



# **CUARTO TRIMESTRE Y AÑO COMPLETO 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, 22 de febrero de 2024 – Terrafina® (BMV: TERRA13) (“TERRA” o “la Compañía”), fideicomiso de inversión líder en bienes raíces industriales (“FIBRA”), asesorado externamente por PGIM Real Estate y dedicado a adquirir, desarrollar, arrendar y administrar propiedades inmobiliarias industriales en México, anunció hoy sus resultados cuarto trimestre 2023 (4T23) y del año completo (2023).

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

Los estados financieros de Terrafina que se describen en el presente reporte son internos y aún no han sido auditados por nuestros Auditores Externos ni aprobados por la Asamblea Ordinaria Anual de Tenedores, por lo que las cifras mencionadas a lo largo de este reporte de resultados son preliminares y podrían presentar ajustes en el futuro. Una vez que se cuente con los estados financieros dictaminados para 2023 y hayan sido aprobados por la Asamblea Ordinaria Anual de Tenedores, los mismos se pondrán a disposición del público inversionista de conformidad con las disposiciones legales aplicables.

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

# Hechos Destacados Operativos y Financieros al 31 de diciembre de 2023

## OPERATIVOS

- La **tasa de ocupación** al 31 de diciembre de 2023 fue del 98.1%, un incremento de 170 puntos base comparado con el cuarto trimestre del 2022 (4T22).
- La **tasa de renovación** del 4T23 fue del 95.7%, un decremento de 345 puntos base comparado con el 4T22.
- La **renta promedio** por pie cuadrado de los contratos cerrados al 4T23 fue US\$6.38 con un *leasing spread* de 12.2%, comparado con los últimos doce meses.
- Al cierre de 2023, Terrafina registró un total de 42.8 millones de pies cuadrados (mpc) de **Área Rentable Bruta** (ARB) integrada por 291 propiedades y 307 inquilinos.
- El total de **actividades por arrendamiento** al cierre del 2023 fue de 7.4 mpc, de los cuales 21.7% correspondieron a nuevos contratos, 68.9% a renovaciones y 9.4% a renovaciones anticipadas.

## FINANCIEROS

- La **cobranza neta** de 2023 (ingresos por rentas – ingresos no cobrados + ingresos cobrados) fue de US\$214.0 millones, de los cuales US\$54.4 millones correspondieron al 4T23. Esto representó incrementos de 8.3% o US\$16.5 millones comparados con el año completo 2022, y de 8.0% o US\$4.0 millones con el 4T22.
- Los **ingresos por rentas** de 2023 fueron US\$216.5 millones, de los cuales US\$55.6 millones correspondieron al 4T23. Esto implicó incrementos de 10.4% o US\$20.4 millones y de 9.8% o US\$5.0 millones, respectivamente, comparados con el año completo 2022 y 4T22.
- **Ingreso Operativo Neto (ION)** de 2023 fue US\$201.7 millones, de los cuales US\$51.7 millones correspondieron al 4T23. Esto se tradujo en incrementos de 6.9% o US\$13.1 millones comparado con el año completo 2022, y de 7.7% o US\$3.7 millones con el 4T22.
- El **margen ION** fue de 93.2% para 2023 y 93.3% en el 4T23. Esto implicó decrementos de 39 y 21 puntos base, respectivamente, comparados con el año completo 2022 y 4T22.
- La **UAFIDA** de 2023 fue US\$176.4 millones, de los cuales US\$44.9 millones correspondieron al 4T23. Tuvo incrementos de 6.2% o US\$10.2 millones y 7.3% o US\$3.0 millones, respectivamente, comparados con el año completo 2022 y 4T22.

- El **margen UAFIDA** de 2023 fue de 81.5% y 81.0% en el 4T23. Esto implicó decrementos de 94 y 47 puntos base, respectivamente, comparados con el año completo 2022 y 4T22.
- Los **fondos disponibles para la operación** (FFO) de 2023 fueron US\$127.2 millones, de los cuales US\$32.2 millones correspondieron al 4T23. Esto representó incrementos de 3.0% o US\$3.7 millones y 6.0% o US\$1.8 millones, respectivamente, comparados con el año completo 2022 y 4T22.
- El **margen FFO** fue de 58.8% para 2023 y 58.1% en el 4T23, 249 y 104 puntos base menos que en el año completo 2022 y 4T22, respectivamente.
- Los **fondos disponibles para la operación ajustados** (AFFO) de 2023 fueron US\$107.4 millones, de los cuales US\$26.8 millones correspondieron al 4T23. Esto representó incrementos de 2.8% o US\$2.9 millones comparado con el año completo 2022, y de 14.6% o US\$3.4 millones con el 4T22.
- El **margen AFFO** de 2023 fue de 49.4% y 48.1% en el 4T23. Esto representó un decremento de 220 puntos base para 2023 y un incremento de 269 puntos base comparado con 4T22.
- El monto total de **distribuciones** para el 2023 fue de US\$77.2 millones, con distribuciones por CBFi de US\$0.1000. Considerando el precio promedio de 2023 de US\$1.82 (Ps.32.29), el retorno por distribución (*dividend yield*) de Terrafina fue del 5.5%. Terrafina pagará una distribución extraordinaria en efectivo que estará sujeta a impuestos como resultado de los ajustes de conversión de moneda causados por la apreciación del peso en 2023 sobre nuestra deuda denominada en dólares. Esta distribución extraordinaria será de \$69.4 millones de dólares o Ps. 1,221.3 millones de pesos.

## Resultados Operativos y Financieros

Operativos	mar23	jun23	sep23	dic23	dic22	Var.
Número de Propiedades Desarrolladas	277	278	290	291	276	15
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc) <sup>1</sup>	39.6	40.0	42.1	42.8	39.4	3.3
Reserva Territorial (mpc)	4.1	3.9	4.4	4.4	4.6	-0.2
Tasa de Ocupación <sup>2</sup>	96.9%	97.3%	98.0%	98.1%	96.4%	170 pb
Renta Promedio Anualizada / Pie Cuadrado (dólares)	5.71	5.78	5.89	5.96	5.63	0.33
Plazo Promedio Remanente de Renta (años)	3.7	3.6	3.6	3.7	3.6	0.0
Tasa de Renovación <sup>3</sup>	92.9%	94.8%	82.9%	95.7%	99.1%	-345 pb

Financieros Acumulados	mar23	jun23	sep23	dic23	dic22	Var.	mar23	jun23	sep23	dic23	dic22	Var.
	fx	18.6891	18.1915	17.7773	17.7463	20.1242						
	(millones de pesos excepto donde se indique)						(millones de dólares excepto donde se indique)					
Cobranza Neta <sup>4</sup>	959.4	1,916.3	2,840.6	3,797.3	3,974.8	-4.5%	51.3	105.3	159.8	214.0	197.5	8.3%
Ingresos por Rentas <sup>5</sup>	984.3	1,938.6	2,865.1	3,841.9	3,944.3	-2.6%	52.7	106.5	162.1	216.5	196.0	10.4%
Otros Ingresos Operativos	5.6	15.5	21.4	40.2	78.5	-48.8%	0.3	0.9	1.9	2.3	3.9	-41.7%
Ingresos base de efectivo <sup>6</sup>	966.1	1,933.1	2,867.0	3,840.9	4,056.0	-5.3%	51.7	106.3	161.7	216.4	201.5	7.4%
Ingresos base de efectivo + reembolsos mejoras inquilinos <sup>7</sup>	970.3	1,940.3	2,877.8	3,857.4	4,073.6	-5.3%	51.9	106.7	162.4	217.4	202.4	7.4%
Ingresos Netos	967.2	1,928.0	2,860.1	3,855.1	4,084.7	-5.6%	51.8	106.0	162.6	217.3	203.0	7.1%
Ingreso Operativo Neto (ION)*	899.2	1,798.9	2,670.4	3,579.0	3,795.5	-5.7%	48.1	98.9	150.6	201.7	188.6	6.9%
Margen ION	93.1%	93.9%	94.0%	93.2%	93.6%	-39 pb	93.1%	93.9%	94.2%	93.2%	93.6%	-39 pb
UAFIDA <sup>8*</sup>	791.9	1,643.1	2,404.0	3,130.4	3,344.2	-6.4%	42.4	86.9	131.8	176.4	166.1	6.2%
Margen UAFIDA	82.0%	85.7%	84.6%	81.5%	82.4%	-94 pb	82.0%	82.5%	82.5%	81.5%	82.4%	-94 pb
Flujo de la Operación (FFO)*	572.0	1,210.7	1,755.1	2,258.2	2,486.0	-9.2%	30.6	63.1	95.3	127.2	123.5	3.0%
Margen FFO	59.2%	63.2%	61.8%	58.8%	61.3%	-249 pb	59.2%	59.9%	59.6%	58.8%	61.3%	-249 pb
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)*	501.0	1,052.3	1,499.1	1,908.2	2,103.9	-9.3%	26.8	54.3	81.2	107.4	104.4	2.8%
Margen AFFO	51.6%	54.9%	52.8%	49.4%	51.6%	-220 pb	51.6%	51.6%	50.8%	49.4%	51.6%	-220 pb
Distribuciones	361.1	702.9	1,032.3	1,371.8	1,472.7	-6.9%	19.3	38.6	57.9	77.2	73.1	5.7%
Distribuciones por CBF <sup>9</sup>	0.4675	0.9099	1.3364	1.7759	1.8997	-6.5%	0.0250	0.0500	0.0750	0.1000	0.0942	6.1%

Financieros Trimestrales	1T23	2T23	3T23	4T23	4T22	Var.	1T23	2T23	3T23	4T23	4T22	Var.
	fx	18.6987	17.6987	17.0571	17.5805	19.6959						
	(millones de pesos excepto donde se indique)						(millones de dólares excepto donde se indique)					
Cobranza Neta <sup>4</sup>	959.4	956.9	924.3	956.7	993.2	-3.7%	51.3	54.0	54.2	54.4	50.4	8.0%
Ingresos por Rentas <sup>5</sup>	984.3	954.2	926.6	976.7	997.5	-2.1%	52.7	53.9	54.3	55.6	50.7	9.8%
Otros Ingresos Operativos	5.6	9.9	5.9	18.9	21.1	-10.5%	0.3	0.6	0.3	1.1	1.1	0.2%
Ingresos base de efectivo <sup>6</sup>	966.1	967.0	934.0	973.8	1,011.3	-3.7%	51.7	54.6	54.8	55.4	51.4	7.9%
Ingresos base de efectivo + reembolsos mejoras inquilinos <sup>7</sup>	970.3	970.0	937.5	979.6	1,015.2	-3.5%	51.9	54.8	55.0	55.8	51.6	8.1%
Ingresos Netos	967.2	960.7	932.1	995.0	1,028.4	-3.2%	51.8	54.2	54.6	56.7	52.2	8.5%
Ingreso Operativo Neto (ION)*	899.2	899.6	871.6	908.5	945.6	-3.9%	48.1	50.8	51.1	51.7	48.0	7.7%
Margen ION	93.1%	93.0%	93.3%	93.3%	93.5%	-21 pb	93.1%	93.0%	93.3%	93.3%	93.5%	-21 pb
UAFIDA <sup>8*</sup>	791.9	851.2	760.9	789.3	824.4	-4.3%	42.4	44.5	44.6	44.9	41.9	7.3%
Margen UAFIDA	82.0%	81.5%	81.5%	81.0%	81.5%	-47 pb	82.0%	81.5%	81.5%	81.0%	81.5%	-47 pb
Flujo de la Operación (FFO)*	572.0	638.6	544.5	566.0	598.0	-5.3%	30.6	32.5	31.9	32.2	30.4	6.0%
Margen FFO	59.2%	59.5%	58.3%	58.1%	59.1%	-104 pb	59.2%	59.5%	58.3%	58.1%	59.1%	-104 pb
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)*	501.0	551.3	446.8	472.1	461.3	2.3%	26.8	27.5	26.2	26.8	23.4	14.6%
Margen AFFO	51.6%	50.3%	47.7%	48.1%	45.5%	269 pb	51.6%	50.3%	47.7%	48.1%	45.5%	269 pb
Distribuciones	361.1	341.8	329.4	339.5	322.9	5.1%	19.3	19.3	19.3	19.3	16.4	17.7%
Distribuciones por CBF <sup>9</sup>	0.4675	0.4425	0.4264	0.4395	0.4180	5.1%	0.0250	0.0250	0.0250	0.0250	0.0212	17.7%

Balance General	mar23	jun23	sep23	dic23	dic22	Var.	fx	mar23	jun23	sep23	dic23	dic22	Var.
	18.1052	17.0720	17.6195	16.8935	19.3615								
(millones de pesos excepto donde se indique)								(millones de dólares excepto donde se indique)					
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	498.5	473.4	729.5	635.6	733.1	-13.3%		27.5	27.7	41.4	37.6	37.9	-0.6%
Propiedades de Inversión	49,452.6	47,716.9	51,849.7	50,732.9	52,411.4	-3.2%		2,731.4	2,795.0	2,942.7	3,003.1	2,707.0	10.9%
Reserva de Terrenos	452.8	357.8	369.3	491.3	484.2	1.5%		25.1	21.0	21.0	29.1	25.1	15.9%
Deuda Total	16,085.5	15,674.3	17,044.5	16,737.7	17,203.1	-2.7%		888.4	918.1	967.4	990.8	888.5	11.5%
Deuda Neta	15,587.0	15,200.9	16,315.0	16,102.1	16,470.0	-2.2%		860.9	890.4	926.0	953.2	850.7	12.0%

Métricas por Certificado	1T23	2T23	3T23	4T23	4T22	Var.	1T23	2T23	3T23	4T23	4T22	Var.
(millones de pesos excepto donde se indique)							(millones de pesos excepto donde se indique)					
Promedio de Certificados (millones)	772.5	772.5	772.5	772.5	772.5	0.0%	772.5	772.5	772.5	772.5	772.5	0.0%
ION por Certificado	1.1641	1.1646	1.1283	1.1761	1.2241	-3.9%	0.0623	0.0657	0.0661	0.0669	0.0622	7.7%
UAFIDA por Certificado	1.0251	1.1020	0.9850	1.0218	1.0672	-4.3%	0.0548	0.0576	0.0578	0.0581	0.0542	7.3%
FFO por Certificado	0.7405	0.8267	0.7048	0.7327	0.7741	-5.3%	0.0396	0.0421	0.0413	0.0417	0.0393	6.0%
AFFO por Certificado	0.6485	0.7137	0.5783	0.6111	0.5972	2.3%	0.0347	0.0356	0.0339	0.0347	0.0303	14.6%

(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 2023" 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 alta calidad de nuestro portafolio respaldó los resultados positivos de Terrafina a lo largo de 2023. Las operaciones sólidas de nuestros inquilinos se vieron favorecidas por el auge en las actividades de manufactura para la exportación, así como fuertes dinámicas de logística y distribución en el creciente sector industrial. La actividad de arrendamiento alcanzó un total de 7.4 millones de pies cuadrados al cierre del año. Destacó la región Norte con el 52.3% de esta actividad, seguida de la región Centro con 24.8% y, finalmente, la región Bajío con 22.9%. Las rentas se vieron favorecidas por los *leasings spreads* positivos que impulsaron una tasa de crecimiento en rentas del 19.1%. Además, el portafolio alcanzó una tasa de ocupación promedio récord del 98.1%, lo que demuestra que la demanda sigue aumentando en todos los mercados industriales principales en los que estamos presentes.

Durante el año, Terrafina también sumó un total de 3.3 millones de pies cuadrados nuevos a su portafolio como parte de su estrategia de crecimiento, generando un total de US\$3.8 millones en ION. Nos alegra informarles que, con esto, ya hemos desplegado el 70% de los recursos del *sidecar*. Este vehículo ha sido parte fundamental de nuestro progreso, marcado por el cierre exitoso de transacciones cruciales en mercados primarios como Tijuana, Monterrey y el Estado de México. Nos hemos mantenido activos, respetando un uso disciplinado de los recursos y protegiendo los intereses de nuestros inversionistas.

A principios del cuarto trimestre, Terrafina también llevó a cabo la debida diligencia y evaluación de las ventajas asociadas con la posible internalización de los servicios de asesoramiento externo ofrecidos actualmente por PGIM Real Estate. Tras esta revisión, el Comité Técnico votó a favor de recomendar dicha internalización. En una próxima Asamblea Extraordinaria de Tenedores de CBFIs, que se convocará a la brevedad posible, se compartirán más detalles sobre sus beneficios y aspectos técnicos. Esta decisión se someterá a votación en esa misma asamblea.

Es importante resaltar que finalizar los servicios de asesoramiento no implicaría ningún costo directo para los inversionistas de Terrafina, ya que el acuerdo de asesoramiento no tiene comisión de terminación. Asimismo, estamos convencidos de que esta modificación estará mejor alineada con los intereses de nuestros grupos de interés, ofreciendo una estructura de costos más eficiente que generará beneficios de gran escala conforme sigamos creciendo. También permitirá una mayor flexibilidad en la toma de decisiones, liderada por un sólido gobierno corporativo. Tengan asegurado que seguiremos centrándonos en aumentar las actividades de desarrollo al tiempo que mantenemos nuestro liderazgo en el sector inmobiliario industrial.

En cuanto a los principales indicadores financieros para el año completo, la cobranza neta del año fue de US\$214.0 millones, lo que implica un aumento de 8.3% en comparación con 2022. Los ingresos por rentas aumentaron 10.4% durante 2023, alcanzando los US\$216.5 millones. El ION fue de US\$201.7 millones, tras un incremento anual de 6.9%, con un margen de 93.2%. La UAFIDA cerró en US\$176.4 millones, con un margen de 81.5%. Generamos US\$127.2 millones en Fondos de Operación (FFO) con un margen de 58.8%. Los Fondos de Operación Ajustados aumentaron 1.2% comparado con 2022, alcanzando US\$107.4 millones. En cuanto a distribuciones, se registró un total de US\$77.2 millones, equivalentes a US\$0.1000 por CBFI. Esto resultó en un *dividend yield* de 5.5%, considerando el precio promedio anual de los CBFIs. Cerramos con un saldo de efectivo de US\$37.9 millones y un LTV del 31.7% (deuda total a costo entre activos totales).

Finalmente, para 2024 esperamos una tasa de ocupación promedio de entre el 97.5% y el 98.5% y una distribución por CBFI de US\$0.1060. Estimamos que los gastos de capital de mantenimiento se encontrarán entre US\$0.26-US\$0.28 por pie cuadrado. Gracias por su continuo interés en Terrafina.

Atentamente,



Ing. Alberto Chretin  
Director General y Presidente del Comité Técnico



## Resumen Operativo

Resumen por Región	Norte	Bajío	Centro	Total
<i>(al 31 de diciembre de 2023)</i>				
# Propiedades	206	54	31	291
# de Arrendatarios	206	60	41	307
ARB (mpc)	28.2	8.0	6.6	42.8
Reserva de Terrenos (mpc)	1.2	0.2	3.0	4.4
Tasa de Ocupación	99.2%	93.4%	99.2%	98.1%
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.91	5.70	6.46	5.96
% Renta Base Anualizada	66.0%	17.1%	16.8%	100.0%

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management



Actividades de arrendamiento	4T23	4T22	Var.
Portafolio Operativo (mpc):			
Renovaciones	2.2	1.4	0.8
Renovaciones Anticipadas	0.1	0.5	-0.4
Nuevos Arrendamientos	0.2	0.2	0.0
<b>Pies Cuadrados Totales de Arrendamientos Firmados</b>	<b>2.5</b>	<b>2.0</b>	<b>0.5</b>

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management

Leasing Spread	2023
<b>Norte</b>	
Número de Renovaciones	46
ARB (mpc)	2.9
Renta Promedio Efectiva / Pie Cuadrado (dólares) <sup>1</sup>	6.4
Cambio en la Renta Promedio Efectiva <sup>2</sup>	20.3%
<b>Bajío</b>	
Número de Renovaciones	12
ARB (mpc)	1.0
Renta Promedio Efectiva / Pie Cuadrado (dólares) <sup>1</sup>	6.3
Cambio en la Renta Promedio Efectiva <sup>2</sup>	25.8%
<b>Centro</b>	
Número de Renovaciones	12
ARB (mpc)	1.6
Renta Promedio Efectiva / Pie Cuadrado (dólares) <sup>1</sup>	6.8
Cambio en la Renta Promedio Efectiva <sup>2</sup>	11.4%
<b>Total</b>	
Número de Renovaciones	70
ARB (mpc)	5.5
Renta Promedio Efectiva / Pie Cuadrado (dólares) <sup>1</sup>	6.5
Cambio en la Renta Promedio Efectiva <sup>2</sup>	19.8%

(1) Corresponde a la renta efectiva para los contratos renovados durante el trimestre.  
(2) Cambio porcentual anual respecto al ingreso estimado por recibir a lo largo del contrato de arrendamiento.



## Resumen Operativo (continuación)

Ocupación y Rentas por Región	Tasa de Ocupación	Renta Prom. / Pie Cuadrado (dólares)
(al 31 de diciembre de 2023)		
<b>Norte</b>	<b>99.2%</b>	<b>5.91</b>
Baja California	99.8%	7.09
Tijuana	99.8%	7.09
Sonora	82.8%	4.57
Hermosillo	82.8%	4.57
Chihuahua	100.0%	5.71
Camargo	100.0%	3.84
Casas Grandes	100.0%	4.54
Chihuahua	100.0%	5.68
Ciudad Juárez	100.0%	5.70
Delicias	100.0%	6.58
Coahuila	97.5%	5.84
Arteaga	100.0%	5.63
Monclova	100.0%	4.83
Ramos Arizpe	96.3%	6.05
Saltillo	100.0%	4.93
Derramadero	100.0%	7.21
San Pedro de las Colinas	89.3%	2.97
Torreón	100.0%	4.52
Nuevo León	99.9%	6.13
Apodaca	100.0%	7.07
Monterrey	99.9%	6.02
Tamaulipas	100.0%	5.35
Reynosa	100.0%	5.35
Durango	100.0%	6.12
Durango	100.0%	6.72
Gómez Palacio	100.0%	3.38
<b>Bajío</b>	<b>93.4%</b>	<b>5.69</b>
San Luis Potosí	91.0%	5.35
San Luis Potosí	91.0%	5.35
Jalisco	99.4%	6.63
Guadalajara	99.4%	6.63
Aguascalientes	100.0%	4.73
Aguascalientes	100.0%	4.73
Guanajuato	92.6%	5.52
Celaya	100.0%	6.32
Irapuato	81.8%	6.04
Silao	96.5%	5.23
Querétaro	92.6%	5.57
Querétaro	92.6%	5.57
<b>Centro</b>	<b>99.2%</b>	<b>6.49</b>
Estado de México	99.1%	6.56
Cuautitlán Izcalli	100.0%	6.64
Huehuetoca	100.0%	5.26
Toluca	96.2%	6.51
Ciudad de México	100.0%	11.24
Azcapotzalco	100.0%	11.24
Tabasco	100.0%	5.70
Villahermosa	100.0%	5.70
<b>Total</b>	<b>98.1%</b>	<b>5.96</b>

Vencimientos y Renovaciones por Región	Vencimientos (número de contratos)	% Total de Vencimientos	Renovaciones (número de contratos)	% Total de Renovaciones
(al 31 de diciembre de 2023)				
<b>Norte</b>	<b>14</b>	<b>70.0%</b>	<b>13</b>	<b>92.9%</b>
Baja California	1	5.0%	1	100.0%
Tijuana	1	5.0%	1	100.0%
Sonora	0	0.0%	0	0.0%
Hermosillo	0	0.0%	0	0.0%
Chihuahua	11	55.0%	11	100.0%
Camargo	0	0.0%	0	0.0%
Casas Grandes	0	0.0%	0	0.0%
Chihuahua	6	30.0%	6	100.0%
Ciudad Juárez	5	25.0%	5	100.0%
Delicias	0	0.0%	0	0.0%
Coahuila	1	5.0%	0	0.0%
Arteaga	0	0.0%	0	0.0%
Monclova	0	0.0%	0	0.0%
Ramos Arizpe	1	5.0%	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	5.0%	1	100.0%
Apodaca	0	0.0%	0	0.0%
Monterrey	1	5.0%	1	100.0%
Tamaulipas	0	0.0%	0	0.0%
Reynosa	0	0.0%	0	0.0%
Durango	0	0.0%	0	0.0%
Durango	0	0.0%	0	0.0%
Gómez Palacio	0	0.0%	0	0.0%
<b>Bajío</b>	<b>2</b>	<b>10.0%</b>	<b>2</b>	<b>100.0%</b>
San Luis Potosí	1	5.0%	1	100.0%
San Luis Potosí	1	5.0%	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	1	5.0%	1	100.0%
Querétaro	1	5.0%	1	100.0%
<b>Centro</b>	<b>4</b>	<b>20.0%</b>	<b>4</b>	<b>100.0%</b>
Estado de México	4	20.0%	4	100.0%
Cuautitlán Izcalli	2	10.0%	2	100.0%
Huehuetoca	0	0.0%	0	0.0%
Toluca	2	10.0%	2	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%
<b>Total</b>	<b>20</b>	<b>100.0%</b>	<b>19</b>	<b>95.0%</b>

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management

## DESEMPEÑO OPERATIVO 2023

### Composición por Diversificación Geográfica

La diversificación geográfica de las propiedades de Terrafina al cierre del 4T23 (con base en el ARB) es la siguiente: 65.8% en la región Norte, 18.8% en la región Bajío y 15.4% en la región Centro.

Diversificación Geográfica por Región y Estado	4T23	del ARB Total al 4T23	4T22	% del ARB Total al 4T22
<b>Norte</b>	<b>28.15</b>	<b>65.8%</b>	<b>25.34</b>	<b>64.3%</b>
Baja California	2.87	6.7%	1.18	3.0%
Tijuana	2.87	6.7%	1.18	3.0%
Sonora	0.33	0.8%	0.33	0.8%
Hermosillo	0.33	0.8%	0.33	0.8%
Chihuahua	15.35	35.9%	14.93	37.8%
Chihuahua	6.10	14.3%	6.02	15.3%
Ciudad Juárez	8.61	20.1%	8.28	21.0%
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	14.5%	6.20	15.7%
Arteaga	0.45	1.0%	0.44	1.1%
Ciudad Acuña	0.00	0.0%	0.00	0.0%
Monclova	0.35	0.8%	0.35	0.9%
Ramos Arizpe	3.70	8.7%	3.70	9.4%
Saltillo	0.44	1.0%	0.44	1.1%
Derramadero	0.73	1.7%	0.73	1.8%
San Pedro de las Colinas	0.15	0.4%	0.15	0.4%
Torreón	0.39	0.9%	0.39	1.0%
Nuevo León	2.56	6.0%	1.86	4.7%
Apodaca	0.28	0.7%	0.28	0.7%
Monterrey	2.27	5.3%	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%
<b>Bajío</b>	<b>8.06</b>	<b>18.8%</b>	<b>8.04</b>	<b>20.4%</b>
San Luis Potosí	3.33	7.8%	3.32	8.4%
San Luis Potosí	3.33	7.8%	3.32	8.4%
Jalisco	1.65	3.8%	1.65	4.2%
Guadalajara	1.65	3.8%	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	1.46	3.4%	1.44	3.7%
Querétaro	1.46	3.4%	1.44	3.7%
<b>Centro</b>	<b>6.57</b>	<b>15.4%</b>	<b>6.06</b>	<b>15.4%</b>
Estado de México	5.90	13.8%	5.39	13.7%
Cuautitlán Izcalli	4.26	10.0%	4.26	10.8%
Toluca	1.41	3.3%	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%
<b>Total</b>	<b>42.79</b>	<b>100.0%</b>	<b>39.44</b>	<b>100.0%</b>

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

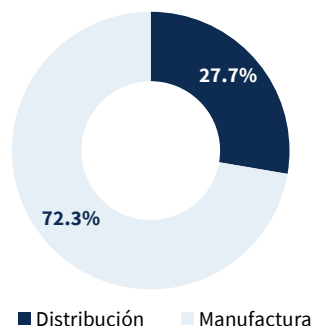
Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management

## Composición por Uso de la Propiedad

Al cierre del 2023, la participación de propiedades dedicadas a la manufactura fue de 72.3%, mientras que logística y distribución fue de 27.7%

### Diversificación por Uso de Propiedad al 4T23

(como % del ARB arrendado)



Diversificación por Uso de Propiedad	4T23	4T22	Var.
Distribución	27.7%	26.6%	104 pb
Manufactura	72.3%	73.4%	-104 pb

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management

## Composición por Sectores

Al 31 de diciembre de 2023, la diversificación de arrendatarios por actividad industrial fue la siguiente:

Diversificación por Sector Industrial	4T23	4T22	Var.
Automotriz	33.6%	34.1%	-42 pb
Bienes industriales	20.2%	20.9%	-66 pb
Bienes de consumo	11.3%	11.7%	-40 pb
Logística y Comercio	15.1%	12.6%	253 pb
Aeroespacial	9.1%	9.1%	3 pb
Bienes de Consumo No Duraderos	2.0%	2.2%	-21 pb
Electrónica	8.6%	9.6%	-90 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 2023, el porcentaje de los ingresos de Terrafina que representa su principal cliente fue de 2.9%, mientras que para sus 10 y 20 clientes principales fue de 17.6% y 27.5%, respectivamente.

Clientes Principales	Pies Cuadrados en Arrendamiento (millones)	% del Total de ARB	% del Total de Ingresos
<i>(al 31 de diciembre de 2023)</i>			
<b>Cliente Principal</b>	1.43	3.4%	2.9%
<b>10 Clientes Principales</b>	7.54	18.0%	17.6%
<b>20 Clientes Principales</b>	11.46	27.3%	27.5%

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management

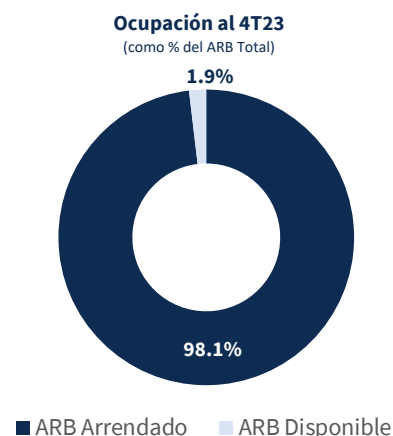
## Ocupación

La ocupación al cierre del 2023 fue de 98.1%, un incremento de 170 puntos base comparado con el 4T22. Es importante mencionar que este indicador refleja el nivel de ocupación al cierre del trimestre.

Durante el 4T23, Terrafina tuvo actividad de arrendamiento por un total de 2.5 mpc, de los cuales el 9.6% corresponden a nuevos contratos de arrendamiento (incluyendo expansiones), 42.6% corresponden a renovaciones de contratos y 20.3% a renovaciones anticipadas.

Ocupación	4T23	4T22	Var.
ARB Arrendado	98.1%	96.4%	170 pb
ARB Disponible	1.9%	3.6%	-170 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



■ ARB Arrendado ■ ARB Disponible

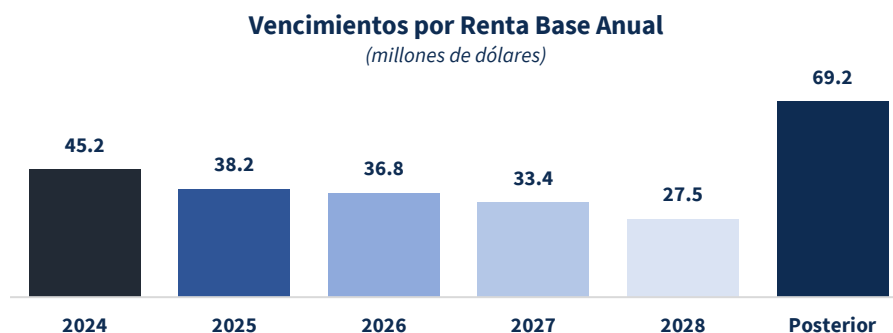
## Vencimiento de Contratos de Arrendamiento

Al cierre del 4T23, Terrafina mantenía un total de 307 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 10.9% al 18.8% 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>
2024	45.2	18.1%	7.90	18.8%
2025	38.2	15.3%	6.46	15.4%
2026	36.8	14.7%	6.00	14.3%
2027	33.4	13.3%	5.75	13.7%
2028	27.5	11.0%	4.58	10.9%
Posterior	69.2	27.6%	11.30	26.9%

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management



## USO DEL CAPITAL

### Gastos de Capital (CapEx)

El CapEx de Terrafina está clasificado en gastos que son recurrentes y se materializan con base en los vencimientos próximos de contratos y en las mejoras requeridas en las propiedades. Estos gastos tienen como finalidad renovar contratos, así como mejorar las condiciones de las propiedades, considerando los requerimientos de los inquilinos. Terrafina estima el 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.

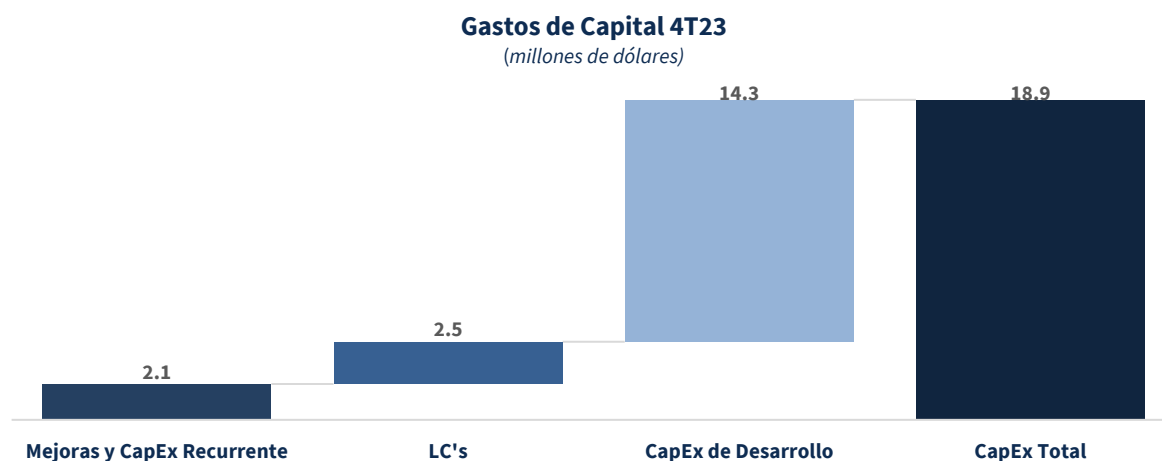
En el 2023, el total de inversión en mejoras de los inquilinos y el CapEx recurrente de Terrafina fue de US\$10.7 millones. A continuación se muestra el desglose del CapEx total para el 2023 y 4T23:

Gastos de Capital (CapEx)	4T23	4T23	2023	2023
	(millones de pesos)	(millones de dólares)	(millones de pesos)	(millones de dólares)
Mejoras y CapEx Recurrente	37.3	2.1	190.0	10.7
LC's	43.6	2.5	120.9	6.9
CapEx de Desarrollo	251.8	14.3	946.5	54.2
<b>CapEx Total</b>	<b>332.7</b>	<b>18.9</b>	<b>1257.4</b>	<b>71.9</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: PGIM Real Estate - Asset Management



## Nuevos Desarrollos

En la siguiente tabla se muestra el avance de los desarrollos al cierre del 2023 que se han anunciado y continúan en proceso de construcción:

Actividad de Nuevos Desarrollos	Región	ARB (mpc)	Inversión (millones de dólares)	ION 12M Estimado (millones de dólares)	Retorno Estimado	% Avance del Proyecto	Fecha de Inicio	Fecha Terminación Esperada
<b>Desarrollos</b>								
Built to suit	Norte	0.33	20.2	1.9	9.3%	100%	1T22	Finalizado 3T23
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%	100%	4T21	Finalizado 3T23
Especulativo	Norte	0.15	2.8	0.4	14.3%	97%	2T22	3T24
Especulativo	Norte	0.07	2.2	0.2	9.8%	69%	2T23	3T24
Especulativo	Norte	0.27	8.5	0.8	9.8%	53%	2T23	4T24
Built to suit	Norte	0.04	2.3	0.3	14.0%	85%	2T23	1T24
Especulativo	Centro	0.30	8.1	1.0	12.5%	8%	3T23	3T24
<b>Total</b>		<b>1.26</b>	<b>53.6</b>	<b>5.7</b>	<b>11.1%</b>			

## Reservas Territoriales

Al 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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)
(al 31 de diciembre de 2023)					
Norte	1.19	160.3	9.5	228.6	13.5
Bajío	0.18	12.0	0.7	19.8	1.2
Centro	3.03	494.9	29.3	242.9	14.4
<b>Total Portafolio de Terrenos</b>	<b>4.40</b>	<b>667.2</b>	<b>39.5</b>	<b>491.3</b>	<b>29.1</b>

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management y Fund Accounting



## DESEMPEÑO FINANCIERO 2023

### 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 4T23 (Ps. 17.5805/dólar) mientras que, en el balance general, se utiliza el tipo de cambio al cierre al 31 de diciembre de 2023 (Ps. 16.8935/dólar).

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

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

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

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

## Mismas Propiedades

La siguiente tabla muestra la información destacada y resultados consolidados de Terrafina sobre el comparativo mismas propiedades para el año 2023 y el 4T23:

	Consolidado 4T23	Mismas Propiedades <sup>1</sup> 4T23	Var.
Número de Propiedades	291	276	15
Tasa de Ocupación	98.1%	98.0%	15 pb
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc)	42.8	39.4	3.4
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.96	5.86	0.10

	Consolidado 2023	Mismas Propiedades <sup>1</sup> 2023	Var.	Consolidado 4T23	Mismas Propiedades <sup>1</sup> 4T23	Var.	Consolidado 2023	Mismas Propiedades <sup>1</sup> 2023	Var.	Consolidado 4T23	Mismas Propiedades <sup>1</sup> 4T23	Var.
	(millones de pesos excepto donde se indique)							(millones de dólares excepto donde se indique)				
Cobranzas Netas	3,797.3	3,711.9	2.3%	956.7	935.6	2.2%	214.0	209.2	2.3%	54.4	53.3	2.2%
Ingresos por Rentas	3,841.9	3,756.5	2.3%	976.7	955.7	2.2%	216.5	211.6	2.3%	55.6	54.4	2.2%
Ingresos Operativos Netos (ION)	3,579.0	3,504.0	2.1%	908.5	890.9	2.0%	201.7	197.5	2.1%	51.7	50.7	2.0%
Margen ION	93.2%	93.3%	-12 pb	93.3%	93.5%	-20 pb	93.2%	93.3%	-12 pb	93.3%	93.5%	-20 pb
UAFIDA	3,130.4	3,063.6	2.2%	789.3	773.8	2.0%	176.4	172.6	2.2%	44.9	44.0	2.0%
Margen UAFIDA	81.5%	81.6%	-7 pb	81.0%	81.2%	-15 pb	81.5%	81.6%	-7 pb	81.0%	81.2%	-15 pb
FFO	2,258.2	2,191.4	3.0%	566.0	550.5	2.8%	127.2	123.4	3.0%	32.2	31.3	2.8%
Margen FFO	58.8%	58.3%	45 pb	58.1%	57.7%	35 pb	58.8%	58.3%	45 pb	58.1%	57.7%	35 pb
AFFO	1,908.2	1,842.5	3.6%	472.1	456.9	3.3%	107.4	103.7	3.6%	26.8	26.0	3.3%
Margen AFFO	49.4%	48.8%	63 pb	48.1%	47.6%	53 pb	49.4%	48.8%	63 pb	48.1%	47.6%	53 pb
Distribución es por CBFI (dólares)	1.7759	1.7147	3.6%	0.4395	0.4254	3.3%	0.1000	0.0965	3.6%	0.0250	0.0242	3.4%

(1) La información sobre mismas propiedades analiza el desempeño de las propiedades industriales quitando las adquisiciones, desarrollos y ventas realizadas para ser comparable con 2023 / 4T23.

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management y Fund Accounting

## Actividad del Sidecar y Joint-Ventures

En el cuarto trimestre de 2023, Terrafina concluyó la adquisición de una propiedad Clase A en el mercado de Monterrey por un total de US\$54 millones, integrando 548 mil pies cuadrados al portafolio, con un *cap rate* del 6.8%. Esta propiedad se utiliza como centro de distribución para un inquilino multinacional que apoya la actividad de *nearshoring*.

El 60% de esta transacción fue financiada con deuda a nivel del activo, mientras que el 40% restante provino de una aportación de capital del 50% por parte de cada socio. Como resultado de esta adquisición, Terrafina i) asignó más de la mitad del capital del *sidecar* antes de lo previsto, y ii) aumentó su presencia en mercados de rápido crecimiento con rendimientos atractivos. Esto desbloqueará valor para los inversionistas a medida que se agregue nueva ARB al portafolio sin efectos dilutivos.

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 4T23:

**Resultados Relevantes**  
**Trimestrales por Actividad**  
**de Bienes Raíces Industriales**

Área Rentable Bruta (ARB) (mpc) <sup>1</sup>
Tasa de Ocupación <sup>2</sup>
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)
Tasa de Renovación <sup>3</sup>
Ingresos por Rentas <sup>4</sup>
Otros Ingresos Operativos
Ingresos Netos
Gastos Operativos (OpEx) <sup>5</sup>
Ingreso Operativo Neto (ION)*
Margen ION
Gastos Generales y de Administración (G&A) <sup>6</sup>
UAFIDA <sup>7</sup>
Margen UAFIDA
Gastos Financieros Netos <sup>8</sup>
Fondos de la Operación (FFO)*
Margen FFO
Mejoras de los Inquilinos y Comisiones de Arrendamiento <sup>9</sup>
Fondos de la Operación Ajustado (AFFO)*
Margen AFFO

4T23			
Posición Terrafina	Joint-Ventures	Sidecar	Posición Combinada
(millones de pesos excepto donde se indique)			
38.7	1.4	2.6	42.8
97.9%	100.0%	99.8%	98.1%
5.9	5.4	7.0	6.0
95.7%	0.0%	0.0%	95.7%
976.7	15.0	25.7	1,017.4
18.9	-0.1	0.1	18.9
995.0	17.7	33.4	1,046.2
65.3	-1.8	-1.8	61.6
908.5	7.7	4.4	920.6
93.3%	92.6%	94.4%	88.0%
119.2	-0.6	-4.4	114.2
789.3	5.4	4.6	799.3
81.0%	82.4%	80.5%	76.4%
223.3	-7.3	-21.3	194.8
566.0	7.7	4.4	578.1
58.1%	24.4%	13.7%	55.3%
93.9	2.3	-0.2	96.0
472.1	5.4	4.6	482.1
48.1%	20.2%	14.3%	46.1%

4T22			
Posición Terrafina	Joint-Ventures	Sidecar	Posición Combinada
(millones de pesos excepto donde se indique)			
38.2	1.3	0.0	39.4
96.3%	100.0%	0.0%	96.4%
5.6	5.0	0.0	5.6
99.0%	100.0%	0.0%	99.1%
997.5	16.7	0.0	1,014.3
-9.9	-0.2	0.0	-10.0
987.7	16.6	0.0	1,004.3
65.8	1.1	0.0	66.9
937.3	15.8	0.0	953.1
93.4%	93.3%	0.0%	94.6%
121.2	0.4	0.0	121.6
816.1	15.4	0.0	831.5
81.4%	90.9%	0.0%	81.5%
226.4	6.6	0.0	233.0
589.7	8.8	0.0	598.5
58.8%	52.2%	0.0%	58.7%
136.6	0.6	0.0	137.2
453.0	8.3	0.0	461.3
45.0%	48.9%	0.0%	45.1%

Var.	Var.%
4T23-4T22	
Posición Combinada	
3.3	8.5%
17 pb	
0.3	5.9%
-34 pb	
3.1	0.3%
28.9	-288.8%
41.8	4.2%
-5.3	-7.8%
-32.5	-3.4%
-66 pb	
-7.4	-6.1%
-32.2	-3.9%
-51 pb	
-38.2	-16.4%
-20.4	-3.4%
-34 pb	
-41.2	-30.0%
20.8	4.5%
10 pb	

**Resultados Relevantes**  
**Trimestrales por Actividad**  
**de Bienes Raíces Industriales**

Área Rentable Bruta (ARB) (mpc) <sup>1</sup>
Tasa de Ocupación <sup>2</sup>
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)
Tasa de Renovación <sup>3</sup>
Ingresos por Rentas <sup>4</sup>
Otros Ingresos Operativos
Ingresos Netos
Gastos Operativos (OpEx) <sup>5</sup>
Ingreso Operativo Neto (ION)*
Margen ION
Gastos Generales y de Administración (G&A) <sup>6</sup>
UAFIDA <sup>7</sup> *
Margen UAFIDA
Gastos Financieros Netos <sup>8</sup>
Fondos de la Operación (FFO)*
Margen FFO
Mejoras de los Inquilinos y Comisiones de Arrendamiento <sup>9</sup>
Fondos de la Operación Ajustado (AFFO)*
Margen AFFO

4T23			
Posición Terrafina	Joint-Ventures	Sidecar	Posición Combinada
(millones de dólares excepto donde se indique)			
38.7	1.4	2.6	42.8
97.9%	100.0%	99.8%	98.1%
5.9	5.4	7.0	6.0
95.7%	0.0%	0.0%	95.7%
55.6	1.0	1.8	57.6
1.1	0.0	0.0	1.1
56.7	1.0	1.9	59.6
3.7	-0.1	-0.1	3.5
51.7	0.9	1.7	54.3
93.3%	92.6%	94.4%	91.2%
6.8	0.0	-0.3	6.5
44.9	0.9	1.5	47.2
81.0%	82.4%	80.5%	79.3%
12.7	-0.4	-1.2	11.1
32.2	0.4	0.2	32.9
58.1%	24.4%	13.7%	55.2%
5.3	-0.1	0.0	5.2
26.8	0.3	0.3	27.4
48.1%	20.0%	14.3%	46.0%

4T22			
Posición Terrafina	Joint-Ventures	Sidecar	Posición Combinada
(millones de dólares excepto donde se indique)			
38.2	1.3	0.0	39.4
96.3%	100.0%	0.0%	96.4%
5.6	5.0	0.0	5.6
99.0%	100.0%	0.0%	99.1%
50.7	0.8	0.0	51.5
0.5	0.0	0.0	0.5
51.2	0.9	0.0	52.0
3.3	0.1	0.0	3.4
47.6	0.8	-	48.4
93.4%	93.3%	0.0%	93.4%
6.2	0.0	0.0	6.2
41.4	0.8	-	42.2
81.4%	91.0%	0.0%	82.5%
11.5	0.3	0.0	11.8
29.9	0.4	-	30.4
58.8%	52.2%	0.0%	59.4%
6.9	0.0	0.0	7.0
23.0	0.4	-	23.4
45.0%	49.0%	0.0%	45.8%

Var.	Var.%
4T23-4T22	
Posición Combinada	
3.3	8.5%
17 pb	
0.3	5.9%
-34 pb	
6.1	11.8%
0.6	111.9%
7.5	14.5%
0.1	3.4%
5.9	12.2%
-23 pb	
0.3	5.3%
5.0	11.8%
-32 pb	
-0.7	-6.2%
2.5	8.2%
-42 pb	
-1.7	-24.9%
4.0	17.0%
0.2 pb	

## Resultados Relevantes por Actividad de Bienes Raíces Industriales

	2023				2022				Var.	Var. %
	Posición Terrafina	Joint-Ventures	Sidecar	Posición Combinada	Posición Terrafina	Joint-Ventures	Sidecar	Posición Combinada	2023	2022
	(millones de pesos excepto donde se indique)				(millones de pesos excepto donde se indique)					
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc) <sup>1</sup>	38.7	1.4	2.6	42.8	38.2	1.3	0.0	39.4	3.3	8.5%
Tasa de Ocupación <sup>2</sup>	97.9%	100.0%	99.8%	98.1%	96.3%	100.0%	0.0%	96.4%	17 pb	
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.9	5.4	7.0	6.0	5.6	5.0	0.0	5.6	0.3	5.9%
Tasa de Renovación <sup>3</sup>	95.7%	0.0%	0.0%	95.7%	99.0%	100.0%	0.0%	99.1%	-34 pb	
Ingresos por Rentas <sup>4</sup>	3,841.9	50.5	20.4	3,912.8	3,944.3	66.5	0.0	4,010.8	-98.0	-2.4%
Otros Ingresos Operativos	40.2	-0.1	0.1	40.3	-30.5	-0.6	0.0	-31.1	71.4	-229.3%
Ingresos Netos	3,855.1	17.7	33.4	3,906.2	3,913.8	68.6	0.0	3,982.4	-76.1	-1.9%
Gastos Operativos (OpEx) <sup>5</sup>	261.9	-1.8	-1.8	258.3	260.5	4.1	0.0	264.7	-6.4	-2.4%
Ingreso Operativo Neto (ION)*	3,579.0	7.7	4.4	3,591.1	3,744.8	65.7	0.0	3,810.5	-219.5	-5.8%
Margen ION	93.2%	92.6%	94.4%	91.9%	93.5%	94.1%	0.0%	94.4%	-24 pb	
Gastos Generales y de Administración (G&A) <sup>6</sup>	448.6	-0.6	-4.4	443.5	451.3	1.4	0.0	452.7	-9.2	-2.0%
UAFIDA <sup>7</sup> *	3,130.4	5.4	4.6	3,140.4	3,293.5	64.3	0.0	3,357.8	-217.5	-6.5%
Margen UAFIDA	81.5%	82.4%	80.5%	80.4%	82.2%	92.1%	0.0%	82.4%	-20 pb	
Gastos Financieros Netos <sup>8</sup>	872.2	-7.3	-21.3	843.7	858.2	12.1	0.0	870.3	-26.6	-3.1%
Fondos de la Operación (FFO)*	2,258.2	7.7	4.4	2,270.2	2,435.3	52.8	0.0	2,488.1	-217.9	-8.8%
Margen FFO	58.8%	24.4%	13.7%	58.1%	60.8%	75.5%	0.0%	61.1%	-29 pb	
Mejoras de los Inquilinos y Comisiones de Arrendamiento <sup>9</sup>	350.0	2.3	-0.2	352.1	382.1	2.2	0.0	384.3	-32.2	-8.4%
Fondos de la Operación Ajustado (AFFO)*	1,908.2	5.4	4.6	1,918.2	2,053.2	50.6	0.0	2,103.8	-185.6	-8.8%
Margen AFFO	49.4%	20.2%	14.3%	49.1%	51.0%	72.4%	0.0%	51.4%	-23 pb	

## Resultados Relevantes por Actividad de Bienes Raíces Industriales

	2023				2022				Var.	Var. %
	Posición Terrafina	Joint-Ventures	Sidecar	Posición Combinada	Posición Terrafina	Joint-Ventures	Sidecar	Posición Combinada	2023	2022
	(millones de dólares excepto donde se indique)				(millones de dólares excepto donde se indique)					
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc) <sup>1</sup>	38.7	1.4	2.6	42.8	38.2	1.3	0.0	39.4	3.3	8.5%
Tasa de Ocupación <sup>2</sup>	97.9%	100.0%	99.8%	98.1%	96.3%	100.0%	0.0%	96.4%	17 bps	
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	5.9	5.4	7.0	6.0	5.6	5.0	0.0	5.6	0.3	5.9%
Tasa de Renovación <sup>3</sup>	95.7%	0.0%	0.0%	95.7%	99.0%	100.0%	0.0%	99.1%	-34 pb	
Ingresos por Rentas <sup>4</sup>	216.5	3.6	2.8	222.8	196.0	3.3	0.0	199.3	23.5	11.8%
Otros Ingresos Operativos	2.3	0.0	0.0	2.3	1.5	0.0	0.0	1.5	0.7	47.1%
Ingresos Netos	217.3	1.0	1.9	220.2	197.5	3.5	0.0	201.0	19.2	9.6%
Gastos Operativos (OpEx) <sup>5</sup>	14.8	-0.1	-0.1	14.5	13.0	0.2	0.0	13.2	1.4	10.6%
Ingreso Operativo Neto (ION)*	201.7	3.3	2.6	207.6	186.1	3.3	0.0	189.3	18.3	9.7%
Margen ION	93.2%	92.7%	94.3%	94.3%	93.5%	94.1%	0.0%	93.5%	0.8 pb	
Gastos Generales y de Administración (G&A) <sup>6</sup>	25.3	0.0	-0.3	25.0	22.4	0.1	0.0	22.5	2.5	11.1%
UAFIDA <sup>7</sup> *	176.4	3.2	2.2	181.8	163.6	3.2	0.0	166.8	15.9	9.0%
Margen UAFIDA	81.5%	84.7%	80.5%	82.6%	82.2%	92.1%	0.0%	83.1%	-0.6 pb	
Gastos Financieros Netos <sup>8</sup>	49.2	-0.4	-1.2	47.5	42.7	0.6	0.0	43.3	4.3	9.9%
Fondos de la Operación (FFO)*	127.2	1.7	0.3	129.1	121.0	2.6	0.0	123.6	5.5	4.5%
Margen FFO	58.8%	24.4%	13.7%	58.6%	60.8%	75.4%	0.0%	61.6%	-29 pb	
Mejoras de los Inquilinos y Comisiones de Arrendamiento <sup>9</sup>	19.8	-0.1	0.0	19.7	19.0	0.1	0.0	19.1	0.6	3.0%
Fondos de la Operación Ajustado (AFFO)*	107.4	1.4	0.2	109.0	101.9	2.5	0.0	104.4	4.5	4.3%
Margen AFFO	49.4%	24.6%	14.3%	49.5%	51.0%	72.2%	0.0%	52.0%	-26 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 4T23, Terrafina registró US\$54.4 millones en cobranza netas, un incremento de 8.0% o US\$4.0 millones comparado con el 4T22. En el 2023, registró US\$214.0 millones. Esto implicó un incremento del 8.3% o US\$16.5 millones contra el 2022. 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 2023, Terrafina registró US\$216.5 millones en ingresos por rentas. En el 4T23, fueron US\$55.6 millones, un incremento de 9.8% o US\$5.0 millones comparado con el 4T22.

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

## Otros Ingresos Operativos

Al cierre de 2023, se registraron US\$2.3 millones de otros ingresos operativos. En el 4T23, se registraron US\$1.1 millones, un incremento de 0.2%, comparado con el 4T22.

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 2023 alcanzaron US\$217.3 millones y US\$56.7 millones para 4T23, un incremento de US\$4.5 millones o 8.5%, respecto al 4T22.

Ingresos	2023	2022	Var. %	4T23	4T22	Var. %	2023	2022	Var. %	4T23	4T22	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)						(millones de dólares excepto donde se indique)					
<b>Cobranza Neta <sup>1</sup></b>	<b>3,797.3</b>	<b>3,974.8</b>	<b>-4.5%</b>	<b>956.7</b>	<b>993.2</b>	<b>-3.7%</b>	<b>214.0</b>	<b>197.5</b>	<b>8.3%</b>	<b>54.4</b>	<b>50.4</b>	<b>8.0%</b>
Ingresos por Rentas	3,841.9	3,944.3	-2.6%	976.7	997.5	-2.1%	216.5	196.0	10.4%	55.6	50.7	9.8%
Ingresos No Cobrados del Trimestre	-199.5	-174.2	14.5%	-44.1	-41.8	5.4%	-11.1	-8.6	29.5%	-2.5	-2.1	19.7%
Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	154.9	204.7	-24.4%	24.0	37.5	-35.9%	8.7	10.1	-14.3%	1.3	1.9	-28.6%
Ingresos Devengados <sup>2</sup>	-27.0	61.9	-143.6%	-0.6	9.7	-106.1%	-1.4	3.1	-147.4%	0.0	0.5	-107.9%
<b>Otros Ingresos Operativos</b>	<b>40.2</b>	<b>78.5</b>	<b>-48.8%</b>	<b>18.9</b>	<b>21.1</b>	<b>-10.5%</b>	<b>2.3</b>	<b>3.9</b>	<b>-41.7%</b>	<b>1.1</b>	<b>1.1</b>	<b>0.2%</b>
Gastos Reembolsables como Ingresos <sup>3</sup>	15.7	30.5	-48.5%	7.1	9.9	-27.5%	0.9	1.5	-41.3%	0.4	0.5	-18.5%
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	16.6	17.5	-5.5%	5.8	3.8	51.0%	0.9	0.9	7.3%	0.3	0.2	70.4%
Otros Ingresos No Monetarios	8.0	30.5	-73.9%	5.9	7.4	-20.0%	0.5	1.5	-70.2%	0.3	0.4	-11.2%
<b>Ingresos Netos <sup>4</sup></b>	<b>3,855.1</b>	<b>4,084.7</b>	<b>-5.6%</b>	<b>995.0</b>	<b>1,028.4</b>	<b>-3.2%</b>	<b>217.3</b>	<b>203.0</b>	<b>7.1%</b>	<b>56.7</b>	<b>52.2</b>	<b>8.5%</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 triple neto 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 2 al final del documento.

## Gastos de Bienes Raíces

Los gastos de bienes raíces registrados en el 2023 fueron US\$34.2 millones y US\$8.6 millones para el 4T23. 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)

Al cierre de 2023, Terrafina registró US\$201.7 millones de Ingreso Operativo Neto y un margen ION del 93.2%.

En el 4T23, Terrafina registró US\$51.7 millones de ION, un incremento de US\$3.7 millones o 7.7% comparado con el 4T22. El margen ION disminuyó 21 puntos base para ubicarse en 93.3% comparado con 93.5% del 4T22.

La siguiente tabla muestra el cálculo del ION para el cierre de 2023 y el 4T23:

Ingreso Operativo Neto	2023	2022	Var. %	4T23	4T22	Var. %	2023	2022	Var. %	4T23	4T22	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)						(millones de dólares excepto donde se indique)					
Cobranza Neta <sup>1</sup>	3,797.3	3,974.8	-4.5%	956.7	993.2	-3.7%	214.0	197.5	8.3%	54.4	50.4	8.0%
Otros Ingresos Operativos <sup>2</sup>	43.6	81.2	-46.3%	17.1	18.1	-5.5%	2.5	4.0	-38.7%	1.0	0.9	5.4%
<b>Ingresos Netos para el Cálculo del ION</b>	<b>3,840.9</b>	<b>4,056.0</b>	<b>-5.3%</b>	<b>973.8</b>	<b>1,011.3</b>	<b>-3.7%</b>	<b>216.4</b>	<b>201.5</b>	<b>7.4%</b>	<b>55.4</b>	<b>51.4</b>	<b>7.9%</b>
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes	-18.4	-21.7	-15.4%	-4.6	-6.4	-27.6%	-1.0	-1.1	-4.4%	-0.3	-0.3	-18.8%
Impuestos Propiedad	-96.5	-83.8	15.2%	-25.0	-20.5	22.2%	-5.4	-4.2	30.6%	-1.4	-1.0	37.1%
Comisión por Administración de Propiedad	-75.7	-79.0	-4.2%	-18.9	-19.7	-4.0%	-4.3	-3.9	8.7%	-1.1	-1.0	7.6%
Electricidad	-3.4	-4.5	-25.3%	-0.4	-0.8	-50.7%	-0.2	-0.2	-14.7%	0.0	0.0	-42.8%
Seguros Propiedad	-37.9	-37.4	1.2%	-9.6	-9.8	-2.8%	-2.1	-1.9	14.6%	-0.5	-0.5	9.0%
Seguridad	-18.5	-20.7	-10.8%	-4.4	-4.8	-7.9%	-1.0	-1.0	0.9%	-0.3	-0.2	3.6%
Otros Gastos Operativos	-11.6	-13.3	-13.4%	-2.4	-3.8	-36.8%	-0.7	-0.7	-1.7%	-0.1	-0.2	-28.9%
<b>Gastos Operativos de Bienes Raíces para el Cálculo del ION</b>	<b>-261.9</b>	<b>-260.5</b>	<b>0.5%</b>	<b>-65.3</b>	<b>-65.8</b>	<b>-0.7%</b>	<b>-14.8</b>	<b>-13.0</b>	<b>13.9%</b>	<b>-3.7</b>	<b>-3.3</b>	<b>11.4%</b>
<b>Ingreso Operativo Neto <sup>3</sup></b>	<b>3,579.0</b>	<b>3,795.5</b>	<b>-5.7%</b>	<b>908.5</b>	<b>945.6</b>	<b>-3.9%</b>	<b>201.7</b>	<b>188.6</b>	<b>6.9%</b>	<b>51.7</b>	<b>48.0</b>	<b>7.7%</b>
<b>Margen ION</b>	<b>93.2%</b>	<b>93.6%</b>	<b>-39 pb</b>	<b>93.3%</b>	<b>93.5%</b>	<b>-21 pb</b>	<b>93.2%</b>	<b>93.6%</b>	<b>-39 pb</b>	<b>93.3%</b>	<b>93.5%</b>	<b>-21 pb</b>

(1) Cobranza neta = Ingresos por rentas - ingresos no cobrados del trimestre + ingresos cobrados del trimestre anterior. (2) Excluye los reembolsos provenientes de mejoras a inquilinos incluyéndose en el cálculo del AFFO. (3) Ingreso generado por la operación del portafolio de propiedades, independiente de factores externos como financiamiento e impuestos a la utilidad. El ION es resultado de ingresos por rentas de gastos provenientes de los contratos netos triple de arrendamiento menos gastos operativos bienes raíces (costos incurridos en la operación y mantenimiento del portafolio industrial).

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

## Comisiones y Gastos de Administración

Las comisiones y gastos de administración del 2023 fueron US\$26.6 millones y US\$7.4 millones, para 4T23, un incremento de 17.0% o US\$1.0 millones comparado con el 4T22.

La integración de las comisiones y gastos de administración de 2023 y 4T23 fue la siguiente:

Comisiones y Gastos de Admón.	2023	2022	Var. %	4T23	4T22	Var. %	2023	2022	Var. %	4T23	4T22	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)						(millones de dólares excepto donde se indique)					
Comisión por Asesoría <sup>1</sup>	-259.7	-268.8	-3.4%	-67.9	-68.4	-0.7%	-14.6	-13.4	9.6%	-3.9	-3.5	11.3%
Servicios Profesionales y de Consultoría	-70.8	-55.4	27.9%	-27.1	-19.8	36.6%	-4.0	-2.8	44.4%	-1.5	-1.0	52.9%
Sueldos, Honorarios de Admón. y Otros Gastos	-140.9	-134.6	4.7%	-36.0	-37.2	-3.4%	-8.0	-6.7	18.8%	-2.0	-1.9	8.3%
<b>Total Comisiones y Gastos de Admón.</b>	<b>-471.5</b>	<b>-458.8</b>	<b>2.8%</b>	<b>-130.9</b>	<b>-125.5</b>	<b>4.4%</b>	<b>-26.6</b>	<b>-22.8</b>	<b>16.5%</b>	<b>-7.4</b>	<b>-6.4</b>	<b>17.0%</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 2023, Terrafina registró una UAFIDA de US\$176.4 millones y un margen UAFIDA de 81.5%. En el 4T23, la UAFIDA aumentó US\$3.0 millones o 7.3% comparado con 4T22, acumulando US\$44.9 millones. El margen UAFIDA fue de 81.0%, un decremento de 47 puntos base, comparado con el 4T22.

La siguiente tabla muestra el cálculo de la UAFIDA para el cierre de 2023 y el 4T23:

UAFIDA	2023	2022	Var. %	4T23	4T22	Var. %	2023	2022	Var. %	4T23	4T22	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)						(millones de dólares excepto donde se indique)					
Cobranza Neta <sup>1</sup>	3,797.3	3,974.8	-4.5%	956.7	993.2	-3.7%	214.0	197.5	8.3%	54.4	50.4	8.0%
Otros Ingresos Operativos <sup>2</sup>	43.6	81.2	-46.3%	17.1	18.1	-5.5%	2.5	4.0	-38.7%	1.0	0.9	5.4%
<b>Gastos de Bienes Raíces</b>	<b>-282.9</b>	<b>-288.8</b>	<b>-2.0%</b>	<b>-71.5</b>	<b>-73.8</b>	<b>-3.2%</b>	<b>-15.9</b>	<b>-14.4</b>	<b>11.0%</b>	<b>-4.1</b>	<b>-3.8</b>	<b>8.7%</b>
Gastos Operativos de Bienes Raíces para Cálculo del ION	-261.9	-260.5	0.5%	-65.3	-65.8	-0.7%	-14.8	-13.0	13.9%	-3.7	-3.3	11.4%
Publicidad	-0.3	-0.3	-	-0.1	-0.1	-	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-
Gastos Admón. Seguros Propiedad	-3.3	-3.7	-11.9%	-0.8	-0.9	-7.8%	-0.2	-0.2	-0.1%	0.0	0.0	3.3%
Otros Gastos Admón. Bienes Raíces	-17.5	-24.2	-27.8%	-5.3	-7.1	-25.3%	-1.0	-1.2	-19.0%	-0.3	-0.4	-15.2%
<b>Comisiones y Gastos Admón.</b>	<b>-427.5</b>	<b>-423.1</b>	<b>1.1%</b>	<b>-113.0</b>	<b>-113.1</b>	<b>-0.1%</b>	<b>-24.1</b>	<b>-21.0</b>	<b>14.7%</b>	<b>-6.4</b>	<b>-5.7</b>	<b>12.0%</b>
Comisión del Asesor Externo	-259.7	-268.8	-3.4%	-67.9	-68.4	-0.7%	-14.6	-13.4	9.6%	-3.9	-3.5	11.3%
Comisiones Legales, Admón. y Profesionales	-107.8	-99.2	8.6%	-30.3	-29.0	4.4%	-6.1	-4.9	23.3%	-1.7	-1.5	16.8%
Honorarios del Fiduciario	-9.2	-9.8	-5.9%	-2.2	-2.5	-12.4%	-0.5	-0.5	6.7%	-0.1	-0.1	-1.8%
Sueldos	-43.6	-39.3	10.9%	-10.3	-10.4	-0.5%	-2.5	-2.0	25.8%	-0.6	-0.5	11.4%
Otros Gastos	-7.1	-5.9	21.4%	-2.3	-2.8	-17.5%	-0.4	-0.3	36.9%	-0.1	-0.1	-7.5%
<b>UAFIDA <sup>3</sup></b>	<b>3,130.4</b>	<b>3,344.2</b>	<b>-49.8%</b>	<b>789.3</b>	<b>824.4</b>	<b>-5.9%</b>	<b>176.4</b>	<b>166.1</b>	<b>6.2%</b>	<b>44.9</b>	<b>41.9</b>	<b>7.3%</b>
<b>Margen UAFIDA</b>	<b>81.5%</b>	<b>82.4%</b>	<b>-94 pb</b>	<b>81.0%</b>	<b>81.5%</b>	<b>-47 pb</b>	<b>81.5%</b>	<b>82.4%</b>	<b>-94 pb</b>	<b>81.0%</b>	<b>81.5%</b>	<b>-47 pb</b>

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

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting



Para mayor información sobre el desglose de las comisiones y gastos de administración utilizados para el cálculo de la UAFIDA y AFFO, favor de consultar el Anexo 4 al final del documento.

## Costo Financiero

El costo financiero al cierre de 2023 fue de US\$55.8 millones. Para el 4T23 se registraron US\$13.1 millones, un incremento del 9.9% o US\$1.2 millones comparado con el 4T22. Este resultado se explica principalmente por el incremento en las tasas de interés.

Costo Financiero	2023	2022	Var. %	4T23	4T22	Var. %	2023	2022	Var. %	4T23	4T22	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)						(millones de dólares excepto donde se indique)					
Intereses Financieros	-902.3	-867.0	4.1%	-234.9	-231.3	1.6%	-50.9	-43.1	18.0%	-13.4	-11.7	13.9%
Gastos de Deuda	-115.7	-103.6	11.7%	-6.2	-7.9	-21.1%	-6.7	-5.1	31.6%	-0.4	-0.4	-10.6%
Recurrente	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-
No Recurrente	-115.7	-103.6	11.7%	-6.2	-7.9	-21.1%	-6.7	-5.1	31.6%	-0.4	-0.4	-10.6%
Productos Financieros	30.1	8.8	239.7%	11.6	4.9	137.0%	1.7	0.4	284.6%	0.7	0.2	163.5%
<b>Total</b>	<b>-988.0</b>	<b>-961.8</b>	<b>2.7%</b>	<b>-229.6</b>	<b>-234.3</b>	<b>-2.0%</b>	<b>-55.8</b>	<b>-47.7</b>	<b>17.0%</b>	<b>-13.1</b>	<b>-11.9</b>	<b>9.9%</b>

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

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

En 2023, Terrafina registró FFO por US\$127.2 millones y un margen FFO de 58.8%. El AFFO para el 2023 fue de US\$107.4 millones y un margen AFFO del 49.4%.

Durante el 4T23, el FFO aumentó US\$1.8 millones o 6.0% comparado con el 4T22 para alcanzar los US\$32.2 millones. El margen FFO fue de 58.1%, una disminución de 104 puntos base respecto al 4T22. Adicionalmente, el AFFO para el 4T23 fue de US\$26.8 millones, aumentando US\$3.4 millones o 14.6% comparado con el 4T22. El margen AFFO registrado fue de 48.1%, un aumento de 269 puntos base respecto al 4T22.

Fondos de la Operación (FFO)	2023	2022	Var. %	4T23	4T22	Var. %	2023	2022	Var. %	4T23	4T22	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)						(millones de dólares excepto donde se indique)					
UAFIDA	3,130.4	3,344.2	-6.4%	789.3	824.4	-4.3%	176.4	166.1	6.2%	44.9	41.9	7.3%
Costo Financiero <sup>1</sup>	-872.2	-858.2	1.6%	-223.3	-226.4	-1.4%	-49.2	-42.7	15.3%	-12.7	-11.5	10.6%
<b>Fondos de la Operación (FFO)</b>	<b>2,258.2</b>	<b>2,486.0</b>	<b>-9.2%</b>	<b>566.0</b>	<b>598.0</b>	<b>-5.3%</b>	<b>127.2</b>	<b>123.5</b>	<b>3.0%</b>	<b>32.2</b>	<b>30.4</b>	<b>6.0%</b>
Margen FFO	58.8%	61.3%	-249 pb	58.1%	59.1%	-104 pb	58.8%	61.3%	-249 pb	58.1%	59.1%	-104 pb
Mejoras de los Inquilinos	-190.0	-242.4	-21.6%	-37.3	-92.3	-59.6%	-10.7	-12.1	-11.1%	-2.1	-4.7	-55.3%
Comisiones de Arrendamiento	-120.9	-104.0	16.3%	-43.6	-32.0	36.4%	-6.9	-5.2	33.7%	-2.5	-1.6	55.5%
Otros No Recurrentes <sup>2</sup>	-39.0	-35.7	9.3%	-13.0	-12.4	5.0%	-2.2	-1.8	22.6%	-0.7	-0.6	17.2%
<b>Fondos de la Operación Ajustado (AFFO)</b>	<b>1,908.2</b>	<b>2,103.9</b>	<b>-9.3%</b>	<b>472.1</b>	<b>461.3</b>	<b>2.3%</b>	<b>107.4</b>	<b>104.4</b>	<b>2.8%</b>	<b>26.8</b>	<b>23.4</b>	<b>14.6%</b>
Margen AFFO	49.4%	51.6%	-220 pb	48.1%	45.5%	269 pb	49.4%	51.6%	-220 pb	48.1%	45.5%	269 pb

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

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

FFO por CBFI	4T22	1T23	2T23	3T23	4T23	Var. (4T23 - 4T22)
CBFIs en Circulación (millones de CBFIs)	772.5	772.5	772.5	772.5	772.5	0.0%
Fondos de la Operación (FFO) (millones de pesos)	598.0	652.2	626.4	609.4	566.0	-5.3%
FFO por CBFI (pesos)	0.7741	0.8351	0.8090	0.7889	0.7327	-5.3%
Fondos de la Operación (FFO) (millones de dólares)	30.4	31.8	31.2	30.1	32.2	6.0%
FFO por CBFI (dólares)	0.0393	0.0407	0.0403	0.0389	0.0417	6.0%

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

## Utilidad Integral

La utilidad integral de Terrafina para el 2023 fue de US\$346.3 millones. En el 4T23 fue de US\$55.2 millones comparado con US\$1.8 millones registrados en el 4T22.

La siguiente tabla muestra el cálculo de la utilidad integral para el cierre de 2023 y 4T23:

Utilidad Integral	2023	2022	Var.	4T23	4T22	Var. %	2023	2022	Var. %	4T23	4T22	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)						(millones de dólares excepto donde se indique)					
Ingresos Netos	3,855.1	4,084.7	-5.6%	995.0	1,028.4	-3.2%	217.3	203.0	7.1%	56.7	52.2	8.5%
Gastos de Bienes Raíces e Impuestos	-625.1	-667.6	-	-165.0	-202.2	-18.4%	-35.4	-33.2	6.4%	-9.4	-10.3	-8.3%
Honorarios y Gastos Diversos	-420.1	-463.5	-9.4%	-117.7	-106.2	10.8%	-23.7	-23.1	2.7%	-6.7	-5.4	24.0%
Utilidad (Pérdida) Neta por Venta de Propiedades de Inversión	7.6	-0.3	-	0.0	0.0	-	0.4	0.0	-2810.6%	0.0	0.0	-
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	4,143.5	3,668.8	12.9%	747.1	283.0	164.0%	239.5	182.2	31.5%	43.5	14.5	200.4%
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	-47.8	11.8	-	-23.1	-1.4	1526.7%	-2.7	0.6	-	-1.3	-0.1	1727.3%
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	377.6	1,020.8	-63.0%	-306.9	-1,595.9	-80.8%	19.6	48.0	-59.1%	-17.8	-81.5	-78.1%
Ganancia (Pérdida) neta realizada por los instrumentos financieros derivados	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	-2.0	-0.9	118.5%	-8.3	4.2	-	-0.1	0.0	-	-0.4	0.2	-
<b>Utilidad Operativa</b>	<b>7,288.9</b>	<b>7,653.8</b>	<b>-4.8%</b>	<b>1,121.3</b>	<b>-590.3</b>	<b>-</b>	<b>415.0</b>	<b>377.4</b>	<b>10.0%</b>	<b>64.4</b>	<b>-30.4</b>	<b>-</b>
Producto Financiero	30.1	8.8	239.7%	11.6	4.9	137.0%	1.7	0.4	284.6%	0.7	0.2	163.5%
Gastos Financieros	-1,018.0	-970.6	4.9%	-241.1	-239.2	0.8%	-57.6	-48.2	19.5%	-13.7	-12.1	13.0%
Gastos Financieros Netos	-988.0	-961.8	2.7%	-229.6	-234.3	-2.0%	-55.8	-47.7	17.0%	-13.1	-11.9	9.9%
Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación	413.1	103.1	300.6%	45.1	10.0	349.8%	24.0	5.2	363.3%	2.6	0.5	411.6%
<b>Utilidad (Pérdida) Neta</b>	<b>6,714.0</b>	<b>6,795.1</b>	<b>-1.2%</b>	<b>936.8</b>	<b>-814.6</b>	<b>-</b>	<b>383.2</b>	<b>334.8</b>	<b>14.4%</b>	<b>54.0</b>	<b>-41.8</b>	<b>-</b>
Reclasificación después Utilidad (Pérdida) Neta - Ajuste de Conversión Cambiaria	-4,795.2	-2,199.0	118.1%	-1,553.3	-1,790.8	-13.3%	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-
Cambios en el Valor Razonable de los Préstamos a través de Otros Resultados Integrales	-683.7	753.9	-	20.3	842.6	-97.6%	-36.9	38.7	-	1.2	43.5	-97.2%
<b>Utilidad Integral</b>	<b>1,235.1</b>	<b>5,350.0</b>	<b>-76.9%</b>	<b>-596.2</b>	<b>-1,762.8</b>	<b>-66.2%</b>	<b>346.3</b>	<b>373.5</b>	<b>-7.3%</b>	<b>55.2</b>	<b>1.8</b>	<b>3030.0%</b>

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

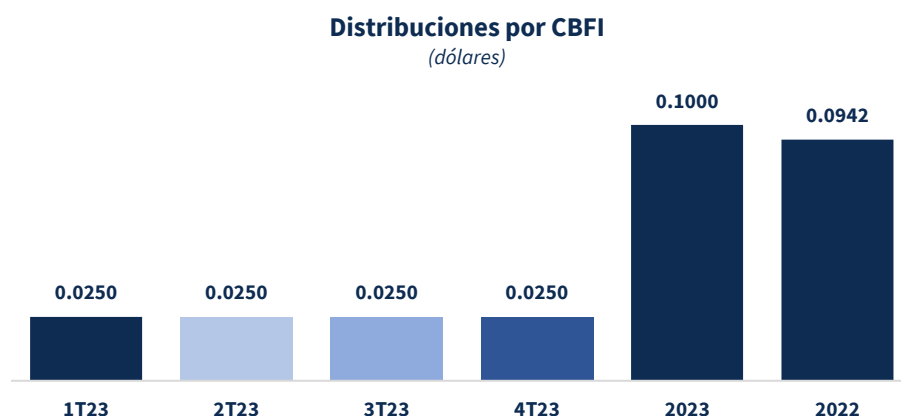
## Distribuciones por CBFI

En 2023, Terrafina distribuyó un total de US\$77.2 millones, equivalente a US\$0.1000 por CBFI. Para el 4T23, Terrafina distribuyó un total de US\$19.3 millones, equivalente a US\$0.0250 por CBFI. Las distribuciones pagadas corresponden al 72% del AFFO generado en el trimestre.

<b>Distribuciones</b>							
<i>(millones de pesos excepto donde se indique)</i>							
	1T23	2T23	3T23	4T23	2023	2022	Var. %
CBFIs en Circulación <sup>1</sup> (millones de CBFIs)	772.5	772.5	772.5	772.5	772.5	772.5	0.0%
Precio del CBFI <sup>2</sup>	32.24	32.85	32.56	31.51	32.29	27.46	17.6%
Distribuciones	361.1	341.8	329.4	339.5	1,371.8	1,472.7	-6.9%
<b>Distribuciones por CBFI</b>	<b>0.4675</b>	<b>0.4425</b>	<b>0.4264</b>	<b>0.4395</b>	<b>1.7759</b>	<b>1.8997</b>	<b>-6.5%</b>
Tipo de Cambio USD/MXN (promedio cierre del periodo)	18.70	17.70	17.06	17.58	17.75	20.12	-11.8%
Distribuciones (millones de dólares)	19.3	19.3	19.3	19.3	77.2	73.1	5.7%
<b>Distribución por CBFI (dólares)</b>	<b>0.0250</b>	<b>0.0250</b>	<b>0.0250</b>	<b>0.0250</b>	<b>0.1000</b>	<b>0.0942</b>	<b>6.1%</b>
<i>Rendimiento de la Distribución Anualizada<sup>3</sup></i>	<i>5.8%</i>	<i>5.4%</i>	<i>5.2%</i>	<i>5.6%</i>	<i>5.5%</i>	<i>6.9%</i>	<i>-142 pb</i>

(1) Número de CBFIs al cierre del periodo 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



Terrafina pagará una distribución extraordinaria en efectivo que estará sujeta a impuestos como resultado de los ajustes de conversión de moneda causados por la apreciación del peso en 2023 sobre nuestra deuda denominada en dólares. Esta distribución extraordinaria será de \$69.4 millones de dólares o Ps.1,221.3 millones de pesos.

## Deuda

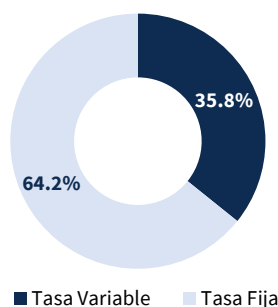
Al 31 de diciembre de 2023, la deuda total de Terrafina fue de US\$990.8 millones. El costo promedio de la deuda de largo plazo fue de 5.61%. La totalidad de la deuda está denominada en dólares.

Deuda							
	Denominación	Millones de pesos	Millones de dólares	Tasa de Interés	Términos	Plazo	Opción de Extender Plazo
(al 31 de diciembre de 2023)							
<b>Deuda Largo Plazo</b>							
Metlife	Dólares	2,534.0	150.0	4.75%	Interés	ene 2027	-
BBVA	Dólares	3,428.7	203.0	SOFR + 1.70%	Interés	jul 2027	-
BBVA Crédito Revolvente	Dólares	1,711.9	101.3	SOFR + 1.50%	Interés	jul 2026	jul 2028
Notas Quirografarias (2029) <sup>1</sup>	Dólares	8,216.8	486.4	4.962%	Interés	jul 2029	-
BBVA Corto Plazo	Dólares	846.3	50.1	SOFR + 0.95%	Interés	dic 2024	-
<b>Deuda Total</b>		<b>16,737.7</b>	<b>990.8</b>				
<b>Efectivo Neto</b>		<b>635.6</b>	<b>37.6</b>				
<b>Deuda Neta</b>		<b>16,102.1</b>	<b>953.2</b>				

(1) Valor del bono a costo: US\$500 millones / Ps. \$8,635.4 millones.  
Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting y Capital Markets

## Clasificación por Tasa de Interés

(al 31 de diciembre de 2023)



Las siguientes tablas muestran el nivel de apalancamiento e índice de cobertura al 31 de diciembre de 2023:

Apalancamiento (LTV)		
	(millones de pesos)	(millones de dólares)
(al 31 de diciembre de 2023)		
Activos Totales	54,198.0	3,208.2
Deuda Total (costo histórico)	17,156.2	1,015.6
<b>Apalancamiento <sup>1</sup></b>		<b>31.7%</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	31 de diciembre 2023	635.6	37.6
Impuestos por recuperar	Σ siguientes 6 trimestres	239.3	14.2
UAFI <sup>1</sup> después de distribuciones	Σ siguientes 6 trimestres	2,769.7	156.1
Línea Disponible de Crédito	31 de diciembre 2023	3,378.7	200.0
Pago de Intereses	Σ siguientes 4 trimestres	932.6	55.2
Pago de Principal	Σ siguientes 4 trimestres	844.7	50.0
CapEx Recurrente	Σ siguientes 6 trimestres	363.8	21.5
Gastos de Desarrollo	Σ siguientes 6 trimestres	1,013.5	60.0
<b>Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD) <sup>2</sup></b>			<b>2.2x</b>
<i>(1) Utilidad Antes de Gastos Financieros e Impuestos</i>			
<i>(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)</i>			
<i>Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting y Capital Markets</i>			

Adicionalmente, al 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2023)</i>		
Apalancamiento (LTV) <sup>1</sup>	31.0%	≤ 60%
Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (ICSD) <sup>2</sup>	3.2x	≥ 1.5x
Límite de Deuda Garantizada a Activos Totales	4.7%	≤ 40%
Límite de Activos no Gravados a Deuda No Garantizada	299.8%	≥ 150%
<i>(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).</i>		
<i>Fuente: PGIM Real Estate - Capital Markets</i>		

## Actividad Recompra de CBFIs

En el cuarto trimestre de 2023, Terrafina no realizó actividades en el fondo de recompra.

<b>Fondo de Recompra CBFIs</b>	
	4T23
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 2024:

Guía 2024	
Ocupación al cierre de año	97.5% - 98.5%
Distribución anual por CBFi	\$0.1060 centavos de dólar
CAPEX por pie cuadrado (Total ARB)	\$0.26 centavos de dólar - \$0.28 centavos de dólar

## COBERTURA DE ANALISTAS

Al cierre del 4T23, los siguientes bancos e instituciones publicaban reportes sobre Terrafina:

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

## Acerca de TERRAFINA

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

Terrafina tiene 291 propiedades, que incluyen 287 naves industriales, con un total aproximado de 42.8 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 \$208 mil millones de dólares americanos en activos administrados<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 \$1.2 billones de dólares americanos de Prudential Financial, Inc. (NYSE: PRU).

La rigurosa gestión de riesgos, la ejecución ininterrumpida y los amplios conocimientos de la industria de PGIM Real Estate están respaldados por un legado de 50 años de inversión en bienes raíces comerciales, una historia de 140 años de financiamiento inmobiliario<sup>2</sup> y la profunda experiencia local de profesionales en 35 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 30 de septiembre de 2023. Incluye \$49 mil millones de dólares americanos en activos administrados (AUA, 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<sup>1</sup> con más de \$ 1.4 billones de dólares americanos en activos bajo administración (AUM, por sus siglas en inglés) al 31 de diciembre de 2023. Con oficinas en 46 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)

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

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

<sup>1</sup> Prudential Financial, Inc. (PFI) es el onceavo gestor de inversiones (de 434 empresas encuestadas) en términos de activos globales bajo gestión, según la lista Top Money Managers de Pensions & Investments publicada en junio de 2023. Esta clasificación representa los activos globales gestionados por PFI al 31 de diciembre de 2022.



### **Declaraciones sobre eventos futuros**

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



# Conferencia Telefónica

Terrafina  
(BMV: TERRA13)

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

**Viernes 23 de febrero de 2024**

10:00 a.m. Horario Central (CT)

11:00 a.m. Horario 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:** 825840

**Audio Webcast Link**

<https://www.webcaster4.com/Webcast/Page/2133/49709>

**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:** 49709

## 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)

# ANEXOS

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

Balance General	Dic 31-2023 (miles de pesos)			Dic 31-2023 (miles de dólares)		
	Terrafina	Joint-Ventures	Sidecar	Terrafina	Joint-Ventures	Sidecar
<b>Activos</b>						
<b>Activo no circulante</b>						
Propiedades de inversión (Costo: 31/12/2023 - \$43,680,371; 31/12/2022 - \$42,763,270)	50,732,940	1,158,552	2,695,357	3,003,104	68,585	159,549
Inversiones a través del método de participación	2,010,024	0	0	118,982	0	0
Rentas diferidas por cobrar	224,729	0	0	13,303	0	0
Otras cuentas por cobrar	48,951	0	0	2,898	0	0
Efectivo restringido	26,588	0	0	1,574	0	0
<b>Activo circulante</b>						
Otras cuentas por cobrar	99,994	27,342	428,665	5,919	1,612	25,375
Impuestos por recuperar	239,262	0	0	14,163	0	0
Pagos anticipados	35,239	0	0	2,086	0	0
Instrumentos financieros derivados (Costo: 31/12/2023 - \$48,086; 31/12/2022 - \$8,782)	28,874	7,024	20,203	1,709	416	1,196
Rentas diferidas por cobrar	40,769	8,773	1,650	2,413	520	98
Cuentas por cobrar (Neto de reserva para cuentas incobrables: 31/12/2023 - \$88,421; 31/12/2022 - \$101,069)	75,036	3,453	6,053	4,442	205	359
Efectivo y equivalentes de efectivo	635,618	18,472	18,854	37,625	1,094	1,116
<b>Total activos</b>	<b>54,198,024</b>	<b>1,223,616</b>	<b>3,170,782</b>	<b>3,208,218</b>	<b>72,432</b>	<b>187,693</b>
<b>Activos netos atribuibles a los inversionistas</b>						
Contribuciones netas	17,828,573	0	0	1,513,569	0	0
Utilidades (pérdidas) acumuladas	15,080,636	0	0	645,662	0	0
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	3,325,588	0	0	-	0	0
Reserva de riesgo de crédito propio	215,261	0	0	(1,593)	0	0
<b>Total activos netos atribuibles a los inversionistas</b>	<b>36,450,058</b>	<b>719,537</b>	<b>1,290,487</b>	<b>2,157,638</b>	<b>42,592</b>	<b>76,390</b>
<b>Pasivos</b>						
<b>Pasivo no circulante</b>						
Préstamos por pagar (Costo: 31/12/2023 - \$16,048,825; 31/12/2022 - \$16,786,421)	15,630,289	0	0	925,225	0	0
Depósitos de arrendatarios	309,474	8,573	25,647	18,319	508	1,518
Cuentas por pagar	91,804	0	0	5,434	0	0
<b>Pasivo circulante</b>						
Préstamos por pagar (Costo: 31/12/2023 - \$1,107,417; 31/12/2022 - \$1,230,848)	1,107,417	427,315	1,682,257	65,553	25,295	99,580
Depósitos de arrendatarios	89,816	0	0	5,317	0	0
Otras cuentas por pagar	235,966	0	0	13,968	0	0
Cuentas por pagar	283,200	68,191	172,391	16,764	4,037	10,205
<b>Total pasivos (excluyendo activos netos atribuibles a los inversionistas)</b>	<b>17,747,966</b>	<b>504,079</b>	<b>1,880,295</b>	<b>1,050,580</b>	<b>29,840</b>	<b>111,303</b>
<b>Total pasivos y activos netos atribuibles a los inversionistas</b>	<b>54,198,024</b>	<b>1,223,616</b>	<b>3,170,782</b>	<b>3,208,218</b>	<b>72,432</b>	<b>187,693</b>

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

Estado de Resultados	Dic-2023 (miles de pesos)			Dic-2023 (miles de dólares)		
	Terrafina	JVs Avante + AI	Sidecar	Terrafina	JVs Avante + AI	Sidecar
Ingresos por arrendamientos	3,814,861	62,732	55,259	215,016	3,579	3,208
Otros ingresos operativos	40,224	848	1,366	2,274	48	79
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	(625,114)	(8,680)	(3,546)	(35,355)	(498)	(206)
Otros gastos netos relacionados con propiedades de inversión	51,417	0	0	2,890	0	0
Honorarios y gastos diversos	(471,480)	(3,437)	(27,466)	(26,587)	(196)	(1,583)
Utilidad (pérdida) realizada por venta de propiedades de inversión	7,629	0	0	437	0	0
Pérdida en otras cuentas por cobrar por la venta de propiedades de inversión	(30,549)	0	0	(1,770)	0	0
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	4,143,540	130,772	288,864	239,533	7,619	16,739
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	377,576	0	0	19,631	0	0
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	(47,790)	(8,604)	(14,246)	(2,721)	(483)	(828)
Utilidad cambiaria	161,718	0	0	9,156	0	0
Pérdida cambiaria	(163,730)	0	0	(9,226)	0	0
<b>Utilidad (pérdida) de operación</b>	<b>7,258,302</b>	<b>173,631</b>	<b>300,232</b>	<b>413,279</b>	<b>10,070</b>	<b>17,410</b>
Productos financieros	30,062	409	1,307	1,710	23	76
Gastos financieros	(1,018,022)	(27,313)	(35,160)	(57,557)	(1,562)	(2,041)
<b>Gastos financieros-neto</b>	<b>(987,960)</b>	<b>(26,904)</b>	<b>(33,853)</b>	<b>(55,847)</b>	<b>(1,538)</b>	<b>(1,965)</b>
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	413,106	0	0	23,977	0	0
<b>Utilidad Neta del periodo</b>	<b>6,683,448</b>	<b>146,727</b>	<b>266,379</b>	<b>381,409</b>	<b>8,532</b>	<b>15,445</b>
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	(4,795,178)	0	0		0	0
Cambios en el valor razonable de los préstamos a valor razonable a través de otros resultados integrales	(683,689)	0	0	(36,906)	0	0
<b>Utilidad (pérdida) integral del periodo</b>	<b>1,204,581</b>	<b>146,727</b>	<b>266,379</b>	<b>344,503</b>	<b>8,532</b>	<b>15,445</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		2023	2022	4T23	4T22	2023	2022	4T23	4T22
		(millones de pesos)				(millones de dólares)			
cálculo ION	<b>Cobranza Neta <sup>1</sup></b>	<b>3,797.3</b>	<b>3,974.8</b>	<b>956.7</b>	<b>993.2</b>	<b>214.0</b>	<b>197.5</b>	<b>54.4</b>	<b>50.4</b>
cálculo ION	Ingresos por Rentas	3,841.9	3,944.3	976.7	997.5	216.5	196.0	55.6	50.7
cálculo ION	Ingresos No Cobrados del Trimestre	-199.5	<b>-174.2</b>	-44.1	<b>-41.8</b>	<b>-11.1</b>	<b>-8.6</b>	<b>-2.5</b>	<b>-2.1</b>
cálculo ION	Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	154.9	204.7	24.0	37.5	8.7	10.1	1.3	1.9
No Monetario	Ingresos Devengados <sup>2</sup>	-27.0	61.9	-0.6	9.7	-1.4	3.1	0.0	0.5
	<b>Otros Ingresos Operativos</b>	<b>40.2</b>	<b>78.5</b>	<b>18.9</b>	<b>21.1</b>	<b>2.3</b>	<b>3.9</b>	<b>1.1</b>	<b>1.1</b>
cálculo ION	Gastos Reembolsables como Ingresos <sup>3</sup>	15.7	30.5	7.1	9.9	0.9	1.5	0.4	0.5
cálculo AFFO	Mejoras de Inquilinos Reembolsables	16.6	17.5	5.8	3.8	0.9	0.9	0.3	0.2
No Monetario	Otros Ingresos No Monetarios	8.0	30.5	5.9	7.4	0.5	1.5	0.3	0.4
	<b>Ingresos Netos</b>	<b>3,855.1</b>	<b>4,084.7</b>	<b>995.0</b>	<b>1,028.4</b>	<b>217.3</b>	<b>203.0</b>	<b>56.7</b>	<b>52.2</b>
cálculo ION	Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación <sup>4</sup>	27.9	50.7	10.0	8.3	1.6	2.5	0.6	0.4

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

(2) Ajuste de las rentas por línea recta.

(3) Corresponde al reembolso de los gastos de arrendamiento neto triple realizados a Terrafina por parte de los inquilinos.

(4) Ingreso resultado de los desarrollos en JVs.

Fuente: PGIM Real Estate - Fund Accounting

### Anexo 3 – Gastos de Bienes Raíces

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

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

Gastos de Bienes Raíces		2023	2022	4T23	4T22	2023	2022	4T23	4T22
		(millones de pesos)	(millones de pesos)	(millones de pesos)	(millones de pesos)	(millones de dólares)	(millones de dólares)	(millones de dólares)	(millones de dólares)
	Reparaciones y Mantenimiento	-225.0	-281.7	-47.7	-102.5	-12.7	-14.0	-2.7	-5.2
cálculo ION	Recurrente	-18.4	-21.7	-4.6	-6.4	-1.0	-1.1	-0.3	-0.3
cálculo AFFO	No Recurrente	-206.6	-259.9	-43.1	-96.2	-11.7	-13.0	-2.4	-4.9
	Impuestos Propiedad	-102.6	-89.8	-26.4	-21.2	-5.8	-4.5	-1.5	-1.1
cálculo ION	Operativos	-96.5	-83.8	-25.0	-20.5	-5.4	-4.2	-1.4	-1.0
No Monetarios	No Operativos	-6.1	-6.1	-1.4	-0.7	-0.3	-0.3	-0.1	0.0
cálculo ION	Comisión por Administración de Propiedad	-75.7	-79.0	-18.9	-19.7	-4.3	-3.9	-1.1	-1.0
cálculo ION	Electricidad	-3.4	-4.5	-0.4	-0.8	-0.2	-0.2	0.0	0.0
cálculo AFFO	Comisión Agentes	-120.9	-104.0	-43.6	-32.0	-6.9	-5.2	-2.5	-1.6
	Seguro de Cobertura de Propiedad	-41.1	-41.1	-10.4	-10.7	-2.3	-2.0	-0.6	-0.5
cálculo ION	Operativos	-37.9	-37.4	-9.6	-9.8	-2.1	-1.9	-0.5	-0.5
cálculo UAFIDA	Administrativos	-3.3	-3.7	-0.8	-0.9	-0.2	-0.2	0.0	0.0
cálculo ION	Seguridad	-18.5	-20.7	-4.4	-4.8	-1.0	-1.0	-0.3	-0.2
cálculo UAFIDA	Publicidad	-0.3	-0.3	-0.1	-0.1	0.0	0.0	0.0	0.0
	Otros Gastos	22.4	-42.2	5.5	8.3	1.3	-2.1	0.3	0.4
cálculo ION	Relacionados con la Operación	-11.6	-13.3	-2.4	-3.8	-0.7	-0.7	-0.1	-0.2
No Monetarios	No Relacionados con la Operación	51.4	-4.7	13.2	19.2	2.9	-0.3	0.8	1.0
cálculo UAFIDA	Administrativos	-17.5	-24.2	-5.3	-7.1	-1.0	-1.2	-0.3	-0.4
No Monetarios	Estimación Cuentas Cobro Dudoso	-39.1	-8.9	-5.4	0.5	-2.3	-0.4	-0.3	0.0
<b>Gastos Bienes Raíces Totales</b>		<b>-604.2</b>	<b>-672.3</b>	<b>-151.7</b>	<b>-183.0</b>	<b>-34.2</b>	<b>-33.5</b>	<b>-8.6</b>	<b>-9.3</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:

	<b>Comisiones y Gastos de Administración</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>4T23</b>	<b>4T22</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>4T23</b>	<b>4T22</b>
		(millones de pesos)		(millones de pesos)		(millones de dólares)		(millones de dólares)	
cálculo UAFIDA	Comisión del Asesor Externo	-259.7	-268.8	-67.9	-68.4	-14.6	-13.4	-3.9	-3.5
	Honorarios Legales	-34.3	-27.4	-12.1	-9.3	-1.9	-1.4	-0.7	-0.5
cálculo UAFIDA	Recurrentes	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
cálculo AFFO	No Recurrentes	-34.3	-27.4	-12.1	-9.3	-1.9	-1.4	-0.7	-0.5
	Otros Honorarios Profesionales	-33.5	-28.0	-11.9	-10.5	-1.9	-1.4	-0.7	-0.5
cálculo UAFIDA	Recurrentes	-28.8	-19.7	-11.0	-7.4	-1.6	-1.0	-0.6	-0.4
cálculo AFFO	No Recurrentes	-4.7	-8.3	-0.9	-3.1	-0.3	-0.4	0.0	-0.2
	Honorarios Administrativos	-83.9	-79.6	-24.2	-21.6	-4.7	-4.0	-1.4	-1.1
cálculo UAFIDA	Recurrentes	-79.0	-79.6	-19.2	-21.6	-4.5	-4.0	-1.1	-1.1
No Operativos	No Recurrentes <sup>1</sup>	-4.9	0.0	-4.9	0.0	-0.3	0.0	-0.3	0.0
cálculo UAFIDA	Sueldos	-43.6	-39.3	-10.3	-10.4	-2.5	-2.0	-0.6	-0.5
cálculo UAFIDA	Honorarios del Fiduciario	-9.2	-9.8	-2.2	-2.5	-0.5	-0.5	-0.1	-0.1
cálculo UAFIDA	Otros Gastos	-7.1	-5.9	-2.3	-2.8	-0.4	-0.3	-0.1	-0.1
	<b>Comisiones y Gastos de Admón. Totales</b>	<b>-471.5</b>	<b>-458.8</b>	<b>-130.9</b>	<b>-125.5</b>	<b>-26.6</b>	<b>-22.8</b>	<b>-7.4</b>	<b>-6.4</b>

(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):

<b>Tasa Cap Rate Implícita</b>	
Precio Promedio 4T23 (dólares) <sup>1</sup>	1.79
(x) CBFIs (millones de certificados)	772.5
(=) Capitalización del Mercado	1,384.5
(+) Deuda Total	990.8
(-) Efectivo	37.6
<b>(=) Valor de la Empresa</b>	<b>2,337.7</b>
(-) Reserva Territorial	29.1
<b>(=) Valor Implícito Operativo de los Bienes Raíces</b>	<b>2,308.6</b>
Ingreso Operativo Neto (ION) 2023e	215.0
<b>Tasa Cap Rate Implícita</b>	<b>9.3%</b>

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

*(1) Precio promedio: Ps.31.51 y tipo de cambio: Ps.17.58*

<b>Cálculo Cap Rate con NAV</b>	
(+) Propiedades de Inversión (excluyendo reserva territorial)	2,974.0
(+) Reserva Territorial	29.1
(+) Efectivo	37.6
(-) Deuda Total y Pasivos	990.8
<b>(=) NAV</b>	<b>2,050.0</b>
(/) CBFIs (millones de certificados)	772.5
<b>(=) NAV por CBFI (dólares)</b>	<b>2.65</b>
Precio CBFI (cálculo por NAV)	2.65
(x) CBFIs (millones de acciones)	772.5
<b>(=) Valor de la Empresa</b>	<b>2,050.0</b>
(+) Deuda Total	990.8
(-) Efectivo	37.6
<b>(=) Valor de la Empresa</b>	<b>3,003.1</b>
(-) Reserva Territorial	29.1
<b>(=) Valor Implícito en la Operación</b>	<b>2,974.0</b>
Ingreso Operativo Neto (ION) 2023e	215.0
<b>Tasa Cap Rate Implícita</b>	<b>7.2%</b>

## Anexo 6 – Reconciliación

Reconciliación de Utilidad (Pérdida) Neta a Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)				
	2023	4T23	2023	4T23
	(millones de pesos)	(millones de pesos)	(millones de dólares)	(millones de dólares)
<b>Utilidad (Pérdida) Integral</b>	<b>1,204.6</b>	<b>-596.2</b>	<b>344.5</b>	<b>55.2</b>
<i>Sumar (Restar) Ajustes de Conversión Cambiaria:</i>				
Ajuste de Conversión Cambiaria	4,795.2	1,553.3	0.0	0.0
Cambios Valor Razonable de los Préstamos de Otros Resultados Integrales	683.7	-20.3	36.9	-1.2
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero:</i>				
Gastos de Deuda No Recurrente	115.7	6.2	6.7	0.4
<i>Sumar (Restar) Ajustes No Monetarios:</i>				
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	2.0	8.3	0.1	0.4
Ganancia (pérdida) por los Instrumentos Financieros Derivados	0.0	0.0	0.0	0.0
Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	-377.6	306.9	-19.6	17.8
Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	47.8	23.1	2.7	1.3
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	-4,143.5	-747.1	-239.5	-43.5
Ganancia (Pérdida) Realizada por Venta de Propiedades de Inversión	-7.6	0.0	-0.4	0.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Impuestos Propiedad No Operativos	6.1	1.4	0.3	0.1
Estimación Cuentas Cobro Dudoso	39.1	5.4	0.4	0.3
Otros Gastos No Monetarios	-87.3	-10.0	-2.0	-0.8
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>				
Ingresos No Cobrados del Trimestre	-199.5	-44.1	-8.6	-2.5
Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	154.9	24.0	10.1	1.3
Ajuste Valor Razonable de las Propiedades de Inversión JVs	-349.3	-38.4	-19.6	-2.0
Ingresos Devengados	27.0	0.6	-3.1	0.0
Otros Ingresos No Monetarios	-8.0	-5.9	-1.5	-0.3
<i>Sumar (Restar) Honorarios Administrativos No Operativos</i>				
Honorarios Administrativos No Operativos	4.9	4.9	0.0	0.3
<b>Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)</b>	<b>1,908.2</b>	<b>472.1</b>	<b>107.4</b>	<b>26.8</b>

Reconciliación de Utilidad (Pérdida) a FFO, UAFIDA y ION				
	2023	4T23	2023	4T23
	(millones de pesos)	(millones de pesos)	(millones de dólares)	(millones de dólares)
<b>Utilidad (Pérdida) Integral</b>	<b>1,204.6</b>	<b>-596.2</b>	<b>344.5</b>	<b>55.2</b>
<i>Sumar (Restar) Ajustes de Conversión Cambiaria:</i>				
Ajuste de Conversión Cambiaria	4,795.2	1,553.3	0.0	0.0
Cambios Valor Razonable de los Préstamos de Otros Resultados Integrales	683.7	-20.3	36.9	-1.2
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero:</i>				
Gastos de Deuda No Recurrente	115.7	6.2	6.7	0.4
<i>Sumar (Restar) Ajustes No Monetarios:</i>				
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	2.0	8.3	0.1	0.4
Ganancia (pérdida) por los Instrumentos Financieros Derivados	0.0	0.0	0.0	0.0
Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	-377.6	306.9	-19.6	17.8
Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	47.8	23.1	2.7	1.3
Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	-4,143.5	-747.1	-239.5	-43.5
Ganancia (Pérdida) Realizada por Venta de Propiedades de Inversión	-7.6	0.0	-0.4	0.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Reparaciones y Mantenimiento No Recurrente	206.6	43.1	11.7	2.4
Impuestos Propiedad No Operativos	6.1	1.4	0.3	0.1
Comisiones Arrendamiento	120.9	43.6	6.9	2.5
Estimación Cuentas Cobro Dudoso	39.1	5.4	0.4	0.3
Otros Gastos No Monetarios	-87.3	-10.0	-2.0	-0.8
Honorarios Legales No Recurrentes	34.3	12.1	1.9	0.7
Otros Honorarios Profesionales No Recurrentes	4.7	0.9	0.3	0.0
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>				

Ingresos No Cobrados del Trimestre	-199.5	-44.1	-8.6	-2.5
Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	154.9	24.0	10.1	1.3
Ajuste Valor Razonable de las Propiedades de Inversión JVs	-349.3	-38.4	-19.6	-2.0
Ingresos Devengados	27.0	0.6	-3.1	0.0
Otros Ingresos No Monetarios	-8.0	-5.9	-1.5	-0.3
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	-16.6	-5.8	-0.9	-0.3
<i>Sumar (Restar) Honorarios Administrativos No Operativos</i>				
Honorarios Administrativos No Operativos	4.9	4.9	0.0	0.3
<b>Fondos de la Operación (FFO)</b>	<b>2,258.2</b>	<b>566.0</b>	<b>127.2</b>	<b>32.2</b>
<i>Sumar (Restar) Ajustes del Costo Financiero</i>				
Intereses Financieros	902.3	234.9	50.9	13.4
Gastos de Deuda Recurrentes	0.0	0.0	0.0	0.0
Productos Financieros	-30.1	-11.6	-1.7	-0.7
<b>UAFIDA</b>	<b>3,130.4</b>	<b>789.3</b>	<b>176.4</b>	<b>45.0</b>
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Comisión del Asesor Externo	259.7	67.9	14.6	3.9
Honorarios Legales Recurrentes	0.0	0.0	0.0	0.0
Otros Honorarios Profesionales Recurrentes	28.8	11.0	1.6	0.6
Honorarios Administrativos	79.0	19.2	4.5	1.1
Sueldos	43.6	10.3	2.5	0.6
Honorarios del Fiduciario	9.2	2.2	0.5	0.1
Otros Gastos	7.1	2.3	0.4	0.1
Publicidad	0.3	0.1	0.0	0.0
Seguro de Cobertura de Propiedad Administrativos	3.3	0.8	0.2	0.0
Otros Gastos Administrativos	17.5	5.3	1.0	0.3
<b>ION</b>	<b>3,579.0</b>	<b>908.6</b>	<b>201.7</b>	<b>51.8</b>
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Gastos:</i>				
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes	18.4	4.6	1.0	0.3
Impuestos Propiedad Recurrentes	96.5	25.0	5.4	1.4
Comisión por Administración de Propiedad	75.7	18.9	4.3	1.1
Electricidad	3.4	0.4	0.2	0.0
Seguro de Cobertura de Propiedad Operativos	37.9	9.6	2.1	0.5
Seguridad	18.5	4.4	1.0	0.3
Otros Gastos Relacionados con la Operación	11.6	2.4	0.7	0.1
<i>Sumar (Restar) Ajustes en Ingresos:</i>				
Otros Ingresos No Monetarios	8.0	5.9	0.5	0.3
Ingresos Devengados	-27.0	-0.6	-1.4	0.0
Ingresos No Cobrados del Trimestre	199.5	44.1	8.6	2.5
Ingresos Cobrados del Trimestre Anterior	-154.9	-24.0	-10.1	-1.3
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	16.6	5.8	0.9	0.3
Inversiones Contabilizadas a través del Método de Participación	-27.9	-10.0	-1.6	-0.6
<b>Ingresos Netos</b>	<b>3,855.1</b>	<b>995.0</b>	<b>217.3</b>	<b>57.0</b>

## ESTADOS FINANCIEROS

Estado de Resultados	2023	4T23	2023	4T23
	(miles de pesos)		(miles de dólares)	
Ingresos por rentas	3,814,860	976,148	215,016	55,578
Otros ingresos operativos	40,224	18,865	2,274	1,073
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	-625,112	-164,962	-35,355	-9,411
Otros gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	51,417	13,250	2,890	770
Honorarios y gastos diversos	-471,480	-130,923	-26,587	-7,448
Ganancia (pérdida) realizada por venta de propiedades de inversión	7,629	0	437	0
Pérdida en otras cuentas por cobrar por la venta de propiedades de inversión	-30,550	0	-1,770	0
Ganancia (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	4,143,539	747,134	239,533	43,470
Ganancia (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	377,576	-306,860	19,631	-17,832
Ganancia (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	-47,791	-23,066	-2,721	-1,324
Ganancia (pérdida) neta realizada por los instrumentos financieros derivados	0	0	0	0
Ganancia (pérdida) cambiaria	-2,008	-8,294	-70	-434
<b>Utilidad de operación</b>	<b>7,258,305</b>	<b>1,121,292</b>	<b>413,279</b>	<b>64,442</b>
Productos financieros	30,061	11,577	1,710	654
Gastos financieros	-1,018,023	-241,135	-57,557	-13,735
<b>Gastos financieros-neto</b>	<b>-987,962</b>	<b>-229,558</b>	<b>-55,847</b>	<b>-13,081</b>
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	413,105	45,075	23,977	2,619
<b>Utilidad Neta del periodo</b>	<b>6,683,448</b>	<b>936,808</b>	<b>381,409</b>	<b>53,980</b>
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-4,795,178	-1,553,344	0	0
Cambios en el valor razonable de los préstamos a valor razonable a través de otros resultados integrales	-683,689	20,301	-36,906	1,202
<b>Utilidad integral del periodo</b>	<b>1,204,581</b>	<b>-596,236</b>	<b>344,503</b>	<b>55,182</b>

Balance General	31-dic-23	30-sep-23	31-dic-23	30-sep-23
	(miles de pesos)		(miles de dólares)	
Activos				
Activo no circulante				
Propiedades de inversión	50,732,940	51,849,736	3,003,104	2,942,747
(Costo: 12/31/2023 – Ps.\$43,680,371 US'\$2,304,518 ; 09/30/2023 - Ps.\$43,425,583 US'\$2,290,023)				
Inversiones a través del método de participación	2,010,024	2,030,051	118,982	115,216
Rentas diferidas por cobrar	224,729	241,634	13,303	13,714
Otras cuentas por cobrar	48,951	50,467	2,898	2,864
Efectivo restringido	26,588	27,731	1,574	1,574
Activo circulante				
Otras cuentas por cobrar	99,994	175,447	5,919	9,958
Impuestos por recuperar	239,262	212,716	14,163	12,073
Pagos anticipados	35,239	33,394	2,086	1,895
Anticipo de adquisición	0	0	0	0
Instrumentos financieros derivados	28,874	53,161	1,709	3,017
(Costo: 12/31/2023 - Ps.\$48,086 US'\$2,834,750; 09/30/2023 - Ps.\$48,086 US'\$2,834,750				
Rentas diferidas por cobrar	40,769	35,956	2,413	2,041
Cuentas por cobrar	75,036	60,328	4,442	3,424
(Neto de reserva para cuentas incobrables: 12/31/2023 - Ps. \$88,421,443 US' \$5,234,051; 09/30/2023 - Ps.\$87,122 US'\$4,944,654)				
Efectivo y equivalentes de efectivo	635,618	729,470	37,625	41,401
Total activos	54,198,024	55,500,091	3,208,218	3,149,924
Activos netos atribuible a los inversionistas (patrimonio neto)				
Contribuciones netas	17,828,573	17,828,573	1,513,569	1,513,569
Utilidades (pérdidas) acumuladas	15,080,636	14,473,235	645,662	610,495
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	3,325,588	4,878,933	0	0
Reserva de riesgo de crédito propio	215,261	194,960	-1,593	-2,794
Total activos netos	36,450,058	37,375,701	2,157,638	2,121,269
Pasivos				
Pasivo no circulante				
Préstamos por pagar	15,630,289	16,008,990	925,225	908,595
(Costo: 12/31/2023 - Ps. \$16,048,825 US' \$950,000; 09/30/2023 - Ps.\$1,035,475, US'\$58,769)				
Depósitos de arrendatario	309,474	326,464	18,319	18,529
Cuentas por pagar	91,804	104,460	5,434	5,929
Pasivo circulante				
Préstamos por pagar	1,107,417	1,035,475	65,553	58,769
(Costo:12/31/2023 - Ps. \$1,107,417 US' \$65,553; 09/30/2023 - Ps.\$1,035,475 US'\$58,769)				
Depósitos de arrendatarios	89,816	97,767	5,317	5,549
Proveedores y otras cuentas por pagar	519,166	551,234	30,732	31,285
Total pasivo (excluyendo activo neto atribuible a los Inversionistas)	17,747,966	18,124,390	1,050,580	1,028,655
Total pasivos y activos netos	54,198,024	55,500,091	3,208,218	3,149,924

Estado de Flujo de Efectivo	2023	2023
	(miles de pesos)	(miles de dólares)
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación:</b>		
Utilidad (pérdida) del período	6,683,448	381,409
Ajustes:		
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	-4,143,540	-239,533
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	-377,576	-19,631
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	47,790	2,721
Pérdida (utilidad) neta realizada por venta de propiedades de inversión	-7,629	-437
Pérdida en otras cuentas por cobrar por la venta de propiedades de inversión	30,549	1,770
Estimación para cuentas de cobro dudoso	8,543	488
Intereses pagados por préstamos	929,523	52,397
Intereses devengados en cuentas bancarias	-30,062	-1,710
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	-413,106	-23,977
Disminución (aumento) rentas diferidas por cobrar	66,779	1,446
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar	-18,572	-1,572
Disminución (aumento) en impuestos por recuperar	-94,109	-6,666
Disminución (aumento) en impuestos al valor agregado reembolsado	0	0
Disminución (aumento) en pagos anticipados	-8,699	-715
Disminución (aumento) en otros activos	244,653	11,320
(Disminución) aumento en depósitos de arrendatarios	-10,215	2,485
(Disminución) aumento en proveedores y otras cuentas por pagar	-144,539	-4,636
<b>Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de operación</b>	<b>2,763,238</b>	<b>155,160</b>
<b>Flujo de efectivo de actividades de inversión</b>		
Adquisiciones de propiedades de inversión	-2,969	-171
Mejoras de propiedades de inversión	-1,082,341	-60,454
Anticipos por disposición de propiedades de inversión	235,966	13,968
Ingreso por disposición de propiedades de inversión	45,948	2,605
Intereses devengados en cuentas bancarias	30,062	1,710
Inversiones a través del método de participación	-1,111,726	-65,258
<b>Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de inversión</b>	<b>-1,885,060</b>	<b>-107,599</b>
<b>Flujo de efectivo de actividades de financiamiento</b>		
Adquisición de instrumentos financieros derivados	-48,086	-2,835
Préstamos por pagar recibidos	5,570,736	329,000
Pago de préstamos	-4,157,913	-246,000
Intereses pagados por préstamos	-935,207	-50,713
Efectivo restringido	0	0
Distribuciones pagadas a inversionistas	-1,355,241	-77,251
Recompra de certificados	0	0
<b>Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de financiamiento</b>	<b>-925,711</b>	<b>-47,799</b>
(Disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo	-47,533	-239
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	733,100	37,864
Efectos cambiarios sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	-49,949	0
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período</b>	<b>635,618</b>	<b>37,625</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
(miles de pesos)					
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	-	-	-1,312,422	-1,355,241
Recompra de certificados, incluyendo costos de transacción	-	-	-	-	-
<b>Utilidad integral</b>					
Utilidad (pérdida) neta del período	-	-	-	6,683,448	6,683,448
<b>Otros resultados integrales</b>					
Ajuste por conversión de divisas	-	-4,795,178	-	-	-4,795,178
Ajuste por valor razonable de préstamos	-	-	-683,689	-	-683,689
Baja de reserva de riesgo de crédito propio	-	-	-	-	-
<b>Total de utilidad (pérdida) utilidad integral</b>	<b>-</b>	<b>-4,795,178</b>	<b>-683,689</b>	<b>6,683,448</b>	<b>1,204,581</b>
<b>Activo neto (patrimonio neto) al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>17,828,573</b>	<b>3,325,588</b>	<b>215,261</b>	<b>15,080,636</b>	<b>36,450,058</b>
(miles de dólares)					
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	-	-	-74,888	-77,251
Recompra de certificados, incluyendo costos de transacción	-	-	-	-	-
<b>Utilidad integral</b>					
Utilidad (pérdida) neta del período	-	-	-	381,409	381,409
<b>Otros resultados integrales</b>					
Ajuste por conversión de divisas	-	-	-	-	-
Ajuste por valor razonable de préstamos	-	-	-36,906	-	-36,906
Baja de reserva de riesgo de crédito propio	-	-	-	-	-
<b>Total de utilidad (pérdida) utilidad integral</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-36,906</b>	<b>381,409</b>	<b>344,503</b>
<b>Activo neto (patrimonio neto) al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>1,513,569</b>	<b>0</b>	<b>-1,593</b>	<b>645,662</b>	<b>2,157,638</b>