

ANÁLISIS FINANCIERO

Al cierre del 1Q 2023, Fibra Terrafina reportó un ingreso operativo neto (NOI) de \$899.2 millones de MXN, una disminución de 6.9% frente al 1Q 2022 derivado de la fluctuación en el tipo de cambio. El FFO por CBFI disminuyó 18.5%, al pasar de \$0.89 MXN a \$0.73 MXN.

El nivel de endeudamiento o LTV de Terrafina se ubicó en 31.23%, una disminución anual de 297 puntos base.

El monto de distribuciones para este periodo fue de \$361.1 millones MXN, que equivale \$0.467 MXN por CBFI. El retorno por distribución anualizado (dividend yield) fue de 5.8%.

ANÁLISIS OPERATIVO

Terrafina cuenta con un portafolio industrial que consta de 277 propiedades que suman un ABR de 3.68 millones de m². La tasa de ocupación fue del 96.9%, un incremento de 220 puntos base comparado al 1Q 2022.

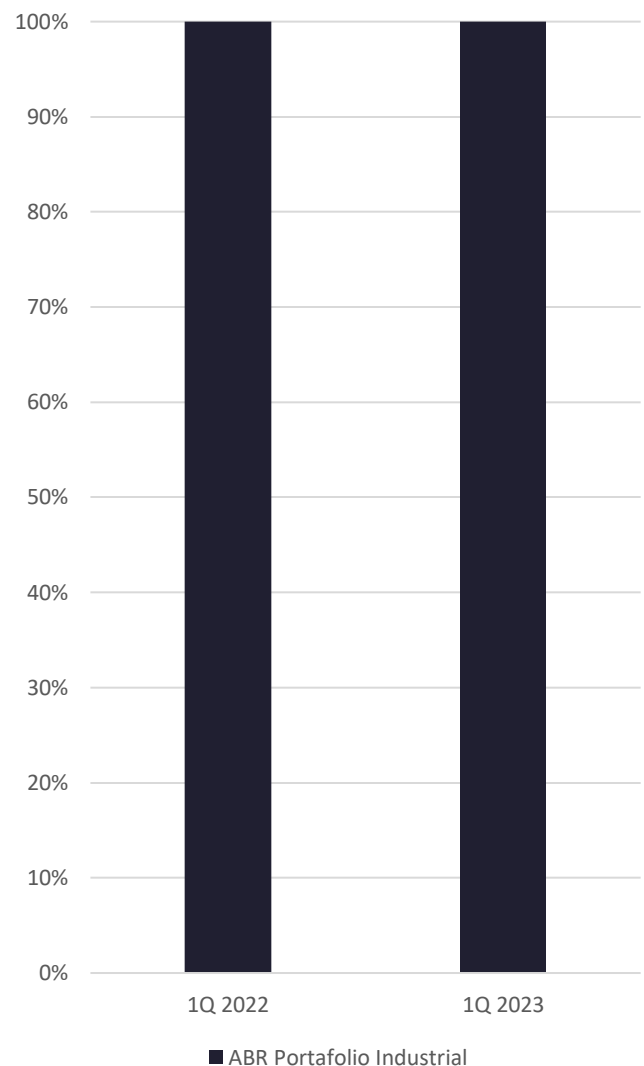
Terrafina continua consolidando su posición en los mercados del norte del país, donde se registró el 65% de la actividad de arrendamiento (nuevos contratos y renovaciones) de la mano del nearshoring.

VARIABLES FINANCIERAS

Variable	1Q 2022	1Q 2023	Cambio porcentual
NOI	\$965,900,000	\$899,200,000	-6.91%
Efectivo	\$665,261,000	\$498,498,000	-25.07%
FFO que reporta FIBRA por CBFI	\$0.89	\$0.73	-18.5%
NAV por CBFI	\$46.4	\$43.67	-5.89%

Variable	1Q 2022	1Q 2023	Diferencia en puntos base
Cap Rate Implícito	6.88%	7.74%	86
LTV	34.2%	31.23%	-297
Margen NOI	93.69%	92.97%	-72

Composición del portafolio



Tasa de ocupación

