	39,009
Intereses devengados en cuentas bancarias	-18,485	-1,056
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	-368,031	-21,357
Disminución (aumento) rentas diferidas por cobrar	54,687	1,407
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar	1,486	-248
Disminución (aumento) en impuestos por recuperar	-67,563	-4,576
Disminución (aumento) en impuestos al valor agregado reembolsado	0	0
Disminución (aumento) en pagos anticipados	-6,854	-525
Disminución (aumento) en otras cuentas por cobrar	167,684	7,315
(Disminución) aumento en depósitos de arrendatarios	14,726	2,927
(Disminución) aumento en proveedores y otras cuentas por pagar	-23,705	1,308
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de operación	2,164,977	121,019
Flujo de efectivo de actividades de inversión		
Adquisiciones de propiedades de inversión	0	0
Mejoras de propiedades de inversión	-788,877	-43,737
Anticipo por disposición de propiedades de inversión	159,856	9,073
Ingreso por disposición de propiedades de inversión	45,945	2,605
Anticipo de adquisición	0	0
Intereses devengados en cuentas bancarias	18,485	1,056
Inversiones a través del método de participación	-1,091,524	-64,111
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de inversión	-1,656,115	-95,115
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento		
Adquisición de instrumentos financieros derivados	-48,086	-2,835
Préstamos por pagar recibidos	5,570,736	329,000
Pago de préstamos por pagar	-4,157,913	-246,000
Intereses pagados por préstamos	-808,058	-44,093
Efectivo restringido	0	0
Distribuciones pagadas a inversionistas	-1,025,834	-58,439
Recompra de certificados	0	0
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de financiamiento	-469,155	-22,367
(Disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo	39,707	3,537
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	733,100	37,864
Efectos cambiarios sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	-43,337	
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	729,470	41,401

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			-983,015	-1,025,834
Recompra de certificados, incluyendo costos de transacción					
Utilidad integral					
Utilidad (pérdida) neta del período				5,746,640	5,746,640
Otros resultados integrales					
Ajuste por conversión de divisas		-3,241,833			-3,241,833
Ajuste por valor razonable de préstamos			-703,990		-703,990
Baja de reserva de riesgo de crédito propio					
Total de utilidad (pérdida) utilidad integral		-3,241,833	-703,990	5,746,640	1,800,817
Activo neto (patrimonio neto) al 30 de septiembre de 2023	17,828,573	4,878,933	194,960	14,473,235	37,375,701
<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			-56,075	-58,439
Recompra de certificados, incluyendo costos de transacción					
Utilidad integral					
Utilidad (pérdida) neta del período				327,429	327,429
Otros resultados integrales					
Ajuste por conversión de divisas					
Ajuste por valor razonable de préstamos			-38,108		-38,108
Baja de reserva de riesgo de crédito propio					
Total de utilidad (pérdida) utilidad integral			-38,108	327,429	289,321
Activo neto (patrimonio neto) al 30 de junio de 2023	1,513,569		-2,794	610,495	2,121,269