PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V.

FIDEICOMITENTE

The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple

FIDUCIARIO

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V.,
Monex Grupo Financiero.

REPRESENTANTE COMÚN

"TERRA 13"

Terrafina F/ 00939

REPORTE ANUAL QUE SE PRESENTA DE ACUERDO CON LAS DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL APLICABLES A LAS EMISORAS DE VALORES Y A OTROS PARTICIPANTES DEL MERCADO POR EL PERIODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013.

Plazo y fecha de vencimiento:	Los Certificados Bursátiles Fiduciarios ("CBFIs") emitidos por The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario del Fideicomiso F/00939(el "Fideicomiso") no son amortizables y por lo mismo no están sujetos a un plazo o fecha de vencimiento.
Número de fideicomiso y datos relativos al contrato de fideicomiso:	Contrato de fideicomiso irrevocable celebrado con The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, e identificado bajo el número F/00939, constituido en fecha de 29 de enero de 2013, según el mismo fue modificado con fecha 15 de marzo de 2013, mediante convenio modificatorio celebrado por el Fideicomitente, el Fiduciario, el Representante Común, el Asesor y la Subsidiaria.
Nombre del Fiduciario:	The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (Fiduciario Emisor").
Fideicomitente:	PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V. (el "Fideicomitente").
Fideicomisarios en Primer Lugar:	Los tenedores de los CBFIs.
Asesor:	PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V. (el "Asesor").
Administrador:	TF Administradora, S. de R.L. de C.V. (la "Subsidiaria").
Características Relevantes de los Activos o Derechos Fideicomitidos:	Las propiedades que forman parte del portafolio está compuesto por 216 propiedades industriales desarrolladas que equivalen a 30.8 millones de pies cuadrados y 13 reservas territoriales que equivalen a 7.5 millones de pies cuadrados de tierra potencial por desarrollar. La ubicación de las propiedades está ampliamente diversificada teniendo

presencia en 16 estados, 35 ciudades de México. Al 31 de diciembre del 2013, la tasa de ocupación del portafolio fue de 89.7%.

Derechos que Confieren a los Tenedores:

Conforme al Artículo 63 de la Ley del Mercado de Valores ("LMV"), los CBFIs confieren a los Tenedores los siguientes derechos: (a) el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y, en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso, y (b) el derecho a una parte del producto que resulte de la venta de los bienes o derechos que formen el Activo Neto del Fideicomiso, en cada caso, en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso. Adicionalmente, los CBFIs confieren a los tenedores los siguientes derechos: (i) tanto la Subsidiaria, como los Tenedores que en lo individual o colectivamente tengan el 10% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos que en dicha Asamblea de Tenedores deberán tratarse; (ii) los Tenedores que en lo individual o colectivamente tengan el 10% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que se aplace por una sola vez, por 3 Días Hábiles y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados; (iii) los Tenedores que en lo individual o colectivamente tengan el 20% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por una Asamblea de Tenedores; y (iv) los Tenedores que en lo individual o colectivamente tengan el 10% de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar, la designación de un miembro del Comité Técnico (y a su respectivo suplente). La designación que hagan los tenedores de miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) estará sujeta a lo siguiente: (1) los Tenedores que tengan derecho a nombrar o revocar a los miembros del Comité Técnico sólo podrán ejercer dicho derecho en una Asamblea de Tenedores; (2) los miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) que sean designados por los Tenedores que califiquen como Personas Independientes al momento de su designación deberán ser designados como Miembros Independientes; (3) la designación de un miembro del Comité Técnico (y su respectivo suplente) efectuada por un Tenedores conforme a lo aquí previsto, únicamente podrá ser revocada mediante Asamblea de Tenedores cuando la totalidad de los miembros del Comité Técnico sean destituidos; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico cuyo nombramiento haya sido revocado no podrán ser nombrados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 meses siguientes a la revocación de su nombramiento; (4) el derecho de los Tenedores a nombrar miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) podrá ser renunciado por los Tenedores dentro de una Asamblea de Tenedores; y (5) en el caso que, en cualquier momento, los Tenedores que han nombrado un miembro del Comité Técnico dejen de tener el 10% o más de los CBFIs en circulación, dichos Tenedores deberán entregar una notificación por escrito en relación a lo anterior a la Subsidiaria, al Fiduciario y al Representante en Común, y dichos Tenedores deberán remover al miembro designado en la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente.

Rendimiento y Procedimiento de Cálculo:

A efecto de cumplir con las disposiciones que regulan a los Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces (FIBRAS), es nuestra intención llevar a cabo la distribución de cuando menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del resultado fiscal del Fideicomiso, siempre y cuando el Comité Técnico del Fideicomiso apruebe dicha Distribución y los estados financieros del Fideicomiso en que están basadas. Nuestros CBFIs no tienen rendimiento mínimo garantizado. El resultado fiscal del Fideicomiso se calculará conforme a lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

Las Distribuciones y los pagos al amparo de los CBFIs serán exclusivamente con cargo a los bienes que integran el Activo Neto del Fideicomiso.

Periodicidad y Forma de Amortización de los CBFIs:

Los CBFIs no son amortizables.

Periodicidad y Forma de Pago de Rendimientos:

El Comité Técnico ha adoptado la política de decretar Distribuciones de Rendimientos en forma trimestral y tiene la facultad de modificar dicha política; cualquier pago de distribuciones en efectivo se deberá realizar conforme a las políticas de distribución aprobadas por nuestro Comité Técnico y dependerá de los resultados de nuestras operaciones, situación económica y otros factores relevantes.

Lugar y Forma de Pago de Rendimientos:	Todos los pagos en efectivo a los Tenedores se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través de Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, México, Distrito Federal, contra la entrega del Título, o contra las constancias o certificaciones que para tales efectos expida el Indeval.
Representante Común:	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero
Depositario:	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.("Indeval")
Régimen Fiscal:	El Fideicomiso se regulará por lo establecido en los artículos 187 y 188 de la LISR y recibirá el tratamiento fiscal previsto en dichos numerales.
Especificación de las características de los títulos en circulación:	El tipo de títulos en circulación corresponden a CBFIs que son Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Fideicomiso, la Ley del Mercado de Valores, la Circular Única de Emisoras, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y demás disposiciones legales aplicables. Los CBFIs son de una sola clase, serie y tipo y se encuentran listados en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. bajo la clave de pizarra "TERRA13". El valor inicial del los CBFIs a la fecha de la Oferta Pública Inicial fue de $28.00 (veintiocho pesos 00/100) por cada CBFIs habiéndose emitiendo un total de 381,014,635 CBFIs.
Inscripción en el Registro Nacional de Valores (RNV):	Los CBFIs se encuentran inscritos con el número 3239-1.81-2013-001 en el Registro Nacional de Valores
Ausencia de la obligación de pago:	No existe obligación de pago al amparo de los CBFIs. Los certificados únicamente recibirán distribuciones o devoluciones en los supuestos previstos en el contrato de fideicomiso. Únicamente se pagarán distribuciones y devoluciones en la medida que los recursos que integran el patrimonio del fideicomiso sean suficientes para dichos efectos. Ni el fideicomitente, ni el administrador, ni el representante común, ni el intermediario colocador, ni el fiduciario (salvo con los recursos que integran el patrimonio del fideicomiso), ni cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias serán responsables de realizar cualquier pago al amparo de los certificados. En caso que el patrimonio del fideicomiso sea insuficiente para realizar distribuciones o devoluciones al amparo de los certificados, no existe obligación alguna por parte del fideicomitente, el administrador, el intermediario colocador, el representante común, el fiduciario ni de cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias de realizar dichas distribuciones o devoluciones al amparo de los certificados.

LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO NACIONAL DE VALORES NO IMPLICA CERTIFICACIÓN SOBRE LA BONDAD DE LOS VALORES, LA SOLVENCIA DEL EMISOR O SOBRE LA EXACTITUD O VERACIDAD DE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL REPORTE ANUAL, NI CONVALIDA LOS ACTOS QUE, EN SU CASO, HUBIEREN SIDO REALIZADOS EN CONTRAVENCIÓN DE LAS LEYES.

REPORTE ANUAL QUE SE PRESENTA DE ACUERDO A LAS DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL APLICABLES A LAS EMISORAS DE VALORES Y A OTROS PARTICIPANTES POR EL PERIODO COMPRENDIDO DEL 20 DE MARZO DE 2013 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013.

ÍNDICE

ESTIMACIONES FUTURAS 6

PRESENTACIÓN DE INFORMACIÓN FINANCIERA Y OTRA INFORMACIÓN 8

GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES 10

RESUMEN EJECUTIVO 21

DOCUMENTOS DE CARÁCTER PÚBLICO 30

ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN 31
Patrimonio del Fideicomiso: Negocios y Propiedades 31
Desempeño de los Valores 46
Contratos y Acuerdos 47
Cumplimiento al Plan de Negocios y Calendario de Inversiones en su Caso Desinversiones 55
Valuación 55
Comisiones, Costos y Gastos del Administrador u Operador 59
Información Relevante del Periodo 59
Otros Terceros Obligados con el Fideicomiso o los Tenedores de Valores, en su Caso 61
Asambleas Generales de Tenedores 61
Auditores Externos 64
Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés 64
Política de Distribución 64

EL FIDEICOMITENTE Y ASESOR 66
Historia y Desarrollo 66
Actividad Principal 66
Dirección y Teléfono 66
Canales de Distribución 66
Patentes, Licencias, Marcas y otros Contratos 66
Principales Clientes 66
Legislación Aplicable y Situación Tributaria 66
Recursos Humanos 67
Información del Mercado 67
Estructura Corporativa 67
Descripción de los Principales Activos 67
Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales 67
Acciones Representativas del Capital Social 67
Dividendos del Fideicomitente y el Asesor 67
Administradores y Accionistas 67
Estatutos Sociales y otros Convenios 68
Auditores Externos 68
Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés 69
Nuestro Asesor 69

LA SUBSIDIARIA 73
Historia y Desarrollo de la Subsidiaria 73
Dirección y Teléfono 73
Actividad Principal de la Subsidiaria 73
Canales de Distribución 74
Patentes, Licencias, Marcas y otros Contratos 74
Principales Clientes de la Subsidiaria 74
Competencia 74

Legislación Aplicable y Situación Tributaria **75**
Implicaciones Fiscales Derivadas de la Inversión en los CBFIs **75**
Recursos Humanos de la Subsidiaria **79**
Desempeño Ambiental de la Subsidiaria **79**
Información del Mercado de la Subsidiaria **79**
Estructura Corporativa de la Subsidiaria **80**
Descripción de los Principales Activos de la Subsidiaria **80**
Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales **81**
Acciones Representativas del Capital (Patrimonio Neto) de la Subsidiaria **81**
Dividendos de la Subsidiaria **81**
Administradores y Accionistas de la Subsidiaria **81**
Auditores Externos de la Subsidiaria **83**
Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés **83**

FACTORES DE RIESGO **84**
Riesgos Relacionados con Nuestro Negocio y Operaciones **84**
Riesgos relacionados a nuestra Subsidiaria y nuestro Asesor **97**
Riesgos Relacionados con los Mercados de Valores y la Tenencia de Nuestros CBFIs **99**
Riesgos relacionados con México **101**
Riesgos Fiscales **103**

ACERCA DE LAS FIBRAS **105**

PANORAMA GENERAL DEL SECTOR INDUSTRIAL **108**

RESUMEN DE INFORMACIÓN FINANCIERA **122**
Información Financiera Seleccionada de Terrafina **122**
Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera de Terrafina **123**
Estados Financieros Consolidados **141**

PERSONAS RESPONSABLES **191**

Carta de Constancia Trimestral **192**

ANEXOS **195**
Estados Financieros Consolidados Dictaminados **195**

ANEXO A **214**

Lista de Propiedades **214**

ESTIMACIONES FUTURAS

El presente Reporte Anual contiene estimaciones futuras. Ejemplos de dichas estimaciones futuras incluyen, pero no se limitan a: (i) declaraciones en cuanto a nuestros resultados de operación y posición financiera; (ii) declaraciones en cuanto a planes, objetivos o metas, incluyendo aquellos relacionados con nuestras operaciones; y (iii) declaraciones sobre presunciones subyacentes a dichas declaraciones. Las estimaciones futuras contienen palabras tales como "apunta", "anticipa", "cree", "podría", "estima", "espera", "pronostica", "guía", "aspira", "planea", "potencialmente", "busca", "debería", "hará" y otros vocablos similares se utilizan para identificar estimaciones futuras, sin embargo no son los únicos términos utilizados para identificar dichas declaraciones.

Por su propia naturaleza, las estimaciones futuras conllevan riesgos e incertidumbres, tanto generales como específicas, y existe el riesgo de que dichas predicciones, pronósticos, proyecciones y demás estimaciones futuras no se cumplan. Advertimos a los inversionistas que un número importante de factores podrían ocasionar que los resultados reales difieran sustancialmente de los planes, objetivos, expectativas, estimaciones y afirmaciones tanto expresas como implícitas contenidas en las estimaciones futuras, incluyendo los siguientes factores:

- competencia en nuestra industria y mercados;
- nuestra estrategia de negocio y de inversión;
- nuestra capacidad para mantener o incrementar nuestras rentas y tasas de ocupación;
- el desempeño y situación financiera de nuestros arrendatarios;
- nuestra capacidad para exitosamente realizar adquisiciones estratégicas de propiedades;
- nuestra capacidad para expandir nuestro negocio a nuevos mercados y tipos de activos exitosamente;
- nuestra habilidad para desarrollar propiedades exitosamente;
- nuestra habilidad para arrendar o vender cualquiera de nuestras propiedades;
- tendencias económicas en las industrias o en los mercados en los que operemos;
- el mercado general, condiciones económicas y políticas, particularmente en México, así como las afectaciones que se puedan observar en el ámbito internacional;
- el efecto de los cambios en los principios contables, la intervención de autoridades regulatorias, directrices del gobierno y la política monetaria o fiscal en México;
- nuestra capacidad para obtener financiamientos necesarios y en términos favorables con terceros, u obtener financiamiento en lo absoluto;
- cambios en las tasas de interés;
- el monto y el rendimiento de inversiones adicionales;
- nuestra capacidad para generar suficiente flujos de efectivo para cumplir con cualquier obligación por servicio de deuda futura y pagar las distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs;

- los términos de las leyes y disposiciones gubernamentales que nos apliquen así como las interpretaciones de dichas leyes y disposiciones, incluyendo cambios en las leyes y disposiciones fiscales que afecten a las FIBRAs, cambios en las leyes ambientales, inmobiliarias y de zonificación e incrementos en las tasas de impuestos sobre bienes inmuebles;

- nuestra habilidad para mantener nuestro carácter de FIBRA; y

- los factores de riesgo descritos en la sección "Factores de Riesgo" del presente Reporte Anual.

De concretarse alguno o varios de estos factores o incertidumbres, o de resultar incorrectas las suposiciones subyacentes, los resultados reales podrían diferir sustancialmente a los resultados anticipados, deseados, estimados, esperados, predichos o pretendidos que son descritos en el presente Reporte Anual. Los posibles inversionistas deberán leer las secciones del Reporte Anual denominadas "Resumen", "Factores de Riesgo", "Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera de Terrafina" y "Negocio y Propiedades" para una mayor comprensión de los factores que podrían afectar nuestro desempeño futuro y el de los mercados en los que operamos.

En vista de los riesgos, incertidumbres y presunciones, las estimaciones futuras que se describen en este Reporte Anual pudieran no materializarse. Estas estimaciones futuras son válidas a la fecha de este Reporte Anual y no asumimos obligación alguna de actualizarlas o modificarlas ya sea como consecuencia de nueva información o en respuesta a hechos o acontecimientos futuros. Factores adicionales que afectan nuestro negocio surgen, de tiempo en tiempo, y no nos es posible predecir todos aquellos factores, ni podemos evaluar el impacto que todos esos factores pudieran tener en nuestro negocio o la medida en que un determinado factor o conjunto de factores pudiera ocasionar que nuestros resultados reales sustancialmente difieran de los expresados en las estimaciones futuras. Aun cuando consideramos que los planes, intenciones y expectativas reflejadas en las estimaciones futuras son razonables, no podemos asegurarle que dichos planes, intenciones o expectativas serán cumplidas. Adicionalmente, usted no deberá interpretar declaraciones respecto de tendencias o actividades pasadas como garantía de que dichas tendencias o actividades continuarán a futuro. Todas las estimaciones futuras escritas, verbales y en formato electrónico imputables a nosotros o a nuestros representantes están expresamente sujetas a esta advertencia.

PRESENTACIÓN DE INFORMACIÓN FINANCIERA Y OTRA INFORMACIÓN

Salvo que expresamente se mencione lo contrario o que el contexto así lo requiera, las referencias en el presente Reporte Anual a "el Fiduciario Emisor," "nosotros" y "nuestros", son referencias a Terrafina, un fideicomiso inmobiliario mexicano, anclado por un portafolio industrial, creado principalmente para adquirir, desarrollar y administrar bienes inmuebles en México. Las referencias en este Reporte Anual "al Fiduciario" se refieren a The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple. Las referencias en este Reporte Anual a "nuestra Subsidiaria" se refieren a TF Administradora, S. de R.L. de C.V. Las referencias en este Reporte Anual a "nuestro Asesor" se refieren a PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V., como nuestro asesor.

Información Financiera

El presente Reporte Anual hace referencia a la información financiera incluida en los estados financieros anuales auditados de Terrafina del periodo 20 de marzo de 2013 al 31 de diciembre de 2013. Como resultado de no contar con información comparable para años anteriores de la operación de Terrafina únicamente se harán comparaciones de los resultados obtenidos durante el 2013.

Información de Divisas

En este Reporte Anual, los términos "Pesos" o "$" y "M.N." significan Pesos, moneda nacional de México, y los términos "Dls$" y "Dólar" o "Dólares" significan dólares, moneda de curso legal en Estados Unidos.

Mantenemos nuestros libros y registros utilizando como moneda funcional, el Dólar, y convertimos las cantidades a Pesos que es nuestra moneda para fines de reporte de nuestros Estados Financieros con el propósito de cumplir con nuestras futuras obligaciones informativas dispuestas por la CNBV**.** El presente Reporte Anual contiene conversiones de ciertas cantidades en Pesos a Dólares a tipos de cambio específicos únicamente para la conveniencia del lector. Dichas conversiones no deberán ser interpretadas como evidencia, prueba o declaración de que las cantidades en Pesos realmente equivalen a tales cantidades en Dólares ó que pueden ser convertidas a Dólares al tipo de cambio indicado a partir de las fechas aquí mencionadas ó a cualquier otro tipo de cambio.

Redondeo

Hemos realizado ajustes de redondeo para alcanzar algunas de las cifras incluidas en el presente Reporte Anual. Como resultado, las cifras numéricas exhibidas como cantidades totales en algunas tablas podrían no coincidir exactamente con el resultado de la suma aritmética de las cifras que las preceden.

Información sobre la Industria y el Mercado

La información de mercado y otra información estadística utilizada a lo largo de este Reporte Anual está basada, generalmente, en publicaciones independientes de la industria, publicaciones gubernamentales, reportes de mercado realizados por empresas dedicadas a la investigación de mercado u otras fuentes independientes que han sido publicadas.

Cierta información también está basada en nuestros estimados, mismos que derivan de nuestro análisis interno así como de fuentes independientes. A pesar de que creemos que las fuentes citadas son confiables, nosotros no hemos verificado la información de manera independiente y no podemos garantizar su exactitud o exhaustividad. Además, tales fuentes podrían utilizar definiciones de los mercados relevantes distintas de las que aquí presentamos. La información con respecto a nuestra industria pretende ser una guía general pero es inherentemente imprecisa.

Información sobre Medidas

La unidad estándar de medida de superficie en el mercado de bienes inmuebles en México es el metro cuadrado (m^2), mientras que en Estados Unidos la unidad estándar de medida es el pie cuadrado. Salvo que expresamente se indique lo contrario, todas las unidades de superficie utilizadas en este Reporte Anual se están expresadas en pies cuadrados. Diez pies cuadrados equivalen aproximadamente a 0.929 metros cuadrados. Adicionalmente, ciertos porcentajes y cifras totales podrían no ser exactos debido al redondeo.

GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES

Términos	Definiciones
"ACAAN"	Significa el Acuerdo de Cooperación Ambiental de América del Norte.
"Activos Inmobiliarios"	Significa conjuntamente (a) los CPOs emitidos por los Fideicomisos CPO, con todo lo que les corresponde de hecho o por derecho, que sean aportados al Fideicomiso; (b) cualesquier Propiedades del Fideicomiso adquiridas, directamente por el Fiduciario o a través de fideicomisos de conformidad con la Cláusula X del Contrato de Fideicomiso; y (c) los derechos a obtener ingresos de los Contratos de Arrendamiento celebrados en relación con las Propiedades del Fideicomiso.
"Administradores Locales de Propiedades"	Significa aquellos prestadores de servicios que coordinan las operaciones del día a día de las propiedades.
"Afiliada"	Significa, respecto de cualquier Persona, una Persona que directa o indirectamente a través de uno o más intermediarios, Controle, sea Controlada por, o esté bajo Control común con, la Persona respectiva.
"AFORE o AFOREs"	Significa las Administradora(s) de Fondos para el Retiro.
"AMIA"	Significa Asociación Mexicana de la Industria Automotriz.
"Andén de Carga"	Significa una plataforma elevada en la puerta de envío o entrega de un edificio, misma que se encuentra generalmente a la misma altura que el suelo de un camión o de un vagón de ferrocarril para facilitar la carga o descarga.
"ANTAD"	Significa Asociación Nacional de Tiendas de Autoservicio y Departamentales.
"Aportación Inicial"	Significa la cantidad de $1.00 (un Peso 00/100 M.N.) que el Fideicomitente transmite al Fiduciario en la fecha de celebración del Contrato de Fideicomiso.
"ARB Desarrollable"	Significa el Area Rentable Bruta ("ARB") que razonablemente puede esperarse que se desarrolle en la reserva territorial y/o propiedades con potencial de expansión, con base en las proyecciones de la administración para cada propiedad.
"Área Rentable Bruta" o "ARB"	Significa la superficie total de propiedad arrendable dentro de nuestras propiedades al término del periodo, medida en pies cuadrados excluyendo espacio de estacionamiento y de otras áreas comunes.
"Arrendamiento Triple Neto"	Significa un contrato de arrendamiento en virtud del cual el arrendatario debe pagar todos los gastos operativos y no operativos, incluyendo impuestos relacionados con la propiedad, electricidad, seguros, mantenimiento, seguridad y otros gastos.
"Asamblea Extraordinaria de Tenedores"	Significa una asamblea de Tenedores de nuestros CBFIs en la que se discutan y resuelvan los asuntos que se describen en la sección "Descripción de Nuestros CBFIs y de Ciertas Disposiciones de Nuestro Contrato de Fideicomiso y en la Legislación Mexicana - Voto" en el presente Reporte Anual.
"Asamblea Ordinaria de Tenedores"	Significa una asamblea general de Tenedores de nuestros CBFIs que podrá ser convocada para resolver sobre asuntos que no estén expresamente reservados para una Asamblea Extraordinaria de Tenedores.
"Asamblea de Tenedores"	Significa cualquier Asamblea Ordinaria de Tenedores o Asamblea Extraordinaria de Tenedores.
"Asesor"	Significa PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V., una sociedad mexicana afiliada de PREI Latin America, en su carácter de asesor de conformidad con el Contrato de Asesoría.
"Asesor de Liquidación"	Significa el banco de inversión o asesor inmobiliario que en su caso contrate el Fiduciario para llevar a cabo la liquidación del Activo Neto del Fideicomiso conforme a lo previsto en la Cláusula 17.3 del Contrato de Fideicomiso.
"Asuntos Reservados"	Significa los asuntos descritos en los incisos (iv), (v), (vi), (vii), (viii), (x), (xi) y

Términos	Definiciones
	(xii) del inciso (b) de la Cláusula 5.6 del Contrato de Fideicomiso, respecto de los cuales los miembros del Comité Técnico que hayan sido nombrados por el Asesor que no sean Miembros Independientes, no tendrán derecho a voto.
"Auditor Externo"	Significa el Auditor Externo contratado por el Fiduciario conforme a las instrucciones del Asesor previa aprobación del Comité de Auditoría, en su caso.
"Autoridad Gubernamental"	Significa cualquier país, gobierno, dependencia, estado, municipio o cualquier subdivisión política de los mismos (incluyendo los de México, Estados Unidos y cualquier otro país), o cualquier otra entidad o dependencia que ejerza funciones administrativas, ejecutivas, legislativas, judiciales, monetarias o regulatorias del gobierno o que pertenezcan al mismo.
"BEA"	Significa United States Bureau of Economic Analysis por sus siglas en inglés.
"BMV"	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
"Capitalización de Mercado del Fideicomiso"	Significa, respecto de cualquier Fecha de Pago de la Comisión por Desempeño, el resultado de aplicar la siguiente fórmula: A x B, donde: A = significa el Precio de Cierre promedio por CBFI durante (e incluyendo) los 60 Días de Cotización inmediatos anteriores a dicha Fecha de Pago de la Comisión por Desempeño; y B = el número total de CBFIs en circulación al cierre de operaciones en dicha Fecha de Pago de la Comisión por Desempeño.
"CBFIs" o "Certificados Bursátiles"	Significa, la totalidad de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso (ya sea al amparo de la Emisión Inicial o de cualquier Emisión Adicional, en su caso) de acuerdo a lo dispuesto por los Artículos 61, 62, 63 y 64 de la LMV.
"CINIIF"	Significa Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera.
"Circular de Emisoras"	Significa las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, emitidas por la CNBV, tal como las mismas sean modificadas o adicionadas de tiempo en tiempo.
"Comité de Auditoría"	Significa el comité de auditoría formado por un número impar superior a 1 de miembros del Comité Técnico, nombrados por el Comité Técnico que tiene las facultades descritas en la sección "Administración – Comité de Auditoría" del presente Reporte Anual; en el entendido, que la mayoría de los miembros del Comité de Auditoría deberán ser Miembros Independientes.
"Comité de Nominaciones"	Significa el comité de nominaciones formado por un número impar superior a 1 de Miembros Independientes nombrados por el Comité Técnico que tiene las facultades descritas en la sección "Administración – Comité de Nominaciones" del presente Reporte Anual.
"Comité de Prácticas"	Significa el comité de prácticas formado por un número impar superior a 1 de Miembros Independientes nombrados por el Comité Técnico que tiene las facultades descritas en la sección "Administración – Comité de Prácticas".
"Comisión de la Subsidiaria"	Significa la contraprestación que el Fideicomiso pagará a la Subsidiaria por los servicios conforme al Contrato de Administración, equivalente a (a) todos y cada uno de los costos incurridos de manera comercialmente aceptable por la Subsidiaria en el desempeño de sus funciones conforme a dicho contrato durante dicho mes calendario, incluyendo, sin limitación, (i) todos los gastos de oficina, equipo y mobiliario, servicios de luz, teléfono y agua, y cualesquier otros gastos relacionados con el mantenimiento del lugar de trabajo de la

Términos	Definiciones
	Subsidiaria utilizado para prestar los Servicios, (ii) contratar empleados o terceros prestadores de servicios para el cumplimiento del Contrato de Administración, (iii) salarios y todas las contraprestaciones laborales/prestaciones de los empleados de la Subsidiaria, (iv) todos los costos relativos al cumplimiento de sus actividades en relación con el Activo Neto del Fideicomiso y el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, incluyendo sin limitación, viáticos, (v) impuestos respecto de, y/o a ser pagados por, la Subsidiaria de conformidad con la legislación en materia fiscal aplicable, y (vi) cualesquier otros costos relativos al cumplimiento de sus obligaciones conforme al Contrato de Administración y al Contrato de Fideicomiso; más (b) el impuesto al valor agregado que resulte aplicable.
"Comisión por Asesoría"	Significa la comisión anual que el Fiduciario pagará al Asesor de forma trimestral, equivalente para cada Periodo de Comisión por Asesoría, a la suma de (a) el monto que resulte de multiplicar (i) el 0.5% por (ii) el Costo Bruto de los Activos Inmobiliarios en la Fecha de Cálculo de la Comisión por Asesoría aplicable a dicho Periodo de Comisión por Asesoría, incrementando a la Tasa Anual de Inflación aplicable al Período de Comisión por Asesoría respectivo; más (b) el impuesto al valor agregado aplicable; en el entendido, que en caso de que el Asesor preste servicios como Asesor por menos de un Periodo de Comisión por Asesoría completo, la Comisión por Asesoría será prorrateada con base en el número de días de dicho Periodo de Comisión por Asesoría en el cual el Asesor haya actuado en dicho carácter.
"Comisión por Desempeño"	Significa, para cada Periodo de Comisión por Desempeño, la comisión anual que el Fiduciario pagará al Asesor de forma trimestral, equivalente a la cantidad que resulte de aplicar la siguiente fórmula: [10%]x(A + B – C)] - D donde, A = la Capitalización De Mercado del Fideicomiso al cierre de la Fecha de Pago de la Comisión por Desempeño; B = el monto total de las Distribuciones pagadas a los Tenedores hasta la Fecha de Pago de la Comisión por Desempeño correspondiente a dicho Periodo de Comisión por Desempeño, incrementado a una tasa anual del 9.00% (nueve por ciento) a partir de las fechas de las Distribuciones respectivas; C = (i) el valor de capitalización del Fideicomiso calculado al momento de la oferta pública inicial de CBFIs del Fideicomiso, más (ii) el precio agregado de todas las emisiones subsecuentes de CBFIs llevadas a cabo hasta la Fecha de Pago de la Comisión por Desempeño correspondiente a dicho Periodo de Comisión por Desempeño, menos (iii) el monto agregado de todas las recompras de CBFIs , en cada caso, incrementado a una tasa anual de 9.00% (nueve por ciento) a partir de las fechas de emisión respectivas; D = todas las Comisiones por Desempeño previamente pagadas; en el entendido, que en ningún caso la Comisión por Desempeño será reducida a una cantidad menor a cero; y en el entendido, además, que en caso de que el Asesor preste servicios como Asesor por menos de un Periodo de

Términos	Definiciones
	Comisión por Desempeño completo, la Comisión por Desempeño será prorrateada con base en el número de días de dicho Periodo de Comisión por Desempeño en el cual el Asesor haya actuado en dicho carácter.
"Comité Técnico"	Significa nuestro comité técnico descrito en la sección "Administración - Nuestro Comité Técnico".
"CNBV"	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
"CONAPO"	Significa el Consejo Nacional de Población.
CONSAR"	Significa la Comisión Nacional del Sistema de Ahorro para el Retiro.
"Contrato de Administración"	Significa el contrato que celebrará el Fiduciario Emisor con la Subsidiaria para que esta última desempeñe ciertos servicios de administración en nuestro favor.
"Contratos de Arrendamiento	Significa cualesquier contratos de arrendamiento celebrados respecto de cualquier Propiedad del Fideicomiso y que pertenezca, directa o indirectamente, al Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.
"Colocación"	Significa la colocación entre el público inversionista de CBFIs emitidos conforme a la presente Emisión.
"Contrato de Fideicomiso"	Significa el Contrato de Fideicomiso Irrevocable F/00939 de fecha 29 de enero de 2013 celebrado entre el Fideicomitente y el Fiduciario, según el mismo fue modificado con fecha 15 de marzo de 2013, mediante convenio modificatorio celebrado por el Fideicomitente, el Fiduciario, el Representante Común, el Asesor y la Subsidiaria.
"Contrato de Asesoría"	Significa el contrato que celebrará el Fiduciario Emisor con nuestro Asesor para que este último desempeñe ciertos servicios de asesoría en nuestro favor.
"Convenio de Aportación"	Significa el convenio de aportación que celebra el Fiduciario, en la Fecha de Liquidación Inicial, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Comité Técnico con los Fideicomisos Aportantes, conforme al cual el Fiduciario adquirirá de los Fideicomisos Aportantes la totalidad de sus derechos, titularidad e intereses sobre cada uno de los CPOs y como contraprestación por dichos CPOs, el Fiduciario se obligará a pagar a los Fideicomisos Aportantes un monto equivalente a $$3,641,864,829 y 85,314,635 de CBFIs.
"Costo Bruto de los Activos Inmobiliarios"	Significa, respecto de cualquier Fecha de Cálculo de la Comisión por Asesoría, el costo de adquisición y desarrollo de los bienes inmuebles que formen parte de los Activos Inmobiliarios que integren el Activo Neto del Fideicomiso en dicha Fecha de Cálculo de la Comisión por Asesoría, incluyendo, sin limitación, cualesquiera gastos y gastos de capital.
"CPOs"	Significa los Certificados de Participación Ordinarios emitidos por los Fideicomisos CPO.
"Día de Cotización"	Significa cualquier día en que la BMV esté abierta para realizar operaciones con valores.
"Día Hábil"	Significa cualquier día excepto sábados, domingos, y cualquier otro día en que la oficina principal de los bancos comerciales ubicados en México estén autorizados o requeridos por ley para permanecer cerrados.
"Diario Oficial"	Significa el Diario Oficial de la Federación.
"Dólar" o "Dólares" o "Dls$"	Significa el dólar, moneda de curso legal en los Estados Unidos.
"Director de Finanzas"	Significa el director de finanzas del Fideicomiso, quien será un empleado de la Subsidiaria.
"Director General"	Significa el director general del Fideicomiso, quien será un empleado de la Subsidiaria.
"Distribución"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 13.1 del

Términos	Definiciones
	Contrato de Fideicomiso.
"Documentos de la Operación"	Significa, la referencia conjunta al Contrato de Fideicomiso, al Contrato de Administración, al Contrato de Asesoría, a cada Título, a cada contrato de colocación celebrado en relación con cada Emisión de CBFIs, y todos los anexos de dichos contratos y de todas y cualesquier otros contratos, instrumentos, documentos y títulos relacionados con los mismos, según sean modificados, ya sea total o parcialmente, adicionados o de cualquier otra forma reformados en cualquier momento.
"Emisión"	Significa, conjuntamente, la Emisión Inicial y cualquier Emisión Adicional de CBFIs llevadas a cabo por el Fiduciario conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso.
"EMISNET"	Significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores a cargo de la BMV.
"EP"	Significa un establecimiento permanente.
"Estados Financieros"	Significa los estados financieros auditados de Terrafina al 31 de diciembre de 2013 incluyendo las notas de los mismos.
"Estados Unidos" o "EE.UU"	Significa los Estados Unidos de América.
"Evento de Remoción del Asesor"	Significa que (a) el Asesor incurra en actos de negligencia grave, dolo, mala fe o fraude en el desempeño de sus funciones conforme al Contrato de Asesoría y al Contrato de Fideicomiso, según sea determinado por un tribunal jurisdiccional competente mediante sentencia definitiva, o (b) un tribunal jurisdiccional competente dicte una sentencia definitiva declarando el concurso mercantil o quiebra del Asesor, o (c) el Asesor deje de ser PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V., o cualquier otra Afiliada o subsidiaria de Prudential Real Estate Investors – Latin America, sin la aprobación de la Asamblea de Tenedores.
"Evento de Terminación Anticipada"	Significa que, sin la aprobación previa del Asesor, el Comité Técnico, la Subsidiaria (incluyendo el Director General y el Director de Finanzas de la Subsidiaria) o la Asamblea de Tenedores adopte decisiones o lleve a cabo actos que contradigan o incumplan con las políticas para el cumplimiento de leyes (*compliance*) en vigor de Prudential Real Estate Investors – Latin America, entre las que se encuentran políticas anti-corrupción, políticas de prevención de operaciones con recursos de procedencia ilícita y financiamiento al terrorismo.
"Fecha de Cálculo de la Comisión por Asesoría"	Significa, respecto de cualquier Periodo de Comisión por Asesoría, el último día calendario de dicho Periodo de Comisión por Asesoría.
"Fecha de Pago de la Comisión por Asesoría"	Significa el 1°, 2°, 3°, 4° o 5° día de cada mes de enero, abril, julio y octubre durante la vigencia del Contrato de Asesoría; en el entendido, que (a) la primer Fecha de Pago de la Comisión por Asesoría será el día 5 de abril de 2013, y (b) en caso de que cualquier Fecha de Pago de la Comisión por Asesoría no sea un Día Hábil, la Comisión por Asesoría correspondiente será pagada el Día Hábil siguiente.
"Fecha de Pago de la Comisión por Desempeño"	Significa el 20 día del mes de marzo de cada año durante la vigencia del Contrato de Asesoría; en el entendido, que en caso de que cualquier Fecha de Pago de la Comisión por Desempeño no sea un Día Hábil, la Comisión por Desempeño correspondiente será pagada el Día Hábil siguiente.
"FIBRA"	Significa un Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces de conformidad con los Artículos 187 y 188 de la LISR.
"Fideicomiso"	Significa el fideicomiso constituido de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

Términos	Definiciones
"Fideicomiso CPO A"	Significa el contrato de fideicomiso irrevocable F/1411 de fecha 5 de marzo de 2013, celebrado entre PLA XI, LLC, como fideicomitente inicial, Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, como fiduciario, y The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, como representante común.
"Fideicomiso CPO B"	Significa el contrato de fideicomiso irrevocable F/1412 de fecha 5 de marzo de 2013, celebrado entre PLA XI, LLC, como fideicomitente inicial, Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, como fiduciario, y The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, como representante común.
"Fideicomisos CPO"	Significa la referencia conjunta al Fideicomiso CPO A y al Fideicomiso CPO B.
"Fideicomisos Aportantes"	Significa los diecinueve fideicomisos mexicanos, que son propietarios de los certificados de derechos fideicomisarios de los Fideicomisos de Propiedades.
"Fideicomiso de Garantía"	Significa el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía con Derechos de Reversión No. F/824, de fecha 5 de septiembre de 2007, a ser modificado y re-expresado el 7 de marzo de 2013, celebrado por The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario del fideicomiso F/00939 y HSBC México, S.A., Institución de Banda Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, como fiduciario de los fideicomisos F/308030, F/307939, F/307920, F/307955, F/307947, F/307971, F/307963, F/307912 y F/307980, como fideicomitentes, Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario y Banco Nacional de México, S.A., Integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, como agente de garantías.
"Fideicomiso de Garantía 1487"	Significa el Contrato de Fideicomiso Irrevocable Traslativo de Dominio y de Garantía con Derechos de Reversión No. 1487, de fecha 15 de febrero de 2012, celebrado por el Co-Acreditado UNO, The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso F/00391, Mexico Real Estate Investments, L.P., MREI, Industrial Global Solutions de México, S.A. de C.V. y PLA IGS Company, L.L.C., como fideicomitentes y fideicomisarios en segundo lugar; Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, como fideicomisario en primer lugar; y Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario,
"Fideicomisos de Propiedades"	Significa los 19 fideicomisos mexicanos que a la consumación de nuestras Operaciones de Formación son los propietarios de las propiedades que componen el portafolio, sujeto a las Hipotecas, al Fideicomiso de Garantía y al Fideicomiso de Garantía 1487.
"Fideicomitente"	Significa, PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V.
"Fiduciario Emisor"	Significa, The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, actuando exclusivamente en su carácter de fiduciaria del Fideicomiso.
"Fiduciario CPO A	Significa Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario en su carácter de fiduciario del Fideicomiso CPO A.
"Fiduciario CPO B"	Significa Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario en su carácter de fiduciario del Fideicomiso CPO B.
"Fiduciarios CPO"	Significa la referencia conjunta al Fiduciario CPO A y al Fiduciario CPO B.
"Fines del Fideicomiso"	La adquisición o construcción de bienes inmuebles en México destinados a ser arrendados y/o la adquisición del derecho a obtener ingresos por el arrendamiento de dichos bienes inmuebles, así como otorgar financiamientos para dichos propósitos garantizados por los respectivos bienes inmuebles arrendados, de conformidad con los artículos 187, 188 y demás artículos

Términos	Definiciones
	aplicables de la LISR, en cada caso, directamente o a través de fideicomisos; en el entendido, que a efecto de cumplir con dicho propósito, el Fiduciario deberá: (a) llevar a cabo Emisiones de CBFIs de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, (b) recibir y aplicar los Recursos de la Emisión derivados de cada Emisión de CBFIs de conformidad con los términos establecidos en el mismo, incluyendo para el pago del Precio de Compra de los CPOS y para el pago de los Gastos del Fideicomiso, (c) adquirir Activos Inmobiliarios directamente o a través de fideicomisos, de conformidad con las disposiciones del Contrato de Fideicomiso, (d) administrar y distribuir las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, y (e) realizar cualquier acción de acuerdo con las instrucciones del Asesor que pueda ser necesaria, aconsejable, conveniente o accesoria a las actividades descritas en los incisos (a) a (d) anteriores.
"Gastos de Constitución del Fideicomiso"	Significa todos y cada uno de los gastos, honorarios, comisiones y otros pagos que surjan de la creación del Fideicomiso o los Fideicomisos CPO, incluyendo sin limitación (a) los honorarios iniciales del Representante Común y del Fiduciario por la aceptación de sus respectivos cargos, y los honorarios iniciales del Fiduciario, (b) los honorarios iniciales de los Fiduciarios CPO y del representante común de cada uno de los Fideicomisos CPO, (c) los honorarios iniciales del Auditor Externo y del Valuador Independiente en relación con la constitución del Fideicomiso, (d) los honorarios de otros auditores, asesores fiscales, asesores legales, y otros asesores en relación con la constitución del Fideicomiso y de los Fideicomisos CPO, (e) los gastos ordinarios incurridos por el Fideicomiso, el Asesor o por el Fideicomitente en nombre del Fideicomiso en relación con la constitución del Fideicomiso incluyendo, sin limitar, gastos de negociación y preparación de documentos relacionados con dicha constitución y viáticos, (f) todos los gastos incurridos en relación con la constitución de los Fideicomisos CPO, (g) cualesquier gastos derivados de o relacionados con la creación del Fideicomitente para los fines del Contrato de Fideicomiso, así como con la negociación, estructuración e implementación de las operaciones contempladas en términos del Contrato de Fideicomiso, conforme a los Fideicomisos CPO y los contratos de Fideicomiso relacionados con el Fideicomitente, incluyendo, sin limitación, el agrupamiento de los inmuebles que componen el portafolio, y (h) cualquier monto de IVA que se genere en relación con la constitución del Fideicomiso, o la transferencia de los CPOs al Fiduciario según se prevé en el Contrato de Fideicomiso.
"Gastos de Emisión"	Significa en relación con la Emisión de CBFIs en términos del Contrato de Fideicomiso, todos y cada uno de los gastos, honorarios, comisiones y otros pagos que se generen con motivo de dicha Emisión, incluyendo, sin limitación, (a) los honorarios del Representante Común y del Fiduciario en relación a dicha Emisión, (b) el pago de los derechos que deban ser cubiertos por el registro y listado de los CBFIs en el RNV y en la BMV, según sea el caso, (c) los pagos que deban hacerse a Indeval por el depósito del Título que represente dichos CBFIs, (d) los honorarios iniciales del Auditor Externo, y del Valuador Independiente, en su caso, (e) los honorarios de los demás auditores, asesores fiscales, asesores legales y demás asesores que hayan intervenido en la Emisión de los CBFIs, (f) las comisiones, honorarios y gastos pagaderos al intermediario colocador respectivo de conformidad con el contrato de colocación o contrato de compraventa relacionado con dicha Emisión de CBFIs (incluyendo gastos legales razonables y documentados), (g) los gastos ordinarios incurridos por el

Términos	Definiciones
	Fideicomiso, el Asesor o por el Fideicomitente en nombre del Fideicomiso en relación con dicha Emisión incluyendo, sin limitar, gastos de negociación y preparación de documentos relacionados con dicha Emisión, viáticos, gastos y costos de impresión, (h) gastos relacionados con la promoción de la oferta de los CBFIs, y (i) cualquier monto de IVA que se genere en relación con lo anterior.
"Gastos del Fideicomiso"	Significa, conjuntamente, los Gastos de Emisión, los Gastos de Constitución del Fideicomiso, los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso, los Gastos Operativos, la Comisión de la Subsidiaria, la Comisión de Asesoría, la Comisión por Desempeño y, en su caso, los honorarios del Asesor de Liquidación, así como todos los demás gastos pagaderos por el Fiduciario conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Asesoría o el Contrato de Administración.
"Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso"	Significa todos y cada uno de los gastos, comisiones, cuotas, honorarios y demás erogaciones que se generen con motivo de, o que sean necesarias para, el mantenimiento del Fideicomiso y cada Emisión de los CBFIs, incluyendo, sin limitación, (a) los honorarios del Representante Común y del Fiduciario, (b) los gastos necesarios para mantener el registro y listado de los CBFIs en el RNV y en la BMV, (c) los honorarios del Auditor Externo en relación con los servicios prestados al Fideicomiso, (d) los honorarios del Valuador Independiente y cualesquier gastos y costos derivados del avaluó de los Activos Inmobiliarios, (e) los honorarios de los demás auditores, contadores, asesores fiscales y abogados que hayan asesorado al Fiduciario, así como al Asesor o a la Subsidiaria en relación al Fideicomiso (f) los gastos incurridos por la Subsidiaria, el Asesor o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas en relación con sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso, al Contrato de Administración y al Contrato de Asesoría, (g) todos los gastos derivados de la elaboración de los reportes que deban ser entregados conforme al Contrato de Fideicomiso, (h) los gastos derivados del otorgamiento de poderes conforme al Contrato de Fideicomiso, al Contrato de Asesoría y al Contrato de Administración, (i) cualquier contraprestación y gastos ordinarios a ser pagados a los miembros del Comité Técnico, (j) cualesquiera gastos incurridos por el Fiduciario por proporcionar información a la Subsidiaria o el Asesor, (k) cualesquier impuestos que el Fiduciario deba retener o de alguna otra manera pagar de conformidad con la ley aplicable, (l) cualesquier gastos relacionados con cualquier Asamblea de Tenedores o cualquier sesión del Comité Técnico, y (m) cualquier monto de IVA que se genere en relación con lo anterior.
"Hipotecas"	Significan las hipotecas en primer lugar y grado de prelación sobre los 42 inmuebles que forman parte del portafolio y que garantizan el Crédito J.P. Morgan y el Crédito Cuautitlán.
"IGAE"	Significa el Indicador Global de Actividad Económico.
"IMEF"	Significa el Instituto Mexicano de Ejecutivos de Fianzas.
"INEGI"	Significa el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.
"Indeval"	Significa S.D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
"Inflación"	Significa la inflación en México en un día específico referida en el Índice Nacional de Precios al Consumidor (y cualquier índice que lo sustituya) y que publique el Banco de México en cualquier momento.
"Ingreso Operativo Neto"	Significa, para un periodo determinado, la suma del Ingreso por Arrendamientos y Otros Ingresos Operativos, menos los Gastos e Impuestos Inmobiliarios. Los Ingresos Operativos Netos pueden ser presentados sobre una base consolidada o con respecto a determinadas propiedades.

Términos	Definiciones
"Ingreso por Arrendamientos"	Significa el monto devengado por nuestros arrendatarios por el uso de la Propiedad de que se trate, de conformidad con los Contratos de Arrendamiento.
"Intermediarios Colocadores"	Significa Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Banamex y HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC.
"Inversiones Permitidas"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 12.1(a) del Contrato de Fideicomiso.
"IVA"	Significa el Impuesto al Valor Agregado.
"ISR"	Significa Impuesto Sobre la Renta
"Ley de Valores"	Significa la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América.
"Ley Monetaria"	Significa la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos.
"LGSM"	Significa la Ley General de Sociedades Mercantiles.
"LGTOC"	Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
"Línea de Crédito Revolvente"	Significa cierto contrato de crédito garantizado de fecha 7 de marzo de 2013 celebrado entre The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiducario del fideicomiso F/00939, como acreditado, HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, como fiduciario de los fideicomisos F/308030, F/307939, F/307920, F/307955, F/307947, F/307971, F/307963, F/307912 y F/307980, como garantes, Citibank, N.A., como acreditante, Banco Nacional de México, S.A., Integrante del Grupo Financiero Banamex, como agente administrativo y agente de garantías en México y como agente de garantías en Nueva York, y Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Banamex, como único estructurador (*sole lead arranger*) y único suscriptor (*sole book running manager*).
"LISR"	Significa la Ley del Impuesto sobre la Renta.
"LIVA"	Significa Ley del Impuesto al Valor Agregado, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
"LMV"	Significa la Ley del Mercado de Valores.
"Margen ION"	Significa, para un periodo determinado, el Ingreso Operativo Neto dividido entre el Ingreso por Arrendamientos.
"Mercados Principales"	Significa Cuautitlán Izcalli, Ciudad Juárez, Querétaro, Ramos Arizpe, Guadalajara, Tijuana and Monterrey.
"México"	Significa Estados Unidos Mexicanos.
"NIIF"	Significa Normas Internacionales de Información Financiera o IFRS por sus siglas en inglés, emitidas por el International Accounting Standard Board (IASB)
"Oferta Global"	Significa la oferta internacional y la oferta en México de los CBFIs.
"Periodo de Comisión por Asesoría	Significa, respecto de cualquier Fecha de Pago de la Comisión por Asesoría, el trimestre calendario inmediato anterior a dicha Fecha de Pago de la Comisión por Asesoría.
"Periodo de Comisión por Desempeño"	Significa, respecto de cualquier Fecha de Pago de la Comisión por Desempeño, el periodo de 365 días naturales inmediato anterior a dicha Fecha de Pago de la Comisión por Desempeño.
"Persona"	Significa cualquier persona física o persona moral, fideicomiso, asociación en participación, sociedad civil o mercantil, Autoridad Gubernamental o cualquier otra entidad de cualquier naturaleza.
"Pesos" ó "Ps. " ó" $" ó "M.N. "	Significa Pesos, moneda nacional de curso legal en México.
"PFIC"	Significa una compañía pasiva de inversión extranjera (*Passive Foreign Investment Company,* por sus siglas en inglés).

Términos	Definiciones
"PIB"	Significa el Producto Interno Bruto.
"PIM"	Significa Prudential Investment Management, Inc.
"Portafolio"	Significa las 229 propiedades que incluyen 216 naves industriales, con un total aproximado de 31 millones de pies cuadrados de ARB y 13 reservas de tierra. Dicha definición incluye nuevas propiedades que fueron desarrolladas y/o adquiridas durante el periodo al que hace referencia el Reporte Anual.
"Precio de Cierre"	Significa, respecto de cada CBFI en cualquier fecha de determinación, el precio de dicho CBFI al cierre de operaciones en la BMV en dicha fecha de determinación.
"PREI"	Significa Prudential Real Estate Investors, un administrador de inversión inmobiliario global, que al 31 de diciembre de 2013 contaba con aproximadamente Dls$53.9 mil millones en activos inmobiliarios brutos (aproximadamente Dls $40.2 mil millones de activos netos).
"PREI Latin America"	Significa el negocio de PREI en Latinoamérica que al 31 de diciembre de 2013 contaba con Dls$4.3 mil millones en activos brutos bajo administración (aproximadamente Dls$2.7 mil millones de activos netos).
"Propiedades de Reposicionamiento"	Significa propiedades que han sido exitosas en términos de ubicación y características de diseño con un historial de al menos un contrato de arrendamiento de largo plazo y con niveles de ocupación recientes menores a 60% y que representan una oportunidad de incremento en Ingresos por Arrendamiento mediante la inversión en mejoras al edificio y/o cambio de vocación al uso del edificio.
"Propiedades Estabilizadas"	Significa propiedades consistentes en edificios nuevos o que han demostrado una alta actividad histórica de arrendamiento con una probabilidad de renovación superior al 60%, con una desocupación menor a 9 meses o con margen de ION superior a 90%.
"Prudential"	Significa Prudential Financial, Inc. (NYSE: PRU), una compañía dedicada a la prestación de servicios financieros que al 31 de diciembre de 2013 administraba activos con un valor aproximado de Dls$1.1 billones.
"Prumex Industrial"	Significa Prumex Industrial III, un fondo inmobiliario industrial administrado por PREI Latin America a través de una afiliada.
"QEF"	Significa un fondo de elección calificado (*Qualified Electing Fund* por sus siglas en inglés).
"Recursos de la Emisión"	Significa los recursos recibidos por el Fiduciario de cualquier Emisión de CBFIs llevada a cabo de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.
"REIT"	Significa un Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces *(Real Estate Investment Trust* por sus siglas en inglés).
"Renta Base Anualizada"	Significa el monto de la renta contractual en términos de un contrato de arrendamiento en un período de 12 meses a ser pagado por el arrendatario, con exclusión de los rembolsos por concepto de gastos de operación de las propiedades, que son gastos pagados por el arrendatario y trasladados a nosotros.
"Renta Base por Pie Cuadrado"	Significa la Renta Base Anualizada dividida entre el número de pies cuadrados arrendados al término de cada período.
"Reporte Anual"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 14.6 del Contrato de Fideicomiso.
"Representante Común"	Significa Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.
"Restricción Prumex"	Significa cierta restricción del Fideicomiso de adquirir ciertas propiedades industriales en México. Consultar el Factor de Riesgo "*Podríamos estar sujetos a una restricción temporal para adquirir determinadas propiedades industriales en México debido a los convenios de exclusividad de las afiliadas de nuestro*

Términos	Definiciones
	Asesor".
"RNV"	Significa Registro Nacional de Valores.
"SAT"	Significa el Servicio de Administración Tributaria.
"SEDI"	Sistema Electrónico de Envío y Difusión.
"Secretario"	Significa la persona, que no requerirá ser miembro del Comité Técnico, nombrada como secretario por los miembros del Comité Técnico.
"SIC"	Significa Comité Permanente de Interpretación.
"SIEFORE" o "SIEFORES"	Significa Sociedades de Inversión Especializada en Fondos para el Retiro.
"Subsidiaria"	Significa nuestra subsidiaria TF Administradora, S. de R.L. de C.V., una sociedad mexicana de responsabilidad limitada.
"TCAC"	Significa Tasa de Crecimiento Anual Compuesto.
"Tenedores"	Significa los inversionistas tenedores de nuestros CBFIs.
"TLCAN"	Significa el Tratado de Libre Comercio de América del Norte.
"TMW"	Significa TMW Paramerica Immobilien GmbH.
"Unidades de Inversión"	Significa Unidades de Inversión (UDIS), cuyo valor en Pesos está indexado al Índice Nacional de Precios al Consumidor, en los términos de su decreto de creación.
"US GAAP"	Significa los Principios Contables Generalmente Aceptados de Estados Unidos (*U.S. Generally Accepted Accounting Principles).*
"Valuador Independiente"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 14.1 del Contrato de Fideicomiso.
"Tasa Anual de Inflación"	Significa para el periodo para el cual se haga dicho cálculo, a cualquier fecha de determinación, la diferencia (expresada como porcentaje anual) entre la Inflación a dicha fecha de determinación y la Inflación al comienzo del periodo de que se trate.
"Valor de Apreciación Promedio de los CBFs"	Significa, respecto de cualquier Periodo de Comisión por Desempeño, la diferencia entre el Precio de Cierre promedio por CBFI en el último Día de Cotización de dicho Periodo de Comisión por Desempeño y Precio de Cierre promedio por CBFI en el primer Día de Cotización de dicho Periodo de Comisión por Desempeño.
"VAN"	Significa Valor de Activos Netos.

RESUMEN EJECUTIVO

Este resumen ejecutivo destaca información seleccionada del presente Reporte Anual y puede no contener toda la información que es importante por lo que recomendamos revisar todas las secciones del Reporte Anual para contar con la información completa sobre Terrafina. Por tal razón, para contar con una descripción más completa de nosotros y nuestro negocio, usted deberá leer este Reporte Anual en su totalidad, incluyendo los "Factores de Riesgo" y la información financiera que aparece en otras partes de este Reporte Anual.

Terrafina

Somos un fideicomiso inmobiliario creado en marzo del 2013, anclado por un portafolio industrial y constituido principalmente para adquirir, ser propietarios y desarrollar y administrar bienes inmuebles en México. Las propiedades que componen nuestro portafolio consisten en atractivos almacenes y otras propiedades de manufactura ligera, con una ubicación óptima principalmente en mercados que creemos tienen sólidos fundamentos en el centro, Bajío y norte de México a lo largo del norte y centro de México. Adicionalmente, contamos con tratamiento de FIBRA para efectos fiscales a partir del término de nuestro ejercicio fiscal que concluyó el 31 de diciembre de 2013. Nuestro objetivo es proporcionar retornos atractivos ajustados al riesgo a los Tenedores de nuestros CBFIs a través de distribuciones estables y apreciaciones de capital. Pretendemos alcanzar este objetivo mediante el desempeño de nuestro portafolio de activos inmobiliarios industriales y complementarios, nuestro acceso a un soporte institucional de alto nivel y a nuestra administración y estructura de gobierno corporativo.

Desde 2003, PREI Latin America ha adquirido y desarrollado las propiedades industriales que previo a la Oferta Global, formaron parte del portafolio. Este portafolio, puede ser modificado por medio de nuevas expansiones de ARB así como por adquisiciones de propiedades industriales que se aporten a la FIBRA.

Las propiedades que conforman el portafolio (a la fecha de constitución de la Fibra) consisten en 132 propiedades industriales desarrolladas con una ARB conjunto de aproximadamente 19.8 millones de pies cuadrados y 13 propiedades de reserva territorial que corresponden aproximadamente 7.5 millones de pies cuadrados de ARB Desarrollable. El 27 de septiembre del 2013, Terrafina realizó la adquisición de un portafolio industrial a American Industries – Kimco por un total de 85 propiedades, de las cuales una de ellas fue vendida al inquilino quedando un total de 84 propiedades. Al 31 de diciembre de 2013, Terrafina contaba con 216 naves industriales, con un total aproximado de 31 millones de pies cuadrados de ARB y 13 reservas de tierra, diseñadas para preservar la capacidad de crecimiento orgánico del portafolio. La tasa de ocupación del portafolio al 31 de diciembre de 2013, era de 89.7%. El portafolio se encuentra diversificado tanto geográficamente como por tipo de arrendatario estando ubicados a lo largo de 35 ciudades en 16 estados, principalmente en el norte, Bajío y centro de México. Creemos que nuestro portafolio se ve beneficiado por un vencimiento escalonado de contratos de arrendamiento, mismos que cuentan con un plazo promedio ponderado remanente de 3.7 años al 31 de diciembre de 2013. Además, creemos que la estructura de nuestros arrendamientos, mismos que en su gran mayoría establecen pagos fijos de renta en Dólares, también contribuye a la estabilidad del flujo de efectivo. Al 31 de diciembre de 2013 las propiedades desarrolladas de nuestro portafolio tenían una Renta Base Anualizada por pie cuadrado de Dls$4.76.

Somos administrados internamente por especialistas de la industria altamente calificados, y asesorados externamente por una afiliada de PREI Latin America. Hemos reunido a un equipo de administración interna con una importante experiencia en bienes raíces y un profundo conocimiento de nuestro portafolio y de los mercados financieros y de capitales, cuya experiencia se complementa con la supervisión, asesoría estratégica y capacidad de administración de activos de nuestro Asesor. Tenemos la intención de aprovechar la plataforma institucional de bienes raíces de nuestro Asesor, así como su amplio conocimiento tanto en el sector industrial como en otros sectores inmobiliarios. Creemos que nuestra reserva territorial y las propiedades vacantes de nuestro portafolio representan una oportunidad de incrementar nuestro flujo de efectivo. También creemos que debido a lo fragmentado que se encuentra el sector de bienes raíces en México, junto con el acceso al capital y la capacidad de ampliación de nuestro portafolio nos ofrece la oportunidad de consolidar nuestra posición de liderazgo y

aprovechar las significativas oportunidades de mercado en el sector industrial de bienes raíces mexicano. Si bien nuestro portafolio consistirá en propiedades industriales, es posible que en el futuro se expanda a otros sectores complementarios de bienes raíces.

Nuestras Ventajas Competitivas

Patrocinio Institucional de Primer nivel: Esperamos beneficiarnos de la amplia experiencia de la plataforma de bienes raíces verticalmente integrada de nuestro Asesor, así como de su abundante inteligencia de mercado y capacidad de ejecución. PREI, el negocio de administración de inversiones inmobiliarias de Prudential, opera un sistema integrado de negocios inmobiliarios en los Estados Unidos, Europa, Medio Oriente, Asia y América Latina. Con una presencia global y un equipo de especialistas altamente calificados en la industria, al 31 de diciembre de 2013 PREI administraba aproximadamente Dls$53.9 mil millones de activos inmobiliarios brutos (aproximadamente Dls$40.2 mil millones de activos netos). PREI Latin America es uno de los mayores administradores de inversiones inmobiliarias en América Latina y ha estado invirtiendo en la región desde 2002. Al 31 de diciembre de 2013, PREI Latin America, la unidad latinoamericana de PREI, administraba aproximadamente Dls$4.3 mil millones en activos inmobiliarios brutos (aproximadamente Dls$2.7 mil millones de activos netos). Desde 2003, PREI Latin America ha mantenido un equipo en la ciudad de México con responsabilidades de administración de inversiones inmobiliarias, incluyendo la adquisición, desarrollo y administración a través de Administradores Locales de Propiedades, financiamiento y administración de riesgos en relación con las propiedades, lo que le ha dado un profundo conocimiento del sector de propiedades industriales y a una comprensión sólida de los mercados locales. Los miembros senior del equipo de nuestro Asesor tienen experiencia probada en la adquisición, desarrollo, financiamiento y administración de inmuebles industriales y han supervisado el crecimiento de nuestro portafolio de 1.2 millones de pies cuadrados al 31 de diciembre de 2003 a 30.8 millones de pies cuadrados al 31 de diciembre de 2013. Mediante un proceso de administración de activos disciplinado y dinámico, los miembros senior del equipo de nuestro Asesor han logrado aumentar la ocupación de las propiedades del portafolio a 89.7% al 31 de diciembre de 2013.

Como filial de PREI, nuestro Asesor tendrá acceso permanente a los servicios integrales de auditoría, administración de riesgos, contratación de seguros, contabilidad, políticas de administración de efectivo y políticas y procedimientos legales y de compliance de PREI, así como a un profundo conocimiento de nuestros activos y mercados, y experiencia en arrendamiento, administración de propiedades, comercialización, adquisición, desarrollo y actividades de financiamiento. La participación de PREI a través de nuestro Asesor dará continuidad a nuestras propiedades y nuestras relaciones a largo plazo con arrendatarios. Creemos que, como propietarios de uno de los portafolios industriales más grandes y diversificados en México con la relación que mantendremos con PREI, tenemos una ventaja competitiva para capitalizar las oportunidades que existen en el mercado inmobiliario de México.

Portafolio Diversificado de Propiedades Atractivas y de Escala Significativa. Al 31 de diciembre de 2013, nuestro portafolio se encontraba conformado por 216 propiedades industriales desarrolladas, con un ARB de aproximadamente 30.8 millones de pies cuadrados y 13 propiedades de reserva territorial con aproximadamente 7.5 millones de pies cuadrados de ARB Desarrollable situado a lo largo de 16 estados y 35 ciudades. El tamaño de nuestro portafolio nos permite alcanzar ingresos diversificados, ahorros en costos por economías de escala y permite a nuestros arrendatarios expandirse a lo largo de nuestras ubicaciones mientras sus negocios evolucionan. Hemos acumulado una participación importante en mercados atractivos, lo que creemos nos posiciona para beneficiarnos de la continua expansión económica de México.

Propiedades Atractivas: Creemos que nuestro enfoque en propiedades industriales competitivas y con buena ubicación nos ha posicionado para hacer frente al crecimiento de la demanda por instalaciones industriales y de logística modernas en México. Hemos desarrollado propiedades de alta calidad y flexibles con características modernas como espacio entre columnas, techos altos, espacios de oficinas, Andenes de Carga grandes y profundos y con un buen acceso vehicular. Nuestro portafolio es también relativamente joven, 35% del total del ARB fue construido entre 2008 y 2013, correspondiente a 51 propiedades y 13 expansiones; mientras que, el 27.9% del

total del ARB fue construido entre 2003 y 2007, correspondiente a 62 inmuebles y 6 expansiones. Creemos que la calidad de nuestras propiedades, junto con nuestra escala, nos distingue de nuestros competidores en México.

Diversificación: Nuestra base de arrendatarios está bien diversificada en una variedad de industrias, incluyendo la industria automotriz, electrónica, bienes de consumo, bienes industriales y logísticos, y ningún arrendatario tiene más del 5.1% del total del ARB arrendado de nuestro portafolio o más del 5.1% de la Renta Base Anualizada al 31 de diciembre de 2013. Nuestro ARB arrendado al 31 de diciembre de 2013 se dividía entre manufactura y distribución y logística, con un 68.7% del mismo utilizado por arrendatarios dedicados a la manufactura, que por lo general operan bajo contratos de arrendamiento con plazos de 5 a 7 años mientras que el 31.3% utilizado por arrendatarios dedicados a la distribución y logística que operan bajo contratos de arrendamiento con plazos de 5 a 3 años.

Ubicaciones estratégicas: Durante la última década, las propiedades que se aportaron a la Fibra Terrafina, fueron adquiridas o desarrolladas en más de 20 ubicaciones diferentes como parte de un esfuerzo estratégico de PREI Latin America para poseer activos atractivos en mercados con perspectivas de crecimiento a largo plazo, incluyendo tendencias demográficas y económicas favorables, redes de infraestructura y comunicación robustas, mano de obra calificada y ubicaciones competitivas para los procesos de manufactura ligera y de logística, y para los sectores comerciales y de almacenes de distribución. Nuestro portafolio al cierre del 2013, tiene una gran presencia en los centros industriales más importantes en México, incluyendo Cuautitlán Izcalli, Querétaro, Ciudad Juárez, Chihuahua y Ramos Arizpe. Creemos que muchas de nuestras propiedades tienen el potencial de alcanzar tasas de ocupación iguales o mayores a aquellas prevalecientes en sus mercados como consecuencia de sus atractivas ubicaciones dentro de sus submercados, así como de nuestro enfoque administrativo práctico. Creemos que la calidad de nuestro portafolio industrial nos brinda una ventaja competitiva para atraer y retener arrendatarios a lo largo de los mercados en los que operamos.

Estructura de Gobierno Corporativo Superior: Creemos que nuestra estructura de administración interna y de asesoría externa refleja un enfoque bien pensado y prudente en materia de gobierno corporativo diseñado para atender los intereses de nuestros tenedores de CBFIs, y además para apalancar las mejores prácticas institucionales de PREI, lo que proporciona una supervisión independiente.

Estructura Corporativa: La facultad de tomar decisiones de nuestro negocio se ha distribuido entre diversos órganos de decisión, cada uno con facultades y responsabilidades diferentes. Nuestros tenedores de CBFIs ejercen facultades de toma de decisiones a través de las Asambleas de Tenedores y son responsables de las decisiones de alto nivel, incluyendo la resolución de cuestiones planteadas por nuestro Comité Técnico y la remoción de nuestro Asesor. Nuestro Comité Técnico supervisa a nuestra Subsidiaria, que a su vez está completamente dedicada y es compensada por nosotros, y designa y supervisa a nuestro Director General y Director de Finanzas. Nuestra Subsidiaria empleará y compensará al Director General y Director de Finanzas de nuestro negocio, quienes son responsables de impulsar nuestro crecimiento, estableciendo los objetivos estratégicos, administrando nuestras relaciones con los inversionistas y creando valor para los Tenedores de nuestros CBFIs. Nuestro Asesor se constituyó para presentarnos recomendaciones estratégicas y de inversión que se ajusten a los lineamientos de inversión establecidos por nuestro Comité Técnico. Nuestro Asesor es responsable de la aplicación del modelo institucional de PREI respecto de la administración de activos y riesgos de administración a través del acceso a sus mejores prácticas mundiales. Nuestra Subsidiaria aplica las recomendaciones de nuestro Asesor, a su discreción, con el apoyo de los recursos del Asesor. Pretendemos que nuestro equipo de administración interno se apoye en las capacidades de PREI relativas a la administración de portafolios y activos, administración de riesgo, mercados de capital, seguros y funciones operativas, incluyendo contabilidad, impuestos y tesorería. Esta estructura pretende brindarnos un equipo de administración interna que está totalmente dedicado a nosotros y está alineado a los Tenedores de los CBFIs y es responsable ante un comité técnico conformado con una mayoría de miembros independientes, y que al mismo tiempo se beneficia de la plataforma institucional de PREI.

Composición del Comité Técnico y Comités: Nuestro Comité Técnico está compuesto por siete miembros, cinco de los cuales son Miembros Independientes. En la Asamblea de Tenedores, cualquier Tenedor o grupo de Tenedores de CBFIs tienen el derecho de nombrar a un miembro de nuestro Comité Técnico por cada 10% de los CBFIs en

circulación de que sean titulares. Adicionalmente, nuestro Asesor está contractualmente facultado para nombrar directamente a un miembro de nuestro Comité Técnico. Nuestro Director General también será miembro y Presidente del Comité Técnico.

Hay tres comités compuestos por miembros de nuestro Comité Técnico. Nuestro Comité de Auditoría tiene un papel primordial en la revisión y aprobación de nuestras obligaciones de auditoría y de reporte. Se revisarán los dictámenes e informes de los auditores externos, además de realizar la supervisión de nuestros lineamientos y políticas, controles internos y prácticas de auditoría. Nuestro Comité de Prácticas ayudará al Comité Técnico en la toma de ciertas decisiones relativas a gobierno corporativo, especialmente en el caso de un posible conflicto con el Asesor o sus afiliadas. Nuestro Comité de Nominaciones identificará, evaluará y recomendará candidatos para la elección o remoción de miembros del Comité Técnico, y propondrá la compensación que deberá pagarse a los miembros del Comité Técnico.

Equipo Interno de Administración Experimentado y Comprometido: Nuestro equipo de administración interna tiene una gran experiencia en todos los aspectos de la administración, comercialización, arrendamiento, adquisición, desarrollo y financiamiento de inmuebles. Nuestro Director General, Alberto Chretin, tiene aproximadamente 16 años de experiencia en el sector inmobiliario industrial, incluyendo como consultor ejecutivo de PREI en el desarrollo de un plan estratégico de negocios para las propiedades que conforman nuestro portafolio. A lo largo de su carrera, el Sr. Chretin ha demostrado su experiencia en la operación de activos inmobiliarios y la capacidad de invertir eficientemente capital en la adquisición y desarrollo de inmuebles. Durante 2011 al 2012, el Sr. Chretin se desempeñó como Secretario de Economía del Gobierno del Estado de Chihuahua. En este cargo, el Sr. Chretin fue el responsable de atraer inversión extranjera y mexicana en la región, así como de promover la actividad industrial, el comercio y el turismo. Nuestro Director de Finanzas, Angel Bernal, es responsable de establecer la estrategia de administración financiera, asegurando mantener una apropiada estructura de capital, recursos de deuda, y supervisar el rendimiento de nuestro Asesor con respecto a la estrategia de administración financiera, incluyendo la contabilidad, la tesorería, el pago de impuestos, la captación de capital y financiamiento. Antes de ocupar su cargo actual en Terrafina, el Sr. Bernal se desempeñó en el cargo de Vicepresidente y Director de Adquisiciones en LaSalle Investment Management México. Anteriormente, trabajó en General Electric Real Estate México donde fungió como Director de Riesgos así como Asociado en Mckinsey & Company México.

Estructura de Capital Sana. Creemos que nuestra estructura de capital se encuentra en niveles con la suficiente flexibilidad operativa sin embargo, constantemente estamos analizando opciones para educir los niveles de apalancamiento. Una de las iniciativas que se puso en marcha a finales del 2013, es una estrategia de reciclaje de capital la cual consiste en la venta de propiedades y terrenos no estratégicos que son catalogados como tales dado resultado de la edad de los edificios y ciertas características de los activos como la ubicación. En el caso de materializarse la venta de activos, gran parte de los recursos obtenidos se destinarán al pago de deuda. Al 31 de diciembre de 2013, el total de deuda registrada alcanzó los Dls$916.7 millones y el costo promedio de la deuda de largo plazo –que está denominada en dólares, fue de 3.73%. La mayoría de los préstamos contratados por Terrafina están a tasas variables y se cuenta con contratos derivados de cobertura de tasas de interés y opciones de tasa fija.

Asimismo, contamos con relaciones sólidas con las principales instituciones financieras, incluyendo Citigroup, Goldman Sachs & Co., J.P. Morgan, HSBC, BBVA, Bancomext y Banorte que entienden nuestro modelo de operación y plan de negocios. Además, al 31 de diciembre de 2013, aproximadamente el 96.0% de la Renta Base Anualizada estaba denominada en Dólares, permitiéndonos así obtener financiamientos denominados en Dólares que resultan en costos atractivos en comparación con nuestros competidores en Latinoamérica.

Estrategias de Negocio y Crecimiento

Oportunidad Macroeconómica: Creemos que el sector inmobiliario mexicano presenta oportunidades de mercado significativas dada la fortaleza de la economía de México y sus fundamentos demográficos, ubicación geográfica y costos de mano de obra relativamente bajos.

México es la segunda economía más grande en América Latina y está experimentando una recuperación gradual en su crecimiento después de la desaceleración económica que se ha observado a lo largo del 2013. El crecimiento del PIB en el 2013 fue tan sólo del 1.2% sin embargo, la expectativa en el mediano-largo plazo es la de una recuperación económica habiéndose concretado reformas estructurales y que con la instrumentación y aprobación de leyes secundarias, permitirá continuar avanzando en temas de competitividad y desarrollo económico. Además, las tendencias positivas en la demografía mexicana incluyen un mayor ingreso per cápita, acceso al crédito y un consumo doméstico más extendido, junto con una tasa de natalidad sostenida, que se traduce en una sostenida demanda de bienes y servicios para el futuro. De acuerdo con la CONAPO mediante el censo poblacional realizado en el 2010, aproximadamente 48% de la población mexicana está por debajo de los 26 años. En el futuro se espera un crecimiento en el consumo interno conforme este grupo madura y entra en proceso de transición de búsqueda de empleo, adquisición de una vivienda y obtención de independencia financiera.

La posición geográfica de México lo ubica como un eje natural tanto con los EE.UU., quien es su principal mercado de exportación representando por aproximadamente el 80% de las exportaciones totales de México, como con el mercado de América Latina, en la actualidad uno de los mercados más atractivos dadas sus características demográficas y sus perspectivas de crecimiento. Según el Departamento de Comercio de Estados Unidos, se espera que para 2018 México pueda convertirse en el socio comercial de Estados Unidos más activo con exportaciones mexicanas que representen aproximadamente el 16% del total de las importaciones en los Estados Unidos. Teniendo en cuenta el aumento al precio del combustible y de los fletes, la ubicación de México presenta una opción más rentable en comparación con otros países manufactureros de bajo costo que tienen una mayor exposición al incremento a los costos de transporte. Además, durante la última década, el Gobierno Federal mexicano ha aumentado la inversión en infraestructura, incluyendo carreteras, ferrocarriles y puertos, lo que ha beneficiado a nuestras propiedades.

También creemos que la eficiencia y la calidad de la mano de obra en México, incluyendo su alto nivel de especialización y capacitación, ofrece una ventaja competitiva a las empresas que operan en México. Actualmente México aventaja a Alemania, China y Estados Unidos en egresados de la licenciatura de ingeniería per capita. Asimismo, a diferencia de los salarios en China que han crecido exponencialmente, de conformidad con *The Boston Consulting Group,* los costos de la mano de obra mexicana han crecido a un paso relativamente estable en los últimos años. Creemos que nuestras propiedades ubicadas en el norte, Bajío y centro de México están en condiciones para capitalizar lo que consideramos son los dos motores del crecimiento económico en México: el consumo interno y las exportaciones de productos de manufactura.

Adquisiciones y Crecimiento Orgánico: Creemos que nuestra estructura de operación nos proporciona una flexibilidad única para implementar nuestra estrategia de crecimiento a través de adquisiciones y crecimiento orgánico. Creemos que tanto nuestra estructura de capital y situación financiera, como nuestra capacidad para beneficiarnos de las capacidades de inversión de PREI, nos diferencian de nuestros competidores. PREI Latin America actualmente administra ocho fondos institucionales y tiene una gran experiencia en la adquisición y desarrollo de propiedades en las distintas clases de activos inmobiliarios y mercados geográficos. Aun cuando fuimos formados para aprovechar las oportunidades de crecimiento existentes y futuras en el sector inmobiliario industrial, tenemos la intención de captar activamente oportunidades en otros tipos de activos y mercados que muestren fundamentos económicos favorables a largo plazo y características de oferta y demanda que pueden añadir un valor sustancial al portafolio. Nuestro Asesor cuenta con una larga trayectoria y experiencia en la adquisición de portafolios y en el desarrollo de propiedades, lo que efectivamente nos posiciona para crecer a través del desarrollo de expansiones para clientes actuales así como el desarrollo de edificios hechos a la medida y

mediante adquisiciones de propiedades en el sector industrial y en otros sectores siempre y cuando estos cumplan con los criterios de agregar valor al portafolio y a los inversionistas.

Adquisiciones: Planeamos continuar utilizando nuestra red de contactos en la industria y nuestro conocimiento de los mercados dentro de México para adquirir propiedades competitivas estabilizadas en mercados importantes. La industria inmobiliaria en México es una industria fragmentada que se compone principalmente de pequeños y medianos participantes con acceso limitado a capital y oportunidades de salida limitadas. Creemos que un robusto flujo de oportunidades de adquisición pudiesen estar disponibles sin embargo, la prioridad de Terrafina es asignar recursos a la adquisición de propiedades que hagan sentido en el precio de oferta, ubicación y características similares a las del portafolio actual así como en el valor agregado que genera en el ION y consecuentemente en el pago de distribuciones. Creemos que debido a nuestro tamaño, alcance geográfico y potencial acceso a diversas fuentes de capital, siendo un fideicomiso listado, contaremos con oportunidades de consolidación de propiedades industriales en México. El experimentado equipo de administración de nuestro Asesor está comprometido con nuestro enfoque de mejores prácticas relativas al análisis y evaluación de operaciones que sean consistentes con nuestro criterio de inversión y que generen retornos ajustados a riesgo atractivos. En cada operación, pretendemos continuar utilizando tanto las mejores prácticas, relaciones existentes como la experiencia y recursos de nuestro Asesor para ejecutar una estrategia disciplinada de adquisición.

Crecimiento Orgánico. Pretendemos maximizar el flujo de efectivo en actividades que permitan continuar renovando y arrendando el espacio existente en las propiedades del portafolio incrementando la tasa de ocupación y en algunas situaciones aumentar las rentas mediante incrementos contractuales resultado de las inversiones realizadas a mejoras solicitadas por los inquilinos que mantiene la calidad de los edificios. Por otro lado, Terrafina seguirá desarrollando expansiones a clientes actuales así como nuevos desarrollos teniendo tasas muy atractivas en el desarrollo de propiedades.

Crecimiento en la ocupación. Al 31 de diciembre de 2013, el portafolio se encontraba arrendado en un 89.7%, quedando 3.2 millones de pies cuadrados disponibles para arrendar. Pretendemos incrementar la ocupación de nuestro portafolio mediante el uso estratégico de capital a través de mejoras en favor de los arrendatarios, manteniendo nuestra competitividad en cuanto a instalaciones, calidad de las propiedades y rentas.

Incremento contractual de las rentas: Nuestros contratos de arrendamiento actuales generalmente contienen incrementos contractuales anuales a las rentas relacionados con un índice de inflación, típicamente el Índice de Precios al Consumidor de Estados Unidos para aquellos arrendamientos denominados en Dólares (siendo el 96% del total de contratos) y el índice de inflación mexicano para arrendamientos denominados en Pesos.

Oportunidades de expansión impulsadas por nuestras relaciones con arrendatarios existentes: Hemos ampliado nuestras naves en terrenos contiguos a las mismas para satisfacer los requerimientos de expansión de nuestros arrendatarios. Al 31 de diciembre de 2013, 455 mil pies cuadrados fueron desarrollados como expansiones lo que potencialmente agregará al ION del 2014 aproximadamente Dls$1.8 millones. Al cierre del 2013, Terrafina cuenta con aproximadamente 750 mil pies cuadrados de tierras adyacentes a propiedades que ya han sido desarrolladas para futuras expansiones, lo que permitirá seguir agregando valor económico al portafolio.

Reserva Territorial Estratégica para Garantizar el Crecimiento Futuro: Dentro de nuestro portafolio, tenemos 13 propiedades de reserva territorial estratégicamente ubicadas en nueve mercados geográficos que nos proporcionan un flujo de posible desarrollo de edificios a la medida (*build to suit*) en el corto plazo y especulativos que apoyen nuestra estrategia de crecimiento en el largo plazo. Es importante recalcar que la estrategia de Terrafina en el corto plazo es desarrollar específicamente edificios a la medida que han sido solicitados por clientes y que se cuenta con la seguridad de un contrato de arrendamiento. En el caso de edificios especulativos, creemos que las condiciones para desarrollar este tipo de edificios en la actualidad involucran un alto nivel de riesgo por lo que limitaremos el uso de recursos al desarrollo de este tipo de propiedades especulativas.
Creemos que nuestras reservas territoriales pueden proporcionarnos, en conjunto, aproximadamente 7.5 millones de pies cuadrados de ARB Desarrollable. Teniendo en cuenta la relación existente con Administradores Locales de Propiedades y el tamaño y la diversificación geográfica de nuestro portafolio, tenemos la capacidad de usar varios

desarrolladores locales simultáneamente en diferentes mercados, lo que nos proporciona la oportunidad de aumentar la escala manteniendo al mismo tiempo el control y la supervisión de cada inversión. Comparado con otros segmentos de bienes inmuebles, las características inherentes de los desarrollos industriales, junto con nuestras prácticas eficientes de desarrollo, implican menores gastos de capital y ciclos de gestación más cortos. En nuestra experiencia, el tiempo necesario para desarrollar una propiedad industrial es considerablemente menor al tiempo que se requiere para el desarrollo de propiedades comerciales o de oficinas. Una vez desarrollados y estabilizados, estos activos pueden funcionar como una fuente recurrente de ingresos de efectivo estable y de largo plazo.

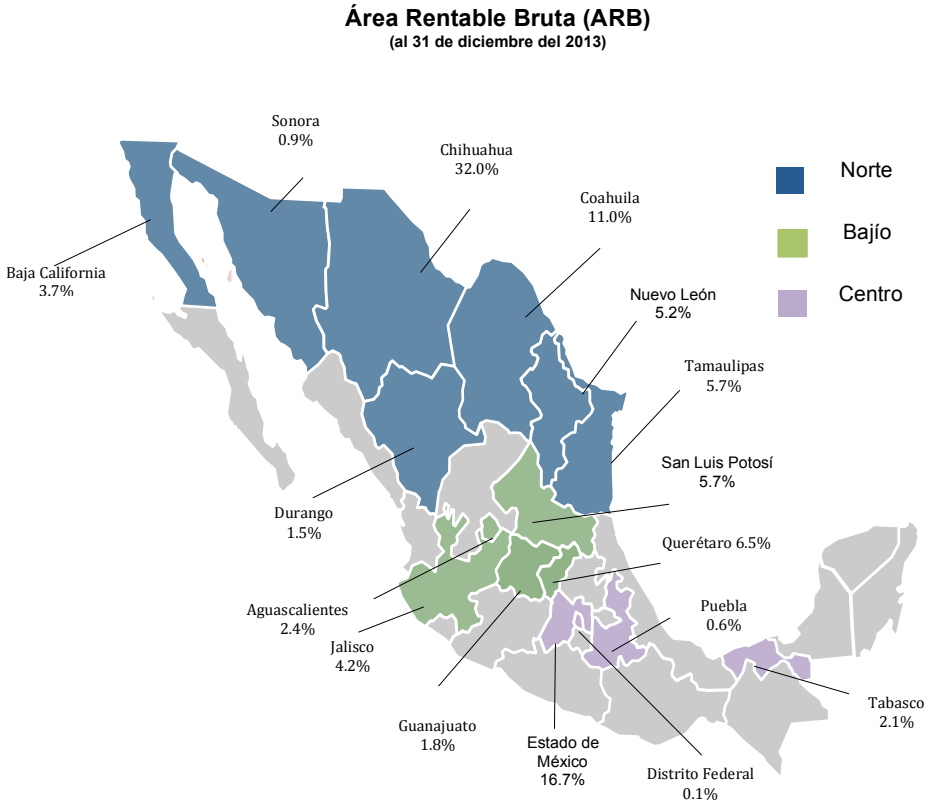
Nuestro Portafolio

El portafolio de Terrafina está conformado por 216 propiedades industriales desarrolladas y 13 propiedades de reserva territorial. La siguiente tabla muestra la información relevante en relación con las propiedades que integran nuestro portafolio al 31 de diciembre de 2013.

Estado	Número de Propiedades	ARB Total (pies cuadrados)	Porcentaje de ARB del Portafolio	Porcentaje de Ocupación [1]	Renta Base Anualizada (miles de Dólares)	Porcentaje de Renta Base Anualizada
Ciudad Juárez	41	5,260,256	17.1%	93.5%	$21,258	16.2%
Chihuahua	37	4,100,454	13.3%	95.9%	$20,917	15.9%
Cuautitlán Izcalli	13	4,001,721	13.0%	98.6%	$20,421	15.5%
Otros Mercados del Bajío [2]	21	3,029,663	9.9%	93.1%	$13,393	10.2%
Otros Mercados[4]	18	2,940,978	9.6%	89.6%	$12,456	9.5%
Ramos Arizpe / Saltillo	15	2,514,108	8.2%	94.2%	$10,147	7.7%
Querétaro	13	1,994,714	6.5%	77.3%	$7,200	5.5%
Guadalajara	5	1,293,230	4.2%	93.0%	$6,445	4.9%
Otras Ciudades Fronterizas[3]	15	2,001,054	6.5%	66.8%	$5,864	4.5%
Monterrey	15	1,584,277	5.2%	74.0%	$5,263	4.0%
Tijuana	13	1,129,684	3.7%	79.1%	$4,083	3.1%
Toluca	10	905,811	2.9%	90.4%	$3,898	3.0%
Subtotal	**216**	**30,755,952**	**100.0%**	**89.7%**	**$131,345**	**100.0%**
Reservas Territoriales	13	-	-%	-%	$-	-%
Total	**229**	**30,755,952**	**100.0%**	**89.7%**	**$131,345**	**100.0%**

(1) Porcentaje de ocupación por los arrendatarios del ARB Total al 31 de diciembre de 2013.
(2) Otros Mercados del Bajío incluyendo Aguascalientes, Celaya, San Luis Potosí y Silao. No incluye Querétaro ni Guadalajara.
(3) Otras Ciudades Fronterizas incluyendo Ciudad Acuña, Matamoros, Nuevo Laredo y Reynosa.
(4) Otros Mercados incluye Casas Grandes, Durango, Hermosillo, Huehuetoca, Cuautlancingo, Villahermosa, Camargo, Delicias, Torreón, San Pedro de las Colonias, Gómez Palacio, Gómez Farías, Monclova y Azcapotzalco.

Para una lista completa de las propiedades, favor de referirse al Apéndice A.



Nuestras Relaciones Institucionales

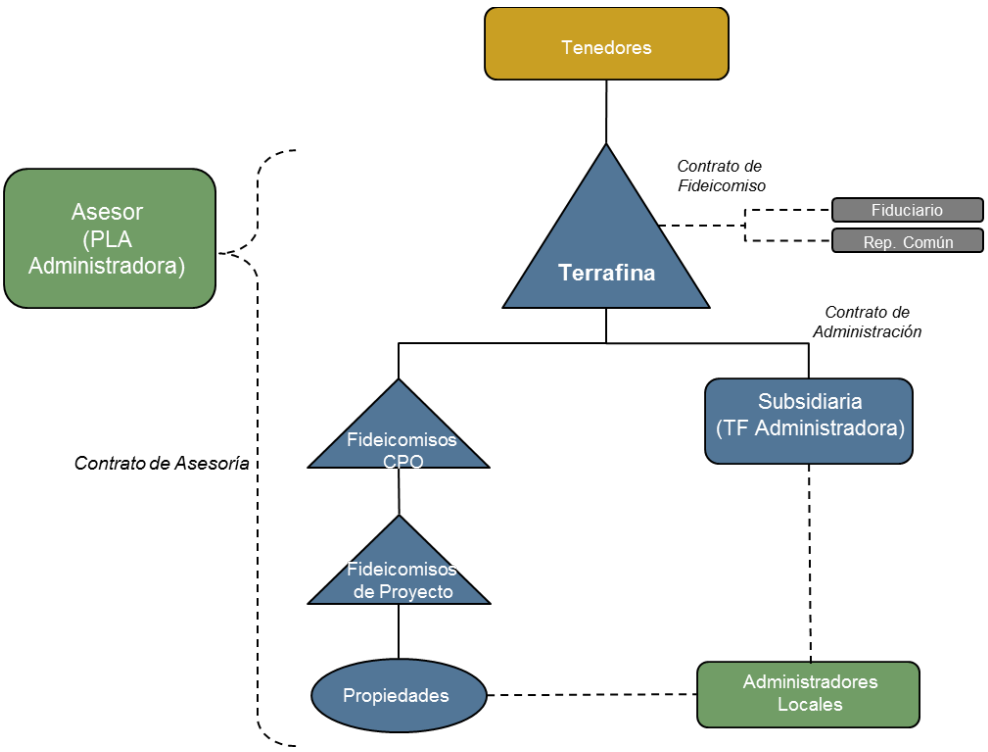
Fundada en 1875, Prudential se ha dedicado a la administración de activos por más de 137 años y se encuentra dentro de las instituciones de servicios financieros más grandes del mundo. A través de PREI, Prudential cuenta con una historia establecida en el negocio de inversiones en bienes inmuebles que demanda el mercado de Estados Unidos, Europa, Medio Oriente, Asia y Latinoamérica. Con una presencia global sólida y un equipo de especialistas altamente calificados en la industria, al 31 de diciembre de 2013, PREI administró aproximadamente Dls$53.9 mil millones brutos en activos (Dls$40.2 mil millones de activos netos). PREI complementa esta capacidad global mediante sociedades con los principales desarrolladores industriales, administradores y corredores en las regiones en las cuales participa, tanto para beneficiarse de su experiencia local como para identificar posibles inversiones. En el 2003, PREI a través de su subsidiaria PREI Latin America lanzó su primer fondo industrial y residencial en México. Para el 2010, con el lanzamiento de Prumex Industrial, el primer fondo público y tercer fondo industrial de PREI Latin America, ésta contaba con ocho fondos de bienes inmuebles en México, tres de los cuales se dedicaban exclusivamente a bienes inmuebles industriales y dos de los cuales son nuestras entidades predecesoras. En el pasado, PREI Latin America acordó cumplir ciertos compromisos de exclusividad de carácter temporal en materia de adquisición y desarrollo de activos inmobiliarios industriales.

El equipo de especialistas de PREI Latin America cuenta con amplia experiencia en la administración institucional de inversiones, banca de inversión internacional y mexicana con un enfoque en el sector de bienes inmuebles, consultoría en bienes inmuebles, ejecución de adquisiciones y operaciones, y el desarrollo y administración de bienes inmuebles. Al 31 de diciembre de 2013, PREI Latin America cuenta con centros de administración en la Ciudad de México y Sao Paulo administrando aproximadamente Dls$4.3 mil millones de activos brutos bajo administración (aproximadamente Dls$2.7 mil millones de activos netos), y representa uno de los portafolios de inmuebles más grande de México.

Como afiliada de PREI, nuestro Asesor cuenta con acceso a la plataforma verticalmente integrada de bienes inmuebles, a relaciones sólidas en el ámbito industrial, al entendimiento de mercado y a las habilidades de ejecución de PREI Latin America, y participará en nuestra administración y operaciones. Creemos que nuestra relación con PREI nos genera ventajas significativas en el abastecimiento, evaluación, colocación, adquisición, desarrollo, arrendamiento y administración de propiedades.

Nuestra Estructura Organizacional

El siguiente esquema muestra nuestra estructura organizacional:



Riesgos Relacionados a Nuestro Negocio

Para una discusión de algunas consideraciones que deben tenerse en cuenta para decidir si invertir en los CBFIs, consulte la sección “Subsidiaria - Factores de Riesgo” que deben ser considerados atentamente y se le exhorta leer detenidamente, analizar, razonar y valorar dichos riesgos que se incluyen en el Reporte Anual en forma enunciativa, más no limitativa.

DOCUMENTOS DE CARÁCTER PÚBLICO

Conforme a los términos de nuestro Fideicomiso, entregaremos al Representante Común, cualesquiera notificaciones de Asambleas de Tenedores, reportes y comunicaciones que generalmente se ponen a disposición de los Tenedores.

Los inversionistas que así lo deseen podrán consultar este Reporte Anual así como los documentos de carácter público que han sido entregados a la CNBV y a la BMV como parte de la solicitud de inscripción de los CBFIs en el RNV y de su listado ante la BMV. Esta información se encuentra a disposición del público en el Centro de Información de la BMV, el cual se encuentra ubicado en el Centro Bursátil, Paseo de la Reforma número 255, Colonia Cuauhtémoc, 06500, México, D.F., así como en la página de Internet de la BMV en www.bmv.com.mx o en la página de Internet de la CNBV en www.cnbv.gob.mx.

A solicitud del inversionista, nosotros otorgaremos copias de dichos documentos, contactando al departamento de Relación con Inversionistas de Terrafina:

Francisco Martinez francisco.martinez@terrafina.mx

Nuestra oficina principal está situada en Andrés Bello 10, Piso 7, Col. Polanco, C.P. 11560, México, D.F. Nuestro número de teléfono es (55) 3601-0702. Nuestra página de Internet es www.terrafina.mx

Cualquier Tenedor que compruebe su calidad de Tenedor, con un estado de cuenta con antigüedad no mayor a 60 (sesenta) días, emitido por una institución financiera, podrá solicitar al Representante Común copia de cualquier información que éste haya recibido conforme al Fideicomiso, para lo cual deberá dirigirse a las oficinas corporativas del Representante Común ubicadas Av. Paseo de la Reforma 284, Colonia Juárez, Delegación Cuauhtémoc, 06600 México, D.F. atención a:

Lic. Areli Sánchez Carrasco	aresanchez@monex.com.mx	(55) 5231 0564
Lic. Alejandra Tapia Jimenez	altapia@monex.com.mx	(55) 5231 0161

ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN

Patrimonio del Fideicomiso: Negocios y Propiedades

Terrafina

Somos un fideicomiso inmobiliario creado en marzo del 2013, anclado por un portafolio industrial y constituido principalmente para adquirir, ser propietarios y desarrollar y administrar bienes inmuebles en México. Las propiedades que componen nuestro portafolio Inicial consisten en atractivos almacenes y otras propiedades de manufactura ligera, con una ubicación óptima principalmente en mercados que creemos tienen sólidos fundamentos en el centro, Bajío y norte de México a lo largo del norte y centro de México. Adicionalmente, contamos con tratamiento de FIBRA para efectos fiscales a partir del término de nuestro ejercicio fiscal que concluyó el 31 de diciembre de 2013. Nuestro objetivo es proporcionar retornos atractivos ajustados al riesgo a los Tenedores de nuestros CBFIs a través de distribuciones estables y apreciaciones de capital. Pretendemos alcanzar este objetivo mediante el desempeño de nuestro portafolio de activos inmobiliarios industriales y complementarios, nuestro acceso a un soporte institucional de alto nivel y a nuestra administración y estructura de gobierno corporativo.

Desde 2003, PREI Latin America ha adquirido y desarrollado las propiedades industriales que previo a la Oferta Global, formaron parte del portafolio. Este portafolio, puede ser modificado por medio de nuevas expansiones de ARB así como por adquisiciones de propiedades industriales que se aporten a la FIBRA.

Las propiedades que conforman el portafolio Inicial (a la fecha de constitución de la Fibra) consisten en 132 propiedades industriales desarrolladas con una ARB conjunto de aproximadamente 19.8 millones de pies cuadrados y 13 propiedades de reserva territorial que corresponden aproximadamente 7.5 millones de pies cuadrados de ARB Desarrollable. El 27 de septiembre del 2013, Terrafina realizó la adquisición de un portafolio industrial a American Industries – Kimco por un total de 85 propiedades, de las cuales una de ellas fue vendida al inquilino quedando un total de 84 propiedades. Al 31 de diciembre de 2013, Terrafina contaba con 216 naves industriales, con un total aproximado de 31 millones de pies cuadrados de ARB y 13 reservas de tierra, diseñadas para preservar la capacidad de crecimiento orgánico del portafolio. La tasa de ocupación del portafolio al 31 de diciembre de 2013, era de 89.7%. El portafolio se encuentra diversificado tanto geográficamente como por tipo de arrendatario estando ubicados a lo largo de 35 ciudades en 16 estados, principalmente en el norte, Bajío y centro de México. Creemos que nuestro portafolio se ve beneficiado por un vencimiento escalonado de contratos de arrendamiento, mismos que cuentan con un plazo promedio ponderado remanente de 3.7 años al 31 de diciembre de 2013. Además, creemos que la estructura de nuestros arrendamientos, mismos que en su gran mayoría establecen pagos fijos de renta en Dólares, también contribuye a la estabilidad del flujo de efectivo. Al 31 de diciembre de 2013 las propiedades desarrolladas de nuestro portafolio tenían una Renta Base Anualizada por pie cuadrado de Dls$4.76.

Somos administrados internamente por especialistas de la industria altamente calificados, y asesorados externamente por una afiliada de PREI Latin America. Hemos reunido a un equipo de administración interna con una importante experiencia en bienes raíces y un profundo conocimiento de nuestro portafolio y de los mercados financieros y de capitales, cuya experiencia se complementa con la supervisión, asesoría estratégica y capacidad de administración de activos de nuestro Asesor. Tenemos la intención de aprovechar la plataforma institucional de bienes raíces de nuestro Asesor, así como su amplio conocimiento tanto en el sector industrial como en otros sectores inmobiliarios. Creemos que nuestra reserva territorial y las propiedades vacantes de nuestro portafolio representan una oportunidad de incrementar nuestro flujo de efectivo. También creemos que debido a lo fragmentado que se encuentra el sector de bienes raíces en México, junto con el acceso al capital y la capacidad de ampliación de nuestro portafolio nos ofrece la oportunidad de consolidar nuestra posición de liderazgo y aprovechar las significativas oportunidades de mercado en el sector industrial de bienes raíces mexicano. Si bien

nuestro portafolio consiste en propiedades industriales, es posible que en el futuro se expanda a otros sectores complementarios de bienes raíces.

A continuación se presenta un resumen de la información financiera relevante del 2013. Es importante mencionar que se muestran únicamente los resultados del 2013 ya que la creación de la FIBRA se llevó a cabo en el 2013:

Financieros Integrales Acumulados	**Mar13[1]**	**Jun13**	**Sep13**	**Dic13**
	(millones de pesos excepto donde se indique)			fx
Ingresos por Rentas	31.3	274.4	529.1	966.9
Otros Ingresos Operativos	10.6	31.7	68.7	121.2
Ingresos Netos	41.9	306.1	597.8	1,088.1
Ingreso Operativo Neto (ION)	28.0	248.3	492.6	896.8
Margen ION	*72.0%*	*86.4%*	*87.3%*	*87.6%*
UAFIDA[2]	25.3	193.9	394.2	760.0
Margen UAFIDA	*64.9%*	*67.7%*	*69.9%*	*74.2%*
Flujo de la Operación (FFO)	19.0	156.7	316.7	549.1
Margen FFO	*48.7%*	*54.8%*	*56.1%*	*53.6%*
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)	17.5	112.6	232.0	419.4
Margen AFFO	*44.5%*	*38.8%*	*39.9%*	*40.1%*
Utilidad Neta	61.1	98.8	192.1	513.9
Margen Neto	*143.1%*	*31.7%*	*32.5%*	*47.8%*
Distribuciones	16.4	141.7	267.6	449.3
Distribuciones por CBFI[3]	0.0430	0.3719	0.7023	1.1792

Financieros Integrales Trimestrales	**1T13[1]**	**2T13**	**3T13**	**4T13**
	(millones de pesos excepto donde se indique)			fx
Ingresos por Rentas	31.3	243.1	254.7	437.8
Otros Ingresos Operativos	10.6	21.1	37.0	52.5
Ingresos Netos	41.9	264.3	291.6	490.3
Ingreso Operativo Neto (ION)	28.0	220.3	244.3	404.1
Margen ION	*72.0%*	*88.7%*	*88.2%*	*87.9%*
UAFIDA[2]	25.3	168.6	200.2	365.8
Margen UAFIDA	*64.9%*	*68.1%*	*72.2%*	*79.6%*
Flujo de la Operación (FFO)	19.0	137.7	160.0	232.4
Margen FFO	*48.7%*	*55.8%*	*57.6%*	*50.4%*
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)	17.5	95.1	119.5	187.3
Margen AFFO	*44.5%*	*37.9%*	*41.1%*	*40.3%*
Utilidad Neta	61.1	37.7	93.3	321.8
Margen Neto	*143.1%*	*13.9%*	*33.3%*	*67.0%*
Distribuciones	16.4	125.3	125.9	181.7
Distribuciones por CBFI[3]	0.0430	0.3289	0.3304	0.4769

Posición Financiera	**Mar13[1]**	**Jun13**	**Sep13**	**Dic13**
	(millones de pesos)			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	248.3	204.5	1,226.4	728.5
Propiedades de Inversión	11,570.9	12,163.8	19,774.4	20,179.7
Reserva de Terrenos	982.6	1,055.8	1,097.3	966.6
Deuda Total	2,828.5	3,062.8	11,997.2	11,987.3
Activos	14,192.5	13,776.4	23,187.8	23,203.7
Pasivos	4,306.4	3,328.9	12,757.1	12,544.8
Activo Neto	9,886.1	10,447.5	10,430.8	10,658.9

(1) Resultados del periodo 20 de marzo 2013 al 31 de marzo 2013. (2) Utilidad antes de gastos financieros, impuestos, depreciación y amortización. (3) Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios.

Ventajas Competitivas

Patrocinio Institucional de Primer nivel: Esperamos beneficiarnos de la amplia experiencia de la plataforma de bienes raíces verticalmente integrada de nuestro Asesor, así como de su abundante inteligencia de mercado y capacidad de ejecución. PREI, el negocio de administración de inversiones inmobiliarias de Prudential, opera un sistema integrado de negocios inmobiliarios en los Estados Unidos, Europa, Medio Oriente, Asia y América Latina. Con una presencia global y un equipo de especialistas altamente calificados en la industria, al 31 de diciembre de 2013 PREI administraba aproximadamente Dls$53.9 mil millones de activos inmobiliarios brutos (aproximadamente Dls$40.2 mil millones de activos netos). PREI Latin America es uno de los mayores administradores de inversiones inmobiliarias en América Latina y ha estado invirtiendo en la región desde 2002. Al 31 de diciembre de 2013, PREI Latin America, la unidad latinoamericana de PREI, administraba aproximadamente Dls$4.3 mil millones en activos inmobiliarios brutos (aproximadamente Dls$2.7 mil millones de activos netos). Desde 2003, PREI Latin America ha mantenido un equipo en la ciudad de México con responsabilidades de administración de inversiones inmobiliarias, incluyendo la adquisición, desarrollo y administración a través de Administradores Locales de Propiedades, financiamiento y administración de riesgos en relación con las propiedades, lo que le ha dado un profundo conocimiento del sector de propiedades industriales y a una comprensión sólida de los mercados locales. Los miembros senior del equipo de nuestro Asesor tienen experiencia probada en la adquisición, desarrollo, financiamiento y administración de inmuebles industriales y han supervisado el crecimiento de nuestro portafolio de 1.2 millones de pies cuadrados al 31 de diciembre de 2003 a 30.8 millones de pies cuadrados al 31 de diciembre de 2013. Mediante un proceso de administración de activos disciplinado y dinámico, los miembros senior del equipo de nuestro Asesor han logrado aumentar la ocupación de las propiedades del portafolio a 89.7% al 31 de diciembre de 2013.

Como filial de PREI, nuestro Asesor tendrá acceso permanente a los servicios integrales de auditoría, administración de riesgos, contratación de seguros, contabilidad, políticas de administración de efectivo y políticas y procedimientos legales y de compliance de PREI, así como a un profundo conocimiento de nuestros activos y mercados, y experiencia en arrendamiento, administración de propiedades, comercialización, adquisición, desarrollo y actividades de financiamiento. La participación de PREI a través de nuestro Asesor dará continuidad a nuestras propiedades y nuestras relaciones a largo plazo con arrendatarios. Creemos que, como propietarios de uno de los portafolios industriales más grandes y diversificados en México con la relación que mantendremos con PREI, tenemos una ventaja competitiva para capitalizar las oportunidades que existen en el mercado inmobiliario de México.

Portafolio Diversificado de Propiedades Atractivas y de Escala Significativa. Al 31 de diciembre de 2013, nuestro portafolio se encontraba conformado por 216 propiedades industriales desarrolladas, con un ARB de aproximadamente 30.8 millones de pies cuadrados y 13 propiedades de reserva territorial con aproximadamente 7.5 millones de pies cuadrados de ARB Desarrollable situado a lo largo de 16 estados y 35 ciudades. El tamaño de nuestro portafolio nos permite alcanzar ingresos diversificados, ahorros en costos por economías de escala y permite a nuestros arrendatarios expandirse a lo largo de nuestras ubicaciones mientras sus negocios evolucionan. Hemos acumulado una participación importante en mercados atractivos, lo que creemos nos posiciona para beneficiarnos de la continua expansión económica de México.

Propiedades Atractivas: Creemos que nuestro enfoque en propiedades industriales competitivas y con buena ubicación nos ha posicionado para hacer frente al crecimiento de la demanda por instalaciones industriales y de logística modernas en México. Hemos desarrollado propiedades de alta calidad y flexibles con características modernas como espacio entre columnas, techos altos, espacios de oficinas, Andenes de Carga grandes y profundos y con un buen acceso vehicular. Nuestro portafolio es también relativamente joven, con 51 propiedades y 13 expansiones ó 35.0% del total del ARB, construidas entre 2008 y 2013, y otros 62 inmuebles y 6 expansiones ó 27.9% del total del ARB Desarrollable, construidas entre 2003 y 2007. Creemos que la calidad de nuestras propiedades, junto con nuestra escala, nos distingue de nuestros competidores en México.

Diversificación: Nuestra base de arrendatarios está bien diversificada en una variedad de industrias, incluyendo la industria automotriz, electrónica, bienes de consumo, bienes industriales y logísticos, y ningún arrendatario tiene más del 5.1% del total del ARB arrendado de nuestro portafolio o más del 5.1% de la Renta Base Anualizada al 31 de diciembre de 2013. Nuestro ARB arrendado al 31 de diciembre de 2013 se dividía entre manufactura y distribución y logística, con un 68.7% del mismo utilizado por arrendatarios dedicados a la manufactura, que por lo general operan bajo contratos de arrendamiento con plazos de 5 a 7 años mientras que el 31.3% utilizado por arrendatarios dedicados a la distribución y logística que operan bajo contratos de arrendamiento con plazos de 5 a 3 años.

Ubicaciones estratégicas: Durante la última década, las propiedades que se aportaron a la Fibra Terrafina, fueron adquiridas o desarrolladas en más de 20 ubicaciones diferentes como parte de un esfuerzo estratégico de PREI Latin America para poseer activos atractivos en mercados con perspectivas de crecimiento a largo plazo, incluyendo tendencias demográficas y económicas favorables, redes de infraestructura y comunicación robustas, mano de obra calificada y ubicaciones competitivas para los procesos de manufactura ligera y de logística, y para los sectores comerciales y de almacenes de distribución. Nuestro portafolio al cierre del 2013, tiene una gran presencia en los centros industriales más importantes en México, incluyendo Cuautitlán Izcalli, Querétaro, Ciudad Juárez, Chihuahua y Ramos Arizpe. Creemos que muchas de nuestras propiedades tienen el potencial de alcanzar tasas de ocupación iguales o mayores a aquellas prevalecientes en sus mercados como consecuencia de sus atractivas ubicaciones dentro de sus submercados, así como de nuestro enfoque administrativo práctico. Creemos que la calidad de nuestro portafolio industrial nos brinda una ventaja competitiva para atraer y retener arrendatarios a lo largo de los mercados en los que operamos.

Estructura de Gobierno Corporativo Superior: Creemos que nuestra estructura de administración interna y de asesoría externa refleja un enfoque bien pensado y prudente en materia de gobierno corporativo diseñado para atender los intereses de nuestros tenedores de CBFIs, y además para apalancar las mejores prácticas institucionales de PREI, lo que proporciona una supervisión independiente.

Estructura Corporativa: La facultad de tomar decisiones de nuestro negocio se ha distribuido entre diversos órganos de decisión, cada uno con facultades y responsabilidades diferentes. Nuestros tenedores de CBFIs ejercen facultades de toma de decisiones a través de las Asambleas de Tenedores y son responsables de las decisiones de alto nivel, incluyendo la resolución de cuestiones planteadas por nuestro Comité Técnico y la remoción de nuestro Asesor. Nuestro Comité Técnico supervisa a nuestra Subsidiaria, que a su vez está completamente dedicada y es compensada por nosotros, y designa y supervisa a nuestro Director General y Director de Finanzas. Nuestra Subsidiaria empleará y compensará al Director General y Director de Finanzas de nuestro negocio, quienes son responsables de impulsar nuestro crecimiento, estableciendo los objetivos estratégicos, administrando nuestras relaciones con los inversionistas y creando valor para los Tenedores de nuestros CBFIs. Nuestro Asesor se constituyó para presentarnos recomendaciones estratégicas y de inversión que se ajusten a los lineamientos de inversión establecidos por nuestro Comité Técnico. Nuestro Asesor es responsable de la aplicación del modelo institucional de PREI respecto de la administración de activos y riesgos de administración a través del acceso a sus mejores prácticas mundiales. Nuestra Subsidiaria aplica las recomendaciones de nuestro Asesor, a su discreción, con el apoyo de los recursos del Asesor. Pretendemos que nuestro equipo de administración interno se apoye en las capacidades de PREI relativas a la administración de portafolios y activos, administración de riesgo, mercados de capital, seguros y funciones operativas, incluyendo contabilidad, impuestos y tesorería. Esta estructura pretende brindarnos un equipo de administración interna que está totalmente dedicado a nosotros y está alineado a los Tenedores de los CBFIs y es responsable ante un comité técnico conformado con una mayoría de miembros independientes, y que al mismo tiempo se beneficia de la plataforma institucional de PREI.

Composición del Comité Técnico y Comités: Nuestro Comité Técnico está compuesto por siete miembros, cinco de los cuales son Miembros Independientes. En la Asamblea de Tenedores, cualquier Tenedor o grupo de Tenedores de CBFIs tienen el derecho de nombrar a un miembro de nuestro Comité Técnico por cada 10% de los CBFIs en circulación de que sean titulares. Adicionalmente, nuestro Asesor está contractualmente facultado para nombrar

directamente a un miembro de nuestro Comité Técnico. Nuestro Director General también será miembro y Presidente del Comité Técnico.

Hay tres comités compuestos por miembros de nuestro Comité Técnico. Nuestro Comité de Auditoría tiene un papel primordial en la revisión y aprobación de nuestras obligaciones de auditoría y de reporte. Se revisarán los dictámenes e informes de los auditores externos, además de realizar la supervisión de nuestros lineamientos y políticas, controles internos y prácticas de auditoría. Nuestro Comité de Prácticas ayudará al Comité Técnico en la toma de ciertas decisiones relativas a gobierno corporativo, especialmente en el caso de un posible conflicto con el Asesor o sus afiliadas. Nuestro Comité de Nominaciones identificará, evaluará y recomendará candidatos para la elección o remoción de miembros del Comité Técnico, y propondrá la compensación que deberá pagarse a los miembros del Comité Técnico.

Equipo Interno de Administración Experimentado y Comprometido: Nuestro equipo de administración interna tiene una gran experiencia en todos los aspectos de la administración, comercialización, arrendamiento, adquisición, desarrollo y financiamiento de inmuebles. Nuestro Director General, Alberto Chretin, tiene aproximadamente 16 años de experiencia en el sector inmobiliario industrial, incluyendo como consultor ejecutivo de PREI en el desarrollo de un plan estratégico de negocios para las propiedades que conforman nuestro portafolio. A lo largo de su carrera, el Sr. Chretin ha demostrado su experiencia en la operación de activos inmobiliarios y la capacidad de invertir eficientemente capital en la adquisición y desarrollo de inmuebles. Durante 2011 al 2012, el Sr. Chretin se desempeñó como Secretario de Economía del Gobierno del Estado de Chihuahua. En este cargo, el Sr. Chretin fue el responsable de atraer inversión extranjera y mexicana en la región, así como de promover la actividad industrial, el comercio y el turismo. Nuestro Director de Finanzas, Angel Bernal, es responsable de establecer la estrategia de administración financiera, asegurando mantener una apropiada estructura de capital, recursos de deuda, y supervisar el rendimiento de nuestro Asesor con respecto a la estrategia de administración financiera, incluyendo la contabilidad, la tesorería, el pago de impuestos, la captación de capital y financiamiento. Antes de ocupar su cargo actual en Terrafina, el Sr. Bernal se desempeñó en el cargo de Vicepresidente y Director de Adquisiciones en LaSalle Investment Management México. Anteriormente, trabajó en General Electric Real Estate México donde fungió como Director de Riesgos así como Asociado en Mckinsey & Company México.

Estructura de Capital Sana. Creemos que nuestra estructura de capital se encuentra en niveles con la suficiente flexibilidad operativa sin embargo, constantemente estamos analizando opciones para educir los niveles de apalancamiento. Una de las iniciativas que se puso en marcha a finales del 2013, es una estrategia de reciclaje de capital la cual consiste en la venta de propiedades y terrenos no estratégicos que son catalogados como tales dado resultado de la edad de los edificios y ciertas características de los activos como la ubicación. En el caso de materializarse la venta de activos, gran parte de los recursos obtenidos se destinarán al pago de deuda. Al 31 de diciembre de 2013, el total de deuda registrada alcanzó los Dls$916.7 millones y el costo promedio de la deuda de largo plazo -que está denominada en dólares- fue de 3.73%. La mayoría de los préstamos contratados por Terrafina están a tasas variables y se cuenta con contratos derivados de cobertura de tasas de interés y opciones de tasa fija.

Asimismo, contamos con relaciones sólidas con las principales instituciones financieras, incluyendo Citigroup, Goldman Sachs & Co., J.P. Morgan, HSBC, BBVA, Bancomext y Banorte que entienden nuestro modelo de operación y plan de negocios. Además, al 31 de diciembre de 2013, aproximadamente el 96.0% de la Renta Base Anualizada estaba denominada en Dólares, permitiéndonos así obtener financiamientos denominados en Dólares que resultan en costos atractivos en comparación con nuestros competidores en Latinoamérica.

Estrategias de Negocio y Crecimiento

Oportunidad Macroeconómica: Creemos que el sector inmobiliario mexicano presenta oportunidades de mercado significativas dada la fortaleza de la economía de México y sus fundamentos demográficos, ubicación geográfica y costos de mano de obra relativamente bajos.

México es la segunda economía más grande en América Latina y está experimentando una recuperación gradual en su crecimiento después de la desaceleración económica que se ha observado a lo largo del 2013. El crecimiento del PIB en el 2013 fue tan sólo del 1.2% sin embargo, la expectativa en el mediano-largo plazo es la de una recuperación económica habiéndose concretado reformas estructurales y que con la instrumentación y aprobación de leyes secundarias, permitirá continuar avanzando en temas de competitividad y desarrollo económico. Además, las tendencias positivas en la demografía mexicana incluyen un mayor ingreso per cápita, acceso al crédito y un consumo doméstico más extendido, junto con una tasa de natalidad sostenida, que se traduce en una sostenida demanda de bienes y servicios para el futuro. De acuerdo con la CONAPO mediante el censo poblacional realizado en el 2010, aproximadamente 48% de la población mexicana está por debajo de los 26 años. En el futuro se espera un crecimiento en el consumo interno conforme este grupo madura y entra en proceso de transición de búsqueda de empleo, adquisición de una vivienda y obtención de independencia financiera.

La posición geográfica de México lo ubica como un eje natural tanto con los EE.UU., quien es su principal mercado de exportación representando por aproximadamente el 80% de las exportaciones totales de México, como con el mercado de América Latina, en la actualidad uno de los mercados más atractivos dadas sus características demográficas y sus perspectivas de crecimiento. Según el Departamento de Comercio de Estados Unidos, se espera que para 2018 México pueda convertirse en el socio comercial de Estados Unidos más activo con exportaciones mexicanas que representen aproximadamente el 16% del total de las importaciones en los Estados Unidos. Teniendo en cuenta el aumento al precio del combustible y de los fletes, la ubicación de México presenta una opción más rentable en comparación con otros países manufactureros de bajo costo que tienen una mayor exposición al incremento a los costos de transporte. Además, durante la última década, el Gobierno Federal mexicano ha aumentado la inversión en infraestructura, incluyendo carreteras, ferrocarriles y puertos, lo que ha beneficiado a nuestras propiedades.

También creemos que la eficiencia y la calidad de la mano de obra en México, incluyendo su alto nivel de especialización y capacitación, ofrece una ventaja competitiva a las empresas que operan en México. Actualmente México aventaja a Alemania, China y Estados Unidos en egresados de la licenciatura de ingeniería per capita. Asimismo, a diferencia de los salarios en China que han crecido exponencialmente, de conformidad con *The Boston Consulting Group,* los costos de la mano de obra mexicana han crecido a un paso relativamente estable en los últimos años. Creemos que nuestras propiedades ubicadas en el norte, Bajío y centro de México están en condiciones para capitalizar lo que consideramos son los dos motores del crecimiento económico en México: el consumo interno y las exportaciones de productos de manufactura.

Adquisiciones y Crecimiento Orgánico: Creemos que nuestra estructura de operación nos proporciona una flexibilidad única para implementar nuestra estrategia de crecimiento a través de adquisiciones y crecimiento orgánico. Creemos que tanto nuestra estructura de capital y situación financiera, como nuestra capacidad para beneficiarnos de las capacidades de inversión de PREI, nos diferencian de nuestros competidores. PREI Latin America actualmente administra ocho fondos institucionales y tiene una gran experiencia en la adquisición y desarrollo de propiedades en las distintas clases de activos inmobiliarios y mercados geográficos. Ver “Nuestras Relaciones Institucionales”. Aun cuando fuimos formados para aprovechar las oportunidades de crecimiento existentes y futuras en el sector inmobiliario industrial, tenemos la intención de captar activamente oportunidades en otros tipos de activos y mercados que muestren fundamentos económicos favorables a largo plazo y características de oferta y demanda que pueden añadir un valor sustancial al portafolio. Nuestro Asesor cuenta con una larga trayectoria y experiencia en la adquisición de portafolios y en el desarrollo de propiedades, lo que efectivamente nos posiciona para crecer a través del desarrollo de expansiones para clientes actuales así como el

desarrollo de edificios hechos a la medida y mediante adquisiciones de propiedades en el sector industrial y en otros sectores siempre y cuando estos cumplan con los criterios de agregar valor al portafolio y a los inversionistas.

Adquisiciones: Planeamos continuar utilizando nuestra red de contactos en la industria y nuestro conocimiento de los mercados dentro de México para adquirir propiedades competitivas estabilizadas en mercados importantes. La industria inmobiliaria en México es una industria fragmentada que se compone principalmente de pequeños y medianos participantes con acceso limitado a capital y oportunidades de salida limitadas. Creemos que un robusto flujo de oportunidades de adquisición pudiesen estar disponibles sin embargo, la prioridad de Terrafina es alocar recursos a la adquisición de propiedades que hagan sentido en el precio de oferta, ubicación y características similares a las del portafolio actual así como en el valor agregado que genera en el ION y consecuentemente en el pago de distribuciones. Creemos que debido a nuestro tamaño, alcance geográfico y potencial acceso a diversas fuentes de capital, siendo un fideicomiso listado, contaremos con oportunidades de consolidación de propiedades industriales en México. El experimentado equipo de administración de nuestro Asesor está comprometido con nuestro enfoque de mejores prácticas relativas al análisis y evaluación de operaciones que sean consistentes con nuestro criterio de inversión y que generen retornos ajustados a riesgo atractivos. En cada operación, pretendemos continuar utilizando tanto las mejores prácticas, relaciones existentes como la experiencia y recursos de nuestro Asesor para ejecutar una estrategia disciplinada de adquisición.

Crecimiento Orgánico. Pretendemos maximizar el flujo de efectivo en actividades que permitan continuar renovando y arrendando el espacio existente en las propiedades del portafolio incrementando la tasa de ocupación y en algunas situaciones aumentar las rentas mediante incrementos contractuales resultado de las inversiones realizadas a mejoras solicitadas por los inquilinos que mantiene la calidad de los edificios. Por otro lado, Terrafina seguirá desarrollando expansiones a clientes actuales así como nuevos desarrollos teniendo tasas muy atractivas en el desarrollo de propiedades.

Crecimiento en la ocupación. Al 31 de diciembre de 2013, el portafolio se encontraba arrendado en un 89.7%, quedando 3.2 millones de pies cuadrados disponibles para arrendar. Pretendemos incrementar la ocupación de nuestro portafolio mediante el uso estratégico de capital a través de mejoras en favor de los arrendatarios, manteniendo nuestra competitividad en cuanto a instalaciones, calidad de las propiedades y rentas.

Incremento contractual de las rentas: Nuestros contratos de arrendamiento actuales generalmente contienen incrementos contractuales anuales a las rentas relacionados con un índice de inflación, típicamente el Índice de Precios al Consumidor de Estados Unidos para aquellos arrendamientos denominados en Dólares (siendo el 96% del total de contratos) y el índice de inflación mexicano para arrendamientos denominados en Pesos.

Oportunidades de expansión impulsadas por nuestras relaciones con arrendatarios existentes: Hemos ampliado nuestras naves en terrenos contiguos a las mismas para satisfacer los requerimientos de expansión de nuestros arrendatarios. Al 31 de diciembre de 2013, 455 mil pies cuadrados fueron desarrollados como expansiones lo que potencialmente agregará al ION del 2014 aproximadamente Dls$1.9 millones. Al cierre del 2013, Terrafina cuenta con aproximadamente 750 mil pies cuadrados de tierras adyacentes a propiedades que ya han sido desarrolladas para futuras expansiones, lo que permitirá seguir agregando valor económico al portafolio.

Reserva Territorial Estratégica para Garantizar el Crecimiento Futuro: Dentro de nuestro portafolio, tenemos 13 propiedades de reserva territorial estratégicamente ubicadas en nueve mercados geográficos que nos proporcionan un flujo de posible desarrollo de edificios a la medida (*build to suit*) en el corto plazo y especulativos que apoyen nuestra estrategia de crecimiento en el largo plazo. Es importante recalcar que la estrategia de Terrafina en el corto plazo es desarrollar específicamente edificios a la medida que han sido solicitados por clientes y que se cuenta con la seguridad de un contrato de arrendamiento. En el caso de edificios especulativos, creemos que las condiciones para desarrollar este tipo de edificios en la actualidad involucran un alto nivel de riesgo por lo que limitaremos el uso de recursos al desarrollo de este tipo de propiedades especulativas.
Creemos que nuestras reservas territoriales pueden proporcionarnos, en conjunto, aproximadamente 7.5 millones de pies cuadrados de ARB Desarrollable. Teniendo en cuenta la relación existente con Administradores Locales de Propiedades y el tamaño y la diversificación geográfica de nuestro portafolio, tenemos la capacidad de usar varios

desarrolladores locales simultáneamente en diferentes mercados, lo que nos proporciona la oportunidad de aumentar la escala manteniendo al mismo tiempo el control y la supervisión de cada inversión. Comparado con otros segmentos de bienes inmuebles, las características inherentes de los desarrollos industriales, junto con nuestras prácticas eficientes de desarrollo, implican menores gastos de capital y ciclos de gestación más cortos. En nuestra experiencia, el tiempo necesario para desarrollar una propiedad industrial es considerablemente menor al tiempo que se requiere para el desarrollo de propiedades comerciales o de oficinas. Una vez desarrollados y estabilizados, estos activos pueden funcionar como una fuente recurrente de ingresos de efectivo estable y de largo plazo.

Operaciones de Formación

Con fecha 15 de marzo de 2013, se celebró un convenio de aportación donde los Fideicomisos Aportantes transmiten al Fideicomiso un total de 145. El portafolio consta de almacenes y otras propiedades de manufactura ligera, con una ubicación principalmente en mercados en el Centro, Bajío y Norte de México. En contraprestación a la entrega de 63,001,487 CBFI (los cuales tienen un período de restricción de venta de seis meses siguientes a la fecha de la Oferta Global), incluyendo las opciones de sobreasignación y un pago en efectivo de $4,266,633; el Fideicomiso también adquirió indirectamente todos los derechos sobre los contratos de arrendamiento existentes respecto de las propiedades que conforman el portafolio.

La operación se llevó a cabo de la siguiente manera:

(i) Los Fideicomisos Aportantes se componían de veinte fideicomisos mexicanos (PLA Industrial Fund I, LLC "PLA Fondo I" que contaba con 42 propiedades y PLA Industrial Fund II, LLC "PLA Fondo II" que contaba con 103 propiedades).

(ii) Se crearon 19 fideicomisos, cuyos derechos sobre las propiedades pertenecían al portafolio que directa o indirectamente fueron transferidos. Los Fideicomisos Aportantes eran inicialmente, de acuerdo con su participación, dueños de los certificados fiduciarios de las propiedades de los Fideicomisos iniciales.

(iii) Se crearon dos fideicomisos de certificados de participación ordinaria, formalizados con dos contratos de fideicomisos irrevocables identificados, respectivamente con los números F/1411 y F/1412 ("Fideicomiso CPO A" y "Fideicomiso CPO B" respectivamente, y Fideicomisos "CPO" conjuntamente), ambos de fecha 5 de marzo de 2013, celebrados entre PLA XI, LLC, como fideicomitente inicial, Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, como fiduciario, y The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, como representante común.

El Fideicomiso CPO A adquirió indirectamente los derechos fideicomisarios relacionados con 116 propiedades ($233.88 millones de Dólares americanos).

El Fideicomiso CPO B adquirió indirectamente los derechos fideicomisarios relacionados con 29 propiedades ($136.42 millones de Dólares americanos).

(iv) Los Fideicomisos Aportantes transmitieron sus derechos fideicomisarios en los Fideicomisos de Propiedades Iniciales a los Fideicomisos CPO a cambio de los Certificados de Participación Ordinaria (los "CPOs") representativos de derechos sobre el portafolio.

(v) Los Fideicomisos Aportantes transmitieron indirectamente a Terrafina el portafolio mediante la transmisión de los CPOs antes mencionados, en contraprestación a la entrega de un total de 63,001,487 CBFI y un pago en efectivo de $4,266,633 ($336.2 millones de Dólares americanos).

(vi) Los Fideicomisos Aportantes, distribuyeron los CBFI a los inversionistas originales de los beneficiarios anteriores así como los recursos en efectivo.

(vii) El 19 de Marzo de 2013, día de la emisión, Terrafina adquirió los Fideicomisos CPO y asumió las deudas relacionadas.

(viii) Se utilizaron una parte de los recursos netos de la Oferta Global para repagar parte de un crédito denominado "Crédito JP Morgan" por $35 millones de Dólares americanos, la totalidad del crédito denominado "Citibank" por $364.64 millones de Dólares americanos y de un crédito denominado "Crédito Cuautitlán" se hizo uso de una porción de la Línea de Crédito Revolvente por $10.59 millones de Dólares americanos.

(ix) Al término de la Oferta Global y las Operaciones de Formación descritas a continuación, el portafolio estaba compuesto por 145 Propiedades iniciales (132 inmuebles industriales y 13 reservas de terrenos en México) siendo Terrafina el único propietario de cada uno de los CPOs emitidos por los Fideicomisos CPOs, siendo sujeto a Hipotecas y al Fideicomiso de Garantía.

La siguiente tabla muestra el resultado de las Operaciones de Formación proporcionando el detalle del número de CBFIs y efectivo pagado:

Número de Fideicomiso	Número de CBFIs	Efectivo
F/0008	2,421,897	$8,745,284
F/00019	8,548,342	30,867,410
F/00029	2,619,523	9,458,897
F/00030	1,874,957	6,770,326
F/00120	1,239,929	4,477,289
F/00121	4,070,626	14,698,720
F/00197	2,454,749	8,863,909
F/231878	196,918	711,055
F/238627	1,423,221	5,139,143
F/00194	3,836,439	13,853,087
F/00210	2,943,410	10,628,428
F/00219	159,743	576,821
F/00230	23,094,755	83,393,393
F/00231	10,528,737	38,018,463
F/00232	6,212	22,436
F/00368	3,244,436	11,715,412
F/00391	1,940,219	7,005,982
F/00422	5,588,333	20,179,042
F/00496	5,147,883	18,588,611
F/241172	3,974,306	14,350,916
TOTAL	85,314,635	$308,064,625

El 19 de marzo de 2013, Terrafina comenzó a cotizar sus certificados en la Bolsa Mexicana de Valores con la clave de TERRA13, con una oferta inicial de 340,055,000 "CBFI" que incluyen la opción de sobreasignación, a través de una Oferta Global como sigue:

(a) Una oferta internacional de 180,055,000 CBFI que incluyen 156,569,565 CBFI y la opción de sobreasignación por 23,485,435 CBFI en los Estados Unidos a compradores institucionales calificados según se define en la Regla 144A de la Ley de Valores de Estados Unidos y en otros países fuera de México y de Estados Unidos, para ciertas personas no residentes en Estados Unidos según la Regulación S de la Ley de Valores de Estados Unidos.

(b) Una oferta pública simultánea en México de 160,000,000 CBFI y que incluyen 139,130,435 CBFI y la sobreasignación por 20,869,565 CBFI en México.

Por otra parte, una emisión de 40,959,635 CBFI para el pago a los Fideicomisos Aportantes por la operación de formación que se describe anteriormente.

Para el desarrollo de su operación el Fideicomiso ha celebrado los siguientes contratos:

(i) Un contrato de Asesoría con PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V. (el "Asesor"), compañía afiliada de PREI Latin América, quien proporcionará servicios de asesoría y de administración de inversiones de inmuebles, así como servicios relacionados.

(ii) Un contrato de Administración con TF Administradora, S. de R.L. de C.V. (el "Administrador"), a fin de que esta última desempeñe ciertos servicios de administración en favor del Fideicomiso.

Finalmente, el 27 de Septiembre de 2013, Terrafina adquirió un portafolio de 84 propiedades industriales a Kimco Realty Corp. y Parques American Industries, S. A. de C. V. por $605,326 de Dólares americanos ($7,876,437). De igual manera, también se adquirieron los derechos sobre los contratos de arrendamiento existentes.

Portafolio

El portafolio de Terrafina al 31 de diciembre de 2013, está conformado por 216 propiedades industriales desarrolladas y 13 propiedades de reserva territorial. La siguiente tabla muestra la información relevante en relación con las propiedades que integran nuestro portafolio al 31 de diciembre de 2013.

Estado	Número de Propiedades	ARB Total (pies cuadrados)	Porcentaje de ARB del Portafolio	Porcentaje de Ocupación [1]	Renta Base Anualizada (miles de Dólares)	Porcentaje de Renta Base Anualizada
Ciudad Juárez	41	5,260,256	17.1%	93.5%	$21,258	16.2%
Chihuahua	37	4,100,454	13.3%	95.9%	$20,917	15.9%
Cuautitlán Izcalli	13	4,001,721	13.0%	98.6%	$20,421	15.5%
Otros Mercados del Bajío [2]	21	3,029,663	9.9%	93.1%	$13,393	10.2%
Otros Mercados[4]	18	2,940,978	9.6%	89.6%	$12,456	9.5%
Ramos Arizpe / Saltillo	15	2,514,108	8.2%	94.2%	$10,147	7.7%
Querétaro	13	1,994,714	6.5%	77.3%	$7,200	5.5%
Guadalajara	5	1,293,230	4.2%	93.0%	$6,445	4.9%
Otras Ciudades Fronterizas[3]	15	2,001,054	6.5%	66.8%	$5,864	4.5%
Monterrey	15	1,584,277	5.2%	74.0%	$5,263	4.0%
Tijuana	13	1,129,684	3.7%	79.1%	$4,083	3.1%
Toluca	10	905,811	2.9%	90.4%	$3,898	3.0%
Subtotal	**216**	**30,755,952**	**100.0%**	**89.7%**	**$131,345**	**100.0%**
Reservas Territoriales	13	-	-%	-%	$-	-%
Total	**229**	**30,755,952**	**100.0%**	**89.7%**	**$131,345**	**100.0%**

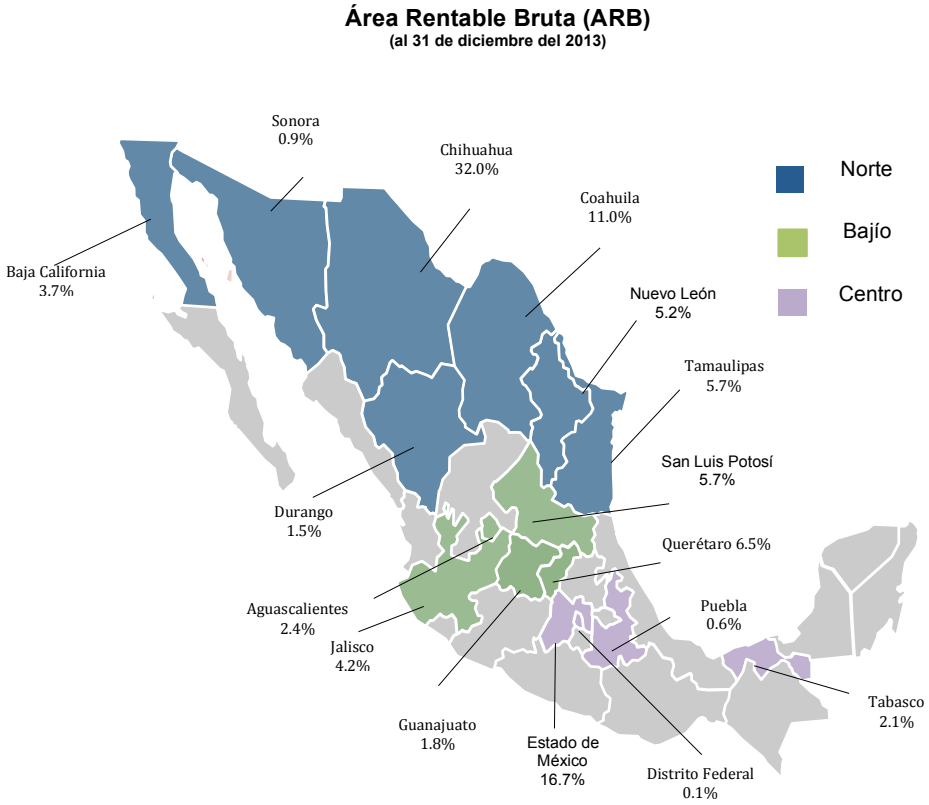
1) Porcentaje de ocupación por los arrendatarios del ARB Total al 31 de diciembre de 2013.
(2) Otros Mercados del Bajío incluyendo Aguascalientes, Celaya, San Luis Potosí y Silao. No incluye Querétaro ni Guadalajara.
(3) Otras Ciudades Fronterizas incluyendo Ciudad Acuña, Matamoros, Nuevo Laredo y Reynosa.
(4) Otros Mercados incluye Casas Grandes, Durango, Hermosillo, Huehuetoca, Cuautlancingo, Villahermosa, Camargo, Delicias, Torreón, San Pedro de las Colonias, Gómez Palacio, Gómez Farías, Monclova y Azcapotzalco.

Este portafolio se compara de la siguiente manera con las propiedades que fueron aportadas durante la formación de Terrafina:

Estado	Número de Propiedades	ARB Total (pies cuadrados)	Porcentaje de ARB del Portafolio	Porcentaje de Ocupación [1]	Renta Base Anualizada (miles de Dólares)	Porcentaje de Renta Base Anualizada
Cuautitlán Izcalli	13	3,819,991	19.3%	99.1%	$20,091	24.6%
Ramos Arizpe / Saltillo	13	2,263,969	11.4%	100.0%	$9,501	11.6%
Otros Mercados del Bajío [2]	15	1,963,062	9.9%	98.4%	$8,442	10.3%
Ciudad Juárez	18	2,110,619	10.6%	85.6%	$6,966	8.5%
Otros Mercados[4]	11	2,042,450	10.3%	89.0%	$8,087	9.9%
Querétaro	12	1,994,714	10.1%	90.2%	$8,703	10.6%
Guadalajara	5	1,293,230	6.5%	80.1%	$5,599	6.8%
Otras Ciudades Fronterizas[3]	13	1,571,234	7.9%	64.1%	$4,510	5.5%
Tijuana	12	975,684	4.9%	71.7%	$3,431	4.2%
Monterrey	10	896,273	4.5%	64.2%	$2,696	3.3%
Toluca	10	905,811	4.6%	86.1%	$3,633	4.4%
Subtotal	**132**	**19,837,037**	**100.0%**	**88.2%**	**$81,659**	99.8%
Reservas territoriales	**14**	**-**	-%	-%	$144	0.2%
Total	**146**	**19,837,037**	**100.0%**	**88.2%**	**$81,803**	100.0%

(1) Porcentaje de ocupación por los arrendatarios del ARB Total al 31 de diciembre de 2012.
(2) Otros Mercados del Bajío incluyendo Aguascalientes, Celaya, San Luis Potosí y Silao. No incluye Querétaro ni Guadalajara.
(3) Otras Ciudades Fronterizas incluyendo Ciudad Acuña, Matamoros, Nuevo Laredo y Reynosa.
(4) Otros Mercados incluyendo Casas Grandes, Chihuahua, Durando, Hermosillo, Huehuetoca, Puebla y Villahermosa.

Adicionalmente, la distribución del Área Rentable Bruta (pies cuadrados) al 31 de diciembre de 2013 fue la siguiente:



Principales Mercados

Creemos que nuestro portafolio cuenta con una presencia sólida en los centros industriales más importantes de México. A continuación se resumen nuestros principales mercados en Cuautitlán Izcalli, Ciudad Juárez, Querétaro, Ramos Arizpe, Guadalajara, Tijuana y Monterrey, clasificados por ARB al 31 de diciembre de 2013:

Cuautitlán Izcalli. Ubicado aproximadamente a 32 kilómetros del norte de la Ciudad de México y forma parte del Área Metropolitana de la Ciudad de México, es una de las más grandes en el mundo con una población mayor a 20 millones de personas. El nuevo desarrollo industrial es impulsado por la reubicación de empresas manufactureras de Estados Unidos y el incremento en la demanda local de bienes y servicios. El mercado de Cuautitlán Izcalli atrae principalmente a empresas de logística y distribución que buscan reducir costos de operación.

Ciudad Juárez. Uno de los principales mercados de manufactura en México y el mayor mercado de bienes inmuebles industriales a lo largo de la frontera México/Estados Unidos. Ciudad Juárez comparte frontera con El Paso, Texas y se ha convertido en una de las áreas de comercio y tráfico de pasajeros más grandes del mundo desde que México presentó el programa maquiladora en 1964 y desde la ratificación del TLCAN en 1994. Las fortalezas de este mercado incluyen una infraestructura de transporte sin paralelo y una fuerza de trabajo preparada y productiva.

Querétaro. Querétaro es uno de los centros de transporte claves de México, ubicada a una distancia equidistante de Monterrey, Guadalajara y la Ciudad de México. Cuenta con buen acceso a los puertos internacionales de Manzanillo y Tampico en el Océano Pacifico y Océano Atlántico, respectivamente. La región actualmente cuenta con un crecimiento económico sólido, el cual esperamos que continúe en el largo plazo debido a las inversiones de empresas dedicadas a la alta tecnología, particularmente en el sector aeroespacial.

Chihuahua. Gracias a su capacidad industrial y madurez del sector aeroespacial en México, Chihuahua se ha convertido en uno de los centros industriales con mayor representatividad y cadena productiva del sector aeroespacial en México. Chihuahua concentra a más de 30 empresas del sector incluyendo a fabricantes de equipos originales como son Cessna, Textron, Hawker Beechcraft y Honeywell.

Ramos Arizpe. Es un sub-mercado de Saltillo, la capital del Estado de Coahuila y se encuentra en segundo lugar en México en términos de la cantidad de exportaciones internacionales. La región Saltillo/Ramos Arizpe es un centro clave para la industria automotriz global ya que en ella se producen aproximadamente uno de cada diez motores de gasolina en Norteamérica. Este mercado se encuentra ubicado a 300 kilómetros al sur de la frontera de Estados Unidos en Laredo, Texas y cuenta con una fuerza laboral altamente entrenada, infraestructura de producción existente, accesos a grandes mercados demográficos y una base amplia de proveedores. Ramos Arizpe ha demostrado un crecimiento estable, mismo que esperamos continúe en el mediano plazo.

Guadalajara. Es la segunda ciudad más grande de México y una de las diez ciudades más grandes de Latinoamérica en cuanto a su PIB. Guadalajara es uno de los mercados estratégicos en México y cuenta con una fuerza laboral altamente entrenada y capaz, una red sólida de transportación, y acceso a proveedores. Este mercado ha estado sujeto al constante desarrollo e inversiones en centros comerciales y, por lo tanto se ha convertido en uno de los centros comerciales más sólidos de México. Guadalajara continúa siendo el objetivo de nuevas inversiones por parte de empresas comerciales, metalúrgicas, textiles, electrónicas y de software.

Tijuana. Ubicada en la sección noroeste de Baja California, 27 kilómetros al sur de San Diego, California. El mercado de Tijuana cuenta con dos de los puertos de entrada a México más importantes. La ubicación geográfica de Tijuana la hace una ubicación ideal para la manufactura y el comercio, y su proximidad con San Diego ayuda a las empresas a obtener administración calificada y a mitigar costos de transporte. Un porcentaje relevante de la producción del mercado consiste en artículos electrónicos y sus componentes, debido a que ha sido una ubicación clave para varias corporaciones japonesas y coreanas dedicadas a la industria de la electrónica.

Monterrey. Ubicada al noreste del estado de Nuevo León, Monterrey. Su área metropolitana es la tercera más poblada de México, así como una de las más prósperas. Monterrey ha sido una ubicación clave para inversiones por parte de corporaciones internacionales, tales como Sony, Toyota, Dell, Boeing, General Electric, debido a la ratificación del TLCAN en 1994. Estas inversiones han permitido que Monterrey cuente con el ingreso más alto per cápita en México, una infraestructura moderna y una fuerza laboral bien preparada. La gran producción industrial de Monterrey es actualmente impulsada por la cercanía con la frontera con Estados Unidos y el incremento en la demanda doméstica de bienes y servicios.

Diversificación Geográfica

Las propiedades que integran nuestro portafolio están ubicadas en 35 ciudades, 16 estados de la República Mexicana, principalmente en el norte, Bajío y centro de México. Estas zonas geográficas representan áreas altamente industrializadas con tendencias demográficas positivas, incluyendo aumentos en población y crecimiento de empleos, infraestructura sólida y una gran red de comunicaciones. Dentro de las áreas metropolitanas, las propiedades se distinguen por su ubicación dentro de parques industriales bien ubicados, en o cerca de aeropuertos y carreteras, incluyendo el corredor TLCAN y con acceso a vías férreas. Creemos que la diversificación geográfica de nuestro portafolio reduce nuestra dependencia de alguna área o región económica. Dado que el norte de México es sede predominantemente de actividades de manufactura, y la región centro predominantemente de actividades de distribución, la diversificación geográfica también reduce nuestra exposición a un sector industrial específico.

Diversificación Geográfica por Región y Estado

	1T13	2T13	3T13	4T13	% del ARB Total al 4T13
Norte	**8.80**	**8.80**	**18.36**	**18.44**	**60.0%**
Baja California	0.98	0.98	1.13	1.13	3.7%
Sonora	0.28	0.28	0.28	0.28	0.9%
Chihuahua	2.41	2.42	9.84	9.84	32.0%
Coahuila	2.42	2.42	3.30	3.38	11.0%
Nuevo León	0.90	0.90	1.58	1.58	5.2%
Tamaulipas	1.42	1.42	1.76	1.76	5.7%
Durango	0.40	0.40	0.46	0.46	1.5%
Bajío	**5.28**	**5.29**	**6.32**	**6.32**	**20.5%**
San Luis Potosí	0.97	0.97	1.74	1.74	5.7%
Jalisco	1.29	1.29	1.29	1.29	4.2%
Aguascalientes	0.75	0.75	0.75	0.75	2.4%
Guanajuato	0.28	0.28	0.54	0.54	1.8%
Querétaro	1.99	1.99	1.99	1.99	6.5%
Centro	**5.79**	**5.97**	**6.00**	**6.00**	**19.5%**
Estado de México	4.96	5.14	5.14	5.14	16.7%
Distrito Federal	0.00	0.00	0.02	0.02	0.1%
Puebla	0.18	0.18	0.18	0.18	0.6%
Tabasco	0.65	0.65	0.65	0.65	2.1%
Total	**19.87**	**20.06**	**30.67**	**30.76**	**100.0%**

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

Al cierre del 2013, la participación de propiedades dedicadas a la distribución y logística fue de 31.3% y 68.7% en manufactura mientras que a la fecha del inicio de operaciones, mantenía una proporción del 45.5% en distribución y logística y 54.5% en manufactura. El cambio en los porcentajes, es resultado principalmente de la adquisición del portafolio de American Industries – Kimco, el cual cuenta con una mayor participación de propiedades arrendadas por inquilinos dedicados a la manufactura.

Adicionalmente, se presenta el resumen de los principales indicadores sobre tasa de ocupación y renta promedio por pie cuadrado comparando las mismas propiedades que fueron contribuidas en la Oferta Pública Inicial con las adquisiciones realizadas (portafolio American Industries – Kimco) y el consolidado al cierre del 2013:

Ocupación, Rentas y Arrendamientos por Región

(al 31 de diciembre 2013)	Mismas Propiedades[1]		Portafolio AI-Kimco		Consolidado	
	Tasa de Ocupación	Renta Prom. / Pie Cuadrado (dólares)	Tasa de Ocupación	Renta Prom. / Pie Cuadrado (dólares)	Tasa de Ocupación	Renta Prom. / Pie Cuadrado (dólares)
Norte	**84.3%**	**4.02**	**92.4%**	**5.12**	**88.5%**	**4.61**
Baja California	75.8%	4.57	100.0%	4.57	79.1%	4.57
Sonora	86.3%	3.83	-	-	86.3%	3.83
Chihuahua	94.8%	3.55	94.5%	5.24	94.6%	4.82
Coahuila	94.2%	4.22	98.1%	4.69	95.2%	4.35
Nuevo León	75.0%	4.23	72.7%	4.84	74.0%	4.49
Tamaulipas	55.8%	4.18	88.6%	4.29	62.2%	4.21
Durango	100.0%	3.90	-	-	85.2%	3.90
Bajío	**87.7%**	**4.74**	**90.1%**	**5.46**	**88.1%**	**4.86**
San Luis Potosí	88.9%	4.03	100.0%	5.55	93.8%	4.75
Jalisco	93.0%	5.36	-	-	93.0%	5.36
Aguascalientes	100.0%	4.47	-	-	100.0%	4.47
Guanajuato	100.0%	5.34	60.7%	5.02	81.1%	5.23
Querétaro	77.3%	4.67	-	-	77.3%	4.67
Centro	**94.9%**	**5.07**	**100.0%**	**10.30**	**95.0%**	**5.09**
Estado de México	94.1%	5.10	-	-	94.1%	5.10
Distrito Federal	-	-	100.0%	10.30	100.0%	10.30
Puebla	100.0%	4.02	-	-	100.0%	4.02
Tabasco	100.0%	5.17	-	-	100.0%	5.17
Total	**88.3%**	**4.54**	**92.2%**	**5.16**	**89.7%**	**4.76**

Relaciones Institucionales

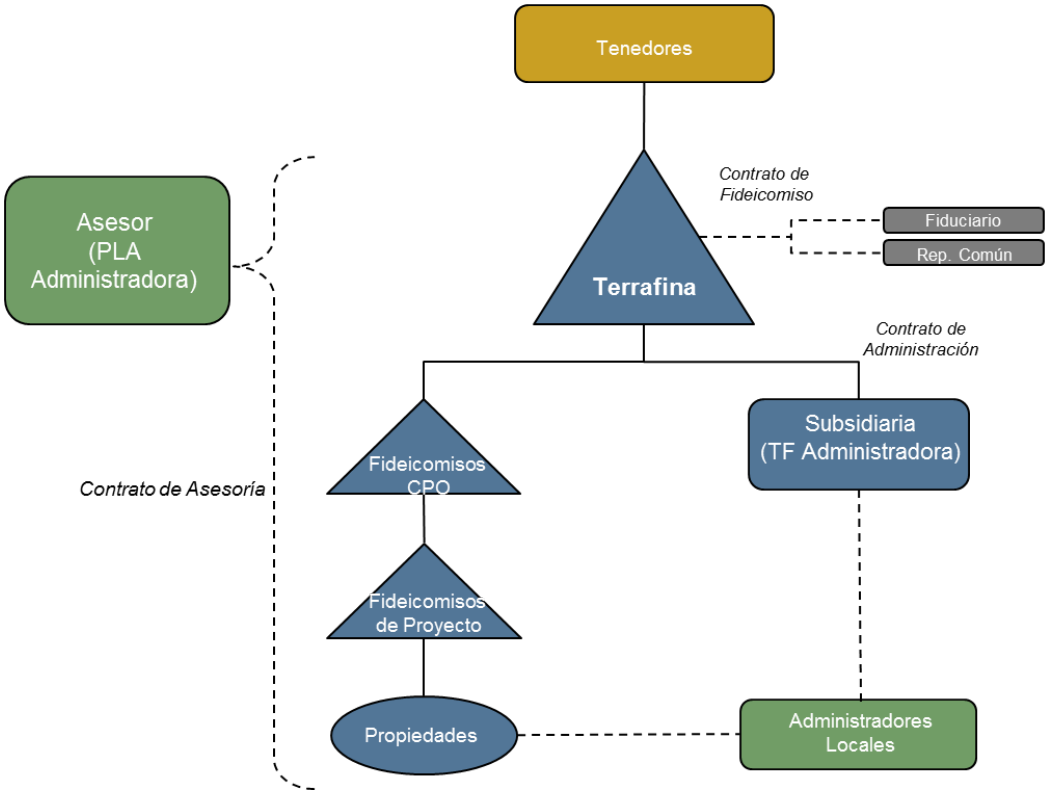
Fundada en 1875, Prudential se ha dedicado a la administración de activos por más de 137 años y se encuentra dentro de las instituciones de servicios financieros más grandes del mundo. A través de PREI, Prudential cuenta con una historia establecida en el negocio de inversiones en bienes inmuebles que exige el mercado de Estados Unidos, Europa, Medio Oriente, Asia y Latinoamérica. Con una presencia global sólida y un equipo de especialistas altamente calificados en la industria, al 31 de diciembre de 2013, PREI administró aproximadamente Dls$53.9 mil millones brutos en activos (Dls$40.2 mil millones de activos netos). PREI complementa esta capacidad global mediante sociedades con los principales desarrolladores industriales, administradores y corredores en las regiones en las cuales participa, tanto para beneficiarse de su experiencia local como para identificar posibles inversiones. En el 2003, PREI a través de su subsidiaria PREI Latin America lanzó su primer fondo industrial y residencial en México. Para el 2010, con el lanzamiento de Prumex Industrial, el primer fondo público y tercer fondo industrial de PREI Latin America, ésta contaba con ocho fondos de bienes inmuebles en México, tres de los cuales se dedicaban exclusivamente a bienes inmuebles industriales y dos de los cuales son nuestras entidades predecesoras. En el pasado, PREI Latin America acordó cumplir ciertos compromisos de exclusividad de carácter temporal en materia de adquisición y desarrollo de activos inmobiliarios industriales.

El equipo de especialistas de PREI Latin America cuenta con amplia experiencia en la administración institucional de inversiones, banca de inversión internacional y mexicana con un enfoque en el sector de bienes inmuebles, consultoría en bienes inmuebles, ejecución de adquisiciones y operaciones, y el desarrollo y administración de bienes inmuebles. Al 31 de diciembre de 2013, PREI Latin America cuenta con centros de administración en la Ciudad de México y Sao Paulo administrando aproximadamente Dls$4.3 mil millones de activos brutos bajo administración (aproximadamente Dls$2.7 mil millones de activos netos), y representa uno de los portafolios de inmuebles industriales más grande de México.

Como afiliada de PREI, nuestro Asesor cuenta con acceso a la plataforma verticalmente integrada de bienes inmuebles, a relaciones sólidas en el ámbito industrial, al entendimiento de mercado y a las habilidades de ejecución de PREI Latin America, y participará en nuestra administración y operaciones. Creemos que nuestra relación con PREI nos genera ventajas significativas en el abastecimiento, evaluación, colocación, adquisición, desarrollo, arrendamiento y administración de propiedades.

Estructura Organizacional

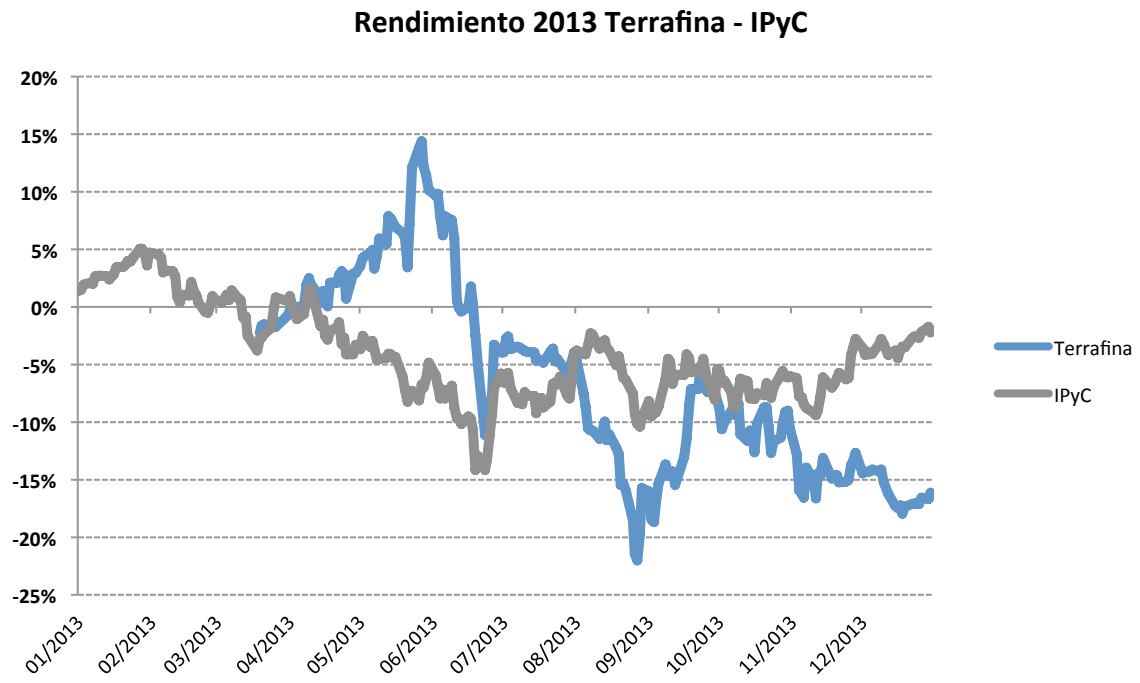
El siguiente esquema muestra nuestra estructura organizacional:



Desempeño de los Valores

La Oferta Pública Inicial de Terrafina se llevó a cabo el 19 de marzo de 2013 con un monto total de 381,014,635 acciones en circulación a un precio incial de $28 pesos. El rendimiento acumulado que presentó al cierre del 2013 fue de -16.1% comparado con un -2.2% de rendimiento acumulado en el Indice de Precios y Cotizaciones (IPyC) que opera en la BMV.

A continuación se muestra una gráfica del rendimiento acumulado de Terrafina y el IPyC para mayor detalle sobre los movimientos ocurridos a lo largo del 2013:



Por otro lado, Terrafina realizó las siguientes distribuciones a lo largo del 2013:

(millones de pesos excepto donde se indique)	**1T13**	**2T13**	**3T13**	**4T13**	**2013**
CBFIs en Circulación (millones de acciones)	381.0	381.0	381.0	381.0	381.0
Precio del CBFI (precio de cierre)	27.51	27.08	25.94	23.49	23.49
Distribuciones	16.4	125.3	125.9	181.7	449.3
Distribuciones por CBFI	**0.0430**	**0.3289**	**0.3304**	**0.4769**	**1.1792**
Rendimiento de la Distribución Anualizada	*5.2%*	*4.9%*	*5.1%*	*8.1%*	-

(1) Número total de acciones en circulación: 381,014,635. (2) Distribución por CBFI dividido entre el precio de cierre del Cl
Las distribuciones realizadas en el 2013 no son trimestre calendario.

Contratos y Acuerdos

Contrato de Administración

Antes del cruce de la Oferta Global se celebró un contrato de administración con nuestra Subsidiaria (el "Contrato de Administración"). La Subsidiaria brinda diversos servicios de administración de conformidad con el Contrato de Administración. El Contrato de Administración nos permite beneficiarnos del conocimiento y procesos institucionales de inversión de PREI, incluyendo la administración de activos, riesgo e inversión y las políticas de cumplimiento y capacidades.

Es importante mencionar que hasta la fecha de elaboración del presente Reporte Anual, no existe ninguna modificación a los contratos y acuerdos.

La Subsidiaria presta al Fideicomiso los siguientes servicios:

a. Llevar a cabo, en nombre del Fiduciario, todas las actividades relacionadas con las relaciones con los Tenedores de CBFIs y otros inversionistas.

b. Revisar y aprobar todos y cada uno de los reportes, información (incluyendo, sin limitación, información financiera), documentos, solicitudes, presentación de documentos y avisos que requieran ser presentados ante la CNBV, la BMV y cualquier otra bolsa de valores dentro o fuera de México, a los Tenedores de CBFIs u otros inversionistas del Fideicomiso, o ante cualquier otra Autoridad Gubernamental, según lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, cualesquier Documentos de la Operación, o cualquier otra ley o reglamento aplicable, y en general, llevar a cabo cualquier acción en nombre del Fiduciario que sea necesaria o conveniente para completar la presentación o entrega de dichos reportes, información, documentos, solicitudes y avisos.

c. En general, llevar a cabo cualquier acción en nombre y en representación del Fiduciario con el fin de cumplir con las obligaciones del Fideicomiso de reportar la información de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y demás Documentos de la Operación, la LMV, la Circular Única, y cualesquiera otras leyes y reglamentos aplicables en México y fuera de México.

d. Llevar a cabo, en nombre y en representación del Fiduciario, todas las comunicaciones con los Tenedores de CBFIs, otros inversionistas del Fideicomiso (en su caso), el Representante Común, la BMV o cualquier otra bolsa de valores en la que los CBFIs coticen o se negocien.

e. Llevar a cabo, en nombre y en representación del Fiduciario, todas las actividades de planeación estratégica del Fideicomiso (a excepción de aquellas actividades estratégicas reservadas a Asamblea de Tenedores o al Comité Técnico de conformidad con el Contrato de Fideicomiso), incluyendo, sin limitación, las estrategias relacionadas con el crecimiento y la adquisición de propiedades, la administración de activos y del portafolio, Distribuciones a los Tenedores (dentro de las políticas de Distribución aprobadas por el Comité Técnico) y marketing; en el entendido, que las estrategias aprobadas por la Subsidiaria que están comprendidas en el mandato conferido al Asesor de conformidad con el Contrato de Asesoría deberán ser ejecutadas por el Asesor en los términos previstos en el mismo y en el Contrato de Fideicomiso.

f. Ejercer todos los derechos y cumplir con todas las obligaciones de la Subsidiaria establecidos en el Contrato de Fideicomiso y en los demás Documentos de la Operación.

g. Supervisar las actividades del Asesor en términos del Contrato de Asesoría.

h. Revisar el Reporte Anual preparado por el Asesor, y llevar a cabo cualquier acción en nombre del Fiduciario que sea necesaria o conveniente para hacer público dicho Reporte Anual de conformidad con las disposiciones del Contrato de Fideicomiso, la LMV, la Circular Única, y otras leyes y reglamentos aplicables en México o fuera de México.

Facultad delegada

El Fideicomiso constituido de conformidad con el Contrato de Fideicomiso es un fideicomiso de administración delegada y, por lo tanto, la Subsidiaria estará facultada para actuar en nombre y representación del Fiduciario (así como para entregar instrucciones al Fiduciario para que las mismas sean ejercidas por los delegados fiduciarios del Fiduciario) con el fin de cumplir con todas las obligaciones del Fiduciario, sin necesidad de instrucción o aviso previo al o del Fiduciario o de cualquier tercero, de conformidad con los poderes otorgados por el Fiduciario a la Subsidiaria.

Comisión de la Subsidiaria.

Durante cada mes calendario en el que se encuentre vigente el Contrato de Administración, como contraprestación por los servicios de la Subsidiaria conforme a dicho contrato, el Fideicomiso paga a la Subsidiaria, la Comisión de la Subsidiaria

La Comisión de la Subsidiaria es pagada por el Fideicomiso a la Subsidiaria en cada Fecha de Pago de la Comisión, sin perjuicio de que a solicitud de la Subsidiaria el Fiduciario deberá pagar adelantos a cuenta de la Comisión de la Subsidiaria por gastos a incurrirse entre dos Fechas de Pago de la Comisión.

Remoción de la Subsidiaria.

La Subsidiaria podrá ser removida en cualquier momento por el Comité Técnico. La Subsidiaria removida tendrá derecho a recibir todas las Comisiones de la Subsidiaria efectivamente generadas desde la fecha en la que el Contrato de Administración surta efectos y hasta que la remoción de la Subsidiaria surta efectos y la Subsidiaria sustituta haya sido tomado posesión de su cargo de conformidad con los términos del Contrato de Administración.

Subsidiaria Sustituta.

En caso de que la Subsidiaria sea removida, dicha remoción sólo se llevará a cabo a partir de la fecha en que (i) la Subsidiaria haya recibido todas las Comisiones de la Subsidiaria generadas, y (ii) una entidad sustituta haya sido designada por el Comité Técnico y haya celebrado un contrato de administración sustituta con el Fiduciario que prevea los derechos y obligaciones de la entidad administradora, sustancialmente similar a los términos contenidos en el Contrato de Administración y en el Contrato de Fideicomiso.

La entidad sustituta deberá cumplir con los siguientes requisitos:
(i) Tener experiencia significativa en la administración de activos similares al Activo Neto del Fideicomiso;
(ii) Contar con una buena reputación a nivel nacional e internacional;
(iii) Contar con los medios financieros necesarios para proporcionar Servicios sustancialmente similares a los que la Subsidiaria haya proporcionado al Fideicomiso y al Fiduciario; y
(iv) Tener la capacidad y recursos humanos necesarios para llevar a cabo sus actividades como sustituto de la Subsidiaria.

Responsabilidad de la Subsidiaria.

Las obligaciones y responsabilidades de la Subsidiaria, sus directores, funcionarios, accionistas, empleados, o los representantes o asesores legales de cualquiera de los anteriores están limitadas a las obligaciones pactadas expresamente en el Contrato de Administración, en el Contrato de Fideicomiso y cualquiera de los Documentos de la Operación de los que sea parte la Subsidiaria. La Subsidiaria, sus directores, funcionarios, accionistas, empleados, o los representantes o asesores legales de cualquiera de los anteriores, no serán responsable ante el Fideicomiso por cualquier responsabilidad derivada de cualquier acción u omisión, incluyendo cualquier error de hecho o de juicio, hecho o incurrido por la Subsidiaria, sus directores, funcionarios, accionistas, empleados, o los representantes o asesores legales de cualquiera de los anteriores, de buena fe y que esté contemplado dentro de las facultades de la Subsidiaria de conformidad con el Contrato de Administración , el Contrato de Fideicomiso o cualquiera de los Documentos de la Operación, excepto cuando dicha responsabilidad se dé como resultado de mala fe, dolo o negligencia grave.

Legislación Aplicable; Jurisdicción

Para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento del Contrato de Asesoría, las partes se sometieron a las leyes aplicables de México y a la jurisdicción de los tribunales competentes de México, Distrito Federal.

Contrato de Asesoría

Antes del cruce de la Oferta Global celebramos un contrato de asesoría y de servicios de administración de inversiones con nuestro Asesor (el "Contrato de Asesoría"). Nuestro Asesor nos brinda diversos servicios de administración y asesoría, apoyo y supervisión de conformidad con el Contrato de Asesoría. El Contrato de Asesoría nos permite beneficiarnos del conocimiento y procesos institucionales de inversión de PREI, incluyendo la administración de activos, administración de riesgo y de administración de inversiones, así como de sus políticas de cumplimiento y demás capacidades. Conforme al Contrato de Asesoría, nuestro Asesor es responsable de entre otras funciones proporcionar servicios de administración de inversiones y administrar y operar nuestro Fideicomiso y nuestro Activo Neto del Fideicomiso, incluyendo con limitación, lo siguiente:

Conforme al Contrato de Asesoría, nuestro Asesor, es responsable de:

(i) Proporcionar servicios de administración de inversiones relacionados con la identificación, colocación, adquisición, desarrollo, operación y disposición de las Propiedades del Fideicomiso, según sea el caso, que deberán cumplir con los lineamientos y procedimientos previstos en el Contrato de Fideicomiso.

(ii) Administrar y operar los Fideicomiso y el Activo Neto del Fideicomiso, incluyendo los Fideicomisos subsidiarios.

(iii) Prestar servicios accesorios a los servicios descritos en las secciones I y II anteriores.

(iv) Manejo y administración de portafolio y activos, incluyendo actividades de planeación estratégica en cooperación con la administración de alto rango del Fideicomiso y de la Subsidiaria.

(v) Actividades de mercado de capitales, incluyendo operaciones de financiamiento a través de deuda o capital, tanto públicas como privadas.

(vi) Actividades de auditoría, valuación y de administración de riesgos (seguros y fianzas), ambiental y de sustentabilidad, investigación, contabilidad y reporteo financiero, tesorería y actividades de manejo de efectivo, derivados, impuestos, legales y de compliance.

(vii) Administración de instalaciones, soporte de tecnología y sistemas, así como asesoría en recursos humanos con respecto a los empleados de la Subsidiaria.

(viii) Contratar y supervisar las actividades de terceros con respecto a los servicios relacionados con el Fideicomiso y sus Fideicomisos subsidiarios, incluyendo, sin limitación, servicios de contabilidad, reporteo financiero, tesorería, y actividades de manejo de efectivo, derivados, impuestos, legales, anti-corrupción, prevención de operaciones con recursos de procedencia ilícita y de compliance.

(ix) Formar asociaciones en participación (joint ventures), celebrar contratos de administración de propiedades, contratos de desarrollo, contratos de arrendamiento y otros contratos análogos con terceros según lo estime conveniente el Asesor para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso.

(x) Otras actividades asignadas al Asesor en el Contrato de Fideicomiso.

(xi) Administrar las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Fideicomiso deberá otorgar los poderes necesarios al Asesor y a las Personas que éste indique por escrito para que administren y retiren

fondos de cada Cuenta del Fideicomiso según lo instruya el Asesor a su entera discreción. Además, el Fiduciario deberá llevar a cabo todos los actos y celebrar todos los documentos y autorizaciones necesarias para otorgar al Asesor acceso completo a los depósitos, balances y transferencias a y de las Cuentas del Fideicomiso.

(xii) Dentro de los alcances del Contrato de Asesoría y el Contrato de Fideicomiso y con excepción de las limitaciones específicas establecidas en el Contrato de Asesoría o en el Contrato de Fideicomiso, el Asesor gozará de entera discreción con respecto a la prestación de los Servicios.

(xiii) El Contrato de Asesoría no incluye la prestación de los siguientes servicios: actividades de relaciones con inversionistas y comunicación con el mercado, así como los servicios establecidos en el Contrato de Administración.

Comisiones

De conformidad con los términos del Contrato de Asesoría, nuestro Asesor tiene el derecho a recibir la Comisión por Asesoría y la Comisión por Desempeño, la cual se prorratea con base en el número de días en el año en los cuales el Asesor se haya desempeñado como Asesor.

La Comisión por Asesoría se calcula trimestralmente para cada Periodo de Comisión por Asesoría y comienza a generarse a partir de la fecha del Contrato de Asesoría y hasta la fecha de su terminación. La Comisión por Asesoría que se genere respecto de cada Periodo de Comisión por Asesoría se pagará en la Fecha de Pago de la Comisión por Asesoría inmediata siguiente al último día calendario de dicho Periodo de Comisión por Asesoría.

La Comisión por Desempeño se calcula anualmente para cada Periodo de Comisión por Desempeño y comenzará a generarse a partir de la fecha del Contrato de Asesoría y hasta la fecha de su terminación. La Comisión por Desempeño que se genere respecto de cada Periodo de Comisión por Desempeño se pagará en la Fecha de Pago de la Comisión por Desempeño inmediata siguiente al último día calendario de dicho Periodo de Comisión por Desempeño. Sujeto a la autorización previa y por escrito de la Asamblea Ordinaria, el Fideicomiso podrá realizar el pago de la Comisión por Desempeño directamente al Asesor, o a cualquiera de sus subsidiarias o afiliadas, con CBFIs emitidos por el Fideicomiso de conformidad con la Cláusula 3.2 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que el precio de dichos CBFIs adicionales para dicha emisión será el precio de cierre promedio por CBFI durante el Periodo de Comisión por Desempeño respectivo; y en el entendido, además, que el Asesor, o la subsidiaria o afiliada que reciba dichos CBFIs, no podrá enajenar dichos CBFIs a terceras personas (excepto a afiliadas y subsidiarias del Asesor, o de la subsidiaria o afiliada respectiva) durante un plazo de 6 (seis) meses a partir de su adquisición. En caso de que la Asamblea Ordinaria no apruebe dicha emisión adicional (y el precio de la misma) para el pago de la Comisión por Desempeño en los términos del presente párrafo, el Fideicomiso deberá pagar la Comisión por Desempeño al Asesor (directamente o a cualquiera de sus subsidiarias o afiliadas) en efectivo con los recursos depositados en las Cuentas del Fideicomiso conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

Vigencia

El Contrato de Asesoría será por tiempo indeterminado, salvo que se dé por terminado como se describe más adelante.

Remoción de Asesor; Terminación

Nuestro Asesor podrá terminar el Contrato de Asesoría (i) en cualquier momento con seis meses de anticipación después del tercer año del mismo o (ii) inmediatamente después de que ocurra un Evento de Terminación Anticipada. Además, nuestro Asesor podrá ser removido por nosotros o por resolución de la mayoría de los Tenedores de nuestros CBFIs en circulación (i) en cualquier momento, si ocurre un Evento de Remoción del Asesor

y continúa, o (ii) sin causa, con 90 días de anticipación a nuestro Asesor. En caso de terminación del Contrato de Asesoría conforme al presente párrafo, el Fiduciario deberá pagar al Asesor todas las Comisiones por Asesoría y Comisiones por Desempeño generadas hasta la fecha en que dicha terminación surta efectos.

Un "*Evento de Remoción del Asesor*" ocurrirá si (i) nuestro Asesor incurre en actos de negligencia grave, dolo, mala fe o fraude en el desempeño de sus funciones conforme al Contrato de Asesoría y a nuestro Contrato de Fideicomiso, según sea determinado por un tribunal jurisdiccional competente mediante sentencia definitiva, (ii) un tribunal jurisdiccional competente dicte una sentencia definitiva declarando el concurso mercantil o quiebra del Asesor, o (iii) el Asesor deje de ser PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V. o cualquier otra Afiliada o subsidiaria de PREI Latin America, sin la aprobación de la Asamblea de Tenedores.

El Fiduciario podrá remover al Asesor y terminar el Contrato de Asesoría mediante resolución de los Tenedores que posean más del 50% de los CBFIs en circulación (a) en cualquier momento si ha ocurrido y continúa un Evento de Remoción del Asesor, o (b) sin causa. El Fiduciario deberá notificar al Asesor y al Comité Técnico por escrito de la determinación de remoción emitida por la Asamblea de Tenedores dentro del Día Hábil siguiente a la fecha a dicha determinación, y la remoción surtirá efectos a los 90 días contados a partir de la fecha de notificación.

En caso de que los Tenedores decidan remover al Asesor, la Asamblea de Tenedores que aprobó dicha remoción deberá resolver sobre todos los aspectos relacionados con la remoción del Asesor, incluyendo el nombramiento de un asesor sustituto, o bien, la venta o de cualquier otra manera la liquidación del Activo Neto del Fideicomiso. En caso de que la Asamblea de Tenedores resuelva nombrar a un asesor sustituto conforme a lo anterior, se solicitará al Comité Técnico para que, dentro de los 10 Días Hábiles siguientes a la fecha en que le sea notificada la resolución respectiva, someta a la Asamblea de Tenedores al menos 3 propuestas de Personas de reconocido prestigio en la administración de fondos inmobiliarios en México que podrían actuar como asesor sustituto. La Asamblea de Tenedores deberá elegir al asesor sustituto de entre las propuestas que reciba del Comité Técnico; en el entendido, que de lo contrario, deberá proceder a liquidar el Activo Neto del Fideicomiso conforme a la Cláusula 17.3 del Contrato de Fideicomiso. En caso de remoción del Asesor conforme al presente párrafo, el Fiduciario deberá pagar al Asesor todas las Comisiones por Asesoría y Comisiones por Desempeño generadas hasta la fecha en que dicha remoción surta efectos.

El Contrato de Asesoría puede darse por terminado por el Asesor en cualquier momento mediante notificación por escrito con al menos 6 meses de anticipación al Fiduciario después del tercer aniversario del Contrato de Asesoría; en el entendido, que el Asesor podrá dar por terminado el Contrato de Asesoría en cualquier momento y de manera inmediata, mediante notificación previa y por escrito al Fiduciario, en caso de que haya ocurrido un Evento de Terminación Anticipada. En caso de terminación del Contrato de Asesoría por parte del Asesor conforme al presente párrafo, el Fiduciario deberá pagar al Asesor todas las Comisiones por Asesoría y Comisiones por Desempeño generadas hasta la fecha en que dicha terminación surta efectos.

Responsabilidad e Indemnización

La responsabilidad de nuestro Asesor se limitará a los servicios descritos en el Contrato de Asesoría, y nuestro Asesor sólo será responsable si incurre en actos de negligencia grave, dolo, mala fe o fraude en la prestación de sus servicios en términos del Contrato de Asesoría, según se confirme en una resolución de un tribunal jurisdiccional competente mediante sentencia definitiva.

El Asesor únicamente será responsable ante el Fideicomiso si comete actos de negligencia grave, dolo, mala fe o fraude al prestar los servicios conforme al Contrato de Asesoría, según sea determinado por un tribunal con jurisdicción competente mediante sentencia definitiva e inapelable.

Ni el Asesor, ni sus afiliadas o sus respectivos miembros, administradores, socios, accionistas, beneficiarios, funcionarios, empleados, directores, agentes y asesores (cada uno, una "Parte Indemnizada"), será responsable, directa o indirectamente, por cualquier pérdida, reclamación, daño, obligación o responsabilidad (conjuntamente, "Pérdidas"), directas o indirectas, expresas o tácitas, en relación con cualesquier decisiones o medidas adoptadas

(o no adoptadas) por el Fideicomiso o la Subsidiaria (o cualquiera de sus respectivos funcionarios o empleados) de conformidad o en relación con el Contrato de Asesoría, el Contrato de Fideicomiso, y cualquier otra documentación relacionada con los mismos, independientemente de que el Fiduciario o la Subsidiaria hayan tomado en consideración cualquier recomendación hecha por el Asesor al incurrir en cualesquier Pérdidas, al tomar cualesquiera de dichas decisiones o al adoptar o no adoptar dichas medidas. Sin limitar lo anterior, ninguna de las Partes Indemnizadas será responsable ante el Fideicomiso, el Fiduciario, la Subsidiaria, el Representante Común, los tenedores de CBFIs o cualquier otra Persona por daños monetarios o cualesquier otras Pérdidas que surjan de cualquier acción u omisión por parte del Fiduciario, la Subsidiaria, o cualquier otra Persona en relación con el Contrato de Asesoría, el Contrato de Fideicomiso o cualquier otra documentación relacionada con los mismos; excepto, en la medida en que dichos daños monetarios o Pérdidas deriven de actos de negligencia grave, dolo, mala fe o fraude de dichas Personas Indemnizadas, según sea determinado por un tribunal de jurisdicción competente mediante sentencia definitiva e inapelable.

Ninguna de las Partes Indemnizadas será responsable por ninguna Pérdida derivada de, o relacionada con, cualquier error, omisión, incumplimiento negligencia, fraude, deshonestidad, mala fe u otra conducta de cualquier agente, apoderado, auditor, asesor fiscal, agente, administrador profesionista u otro prestador de servicios contratado por el Fideicomiso o sus subsidiarias, excepto en la medida que el Asesor haya actuado con negligencia grave, dolo, mala fe o fraude en la contratación o supervisión de dicho prestador de servicios, según sea determinado por un tribunal de jurisdicción competente mediante sentencia definitiva e inapelable.

El Fiduciario deberá indemnizar, defender y mantener a las Personas Indemnizadas libres de daños de, y en contra de cualesquier daños monetarios y Pérdidas que surjan de o en relación con el Contrato de Asesoría, el Contrato de Fideicomiso, o cualquier otra documentación relacionada con los mismos; en el entendido; que ninguna de dichas Personas Indemnizadas tendrá el derecho de ser indemnizada en la medida en que dichos daños monetarios o Pérdidas deriven de actos negligentes graves, mala conducta intencional, mala fe o fraude de dichas Personas Indemnizadas, según sea determinado por un tribunal de jurisdicción competente mediante sentencia definitiva. Las disposiciones de indemnización establecidas en el Contrato de Fideicomiso subsistirán hasta la prescripción de las obligaciones de conformidad con lo establecido en la ley aplicable.

El Asesor podrá, en nombre y representación del Fideicomiso, adquirir seguros o fianzas que cubran cualquier monto por indemnización derivado de Pérdidas causadas por cualquier Parte Indemnizada al Fideicomiso, al Fiduciario, a la Subsidiaria, al Representante Común, a los tenedores de los CBFIs o a cualquier Persona derivadas de cualquier acción u omisión de dicha Parte Indemnizada en relación con el Contrato de Asesoría, el Contrato de Fideicomiso o cualquier otro documento relacionado con los mismos; en el entendido, que dichos seguros o fianzas no cubrirán indemnizaciones por Pérdidas derivadas de actos de negligencia grave, dolo, mala fe o fraude de dichas Partes Indemnizadas, según sea determinado por un tribunal de jurisdicción competente mediante sentencia definitiva.

Legislación Aplicable; Jurisdicción

Para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento del Contrato de Asesoría, las partes se sometieron a las leyes aplicables de México y a la jurisdicción de los tribunales competentes de México, Distrito Federal.

Resumen de Nuestros Principales Órganos de Gobierno Corporativo y Sus Funciones

Subsidiaria

Llevar a cabo, en nombre del Fiduciario, todas las actividades relacionadas con las relaciones con los Tenedores de CBFIs y otros inversionistas.

Revisar y aprobar todos y cada uno de los reportes, información y documentos que requieran ser presentados ante la CNBV, la BMV y cualquier otra bolsa de valores dentro o fuera de México, a los Tenedores de CBFIs u otros inversionistas del Fideicomiso.

Llevar a cabo cualquier acción en nombre y en representación del Fiduciario con el fin de cumplir con las obligaciones del Fideicomiso de reportar la información.

Llevar a cabo, en nombre y en representación del Fiduciario, todas las actividades de planeación estratégica del Fideicomiso (a excepción de aquellas actividades estratégicas reservadas a Asamblea de Tenedores o al Comité Técnico de conformidad con el Contrato de Fideicomiso), incluyendo, sin limitación, las estrategias relacionadas con el crecimiento y la adquisición de propiedades, la administración de activos y del portafolio, Distribuciones a los Tenedores (dentro de las políticas de Distribución aprobadas por el Comité Técnico) y marketing; en el entendido, que las estrategias aprobadas por la Subsidiaria que están comprendidas en el mandato conferido al Asesor de conformidad con el Contrato de Asesoría deberán ser ejecutadas por el Asesor.

Supervisar las actividades del Asesor en términos del Contrato de Asesoría.

Revisar el Reporte Anual preparado por el Asesor, y llevar a cabo cualquier acción en nombre del Fiduciario que sea necesaria o conveniente para hacer público dicho Reporte Anual.

Asamblea de Tenedores

Aprobar nuestros estados financieros auditados anuales.

Aprobar emisiones adicionales de nuestros CBFIs, ya sean públicas o privadas, dentro o fuera de México.

Aprobar el reporte anual de nuestra Subsidiaria.

Nombrar, ratificar o remover miembros del Consejo de Gerentes.

Aprobar cualquier inversión o adquisición hecha directa o indirectamente por nosotros que represente el 20% o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso al término del trimestre inmediato anterior, incluyendo aquellas realizadas en varias operaciones u operaciones simultáneas o sucesivas relacionadas dentro de un periodo de 12 meses comenzando en la fecha de la primera operación.

La remoción o la sustitución del fiduciario o el representante común.

Aprobar cualquier modificación a nuestro Contrato de Fideicomiso u otros documentos de la emisión en la medida que dichas modificaciones tengan un efecto adverso en los Tenedores.

Aprobar nuestra liquidación.

Aprobar la cancelación del listado de los CBFIs en la BMV y la cancelación del registro de los mismos en el RNV.

Comité Técnico

Aprobar la emisión inicial de nuestros CBFIs y la inscripción de los mismos en el RNV.

Aprobar nuestros lineamientos de inversión

Aprobar la inversión de nuestro patrimonio del fideicomiso en las inversiones permitidas.

Aprobar cualquier enajenación de nuestras propiedades durante los primeros 4 años de la adquisición de las mismas, independientemente del valor de la propiedad.

Aprobar la remoción y/o sustitución del Director General y del Director de Finanzas de la Subsidiaria, así como la contraprestación que se le pagará a los mismos.

Aprobar la designación y sustitución de nuestra Subsidiaria, así como la celebración de cualquier contrato de administración en relación la misma.

Aprobar cualquier adquisición o enajenación o venta de nuestros activos, propiedades o derechos que representen el 5% o más del valor de nuestro patrimonio (pero menos del 20%) que se celebren en forma simultánea o sucesiva dentro de un período de 12 meses contados a partir de la fecha de la primera operación y que puedan ser consideradas como una sola operación.

Aprobar cualquier adquisición de nuestros CBFIs en el mercado secundario por encima del 10% o más de los CBFIs en circulación.

Establecer los términos y condiciones a los que se ajustarán el Asesor y la Subsidiaria en el ejercicio de sus facultades de actos de dominio y, en su caso, de administración.

Aprobar, con la aprobación previa por escrito del Comité de Practicas (salvo que se trate un caso de defensa del Patrimonio del Fideicomiso, en cuyo caso no resultará necesaria dicha aprobación previa), las operaciones entre nosotros y nuestro Asesor o sus Afiliadas, o las operaciones entre partes relacionadas.

Aprobar cualquier adquisición que no se encuentre dentro de nuestros lineamientos de inversión.

Aprobar cualquier cambio material a nuestros lineamientos de inversión.

Aprobar nuestros lineamientos de apalancamiento.

Aprobar financiamiento con cargo a nuestros activos, que no cumpla con los lineamientos de apalancamiento.

Aprobar la designación, remoción y remplazo de nuestro valuador independiente.

Aprobar la designación, remoción y el remplazo de nuestro auditor externo.

Aprobar el nombramiento de los miembros de nuestro Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas.

Aprobar, con la aprobación previa por escrito del Comité de Auditoría, nuestras políticas contables.

Aprobar, con la aprobación previa por escrito del Comité de Auditoría, nuestras directrices de control interno y de auditoría interna.

Aprobar, con la aprobación previa por escrito del Comité de Auditoría, nuestros estados financieros que deberán presentarse a la asamblea de Tenedores para su aprobación.

Previo la aprobación por escrito de nuestro Comité de Auditoría, aprobar nuestros estados financieros a presentarse a la asamblea de Tenedores para su aprobación.

Aprobar y modificar nuestras políticas de distribuciones en el entendido, que dichas políticas de Distribución deberán cumplir en todo momento con lo dispuesto en el Artículo 223 de la LISR.

Instruir al Fiduciario revelar ciertos eventos previstos en la LMV, incluyendo todos los acuerdos cuyo objeto sea contrario a la opinión de nuestro Comité de Auditoría o del Comité de Prácticas.

Aprobar al liquidador para llevar a cabo nuestra liquidación de conformidad con los términos de nuestro Contrato de Fideicomiso.

instruir al Fiduciario para que lleve a cabo la recompra de CBFIs exclusivamente para su posterior cancelación, previas instrucciones del Asesor;

Aprobar todos los demás asuntos relacionados con nuestro negocio que sean presentados ante el Comité Técnico por nuestro Asesor y/o nuestra Subsidiaria.

Mediante aprobación previa y por escrito del Comité de Prácticas, discutir y, en su caso, aprobar la celebración de cualquier contrato, operación o relación material con, terminar cualquier contrato, operación o relación material con, o comenzar cualquier litigio en contra de, una parte relacionada, incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa, con el Asesor, la Subsidiaria, los miembros del Comité Técnico y cualquier otra Persona o parte que pueda tener un conflicto de interés, en cuyo caso, los miembros del Comité Técnico que tengan un conflicto de interés se abstendrán de votar en cualquiera de dichos asuntos;

Asesor

Proporcionar servicios de administración de inversiones relacionados con la identificación, colocación, adquisición, desarrollo, operación y disposición de las Propiedades del Fideicomiso, según sea el caso, que deberán cumplir con los lineamientos y procedimientos previstos en el Contrato de Fideicomiso.

Administrar y operar los Fideicomisos y el Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo los Fideicomisos subsidiarios.

Prestar servicios accesorios a los servicios mencionados en los dos párrafos anteriores.

Los servicios accesorios y los descritos en los dos párrafos anteriores incluyen, entre otros, las siguientes actividades relacionadas con el Fideicomiso y los Fideicomisos CPO: manejo y administración de portafolio y activos, incluyendo actividades de planeación estratégica en cooperación con la administración de alto rango del Fideicomiso y de la Subsidiaria.

Actividades de mercado de capitales, incluyendo operaciones de financiamiento a través de deuda o capital, tanto públicas como privadas.

Actividades de auditoría, valuación y de administración de riesgos (seguros y fianzas), ambiental y de sostenibilidad, investigación, contabilidad y reporteo financiero, tesorería y actividades de manejo de efectivo, derivados, impuestos, legales y de *compliance*.

Administración de instalaciones, soporte de tecnología y sistemas, así como asesoría en recursos humanos con respecto a los empleados de la Subsidiaria.

Contratar y supervisar las actividades de terceros con respecto a los servicios relacionados con el Fideicomiso y sus fideicomisos subsidiarios, incluyendo, sin limitación, servicios de contabilidad, reporteo financiero, tesorería, y actividades de manejo de efectivo, derivados, impuestos, legales y de *compliance*.

Formar asociaciones en participación (*joint ventures*), celebrar contratos de administración de propiedades, contratos de desarrollo, contratos de arrendamiento y otros contratos análogos con terceros según lo estime conveniente el Asesor para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso.

Administrar las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso.

Comité de Auditoria

Aprobar la designación de los Auditores Externos, distintos de los listados en el Anexo "F" del Contrato de Fideicomiso, así como aprobar todos los servicios a ser prestados por el Auditor Externo.

Evaluar el desempeño de nuestro auditor externo, analizar las opiniones, informes y documentos preparados por nuestro auditor externo, y tener al menos una sesión por ejercicio fiscal con nuestro auditor externo.

Discutir los estados financieros con las personas que prepararon dichas declaraciones, y en base a esa revisión, recomendar la aprobación o rechazo de los mismos nuestro Comité Técnico.

Informar a nuestro Comité Técnico del status de nuestro control interno y procedimientos de cumplimiento, incluyendo cualquier situación irregular que se identifique.

Solicitar a nuestro Asesor, nuestra Subsidiaria Administración, al Fiduciario y a las demás personas a cargo de nuestra administración, cualesquier informes relacionados con la preparación de la información financiera, según corresponda para cumplir con sus obligaciones en términos de nuestro Contrato de Fideicomiso.

Investigar cualesquiera posibles violaciones a nuestros lineamientos y políticas aprobadas, controles internos y prácticas de auditoría.

Recibir cualquier comentario o queja por parte de los Tenedores, de acreedores, miembros de nuestro Comité Técnico, el Asesor, y terceros interesados en relación con los lineamientos y políticas aprobadas, controles internos y prácticas de auditoría, en cuyo caso el Comité de Auditoría adoptará las medidas necesarias para investigar y remediar dicha violación.

Reunirse adecuadamente con los respectivos funcionarios de nuestra Subsidiaria, nuestro Asesor, el Representante Común y el Fiduciario.

Comité de Practicas

Expresar una opinión sobre las operaciones con las afiliadas de nuestro Asesor y otras operaciones con partes relacionadas

Recomendar al Comité Técnico que solicite de nuestro Asesor, nuestra Subsidiaria Administración y/o del Fiduciario cualquier información que pueda ser necesaria o conveniente para que el Comité Técnico pueda cumplir con sus funciones.

Comité de Nominaciones

Buscar, analizar y evaluar candidatos para su elección o designación como miembros del Comité Técnico, incluyendo, sin limitación, Miembros Independientes.

Hacer recomendaciones a la Asamblea de Tenedores, en relación con las personas a ser nombradas como miembros del Comité Técnico, incluyendo, sin limitación, Miembros Independientes.

Proponer a la Asamblea de Tenedores la contraprestación a ser pagada a los Miembros Independientes del Comité Técnico así como a los miembros del Comité Técnico nombrados por los Tenedores.

Proponer a la Asamblea de Tenedores la remoción de los miembros del Comité Técnico.

Cumplimiento al Plan de Negocios y Calendario de Inversiones en su Caso Desinversiones

Como se describe en la sección "Estructura de la Operación / Patrimonio del Fideicomiso: Negocios y Propiedades / Estrategias de Negocio y Crecimiento" contenidas en el Reporte Anual, nuestro enfoque de negocios está alineado al análisis y evaluación de operaciones de inversión que generen retornos atractivos y agreguen valor al portafolio. En cada operación, se hace uso de mejores prácticas, recursos, relaciones existentes así como la experiencia de nuestro Asesor para ejecutar una estrategia disciplinada de inversiones.

Las actividades de inversiones se realizarán en base a las oportunidades que consideremos pertinentes y que pudiesen agregar valor a los inversionistas.

En el 2013, Terrafina realizó actividades de inversión enfocadas en el crecimiento orgánico del portafolio mediante expansiones a inquilinos existentes desarrollando aproximadamente 455 mil pies cuadrados y por otro lado, mediante la adquisición de un portafolio industrial a American Industries – Kimco que está conformado por 85 propiedades añadiendo aproximadamente 11 millones de pies cuadrados al portafolio. Con esta adquisición, se mejora la calidad del portafolio contando con una mayor diversificación geográfica en regiones que cuentan con la presencia de importantes sectores industriales que se encuentran en crecimiento.

A continuación se muestra el desglose al cierre de año para las mismas propiedades, adquisiciones y el consolidado:

(al 31 de diciembre 2013)	Mismas Propiedades	Adquisiciones[1]	Consolidado	Var %[2]
Número de Propiedades	132.0	84.0	216.0	63.6%
Tasa de Ocupación	88.3%	92.2%	89.7%	134 bps
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc)	20.1	10.6	30.8	52.7%
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	4.54	5.16	4.76	4.9%
Ingresos Netos	69.2	15.5	84.7	22.4%
Ingresos Operativos Netos (ION)	55.9	14.0	69.9	25.0%
UAFIDA	44.9	14.3	59.2	31.9%
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)	22.7	9.9	32.6	43.5%

La información sobre mismas propiedades analiza el desempeño de las propiedades industriales que se mantuvieron en operación durante los periodos completos del 1 de enero 2013 al 31 de diciembre 2013. Las adquisiciones de propiedades concretadas en el 2013 no se incluyen en la columna de mismas propiedades.(1) Adquisición del portafolio American Industries - Kimco. (2) Resultados consolidados comparados con mismas propiedades.

Valuación

Las propiedades que se mantienen para generar utilidades por arrendamiento a largo plazo o para apreciación de capital, ó ambos, que no son utilizadas por los propietarios son clasificadas como propiedades de inversión. Las propiedades de inversión incluyen terrenos de dominio absoluto, edificaciones industriales de dominio absoluto y propiedades en construcción ó desarrollo para uso futuro como propiedades de inversión.

Las propiedades de inversión se registran inicialmente a costo de adquisición, incluyendo los costos de operación relacionados; posteriormente se valúan a valor razonable.

Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable.

El Asesor determina el valor razonable de las propiedades de inversión con base en los reportes de avalúo preparados por terceros independientes. El objetivo de un avalúo es calcular el valor razonable de una propiedad en una fecha específica. Los avalúos a valor razonable requieren del ejercicio de criterios subjetivos.

Los avalúos de bienes raíces están sujetos a diferentes supuestos y limitaciones a la fecha de avalúo. Existen muchos supuestos individuales que podrían ser sustentables y razonables, y la interacción y complementación de

diferentes supuestos, o el uso de diferentes metodologías aceptadas, pueden producir estimaciones muy distintas al valor de una misma propiedad.

Las valuaciones deberían ser consideradas sólo como estimaciones de valor y no como una medida del valor de realización. Incluso, dichas valuaciones podrían estar sujetas a cambios con el paso del tiempo.

El valor razonable de una propiedad de inversión refleja, entre otras cosas, los ingresos por arrendamientos en curso y supuestos sobre ingresos por arrendamientos futuros en virtud de las condiciones de mercado existentes.

El valor razonable también refleja, sobre bases similares, cualquier salida de efectivo que se podría esperar con respecto de la propiedad.

La medición a valor razonable de propiedades en construcción se aplica sólo si se considera que el valor razonable se puede medir de forma confiable. Puede ser a veces difícil determinar de forma confiable el valor razonable de una propiedad de inversión en construcción. Para poder evaluar si el valor razonable de una propiedad de inversión en construcción se puede determinar de forma confiable, la administración toma en cuenta los siguientes factores, entre otros:

- Las disposiciones del contrato de construcción.
- El grado de avance.
- Si el proyecto/la propiedad se considera estándar (típica del mercado) ó no estándar.
- El nivel de confiabilidad de las entradas de efectivo después de completada la obra.
- El riesgo de desarrollo específico de la propiedad.
- La experiencia previa con construcciones similares.
- El estado de los permisos de construcción.

Los gastos posteriores se agregan al valor en libros de la propiedad de inversión sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados a ese concepto serán recibidos por el Fideicomiso y el costo del mismo pueda ser medido de forma confiable. Todos los otros costos de reparación y mantenimiento se cargan al estado consolidado de utilidades integrales durante el período financiero en que se incurren.

Los cambios en valor razonable se registran en el estado consolidado de utilidades integrales.

Las propiedades de inversión se eliminan ya sea cuando se han dado de baja o cuando se dejan de usar de forma permanente y no se espera obtener beneficios económicos futuros por su disposición.

La guía NIIF 13 sobre mediciones de valor razonable y revelaciones establece una estructura de medición de valor razonable, ofrece una definición única de valor razonable y exige una revelación más amplia que resuma las mediciones de valor razonable. Esa norma ofrece una jerarquía de tres niveles que se basa en la información utilizada en el proceso de valuación. El nivel de la jerarquía de valor razonable dentro de la cual cae la medición de valor razonable se determina con base en la información de menor nivel que sea significativa para la medición de valor razonable. Los niveles de jerarquía de valor razonable son los siguientes:

Nivel 1 - El valor razonable se basa en precios de cotización no ajustados en mercados activos a los que tiene acceso la entidad para activos o pasivos idénticos. Dichos precios de cotización por lo general ofrecen la evidencia más confiable y deberían usarse para medir el valor razonable cuando estén disponibles.

Nivel 2 - El valor razonable se basa en información distinta a la información del Nivel 1, que sea observable para el activo o pasivo en cuestión, ya sea de forma directa o indirecta, por sustancialmente el plazo total del activo o pasivo a través de corroborar los datos observables de mercado.

Nivel 3 - El valor razonable se basa en información significativa no observable del activo o pasivo. Estas informaciones reflejan los supuestos propios de la entidad respecto de la forma en que los participantes del mercado asignarían un precio al activo o pasivo.

A continuación se muestra el resumen de las propiedades de inversión medidas a valor razonable de forma recurrente y su nivel respectivo en la jerarquía de valor razonable:

	Mediciones de valor razonable al 31 de Diciembre de 2013				
Activos:	**Costo al 31/12/2013**	**Cantidades medidas a valor razonable 31/12/2013**	**Precios de cotización en Mercados activos para activos netos idénticos (Nivel 1)**	**Otra información observable significativa (Nivel 2)**	**Información no observable significativa (Nivel 3)**
Propiedades de inversión	$ 20,949,047	$ 21,146,337	$ -	$ -	$ 21,146,337

En términos generales, las estimaciones de valor razonable se basan en los reportes de avalúos de propiedades preparados por valuadores inmobiliarios independientes (miembros del Instituto de Valuadores ó de un organismo equivalente) en un período de tiempo razonable posterior a la adquisición de la propiedad de inversión y con una frecuencia no menor a un año. El Gerente del área de valuación de Prudential Investment Management, Inc. (PIM), una compañía afiliada del Asesor y el Administrador está a cargo de asegurarse que el proceso de valuación ofrezca estimaciones a valor razonable independientes y razonables. PIM ha contratado a una firma independiente afiliada para que apoye al principal valuador inmobiliario a mantener y monitorear la independencia y exactitud del proceso de valuación.

El objetivo de un avalúo es calcular el valor razonable de las propiedades de inversión en una fecha específica. El valor razonable se define como el precio que se recibiría por la venta de un activo o pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado a la fecha de medición.

La estimación del valor razonable se basa en los enfoques convencionales sobre el valor, mismos que requieren del ejercicio de un criterio subjetivo. Los tres enfoques son: (1) el costo actual de reproducir las propiedades de inversión menos el deterioro y la obsolescencia funcional y económica; (2) descontar una serie de flujos de ingresos y su reversión a un rendimiento específico ó capitalizar de forma directa el ingreso de un solo año por un factor adecuado, y (3) el valor indicado por ventas recientes de propiedades de inversión comparables en el mercado. Los supuestos clave incluyen ingresos por arrendamiento y gastos, tasas de descuento y tasas de capitalización. En la conciliación de los tres enfoques anteriores, el valuador independiente utiliza uno de ellos, ó una combinación de los tres, para llegar al valor aproximado de la Propiedad de inversión en el mercado.

En términos generales, las aportaciones de información utilizadas en el proceso de valuación no son observables; por lo tanto, a menos de que se establezca lo contrario, las Propiedades de inversión se clasifican como de nivel 3 conforme a la guía sobre la jerarquía de medición de valor razonable.

Como se describe en el párrafo anterior, el valor razonable estimado de las propiedades de inversión por lo general se determina a través de un proceso de valuación. Dichos valores razonables estimados pueden variar de forma significativa de los precios en los que se venderían las inversiones inmobiliarias, ya que los precios de mercado de inversiones inmobiliarias sólo se pueden determinar en una negociación entre un comprador y un vendedor. Dichas diferencias podrían ser de importancia para los estados financieros consolidados.

Los siguientes datos observables fueron utilizados por el valuador independiente basado en el método de flujos de efectivo descontados:

Datos no observables más significativos:

- Tasa de descuento: La tasa interna de rendimiento (tasa interna de rentabilidad o TIR) es la tasa única que descuenta todos los beneficios futuros de activos netos en opinión de valor presente neto. La tasa de descuento al 31 de Diciembre de 2013 oscila entre el 9% y el 13%.

- Tasa de crecimiento de rendimiento de mercado: Basada en la información recopilada de encuestas, así como de la experiencia de mercado y las proyecciones de la administración. La tasa de crecimiento de rendimiento de mercado oscila entre el 2.4% y 3.0%.

- Supuestos de vacante y pérdidas de cobranza: Esta es una función de la interrelación entre la absorción, el vencimiento de arrendamientos, la probabilidad de renovación, y el tiempo de inactividad estimado entre arrendamientos y un factor de pérdida en cobranzas basado en la estabilidad relativa y el crédito de la base de arrendatarios del sujeto.

Es probable que se den incrementos (reducciones) importantes en la tasa de descuento en una valuación considerablemente menor (mayor) del valor razonable; sin embargo, puede existir un incremento (una reducción) en cualquiera de los otros dos en el caso de una medición de valor razonable mayor (menor).

La siguiente tabla presenta una conciliación de los saldos iniciales y finales de los activos medidos a valor razonable de forma recurrente usando información no observable significativa (Nivel 3) por el período del 20 de Marzo al 31 de Diciembre de 2013:

	Mediciones de valor razonable usando información no observable significativa (Nivel 3)
	Propiedades de inversión
Contribución inicial	$ 11,155,153
Adquisiciones de propiedades de inversión	9,600,473
Utilidad neta no realizada (realizada) por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	188,566
Disposiciones de activo fijo	(559,352)
Conversión de divisas	761,497
Al final del año	$ 21,146,337
Utilidades (pérdidas) no realizadas en el período relacionadas con activos de Nivel 3 que aún se conservaban a la fecha de preparación de información financiera	$ 184,269

Comisiones, Costos y Gastos del Administrador u Operador

En la siguiente tabla, se muestra el desglose de las comisiones y gastos de administración incurridos en el 2013:

Comisiones y Gastos de Administración

	1T13	2T13	3T13	4T13	2013
			(millones de pesos)		
Comisión del Asesor Externo	-2.1	-16.4	-26.8	-15.9	-61.1
Honorarios Legales	0.0	-19.0	-9.5	-16.4	-45.0
Recurrentes	0.0	-19.0	8.2	-4.3	-15.2
No Recurrentes	0.0	0.0	-17.7	-12.1	-29.8
Otros Honorarios Profesionales	-0.2	-23.7	-8.4	-5.9	-38.3
Recurrentes	-0.2	-4.5	-6.0	-6.7	-17.4
No Recurrentes	0.0	-19.1	-2.4	0.7	-20.8
Honorarios Administrativos	-0.2	-4.1	-4.7	-9.9	-18.9
Sueldos	0.0	-1.7	-2.3	-5.5	-9.5
Honorarios del Fiduciario	-0.1	-2.8	-6.0	6.6	-2.4
Otros Gastos	0.0	-2.0	-4.4	-1.5	-8.0
Comisiones y Gastos de Admón. Totales	**-2.7**	**-69.7**	**-62.1**	**-48.7**	**-183.2**

Información Relevante del Periodo

Los factores de riesgo señalados en el Reporte Anual continuaron en vigor durante el periodo que concluyó al 31 de diciembre de 2013. Los términos y condiciones del Contrato de Fideicomiso no se han modificado desde la fecha del Reporte Anual a la fecha del periodo que concluyó el 31 de diciembre de 2013. A su vez, no hubo incumplimiento relevante alguno a dichos Contratos, no hubo procesos judiciales en contra del Fideicomiso, ni del Fiduciario en relación al Fideicomiso, ni del Administrador al 31 de diciembre de 2013. Durante dicho periodo, no hubo cambios sustanciales a ninguna de las estimaciones incluidas en el Reporte Anual en relación con los costos de la emisión de los Certificados Bursátiles.

Durante el ejercicio 2013, se publicaron los siguientes eventos relevantes:

Con fecha 10 de abril de 2013, el Fiduciario publicó un aviso de evento relevante a través de EMISNET a efecto de dar a conocer al público inversionista:

" La opción de sobreasignación otorgada por Terrafina en la oferta pública en México de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios ("CBFIs") realizada por Terrafina el pasado 19 de marzo de 2013 (la "Oferta en México") en favor de Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero Banamex y HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC, en su carácter de intermediarios colocadores de la Oferta en México, fue ejercida parcialmente por un monto de 10,362,672 CBFIs emitidos por Terrafina, de conformidad con lo establecido en el Reporte Anual de colocación relacionado con la Oferta en México y en el contrato de colocación celebrado entre Terrafina y los intermediarios colocadores en relación con la Oferta en México; y - la opción de sobreasignación internacional otorgada por Terrafina en la oferta internacional de CBFIs realizada por Terrafina de manera simultánea con la Oferta en México el pasado 19 de marzo de 2013 (la "Oferta Internacional") en favor de Citigroup Global Markets Inc., Goldman, Sachs & Co. y HSBC Securities (USA) Inc, como compradores iniciales en la Oferta Internacional, fue ejercida parcialmente por un monto de 11,950,476 CBFIs emitidos por Terrafina, de conformidad con lo establecido en el folleto informativo (offering memorandum) y en el contrato de compraventa internacional celebrado entre Terrafina y los compradores iniciales en relación con la Oferta Internacional; Las opciones de sobreasignación liquidarán el próximo 15 de abril de 2013".

Con fecha 24 de abril de 2013, el Fiduciario publicó un aviso de evento relevante a través de EMISNET a efecto de

dar a conocer al público inversionista:

“Terrafina adquirió el derecho exclusivo de que le sean ofrecidas de manera automática todas las oportunidades de inversión que Prudential Real Estate Investors - Latin America y sus filiales presenten al fideicomiso Prumex Industrial (un fideicomiso dedicado a la inversión en inmuebles industriales administrado por una filial de Prudential Real Estate Investors - Latin America) y que éste decline sin que sea necesario el consentimiento previo de Prumex Industrial. Lo anterior estará vigente hasta que
expire el derecho de preferencia de Prumex Industrial que ocurrirá en la fecha que Prumex Industrial comprometa inversiones equivalentes a 95% de su capital comprometido o el 24 de agosto de 2015, lo que suceda primero. Lo anterior, según acuerdo de los tenedores de Prumex Industrial tomado en asamblea”.

Con fecha 23 de mayo de 2013, el Fiduciario publicó un aviso de evento relevante a través de EMISNET a efecto de dar a conocer al público inversionista:

“Terrafina celebró un contrato de compraventa con filiales de Kimco Realty Corp. y American Industries para adquirir los derechos fideicomisarios de ciertos fideicomisos propietarios de un portafolio de bienes inmuebles industriales. El precio de compraventa es de aproximadamente $600 millones de dólares”.

Con fecha 30 de mayo de 2013, el Fiduciario publicó un aviso de evento relevante a través de EMISNET a efecto de dar a conocer al público inversionista:

“El día 10 de junio 2013 realizará una distribución conforme a lo establecido en el contrato de fideicomiso clausula XIII, con las siguientes características: 381,014,635Número de CBFI´s; 16,385,752.00; Monto Total de la Distribución; 0.043006 Monto de Distribución por CBFI´s.
Con la cantidad de $16,385,752.00 M.N. (dieciséis millones trescientos ochenta y cinco mil setecientos cincuenta y dos pesos 00/100 moneda nacional) proceda a pagar con fecha 10 de junio de 2013 por concepto de distribuciones trimestrales a favor de los tenedores, según las mismas fueron aprobadas por el Comité Técnico; y lleve a cabo el pago de las distribuciones a los tenedores, por medio de transferencia electrónica a través de INDEVAL el día 10 de junio de 2013 antes de las 11:00 hrs”.

Con fecha 17 de junio de 2013, el Fiduciario publicó un aviso de evento relevante a través de EMISNET a efecto de dar a conocer al público inversionista:

“Los Tenedores de Terrafina el día de hoy aprobaron por mayoría la adquisición recientemente anunciada del portafolio industrial en México que es propiedad de filiales de Kimco Realty Corp. y American Industries. El portafolio está compuesto de 87 propiedades con un área rentable total aproximada de 11 millones de pies cuadrados, que, con el cierre de la transacción, incrementarán el área rentable bruta de Terrafina en 56% de aproximadamente 20 millones a más de 31 millones de pies cuadrados. La adquisición se financiará a través de las líneas de crédito existentes de Terrafina, así como con la asunción de la deuda actual del portafolio a ser adquirido y no se requerirá que Terrafina emita capital adicional para realizar la transacción. De concretarse, esta adquisición será de carácter aditivo de manera inmediata. Se espera que la transacción cierre al final del tercer trimestre de 2013”.

Con fecha 23 de agosto de 2013, el Fiduciario publicó un aviso de evento relevante a través de EMISNET a efecto de dar a conocer al público inversionista:

“Terrafina anunció el día de hoy que de acuerdo con el correspondiente Reporte Anual de inversión y suplementos, efectuará un adelanto en efectivo de la distribución sobre el resultado fiscal del fideicomiso a sus tenedores, el día 30 de agosto de 2013, por la cantidad de Ps.0.32887844321 por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario ("CBFI"), por cada uno de los 381,014,635 CBFIs en circulación, dando un importe total de pago en moneda nacional de Ps.125,307,500 (ciento veinticinco millones trescientos siete mil quinientos pesos 00/100 M.N.)”.

Con fecha 01 de octubre de 2013, el Fiduciario publicó un aviso de evento relevante a través de EMISNET a efecto de dar a conocer al público inversionista:

“Terrafina ha concluido la adquisición del portafolio de propiedades industriales de Kimco Realty Corp. y de su socio American Industries, después de haber cumplido todas las condiciones a las que estaba sujeto el cierre de la operación. El precio de la adquisición ascendió alrededor de US$604 millones, que fueron cubiertos mediante el uso de líneas de crédito. Se dispuso de alrededor de US$303 millones en efectivo de la línea de crédito revolvente de Terrafina a efecto de cubrir el pago conforme al contrato de compraventa, y se asumió una deuda de alrededor de US$301 millones en términos de mercado vigentes aplicables a Terrafina. Además, Terrafina ha concluido la venta, por US$38 millones y en favor de un arrendatario, de uno de los activos de reciente adquisición: una nave industrial ubicada en Monterrey con superficie de 520,000 pies cuadrados. Con esta operación, excluyendo la propiedad vendida en Monterrey, se suman 84 inmuebles al portafolio de Terrafina, que representan una superficie arrendable bruta de alrededor de 11 millones de pies cuadrados, ocupados por arrendatarios líderes en sus sectores que gozan de alta calidad crediticia. Así, el portafolio combinado de Terrafina ahora consta de 216 activos operativos y casi 31 millones de pies cuadrados, así como 13 parcelas de terrenos, que convierten a Terrafina en la más grande propietaria de activos industriales en México. Además, esta adquisición amplía la presencia de Terrafina en los estados de Chihuahua, Coahuila y Nuevo León en el norte de México, así como una apertura al creciente sector de la industria aeroespacial”.

Con fecha 15 de noviembre de 2013, el Fiduciario publicó un aviso de evento relevante a través de EMISNET a efecto de dar a conocer al público inversionista:

“Terrafina efectuará la distribución que corresponde a reembolso de capital para efectos fiscales a sus tenedores, el día 22 de noviembre de 2013, por la cantidad de Ps.0.330339999 por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario (“CBFI”), por cada uno de los 381,014,635 CBFIs en circulación, dando un importe total de pago en moneda nacional de Ps.125,864,374.53 (ciento veinticinco millones ochocientos sesenta y cuatro mil trescientos setenta y cuatro pesos 53/100 M.N.).”

Otros Terceros Obligados con el Fideicomiso o los Tenedores de Valores, en su Caso

Al 31 de diciembre de 2013, no existían terceros obligados con el Fideicomiso.

Asambleas Generales de Tenedores

Celebrada el **23 de abril de 2013** y concluida el **26 de abril del 2013**.

Asistencia: 56.77%

Orden del día:

I. Designación, en su caso, de los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso y sus respectivos suplentes, de conformidad con los términos establecidos en las Cláusulas 4.8 y 5.2 inciso (b)(i) del Fideicomiso.

II. Calificación de la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico del Fideicomiso de conformidad con los términos establecidos en la Cláusula 4.8 del Fideicomiso.

III. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de la contraprestación a favor de los Miembros Independientes del Comité Técnico por el desempeño de sus funciones, de conformidad con los términos establecidos en la Cláusula 5.2 inciso (e) del Fideicomiso.

IV. Designación de delegado o delegados para dar cumplimiento a las resoluciones que se adopten en la Asamblea.

Resoluciones:

Con fundamento en el artículo 199 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios identificados con clave de pizarra "TERRA 13", emitidos por The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de fiduciario en el Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/00939 de fecha 29 de enero de 2013 y donde PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V. actúa como fideicomitente y asesor, acordaron aplazar la votación de los asuntos contenidos en el Orden del Día de la Asamblea General de Tenedores instalada y celebrada el día 23 de abril de 2013, a fin de analizar lo expuesto durante ésta sesión.

Por lo anterior las resoluciones correspondientes se adoptarán el próximo viernes 26 de abril de 2013 a las 11:00 horas.

El artículo 199 de la Ley General de Sociedades Mercantiles se aplica de manera supletoria de conformidad con el artículo 68 de la Ley del Mercado de Valores y el artículo 221 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

El día viernes 26 de de abril de 2013, a las 11:00 horas, se reunieron nuevamente en las oficinas del Representante Común los Tenedores que previamente habían acreditado su derecho de asistir a la presente Asamblea con el objeto de reanudarla, atendiendo a que la misma se encontraba ya formalmente instalada, con la particularidad de que la votación respecto de los puntos de su Orden del Día se encontraba pendiente por haber sido aplazada conforme autorizan las disposiciones legales, en la que los Tenedores adoptaron las siguientes resoluciones:

PRIMERO. Los Tenedores presentes que en términos de la Cláusula 5.2(b)(i) del Contrato de Fideicomiso tienen derecho a designar un miembro del Comité Técnico, se reservan el ejercicio de dicho derecho para una Asamblea posterior, no efectuando designación alguna de miembros del Comité Técnico en este momento.

SEGUNDO. Dado que en la presente Asamblea no se designaron miembros del Comité Técnico por parte de los Tenedores, no resulta necesario proceder a calificar su independencia.

TERCERO. Los Tenedores se dan por enterados de aquellas personas que actualmente cuentan con la designación de Miembros Independientes dentro del Comité Técnico, según se desprende del Anexo "B" del Contrato de Fideicomiso.

CUARTO. Al no contar con el quórum suficiente de votación, no se aprueba la contraprestación a favor de los Miembros Independientes del Comité Técnico propuesta en la presente Asamblea por el desempeño de sus funciones, sin perjuicio de que este tema pueda ser nuevamente abordado y resuelto en una Asamblea posterior.

QUINTO. Al no contar con el quórum suficiente de votación, no se aprueba la designación de delegados especiales de la presente Asamblea.

Asamblea Extraordinaria y Ordinaria celebrada el **20 de mayo de 2013**.

Quórum de instalación de la Asamblea Extraordinaria 71.00%, sin embargo se declaró desierta, al no contar con el quórum de instalación requerido.

Quórum de instalación de la Asamblea Ordinaria 79.93%

Orden del día:

I. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de la contraprestación a favor de los Miembros Independientes del Comité Técnico por el desempeño de sus funciones, de conformidad con los términos establecidos en la Cláusula 5.2 inciso (e) del Fideicomiso.

II. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación del pago de Distribuciones a los Tenedores, a que se refiere la Cláusula 13.1 inciso (c) del Fideicomiso.

III. Designación de delegado o delegados para dar cumplimiento a las resoluciones que se adopten en la Asamblea.

Resoluciones:

PRIMERA. Conforme a lo establecido en la Cláusula 5.2 inciso (e) del Fideicomiso, los Tenedores presentes, por unanimidad de votos, aprueban la contraprestación a favor de los Miembros Independientes del Comité Técnico por el desempeño de sus funciones, conforme a los términos y condiciones de la propuesta presentada a consideración de la Asamblea por la Subsidiaria del Fideicomiso.

SEGUNDA. Los Tenedores presentes, por unanimidad de votos, aprueban que se lleve a cabo el pago de Distribuciones a los Tenedores a que se refiere la Cláusula 13.1 inciso (c) del Fideicomiso, de conformidad a la propuesta autorizada en la sesión ordinaria del Comité Técnico del Fideicomiso celebrada el día 26 de abril de 2013.

TERCERA. Los Tenedores presentes aprueban, por unanimidad de votos, designar como delegados especiales de la presente asamblea a Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Fernando José Vizcaya Ramos, Héctor Eduardo Vázquez Abén, Elena Rodríguez Moreno, Areli Sánchez Carrasco o cualquier otro representante legal del Representante Común, para que, conjunta o separadamente, realicen todos los actos y/o los trámites necesarios o convenientes que se requieran para dar cabal cumplimiento a los acuerdos adoptados en la presente Asamblea, incluyendo, sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección, en caso de ser necesario, para protocolizar la presente acta en lo conducente, presentar los avisos y notificaciones correspondientes, así como realizar los trámites que en su caso se requieran ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., la S.D. INDEVAL Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. y demás autoridades correspondientes.

Asamblea Ordinaria convocada para su celebración el **5 de junio de 2013**.

Al no contar con el quórum de instalación, se declaró desierta la Asamblea, procediendo a su publicación de una segunda convocatoria.

Asamblea Ordinaria celebrada el **17 de junio de 2013**.

Asistencia: 63.30%

Orden del día:

I. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para realizar una adquisición de activos industriales, incluyendo entre otros las características del portafolio y fuentes de fondeo propuestas, de conformidad con las Cláusulas 4.3(b), 10.1 y 10.3(a) del Fideicomiso, con base en la aprobación adoptada por el Comité Técnico del Fideicomiso.

II. Designación de delegado o delegados para dar cumplimiento a las resoluciones que se adopten en la Asamblea.

Resoluciones:

PRIMERA. Los Tenedores presentes, por mayoría de votos, aprueban se lleve a cabo la adquisición del portafolio de activos industriales que fue presentado por la Subsidiaria del Fideicomiso a consideración de la Asamblea, en los términos y condiciones que se indicaron en la misma, incluyendo, entre otros, las características del portafolio y las fuentes de fondeo propuestas, de conformidad con las Cláusulas 4.3 (b), 10.1 y 10.3 (a) del Fideicomiso, y con base en la aprobación previamente adoptada por el Comité Técnico del Fideicomiso en sesión de fecha 22 de mayo de 2013.

SEGUNDA. Los Tenedores presentes aprueban, por unanimidad de votos, designar como delegados especiales de la presente asamblea a Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Fernando José Vizcaya Ramos, Héctor

Eduardo Vázquez Abén, Elena Rodríguez Moreno, Areli Sánchez Carrasco o cualquier otro representante legal del Representante Común, para que, conjunta o separadamente, realicen todos los actos y/o los trámites necesarios o convenientes que se requieran para dar cabal cumplimiento a los acuerdos adoptados en la presente Asamblea, incluyendo, sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección, en caso de ser necesario, para protocolizar la presente acta en lo conducente, presentar los avisos y notificaciones correspondientes, así como realizar los trámites que en su caso se requieran ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., la S.D. INDEVAL Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. y demás autoridades correspondientes.

Auditores Externos

Al 31 de diciembre de 2013 y a la fecha de este Reporte Anual, PricewaterhouseCoopers, S.C., fungió como el auditor externo del Fideicomiso F/00939 y su dictamen fue emitido con una opinión a favor de que los estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada del Fideicomiso y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el periodo 20 de marzo 2013 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2013 de conformidad a las Normas Internacionales de Información Financiera.

Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés

El Fideicomitente y Asesor no están enterados de la existencia de algún conflicto de interés entre él y alguno de sus empleados y/o funcionarios.
Por otro lado, no contamos con un compromiso de exclusividad de PREI Latin America o sus afiliadas. PREI Latin America y sus afiliadas podrán conceder compromisos similares de exclusividad, que son comunes a los fondos de desarrollo a otros vehículos de inversión en el futuro. En el caso de que PREI Latin America o sus afiliadas conceda exclusividad a otro vehículo industrial u otros acuerdos preferenciales en detrimento nuestro, nuestra solución sería terminar la relación con nuestro Asesor por mayoría simple de votos de los Tenedores de nuestros CBFIs.

En términos de nuestro Contrato de Fideicomiso, nuestro Comité Técnico es el responsable de la aprobación de nuestras políticas con respecto a partes relacionadas. De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, el voto afirmativo de la mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico es necesario antes de que celebremos cualquier contrato importante, operación o relación con, al terminar cualquier contrato con o comenzar un litigio contra, una parte relacionada, incluyendo nuestro Asesor, los miembros de nuestro Comité Técnico o cualquier otra persona o parte que pueda tener un conflicto de interés. Los directores titulares deberán abstenerse de votar en cualquiera de dichas situaciones. Estamos sujetos a conflictos de interés que surjan de nuestra relación con nuestro Asesor, y sus afiliadas. No podemos garantizarle que nuestras políticas tendrán éxito mitigando y eliminando la influencia de este tipo de conflictos. Si no son exitosas, se podrían tomar algunas decisiones que pudieran no reflejar plenamente los intereses de todos los Tenedores.

En relación con lo anterior, los miembros del equipo de nuestro Asesor, del Comité Técnico y ciertos funcionarios pueden tener participación en negocios e inversiones externos, que podrían tener como consecuencia conflictos o intereses que podrían distraer su tiempo y atención de nosotros. Ver “Factores de Riesgo”.

Política de Distribución

Terrafina adoptó una política de distribución que consiste en pagar distribuciones trimestralmente a todos los Tenedores de nuestros CBFIs a prorrata. Esperamos que nuestra política de distribución generalmente requiera de una tasa de distribución anual que represente hasta el 100% de nuestro efectivo estimado disponible para distribución. Definimos efectivo disponible para distribución como utilidad (pérdida) del ejercicio ajustado por la ganancia o pérdida neta no realizada. Esta definición de efectivo disponible para distribución no refleja la cantidad de efectivo estimado a ser usado para actividades de inversión, para la adquisición y otras actividades que no sean una disposición para gastos de capital recurrentes y no recurrentes, y las cantidades estimadas para las comisiones

de arrendamiento y las mejoras del arrendatario necesarias para la renovación del espacio. Tampoco refleja la cantidad de efectivo estimada para ser usada para actividades de financiamiento. Cualquier actividad de financiamiento y/o inversión podrá tener un efecto material en nuestro estimado de efectivo disponible para distribución. Nuestro estimado de efectivo disponible para distribución no deberá ser considerado como una alternativa al flujo de efectivo derivado de las actividades de operación o como un indicador de nuestra liquidez o nuestra capacidad para pagar distribuciones o hacer otras distribuciones. Creemos que nuestro estimado de efectivo disponible para distribución constituye una base razonable para establecer la tasa de distribución inicial; sin embargo, no podemos asegurar que el estimado resulte preciso, y las distribuciones actuales por lo tanto pueden diferir significativamente de las distribuciones esperadas. Nuestro efectivo disponible para el cálculo de las distribuciones está separado de nuestro cálculo para distribuir anualmente por lo menos el 95% de nuestro resultado fiscal de conformidad con la LISR con el fin de mantener nuestro estatus como FIBRA.

El momento, la forma, frecuencia y cantidad de distribuciones serán autorizados por nuestro Comité Técnico con base en una variedad de factores, incluyendo:

- resultados de operación reales (incluyendo nuestro resultado fiscal anual);
- nivel de flujos de efectivo retenidos;
- los términos, requisitos y condiciones de cualquier acuerdo de financiamiento;
- los requisitos de gastos de capital de nuestras propiedades;
- nuestros gastos de operación;
- nuestras perspectivas futuras y nuestro desempeño financiero esperado y las necesidades del capital de trabajo;
- cualquier cambio en las condiciones de la ley, condiciones generales económicas y de negocios; y
- otros factores que nuestro Comité Técnico estime pertinentes, incluyendo la cantidad de distribuciones efectuadas por compañías similares.

No podemos asegurar que se alcanzará o mantendrá una tasa de distribución anual determinada. Cualquier distribución que paguemos en el futuro dependerá de nuestros resultados de operación reales, condiciones económicas y otros factores que pudieran diferir materialmente de nuestras expectativas actuales. Nuestros resultados reales de operaciones serán afectados por un número de factores, incluyendo el ingreso que recibimos por nuestras propiedades, nuestros gastos de operación, los gastos por intereses y la capacidad de nuestros clientes para cumplir con sus obligaciones y gastos imprevistos. Si nuestras propiedades no generan suficiente flujo de efectivo, podremos vernos en la necesidad de financiar las distribuciones a través de (i) capital de trabajo, (ii) préstamos bajo nuestra Línea de Crédito Revolvente, ó (iii) de otra deuda o financiamiento de capital, la cual podría no estar disponible. No podemos asegurar que nuestra política de distribución no cambiará en el futuro. Todos los CBFIs que emitamos otorgarán a nuestros tenedores los mismos derechos, por lo que todas las Distribuciones que realicemos conforme a nuestras políticas de distribución se distribuirán a prorrata entre todos nuestros CBFIs.

EL FIDEICOMITENTE Y ASESOR

Historia y Desarrollo

PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V. es una sociedad de reciente creación en el 2013, afiliada de PREI, el negocio de administración de inversiones inmobiliarias de Prudential Investment Management (PIM). Por su parte, PIM es una subsidiaria totalmente perteneciente de manera indirecta a Prudential. El Fideicomitente y Asesor se constituyó el 7 de enero de 2013, con el propósito principal de ser la afiliada de PREI® que preste los servicios de asesoría y administración a Terrafina bajo el Contrato de Asesoría.

Actividad Principal

La prestación de servicios de asesoría a nuestro Fideicomiso y sus subsidiarias, incluyendo (i) proporcionar servicios de administración de inversiones relacionados con la identificación, colocación, adquisición, desarrollo, operación y disposición de inmuebles, (ii) administrar y operar Terrafina y sus subsidiarias, y (iii) prestar servicios accesorios a los servicios descritos en las secciones (i) y (ii) anteriores.

Dirección y Teléfono

El domicilio de PLA Administradora Industrial es Andrés Bello #10 piso 11 Colonia Polanco, Miguel Hidalgo. México, D.F., C.P. 11560. Teléfono (55) 5093-2770.

Canales de Distribución

Este apartado no aplica a las operaciones que proporciona el Fideicomitente y Asesor a Terrafina y subsidiarias.

Patentes, Licencias, Marcas y otros Contratos

A la fecha el Fideicomitente y Asesor no tiene registradas Patentes, Marcas o licencias. El Contrato de Asesoría y Servicios de Administración de Inversión fue celebrado como parte de las Operaciones de Formación entre PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V., como asesor, The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso F/00939 y TF Administradora, S. de R.L. de C.V.

En la fecha del Contrato de Asesoría, el Asesor celebró un contrato de prestación de servicios con PREI Administradora, S.C., relativo a la subcontratación por el Asesor de los servicios que el Asesor requiera prestar bajo el Contrato de Asesoría.

Principales Clientes

Terrafina y sus subsidiarias.

Legislación Aplicable y Situación Tributaria

El Fideicomitente y Asesor es una sociedad no regulada sujeta al régimen ordinario aplicable para una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable y por lo tanto sujeta a las disposiciones de los siguientes ordenamientos que se incluyen de manera enunciativa y no limitativa; el Código de Comercio, la Ley General de Sociedades Mercantiles, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, la Ley de

Inversión Extranjera, la LMV, así como cualquier otra ley, reglamento o disposición vigente que resulte aplicable.

Recursos Humanos

El Fideicomitente y Asesor no cuenta con empleados ni a la presente fecha tiene celebrada relación laboral o contrato colectivo de trabajo con persona o sindicato alguno.

Información del Mercado

El Fideicomitente no cuenta con información de mercado que sea de carácter público.

Estructura Corporativa

Los dos socios del Fideicomitente y Asesor son PLA Asesoría Profesional, S. de R.L. de C.V. y PLA Asesoría Profesional, S. de R.L. de C.V., cada una con una parte social de $1.00 Peso. Dichas entidades son afiliadas de PREI.

Descripción de los Principales Activos

Contrato de Asesoría y Servicios de Administración de Inversión que se celebró como parte de las Operaciones de Formación entre PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V., como asesor, The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso F/00939 y TF Administradora, S. de R.L. de C.V.

Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales

Hasta donde razonablemente tiene conocimiento el Fideicomitente y Asesor, no existen juicios o procedimientos administrativos relevantes que puedan tener un impacto significativo para los tenedores de los CBFIs. Tampoco se tiene conocimiento de la alta probabilidad de que en un futuro exista uno o varios juicios o procedimientos administrativos de los referidos anteriormente.

A la fecha del presente Reporte Anual, el Fideicomitente y Asesor no se encuentra en alguno de los supuestos establecidos en los Artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles, y no se ha declarado, planea declararse o ha sido declarada en concurso mercantil.

Acciones Representativas del Capital Social

El capital social mínimo fijo está compuesto de dos partes sociales cada una con valor de $1.00 Peso. Se aumentará el capital social del Fideicomitente y Asesor según se requiera para la ejecución de sus actividades.

Dividendos del Fideicomitente y el Asesor

El Fideicomitente y Asesor no realizan actividades de pago de dividendos.

Administradores y Accionistas

Los dos socios del Fideicomitente y Asesor son PLA Asesoría Profesional, S. de R.L. de C.V. y PLA Asesoría Profesional, S. de R.L. de C.V.

El Gerente Único del Fideicomitente y Asesor es María Teresa Igareda Diez de Sollano.

Estatutos Sociales y otros Convenios

De conformidad con sus estatutos Sociales, el Fideicomitente y Asesor tiene por objeto los siguientes: (a) Prestar todo tipo de servicios, incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa, servicios de administración, servicios de asesoría, consultoría, pago de nóminas, técnicos, contables, de corretaje, asistencia técnica en materia comercial, gestoría de permisos, licencias y usos de suelo, cobro de cuentas por cobrar así como cualquier otro tipo de servicio relacionado con la administración de negocios o con la administración de inmuebles; celebrar contratos con terceros así como el subcontratar dichos servicios de administración, ya sea a nombre propio o de sus clientes, según sea necesario o conveniente para dar cumplimiento al objeto social. (b) Asesorar y prestar todo tipo de servicios relacionados con todo tipo de inversiones, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, inversiones inmobiliarias, productos financieros y cualquier otro bien o derecho que se encuentre dentro del comercio, en la medida en que la ley lo permita. (c) Celebrar, como fideicomitente y/o fideicomisaria, toda clase de contratos de fideicomiso, aportar al patrimonio de tales fideicomisos cualesquier recursos así como la propiedad o titularidad de bienes o derechos, y enajenar por cualquier título, los derechos que el Fideicomitente y Asesor tenga respecto a los fideicomisos en los que participe, sea como fideicomitente y/o como fideicomisaria. (d) Operar, administrar, financiar, comprar, vender y de cualquier otra forma disponer de todo tipo de bienes y derechos que resulten necesarios o convenientes para cumplir con su objeto social. (e) Representar a personas físicas y morales, mexicanas o extranjeras, ya sea en los Estados Unidos Mexicanos o en el extranjero; así como conferir toda clase de comisiones mercantiles y mandatos, obrando en su propio nombre o en nombre del comitente o mandante. (f) Celebrar con cualquier tercero o parte relacionada toda clase de actos, convenios y contratos, incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa, de compraventa, comodato, crédito, arrendamiento, subarrendamiento, fideicomiso, de servicios, de sociedad, de asociación y otros, según sea necesario o conveniente para el desarrollo del objeto social. (g) Usar y explotar todo tipo de concesiones, franquicias, permisos, licencias y autorizaciones, según sea necesario o recomendable para el cumplimiento del objeto social. (h) Emitir, suscribir, aceptar, endosar, garantizar, avalar y negociar con toda clase de títulos de crédito o valores, según sea necesario o conveniente para el cumplimiento del objeto social. (i) Otorgar y constituir toda clase de garantías, incluyendo en calidad de obligado solidario, fianzas y avales, en relación con obligaciones del Fideicomitente, de partes relacionadas o de terceros. (j) Otorgar y recibir préstamos así como constituir todo tipo de gravámenes y limitaciones de dominio sobre bienes tangibles e intangibles del Fideicomitente, incluyendo bienes inmuebles, según sea necesario o conveniente. (k) Participar como accionista, socio o inversionista en cualquier tipo de personas morales, mercantiles, civiles o de otra naturaleza, mexicanas o extranjeras, así como suscribir, adquirir y transferir todo tipo de acciones, cuotas, partes sociales y/o participaciones en todo tipo de personas morales, de conformidad con las disposiciones legales aplicables. (l) En general, la realización de toda clase de actos y la celebración de cualquier clase de contratos o documentos, civiles, mercantiles o de cualquier otro tipo, según sea necesario para el cumplimiento del objeto social.

- Contrato de Asesoría y Servicios de Administración de Inversión se celebró como parte de las Operaciones de Formación entre PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V., como asesor, The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso F/00939 y TF Administradora, S. de R.L. de C.V.

- En la fecha del Contrato de Asesoría, el Asesor celebrará un contrato de prestación de servicios con PREI Administradora, S.C., relativo a la subcontratación por el Asesor de los servicios que el Asesor requiera prestar bajo el Contrato de Asesoría.

Auditores Externos

PricewaterhouseCoopers, S.C.

Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés

El Fideicomitente y Asesor es una sociedad sin antecedentes operativos y no está enterado de la existencia de algún conflicto de interés entre él y alguno de sus empleados o funcionarios.

Nuestro Asesor

Recibiremos servicios de asesoría y de administración de inversiones de PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V., una afiliada de PREI Latin America. Nuestro Asesor se constituyó el 7 de enero de 2013, con el propósito de proporcionar servicios de asesoría y de administración de inversiones de inmuebles incluyendo nuestras propiedades y vehículos de inversión así como servicios relacionados. El equipo de administración senior de nuestro Asesor está compuesto por especialistas en la industria altamente calificados con más de 90 años de experiencia combinada. Creemos que la relación de nuestro Asesor con PREI nos posiciona de manera competitiva en la industria de México y otros los mercados inmobiliarios.

La siguiente tabla muestra los nombres y edades de los miembros de los ejecutivos de nuestro Asesor que será responsable por los servicios a ser proporcionados a nuestro negocio:

Nombre	Edad
Alfonso Munk	40
Ezequiel Rodriguez	42
Maite Igareda	45
Fernando Herrera	39
Enrique Lavín	41
Rodrigo Meza	30
Philip Barret	55

Alfonso Munk es Director General de PREI y encabeza PREI Latin América. El señor Munk es responsable de la administración de las inversiones PREI en America Latina. Antes de formar parte de PREI, el Sr. Munk fue Director General de Morgan Stanley Real Estate Investment (MSREI) donde durante los últimos 10 años tuvo varios puestos en Europa y América del Sur. Recientemente encabezó las actividades de inversión inmobiliaria de MSREI en el sur de Europa (Francia, Bélgica, Países Bajos, Luxemburgo, España y Portugal), así como las inversiones hoteleras en Europa. También fue cabeza de MSREI para Sudamérica con sede en Sao Paulo. El Sr. Munk tiene una Maestría en Administración de Negocios (MBA) por la Escuela de Negocios de Wharton de la University of Pennsylvania con una concentración en Finanzas y Bienes Raíces, y una Licenciatura de Administración Hotelera y negocios de Cornell University. El Sr. Munk es miembro del Urban Land Institute y ha sido Consejero de varias compañías, incluyendo ICADE, Eurosic, Abyara, y Compagnie La Lucette donde fue el Presidente del Consejo.

Ezequiel Rodríguez es Managing Director de PREI y cabeza de PREI México. En estas funciones es responsible por desarrollar e implementar la estrategia de PREI en el país, la supervisión de todas las inversiónes y desinversiones así como también proveer dirección estratégica a la administración de activos, levantamiento de fondos y administración de riesgos. Antes de unirse a PREI, el Sr. Rodríguez fue Managing Director de GIV Partners AG y UBS AG, donde fungió en diferentes roles en Europa y América Latina, incluyendo sin limitar Cabeza Regional de Europa de UBS REIM, siendo miembro de los Comités Globales de Administración e Inversión. Antes de UBS, fue Principal de los Peabody and Argo Funds de JP Morgan y O'Connor Capital Partners, where fue responsable de originar, negociar, estructurar y administrar transacciones oportunísticas en Europa, y de establecer y manejar también los negocios de dichos fondos en Sur América. Durante su carrera en capital privado para bienes raíces, el Sr. Rodríguez ha trabajado en adquisiciones y manejo de transacciones por de $4bn en diferentes mercados y etapas del ciclo. Incluyendo el armado de equipos gerenciales para alianzas estratégicas, levantamiento de fondos, adquisiciones, financiamiento y administración de activos así como de companias listadas. Previamente, Ezequiel tuvo diferentes

asignaciones en el grupo de M&A de JP Morgan incluyendo mandatos de $3.5bn en América Latina. El sr. Rodríguez es gradudado de administración de empresas por la Universidad de Buenos Aires. Es ciudadano español y argentino, con conocimientos de idioma de negocios en portugués y francés.
Maite Igareda es Principal de PREI y Director de Servicios al Cliente y Operaciones de PREI en América Latina. La Sra. Igareda es responsable de la comunicación y de los servicios a los clientes de PREI Latin America, la estructuración de las transacciones y la operación de los fondos administrados por PREI Latin America, incluyendo reportes contables y financieros, de tesorería y los asuntos fiscales, así como la implementación de los procesos y procedimientos para una operación segura, eficiente y transparente. Antes de ocupar su posición actual, la Sra. Igareda fue directora jurídica de PREI Latin America. También se desempeñó como abogada en Jáuregui, Navarrete y Nader, S.C., donde se especializó en bienes raíces y transacciones de fondos de inversión. La Sra. Igareda es miembro del Consejo de Administración de Prudential Seguros México, S.A. y fue miembro del Consejo de Administración de Afore XXI, S.A. de C.V. (ahora Afore XXI Banorte, S.A. de C.V.) de 2009 a 2011. También fue presidente de la Asociación Mexicana de Fondos Inmobiliarios y de Infraestructura (AMFII) de 2010 a 2012. La Sra. Igareda es licenciada en Derecho por la Universidad Panamericana -Guadalajara (mención honorífica y mejor promedio de su generación) y tiene una maestría en Derecho por Northwestern University (con una beca Fulbright).

Fernando Herrera es Vicepresidente de Inversión de PREI Latin America. Sus principales responsabilidades son definir, coordinar y ejecutar Estrategias de Inversión para PREI Latin America y a su vez alcanzar las metas de propuestas de rentabilidad y manejo de riesgo. Adicionalmente, el señor. Herrera es responsable de las Cuentas Globales de PREI Latin America enfocándose en actividades transaccionales del día a día de las inversiones de los Fondos Alemanes de Prudential en América Latina y también maneja el Portafolio Management para el Fondo Residencial III en México, el fondo más grande manejado por PREI en México con más de Dls$860 millones en compromisos de equity. Su experiencia previa incluye el haber fungido como Gerente de País de PREI Latin America en Chile, monitorear y dar seguimiento a las inversiones de PREI en Sudamérica, y fue responsable de la oficina de PREI en Brasil. Sus responsabilidades incluían la implementación de la estrategia en Chile y Brasil, monitorear las adquisiciones, disposiciones y desarrollo de activos inmobiliarios, implementar estrategias y procesos enfocados en maximizar el valor de dichos activos. Antes de formar parte del equipo de PREI, el señor Herrera fue gerente del equipo de Financiamiento Inmobiliario de Banamex, donde fue responsable de estructurar créditos comerciales inmobiliarios. Durante su estancia en Banamex, el señor Herrera trabajó con diversas áreas del banco, incluyendo Administración de Riesgo, donde fue responsable de estudios de viabilidad para el otorgamiento de créditos Puente para constructores residenciales e Hipotecas, donde fue responsable de los avalúos de las viviendas residenciales que servían de garantía para el banco, así como la supervisión de avalúos individuales para el otorgamiento de créditos. El señor Herrera actualmente es miembro de Corporación Paz, una empresa constructora de viviendas pública listada en la Bolsa de Valores de Chile. El señor Herrera es ingeniero civil por la Universidad Iberoamericana y tiene un MBA del Instituto de Empresa en Madrid, España.

Enrique Lavín es Vicepresidente de PREI y Director de Mercados de Capital de PREI Latin America. El Sr. Lavín es responsable de la implementación y ejecución de la estrategia de financiamiento de las plataformas de inversión de PREI Latin America, incluyendo deuda, así como, capital público, y ha realizado transacciones por un valor total de más de mil millones de Dólares. Sus responsabilidades también incluyen la administración de las relaciones de PREI Latin America con los bancos de inversión, bancos comerciales e instituciones financieras. Su experiencia previa en la industria de bienes raíces incluye cargos como Vicepresidente de Credit Suisse para el Real Estate Finance and Securitization Group, y Director de Originación de Deuda en GE Real Estate. El Sr. Lavín fue miembro de la Consejo de Administración de Paz Corp., un desarrollador de vivienda pública con sede en Chile, de 2011 a 2012. El Sr. Lavín es licenciado en Ingeniería Industrial por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey y tiene una Maestría en Administración de Negocios (MBA) por la Universidad de Texas en Austin.

Rodrigo Meza es Vicepresidente de PREI y administrador senior de la plataforma industrial de PREI en México. El Sr. Meza es responsable de la implementación y ejecución de la estrategia de adquisición, desarrollo, arrendamiento, administración y enajenación de activos dentro de la cartera industrial de PREI.

Su experiencia incluye más de siete años de experiencia en la administración de las Propiedades, sobre todo durante su etapa de consolidación y crecimiento pasando de Dls$500 millones a Dls$2 mil millones en activos bajo administración. El Sr. Meza es licenciado en economía y un tiene un diplomado en administración de riesgos en el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey, así como una Maestría en Administración de Negocios (MBA) por el IPADE.

Philip Barrett is Director en Jefe Global de Inversion y Riesgos. Philip llegóa PREI en Mayo de 1999. Fue Nombrado Director en Jefe Global de Inversión y Riesgo en noviembre de 2013. En esta función coordina y liderea el desarrollo de estrategias de inversión así como la supervisión de comités de inversión. Adicionalmente, tiene la responsabilidad de monitorear el desempeño del capital estratégico de todos los fondos inmobiliarios de PREI a nivel global. Previamente por mas de 13 años fue miembro y líder del Grupo de European Value Add and Opportunity Funds de PREI. Este Grupo ha originado, invertido y administrado mas de €1.8bn de capital a través de diferentes transacciones value added en Europa del este, por un total de €6bn activos. Antes de integrarse a PREI, el Sr. Barrett estuvo nueve años en Arthur Andersen, alcanzando los niveles senior, ocupando gran parte de su tiempo en los proyectos con clientes de capital privado basados en Londres. Philip tiene una licenciatura en Economía y Estadística de la Universidad de Bristol, es Qualified Charteered Accountant and tiene un certificado de Investment Management de la UK Society of Investment Professionals.

Comité de Inversión de nuestro Asesor

Como parte de las responsabilidades del Asesor, se requerirá que el comité de inversión de PREI Latin America apruebe la adquisición o enajenación de activos inmobiliarios por nosotros. Esté comité de inversión está compuesto por ocho directores ejecutivos de PREI de America Latina y otras regiones, con amplia experiencia en la adquisición, operación y administración de diferentes mercados y fondos inmobiliarios en el mundo. El comité de inversión ordinariamente se reúne cada tres semanas aunque también puede convocar a sesiones extraordinarias para aprobar operaciones que requieren atención especial o inmediata.

La siguiente tabla muestra los nombres y edades de los miembros del consejo de inversión:

Nombre	Edad
Alfonso Munk*	40
Maite Igareda*	45
Fernando Herrera*	39
Enrique Lavín*	41
Philip Barret*	55
Terry Machugh	58

Para la biografía de Alfonso Munk, Maite Igareda, Fernando Herrera, Enrique Lavín y Philip Barret, véase el apartado de "— Nuestro Asesor."

Terry McHugh es Director Ejecutivo de PREI y Administrador Senior del portafolio de activos tipo core de PRISA II, un fondo administrado por PREI. El Sr. McHugh ha trabajado en PREI desde febrero de 1992, y ha sido miembro del equipo de administración del portafolio de PRISA II desde el 2002. Es responsable del desarrollo y ejecución de las estrategias de inversión de PRISA II. Antes de que se incorporara a PREI, el señor McHugh trabajó durante dos años dentro del Programa Global de Inversión en Bienes Raíces de Prudential, creando un portafolio internacional de bienes raíces representando a un número selecto de instituciones líderes a nivel mundial. Antes de eso, el Sr. McHugh era el Gerente General de Prudential Property Company en Washington, D.C., donde se encargó de la gestión de los activos de un portafolio grande de oficina, centros comerciales, departamentos y propiedades industriales en el área de Washington

D.C. De 1984 a 1987, el señor McHugh trabajó como Contralor Regional para la Región de Midwest en Prudential Reality Group. Empezó su carrera en Pudential en Chicago en 1976. El señor McHugh es Contador Público Certificado; obtuvo su licenciatura en Chicago State University y una Maestría en Administración de Empresas (MBA) de la DePaul University.

LA SUBSIDIARIA

Historia y Desarrollo de la Subsidiaria

La Subsidiaria es una sociedad de responsabilidad limitada constituida con fecha 30 de noviembre de 2012, mediante escritura pública 111,661, otorgada ante la fe del licenciado Francisco Javier Arce Gargollo, notario público 74 del Distrito Federal. La Subsidiaria es una afiliada de PREI, el negocio de administración de inversiones inmobiliarias de PIM. Por su parte, PIM es una subsidiaria totalmente perteneciente de manera indirecta a Prudential. Consideramos que no existe ningún desarrollador o inversionista industrial en México con la experiencia, la sofisticación, el conocimiento técnico y los recursos para desarrollar una plataforma industrial verdaderamente nacional que tiene PREI.

Dirección y Teléfono

La dirección de TF Administradora, S. de R.L. de C.V. es Andrés Bello #10 piso 7 Colonia Polanco Miguel Hidalgo. México, D.F., C.P. 11560. Teléfono (55) 3601 0665

Actividad Principal de la Subsidiaria

La Subsidiaria prestará al Fiduciario los servicios descritos a continuación de conformidad con los términos del Contrato de Administración y del Contrato de Fideicomiso. La Subsidiaria deberá de prestar dichos Servicios de manera diligente, de buena fe y de conformidad con el mejor interés del Fideicomiso, de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

La Subsidiaria deberá prestar al Fideicomiso los siguientes servicios:

I. Llevar a cabo, en nombre del Fiduciario, todas las actividades relacionadas con las relaciones con los Tenedores de CBFIs y otros inversionistas

II. Revisar y aprobar todos y cada uno de los reportes, información (incluyendo, sin limitación, información financiera), documentos, solicitudes, presentación de documentos y avisos que requieran ser presentados ante la CNBV, la BMV y cualquier otra bolsa de valores dentro o fuera de México, a los Tenedores de CBFIs u otros inversionistas del Fideicomiso, o ante cualquier otra Autoridad Gubernamental, según lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, cualesquier Documentos de la Operación, o cualquier otra ley o reglamento aplicable, y en general, llevar a cabo cualquier acción en nombre del Fiduciario que sea necesaria o conveniente para completar la presentación o entrega de dichos reportes, información, documentos, solicitudes y avisos.

III. En general, llevar a cabo cualquier acción en nombre y en representación del Fiduciario con el fin de cumplir con las obligaciones del Fideicomiso de reportar la información de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y demás Documentos de la Operación, la LMV, la Circular Única, y cualesquiera otras leyes y reglamentos aplicables en México y fuera de México.

IV. Llevar a cabo, en nombre y en representación del Fiduciario, todas las comunicaciones con los Tenedores de CBFIs, otros inversionistas del Fideicomiso (en su caso), el Representante Común, la BMV o cualquier otra bolsa de valores en la que los CBFIs coticen o se negocien.

V. Llevar a cabo, en nombre y en representación del Fiduciario, todas las actividades de planeación estratégica del Fideicomiso (a excepción de aquellas actividades estratégicas reservadas a Asamblea de

Tenedores o al Comité Técnico de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, incluyendo, sin limitación las estrategias relacionadas con el crecimiento y la adquisición de propiedades, la administración de activos y del portafolio, Distribuciones a los Tenedores (dentro de las políticas de Distribución aprobadas por el Comité Técnico) y marketing; en el entendido, que las estrategias aprobadas por la Subsidiaria que están comprendidas en el mandato conferido al Asesor de conformidad con el Contrato de Asesoría deberán ser ejecutadas por el Asesor en los términos previstos en el mismo y en el Contrato de Fideicomiso.

VI. Ejercer todos los derechos y cumplir con todas las obligaciones de la Subsidiaria establecidos en el Contrato de Fideicomiso y en los demás Documentos de la Operación.

VII. Supervisar las actividades del Asesor en términos del Contrato de Asesoría.

VIII. Revisar el Reporte Anual preparado por el Asesor, y llevar a cabo cualquier acción en nombre del Fiduciario que sea necesaria o conveniente para hacer público dicho Reporte Anual de conformidad con las disposiciones del Contrato de Fideicomiso, la LMV, la Circular Única, y otras leyes y reglamentos aplicables en México o fuera de México.

Canales de Distribución

La Subsidiaria se dedica a la adquisición, posesión, desarrollo y administración de propiedades inmobiliarias industriales en México. Estas funciones son realizadas por medio de la administración interna de Terrafina, así como por Prudential Real Estate Investors Latin America con quién se celebró un contrato de asesoría externa.

Patentes, Licencias, Marcas y otros Contratos

A la fecha la Subsidiaria no tiene registradas patente, marcas o licencias.

Principales Clientes de la Subsidiaria

La subsidiaria no cuenta con clientes, el fideicomiso es quien contrata a los inquilinos. Estos inquilinos están conformados por empresas nacionales e internacionales dedicadas a las operaciones de manufactura para la exportación así como a actividades de logística y distribución.

Competencia

El sector industrial en México se encuentra altamente fragmentado e incluye un gran número de participantes locales y regionales. Los desarrolladores industriales locales actuales se caracterizan por ser empresas familiares las cuales se encuentran pobremente posicionadas para atender la demanda actual y futura debido principalmente a la falta de acceso a capital. Sin embargo, recientemente, inversionistas de bienes inmuebles adecuadamente capitalizados, incluyendo tanto fideicomisos de bienes inmuebles públicos como fondos institucionales de inversión provenientes principalmente de Estados Unidos, han incursionado en el mercado y han elevado el nivel de competencia, a medida que la inversión en inmuebles industriales en México se ha vuelto atractiva en relación con otras formas de inversión. Nuestros principales competidores en México incluyen Prologis, FIBRA Macquarie México, CPA, Finsa, Intramerica (GE) y Vesta. Los principales factores de competencia son la renta cobrada, ubicación, servicios prestados y la naturaleza y estado del inmueble que será arrendado. Si nuestros competidores ofrecen espacio tasas de renta por debajo de las tasas de mercado actuales y por debajo de las rentas que actualmente cobramos a nuestros arrendatarios y además ofrecen mejores ubicaciones dentro de los mercados en que participamos o inmuebles de mejor calidad, podríamos perder arrendatarios potenciales o vernos presionados para reducir

nuestras rentas por debajo de las que actualmente cobramos con el fin retener a nuestros arrendatarios una vez que expiren sus arrendamientos.

Legislación Aplicable y Situación Tributaria

Este resumen resalta ciertas consideraciones fiscales aplicables a las FIBRAs en México. Este resumen no señala todas las posibles consecuencias fiscales que implica invertir en una FIBRA. Se exhorta a cada posible inversionista a que consulte a su propio asesor fiscal en lo que respecta a las consecuencias fiscales que pudieran ser aplicables a una inversión en la FIBRA. Además, este resumen se basa en leyes fiscales vigentes actualmente, y en las interpretaciones administrativas y judiciales de las mismas, todas sujetas a cambios. No se puede asegurar que las leyes, normas administrativas o decisiones de tribunales futuras no modificarán de manera significativa la discusión presentada en este resumen.

Implicaciones Fiscales Derivadas de la Inversión en los CBFIs

El Fideicomiso cumple con los requisitos para calificar para el régimen establecido en los Artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (el "Régimen FIBRA"). Estos requisitos son los siguientes:

Debe ser un fideicomiso constituido conforme a la legislación mexicana.

El propósito de la FIBRA debe ser ya sea (a) adquirir y desarrollar propiedades inmobiliarias con el propósito de arrendarlas, ó (b) adquirir derechos para recibir recursos derivados del arrendamiento de bienes inmuebles, o (c) conceder préstamos hipotecarios para tales propósitos (por ejemplo, los préstamos garantizados por la propiedad arrendada)

Al menos el 70% del capital de la FIBRA debe ser invertido en los conceptos listados en los incisos (a), (b) y (c) señalados anteriormente; el resto deberá ser invertido en bonos del gobierno (es decir, bonos emitidos por el Gobierno Federal Mexicano) o en acciones emitidas por sociedades de inversión que inviertan en instrumentos de deuda.

Los inmuebles adquiridos y desarrollados por la FIBRA, deberán ser retenidos con el fin de arrendarlos, y deberán ser retenidos por el fideicomiso por lo menos cuatro años a partir de la adquisición de la propiedad o la terminación de la construcción.

En principio, la FIBRA deberá emitir certificados de participación que representen los activos del fideicomiso, sin embargo, el Servicio de Administración Tributaria ("SAT") expidió una resolución confirmando que una FIBRA puede calificar para el Régimen FIBRA emitiendo otros valores como los CBFIs.

Los CBFIs deben ser colocados en la BMV o deberán ser adquiridos cuando menos por diez inversionistas que (y) no sean partes relacionadas; y (z) no posean individualmente más del 20% de los CBFIs emitidos por el fideicomiso emisor.

El Fideicomitente y cualquier persona que pretenda adquirir uno o más CBFIs, por el solo hecho de adquirirlos, manifiestan su voluntad de ejercer la opción prevista en la Regla I.4.4.3 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2013 por las actividades realizadas a través del Fideicomiso que generen el pago del Impuesto Empresarial a Tasa Única.

En este apartado se analiza el tratamiento fiscal que recibirían los Tenedores por su inversión en los CBFIs, así como por los ingresos que, en su caso, obtengan por la venta de dichos certificados, bajo el Régimen FIBRA.

A. Régimen Fiscal Aplicable a la Inversión

A.1. ISR

(1) Tratamiento Fiscal Aplicable a los Ingresos que Obtenga el Fideicomiso que Sean Atribuibles a Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro.

a. Tratamiento General

De conformidad con el artículo 93 de la LISR, las Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro no son contribuyentes del ISR, salvo ciertas excepciones.

Con el fin de que las Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro que sean Tenedores no estén sujetas al pago del ISR en relación con los ingresos derivados de las inversiones, la estructura tiene por objeto que dichos ingresos se consideren como atribuibles de manera directa a las Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro que sean Tenedores, utilizando para tales efectos como vehículos de inversión a los Fideicomisos CPO, que son vehículos que carecen de personalidad jurídica para efectos fiscales mexicanos.

Al respecto, las inversiones se realizarían a través de los Fideicomisos CPO, que serán fideicomisos mexicanos en los que el Fiduciario Emisor tendrá el carácter de único fideicomitente y fideicomisario, y que en virtud de que al menos el 90% de los ingresos totales que obtengan serán ingresos derivados del arrendamiento de bienes inmuebles, calificarán como fideicomisos de ingresos pasivos en términos de la regla I.3.1.9. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente. El Fiduciario Emisor determinará el resultado fiscal del Fideicomiso atribuible a cada uno de los Tenedores al final de cada ejercicio, derivado de las inversiones realizadas a través de los Fideicomisos CPO.

El Fiduciario Emisor distribuirá a los Tenedores sean Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% del resultado fiscal del ejercicio inmediato anterior derivado de las inversiones.

El resultado fiscal que distribuya el Fiduciario Emisor a los Tenedores que sean Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro no debe estar gravado con ISR, por lo que el intermediario financiero no efectuará retención alguna de ISR respecto del resultado fiscal que distribuya a los Tenedores que sean Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro.

b. Pagos Provisionales

El Fiduciario Emisor no se encuentra obligado a realizar pagos provisionales de ISR.

(2) Tratamiento Aplicable a los Ingresos que Obtenga el Fideicomiso que Sean Atribuibles a Tenedores Personas Morales

a. Tratamiento General

Los ingresos que obtenga el Fideicomiso atribuibles a Tenedores que sean personas morales residentes en México (los "Tenedores Personas Morales") generados a través de los Fideicomisos CPO, estarían gravados con ISR, según se describe a continuación.

El Fiduciario Emisor determinará el resultado fiscal derivado de las inversiones realizadas a través de los Fideicomisos CPO al final de cada ejercicio.

El Fiduciario Emisor distribuirá a los Tenedores Personas Morales, a más tardar el 15 de marzo, al menos el

95% del resultado fiscal del ejercicio inmediato anterior derivado de las inversiones.

El resultado fiscal que distribuya el Fiduciario Emisor a los Tenedores Personas Morales estará gravado con ISR, y el intermediario financiero efectuará la retención de dicho impuesto aplicando la tasa del 30% sobre el resultado fiscal distribuido a los Tenedores Personas Morales. Los Tenedores Personas Morales acumularán a sus demás ingresos el resultado fiscal que les distribuya el Fiduciario Emisor, y podrán acreditar el ISR retenido por el intermediario financiero.

Cuando el monto del resultado fiscal distribuido por el Fiduciario Emisor en un ejercicio sea menor al 100% del resultado fiscal obtenido por el Fideicomiso en ese ejercicio, el Fiduciario Emisor deberá pagar el Impuesto sobre la Renta por la diferencia, aplicando la tasa del 30% a esa diferencia, por cuenta de los Tenedores Personas Morales, sin identificarlos, y el impuesto pagado será acreditable para dichos tenedores, cuando reciban el ingreso proveniente de la citada diferencia. En ningún caso el Fiduciario Emisor podrá distribuir una cantidad menor al 95% del resultado fiscal obtenido en cada ejercicio.

b. Pagos Provisionales

El Fiduciario Emisor no se encuentra obligado a realizar pagos provisionales de ISR.

(3) Tratamiento Aplicable a los Ingresos que Obtenga el Fideicomiso que Sean Atribuibles a Tenedores Personas Físicas

a. Tratamiento General

Los ingresos que obtenga el Fideicomiso atribuibles a Tenedores que sean personas físicas residentes en México (los "Tenedores Personas Físicas") generados a través de los Fideicomisos CPO, estarían gravados con ISR, según se describe a continuación.

El Fiduciario Emisor determinará el resultado fiscal derivado de las inversiones realizadas a través de los Fideicomisos CPO al final de cada ejercicio.

El Fiduciario Emisor distribuirá a los Tenedores Personas Físicas, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% del resultado fiscal del ejercicio inmediato anterior derivado de las inversiones.

El resultado fiscal que distribuya el Fiduciario Emisor a los Tenedores Personas Físicas estará gravado con ISR, y el intermediario financiero efectuará la retención de dicho impuesto aplicando la tasa del 30% sobre el resultado fiscal distribuido a los Tenedores Personas Físicas. Los Tenedores Personas Físicas acumularán a sus demás ingresos el resultado fiscal que les distribuya el Fiduciario Emisor, y podrán acreditar el ISR retenido por el intermediario financiero.

Cuando el monto del resultado fiscal distribuido por el Fiduciario Emisor en un ejercicio sea menor al 100% del resultado fiscal obtenido por el Fideicomiso en ese ejercicio, el Fiduciario Emisor deberá pagar el Impuesto sobre la Renta por la diferencia, aplicando la tasa del 30% a esa diferencia, por cuenta de los Tenedores Personas Físicas, sin identificarlos, y el impuesto pagado será acreditable para dichos tenedores, cuando reciban el ingreso proveniente de la citada diferencia. En ningún caso el Fiduciario Emisor podrá distribuir una cantidad menor al 95% del resultado fiscal obtenido en cada ejercicio.

b. Pagos Provisionales

El Fiduciario Emisor no se encuentra obligado a realizar pagos provisionales de ISR.

(4) Tratamiento Aplicable a los Ingresos que Obtenga el Fideicomiso que Sean Atribuibles a Tenedores Residentes en el Extranjero

a. Tratamiento General

Bajo el Régimen de FIBRA, la sola inversión en los CBFIs no debe generar para aquellos tenedores que sean residentes en el extranjero y que no tengan un establecimiento permanente en el país (los "Tenedores Residentes en el Extranjero"), la obligación de registrar un establecimiento permanente para efectos fiscales en México.

No obstante lo anterior, los ingresos que obtenga el Fideicomiso atribuibles a Tenedores Residentes en el Extranjero generados a través de los Fideicomisos CPO, estarían gravados con ISR, según se describe a continuación.

El Fiduciario Emisor determinará el resultado fiscal derivado de las inversiones realizadas a través de los Fideicomisos CPO al final de cada ejercicio.

La fiduciaria del Fideicomiso distribuirá a los Tenedores Residentes en el Extranjero, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% del resultado fiscal del ejercicio inmediato anterior derivado de las inversiones.

El resultado fiscal que distribuya el Fiduciario Emisor a los Tenedores Residentes en el Extranjero estará gravado con ISR, y el intermediario financiero efectuará la retención de dicho impuesto aplicando la tasa del 30% sobre el resultado fiscal distribuido a los Tenedores Residentes en el Extranjero. Dicha retención tendrá el carácter de pago definitivo.

Cuando el monto del resultado fiscal distribuido por el Fiduciario Emisor en un ejercicio sea menor al 100% del resultado fiscal obtenido por el Fideicomiso en ese ejercicio, el Fiduciario Emisor deberá pagar el Impuesto sobre la Renta por la diferencia, aplicando la tasa del 30% a esa diferencia, por cuenta de los Tenedores Residentes en el Extranjero, sin identificarlos, y el impuesto pagado tendrá el carácter de pago definitivo. En ningún caso el Fiduciario Emisor podrá distribuir una cantidad menor al 95% del resultado fiscal obtenido en cada ejercicio.

b. Pagos Provisionales

El Fiduciario Emisor no se encuentra obligado a realizar pagos provisionales de ISR.

1. ISR

(1) Tratamiento Fiscal Aplicable a la Ganancia Derivada de la Venta de CBFIs que Sea Atribuible a Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro.

Los Tenedores sean Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro no deben estar sujetos al pago de ISR por la ganancia derivada de la enajenación de los CBFIs.

(2) Tratamiento Aplicable a la Ganancia Derivada de la Venta de CBFIs que Sea Atribuible a Tenedores Personas Morales

Los Tenedores Personas Morales causarán ISR por la ganancia derivada de la enajenación de los CBFIs. La ganancia se determinará restando al ingreso que perciban los Tenedores Personas Morales por la enajenación de los CBFIs, el costo promedio que tengan los CBFIs que se enajenen.

Cada Tenedor Persona Moral deberá determinar el costo promedio por CBFI incluyendo en el cálculo a todos los CBFIs emitidos por el Fiduciario Emisor que tenga a la fecha de la enajenación, aún cuando no enajene todos sus CBFIs; a través de dividir el costo comprobado de adquisición de la totalidad de los CBFIs emitidos por el Fiduciario Emisor que tenga el Tenedor Persona Moral de que se trate a la fecha de la enajenación,

actualizado desde el mes de su adquisición hasta el mes de la enajenación, entre el número total de CBFIs propiedad del Tenedor Persona Moral de que se trate.

Cuando el Tenedor Persona Moral no enajene la totalidad de sus CBFIs emitidos por el Fiduciario Emisor, los CBFIs que no haya enajenado tendrán como costo comprobado de adquisición en el cálculo del costo promedio por CBFI que se haga en enajenaciones subsecuentes, el costo promedio por CBFI determinado conforme al cálculo efectuado en la enajenación inmediata anterior y como fecha de adquisición la de esta última enajenación.

(3) Tratamiento Aplicable a la Ganancia Derivada de la Venta de CBFIs que Sea Atribuible a Tenedores Personas Físicas

Los Tenedores Personas Físicas estarán exentos de ISR por la ganancia derivada de la enajenación de los CBFIs siempre que dicha enajenación se realice a través de la Bolsa Mexicana de Valores o cualquier otro de los mercados reconocidos listados en el artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación.

(4) Tratamiento Aplicable a la Ganancia Derivada de la Venta de CBFIs que Sea Atribuible a Tenedores Residentes en el Extranjero

Los Tenedores Residentes en el extranjero estarán exentos de ISR por la ganancia derivada de la enajenación de los CBFIs siempre que dicha enajenación se realice a través de la Bolsa Mexicana de Valores o cualquier otro de los mercados reconocidos listados en el artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación.

IVA

(1) Tratamiento Fiscal Aplicable a la Venta de CBFIs.
La enajenación de los CBFIs debe estar exenta de IVA.

Recursos Humanos de la Subsidiaria

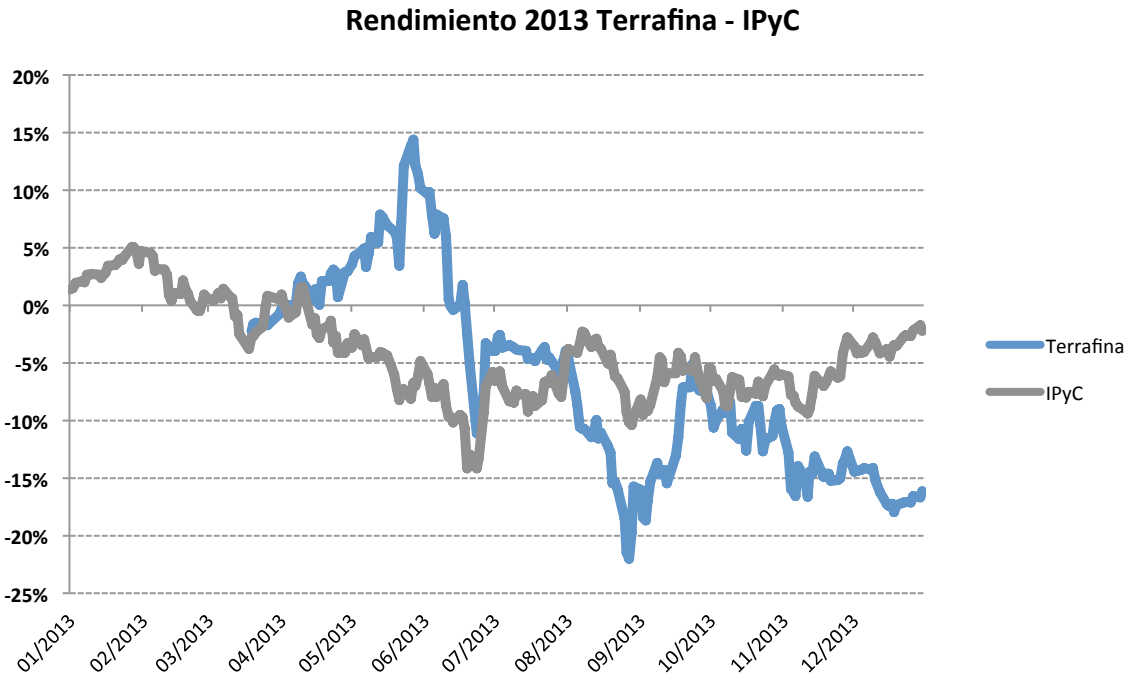
La administración diaria del negocio se lleva a cabo por medio del equipo de Terrafina conformado por 6 empleados y por el equipo del Asesor Externo quien cuenta con mas de 60 empleados que brindan servicio a la Fibra.

Desempeño Ambiental de la Subsidiaria

La Subsidiaria es de reciente creación y no cuenta con historial en este sentido.

Información del Mercado de la Subsidiaria

A continuación se muestra una gráfica del rendimiento acumulado de Terrafina y el IPyC para mayor detalle sobre los movimientos ocurridos a lo largo del 2013:



Por otro lado, Terrafina realizó las siguientes distribuciones a lo largo del 2013:

(millones de pesos excepto donde se indique)	**1T13**	**2T13**	**3T13**	**4T13**	**2013**
CBFIs en Circulación (millones de acciones)	381.0	381.0	381.0	381.0	381.0
Precio del CBFI (precio de cierre)	27.51	27.08	25.94	23.49	23.49
Distribuciones	16.4	125.3	125.9	181.7	449.3
Distribuciones por CBFI	**0.0430**	**0.3289**	**0.3304**	**0.4769**	**1.1792**
Rendimiento de la Distribución Anualizada	*5.2%*	*4.9%*	*5.1%*	*8.1%*	-

(1) Número total de acciones en circulación: 381,014,635. (2) iDstribución por CBFI dividido entre el precio de cierre del Cl
Lss distribuciones realizadas en el año, no son trimestre calendario.

Estructura Corporativa de la Subsidiaria

Los socios de la Subsidiaria son The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, actuando exclusivamente como fiduciario del Fideicomiso F/00121 y PLA Inmuebles Industriales, S. de R.L. de C.V.

Descripción de los Principales Activos de la Subsidiaria

Contrato de Administración se celebró como parte de las Operaciones de Formación entre TF Administradora, S. de R.L. de C.V., como subsidiaria de administración y The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso F/00939.

Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales

Hasta donde razonablemente tiene conocimiento la Subsidiaria, no existen juicios o procedimientos administrativos relevantes que puedan tener un impacto significativo con relación a la Emisión de los CBFIs a que se refiere el presente Reporte Anual. Tampoco se tiene conocimiento de la alta probabilidad de que en un futuro exista uno o varios juicios o procedimientos administrativos de los referidos anteriormente.

A la fecha del presente Reporte Anual, la Subsidiaria no se encuentra en alguno de los supuestos establecidos en los Artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles, y no se ha declarado, planea declararse o ha sido declarada en concurso mercantil.

Acciones Representativas del Capital (Patrimonio Neto) de la Subsidiaria

Al 31 de Diciembre de 2013, la contribución neta asciende a $9,900,604 y se compone de 381,014,635 CBFI en circulación, como sigue:

	No. de CBFIs	Detalles	31 de Diciembre de 2013
(*)	340,055,000	CBFI emitidos a través de la oferta pública inicial, netos de costos	8,753,734
	40,959,635	CBFI emitidos para el pago a los fideicomisos aportantes	1,146,870
	381,014,635	**CBFI Emitidos**	$ 9,900,604

(*) Incluye 22,041,852 CBFI para el pago a los fideicomisos aportantes, el monto total de CBFI emitidos para el pago a los fideicomisos aportantes fue por 63,001,487 equivalente a $1,764,042.

Dividendos de la Subsidiaria

El Comité Técnico del Fideicomiso aprobó y pagó por concepto de distribuciones a cuenta del resultado fiscal del ejercicio, a los titulares de los CBFI, de la siguiente manera:

Fecha de distribución	Importe
22 de noviembre de 2013	$ 125,864,374.53 M.N.
30 de agosto de 2013	125,307,500.00 M.N.
10 de junio de 2013	16,385,752.00 M.N.

No obstante lo anterior, el resultado fiscal del período del 20 de Marzo de 2013 (inicio) al 31 de Diciembre de 2013 es pérdida, por lo que para efectos fiscales dichas distribuciones serán consideradas como reembolso de capital.

Administradores y Accionistas de la Subsidiaria

Nuestro Comité Técnico

El Director General y el Director de Finanzas de nuestro negocio son responsables, entre otras, establecer nuestros objetivos estratégicos y proponer dichos objetivos al Comité Técnico para su aprobación, administrando nuestras relaciones con inversionistas y asegurando el cumplimiento de nuestras obligaciones. Estos directores ejecutivos serán empleados de tiempo completo y compensados por nuestra Subsidiaria.

La siguiente tabla muestra los nombres, edades y posiciones de los directivos de nuestra Subsidiaria:

Nombre	**Edad**	**Posición**
*Alberto Chretin Castillo**	62	Director General,
Angel Bernal	37	Director de Finanzas

Para revisar la biografía del señor Alberto Chretin Castillo, favor de ver "El Fideicomitente y Asesor"

Angel Bernal es el Director de Finanzas de nuestro negocio. Como Director de Finanzas, el Sr. Bernal es responsable de establecer nuestra estrategia de administración financiera, asegurando que mantengamos una apropiada estructura de capital y recursos de deuda, y supervisar el rendimiento de nuestro Asesor con respecto a la estrategia de administración financiera, incluyendo la contabilidad, la tesorería, el pago de impuestos, la captación de capital y financiamiento. Antes de ocupar su cargo actual, el Sr. Bernal ocupó el cargo de Vicepresidente y Director de Adquisiciones en LaSalle Investment Management México. Anteriormente, trabajó en General Electric Real Estate México donde fungió como Director de Riesgos así como Asociado en Mckinsey & Company México. El Sr. Bernal cuenta con un MBA de la Universidad de Harvard Business School y es Ingeniero Mecánico Eléctrico por el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey – Campus Ciudad de México.

Funciones de los Directores Ejecutivos de Nuestro Negocio

La función principal del **Director General** de nuestro negocio es establecer nuestros objetivos estratégicos para su aprobación por nuestro Comité Técnico y la implementación de nuestro plan de negocio así como gestionar la relación con nuestro Asesor. Nuestro Comité Técnico nombra al Director General quien, a su vez, le reporta al Comité Técnico y es miembro del mismo. La remoción y sustitución del Director General requiere la aprobación previa de nuestro Comité Técnico. El Director General también es gerente único de nuestra Subsidiaria y es empleado de tiempo completo y remunerado por nuestra Subsidiaria.

La función principal del **Director de Finanzas** de nuestro negocio es el establecimiento de nuestra estrategia de administración financiera para garantizar que mantengamos una estructura adecuada de deuda y de capital, y supervisar el desempeño de nuestro Asesor con respecto a nuestra estrategia de administración financiera, incluyendo funciones de contabilidad, tesorería, cumplimiento fiscal, procuración de capital y financiamiento. El Director de Finanzas de nuestro negocio le reporta al Director General. El Director de Finanzas es aprobado por nuestro Comité Técnico y es empleado de tiempo completo y remunerado por de nuestra Subsidiaria. La remoción y sustitución del Director de Finanzas requiriere la aprobación previa de nuestro Comité Técnico.

Empleados de nuestro negocio

Contamos con un pequeño equipo, conformado de aproximadamente tres expertos adicionales y un asistente administrativo, que apoya al Director General y al Director de Finanzas de nuestro negocio en sus respectivas funciones.

Estatutos Sociales y Otros Convenios de la Subsidiaria

De conformidad con sus estatutos sociales, la Subsidiaria tiene por objeto la prestación de servicios relacionados, directa o indirectamente, con la operación, manejo, comercialización y administración de proyectos inmobiliarios incluyendo, enunciativa más no limitativamente, proyectos industriales y de usos múltiples, desarrollos inmobiliarios, hoteles, centros comerciales, áreas recreacionales y en general cualquier tipo de bienes inmuebles, en el entendimiento que en el desarrollo de su objeto la Subsidiaria no deberá generar utilidades, sin perjuicio a su derecho para percibir los ingresos necesarios para cubrir sus

costos y gastos de operación. En el desarrollo del anterior objeto y sujeto a la prevención antes establecida, la Subsidiaria podrá en forma enunciativa y no limitativa realizar, entre otras, las siguientes actividades: (i) Prestar toda clase de servicios técnicos, administrativos o de supervisión a cualquier entidad mexicana o extranjera, ya sea de naturaleza comercial o industrial, así como contratar dichos servicios. (ii). Administrar, operar, controlar y asesorar entidades mexicanas o extranjeras. (iii). Desarrollar, construir, diseñar, restaurar, planear, promocionar, comercializar, operar, manejar, vender, arrendar, adquirir, fideicomitir, transferir, hipotecar, gravar y disponer de cualquier tipo de desarrollos, hoteles, centros comerciales, áreas recreacionales y en general cualquier tipo de bienes inmuebles. (iv). Adquirir, transferir, fideicomitir, dar en prenda, gravar, o de cualquier manera disponer de los títulos, acciones, partes sociales o cualquier otro interés en entidades extranjeras o mexicanas, así como de todo tipo de bienes muebles, por lo que podrá participar como accionista, socio o inversionista en cualquier tipo de personas morales, mercantiles, civiles o de otra naturaleza, mexicanas o extranjeras, así como suscribir, adquirir y transferir todo tipo de acciones, cuotas, partes sociales y/o participaciones en todo tipo de personas morales, de conformidad con las disposiciones legales aplicables. (v). Actuar como fideicomitente y fideicomisario en cualquier tipo de fideicomisos, incluyendo sin limitar fideicomisos de garantía, fideicomisos de control, fideicomisos empresariales y de administración. (vi). Adquirir, transferir, disponer, importar, exportar, arrendar y negociar en cualquier forma con todo tipo de bienes. (vii). Actuar como comisionista, representante, agente o mandatario, y en general actuar en representación de cualquier persona o entidad ya sea en los Estados Unidos Mexicanos ("México") o en el extranjero. (viii). Celebrar ya sea en forma directa o indirecta todo tipo de contratos, convenios, o actos jurídicos mercantiles o civiles, que sean necesarios o recomendables para cumplir con los objetos sociales de la Subsidiaria. (ix). Emitir, girar, negociar, avalar, suscribir, aceptar o endosar títulos de crédito. (x). Obtener, adquirir, usar, licenciar, explotar o disponer de todo tipo de patentes, marcas o nombres comerciales y en general todo tipo de derechos de propiedad industrial o intelectual. (xi). Contratar a todo tipo de personal requerido para el debido funcionamiento de la Subsidiaria. (xii). Otorgar y contratar préstamos o créditos con o sin garantía personal o real así como constituirse en obligado solidario, obtener pólizas de seguros y fianzas, y en general otorgar todo tipo de garantías reales o personales para garantizar sus obligaciones u obligaciones de terceras personas sean o no partes relacionadas, así como constituirse en fiador. (xiii). Llevar a cabo y ejecutar toda clase de actos, contratos, u operaciones necesarias o recomendables para el desarrollo del objeto y actividades anteriormente señaladas.

Auditores Externos de la Subsidiaria

A más tardar el 30 de abril de cada año durante el término del Contrato de Fideicomiso, el Auditor Externo deberá auditar los estados financieros del Fideicomiso por el año anterior y entregar dichos estados financieros auditados a nuestro Asesor, a la Subsidiaria, al Fiduciario, al Representante Común y a los miembros del Comité Técnico; en el entendido, que dichos estados financieros auditados deberán incluir la carta de independencia emitida por el Auditor Externo respectivo, de conformidad con el artículo 84 de la Circular de Emisoras. Los estados financieros que sean auditados por el Auditor Externo deberán ser preparados de conformidad con la Circular de Emisoras.

La Subsidiaria contrato los servicios de PricewaterhouseCoopers, S.C., como auditor externo de los resultados que comprenden el periódo 20 de marzo 2013 al 31 de diciembre 2013 mismos que se presentan en el Reporte Anual.

Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés

La Subsidiaria no está enterada de la existencia de algún conflicto de interés entre él y alguno de sus empleados o funcionarios.

FACTORES DE RIESGO

Una inversión en nuestros CBFIs implica riesgos. Antes de tomar la decisión de invertir en nuestros CBFIs, los Tenedores deberán considerar cuidadosamente los factores de riesgo que se describen a continuación así como la demás información contenida en el presente Reporte Anual. Cualquiera de los siguientes riesgos podría afectar significativamente nuestro negocio, nuestros Reportes Anuales, nuestra situación financiera y/o nuestros resultados de operación. En tal caso, el precio de nuestros CBFIs o la liquidez de nuestros CBFIs podrían disminuir y los Tenedores podrían perder la totalidad o parte de su inversión. Los riesgos que se describen a continuación son aquellos que actualmente creemos que podrían afectarnos adversamente. Podrían existir riesgos adicionales que no se describen en esta sección o que actualmente desconocemos o que en este momento no consideramos relevantes que pudieran resultar relevantes y afectar nuestro negocio. Algunas declaraciones en este Reporte Anual, incluyendo las declaraciones en los factores de riesgo que se describen a continuación, son estimaciones futuras. Para mayor información, favor de referirse a la Sección "Estimaciones Futuras" del presente Reporte Anual.

Riesgos Relacionados con Nuestro Negocio y Operaciones

Las propiedades se encuentran concentradas en el sector inmobiliario industrial, y nuestro negocio podría verse afectado adversamente a causa de una desaceleración económica en dicho sector.

Las propiedades que integran nuestro portafolio se concentran principalmente en el sector inmobiliario industrial. Al 31 de diciembre del 2013, nuestro portafolio estaba integrado por 216 propiedades con un ARB total de aproximadamente 30.8 millones de pies cuadrados, y 13 propiedades de reserva territorial por 7.5 millones de pies cuadrados en ARB Desarrollable. Cualquier reducción regional en el nivel de demanda de espacio industrial, reducción en las exportaciones de manufacturas, disminución del consumo interno, cambio de las tendencias demográficas o poblacionales, disminución de la popularidad de las propiedades o incremento en la oferta de espacio industrial, podrían afectar adversamente nuestras inversiones inmobiliarias en dicho sector. Esta concentración podría exponernos al riesgo de una desaceleración económica en el sector inmobiliario industrial en mayor medida que si nuestro portafolio estuviera más diversificado en otros sectores de la industria inmobiliaria.

Condiciones económicas generales y otros eventos y acontecimientos que afectan áreas en las que se concentran geográficamente las Propiedades podrían tener un impacto en los resultados financieros.

Estamos expuestos a condiciones económicas generales a nivel local, regional, nacional e internacional, así como a otros eventos y acontecimientos que afectan los mercados en los que las propiedades se encuentran ubicadas. Nuestro desempeño operativo está vinculado a los cambios en los sectores de exportación manufacturera y de consumo interno y adicionalmente se ve impactado por las condiciones económicas de los mercados específicos en los que se concentran las propiedades. Nuestras propiedades se concentran principalmente en el norte, Bajío y centro de México. Al 31 de diciembre de 2013, nuestras propiedades ubicadas norte, Bajío y centro de México representaron el 60.0%, 20.5% y 19.5%, respectivamente, de nuestra ARB total. Como resultado de la concentración geográfica de las propiedades (específicamente en la región norte), estamos particularmente expuestos a posibles desaceleraciones en dichas economías locales (incluyendo desempleo creciente y un decremento en el ingreso disponible) y a cambios en dichos estados a sus leyes, impuestos y demás condiciones fiscales, y del mercado inmobiliario en general. Asimismo, cualquier disminución en la demanda de los sectores de exportación de manufacturera y de consumo interno podría afectar adversamente nuestro desempeño operativo. La economía mexicana también ha sido significativa y adversamente afectada por crisis financieras, como lo demuestra la disminución de aproximadamente 6.1% del producto interno bruto del país ("PIB") en el año 2009, lo cual provocó que el valor de nuestras propiedades disminuyera. En caso de cambios económicos adversos similares al anteriormente descrito u otros cambios económicos en nuestros principales mercados, en esos

estados, en nuestro negocio o en México (incluyendo la disponibilidad de materiales y la demanda de espacios industriales), en la situación financiera, valor de las propiedades, resultados de operación y flujo de efectivo, el valor de compra de nuestros CBFIs así como nuestra capacidad para pagar las Distribuciones a los Tenedores podrían verse material y adversamente afectados.

Sustancialmente todos nuestros ingresos dependen de nuestros arrendatarios, y nuestro negocio se vería adversamente afectado si un número significativo de nuestros arrendatarios, o cualquiera de nuestros arrendatarios principales, fueran incapaces de cumplir con sus obligaciones derivadas de los arrendamientos.

Prácticamente todos nuestros ingresos derivan de las rentas de propiedades industriales iniciales. Nuestros ingresos y los fondos disponibles para llevar a cabo las Distribuciones se verían afectados negativamente si un número significativo de nuestros arrendatarios, o cualesquiera de nuestros arrendatarios principales, retrasan el comienzo de los arrendamientos, se rehúsan a extender o renovar los arrendamientos una vez que estos hayan vencido, incumplan con su obligación de pago oportuno de la renta, cierren sus negocios o se declaren en concurso mercantil. Cualquiera de las acciones anteriores podría resultar en la terminación del arrendamiento y en la pérdida de los ingresos por concepto de renta atribuibles al arrendamiento terminado. Al 31 de diciembre de 2013, nuestros diez arrendatarios principales, por área arrendada, ocupaban aproximadamente el 22.3% de nuestra ARB y representaban aproximadamente el 23.2% de las Rentas Base Anualizadas. En la medida en que un número significativo de nuestros arrendatarios, o cualquiera de nuestros arrendatarios principales, sufra una desaceleración en sus negocios, su situación financiera podría debilitarse y podría resultar en mora o incumplimiento en el pago de la renta bajo los contratos de arrendamiento, lo cual podría dañar seriamente nuestro desempeño.

Adicionalmente, en caso de que cualquiera de nuestros arrendatarios fuera declarado en concurso mercantil por un tribunal mexicano de conformidad con la Ley de Concursos Mercantiles, el conciliador encargado de la supervisión de dicho procedimiento podría elegir la continuación del arrendamiento de conformidad con sus términos (priorizando sobre otros pagos debidos a otros acreedores de dicho arrendatario) o la terminación del arrendamiento de dicho arrendatario. En cualquier caso, la declaración de insolvencia de cualquiera de nuestros arrendatarios podría deteriorar o impedir nuestra capacidad para cobrar el pago de rentas vencidas y futuras, y podría retrasar significativamente la restitución de la propiedad arrendada, menoscabando nuestra capacidad para volver a arrendar dicha propiedad. Aun cuando podríamos decidir demandar o iniciar procesos legales en contra de los arrendatarios que hayan incumplido con sus obligaciones derivadas de los contratos de arrendamiento correspondientes en aras de proteger nuestra inversión y volver a arrendar nuestra propiedad, no podemos garantizar que recobraremos la posesión de la propiedad en el tiempo oportuno o que recuperaremos de manera exitosa cualesquier cantidades en dichos procedimientos, incluyendo las costas y gastos inherentes a dichos procedimientos legales.

Nuestro negocio podría verse adversamente afectado si un número significativo de nuestros arrendamientos dejara de generar ingresos por concepto de rentas a causa de ciertos acontecimientos imprevistos.

Prácticamente todos nuestros ingresos derivan de las rentas obtenidas de nuestras propiedades. Bajo las leyes de las distintas jurisdicciones en las que nuestras propiedades se encuentran ubicadas, si alguno de nuestros arrendatarios se ve impedido para utilizar la propiedad arrendada a causa un caso fortuito o de fuerza mayor, dicho arrendatario tendría el derecho ya sea a una reducción parcial del precio de la renta o a dejar de pagar la renta por completo, dependiendo de la magnitud del impedimento, durante el tiempo que persista el impedimento. Si un impedimento continúa por un periodo prolongado de tiempo, el arrendatario relevante tendría el derecho de terminar el contrato de arrendamiento sin incurrir en pena alguna. Aun cuando, tengamos un seguro contra riesgos e interrupción del negocio con respecto a todas las propiedades, nuestros ingresos y los fondos disponibles para llevar a cabo las Distribuciones podrían verse afectados negativamente si un número significativo de nuestros contratos de arrendamiento dejaran de generar el pago de rentas como resultado de ciertos acontecimientos imprevistos.

Nuestros financiamientos actuales contienen obligaciones de servicio de deuda, acuerdos restrictivos y disposiciones sobre cambio de control con respecto a nuestras operaciones, los cuales podrían afectar nuestras políticas de distribución y de operación y el precio de mercado de nuestros CBFIs.

Los financiamientos actuales relacionados con las propiedades, pueden incluir o incluyen créditos y deuda a nivel propiedad, incluyendo hipotecas y otras garantías. Al momento de la Oferta Global se contrató una Línea de Crédito Revolvente y se asumió deuda para la adquisición del portafolio American Industries – Kimco entre la proporción de deuda más relevante de Terrafina. Puede ser que debamos destinar una porción importante de nuestro flujo de efectivo derivado de nuestras operaciones al pago de principal e interés, lo que podría reducir el fondo disponible para llevar a cabo las Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs, para llevar a cabo nuestras operaciones y los gastos de capital, así como nuestras oportunidades de negocio futuras u otros propósitos. Nuestros financiamientos existentes devengan intereses a una tasa variable. En caso de que las tasas de interés aumenten, nuestras obligaciones de servicio de deuda también aumentarían, lo cual podría reducir las cantidades disponibles para llevar a cabo las Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs, así como reducir los fondos disponibles para llevar a cabo nuestras operaciones, oportunidades de negocio futuras u otros propósitos.

Asimismo, conforme a los financiamientos, estamos sujetos a obligaciones de hacer y no hacer que pueden afectar nuestras políticas de distribución y de operación, así como nuestra capacidad para contratar deuda adicional sin el consentimiento de los acreditantes. Además, los créditos requieren que mantengamos índices financieros específicos incluyendo con respecto a servicios de cobertura de deuda, cobertura de flujo de efectivo, cobertura de apalancamiento y cobertura de dividendos y satisfacer ciertas pruebas como un requisito de un mínimo de activos tangibles netos. Además, bajo nuestra Línea de Crédito Revolvente si experimentamos un cambio de control, se considera que habrá ocurrido un evento de incumplimiento y los préstamos bajo del crédito serán debidos y pagaderos. El incumplimiento de cualquiera de estos convenios, incluyendo los índices de cobertura financiera, podría provocar que incurramos en una causa de incumplimiento o acelerar el vencimiento de toda o parte de la deuda existente relacionada con las propiedades, lo que podría tener un efecto material adverso sobre nosotros.

Si nuestro Asesor u otro asesor elegible sustituto deja de ser nuestro asesor aprobado conforme al Crédito Revolvente, estaríamos ante un evento de incumplimiento que le daría a nuestros acreedores conforme a dicho Crédito Revolvente, el derecho de vencer anticipadamente todas las cantidades adeudadas conforme a dicho contrato.

De conformidad con el Crédito Revolvente celebrado en la Oferta Global, si nuestro Asesor es removido o renuncia a su cargo conforme a lo previsto en el Contrato de Asesoría y no podemos encontrar a un asesor sustituto que sea (i) una Afiliada de Prudential Real Estate Investors; o (ii) cualquier otro asesor que sea un administrador inmobiliario de reconocido prestigio con por lo menos 10 años de experiencia en la industria del manejo de inmuebles industriales y que administre por lo menos 10,000,000 pies cuadrados de espacio de bodegas e industrial en México, que no esté sujeto a procedimiento legal alguno que pueda esperarse razonablemente que pueda tener un afecto material adverso en los negocios, condición (financiera o de cualquier otro tipo) o en las operaciones de dicho asesor, o (iii) cualquier otro asesor aprobado por los acreditantes conforme al Crédito ***Revolvente*** (cuyo consentimiento no será negado o retenido de forma injustificada), los acreditantes conforme al Crédito ***Revolvente*** tendrán derecho a vencer anticipadamente todas las cantidades adeudadas conforme al mismo, cuya declaración de vencimiento tendría un efecto material adverso en nuestro negocio y en nuestra condición financiera.

Si cualquier Persona (o dos o más Personas que sean Afiliadas) adquieren CBFIs que representen más del 50% de los derechos de voto de todos los CBFIs emitidos por nosotros, podríamos estar en incumplimiento, lo que le daría a nuestros acreedores conforme al Crédito Citibank el derecho a vencer anticipadamente todas las cantidades adeudadas conforme al mismo.

Conforme al Crédito Citibank, si cualquier Persona (o dos o más Personas que sean Afiliadas) adquieren CBFIs que representen más del 50% de los derechos de voto de todos los CBFIs emitidos por nosotros, estaríamos en incumplimiento de nuestras obligaciones relacionadas con el cambio de control, lo que le daría derecho a nuestros acreedores conforme al Crédito Citibank a vencer anticipadamente todas las cantidades adeudadas conforme al mismo, cuya declaración de vencimiento tendría un efecto material adverso en nuestro negocio y en nuestra condición financiera.

La competencia significativa puede disminuir o impedir aumentos en la ocupación de las propiedades y los niveles de renta y puede reducir nuestras oportunidades de inversión.

Competimos con un número de propietarios, desarrolladores y operadores de bienes inmuebles industriales en México, muchos de los cuales cuentan con propiedades similares a las Propiedades en los mismos mercados en los cuales están ubicadas las propiedades de Terrafina. Nuestros competidores pueden aceptar un riesgo mayor del que nosotros podemos manejar prudentemente. La competencia entre compradores también puede reducir el número de oportunidades de inversión apropiadas que se nos presenten o aumentar el poder de negociación de los dueños de propiedades que buscan vender. Además, dependiendo de sus recursos disponibles, nuestros competidores pueden tener una capacidad más flexible de la que nosotros tenemos para ofrecer concesiones en relación con las rentas para atraer arrendatarios. Si nuestros competidores ofrecen espacio industrial a un precio por debajo de los niveles de mercado vigentes, o por debajo de las rentas que actualmente cobramos a nuestros arrendatarios, podríamos perder arrendatarios existentes o posibles y podríamos vernos en la necesidad de reducir nuestras rentas por debajo de las actualmente cobradas o a ofrecer reducciones sustanciales en las rentas, mejoras a los arrendatarios, derechos de terminación anticipada u opciones de renovación favorables para el arrendatario con el fin de retener a nuestros arrendatarios cuando venza su contrato de arrendamiento. En ese caso, nuestro negocio, situación financiera, resultados de operación y flujo de efectivo, el valor de compra de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para efectuar Distribuciones a los Tenedores pueden verse afectados de manera significativa adversa.

Si no logramos renovar nuestros arrendamientos existentes o arrendar el espacio vacante en las Propiedades, o si fuéramos incapaces de arrendar las Propiedades a los niveles de renta existentes o por encima de ellos, nuestro ingreso por arrendamientos podría verse afectado adversamente.

Las propiedades reportaron una tasa de ocupación de aproximadamente 89.7%% en términos de ARB al 31 de diciembre de 2013. Al 31 de diciembre de 2013, los contratos de arrendamiento que representan el 15.0% del total del ARB de nuestras propiedades están programados para vencer a más tardar el 31 de diciembre del año 2014. No podemos asegurar que dichos arrendamientos serán renovados o que nuestras propiedades serán arrendadas nuevamente en precios iguales o superiores a las rentas existentes o que no ofreceremos disminuciones sustanciales en el monto de las rentas, mejoras a los arrendatarios, derechos de terminación anticipada u opciones de renovación favorables para atraer nuevos arrendatarios o retener a los existentes. Además, no podemos garantizar que seremos capaces de arrendar el espacio desocupado o en desarrollo de nuestras propiedades, o que seremos capaces de hacerlo en condiciones favorables. Además, en el futuro y como parte de nuestra estrategia de crecimiento, podríamos adquirir terrenos sin desarrollar. En la medida en que nuestras propiedades, o parte de las mismas, permanezcan desocupadas durante periodos de tiempo prolongados, podríamos recibir ingresos menores o no recibir ingresos por dichas propiedades, lo que podría dar lugar a una disminución del efectivo disponible para ser distribuido a los Tenedores de nuestros CBFIs. Asimismo, el valor de reventa de una propiedad podría disminuir debido a que el valor de mercado de una propiedad determinada depende principalmente del valor del arrendamiento de la misma.

El retraso en obtener la restitución de una propiedad podría impactar adversamente nuestros ingresos y resultados de operación.

Si un arrendatario incumple con su obligación de pago de la renta y se niega a desocupar el inmueble respectivo, nos veremos en la necesidad de iniciar un juicio de desahucio en contra de dicho arrendatario. En México no existen recursos extrajudiciales disponibles para el arrendador y éste sólo puede recuperar la posesión de la propiedad arrendada una vez dictada sentencia definitiva por un tribunal competente. Dependiendo de las defensas que haga valer el arrendatario y de las apelaciones que interponga, la duración del procedimiento de evicción podría variar de estado a estado y podría extenderse a varios meses o incluso sobrepasar de un año. Otros factores como huelgas laborales también podrían limitar o retrasar significativamente nuestra capacidad para recuperar la posesión de una propiedad determinada. Nuestra incapacidad para recuperar oportunamente la posesión de un número significativo de nuestras propiedades podría afectar adversamente nuestros ingresos y los resultados de nuestra operación.

Dependeremos de fuentes externas de capital y deuda para financiar necesidades de capital futuras, y si enfrentamos dificultades para obtener capital, es posible que no seamos capaces de realizar adquisiciones futuras necesarias para hacer crecer nuestro negocio, terminar proyectos de desarrollo o redesarrollo, o cumplir algunas obligaciones vencidas.

Para efectos de calificar como una FIBRA conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR, estaremos obligados, entre otras cosas, a distribuir cada año a los Tenedores de nuestros CBFIs cuando menos el 95% de nuestro resultado fiscal. Debido a este requisito de distribución, podríamos no ser capaces de cubrir, con el efectivo retenido de las operaciones, todas nuestras de capital futuras, incluyendo el capital necesario para realizar inversiones, terminar proyectos de desarrollo o redesarrollo o cumplir o financiar obligaciones próximas a vender.

Tomando esto en cuenta, pretendemos apoyarnos en fuentes externas de capital, incluyendo financiamiento de deuda y capital, para financiar necesidades futuras de capital. La disponibilidad de financiamiento para empresas mexicana es limitada y las tasas de interés y términos y condiciones generales de financiamiento con frecuencia son menos competitivos que las que se ofrecen en países como Estados Unidos y otras economías desarrolladas. Además la continua desaceleración económica global ha dado lugar a un entorno caracterizado por disponibilidad limitada de capital, aumento de costos y volatilidad significativa de los mercados financieros. Si no podemos obtener el capital necesario en condiciones satisfactorias o no logramos obtenerlo del todo, podríamos ser incapaces de realizar las inversiones necesarias para desarrollar nuestro negocio, terminar el desarrollo de los inmuebles en nuestro portafolio, iniciar nuevos proyectos de desarrollo, o cumplir con nuestras obligaciones y compromisos a su vencimiento. Nuestro acceso al capital dependerá de una serie de factores sobre los cuales tenemos muy poco o nada de control, incluyendo las condiciones de mercado generales, la percepción del mercado de nuestros ingresos actuales y potenciales en el futuro, y de las distribuciones de efectivo y precio de mercado de nuestros CBFIs. Podríamos no estar en condiciones de aprovechar atractivas oportunidades de inversión para el crecimiento si somos incapaces de tener acceso a los mercados de capital oportunamente en términos favorables.

Podemos estar expuestos a riesgos relacionados con el desarrollo de las propiedades, lo que podría ocasionar que los resultados de nuestra operación y flujo de efectivo se vean afectados adversamente.

En relación con nuestra estrategia de desarrollo, pretendemos desarrollar y construir mejoras en terrenos sin desarrollar. En cualquiera de dichos proyectos, podríamos estar sujetos, entre otros, a los siguientes riesgos:

- el riesgo de incurrir en costos superiores a los previstos o de que la terminación de dichos proyectos se extienda más de lo programado, resultando en que el proyecto sea menos rentable de lo estimado o que no sea rentable en absoluto (incluyendo el resultado de incumplimiento de contrato, los efectos de las condiciones climáticas locales, la posibilidad de huelgas locales o nacionales y la posibilidad de escasez de materia prima, materiales de construcción o energía y combustible para equipamiento);

- el riesgo de no poder obtener, o de enfrentar retrasos en la obtención de todos los permisos de zonificación, uso de suelo, construcción, ocupación y otros permisos y autorizaciones gubernamentales necesarios;

- el riesgo de que el constructor no construya el proyecto de acuerdo con los planes, especificaciones o pagos por progreso periódico y avances, lo cual podría resultar en que nos veamos en la necesidad de iniciar un proceso legal en su contra;

- el riesgo de que los proyectos de desarrollo en los que hemos invertido sean abandonados en caso no contar con los flujos de efectivo suficientes, y la inversión respectiva se vea afectada;

- el riesgo de que no obtengamos, o no lo hagamos en términos ventajosos, financiamientos permanentes para desarrollar proyectos o actividades que hemos financiado a través de préstamos para la construcción;

- el riesgo de que los niveles de ocupación y de las rentas que pueden ser cobradas por un proyecto terminado no sean alcanzados, provocando que el proyecto no sea rentable; y

- en relación con nuestra estrategia a largo plazo, el riesgo de no poder adquirir terrenos adicionales sobre los cuales desarrollar.

Asimismo, las actividades de renovación profunda y de desarrollo, con independencia de su éxito futuro, por lo general requieren una cantidad significativa de atención y tiempo para administrarlas, desviando la atención que requieren nuestras demás operaciones.

Podríamos estar sujetos a una restricción temporal para adquirir y desarrollar determinadas propiedades industriales en México debido a los convenios de exclusividad de las afiliadas de nuestro Asesor.

Hasta que ocurra lo primero entre (i) el 24 de agosto de 2015 o (ii) la fecha en que Prumex Industrial (otro vehículo de inversión industrial de inmuebles mexicano administrado por PREI Latin America ("Prumex Industrial") haya comprometido el 95% (noventa y cinco por ciento) del producto neto de su colocación más el compromiso de sus inversiones objetivo, las afiliadas de nuestro Asesor han acordado que Prumex Industrial sea el único vehículo de inversión administrado por PREI Latin America o sus afiliadas, incluyendo a nuestro Asesor, que puede adquirir determinados tipos de propiedades industriales en México (la "Restricción Prumex"). La inversión objetivo de Prumex Industrial es de aproximadamente $3.7 mil millones de Pesos, respecto de la cual, al 31 de diciembre de 2014, se ha comprometido el 96% para inversiones. Mientras la Restricción Prumex no haya vencido o haya sido expresamente renunciada, no podríamos adquirir, administrar, desarrollar o enajenar activos industriales inmobiliarios que estén contemplados en los criterios de inversión de Prumex Industrial y que se cuente con su consentimiento expreso. Dichos criterios de inversión incluyen (i) inversiones en propiedades industriales ubicadas en México y destinadas a los sectores de logística, manufactura y distribución, (ii) la adquisición de terrenos no desarrollados destinados para construcción de propiedades industriales, y (iii) el desarrollo de infraestructura de propiedades industriales. Conforme a los lineamientos de inversión de Prumex Industrial, Prumex Industrial no puede adquirir propiedades que tengan un precio de adquisición superior al 15% de valor de mercado de todos los activos de Prumex Industrial. Prumex Industrial busca altas tasas internas de retorno a través de una estrategia de inversión, tomando riesgo considerable de desarrollo y de arrendamiento, que incluye la inversión de la mitad de su capital en proyectos de desarrollo. Aunque creemos que los objetivos de inversión de Prumex Industrial son significativamente distintos de los nuestros, siendo poco probable que las oportunidades de inversión que son atractivas para nosotros satisfagan los lineamientos de inversión de Prumex Industrial, no podemos asegurar que Prumex Industrial decida no perseguir oportunidades futuras de adquisición que sean atractivas para nosotros. Si bien nuestra estrategia de negocio se enfoca en el reposicionamiento de ciertas propiedades en nuestro Portafolio Inicial y el desarrollo de nuestras

propiedades de reserva territorial actuales, la incapacidad para adquirir a corto plazo nuevas propiedades industriales podría afectar adversamente la calidad de nuestro portafolio y nuestros resultados de operación futuros. No obstante lo anterior, tenemos preferencia en segundo lugar conforme al acuerdo de exclusividad para asumir una oportunidad de inversión que fuera rechazada o declinada por Prumex Industrial.

Prumex Industrial u otros fondos administrados por afiliadas de nuestro Asesor, podrían tener estrategias de negocios similares a las nuestras y podría competir con nosotros por oportunidades de inversión en el futuro.

Prumex Industrial actualmente se enfoca, e históricamente se ha enfocado en adquisiciones para desarrollo y en proporcionar a los inversionistas altas tasas de retorno típicamente generadas con el desarrollo de propiedades. Si bien nuestra estrategia incluye desarrollar nuestras propiedades de reserva territorial existentes, una parte importante de la misma se basa en la adquisición disciplinada de propiedades estabilizadas conforme vayan surgiendo las oportunidades. Dado nuestro objetivo de inversión a largo plazo y nuestras expectativas de proporcionar retornos estables a los Tenedores, creemos que nuestras estrategias de negocios difieren significativamente de las de Prumex Industrial, ya que éste se enfoca en el desarrollo de bienes inmuebles, siendo poco probable que las oportunidades de inversión sean igualmente apropiadas para nosotros y para Prumex Industrial. Sin embargo, no podemos asegurar que Prumex Industrial no competirá con nosotros por las mismas propiedades o que Prumex Industrial otorgará su consentimiento expreso para declinar el llevar a cabo dicha oportunidad de inversión. Hasta que Prumex Industrial haya invertido en su totalidad el monto comprometido o haya vencido su periodo de inversión, el voto del 90% de los tenedores en Prumex Industrial podría cambiar los objetivos de inversión de Prumex Industrial y éste podría perseguir estrategias de negocio similares a las nuestras y competir con nosotros por oportunidades de inversión. Debido a que tanto nuestro Asesor como el administrador de Prumex Industrial son afiliadas de PREI Latin America, podría surgir un conflicto de interés potencial en la asignación de las inversiones potenciales que son adecuadas tanto para nosotros como para Prumex Industrial. Al respecto, favor de referirse a la Sección “Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés”.

Por otro lado, no contamos con un compromiso de exclusividad de PREI Latin America o sus afiliadas. PREI Latin America y sus afiliadas podrán conceder compromisos similares de exclusividad, que son comunes a los fondos de desarrollo como Prumex Industrial, a otros vehículos de inversión en el futuro. En el caso de que PREI Latin America o sus afiliadas conceda exclusividad a otro vehículo industrial u otros acuerdos preferenciales en detrimento nuestro, nuestra solución sería terminar la relación con nuestro Asesor por mayoría simple de votos de los Tenedores de nuestros CBFIs. Ver “Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés”.

Nuestra estrategia de crecimiento futuro podría depender parcialmente de la adquisición futura de propiedades, y dichas adquisiciones podrían no dar los resultados que esperamos.

Nuestra estrategia de crecimiento a largo plazo incluye la adquisición disciplinada de propiedades conforme vayan surgiendo las oportunidades. Nuestra capacidad para adquirir propiedades en términos satisfactorios así como de integrarlas y operarlas exitosamente está sujeta a los siguientes riesgos:

- nuestras estimaciones de costos necesarios para adecuar una propiedad adquirida de manera que alcance los estándares de mercado podrían ser inexactas.

- podríamos adquirir propiedades que no aporten valor a nuestros resultados al momento de la adquisición, y podríamos no administrar y arrendar dichas propiedades de manera exitosa para cumplir con nuestras expectativas;

- podríamos adquirir propiedades para las cuales tengamos que obtener financiamiento para completar las transacciones, y los plazos de dicho financiamiento podrán no ser satisfactorios en relación con las condiciones del mercado en ese momento;

- la competencia de otros compradores potenciales podría incrementar significativamente el precio de compra de una propiedad deseada;

- podríamos ser incapaces de generar suficiente efectivo a partir de nuestras operaciones, o de obtener la deuda o el financiamiento de capital necesario para consumar una adquisición o, en caso de obtener dichos financiamientos, los mismos podrían contener condiciones poco o no favorables;

- los contratos de compraventa de propiedades generalmente se encuentran sujetos ciertas condiciones habituales de cierre, incluyendo la finalización satisfactoria del proceso de auditoría, lo cual podría implicar que se tenga que destinar una cantidad significativa de tiempo y dinero en adquisiciones potenciales que no lleguen a consumarse;

- podríamos incursionar en nuevos mercados en relación con los cuales inicialmente podríamos no estar igual de familiarizados con las dinámicas y condiciones de mercado como lo estamos en nuestros mercados actuales;

- podríamos ser incapaces de identificar propiedades y/o propiedades de reserva territorial que cumplan con nuestros objetivos de inversión o que pudiéramos adquirir exitosamente; y

- podríamos adquirir propiedades sin tener derecho a ser indemnizados, o con derechos limitados a ser indemnizados, por contingencias, conocidas o desconocidas, como limpieza de contaminación ambiental, reclamos de arrendatarios, vendedores u otras personas en contra de los dueños anteriores de las propiedades y reclamos de indemnización por parte de los socios, directores, funcionarios y otros indemnizados por los propietarios anteriores de las propiedades.

Si no podemos adquirir propiedades en condiciones favorables, u operar las propiedades adquiridas de forma que alcancemos nuestras metas y expectativas, nuestro negocio, situación financiera, resultados de operación y flujo de efectivo, el valor de compra de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para llevar a cabo Distribuciones a los Tenedores así como para satisfacer cualesquier obligaciones futuras de servicio de deuda, podrían verse material y adversamente afectadas.

Las inversiones en otra clase de activos inmobiliarios o de mercados podrían exponernos a nuevos riesgos o ser menos rentables de lo previsto y podrían afectar adversamente nuestros resultados de operación y disminuir el valor de mercado de nuestros CBFIs.

Las propiedades que integran nuestro portafolio se concentran en el sector inmobiliario industrial del norte, Bajío y centro de México. Si bien creemos que el sector inmobiliario industrial en México nos presenta una oportunidad a largo plazo, nuestro Contrato de Fideicomiso es lo suficientemente flexible para permitirnos, en un futuro, invertir selectivamente en otros tipos de activos inmobiliarios como propiedades comerciales, propiedades de uso mixto, propiedades de oficinas o apartamentos de renta. Dichas inversiones podrían exponernos a riesgos a los que históricamente no hemos estado expuestos, incluyendo, nuevos competidores, regímenes regulatorios y de seguros, así como el comportamiento de la base de arrendatarios. Si bien esperamos apoyarnos en la experiencia y recursos del experimentado equipo de administración de nuestro Asesor, la inversión en activos inmobiliarios y mercados que son nuevos para nosotros puede implicar cierto riesgo de ejecución. En concreto, al explorar nuevas clases de activos, podríamos vernos en la necesidad de realizar gastos considerables antes de alcanzar cierta escala en ese tipo de activos o mercados y/o generar cualesquier ingresos significativos relacionados con lo anterior. Nuestra capacidad para incursionar en otras clases de activos y ganar acceso a otros mercados depende de

diversos factores, incluyendo nuestra capacidad para localizar y asegurar ubicaciones privilegiadas y socios estratégicos, el nivel de competencia existente y futura en los lugares donde se localizarán las nuevas propiedades, la disponibilidad de capital adicional, nuestra capacidad para ejecutar nuestros conceptos de administración en nuevos mercados y bajo condiciones de mercado y macroeconómicas favorables en México. Trabajamos para mitigar dichos riesgos a través de nuestras relaciones con PREI, auditorías e investigaciones y sociedades con terceros con experiencia; sin embargo, no existe garantía de que la totalidad de dichos riesgos podrá eliminarse. Consecuentemente, no puede asegurarse que las nuevas clases de activos inmobiliarios o mercados geográficos en los que incursionemos nos proporcionarán retornos suficientes para que la expansión de nuestras operaciones sea rentable. La expansión de nuestra estrategia de inversión inmobiliaria también podría ejercer presión sobre nuestra administración existente y otros recursos. A raíz de dichos factores, no podemos asegurar que seremos capaces de invertir exitosamente en otra clase de activos inmobiliarios o en mercados geográficos distintos, y nuestra incapacidad para hacerlo podría tener un efecto adverso en nuestro negocio y nuestros resultados de operación, así como en el valor de nuestros CBFIs.

Podemos no ser capaces de identificar todos los defectos materiales u otros vicios relacionados con las Propiedades y por lo tanto podríamos estar sujetos a contingencias desconocidas que podrían afectar el valor y rentabilidad de dichas propiedades.

Como parte de nuestras operaciones, pretendemos hacer adquisiciones que podrían estar sujetas a contingencias desconocidas. A pesar de que llevamos a cabo procedimientos de auditoría que consideramos son razonables, no podemos asegurar que nuestros reportes, estudios o investigaciones (o que el informe de terceros relevantes, o los estudios o reportes de investigación en los que nos hemos apoyado) revelen total o parcialmente los vicios o defectos que afectan a las propiedades en las que tenemos participación o que administremos, incluyendo el título de las mismas y la contaminación ambiental o sustancias tóxicas o peligrosas existentes en las mismas. Los vicios o defectos ocultos podrían incluir defectos en el título de propiedad, disputas por el título de propiedad, cargas, servidumbres u otros gravámenes. Las contingencias desconocidas podrían incluir contingencias de limpieza o restauración de condiciones ambientales no reveladas, reclamaciones de los arrendatarios, vendedores u otras personas tratando con las entidades previo a la Oferta Global, pasivos por impuestos, controversias laborales, y pasivos acumulados pero no pagados, incurridos en el curso ordinario de los negocios o de otra forma. Si la magnitud de dichos vicios, defectos y contingencias ocultos es grande, ya sea individual o conjuntamente, éstos podrían afectar adversamente nuestro negocio, situación financiera, resultados de operación y flujo de efectivo, el valor de compra de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para hacer las Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs. Además, es posible que en el futuro podamos adquirir propiedades con la intención de pagar la deuda de las propiedades, recurrir a nuevos préstamos o refinanciar la deuda relacionada con esas propiedades. Podríamos no tener los recursos necesarios para cumplir nuestras obligaciones bajo dichas deudas y podríamos ser incapaces de pagar la deuda relacionada con esas propiedades, lo cual podría tener un efecto material adverso en nosotros.

Si decidimos vender nuestras propiedades a terceros, podríamos no tener éxito.

Las inversiones inmobiliarias son relativamente ilíquidas y difíciles de vender rápidamente. Esa falta de liquidez puede limitar nuestra capacidad para reaccionar con prontitud ante los cambios en las condiciones económicas o de otro tipo. Una propiedad que se desocupa, ya sea por el incumplimiento reiterado de un arrendatario bajo el contrato de arrendamiento correspondiente, el vencimiento de alguno de nuestros arrendamientos u otras razones, podría ser difícil de vender y/o volver a arrendar. Además, el valor de venta de una propiedad podría disminuir debido a que el valor de mercado de una determinada propiedad dependerá principalmente del valor de los arrendamientos de dicha propiedad. También podríamos adquirir propiedades por medio de contratos que podrían restringir nuestra capacidad para disponer de la propiedad por un periodo determinado de tiempo. Estos “candados” podrían afectar nuestra capacidad para convertir nuestras inversiones en efectivo y podrían afectar la cantidad de efectivo disponible para llevar a cabo las Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs. También estamos sujetos a ciertas obligaciones de no

hacer derivadas de los financiamientos relacionados con las propiedades, los cuales restringen nuestra capacidad para disponer de activos sin el consentimiento de los respectivos acreedores. Adicionalmente, nuestra capacidad para vender propiedades en condiciones ventajosas se ve afectada por la competencia de otros propietarios de bienes inmuebles que están tratando de vender sus propiedades, en condiciones de mercado, incluyendo las tasas de capitalización aplicables a nuestras propiedades y otros factores fuera de nuestro control. Los terceros que podrían adquirir nuestras propiedades podrían necesitar acceso a deuda y capital, en los mercados públicos y privados, para poder adquirir dichas propiedades. Si dichos terceros tuvieran acceso limitado, o no tuvieran acceso en lo absoluto, a capital en condiciones favorables, las compraventas podrían retrasarse resultando en un efecto adverso en nuestra liquidez, resultados de operación, flujo de efectivo distribuible, índices de convenios deuda, y el valor de nuestros CBFIs.

Adicionalmente, estamos sujetos a restricciones para disponer de propiedades debido a que somos una FIBRA. Para calificar como una FIBRA, estamos sujetos a diversos requisitos, incluyendo la condición de que no podemos vender ninguna propiedad desarrollada o adquirida por nosotros por un período de por lo menos cuatro años siguientes a partir de la conclusión del desarrollo o la adquisición, según sea el caso, con el fin de conservar los beneficios fiscales atribuibles a esa propiedad. Si vendemos una propiedad durante el periodo mencionado, podríamos sufrir consecuencias adversas significativas en materia de impuestos, lo cual podría restarle atractivo a la venta de una propiedad. Estas restricciones y derechos podrían reducir nuestra capacidad para vender propiedades y para generar efectivo de manera rápida u oportuna.

El costo de refinanciar nuestra deuda y obtener financiamientos futuros puede incrementarse.

Los Fideicomisos Aportantes financiaron sus operaciones a través de contratos de crédito, inversiones en capital y efectivo derivado de las operaciones. En el pasado, los Fideicomisos Aportantes han sido capaces de obtener financiamientos en términos que ellos consideran atractivos. No podemos asegurar que seremos capaces de obtener financiamientos de las mismas fuentes que los Fideicomisos Aportantes y otras afiliadas de PREI tuvieron disponibles en el pasado, o de otras fuentes, en términos comparables a sus financiamientos existentes, o de obtener financiamiento en lo absoluto. La agitación en los mercados financieros, por ejemplo, puede limitar la disponibilidad de crédito e incrementar el costo de obtener financiamiento de arrendamiento o de deuda. Si el costo de dichos financiamientos se incrementa o si somos incapaces de obtener dichos financiamientos, podríamos vernos en la necesidad de incurrir en costos de financiamiento más altos que los esperados, lo cual podría impactar adversamente nuestro negocio y las Distribuciones pagaderas a los Tenedores de nuestros CBFIs.

Si incurriéramos en pérdidas no aseguradas o no asegurables, o por encima de nuestra cobertura de seguros, se nos podría exigir pagar esas pérdidas, lo cual podría afectar adversamente nuestra situación financiera y nuestro flujo de efectivo.

Contamos con una cobertura de seguro integral, incluidos seguros de propiedades, contra accidentes y por interrupción del negocio para todas nuestras propiedades. No contamos con seguro para ciertas pérdidas que son o podrían ser no asegurables o no asegurables económicamente a nivel local, tales como pérdidas por actos de guerra. Asimismo, mientras que muchas de las propiedades históricamente han tenido seguro de propiedad, después de ser transmitidas a nuestro Fideicomiso, dichas propiedades podrían estas expuestas a reclamaciones con respecto a deficiencias en el título de propiedad. En caso de ocurrir una pérdida no asegurada, podríamos perder tanto nuestra inversión en una propiedad, como los ingresos previstos y flujo de efectivo relacionados con la misma. Si dicha pérdida está asegurada, se nos puede exigir el pago de un deducible significativo sobre cualquier reclamo para la recuperación de dicha pérdida antes de que nuestra aseguradora esté obligada a rembolsarnos la pérdida, o el importe de la pérdida podría ser superior a nuestra cobertura para la pérdida. Además, nuestra incapacidad para obtener este seguro podría constituir una causa de incumplimiento bajo nuestros contratos de crédito. Asimismo, podríamos reducir o descontinuar ciertas coberturas u otras condiciones de seguros en algunas o todas nuestras propiedades en el futuro si las primas de seguro para cualquiera de estas pólizas exceden, a nuestro juicio, el valor de la cobertura descontada por el riesgo o la pérdida. Asimismo, si cualquiera de nuestras aseguradoras se

volviera insolvente, podríamos vernos obligados a remplazar la cobertura de seguros existente con otra aseguradora adecuada a tasas potencialmente desfavorables y el cobro de cualquier reclamo pendiente de pago estaría en riesgo. Si incurriéramos en pérdidas no aseguradas o no asegurables, o en pérdidas por encima de nuestra cobertura actual, nuestro negocio, situación financiera, resultados de operación, flujo de efectivo, precio de compraventa de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para hacer Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs podrían verse afectados significativamente y de forma adversa.

Podríamos no ser capaces de controlar nuestros costos de operación o nuestros gastos podrían permanecer constantes o aumentar, aún si nuestros ingresos no aumentan, haciendo que nuestros resultados de operación sean afectados adversamente.

Los factores que pueden afectar adversamente nuestra capacidad de controlar los costos de operación incluyen la necesidad de pagar seguros y otros costos de operación, incluyendo electricidad y avalúos inmobiliarios y otros impuestos, los cuales podrían aumentar con el tiempo, la necesidad de reparar y renovar periódicamente los espacios para arrendamiento y volver a arrendarlos, el costo de cumplir con la legislación aplicable, incluyendo la zonificación, las leyes ambientales y fiscales, el potencial de responsabilidad conforme a las leyes aplicables, costos laborales y la necesidad de contratar personal adicional. Mientras la propiedad correspondiente esté ocupada, los gastos relacionados con seguros, seguridad y mantenimiento generalmente son absorbidos por el arrendatario. Nosotros, debemos pagar esos gastos en relación con las propiedades desocupadas. Debido a lo anterior, el costo de ser propietario y operar un bien inmueble no necesariamente se reduce cuando circunstancias tales como factores de mercado y la competencia provocan una reducción en los ingresos relacionados con la propiedad. Además, los costos relacionados con inversiones inmobiliarias, tales como impuestos a la propiedad, seguros, pago de préstamos y mantenimiento, por lo general no se reducirán aun si una propiedad no se encuentra totalmente ocupada o si otras circunstancias provocan que nuestros ingresos disminuyan.

Asimismo, los períodos de desaceleración económica o recesión, tales como la reciente crisis económica global, que incrementan las tasas de interés o disminuyen la demanda de bienes inmuebles, o la percepción pública que de cualquiera de esos eventos pudiera ocurrir, puede resultar en la falta de disponibilidad de financiamientos o una disminución general de las rentas o una incidencia mayor de incumplimientos bajo los contratos de arrendamiento existentes. Si nuestros costos de operación se incrementan como resultado de cualquiera de los factores anteriores, nuestros resultados de operación podrían verse afectados de manera adversa y significativa.

Podríamos estar obligados a hacer gastos de capital significativos para mejorar nuestras propiedades con el fin de retener y atraer arrendatarios, produciendo una disminución en los ingresos operativos y reduciendo el efectivo disponible para efectuar Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs.

Con el vencimiento de arrendamientos en nuestras propiedades, podríamos estar obligados hacer concesiones en el precio de la renta o de otro tipo a los arrendatarios, atender las solicitudes de renovaciones, remodelaciones hechas a la medida y otras mejoras o proporcionar servicios adicionales a nuestros arrendatarios. Como resultado, tendríamos que efectuar gastos de capital u otros gastos significativos con el fin de retener arrendatarios cuyos arrendamientos vencen y atraer a nuevos arrendatarios en cantidades suficientes. Adicionalmente, tendríamos la necesidad de aumentar nuestros recursos de capital para hacer frente a estos gastos. Si somos incapaces de hacerlo o si por otra parte el capital no está disponible, podríamos ser incapaces de hacer los gastos requeridos. Esto podría dar como resultado que los arrendatarios no renueven sus arrendamientos al vencimiento de los mismos o no atraigamos a nuevos arrendatarios, lo que podría resultar en disminuciones a nuestros ingresos operativos y reducir el efectivo disponible para efectuar Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs.

Nuestras operaciones están sujetas a leyes y reglamentos extensivos en materia ambiental y de seguridad y podemos incurrir en costos que tengan un efecto material adverso en nuestra situación financiera como

resultado de cualesquier pasivos consecuencia de violaciones o posibles violaciones de las leyes y reglamentos ambientales y de seguridad.

Nuestras operaciones están sujetas a leyes mexicanas generales estatales y federales y reglamentos relacionados con la protección del medio ambiente. Conforme a estas leyes ambientales, el gobierno mexicano ha implementado un programa para proteger el medio ambiente promulgando normas concernientes a áreas tales como planificación, ecológica, evaluación de riesgo e impacto ambiental, contaminación del aire, áreas naturales, áreas protegidas, protección de la flora y la fauna, conservación y uso racional de los recursos naturales, y contaminación del suelo, entre otros. Las autoridades federales mexicanas, tales como la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, la Comisión Nacional del Agua y los gobiernos estatales y municipales mexicanos, tienen la autoridad para iniciar juicios civiles, administrativos y penales contra compañías que infrinjan las leyes ambientales aplicables y pueden suspender las actividades de un inmueble que incumpla con las mismas.

A pesar de que tenemos ciertos derechos exigibles en contra de nuestros arrendatarios bajo nuestros contratos de arrendamiento por daños ambientales causados por las operaciones de los arrendatarios y mantenemos un seguro contra algunos de estos riesgos ambientales en una cantidad que creemos es congruente con las cantidades normalmente obtenidas de acuerdo con normas de la industria, no podemos asegurar que los arrendatarios cubrirán completamente el costo de los daños o que repararán el daño ni que nuestro seguro será suficiente para cubrir daños sufridos por nosotros o que la cobertura de seguro estará disponible siempre para estos daños posibles. Además, este seguro típicamente excluye cobertura para multas y penalizaciones que puedan ser impuestas por no cumplir con las leyes y reglamentos ambientales.

Prevemos que la regulación de las operaciones de nuestro negocio conforme a las leyes y reglamentos ambientales federales, estatales y locales aumentará y se hará más restrictiva con el tiempo. No podemos predecir el efecto, si lo hay, que la adopción de leyes y reglamentos ambientales adicionales o más restrictivos podría tener sobre nuestros resultados de operación, flujos de efectivo, requerimientos de gastos de capital o situación financiera.

El cumplimiento con las leyes, reglamentos y convenios que son aplicables a las propiedades puede afectar adversamente nuestra capacidad de realizar adquisiciones futuras, desarrollos o renovaciones lo que dará lugar a costos o demoras significativos y afectará adversamente nuestra estrategia de crecimiento.

Las propiedades están sujetas a diversos convenios, leyes locales y reglamentos, incluyendo requisitos de permisos y licencias. Los reglamentos locales, incluyendo normas municipales o locales, restricciones de zonificación y convenios pueden restringir el uso de nuestras propiedades y pueden exigir la obtención de autorizaciones de las autoridades locales o de organizaciones comunitarias privadas en cualquier momento con respecto a las propiedades, inclusive antes de adquirir o de desarrollar dichas propiedades o al desarrollar o llevar a cabo renovaciones en las mismas. Entre otras cosas, estas restricciones pueden referirse a requisitos normativos prevención de riesgos contra incendio y de seguridad, sísmicos, de eliminación de asbestos o de disminución de material peligroso. No podemos garantizar que las políticas reglamentarias existentes no nos afectarán adversamente a nosotros o a la oportunidad o al costo de cualquier adquisición, desarrollo o renovación futura, o que no se adoptarán reglamentos adicionales puedan aumentar estas demoras o que ocasionen costos adicionales. Nuestra estrategia de crecimiento, nuestro negocio, situación financiera y resultados de operación pueden verse material y adversamente afectados por nuestra incapacidad para obtener permisos, licencias y aprobaciones de zonificación.

Como resultado de nuestra inscripción en el RNV, estaremos sujetos a presentación de informes financieros y otros requisitos para los cuales nuestros sistemas, procedimientos y controles financieros y contables pueden no estar preparados adecuadamente.

Al ser un fideicomiso inmobiliario mexicano con valores inscritos en el RNV, incurriremos en gastos significativos tanto legales como contables y otros, incluyendo costos asociados a los requisitos de presentación de reportes de una entidad pública y requisitos de gobierno corporativo, incluyendo requisitos conforme a la LMV, el Reglamento Interior de la BMV y la Circular de Emisoras. Terrafina constantemente se encuentra desarrollando y mejorando una plataforma contable integrada para los activos que formen nuestro patrimonio. Si no tenemos éxito en implementar los controles de negocio adecuados, nuestros resultados de operación podrían verse afectados y podríamos incumplir con nuestras obligaciones de presentación de información. Además, si identificamos debilidades materiales en nuestro control interno sobre la presentación de informes financieros que no podamos remediar en forma oportuna, o si no recibimos los dictámenes de nuestros auditores con respecto a nuestro control interno sobre la presentación de informes financieros, nuestros CBFIs podrían ser objeto de una suspensión en la cotización y en casos de incumplimientos graves y reiterados podrían ser deslistados de la BMV, o podríamos estar sujetos a una investigación de la CNBV y a sanciones civiles o inclusive penales. Cualquier incumplimiento a nuestras obligaciones de presentación de información financiera, incluyendo debilidades materiales en nuestro control interno, podría tener como resultado, errores en nuestros estados financieros que podrían requerir que tuviéremos que rehacer los mismos, incumplimientos en la entrega de información y pérdida de confianza de los Tenedores de nuestros CBFIs, en nuestra información financiera reportada, todo lo cual podría llevar a una disminución en el precio de nuestros CBFIs, o podría afectar adversa y significativamente nuestro negocio, reputación, resultados de operación, situación financiera o liquidez.

No podemos garantizar nuestra capacidad para hacer Distribuciones en el futuro. Podemos usar fondos prestados o fondos provenientes de otras fuentes para hacer distribuciones, lo que puede tener un impacto adverso en nuestras operaciones.

Pretendemos efectuar Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs. Si nuestros activos son insuficientes para hacer Distribuciones de efectivo, no tenemos obligación alguna de hacer tales Distribuciones o pagos. No hay obligación de hacer Distribuciones con recursos distintos de aquellos que forman parte del Activo Neto del Fideicomiso. Ni nosotros, ni los Fideicomisos Aportantes, ni nuestro Asesor, ni nuestra Subsidiaria ni sus respectivas afiliadas o subsidiarias, ni los compradores iniciales, ni los Intermediarios Colocadores serán responsables de hacer Distribuciones conforme a nuestros CBFIs.

Los inversionistas deben considerar que al hacerse Distribuciones periódicas contarían con recursos en efectivo cuya inversión podría verse limitada si se quiere invertir en CBFIs o en valores semejantes, los cuales pudieran no estar disponibles por lo que tendrían que considerar efectuar inversiones distintas a las antes mencionadas, cuyos rendimientos podrían ser distintos con relación a los CBFIs.

Nuestra Subsidiaria, a través de sus directivos, determinará los pagos de Distribuciones que realizaremos, de conformidad con la política de Distribuciones aprobada por nuestro Comité Técnico. Los directores ejecutivos de nuestro negocio también están facultados para decidir reinvertir dichos montos en el negocio en lugar de pagar distribuciones, lo que podría tener como resultado que los Tenedores de nuestros CBFIs no reciban distribuciones por uno o más periodos. Nuestra Subsidiaria podría determinar que en lugar de hacer Distribuciones, las cantidades correspondientes se utilicen para reinvertir los recursos recibidos, lo que podría tener como consecuencia que los Tenedores no reciban por uno o más periodos las Distribuciones correspondientes. Asimismo, los pagos de Distribuciones dependerán de nuestros ingresos, nuestra situación financiera, nuestra situación fiscal y de otros factores que puedan ser relevantes de tiempo en tiempo. Podríamos vernos en la necesidad de financiar Distribuciones mediante capital de trabajo, utilizar los recursos netos de la Oferta Global o llevar a cabo una venta de activos en la medida en que las Distribuciones excedan las ganancias o flujos de efectivo derivados de nuestras operaciones. Financiar distribuciones mediante capital de trabajo restringiría nuestras operaciones. La venta de activos puede exigirnos disponer de activos en un momento o en una forma que no sea consecuente con nuestro estrategia de disposición. Si solicitáramos un crédito para financiar Distribuciones, nuestros índices de apalancamiento y costos de interés futuros podrían aumentar, reduciendo de esta forma nuestros ingresos y el efectivo disponible para efectuar Distribuciones que de otra forma podríamos haber tenido. Podríamos no

ser capaces de hacer Distribuciones en el futuro y no podemos asegurar que nuestra política de distribución no cambiará en el futuro.

Podemos incurrir en pérdidas debido a los arrendamientos denominados en Dólares debido a fluctuaciones en el tipo de cambio.

Al 31 de diciembre de 2013, aproximadamente, el 96.0% de nuestros contratos de arrendamiento estaban denominados en Dólares, representando el 96.1% de nuestra Renta Base Anualizada, y aproximadamente menos del 4.0% de nuestros contratos estaban denominados en Pesos, representando el 3.9% de nuestra Renta Base Anualizada. En virtud de que conforme a la Ley Monetaria, las obligaciones de pago en moneda extranjera contraídas dentro o fuera de México para ser cumplidas en México, se solventarán entregando el equivalente en Pesos, al tipo de cambio publicado por el Banco de México en el Diario Oficial en la fecha en que deba hacerse dicho pago, podríamos no recibir pagos en Dólares por parte de nuestros arrendatarios. En consecuencia, conforme a la Ley Monetaria, podríamos estar obligados a recibir Pesos como pago de obligaciones denominadas en Dólares, y podemos no ser capaces de convertir dichos Pesos a Dólares al mismo tipo de cambio utilizada para convertir esos Dólares a Pesos.

Riesgos relacionados a nuestra Subsidiaria y nuestro Asesor

Dependemos de los servicios proporcionados por nuestro Asesor y no podemos asegurar que encontraremos un remplazo adecuado del Asesor.

Nuestro Asesor participará en nuestra administración y operación. Asimismo, excepto por el Director General y el Director de Finanzas de nuestro negocio y nuestro equipo de aproximadamente cuatro empleados, quienes son empleados de nuestra Subsidiaria, nosotros somos dependientes de nuestro Asesor para el personal clave. Consideramos que nuestro éxito dependerá en gran medida de los esfuerzos, experiencia, diligencia, habilidades y red de contactos de los funcionarios clave y personal que nuestro Asesor nos proporcionará de conformidad con el Contrato de Asesoría. No podemos asegurar que nuestro Asesor continuará siendo nuestro Asesor, o que seguiremos teniendo acceso a sus servicios y experiencia. Nuestro Asesor puede dar por terminado el Contrato de Asesoría en cualquier momento mediante una notificación hecha con seis meses de anticipación a la fecha de terminación respectiva, a partir del tercer año de dicho contrato; en el entendido, que el Asesor podrá dar por terminado el Contrato de Asesoría en cualquier momento y de manera inmediata, mediante notificación previa y por escrito al Fiduciario, en caso de que haya ocurrido un Evento de Terminación Anticipada. Si el Contrato de Asesoría es terminado y no se encuentran remplazos adecuados para el Asesor, podemos no ser capaces de igualar la calidad y experiencia en la prestación de los servicios de administración de inversiones disponibles para nosotros, y podemos ser incapaces de ejecutar nuestro plan de negocios. De conformidad con el Contrato de Asesoría, nuestro Asesor puede ser removido tanto si ha ocurrido un Evento de Remoción del Asesor (es decir, que el Asesor incurra en actos de negligencia grave, dolo, mala fe o fraude en el desempeño de sus funciones conforme al Contrato de Asesoría y al Contrato de Fideicomiso, según sea determinado por un tribunal jurisdiccional competente mediante sentencia definitiva, o un tribunal jurisdiccional competente dicte una sentencia definitiva declarando el concurso mercantil o quiebra del Asesor, o el Asesor deje de ser PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V., o cualquier otra Afiliada o subsidiaria de Prudential Real Estate Investors – Latin America, sin la aprobación de la Asamblea de Tenedores), como sin causa por el voto favorable del 51% de los Tenedores de los CBFIs. Además, la rescisión o terminación anticipada del Contrato de Asesoría promovida por nosotros podría ser difícil y costosa. Para mayor información, favor de referirse a la Sección "Administración- Nuestro Administrador Contrato de Asesoría." En caso de que nuestro Asesor sea incapaz o no quiera continuar proporcionándonos sus servicios, nuestro costo de obtener servicios sustitutos puede ser mayor que los honorarios que pagaremos por ellos, y como consecuencia nuestras ganancias y flujo de efectivo podrían verse reducidas.

Dependemos de Administradores Locales de Propiedades para proporcionar ciertos servicios.

Nuestros Administradores Locales de Propiedades son terceros prestadores de servicios que coordinan las operaciones del día a día de las propiedades. Históricamente hemos dependido de los Administradores Locales de Propiedades para administrar las propiedades y conducir substancialmente todas las funciones operativas y administrativas, incluyendo identificación y renta de propiedades así como los trabajos de oficina, tales como facturación y cobranza. En algunas ocasiones, servicios tales como mantenimiento, decoración, plomería y servicios eléctricos también son contratados o desempeñados directamente por el Administrador Local de Propiedades. No podemos asegurar que nuestros Administradores Locales de Propiedades continúen siendo nuestros Administradores Locales de Propiedades, o que continuemos beneficiándonos de sus relaciones locales o personales. Nuestros Administradores Locales de Propiedades podrán terminar u optar por no renovar nuestros contratos con ellos. En caso de que eso ocurra, esperamos ser capaces de reemplazar a los Administradores Locales de Propiedades o redistribuir los servicios a Administradores Locales de Propiedades, existentes. Si no se encuentran sustitutos adecuados, podríamos no ser capaces de ubicar, arrendar o dar servicio a nuestros arrendatarios en una manera consistente con las prácticas anteriores, lo cual podrá tener un efecto adverso en nuestro negocio o en nuestros resultados de operación.

Los miembros del equipo de nuestro Asesor, del Comité Técnico y ciertos funcionarios pueden tener participación en negocios e inversiones externos, que podrían tener como consecuencia conflictos o intereses que podrían distraer su tiempo y atención de nosotros, lo que podría provocar decisiones que no sean conforme a los mejores intereses de los Tenedores de nuestros CBFIs.

Nuestro Asesor, ciertos miembros no independientes de nuestro Comité Técnico y ciertos funcionarios de nuestro negocio pueden tener participación en negocios externos, incluyendo responsabilidades relacionadas con la titularidad o administración de propiedades y entidades, Ver "*Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés*." La presencia de participación en negocios externos puede implicar un conflicto en la medida que puede interferir en la capacidad de dichas personas para proporcionar asesoría de inversión objetiva o dedicar tiempo y atención a nuestro negocio y nuestros asuntos y, como resultado, nuestro negocio podría verse afectado. No podemos asegurar que tal conflicto será eliminado o limitado de manera satisfactoria para los Tenedores de nuestros CBFIs, o que nuestras políticas y procedimientos serán adecuados para abordar todos los conflictos que pudieran surgir.

Nuestro Contrato de Asesoría fue negociado entre partes relacionadas.

Nuestro Contrato de Asesoría fue negociado entre partes relacionadas y sus términos, incluyendo el pago de honorarios, pueden no ser tan favorables para nosotros como si hubiera sido negociado con terceros no afiliados.

Tenemos una historia financiera, de operación y de administración limitada y poca experiencia operando como una FIBRA o como una entidad pública.

Fuimos constituidos como resultado de una reciente reestructura para facilitar nuestra oferta pública inicial y tenemos una historia financiera y operativa limitada. Nosotros, quienes comercialmente somos conocidos como Terrafina, somos un fideicomiso mexicano inmobiliario (FIBRA), creado de conformidad con el contrato de fideicomiso irrevocable F/00939, el 29 de enero de 2013. Las propiedades, previamente administradas por una afiliada de nuestro Asesor, nos fueron aportadas (vía la aportación de los CPOs) como parte de nuestra Operación de Formación de manera simultánea con la Oferta Global. Previo a la Oferta Global, no hemos tenido experiencia operando bienes inmuebles, y no contamos con experiencia operando como una FIBRA o como una entidad pública, o cumpliendo con los requisitos regulatorios y limitantes previstos en la LISR aplicables a las FIBRAs o a las entidades públicas. La información relacionada con nuestro Asesor, PREI Latin America y PREI contenida en este Reporte Anual, y el desempeño pasado del experimentado equipo de administración de esas entidades no pretende ser indicativa de, o garantizar o

predecir, los retornos que podemos alcanzar en el futuro, incluyendo el monto de Distribuciones futuras a los Tenedores de nuestros CBFIs. No podemos asegurar que nuestro desempeño será como el que nuestro Asesor y su experimentado equipo de administración tienen en sus operaciones anteriores y nuestros retornos de inversión podrían ser menores a los retornos alcanzados por ellos en sus operaciones anteriores. Nuestra inexperiencia, las condiciones de mercado adversas o la insuficiencia en la disponibilidad de oportunidades pueden obstaculizar nuestra capacidad para alcanzar nuestros objetivos o resultar en la pérdida de nuestra calidad de FIBRA o en el pago de impuestos y sanciones. Además, nuestros resultados de operación históricos no reflejan las comisiones pagaderas a nuestro Asesor, el pago de cierta deuda existente relacionada con las propiedades que asumimos en relación con nuestras Operaciones de Formación o los gastos en los que incurriremos en relación con nuestra calidad de FIBRA y de entidad pública. Ver la Sección "Administración- Nuestra Subsidiaria, "Administración"-Nuestro Asesor y el Contrato de Asesoría" y "Destino de los Recursos." Por las razones anteriores, nuestros resultados de operación históricos pueden no necesariamente ser indicativos de los resultados de operación que esperamos reportar en el futuro. Como resultado, tenemos una historia financiera, de operaciones y de administración limitada, con la cual los posibles inversionistas pueden evaluarnos y no se puede garantizar que seremos capaces de operar como una FIBRA de manera exitosa.

Nuestro Asesor y sus afiliadas tienen una influencia significativa en nuestros negocios y pueden ejercer dicha influencia de manera tal que no sea de conformidad con los mejores intereses de los Tenedores de nuestros CBFIs.

Hemos celebraremos un Contrato de Asesoría con nuestro Asesor de conformidad con el cual nuestro Asesor participa en nuestra administración y operación. Asimismo, nuestro Asesor tiene la facultad de nombrar a un miembro de nuestro Comité Técnico. Las Afiliadas de nuestro Asesor nombraron a los siete miembros de nuestro Comité Técnico. De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, cualquier persona o grupo de personas que tengan por lo menos el 10% de los CBFIs en circulación tendrán el derecho a solicitar que se convoque a una Asamblea de Tenedores, posponer cualquier votación en una Asamblea de Tenedores hasta por tres días debido a información insuficiente y nombrar a un miembro de nuestro Comité Técnico por cada 10% de participación. En consecuencia, las entidades relacionadas con nuestro Asesor continuarán teniendo una influencia significativa sobre nosotros y podrán actuar sin considerar si un acto en particular es conforme al mejor interés de los Tenedores.

Nuestro Comité Técnico puede cambiar algunas de las políticas de nuestro fideicomiso sin la aprobación de los Tenedores de nuestros CBFIs.

Dentro de los parámetros establecidos en nuestro Contrato de Fideicomiso, nuestras políticas de inversión, financiamiento, apalancamiento y distribución, y nuestras políticas con respecto a otras actividades, incluyendo crecimiento, deuda, capitalización y operaciones, son determinadas por nuestro Comité Técnico. Estas políticas pueden ser modificadas o revisadas en cualquier momento y en ocasiones a discreción de nuestro Comité Técnico sin el voto de los Tenedores de nuestros CBFIs. De forma similar, mientras nuestra estrategia de negocios actual es la de capitalizarnos con las oportunidades de crecimiento actuales y futuras dentro del sector inmobiliario industrial en México, nuestro Contrato de Fideicomiso le otorga a nuestro Comité Técnico la discreción de expandirse a otros tipos de activos inmobiliarios y mercados geográficos aun cuando no tenemos intención de hacerlo en un corto plazo. Un cambio en esas políticas podría afectar adversamente nuestro negocio, situación financiera, resultados de operación y flujo de efectivo, el precio de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para hacer Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs.

Riesgos Relacionados con los Mercados de Valores y la Tenencia de Nuestros CBFIs

El precio de mercado de nuestros CBFIs puede fluctuar significativamente, y usted podría perder toda o parte de su inversión.

La volatilidad en el precio de Mercado de nuestros CBFIs podría impedir que los Tenedores puedan vender sus CBFIs al mismo precio o por encima del precio que pagaron por ellos. El precio de mercado y la liquidez del mercado para nuestros CBFIs podrían verse afectada significativamente por numerosos factores, algunos de los cuales se encuentran más allá de nuestro control y pueden no estar directamente relacionados con nuestro desempeño operativo. Esos factores incluyen, entre otros:

- las tendencias económicas generales en la economía o mercados financieros de México, Estados Unidos ó a nivel global;

- la volatilidad significativa en el precio de mercado y el volumen de las operaciones con valores de las compañías de nuestro sector, no necesariamente relacionadas con el desempeño operativo de esas compañías;

- la reputación general de las FIBRAs y el atractivo de sus CBFIs en comparación con otros valores de capital (incluyendo valores emitidos por otras compañías inmobiliarias);

- incrementos en las tasas de interés del mercado, lo cual puede llevar a que los compradores de nuestros CBFIs exijan un mayor rendimiento;

- cambios en nuestros ingresos o variaciones en los resultados de operación;

- publicación de reportes de investigación acerca de nosotros o la industria inmobiliaria;

- nuevas leyes o regulación o nuevas interpretaciones de las leyes y la regulación, incluyendo lineamientos fiscales o principios contables aplicables a nuestra industria; y

- la percepción del mercado sobre nuestro crecimiento potencial y nuestro pago de distribuciones actuales, potenciales y futuras, así como el valor de mercado de los activos subyacentes.

Adicionalmente, si bien actualmente no existe la intención de hacerlo, en un futuro, podríamos emitir CBFIs adicionales o los principales Tenedores de nuestros CBFIs pueden disponer de su participación en nosotros. Cualquiera de esas emisiones o ventas, o su posibilidad, podría resultar en una dilución de los derechos económicos y de voto de los Tenedores de nuestros CBFIs o en una percepción negativa del mercado y, potencialmente, en una disminución del precio de mercado de los CBFIs.

Los Tenedores de nuestros CBFIs no tienen derechos de suscripción preferente que los faculten para participar en ofertas futuras.

De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, si emitimos nuevos CBFIs, los Tenedores de nuestros CBFIs no tienen derecho a suscribir una cantidad proporcional (o cualquier otra cantidad) de CBFIs para mantener su porcentaje de participación existente. Como resultado, la participación de los Tenedores de nuestros CBFIs puede diluirse si hay emisiones futuras de CBFIs.

Las ofertas futuras de valores, o la deuda en que incurramos en el futuro, preferentes a nuestros CBFIs, pueden limitar nuestra flexibilidad operativa y financiera y pueden afectar adversamente el precio de mercado de nuestros CBFIs y diluir el valor.

Si decidimos emitir valores en el futuro preferentes a nuestros CBFIs o incurrir en deuda, es posible que dichos valores o deuda se rijan por convenios que restrinjan nuestra flexibilidad operativa y limiten nuestra capacidad para hacer Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs. Adicionalmente, cualquier valor convertible o intercambiable que emitamos en el futuro puede tener derechos, preferencias y privilegios,

inclusive con respecto a las Distribuciones, más favorables que las de nuestros CBFIs y pueden dar lugar a la dilución los Tenedores. Debido a que nuestra decisión de emitir deuda o valores en cualquier oferta futura de incurrir en endeudamiento dependerá de las condiciones del mercado y de otros factores más allá de nuestro control, no podemos predecir o estimar la cantidad, oportunidad o naturaleza de nuestras ofertas de valores o financiamientos futuros, cualquiera de los cuales podría reducir precio de nuestros CBFIs y diluir el valor de los mismos.

Riesgos relacionados con México

Nuestro portafolio tiene el riesgo de que las autoridades correspondientes ejerzan la acción de extinción de dominio de alguno de los inmuebles sobre los que el Fideicomiso tenga derechos, de conformidad con lo establecido en la Ley Federal de Extinción de Dominio.

En México, el gobierno tiene la facultad de extinguir el dominio sobre ciertas propiedades relacionadas con hechos ilícitos en favor del Gobierno. Si se llegara a extinguir el dominio de algún inmueble que conforme nuestro portafolio, se perdería total o parcialmente las inversiones en dicho inmueble. No podemos garantizar que las autoridades correspondientes no ejercerán la acción de extinción de dominio sobre uno o más de los inmuebles que conforman nuestro portafolio. El ejercicio de dicha acción de extinción sobre alguno de nuestros inmuebles afectaría adversamente nuestros rendimientos esperados y, en consecuencia, el monto del flujo disponible para realizar Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs.

Las condiciones económicas adversas en México pueden afectar adversamente nuestro desempeño financiero.

Somos un fideicomiso constituido en México, todos nuestros activos y operaciones están localizados en México y nuestro negocio se ve afectado por el desempeño de la economía mexicana. La reciente crisis global crediticia y la recesión económica han tenido consecuencias significativas adversas en la economía mexicana.

En el pasado, México ha experimentado periodos prolongados de crisis económica, causada por factores internos y externos sobre los cuales no tenemos control. Esos periodos han estado caracterizados por inestabilidad en los tipos de cambio, inflación alta, altas tasas de interés internas, contracción económica, una reducción de flujos de capital internacionales, una reducción de liquidez en el sector bancario y altas tasas de desempleo. Reducciones en la tasa de crecimiento de la economía local donde se encuentran localizadas nuestras propiedades, periodos de crecimiento negativo y/o aumentos en inflación tasas de interés pueden dar lugar a una reducción en la demanda por nuestras propiedades. Debido a que un gran porcentaje de nuestros costos y gastos es fijo, podemos no ser capaces de reducir costos y gastos al ocurrir cualquiera de estos casos, y nuestros márgenes de ganancia pueden reducirse como resultado de ello. No podemos asegurar que las condiciones económicas en México no empeorarán, o que dichas condiciones no tendrán un efecto adverso en nuestra situación financiera y resultados de operación.

Los acontecimientos políticos y sociales y otros acontecimientos en México pueden afectar nuestro negocio.

Los acontecimientos políticos y sociales en México podrían afectar nuestro negocio. Actualmente ningún partido político cuenta con mayoría absoluta en ninguna de las cámaras del Congreso Federal, lo cual dificultará el trabajo legislativo. La ausencia de una fuerza política mayoritaria y la lucha entre el poder legislativo y el ejecutivo podría frenar la implementación oportuna de reformas estructurales; lo anterior podría tener un efecto adverso en la economía del país. No podemos asegurar que la situación política en México no tendrá un efecto adverso en nuestro negocio, situación financiera o resultados de operación.

Las acciones del gobierno mexicano en materia económica podrían tener un impacto significativo en el sector privado en general y en nosotros en particular, así como en las condiciones del mercado y los precios

y retornos de los valores mexicanos. En particular, las autoridades mexicanas tienen la facultad de expropiar bienes bajo ciertas circunstancias. Si bien existe la obligación de indemnizar al dueño de los bienes expropiados, dicha indemnización por lo general está por debajo del valor de mercado de los bienes expropiados. Si cualquiera de los activos del fideicomiso o cualquiera de las propiedades fueran expropiadas, existe la posibilidad de que perdiéramos toda o parte de nuestra inversión en dicha propiedad, lo cual podría dar lugar a un menor nivel de efectivo disponible para realizar las Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs.

Además, durante los últimos años México ha experimentado un aumento significativo de la violencia e inseguridad relacionada con el combate al tráfico ilegal de drogas y al crimen organizado, sobre todo en ciudades que forman parte de la ruta de transporte de drogas a Estados Unidos como Ciudad Juárez, Reynosa, Nuevo Laredo y Monterrey. Dicho aumento de la violencia e inseguridad puede tener un impacto negativo en el ámbito empresarial en ciertos lugares donde operamos, donde incluso se ha afectado la ocupación de las propiedades industriales por esta misma razón. Sumado a esta situación, es preciso tomar en cuenta que los actos de corrupción y los vínculos entre organizaciones delincuenciales y autoridades también generan condiciones que afectan las operaciones de nuestro negocio; actos de extorsión y otro tipo de acciones intimidatorias son riesgos latentes en las ciudades antes mencionadas. La mitigación de este tipo de cuestiones está sujeta al nivel de acción y decisión del gobierno federal y local.

Por otro lado, también estamos expuestos a desastres naturales (tales como temblores, huracanes, inundaciones y otros eventos impredecibles), condiciones climáticas adversas y afectaciones causadas por terceros (tales como huelgas, suspensión de labores, marchas, actos de violencia y terrorismo) en los estados en los que operamos.

Las fluctuaciones en el valor del Peso contra el Dólar, así como el restablecimiento de controles en el tipo de cambio y restricciones, pueden afectar adversamente nuestro desempeño financiero

Nuestros resultados de operación dependen de las condiciones económicas en México, incluyendo tipos de cambio inestables las fluctuaciones en los tipos de cambio pueden afectar adversamente nuestra capacidad para adquirir activos denominados en otras divisas y también pueden afectar adversamente el desempeño de las inversiones en esos activos. El Banco de México podrá de tiempo en tiempo participar en el mercado de divisas extranjeras para minimizar la volatilidad y brindar soporte a un mercado ordenado. El Banco de México y el Gobierno de México también han promovido mecanismos basados en el mercado para estabilizar los tipos de cambio y brindar liquidez al mercado de divisas, tal como usar contratos de derivados en el mercado extrabursátil y contratos de futuros negociados públicamente en Bolsa de Valores de Chicago. Sin embargo, el Peso actualmente es sujeto de fluctuaciones sustanciales frente al Dólar y podría estar sujeto a fluctuaciones en el futuro. Desde la segunda mitad de 2008, el valor del Peso por Dólar ha fluctuado significativamente. De acuerdo con el Banco de México, durante este periodo el tipo de cambio registró un mínimo de $9.91 Pesos por Dólar a 6 de agosto de 2008, y un máximo de $15.37 Pesos por Dólar a 3 de marzo de 2009 y era de $13.07 Pesos por Dólar al 31 de diciembre de 2013. Debido a que los activos pueden ser adquiridos con Pesos y los ingresos pueden ser pagaderos en Pesos, el valor de esos activos en Dólares puede verse afectado favorablemente o desfavorablemente a causa de variaciones en los tipos de cambio, costos de conversión y disposiciones de control del tipo de cambio. Como resultado, nuestras ganancias reportadas expresadas en Pesos, están sujetas a fluctuaciones en el valor del Peso respecto del Dólar. De igual manera, debido a que los CBFIs están denominados en Pesos y no en Unidades de Inversión, los Tenedores de nuestros CBFIs soportan el riesgo de fluctuaciones en el Índice Nacional de Precios al Consumidor, los cuales pueden disminuir el valor de adquisición de los Pesos recibidos por los Tenedores de nuestros CBFIs por concepto de Distribuciones.

Una depreciación severa del Peso también puede dar lugar a una interrupción de los mercados internacionales de divisas extranjeras. Esto puede limitar nuestra capacidad para transferir o convertir Pesos en Dólares y en otras divisas, con el propósito de realizar pagos oportunos de nuestra deuda denominada en Dólares, y podría tener un efecto negativo en nuestra situación financiera, resultados de operación y flujos

de efectivo en periodos futuros aumentando, por ejemplo, en términos de Pesos, el monto de nuestros pasivos denominados en divisas extranjeras y el índice de incumplimiento entre nuestros deudores. Pagaremos Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs en Pesos. Cualquier fluctuación significativa entre el valor del Peso y el Dólar u otras divisas puede tener un impacto adverso en el Dólar o en montos equivalentes en otras divisas que reciban los Tenedores después de la conversión. Adicionalmente, la cantidad en Pesos pagada por nosotros puede no ser fácilmente convertida a Dólares u otras divisas. Si bien el gobierno mexicano no restringe actualmente el derecho o la capacidad de los mexicanos o de personas o entidades extranjeras de convertir Pesos en Dólares o de transferir otras monedas fuera de México, y por muchos años no lo ha hecho, el gobierno mexicano podría reinstituir políticas restrictivas de control de cambio en el futuro. Las fluctuaciones futuras en los tipos de cambio y el efecto de cualquier medida de control de cambio adoptada por el gobierno mexicano sobre la economía mexicana no se puede predecir.

Los desarrollos en otros países pueden afectar adversamente la economía mexicana, nuestro desempeño financiero y el valor de nuestros CBFIs.

La economía mexicana y el valor de mercado de las compañías mexicanas o vehículos tales como nuestro fideicomiso pueden ser afectados, en grados variables, por condiciones económicas y de mercado en otros países. Si bien las condiciones económicas en otros países pueden diferir significativamente de las condiciones económicas de México, las reacciones de los inversionistas hacia el desarrollo en otros países pueden tener un efecto adverso en el valor de mercado de valores de emisores mexicanos o de activos mexicanos. En años recientes, por ejemplo, los precios tanto de los títulos de deuda mexicanos como de otros valores mexicanos cayeron sustancialmente como resultado de eventos en Rusia, Asia, Brasil y economías de la Unión Europea. Recientemente, la crisis crediticia en Estados Unidos relacionada principalmente con la venta de hipotecas de alto riesgo dio lugar a fluctuaciones significativas en los mercados financieros globales, incluyendo México.

Además, las condiciones económicas en México están altamente correlacionadas con las condiciones económicas en Estados Unidos como consecuencia del ("TLCAN"), y el aumento de la actividad económica entre los dos países, y las remesas de inmigrantes mexicanos trabajando en Estados Unidos a residentes en México. Debido a lo anterior, las condiciones económicas adversas en Estados Unidos, la terminación renegociación del TLCAN u otros eventos relacionados podrían tener un efecto significativo adverso en la economía mexicana. No podemos garantizar que los eventos en otros países con mercados emergentes, en Estados Unidos o en otra parte, no afectarán adversamente nuestro negocio, situación financiera y resultados de operación.

Riesgos Fiscales

Esperamos que tengamos tratamiento de compañía pasiva de inversión extranjera (passive foreign investment company) para efectos del impuesto sobre la renta federal de Estados Unidos, en cuyo caso los Tenedores estadounidenses de nuestros CBFIs podrían estar sujetos a consecuencias adversas en relación con el impuesto sobre la renta federal de Estados Unidos.

Debido a nuestra organización y a las operaciones que pretendemos realizar, esperamos que tengamos tratamiento de compañía pasiva de inversión extranjera (*passive foreign investment company, "*PFIC*"*) para efectos del impuesto sobre la renta federal de Estados Unidos. Al respecto, exhortamos a los Tenedores estadounidenses a considerar la posibilidad de "fondo de elección calificado" (*qualified electing fund* "QEF", por sus siglas en inglés) en relación con nuestros CBFIs.

Asumiendo que seamos considerados como una PFIC y un Tenedor estadounidense no realice una elección QEF, dicho tenedor estará sujeto a un impuesto especial a tasas ordinarias del impuesto sobre la renta sobre "distribuciones en exceso" (generalmente, estas son cualesquier distribuciones que reciba un tenedor en un ejercicio fiscal que sean superiores a un 125% del promedio anual de distribuciones que dicho tenedor haya recibido en los tres ejercicios fiscales anteriores, o en el periodo durante el que haya sido tenedor si este es

más corto), incluyendo cualquier ganancia reconocida por la venta de nuestros CBFIs. El monto del impuesto sobre la renta sobre cualesquier distribuciones excesivas será incrementado mediante intereses para compensar el diferimiento del pago de impuestos, calculados como si las distribuciones excesivas se hubieren obtenido proporcionalmente durante el período de tenencia de los CBFIs. Además, las distribuciones pagadas por nosotros no serían susceptibles de tasas reducidas del impuesto sobre la renta de Estados Unidos aplicables a los Tenedores estadounidenses que son personas físicas.

Un Tenedor estadounidense puede evadir las reglas desfavorables descritas anteriormente si realiza una elección QEF, en cuyo caso el Tenedor estadounidense estará obligado a incluir anualmente la parte proporcional de su participación de nuestro ingreso y ganancia de capital neta, pero cualquier ganancia que ese Tenedor reconozca subsecuentemente al vender sus CBFIs por lo general será gravada como ganancia de capital y cualesquier distribuciones hechas en relación con sus CBFIs no estarán sujetas a la ley impuesto sobre la renta federal de Estados Unidos en la medida en que dichas distribuciones estén relacionadas con ingresos gravados con anterioridad. Si bien los Tenedores estadounidenses que realicen una elección QEF deben incluir anualmente la parte proporcional de su participación de nuestro ingreso y ganancia de capital neta en caso de que seamos una PFIC sin importar si las distribuciones de efectivo se realizan a dichos Tenedores, esperamos que los efectos negativos potenciales de dicho desfase en la sincronización sean mitigados sustancialmente por nuestra política de distribución, descrita bajo el nombre de "Política de Distribución". En relación con lo anterior, nuestro Comité Técnico planea establecer una política de distribución de conformidad con la cual por lo general pagaremos sustancialmente todo nuestro efectivo disponible para realizar Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs cada año. No puede haber ninguna garantía de que tal política de distribución no vaya a cambiar o que en cualquier año las distribuciones en efectivo se harán a los tenedores de nuestros CBFIs.

Podemos estar sujetos a reformas legislativas o reglamentarias adversas en materia fiscal que pueden afectarnos o pueden afectar el valor de nuestros CBFIs.

En cualquier momento, las leyes o reglamentos fiscales federales, estatales o locales de Estados Unidos, locales o federales de México, u otras leyes o reglamentos fiscales distintos de aquellos de Estados Unidos ó las interpretaciones judiciales o administrativas de dichas leyes o reglamentos, pueden ser modificados. No podemos predecir cuándo o si, cualesquier nuevas leyes federales, estatales o locales de Estados Unidos, federales o locales mexicanas, u otras leyes, reglamentos o interpretaciones judiciales fiscales distintas de las de Estados Unidos, serán adoptadas, promulgadas o podrían surtir efectos, y si cualquiera de dichas leyes, reglamentos o interpretaciones puede surtir efectos retroactivamente. Nosotros y los Tenedores de nuestros CBFIs podríamos vernos afectados adversamente por cualquiera de dichos cambios en las leyes y reglamentos fiscales o interpretaciones judiciales o administrativas, o por nuevas las leyes y reglamentos fiscales o interpretaciones judiciales o administrativas.

Nuestros prediales podrían incrementarse debido a cambios en las tasas impositivas o revaluaciones, lo cual podría impactar adversamente nuestro flujo de efectivo.

Estaremos obligados al pago del impuesto predial de las propiedades. El pago de impuesto predial de las propiedades puede incrementarse si cambia la tasa impositiva o si el valor de las propiedades es valuado o revaluado por las autoridades fiscales. El monto por concepto de impuesto predial que pagaremos en el futuro puede diferir sustancialmente del impuesto predial que pagamos actualmente. Si el impuesto predial que pagamos se incrementa, nuestra capacidad para pagar las Distribuciones esperadas a los Tenedores de nuestros CBFIs podrían ser afectados material y adversamente.

ACERCA DE LAS FIBRAS

General

Una "FIBRA" es un vehículo de inversión dedicado a la adquisición y desarrollo de bienes raíces en México con la intención de arrendar (o potencialmente vender) dichos bienes inmuebles. Una FIBRA es similar a un fideicomiso de inversión en bienes raíces (un "REIT", por sus siglas en inglés) en Estados Unidos, según se describe más adelante. De acuerdo con la legislación mexicana, una FIBRA debe ser establecida como un fideicomiso de conformidad con un contrato de fideicomiso.

La introducción de las FIBRAs como vehículo de inversión en México en 2004 y el establecimiento de un régimen fiscal aplicable a las FIBRAs representa un nuevo tipo de valor mexicano disponible a inversionistas institucionales y minoristas. La estructura legal de una FIBRA resultó de las reformas introducidas durante varios años a (i) algunas estipulaciones de la ley y de las disposiciones fiscales mexicanas, (ii) disposiciones aplicables al mercado de valores en México, (iii) el régimen de inversión de las AFORES, permitiendo la inversión en FIBRAs por parte de Sociedades de Inversión Especializada en Fondos para el Retiro ("SIEFORES") y (iv) disposiciones fiscales anuales emitidas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (misceláneas fiscales).

En particular, las disposiciones recientes bajo el régimen fiscal para las AFORES han clasificado a las FIBRAs como "instrumentos estructurados". Como resultado, las SIEFORES pueden invertir en CBFIs emitidos por FIBRAs, sujetos a sus respectivas limitaciones de inversión (para SIEFORES 2, un máximo del 15% de sus activos netos y para SIEFORES 3 y 4, un máximo del 20% de sus activos netos, observando los criterios de diversificación previstos en las Condiciones Generales Aplicables al Régimen de Inversión para las SIEFORES emitidas por la Comisión Nacional del Sistema de Ahorro para el Retiro ("CONSAR"). Adicionalmente, ciertos fondos de pensiones privados mexicanos, sujetos al cumplimiento de las condiciones generales del Artículo 224 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, pueden invertir hasta el 10% de sus reservas en CBFIs emitidos por FIBRAs.

Comparación de Ciertos Aspectos de FIBRAs y REITs.

Las normas y reglamentos que regulan a las FIBRAs en términos de la legislación mexicana tienen características similares, así como ciertas analogías, aunque difieren en muchos aspectos, con respecto a las normas y reglamentos que regulan a las REITs bajo la ley federal del impuesto sobre la renta de Estados Unidos.

	FIBRAs mexicanas	**REITs de EE.UU.**
Distribución de resultados fiscales	• Deben distribuir anualmente a los inversionistas por lo menos el 95% del resultado fiscal de la FIBRA correspondiente al ejercicio fiscal inmediato anterior y el intermediario financiero deberá efectuar una retención de ISR a la tasa del 30% sobre el resultado fiscal distribuido. Cuando el resultado de un ejercicio fiscal sea mayor que los montos efectivamente distribuidos por las FIBRAs a los Tenedores de los CBFIs, se requiere que la FIBRA pague ISR por cuenta de los Tenedores por la diferencia, a una tasa del 30% y el ISR así pagado por la FIBRA podrá ser acreditado por los Tenedores de los CBFIs que reciban posteriormente esa diferencia, en la medida en que el resultado fiscal esté sujeto a ISR para los tenedores de los CBFIs, sin dar lugar a una obligación de retención por la FIBRA respecto a dicha diferencia.	Generalmente, deben distribuir anualmente a los inversionistas, por lo menos el 90% del impuesto neto gravable, con ciertos ajustes.
Requisitos de Inversión	• Deben invertir por lo menos el 70% de sus activos totales en (i) propiedades con la intención de arrendarlos, (ii) derechos a recibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichas propiedades, o (iii) préstamos para la construcción o adquisición de propiedades con la intención de ser arrendados o garantizados por una hipoteca. Las propiedades construidas o adquiridas por la FIBRA deben ser arrendadas o dispuestas para ser arrendadas y no pueden ser vendidas por la FIBRA dentro de un periodo de cuatro años después de la terminación de la construcción o de la adquisición de la propiedad respectiva, para poder retener los beneficios fiscales de la FIBRA.	• Generalmente, deben derivar por lo menos el 75% de sus activos totales en activos inmobiliarios (incluyendo capital y deuda), valores gubernamentales y efectivo. • Generalmente, deben derivar por lo menos el 75% de sus ingresos brutos de ciertas fuentes relacionadas con bienes inmuebles y deben derivar por lo menos el 95% de sus ingresos brutos de dichas fuentes relacionadas con bienes inmuebles y otras fuentes de ingreso pasivo. • Generalmente, sujeto a un impuesto punitivo del 100% sobre la venta de propiedades, que no sean propiedades en remate judicial, es decir "reservada primariamente para su venta a clientes en el curso ordinario del negocio".
Otras Consideraciones	• Las personas físicas que sean Tenedores residentes en México y los Tenedores residentes en el extranjero que no tengan un establecimiento permanente en México para efectos fiscales, estarán exentos del pago del impuesto sobre la renta sobre la ganancia derivada de la venta de CBFIs emitidos por la FIBRA si la venta correspondiente se hace a través de la BMV u otros mercados de valores reconocidos. Las FIBRAs se consideran vehículos transparentes ("pass through") para efectos fiscales mexicanos y el fiduciario de la FIBRA es responsable de calcular el resultado fiscal de la FIBRA para cualquier ejercicio fiscal.	• No más del 25% de los activos pueden ser acciones de subsidiarias gravables del REIT o TRSs. Para propósitos del impuesto federal sobre la renta de los E.U., un REIT calcula su ingreso gravable a nivel del REIT en forma similar a la de una corporación de los E.U. Sin embargo, a diferencia de una corporación, el REIT tiene derecho a una deducción por distribuciones pagadas.

Principales Beneficios de una Inversión en una FIBRA en Comparación con Ciertas Otras Inversiones

Creemos que los principales beneficios de la inversión en una FIBRA (comparados con ciertas otras inversiones) son:

- el potencial para apreciación de capital de los CBFIs en proporción al incremento en el valor de las propiedades en posesión de la FIBRA;

- acceso al mercado inmobiliario mexicano como una alternativa de inversión que puede ser fácilmente intercambiable y que tiene un precio de mercado rápidamente identificable;

- una diversificación más amplia respecto a la exposición geográfica, el tipo de propiedad y el número de arrendatarios, para inversionistas que buscan invertir en el mercado inmobiliario mexicano o en general para el portafolio de inversión de cualquier inversionista;

- las FIBRAs pueden servir como vehículo para atraer inversión extranjera a México; y

- los beneficios fiscales aplicables.

Las FIBRAs fomentan el desarrollo del mercado inmobiliario mexicano al proporcionar un vehículo a través del cual los inversionistas institucionales y al menudeo pueden tener acceso a este mercado, sirviendo como fuente de liquidez para desarrolladores e inversionistas y contribuyendo a la diversificación de riesgos inmobiliarios para los inversionistas.

Creemos que una FIBRA que cotiza en la BMV tiene varios beneficios bajo las leyes fiscales mexicanas, tales como no estar sujetas al impuesto sobre la renta para algunos inversionistas y exentar a aquellos inversionistas que califican como inversionistas exentos bajo las leyes fiscales mexicanas (tales como individuos que residen en México, entidades exentas del impuesto o personas no mexicanas) de estar sujetos a impuestos respecto a operaciones en el mercado secundario que involucren CBFIs. Para información más detallada, para mayor información, favor de referirse a la Sección "Impuestos – Ciertas Consideraciones del Impuesto Sobre la Renta en México" del presente Reporte Anual.

Transmisiones de CBFIs

Nuestros CBFIs serán cotizados en la BMV y serán listados bajo la Sección VII del registro mantenido por dicha bolsa que está relacionado con FIBRAs. El intercambio de nuestros CBFIs se llevará a cabo usando los mecanismos de subasta de la BMV y serán elegibles para contar con un formador de mercado designado.

Como una FIBRA, nuestros CBFIs estarán sujetos a ciertas reglas que tendrán que ser satisfechas para que podamos obtener y mantener el registro de nuestros CBFIs en la BMV, todos los cuales tenemos la intención de cumplir durante el plazo de vigencia de la FIBRA. Dichas reglas incluyen, entre otras, las siguientes:

Por lo menos el 15% del número total de CBFIs listados deben estar en poder del público inversionista en general después de que los CBFIs sean listados. Con posterioridad, el mantenimiento del listado requiere que por lo menos el 12% del número total de los CBFIs listados estén en poder del público inversionista en general.

Los CBFIs deben ser inicialmente colocados entre por lo menos 200 inversionistas que no estén relacionados entre ellos y que no estén relacionados con quienes hayan realizado aportaciones a los Fideicomisos CPO o la FIBRA. Con posterioridad, el mantenimiento del listado requiere que los CBFIs estén en posesión de por lo menos 100 inversionistas que no estén relacionados entre ellos y que no estén relacionados con quienes hayan realizado aportaciones a los Fideicomisos CPO o la FIBRA.

El Contrato de Fideicomiso de la FIBRA debe cumplir con ciertos requisitos, incluyendo sin limitación, que la FIBRA tenga un Comité Técnico, del cual por lo menos 25% de sus miembros sean independientes, en todo momento, y en donde cualquier Tenedor de CBFIs que represente el 10% de los CBFIs vigentes tenga derecho a designar a un miembro de dicho Comité Técnico.

PANORAMA GENERAL DEL SECTOR INDUSTRIAL

Panorama Económico de México

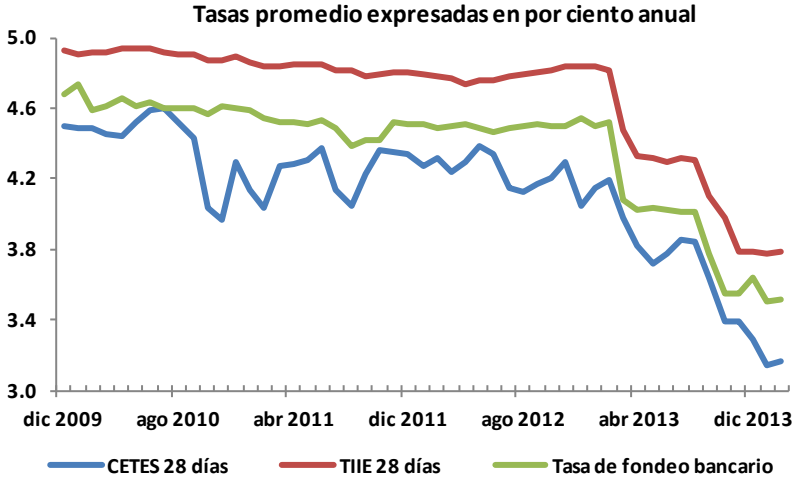
En las últimas dos décadas, México ha implementado múltiples reformas para fomentar el comercio e inversión extranjera en México. México participa en 12 tratados de libre comercio con 44 países, posicionándolo como uno de los países con mayor apertura a nivel mundial. Adicionalmente, la economía mexicana ha experimentado tendencias macroeconómicas positivas y estables, incluyendo el crecimiento de las exportaciones.

El PIB en México ha crecido a una tasa promedio de 2.5% por año desde la crisis monetaria y bancaria en México en 1995, convirtiendo al país en la segunda economía más grande en Latinoamérica. Sin embargo, hemos observado una desaceleración económica en los países desarrollados y en vías de desarrollo teniendo un impacto en los resultados económicos en México. Según el INEGI, el PIB en México aumentó 4.0% en 2011, 3.7% en 2012 y 1.1% en 2013 siendo menor comparando los últimos tres años. Para 2014, el Fondo Monetario Internacional estima un crecimiento económico de 3.0%, ligeramente por encima de economías tales como la de Estados Unidos con 2.8%, y 1.0% para la Comunidad Europea entre otras; mientras que para 2015, se estima un crecimiento de 3.5%.

El crecimiento del PIB en México se ha acompañado de niveles de inflación estables manejados por el Banco de México, cuyo principal mandato es controlar los incrementos en los precios. Por los últimos cuatro años, la inflación anual se ha mantenido por debajo del 4.5%.

País	Inflación				
	2009	2010	2011	2012	2013
México	3.60%	4.40%	3.80%	3.60%	3.81%
Indonesia	4.50%	5.10%	5.40%	4.30%	7.25%
Corea del Sur	2.80%	3.00%	4.00%	2.20%	1.40%
Turquía	6.30%	8.60%	6.50%	9.00%	7.71%

El Banco de México ha mantenido las tasas de interés a un nivel en el que la economía ha experimentado un crecimiento estable. Al cierre del 2013, el Banco de México reportó una tasa de inflación anual de 3.81%. En cuanto a la TIIE a 28 días permaneció en niveles estables a lo largo del 2013 en niveles por debajo del 5.0%.

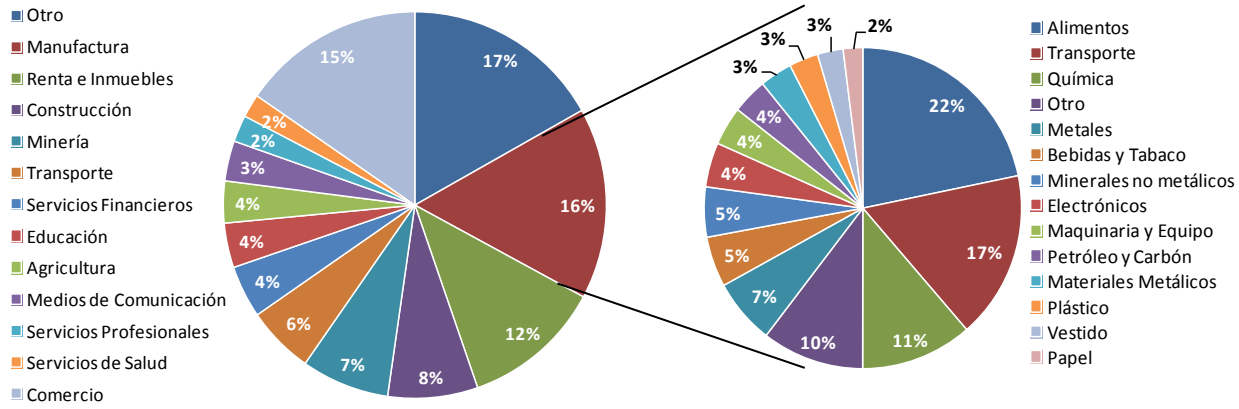


Fuente: Banco de México.

Como consecuencia de la crisis financiera global, la inversión extranjera directa en México disminuyó en 2009. Mientras que la inversión extranjera directa no se ha recuperado a los niveles previos a la crisis, en los años 2013 y 2012, la inversión extranjera directa aumentó 106% y 1.0%, respectivamente, comparado con la inversión extranjera directa en 2009. Además, la actividad comercial de México ha comenzado a recuperarse, el balance comercial por exportaciones e importaciones de productos no derivados del petróleo ha mejorado significativamente desde su nivel más bajo en 2008 y ha regresado a su nivel histórico promedio. La balanza comercial, que alcanzó un déficit de 4,681 millones de Dls en 2009, se redujo a 45 millones de Dls en 2012 y alcanzó 1,021 millones en 2013. El aumento en la inversión extranjera directa y de la balanza comercial sugiere que México está experimentando una recuperación sólida basada en la exportación aunque con un leve rezago en la demanda doméstica.

En general, la actividad económica en México se ha incrementado como lo muestra la expansión del sector manufacturero, un sector importante en el PIB mexicano. A febrero de 2014, el índice de manufactura proporcionado por el IMEF indicó una expansión moderada a 50.8 puntos, mínimamente por encima de su media histórica, y -2.5% por debajo de la de febrero de 2013. Por los últimos tres años, el sector de manufactura se ha mantenido como el segmento más importante del PIB representando el 16.55%, 16.50% y 16.52% del PIB para 2013, 2012 y 2011, respectivamente. La siguiente gráfica ilustra el peso relativo de varios sectores que componen el PIB al cuarto trimestre de 2013.

Desglose del PIB en México



Fuente: INEGI

Las compañías de bienes inmuebles en México a menudo tienen celebrados contratos de arrendamiento con arrendatarios en la industria automotriz, maquinaria y metalurgia y del sector de electrodomésticos, que en su conjunto comprenden el 38.5%, 37.8%, 36.5% y 34.6% de las actividades del sector manufacturero para el cuarto trimestre de 2013, y por los años 2012, 2011 y 2010 respectivamente.

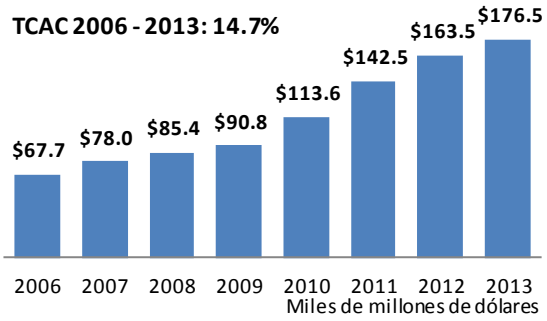
El crecimiento de la exportación de manufactura ha aumentado desde la crisis de 2008. Sin embargo, la demanda nacional ha permanecido ligeramente rezagada. Después de disminuir significativamente en -7.7% en 2009, uno de los mayores decrementos desde la crisis de 1995, la demanda nacional presentó un crecimiento por debajo del promedio de largo plazo al alcanzar 1.1% en términos anuales durante 2013. Asimismo, algunas ventas en mismas tiendas (reportadas en tiendas con más de un año de operación) presentaron un crecimiento negativo. ANTAD reportó un decrecimiento de -0.4% en las ventas de mismas tiendas en 2013, por debajo del crecimiento de 4.9% reportado en 2007. Sin embargo, los vendedores al mayoreo asociados con la ANTAD experimentaron un ligero crecimiento aún durante la crisis financiera global a tasas de 0.7% en 2009, 2.1% en 2010, 5.7% en 2011 y 2.6% en 2012, lo que es indicativo de la flexibilidad de la economía mexicana en un ambiente económico complejo. De igual manera, el índice no manufacturero del IMEF, que mide la actividad en el segmento de servicios en México, demuestra una relativa estabilidad, excepto por 2008. A febrero de 2014, el índice no manufacturero se posicionó en 52.3

unidades, ligeramente más alto que en febrero de 2013 y se mantuvo constante contra el índice obtenido en diciembre de 2012.

La tasa de desempleo en México se ha mantenido relativamente estable y oscila en un rango entre 3.4% y 5.0% al término de cada uno de los últimos cinco años. En línea con la reciente crisis financiera global, la tasa de desempleo en México se elevó al 4.8% y 4.9% a finales de 2009 y 2010 respectivamente, pero a finales de 2012 y 2013, la tasa de desempleo disminuyó a 4.8% y 4.5% respectivamente. Según cifras del Banco de México, se espera que el desempleo siga disminuyendo durante 2014 y se ubique alrededor de 4.4%; ligeramante por debajo de la observada en 2013.

El gobierno mexicano ha implementado políticas financieras disciplinadas y metódicas en los últimos cinco años, continuamente incrementando sus reservas de oro y aumentando su liquidez y posición financiera. Como se demuestra en la gráfica siguiente, las reservas internacionales se han incrementado continuamente en años recientes, reflejando una tasa de crecimiento anual compuesta de 17.3% desde 2006 hasta 2013 y posicionando dichas reservas en un máximo histórico de Dls$180.9 mil millones.

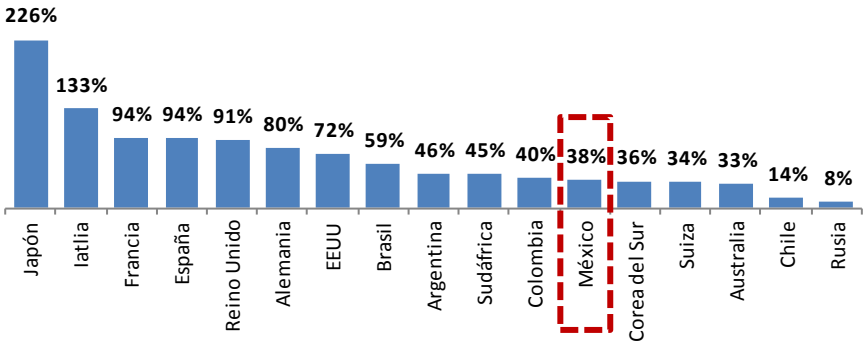
Reservas Internacionales Mexicanas



Fuente: Banco de México

La deuda externa de México como porcentaje del PIB total se ha mantenido constante y muy por debajo de las economías líderes en el mundo. Para diciembre de 2013, la deuda externa total representaba 38% del PIB, una de las proporciones más bajas en los últimos diez años y por debajo de muchos países con mercados emergentes.

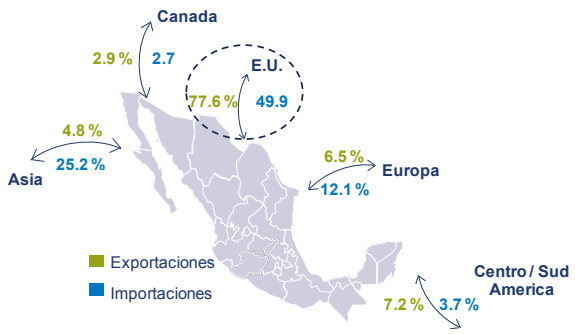
Economías Líderes en el Mundo – Deuda como % del PIB



Fuente: Agencia Central de Inteligencia (CIA)

Por más de una década, las importaciones y exportaciones de México han crecido, con excepción de la crisis financiera del 2008-2009. De 2002 a 2013 las exportaciones e importaciones crecieron en una media anual de 10.1% y 9.4% respectivamente; alcanzando un ligero déficit en la balanza comercial.

Distribución Geográfica de Importaciones / Exportaciones

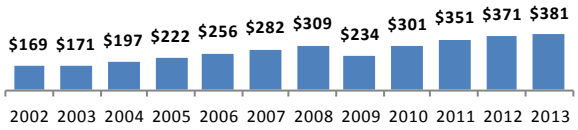


Balance de Comercio México - EE.UU.

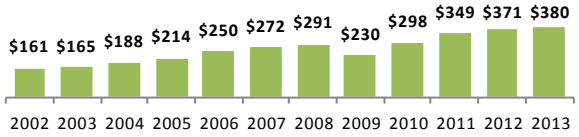
México exporta cerca del 78% de su total de exportaciones a los EE.UU. e importa casi el 50% de su total de importaciones de EE.UU., haciendo de EE.UU. su principal fuente de negocio.

Las exportaciones de México representan para los EE.UU. 11.9% de las importaciones hechas por los Estados Unidos, haciendo de México el tercer exportador para los EE.UU. después de Canadá y China. Esta figura ha evolucionado de 6.2% en 1994 a 11.9% para enero 2014.

Importaciones Mexicanas (Dls$ bn)



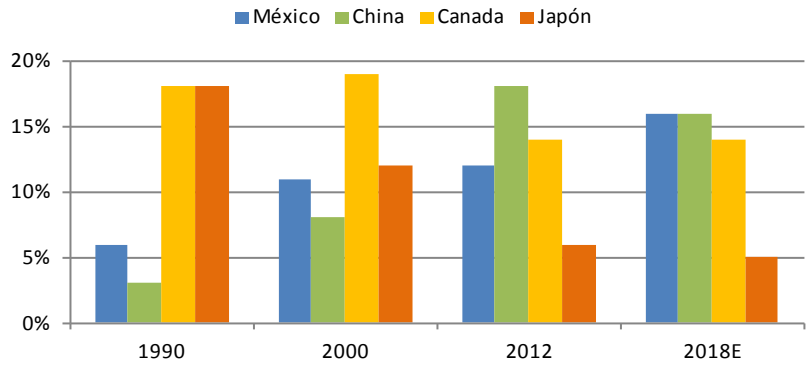
Exportaciones Mexicanas (Dls$ bn)



Fuente: INEGI y Oficina de Censo de Estados Unidos.

Adicionalmente, México se ha consolidado como uno de los principales proveedores de Estados Unidos en términos de productos manufactureros; tendencia que, de mantenerse, colocaría a México como el principal proveedor de Estados Unidos, por encima de China, Canadá y Japón, como se muestra en la siguiente gráfica.

Participación en las importaciones manufactureras de los Estados Unidos



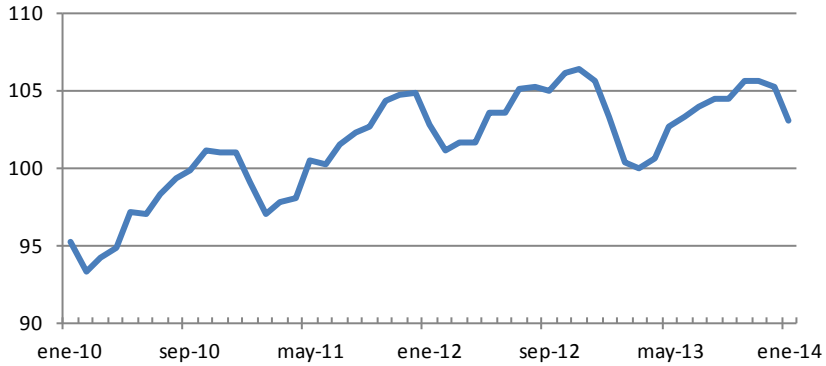
Fuente: US Department of Commerce

Panorama General del Sector Industrial

La producción industrial en México ha crecido de manera estable en la última década y continúa siendo un componente significativo del PIB. Mientas que la crisis financiera global resultó en una desaceleración del sector industrial, a partir del primer trimestre de 2010, México ha experimentado un periodo de

recuperación. Según cifras del INEGI, el IGAE (Indicador Global de Actividad Económica) reportó una marca de 108.4 puntos en enero de 2014, a 107.5 puntos en enero de 2013, representando un porcentaje de crecimiento de 0.8% anual. La producción industrial en México decreció -1.05% entre diciembre de 2012 y diciembre de 2011 y, a pesar de permanecer en terreno negativo entre diciembre de 2012 y diciembre de 2013 el decrecimiento fue menor. La inversión extranjera directa, misma que ha alimentado la producción industrial en México, alcanzó Dls$35.4 mil millones y Dls$17.2 mil millones para 2013 y 2012, respectivamente, el cual representa un incremento comparado a 2011 de 106.3% y 1.0%, respectivamente.

Índice de la producción industrial

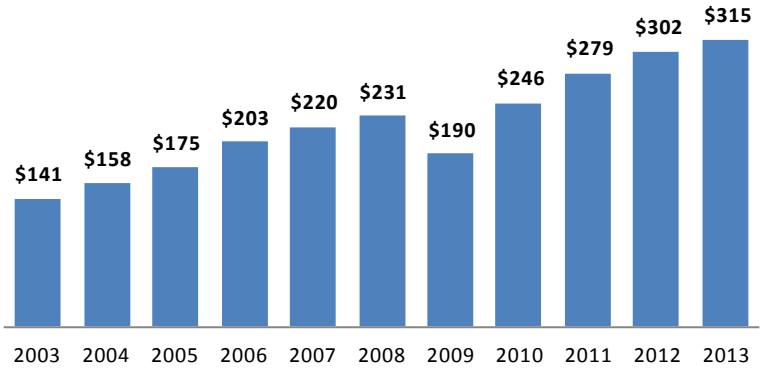


Fuente: INEGI

Sector Manufacturero

El sector de manufactura es un componente significativo de la producción industrial, la cual es un impulsor esencial del PIB de México. A diciembre de 2013 representaba 16.5% del PIB total de México. El PIB correspondiente a actividades de manufactura creció 1.5%, 4.4% y 4.0% en 2013, 2012 y 2011 respectivamente. A enero de 2014, la tasa de crecimiento anual compuesta del PIB de manufactura por los cinco años anteriores fue de 4.5%. Asimismo, con excepción de 2009, las exportaciones totales en el sector manufacturero crecieron de manera estable de 2003 a 2013, de Dls$141 mil millones en 2003 a Dls$314 mil millones en 2013, un incremento de 8.4% y 4.2% en comparación con las cifras de 2011 y 2012 respectivamente.

Exportaciones de Manufactura de México (Dls$ mil millones)



Fuente: INEGI

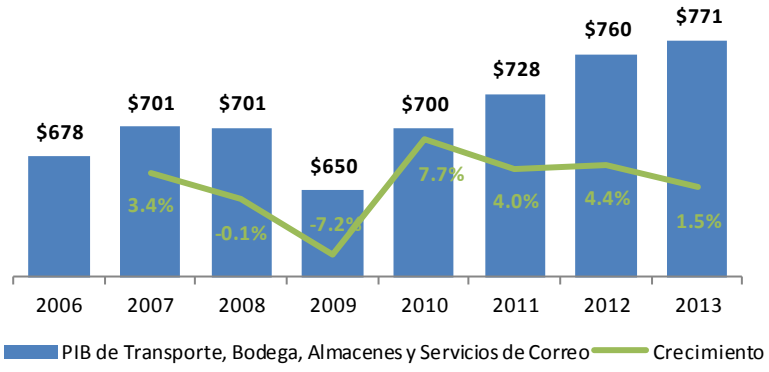
El sector manufacturero está altamente correlacionado con la economía de Estados Unidos, en particular las exportaciones de manufactura están altamente relacionadas con la demanda de bienes manufacturados en Estados Unidos. Según el INEGI, México exporta el 78.0% de su total de exportaciones a Estados Unidos. Mientras que las importaciones de manufactura de Estados Unidos disminuyeron durante la crisis financiera global, según la Oficina de Censo de Estados Unidos (*US Census Bureau*), dichas importaciones se han recuperado y han alcanzado niveles previos a la crisis. En 2013, las importaciones de manufactura de Estados Unidos sumaron Dls$681 mil millones de Dls por arriba de los $602 mil millones en 2010 y Dls$462 mil millones en 2009, representando un aumento de 13.1% comparado con 2010 y un aumento de 47.4% comparado con 2009.

Según el INEGI, en el 2013 el sector manufacturero representó el 74% de la inversión extranjera directa. La inversión extranjera directa en México abarca varias industrias incluyendo, mas no limitando a la industria aeronáutica y automotriz. En años recientes, México ha visto compañías como Bombardier, Eurocopter, Lego, Maersk, Nissan, Honda, General Motors, y Audi entre otras, establecer y/o extender sus capacidades manufactureras e industriales en el mercado mexicano. La principal ventaja competitiva de México para la inversión extranjera directa es su estructura de costo laboral. Según el INEGI, el salario promedio por hora en México a octubre de 2013 era de $2.54 Dólares comparado con $9.44 Dólares en Estados Unidos. Entre el sector manufacturero, la industria automotriz ha crecido de manera estable en los últimos años. Muchas empresas automotrices han aprovechado las ventajas de estas estructuras de costo aumentando su presencia en el mercado mexicano. Ford, por ejemplo, anunció una inversión de aproximadamente $1.3 mil millones de Dólares en marzo de 2012 para expandir sus instalaciones en el estado de Sonora. La fábrica, que actualmente emplea a 3,000 trabajadores, espera añadir 1,000 trabajadores en relación con esta expansión. Asimismo, de acuerdo con la AMIA, las exportaciones totales de vehículos ligeros en febrero 2014 creció 19.8% en comparación con febrero de 2013. Según la misma fuente, en 2013, el 82.8% de los automóviles producidos en México se exportaron, demostrando una fuerte presencia de México en el mercado automotriz.

Sector de Logística y de Distribución

Debido al tamaño y a la topografía de México, su sector de logística y de distribución es parte vital de la economía del país. Según el INEGI, en 2013, las actividades relacionadas con transporte, bodegas y almacenamiento representaron el 5.75% del PIB total de México, en comparación con 5.73% en 2012, 5.70% en 2011 y 5.70% en 2010. La siguiente gráfica ilustra la recuperación de ciertas actividades de logística en los últimos años.

Transporte, Bodegas, Almacenamiento y Servicios de Correo
PIB (en miles de mdp)



Fuente: INEGI

Los puertos mexicanos son algunos de los más grandes en la región de América Latina y son utilizados por aquellas empresas que desean acceder al mercado mexicano, y aquellas provenientes de los mercados de Norteamérica y los mercados de Centroamérica. La distribución hacia y desde los puertos de México, invariablemente requiere de servicios de almacenamiento y de una red de distribución en todo el país y, en particular, en las regiones fronterizas, lo cual desencadena la demanda de servicios de almacenaje y logística.

En la última década, el sector comercial minorista también ha visto un crecimiento significativo. De acuerdo con la ANTAD, las ventas de los minoristas de la zona se ha más que duplicado durante los últimos diez años debido a la creciente demanda, especialmente en las ciudades pequeñas y medianas que tradicionalmente han experimentado baja penetración de venta. Se espera un incremento en los almacenes y centros de distribución como resultado de este crecimiento en el sector comercial.

Ventajas Competitivas para el Sector Inmobiliario Industrial en México

En años recientes, el gobierno mexicano ha implementado políticas diseñadas para posicionar a México como una oportunidad de inversión atractiva para inversionistas locales e internacionales. México es atractivo para inversión dado el incremento en la inversión en infraestructura, facilidad de reubicación, costos de mano de obra bajos y relaciones comerciales prestigiosas con Estados Unidos.

El gobierno mexicano ha incrementado su inversión en infraestructura. Por ejemplo, en los últimos seis años, se ha invertido un estimado de Dls$1.9 mil millones para terminar la autopista Circuito Exterior Mexiquense, una de las carreteras este-oeste más importantes en México. Otra inversión en infraestructura importante es la construcción de la autopista Arco-Norte, una carretera de 142km que conecta a cuatro estados del centro de la República Mexicana que rodean la Ciudad de México. Finalmente, otra inversión en infraestructura relevante es la autopista Durango-Mazatlán. El gobierno también ha realizado inversiones clave recientemente en puertos, incluyendo un estimado de más de Dls$3.0 mil millones en el proyecto Manzanillo, que alberga una planta de gas natural, un ducto de Manzanillo a Guadalajara y un puerto nuevo en el lago de Cuyutlán.

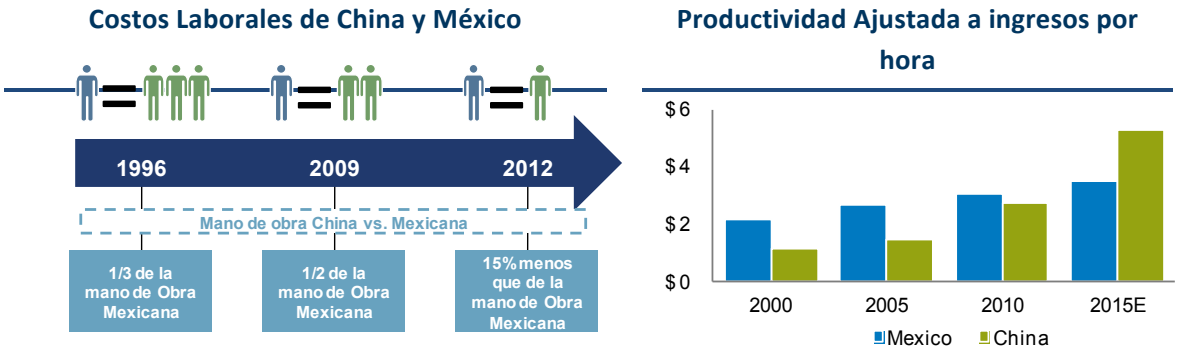
La inversión que ha hecho México en infraestructura en puertos y carreteras representa una ventaja para empresas que tengan la intención de enviar productos a los Estados Unidos dado el desarrollo de redes de comunicación entre estos dos países.

Hay cinco fuertes ventajas competitivas que colocan a México en el cuarto lugar en el sector inmobiliario y que pudieran colocarlo entre los países más atractivos para invertir.

1) Personal

China, uno de los principales competidores de México que atrae inversionistas extranjeros, históricamente experimentó altas entradas de capital debido a costos de mano de obra bajos. Los costos laborales en China han aumentado a tal grado que la Unidad de Inteligencia de The Economist (*Economist Intelligence Unit*) predice que este incremento afectará las decisiones de reubicación de negocios en China. Adicionalmente, a diferencia de China donde los salarios han aumentado exponencialmente, según The Boston Consulting Group de Mexico (*The Boston Consulting Group*) los costos se han mantenido estables. Según Alix Partners, una firma de consultores global, se espera que los costos laborales en China alcancen los costos laborales de Estados Unidos para el 2020, mientras que los costos en México permanecerán estables. Además de los costos de producción bajos, los inversionistas internacionales pueden administrar riesgos de monedas extranjeras provocados por giros en las tasas de interés, cambios en el gobierno o cualquier otro factor utilizando contratos de arrendamiento, de servicio, de crédito y otros contratos denominados en Dólares. Como resultado de eso, México está posicionado para atraer inversionistas extranjeros, debido a su mano de obra estable, competitiva y calificada y a su estructura de costos.

Se espera que para el 2015, los costos de producción industrial en China sean un 6% mayores a los costos de producción en México. Mientras que el salario promedio en el sector de manufactura en China ha crecido exponencialmente, los salarios mexicanos han crecido a un ritmo muy estable. En el año 2000, la mano de obra China era 58% más barata que la mano de obra mexicana. Para 2015 se espera que la mano de obra mexicana sea 19% más barata en México. Además, si se ajusta por productividad, la mano de obra mexicana es más productiva por dólar que la de China y esa brecha se espera que se extienda en los años siguientes, haciendo de México un destino más atractivo para la inversión.



Fuente: Boston Consulting Group.

México no sólo se ha convertido significativamente más competitivo sino que también está produciendo un alto número de personal calificado como ingenieros. De acuerdo a una publicación por el New York Times, en México, durante el 2011 se graduaron más de 75.5 mil ingenieros, cifra mayor en términos de porcentaje poblacional a la que obtuvieron Alemania, China y Estados Unidos para ese año.

País	Población (mm)	Ingenieros que se Gradúan ('000)	Porcentaje
México	**113.7**	**75.6**	**0.07%**
Alemania	81.6	40.2	0.05
China	1,347.1	600.0	0.04
EE.UU.	311.6	83.4	0.03

Fuente: The New York Times y The Washington Post.

2) Acceso a Mercados

La proximidad de México y la estrecha relación comercial con Estados Unidos le proporciona a México una ventaja geográfica y cultural sobre otros países por inversión extranjera. En parte debido a que México celebró el TLCAN (Tratado de Libre Comercio de América del Norte) con Canadá y Estados Unidos, México ha desarrollado marcos políticos, económicos, legales y sociales que inspiran confianza a un inversionista y promueven la inversión extranjera.

Principales Canales Comerciales Entre México y EE.UU.

Fuente: Departamento de Transportes de EE.UU.

La ubicación geográfica de México permite dar servicio a los principales puertos de América del Norte, América Central y del Sur en menos tiempo ya que ofrece menor costo que otros mercados emergentes comparables. La siguiente tabla muestra la distancia entre ciertos mercados emergentes a los principales puertos de destino a nivel mundial. México tiene posibilidades de acceder al Pacifico y al Atlántico de una manera más oportuna y en un costo más efectivo que cualquier otro país de la región.

Las recientes inversiones de México en infraestructura, el costo de la gasolina, así como la mejora en las carreteras, ofreciendo una variedad de rutas entre Estados Unidos y Nueva York, representan unas de las ventajas del país.

Días de transporte marítimo a los principales centros de distribución y consumo

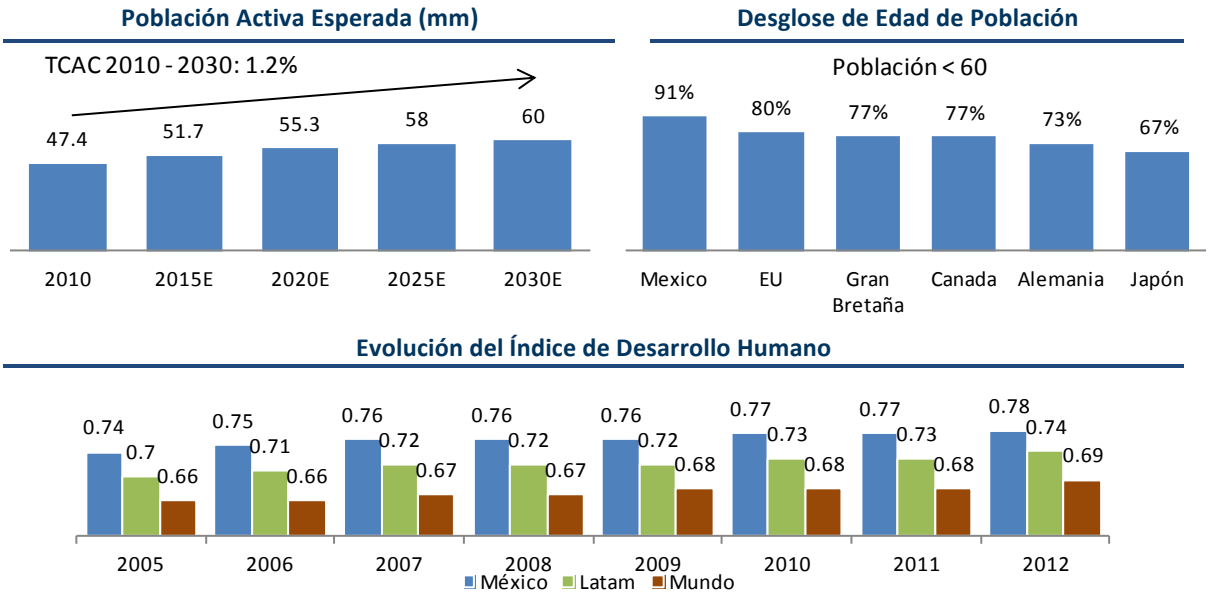
Distancia a (Días)	México	China	Brasil	Turquía
Nueva York EE.UU.	5.4	28.7	13.1	13.7
Rotterdam, U.E.	14	28.9	14.5	8.7
Yokohama, Japón	16.9	2.8	31.9	24.1

Fuente: ProMexico con datos de Sea Rates, 2013

3) Demografía Favorable y Clase Media Creciente

México es el segundo país más grande de Latinoamérica en términos de población, y es el número 11 más poblado del mundo. Según el último censo del INEGI en junio de 2010, México tiene una población de 112.3 millones y durante el último periodo de cinco años, ha experimentado una TCAC de 1.7%. Según el CONAPO, se espera que la población de México crezca 12% en los próximos 40 años.

A junio de 2010 (último censo) aproximadamente 48% de la población total tenía menos de 26 años de edad. A medida que las personas que integran este grupo crezca y comiencen a buscar empleo, comprar casas y obtener independencia económica, se espera un aumento en el consumo interno. Además, se espera que en la medida en que madura la población mexicana, esto impacte de manera positiva los sectores de manufactura y logística, que deberán experimentar una mayor demanda de esta población económicamente activa y al sector consumidor de la población.



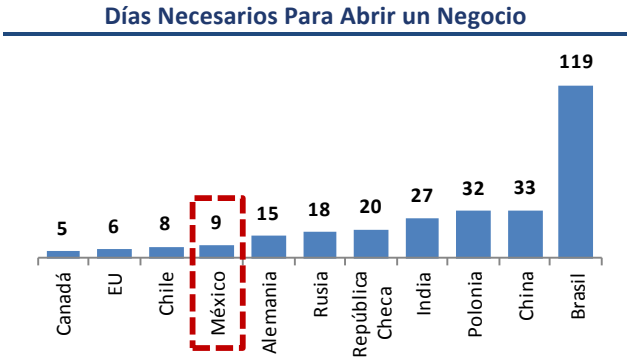
Fuentes: CONAPO, la Oficina del Censo de EE.UU. y las Naciones Unidas para el Desarrollo.

Además, esos cambios se ven reflejados en el crecimiento de la clase media mexicana. En los últimos años, el Índice de Desarrollo Humano (IDH), un indicador que mide la expectativa de vida de los países, años de escolaridad, años de escolaridad esperados, y el producto interno bruto per cápita, ha incrementado a una tasa mayor que el promedio de la región y del mundo. La combinación de los indicadores demográficos implica que México tiene bases sólidas para generar una demanda estable al tiempo que mejora la calidad de vida al mismo tiempo.

4) Tratados de Libre Comercio

La fuerte relación y los acuerdos comerciales con Estados Unidos, hace que sea el país más importante en términos de contabilidad comercial con 78.0% de las exportaciones y el 50.5% de las importaciones de México en 2013. México tiene actualmente en marcha tratados de libre comercio con 44 países, uno de los países con más tratados en el mundo.

El TLC, que en 1994 eliminó la mayoría de los aranceles entre México, Estados Unidos y Canadá, ha dado a sus miembros amplia experiencia en comercio internacional. Adicionalmente al TLCAN, México ha firmado varios tratados comerciales con otros países de Latinoamérica. Como resultado, el TLCAN se ha vuelto cada vez más importante para las compañías canadienses y estadounidenses permitiéndoles beneficiarse de los tratados de libre comercio que México ha celebrado con economías emergentes en Latinoamérica (como Chile, Colombia, Perú y Venezuela) que tienen características económicas y demográficas atractivas, así como una clase media creciente y economías flexibles, entre otras.



_____
Fuente: ProMéxico con datos del Banco Mundial, 2013

Visión General del Sector Inmobiliario Industrial

El sector inmobiliario industrial se suele dividir en dos categorías: de manufactura y de logística/distribución. Las propiedades de manufactura son generalmente instalaciones con un propósito especial (a excepción de la de ensamblaje ligero) propiedades que no pueden ser convertidas a otro uso sin renovaciones. Las propiedades de manufactura ligera son únicas ya que suelen combinar almacenamiento, ensamblaje y espacio de oficina para poder dar servicio a una amplia gama de clientes con diferentes necesidades. Las propiedades de distribución suelen ser más simples en su estructura física, ya que funcionan principalmente como instalaciones de almacenamiento con Andenes de Carga y los patios de maniobras. Por lo tanto, las propiedades de distribución, en general, son más fácilmente transferibles de un arrendatario a otro.

La siguiente tabla muestra las características típicas de las propiedades de fabricación y distribución.

	Manufactura	Logística y Distribución
Concentración del Sector	Los arrendatarios incluyen empresas de manufactura y ensamblaje para exportaciones Las industrias típicas incluyen aeroespacial, automotriz, construcción, electrónica, equipos eléctricos y médicas.	Los arrendatarios incluyen empresas de almacenamiento y distribución de mercancías importadas. Las industrias típicas incluyen la alimentación, logística, embalaje, papel y productos médicos.
Condiciones generales de arrendamiento	5 - 7 años en promedio Casi no hay rotación de arrendatarios Normalmente denominados en Dólares Terminación anticipada poco usual	3 - 5 años en promedio Ligera rotación de arrendatarios Arrendamientos principalmente denominados en Dólares y algunos en Pesos Terminaciones anticipadas ocurren con más frecuencia
Requisitos de construcción	Requerimientos específicos de arrendatarios Los requisitos son específicos y no hay demanda de especialización Productos construidos a la medida Generalmente mayores gastos de capital Tilt – Up (concreto), Block (bloques), Metal Panel Siding (páneles)	Requisitos son comunes a varios arrendatarios, no se requiere especialización Los gastos de capital son menores PrincipalmenteTilt – Up (concreto)
Otros	Decisión de inversión a largo plazo El costo de salida es alto, costos fijos significativos	Construcción multi-usos en general Se necesitan menos gasto de capital Inversión a mediano plazo El costo de salida es costeable

Los arrendatarios de propiedades industriales suelen incluir compañías dedicadas a la manufactura y a venta al por menor, así como a terceros, proveedores de servicios logísticos ("3PL") y empresas privadas. Los contratos de arrendamiento de dichas propiedades típicamente están estructurados como arrendamientos "triples netos", lo cual requiere que los arrendatarios paguen todos los gastos de propiedad, mantenimiento y seguro, además de la renta base.

Las propiedades industriales, concretamente las propiedades de distribución, tienden a tener características de diseño relativamente simples, tales como grandes espacios, planta rectangular, cuatro paredes cubiertas por un techo y rodeado de lugares de estacionamiento y vías de acceso. Las propiedades industriales para servicios de logística, debido a la sencilla estructura física y requisitos de los arrendatarios que son principalmente de almacenamiento, tienden a requerir bajos niveles de mantenimiento y de gastos de capital. Teniendo en cuenta la estructura de edificios relativamente simples, estas propiedades tienden a beneficiarse de los ciclos de desarrollo cortos, por lo general van de seis a doce meses. Estos ciclos de desarrollo cortos permiten a los constructores responder a los cambios en la demanda con relativa rapidez.

La demanda de propiedades industriales en México está altamente correlacionada con el desempeño económico de México y de Estados Unidos, ya que el rendimiento está directamente relacionado con los niveles de comercio mundial, el consumo interno, y la demanda en los sectores manufactureros e industriales. Como resultado de dicha correlación, el atractivo de las propiedades industriales se debe en gran parte a la ubicación de dichos bienes: la proximidad con los puertos marítimos, vías fluviales, estaciones de ferrocarril, aeropuertos, carreteras de acceso y/u otros medios de transporte, es esencial para las propiedades industriales.

De acuerdo con MexicoNow, las propiedades de bienes inmuebles industriales suman un total de aproximadamente 648 millones de pies cuadrados al 31 de diciembre de 2013 lo que representa un incremento del 2.4% en comparación con 2012. Las tasas anuales de crecimiento fueron de 2.2% y 1.8% en 2012 y 2011, respectivamente. En los últimos años, los principales actores en el mercado de bienes inmuebles en México han experimentado una consolidación significativa. De acuerdo con la revista MexicoNow, a enero de 2014, los tres mayores participantes fueron Terrafina, Prologis y Macquarie, con un total de más de 30.0 millones de pies cuadrados cada uno.

El mercado inmobiliario industrial está geográficamente distribuido por todo el territorio mexicano, pero su concentración principal está en la parte norte del país, que sirve al mercado de los EE.UU., y la parte central del país, que alberga una gran parte del sector logístico. De acuerdo con MexicoNow, al 31 de diciembre de 2013, los diez principales centros industriales del país, que representan aproximadamente el 69.7% de la superficie bruta rentable de bienes inmuebles industriales en México fueron Ciudad de México, Monterrey, Ciudad Juárez, Tijuana, Guadalajara, Reynosa, Mexicali, Saltillo-Ramos Arizpe, Querétaro y San Luis Potosi.

De acuerdo con varias empresas especializadas de bienes inmuebles, las rentas en promedio disminuyeron de Dls$5.22 en 2008 a Dls$4.84 en 2009 y se ubicaron en Dls$4.63 en 2010. En 2011, sin embargo, las rentas promedio aumentaron a Dls$4.70, revirtiendo una tendencia de tres años que comenzó durante la crisis financiera global. Además, aunque el porcentaje de desocupación de propiedades industriales pasó de 8.4% en 2007 a 7.4% en 2008 y volvió a incrementarse hasta 11.2% en 2009, dicho porcentaje de desocupación comenzó a caer en 2010 a 9.6% y 6.5% en 2011 hasta alcanzar el 5.7% en el que se ubicó en 2013. Estas cifras ilustran la recuperación gradual del mercado de bienes inmuebles industriales en México.

La siguiente tabla muestra los indicadores clave para las principales ciudades y regiones industriales, de acuerdo con un reporte de Jones Lang LaSalle, para diciembre de 2013.

—

Entidad(1)	ARB Total (millones de metros cuadrados)	% de ARB Total	Vacante (millones de metros cuadrados)	Porcentaje de Desocupación	Renta Base Anualizada por pie cuadrado arrendado
Ciudad de México	6.2	12.2	0.16	2.7	$5.54
Monterrey	9.1	18.0	0.66	7.3	4.09
Bajío	8.6	17.1	0.23	2.8	4.17
Ciudad Juárez	5.7	11.2	0.63	11.2	3.77
Tijuana	5.3	10.5	0.45	11.5	4.52
Reynosa	2.7	5.4	0.23	8.6	3.73
Guadalajara	2.1	4.2	0.60	2.8	4.55
Saltillo	2.1	4.1	0.09	4.3	4.09
Querétaro	2.2	4.2	0.05	2.3	4.38
Total	**50.5**	**100.0%**	**3.0**	**4.2%**	**$4.25**

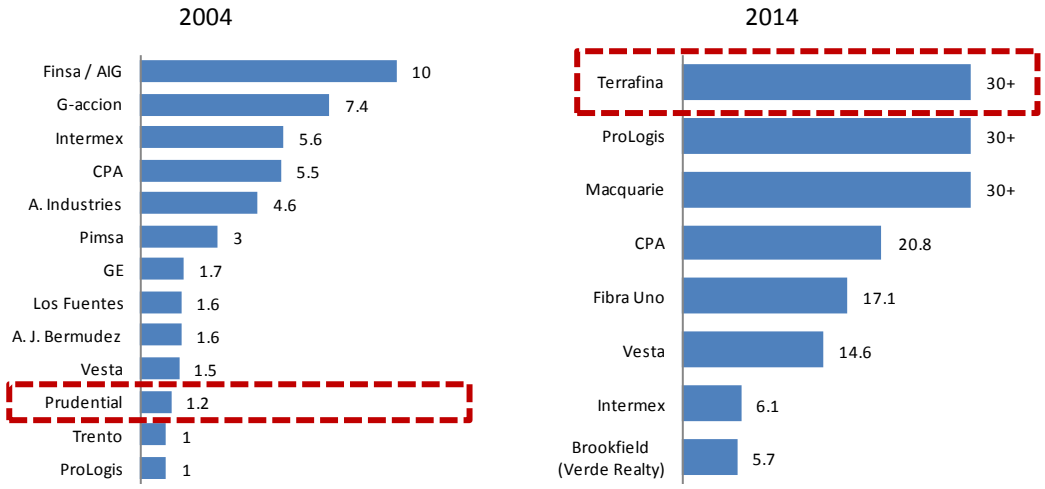
(1) Fuente: Jones Lang LaSalle.

Segmentación del mercado inmobiliario industrial

El mercado inmobiliario industrial, en términos generales, puede ser dividido en dos segmentos: propiedades industriales modernas de calidad institucional y propiedades industriales tradicionales o de segunda generación. Las propiedades industriales modernas de calidad institucional son usualmente diseñadas para distribución a gran escala, los 3PL, o los arrendatarios dedicados a la manufactura. Estas propiedades, y en particular las dedicadas a distribución, son, a menudo, fácilmente convertibles para satisfacer requerimientos de nuevos arrendatarios. Las características típicas de las propiedades industriales modernas de calidad institucional incluyen: (i) medidas de seguridad de almacenamiento, tales como sistemas de seguridad y vigilancia, sistemas de riego y sistemas de ventilación, (ii) soluciones óptimas de espacio, tales como placas grandes de piso, alturas libres y amplio espacio entre columnas y (iii) alta eficiencia de operación, incluyendo amplias y modernas áreas de estacionamiento. Las propiedades de segunda generación suelen ser limitadas en sus diseños de espacio, carecen de Andenes de Carga atractivos, y tienen áreas insuficientes cajones de estacionamiento, el espacio entre columnas es poco y presentan bajas alturas libres.

Durante los últimos ocho años, la oferta de inmuebles industriales en México ha experimentado un crecimiento significativo. Según Jones Lang LaSalle, sólo el 30% del mercado en México se considera de propiedades industriales modernas de calidad institucional. La mayoría de las propiedades con características de propiedades industriales modernas de calidad institucional son propiedad de inversionistas institucionales. El siguiente diagrama representa los principales propietarios de las propiedades industriales modernas en México a enero de 2013 y también muestra la evolución desde el año 2004. De 2004 a la fecha, varias compañías multinacionales de primer nivel como Prudential, Prologis, GE y Kimco, por nombrar algunas, han entrado en el mercado.

Evolución de los principales participantes en bienes inmuebles industriales (millones de pies cuadrados)



Fuente: MexicoNOW, a Enero 2014.

De acuerdo al reporte realizado por Jones Lang LaSalle al cuarto trimestre del 2013, el total estimado de valores industriales (ARB en millones de pies cuadrados) en México fue de aproximadamente 50.3 millones de metros cuadrados que es ocho veces menor que la de los EE.UU., cuando se mide per cápita. La siguiente tabla muestra las diferencias en los valores industriales per cápita entre Estados Unidos y México.

	Inventario Industrial Estimado (ARB millones de metros cuadrados)	Población (millones de habitantes)	Inventario Industrial ARB Per Cápita
México	541.4	116	0.43
Estados Unidos	11,938.9	312	38.3

Fuente: INEGI y Jones Lang LaSalle.

En virtud de la poca oferta de propiedades industriales en México, en general, en comparación con Estados Unidos, y la poca oferta de propiedades industriales modernas de calidad institucional, en particular, se espera que la sustitución de propiedades de segunda generación con propiedades industriales modernas continúe, en la medida en que la demanda de la actividad industrial y manufacturera en México incremente.

RESUMEN DE INFORMACIÓN FINANCIERA

Información Financiera Seleccionada de Terrafina

La siguiente información seleccionada del fideicomiso, se presenta únicamente para el año 2013 (periodo 20 de marzo 2013 al 31 de diciembre 2013) no contando con información comparable de años anteriores ya que la formación del fideicomiso fue a partir del 2013.

Terrafina se apega a las mejores prácticas contables poniendo a disposición del lector en el Reporte Anual, el cálculo de información relevante para la medición del desempeño de los resultados de una FIBRA. A lo largo de la siguiente sección de información financiera seleccionada se pone a disposición estos cálculos adicionales a los estados financieros auditados. 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 Normas Internacionales de Información Financiera que se presentan en los Estados Financieros Auditados y sus respectivas notas financieras.

Las cantidades en Dólares que se presentan a continuación, son conversiones de las cantidades en Pesos, únicamente para la conveniencia del lector. Salvo que se indique lo contrario, hemos convertido las cantidades en Dólares en el presente Reporte Anual a Pesos al tipo de cambio promedio del periodo para las cuentas relacionadas con el Estado Consolidado de Resultados Integrales y al tipo de cambio del cierre del periodo para las cuentas relacionadas con el Estado Consolidado de Posición Financiera. Los tipos de cambio se muestran en la tabla de información financiera seleccionada como referencia para el lector. Adicionalmente, se debe considerar que dichas conversiones no deberán interpretarse como una representación de que las cifras en Pesos efectivamente representan dichas cifras en Dólares o que pueden convertirse a Dólares al tipo de cambio mencionado o cualquier otro tipo de cambio. Para mayor información acerca de la información financiera presentada en el presente Reporte Anual, favor de referirse a la Sección "Presentación de Información Financiera y Otra Información."

Financieros Acumulados	**Mar13[1]**	**Jun13**	**Sep13**	**Dic13**		**Mar13[1]**	**Jun13**	**Sep13**	**Dic13**
					fx	*12.3984*	*12.4808*	*12.6883*	*12.8391*
	(millones de pesos excepto donde se indique)					*(millones de dólares excepto donde se indique)*			
Ingresos por Rentas	31.3	274.4	529.1	966.9		2.5	22.0	41.7	75.3
Otros Ingresos Operativos	10.6	31.7	68.7	121.2		0.9	2.5	5.4	9.4
Ingresos Netos	41.9	306.1	597.8	1,088.1		3.4	24.5	47.1	84.7
Ingreso Operativo Neto (ION)	28.0	248.3	492.6	896.8		2.3	19.9	38.8	69.9
Margen ION	*72.0%*	*86.4%*	*87.3%*	*87.6%*		*72.0%*	*86.4%*	*87.3%*	*87.6%*
UAFIDA[4]	25.3	193.9	394.2	760.0		2.0	15.6	31.1	59.2
Margen UAFIDA	*64.9%*	*67.7%*	*69.9%*	*74.2%*		*64.9%*	*67.7%*	*69.9%*	*74.2%*
Flujo de la Operación (FFO)	19.0	156.7	316.7	549.1		1.5	12.6	25.0	42.8
Margen FFO	*48.7%*	*54.8%*	*56.1%*	*53.6%*		*48.7%*	*54.8%*	*56.1%*	*53.6%*
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)	17.5	112.6	232.0	419.4		1.4	9.1	18.3	32.6
Margen AFFO	*44.5%*	*38.8%*	*39.9%*	*40.1%*		*44.5%*	*38.8%*	*39.9%*	*40.1%*
Utilidad Neta	61.1	98.8	192.1	513.9		4.8	7.8	15.3	40.5
Margen Neto	*143.1%*	*31.7%*	*32.5%*	*47.8%*		*143.1%*	*31.7%*	*32.5%*	*47.8%*
Distribuciones	16.4	141.7	267.6	449.3		1.3	11.4	21.1	35.0
Distribuciones por CBFI[5]	0.0430	0.3719	0.7023	1.1792		0.0035	0.0298	0.0554	0.0920

Financieros Trimestrales	1T13[1]	2T13	3T13	4T13		1T13	2T13	3T13	4T13
					fx	*12.3984*	*12.4915*	*12.9199*	*13.0262*
	(millones de pesos excepto donde se indique)					*(millones de dólares excepto donde se indique)*			
Ingresos por Rentas	31.3	243.1	254.7	437.8		2.5	19.5	19.7	33.6
Otros Ingresos Operativos	10.6	21.1	37.0	52.5		0.9	1.7	2.9	4.0
Ingresos Netos	41.9	264.3	291.6	490.3		3.4	21.2	22.6	37.6
Ingreso Operativo Neto (ION)	28.0	220.3	244.3	404.1		2.3	17.7	18.9	31.0
Margen ION	*72.0%*	*88.7%*	*88.2%*	*87.9%*		*72.0%*	*88.7%*	*88.2%*	*87.9%*
UAFIDA[4]	25.3	168.6	200.2	365.8		2.0	13.6	15.5	28.1
Margen UAFIDA	*64.9%*	*68.1%*	*72.2%*	*79.6%*		*64.9%*	*68.1%*	*72.2%*	*79.6%*
Flujo de la Operación (FFO)	19.0	137.7	160.0	232.4		1.5	11.1	12.3	17.8
Margen FFO	*48.7%*	*55.8%*	*57.6%*	*50.4%*		*48.7%*	*55.8%*	*57.6%*	*50.4%*
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)	17.5	95.1	119.5	187.3		1.4	7.7	9.2	14.3
Margen AFFO	*44.5%*	*37.9%*	*41.1%*	*40.3%*		*44.5%*	*37.9%*	*41.1%*	*40.3%*
Utilidad Neta	61.1	37.7	93.3	321.8		4.8	2.9	7.5	25.2
Margen Neto	*143.1%*	*13.9%*	*33.3%*	*67.0%*		*143.1%*	*13.9%*	*33.3%*	*67.0%*
Distribuciones	16.4	125.3	125.9	181.7		1.3	10.0	9.7	13.9
Distribuciones por CBFI[5]	0.0430	0.3289	0.3304	0.4769		0.0035	0.0263	0.0256	0.0366

Posición Financiera	Mar13[1]	Jun13	Sep13	Dic13	Mar13[1]	Jun13	Sep13	Dic13
					12.3546	*13.0235*	*13.0119*	*13.0765*
	(millones de pesos)				*(millones de dólares excepto donde se indique)*			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	248.3	204.5	1,226.4	728.5	20.1	15.7	94.3	55.7
Propiedades de Inversión	11,570.9	12,163.8	19,774.4	20,179.7	936.6	934.0	1,519.7	1,543.2
Reserva de Terrenos	982.6	1,055.8	1,097.3	966.6	79.5	81.1	84.3	73.9
Deuda Total	2,828.5	3,062.8	11,997.2	11,987.3	228.9	235.2	922.0	916.7
Activos	14,192.5	13,776.4	23,187.8	23,203.7	1,148.8	1,057.8	1,782.0	1,774.5
Pasivos	4,306.4	3,328.9	12,757.1	12,544.8	348.6	255.6	980.4	959.3
Activo Neto	9,886.1	10,447.5	10,430.8	10,658.9	800.2	802.2	801.6	815.1

Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera de Terrafina

Introducción

Somos un fideicomiso inmobiliario de reciente creación, anclado por un industrial y constituido principalmente para adquirir, ser propietarios y desarrollar y administrar bienes inmuebles en México. Las propiedades que componen el portafolio consisten en atractivos almacenes y otras propiedades de manufactura ligera, con una ubicación óptima principalmente en mercados que creemos tienen sólidos fundamentos a lo largo del norte, Bajío y centro de México. Nuestro objetivo es proporcionar retornos atractivos ajustados al riesgo a los Tenedores de nuestros CBFIs a través de distribuciones estables y apreciaciones de capital. Pretendemos alcanzar este objetivo mediante el desempeño de nuestro portafolio de activos inmobiliarios industriales y complementarios, nuestro acceso a un soporte institucional de alto nivel y a nuestra administración y estructura de gobierno corporativo.

Desde 2003, PREI Latin America ha adquirido y desarrollado las propiedades industriales que previo o simultáneamente a la Oferta Global, formarán parte de nuestro portafolio. Las propiedades Iniciales que conforman el portafolio a la fecha de la Oferta Pública Inicial, consistieron en 146 propiedades inmobiliarias, incluyendo 132 propiedades industriales desarrolladas con una ARB conjunto de aproximadamente 19.8 millones de pies cuadrados y 14 propiedades de reserva territorial. Al 31 de diciembre del 2013, las propiedades incluidas en el portafolio de Terrafina se incrementaron como resultado de la adquisición del

portafolio de American Industries – Kimco, el cual concluyó el pasado 27 de septiembre del 2013. Con esta adquisición, el portafolio final fue de 229 propiedades inmobiliarias, incluyendo 216 propiedades industriales desarrolladas con un ARB conjunto de aproximadamente 30.8 millones de pies cuadrados y 13 propiedades de reserva territorial. Al 31 de diciembre de 2013, creemos que nuestras 13 propiedades de reserva territorial pueden respaldar, en su totalidad, aproximadamente 7.5 millones de pies cuadrados de ARB Desarrollable. Al 31 de diciembre de 2013, las propiedades de nuestro portafolio contaban con un 89.7% de ocupación. Nuestro portafolio se encuentra diversificado tanto geográficamente como por tipo de arrendatario. Las propiedades están ubicadas a lo largo de 35 ciudades en 16 estados, principalmente en el norte, Bajío y centro de México. Creemos que nuestro portafolio se ve beneficiado por un vencimiento escalonado de contratos de arrendamiento, mismos que cuentan con un plazo promedio ponderado remanente de 3.7 años al 31 de diciembre de 2013. Además, creemos que la estructura de nuestros arrendamientos, mismos que en su gran mayoría establecen pagos fijos de renta en Dólares, también contribuye a la estabilidad del flujo de efectivo proporcionado por nuestro portafolio. Al 31 de diciembre de 2013 las propiedades desarrolladas de nuestro portafolio tenían una Renta Base Anualizada por pie cuadrado de Dls$4.76.

Somos administrados internamente por especialistas de la industria altamente calificados, y asesorados externamente por una afiliada de PREI Latin America. Hemos reunido a un equipo de administración interna con una importante experiencia en bienes raíces y un profundo conocimiento de nuestro portafolio y de los mercados financieros y de capitales, cuya experiencia se complementa con la supervisión, asesoría estratégica y capacidad de administración de activos de nuestro Asesor. Tenemos la intención de aprovechar la plataforma institucional de bienes raíces de nuestro Asesor, así como su amplio conocimiento tanto en el sector industrial como en otros sectores inmobiliarios. Creemos que nuestra reserva territorial y las propiedades vacantes de nuestro portafolio representan una oportunidad de incrementar nuestro flujo de efectivo. También creemos que debido a lo fragmentado que se encuentra el sector de bienes s raíces en México, junto con el acceso al capital y la capacidad de ampliación de nuestro portafolio nos ofrece la oportunidad de consolidar nuestra posición de liderazgo y aprovechar las significativas oportunidades de mercado en el sector industrial de bienes raíces mexicano. Si bien nuestro portafolio está integrado por propiedades industriales, no descartamos la posibilidad de que en el futuro se expanda a otros sectores complementarios de bienes raíces.

Factores que Influyen en nuestros Resultados de Operación

Ingresos por Arrendamiento. Nuestro ingreso proviene principalmente de las rentas que recibimos de nuestros arrendatarios. El monto del ingreso generado por las propiedades que conformarán nuestro portafolio depende principalmente de nuestra capacidad de mantener las tasas actuales de ocupación de espacios arrendados, de arrendar los espacios actualmente disponibles y de aquellos que se encuentren disponibles en virtud de terminaciones de arrendamientos o a través de la expansión y el desarrollo de propiedades. El monto del ingreso generado por nosotros depende de nuestra capacidad de cobrar las rentas a nuestros arrendatarios conforme a sus contratos de arrendamiento, así como de nuestra capacidad de mantener o incrementar las tasas de renta de las propiedades. La mayoría de nuestros arrendamientos están sujetos a ajustes indexados a la inflación o a un aumento contractual de entre 1% y 3% por año. Las tendencias positivas o negativas en los negocios de nuestros arrendatarios o en las áreas geográficas en las que se encuentran ubicadas las propiedades pudieran tener un impacto en nuestro ingreso en el futuro. Además, el crecimiento en los ingresos de las rentas también dependerá parcialmente de nuestra capacidad de expandir el ARB de nuestras propiedades. La gran mayoría de nuestros ingresos de renta se reciben en Dólares y se convierten a Pesos mexicanos utilizando el promedio de los tipos de cambio del mes al final del período, por lo que las fluctuaciones en la fortaleza del Peso también afectan nuestros ingresos por arrendamiento.

Vencimiento del Arrendamiento. Nuestra capacidad para volver a arrendar inmuebles sujetos a contratos de arrendamiento cuya vigencia está por vencer, impactará los resultados de nuestra operación y se ve afectada por las condiciones económicas y competitivas de nuestros mercados, así como por el atractivo de

nuestras propiedades individuales. Al 31 de diciembre de 2013, los arrendamientos relacionados con aproximadamente el 26.6% de nuestra Renta Base Anualizada, vencieron teniendo una tasa de renovación del 72.1%. Asimismo, están programados para vencer durante el 2014 aproximadamente 15%de nuestra Renta Base Anualizada. Consideramos que enfrentamos menor riesgo relacionado con renovar contratos de arrendamiento debido a que nuestro portafolio está dividido en propiedades dedicadas a la distribución y a la manufactura. Esta división nos proporciona una combinación de diversificación y estabilidad. La combinación entre renovaciones de arrendamientos y nuevos arrendamientos en un año determinado puede afectar nuestros resultados de operación. En virtud de que los gastos derivados de la celebración de nuevos arrendamientos se capitalizan al momento en el que se incurren, mientras que los gastos incurridos en relación con las renovaciones de arrendamientos existentes se registran como gastos al momento en que se incurren, un porcentaje mayor de renovaciones de arrendamientos, en comparación con la celebración de nuevos contratos de arrendamiento celebrados en dicho año, dará lugar a un incremento en los gastos e impuestos relacionados con bienes inmuebles en dicho año.

Condiciones de Mercado. Cambios positivos o negativos en las condiciones de mercado en las que nosotros operamos tendrán un impacto en nuestro desempeño general. Decrementos económicos o regionales futuros que afecten dichos mercados o decrementos en los mercados de propiedades industriales que disminuyan nuestra capacidad para renovar o volver a arrendar inmuebles industriales, así como la capacidad de nuestros arrendatarios de cumplir con sus obligaciones al amparo de sus contratos de arrendamiento, tales como las obligaciones de pago o el concurso mercantil de los arrendatarios, podrían afectar adversamente nuestra capacidad para mantener o incrementar las rentas de las propiedades. Inicialmente, reconocemos nuestras propiedades inmobiliarias a precio de adquisición, nuestros préstamos a costo histórico y posteriormente los registramos, junto con los instrumentos financieros derivados, en cada fecha de reporte aplicable a valor razonable. Las utilidades y pérdidas que deriven del mercado de nuestras propiedades de inversión se identifican en el estado de resultados integrales como “utilidad (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión” como lo indican las políticas contables vigentes. El impacto de las fluctuaciones en el tipo de cambio y las tasas de interés de la deuda financiera se registran en el estado de resultados integrales como “utilidad (pérdida) neta no realizada de valor razonable de los préstamos” El impacto de las fluctuaciones de las tasas de interés de los instrumentos derivados se registran en el estado de resultados integrales como “utilidad (pérdida) neta no realizada por valor razonable de los instrumentos financieros”.

Impacto de la Fluctuación de Moneda. Nuestra moneda funcional es el Dólar; debido a que la mayoría de nuestras transacciones, incluyendo nuestros contratos de arrendamiento, financiamiento de deuda y propiedades inmobiliarias están denominadas en Dólares, utilizamos el Peso mexicano como nuestra moneda de informe. Convertimos los activos y pasivos de cada estado de situación financiera al tipo de cambio al cierre de dicho estado de posición financiera; los ingresos y gastos se convierten de Dólares a Pesos al tipo de cambio promedio del período reportado. Como consecuencia, las variaciones en el tipo de cambio entre el Dólar y el Peso pueden afectar nuestros resultados de operación.

No mantenemos instrumentos de cobertura para compensar el efecto de la fluctuación del tipo de cambio, principalmente porque nuestra exposición es mitigada por el hecho de que principalmente nuestros ingresos y gastos están denominados en Dólares. Los activos y pasivos de los estados de posición financiera son convertidos a Pesos al tipo de cambio de cierre, de dicho estado de posición financiera. Los ingresos y gastos de los resultados integrales, son convertidos al tipo de cambio promedio mensual, a menos que este promedio no sea una aproximación razonable del efecto acumulado de las tasas en vigor a la fecha de transacción, en cuyo caso los ingresos y gastos se convierten a la fecha de las transacciones. Las utilidades y pérdidas cambiarias derivadas de la conversión a los tipos de cambio vigentes se reconocen en el estado de resultados integrales dentro del renglón diferencias por conversión de divisas.

Descripción Principales Cuentas –Estado Consolidado de Resultados Integrales 2013
Ingreso por Rentas

Nuestro ingreso se ha derivado principalmente de las rentas que recibimos de nuestros arrendatarios en virtud de los contratos de arrendamiento de nuestras propiedades. El ingreso de arrendamientos vigentes se reconoce en una base de línea directa durante la vigencia del arrendamiento.

Otros Ingresos Operativos

Los otros ingresos operativos están conformados por ingresos por servicios pagados por los arrendatarios de conformidad con sus contratos de arrendamiento y otros cargos que son pagados por los arrendatarios para los casos de terminación anticipada de los contratos de arrendamiento. El componente principal de nuestros cargos por servicio son gastos de bienes inmuebles e impuestos que nos pagan nuestros arrendatarios. La mayoría de nuestros arrendamientos son Arrendamientos Triples Netos, según el cual el arrendatario paga todos los gastos operativos y gastos no operativos, incluyendo pero no limitado a, el impuesto predial, seguros, mantenimiento, seguridad, y otros gastos. Los gastos de bienes inmuebles e impuestos que nosotros pagamos se reflejan en el renglón "gastos de bienes inmuebles e impuestos". Otros ingresos operativos se reconocen en el ejercicio contable en el que se prestan los servicios.
El total de Ingresos por rentas para el 2013 fue de $966.9 millones de Pesos o $75.3 millones de Dólares. De igual manera, el resultado de Otros Ingresos Operativos fue por $121.2 millones de Pesos o $9.4 millones de Dólares.

Gastos Operativos Relacionados con Propiedades de Inversión

Nuestros gastos operativos relacionados con propiedades de inversión comprenden erogaciones relacionadas con el mantenimiento, seguridad y pólizas de seguro de las propiedades iniciales, así como gastos por servicios públicos. A pesar de que nos rembolsan ciertos gastos e impuestos de bienes inmuebles bajo nuestros Arrendamientos Triples Netos, nosotros pagamos dichos gastos por propiedades que no se rigen por los Arrendamientos Triples Netos así como propiedades desocupadas.
Al cierre del 2013, los Gastos Operativos Relacionados con Propiedades de Inversión ascendían a $245.2 millones de Pesos o $19.2 millones de dólares.

Honorarios y gastos diversos

Nuestros honorarios y gastos diversos se conforman de honorarios por asesoría y servicios profesionales, honorarios a auditores, honorarios por avalúos a propiedades, gastos legales, y otros gastos administrativos y honorarios relacionados con las propiedades y la administración de las mismas. Al cierre del 2013, el total de honorarios y gastos diversos registrados fue por $183.2 millones de Pesos o $14.4 millones de Dólares.

Venta de Propiedades de Inversión

A lo largo del 2013, se realizó la venta de una propiedad de inversión que originalmente estaba integrada en el portafolio adquirido a American Industries – Kimco. La venta de la propiedad de inversión registró un ganancia por $4.3 millones de Pesos o $0.4 millones de Dólares.

Medición de Valor Razonable

La guía NIIF 13 sobre mediciones de valor razonable y revelaciones establece una estructura de medición de valor razonable, ofrece una definición única de valor razonable y exige una revelación más amplia que resuma las mediciones de valor razonable. Esa norma ofrece una jerarquía de tres niveles que se basa en la información utilizada en el proceso de valuación. El nivel de la jerarquía de valor razonable dentro de la cual cae la medición de valor razonable se determina con base en la información de menor nivel que sea

significativa para la medición de valor razonable. Los niveles de jerarquía de valor razonable son los siguientes:

Nivel 1 - El valor razonable se basa en precios de cotización no ajustados en mercados activos a los que tiene acceso la entidad para activos o pasivos idénticos. Dichos precios de cotización por lo general ofrecen la evidencia más confiable y deberían usarse para medir el valor razonable cuando estén disponibles.

Nivel 2 - El valor razonable se basa en información distinta a la información del Nivel 1, que sea observable para el activo o pasivo en cuestión, ya sea de forma directa o indirecta, por sustancialmente el plazo total del activo o pasivo a través de corroborar los datos observables de mercado.

Nivel 3 - El valor razonable se basa en información significativa no observable del activo o pasivo. Estas informaciones reflejan los supuestos propios de la entidad respecto de la forma en que los participantes del mercado asignarían un precio al activo o pasivo.

a. Propiedades de Inversión

En términos generales, las estimaciones de valor razonable se basan en los reportes de avalúos de propiedades preparados por valuadores inmobiliarios independientes (miembros del Instituto de Valuadores ó de un organismo equivalente) en un período de tiempo razonable posterior a la adquisición de la propiedad de inversión y con una frecuencia no menor a un año. El Gerente del área de valuación de Prudential Investment Management, Inc. (PIM), una compañía afiliada del Asesor y el Administrador está a cargo de asegurarse que el proceso de valuación ofrezca estimaciones a valor razonable independientes y razonables. PIM ha contratado a una firma independiente afiliada para que apoye al principal valuador inmobiliario a mantener y monitorear la independencia y exactitud del proceso de valuación.

El objetivo de un avalúo es calcular el valor razonable de las propiedades de inversión en una fecha específica. El valor razonable se define como el precio que se recibiría por la venta de un activo o pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado a la fecha de medición.

La estimación del valor razonable se basa en los enfoques convencionales sobre el valor, mismos que requieren del ejercicio de un criterio subjetivo. Los tres enfoques son: (1) el costo actual de reproducir las propiedades de inversión menos el deterioro y la obsolescencia funcional y económica; (2) descontar una serie de flujos de ingresos y su reversión a un rendimiento específico ó capitalizar de forma directa el ingreso de un solo año por un factor adecuado, y (3) el valor indicado por ventas recientes de propiedades de inversión comparables en el mercado. Los supuestos clave incluyen ingresos por arrendamiento y gastos, tasas de descuento y tasas de capitalización. En la conciliación de los tres enfoques anteriores, el valuador independiente utiliza uno de ellos, ó una combinación de los tres, para llegar al valor aproximado de la Propiedad de inversión en el mercado.

En términos generales, las aportaciones de información utilizadas en el proceso de valuación no son observables; por lo tanto, a menos de que se establezca lo contrario, las Propiedades de inversión se clasifican como de nivel 3 conforme a la guía sobre la jerarquía de medición de valor razonable.

Como se describe en el párrafo anterior, el valor razonable estimado de las propiedades de inversión por lo general se determina a través de un proceso de valuación. Dichos valores razonables estimados pueden variar de forma significativa de los precios en los que se venderían las inversiones inmobiliarias, ya que los precios de mercado de inversiones inmobiliarias sólo se pueden determinar en una negociación entre un comprador y un vendedor. Dichas diferencias podrían ser de importancia para los estados financieros consolidados.

Los siguientes datos observables fueron utilizados por el valuador independiente basado en el método de flujos de efectivo descontados:

Datos no observables más significativos:

- Tasa de descuento: La tasa interna de rendimiento (tasa interna de rentabilidad o TIR) es la tasa única que descuenta todos los beneficios futuros de activos netos en opinión de valor presente neto. La tasa de descuento al 31 de Diciembre de 2013 oscila entre el 9% y el 13%.
- Tasa de crecimiento de rendimiento de mercado: Basada en la información recopilada de encuestas, así como de la experiencia de mercado y las proyecciones de la administración. La tasa de crecimiento de rendimiento de mercado oscila entre el 2.4% y 3.0%.

- Supuestos de vacante y pérdidas de cobranza: Esta es una función de la interrelación entre la absorción, el vencimiento de arrendamientos, la probabilidad de renovación, y el tiempo de inactividad estimado entre arrendamientos y un factor de pérdida en cobranzas basado en la estabilidad relativa y el crédito de la base de arrendatarios del sujeto.

Es probable que se den incrementos (reducciones) importantes en la tasa de descuento en una valuación considerablemente menor (mayor) del valor razonable; sin embargo, puede existir un incremento (una reducción) en cualquiera de los otros dos en el caso de una medición de valor razonable mayor (menor).

Al cierre del 2013, se registró como Utilidad Neta no Realizada por Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos $184.3 millones de Pesos o $14.4 millones de Dólares

b. Préstamos

Proceso de valuación para los préstamos del Fideicomiso:

El área de Mercados de Capital del Asesor del Fideicomiso cuenta con un equipo que realiza las valuaciones para fines de información financiera, incluyendo valores razonables de Nivel 3. El equipo reporta de forma directa al Vicepresidente de Mercados de Capital. El Vicepresidente de Mercados de Capital y el Gerente del área de valuación se reúnen al menos una vez al año para discutir los procesos y resultados de valuación con base en la valuación de las propiedades relacionadas a dichos préstamos.

Los principales datos de Nivel 3 utilizados por el Fideicomiso son derivados y evaluados como se muestra a continuación:

- Tasas de descuento: Estas se estiman con base en el costo de capital promedio ponderado de compañías públicas que son, en opinión del Fideicomiso, comparables con los préstamos bajo valuación. El Fideicomiso no tiene suscripciones con corredores de información que permitan que el grupo recopile dicha información. La tasa de descuento al 31 de Diciembre de 2013 oscila entre el 4% y el 8%.

- Dichos valores razonables han sido estimados por la administración con base en la experiencia de la administración y los datos históricos, mismos que están alineados a las políticas internas de crédito. Los componentes no observables usados en la medición del valor razonable de los préstamos son las tasas de descuento, por lo que un incremento (decremento) significativo, resultaría en un valor razonable significativamente bajo (alto).

Los cambios en todos los valores razonables de Nivel 2 y 3 se analizan en cada fecha de información financiera durante las discusiones trimestrales de valuación de las partes involucradas en el proceso. Como parte de dicha discusión, el equipo presenta un reporte que explica las razones detrás de los movimientos de valor razonable.

Al cierre del 2013, se registraron por concepto de Utilidad Neta no Realizada por Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos:$139.9 millones de Pesos o $10.9 millones de Dólares

c. Instrumentos financieros

El Fideicomiso registra los caps de tasas de interés y opciones de tasa fija a su valor razonable, el cual se determina utilizando los modelos de flujos de efectivo descontados. Los supuestos clave de los modelos incluyen los términos contractuales del contrato junto con las aportaciones de información observables significativas, que incluyen las tasa de interés, los márgenes de crédito y otros factores tales como nuestro propio riesgo de incumplimiento así como el de nuestras contrapartes. Dichos derivados se manejan en el mercado extrabursátil (OTC por sus siglas en inglés) y se clasifican en el Nivel 2 de la jerarquía de valor razonable. Los derivados de OTC clasificados en el Nivel 2 se valúan utilizando modelos generalmente aceptados en la industria de servicios financieros que usan información de valores de mercado observables o cotizados de forma activa, cotizaciones no vinculantes de intermediarios comerciales, proveedores de precios de terceros y/o actividades de negociación recientes.

Al cierre del 2013, se registraron por concepto de Utilidad Neta no Realizada por Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados $0.6 millones de Pesos o $0.05 millones de Dólares.

Ganancia Cambiara

Como resultado de las fluctuaciones cambiarias registradas en el 2013, Terrafina registró una Ganancia Cambiaria de $46.0 millones de Pesos o $3.6 millones de Dólares.

Gastos Relacionados con Adquisición

Los costos relacionados con la adquisición del portafolio American Industries – Kimco ascendieron a $79.8 millones de Pesos o $6.2 millones de Dólares.

Costo Financiero Neto

El costo financiero neto incluye todos los costos relacionados con nuestra deuda (incluyendo préstamos bancarios, comisiones y costos de adquisición de préstamos) menos ingreso financiero generado por intereses en cuentas bancarias. Al cierre del 2013, el costo financiero neto registrado fue de $440.9 millones de Pesos o $33.9 millones de Dólares.

Liquidez y Recursos de Capital

Las operaciones realizadas con el portafolio de propiedades son principalmente financiadas con fondos generados internamente y con préstamos bancarios.

(millones de Pesos)	
Efectivo neto generado de actividades de operación	-543.0
Efectivo neto generado de actividades de inversión	-18,432.2
Flujo de efectivo neto usado en actividades de financiamiento.....	19,801.0
Decremento/Incremento neto en efectivo y en equivalentes de efectivo.....	825.8
Efectos de la conversión del tipo de cambio en efectivo y en equivalentes de efectivo.....	728.6

Nuestros requerimientos de liquidez a corto plazo consisten principalmente de fondos para pagar servicios de deuda, pago de distribuciones a los Tenedores, costos de desarrollo en relación con nuestras

expansiones/nuevos desarrollos o en su caso el desarrollo de reservas de terrenos actuales, y ciertos gastos de operación u otras erogaciones directamente asociadas con nuestro portafolio, incluyendo las comisiones pagaderas de conformidad con el Contrato de Asesoría y cualesquier erogaciones de capital anticipadas o no anticipadas. Tenemos la intención de cumplir con nuestros requerimientos de liquidez a corto plazo a través de efectivo derivado de nuestras operaciones así como de nuestros contratos de crédito.

Nuestros requerimientos de liquidez a largo plazo consistirán principalmente de fondos para pagar adquisiciones de propiedades, proyectos de desarrollo, renovaciones, expansiones y otras erogaciones de capital no recurrentes que deban hacerse periódicamente. Nos proponemos satisfacer nuestros requerimientos de liquidez a largo plazo a través de varias fuentes de capital, incluyendo flujos de efectivo derivados de operaciones, préstamos bajo varios contratos de crédito, incurrir en deuda adicional, emisión de acciones adicionales y utilizar nuestro balance de efectivo actual.

Erogaciones de Capital

Los gastos de capital que resulten en un aumento del valor de las propiedades de inversión o en flujos de efectivo futuros, tienen tratamiento de erogaciones de capital.

Nuestros gastos de capital están clasificados por aquellos gastos que son recurrentes y se materializan en base a los vencimientos próximos de contratos y a 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 gastos de capital 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 los gastos de capital destinados a expansiones y nuevos desarrollos no son financiados con el flujo de la operación y por lo tanto no pasan por el estado de resultados.

Las cuentas del gasto de capital están integradas por:
1) Recursos utilizados para las mejoras a las propiedades que arriendan los inquilinos, así como el gasto de capital recurrente para el mantenimiento de propiedades.
2) Comisiones pagadas a los agentes inmobiliarios (brokers) y administradores.
3) Gastos de capital para nuevos desarrollos, que por su naturaleza generalmente son capitalizables.

En el 2013, el total de erogaciones de capital fue de $274.0 millones de pesos o $21.3 millones de Dólares.

Descripción Principales Cuentas –Estado Consolidado de Posición Financiera 2013

Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para generar utilidades por arrendamiento a largo plazo o para apreciación de capital, ó ambos, que no son utilizadas por los propietarios y son clasificadas como propiedades de inversión. Las propiedades de inversión incluyen terrenos de dominio absoluto, edificaciones industriales de dominio absoluto y propiedades en construcción ó desarrollo para uso futuro como propiedades de inversión.

Las propiedades de inversión se registran inicialmente a costo de adquisición, incluyendo los costos de operación relacionados; posteriormente se valúan a valor razonable.

Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable.

El Asesor determina el valor razonable de las propiedades de inversión con base en los reportes de avalúo preparados por terceros independientes. El objetivo de un avalúo es calcular el valor razonable de una

propiedad en una fecha específica. Los avalúos a valor razonable requieren del ejercicio de criterios subjetivos.

Los avalúos de bienes raíces están sujetos a diferentes supuestos y limitaciones a la fecha de avalúo. Existen muchos supuestos individuales que podrían ser sustentables y razonables, y la interacción y complementación de diferentes supuestos, o el uso de diferentes metodologías aceptadas, pueden producir estimaciones muy distintas al valor de una misma propiedad.

Las valuaciones deberían ser consideradas sólo como estimaciones de valor y no como una medida del valor de realización. Incluso, dichas valuaciones podrían estar sujetas a cambios con el paso del tiempo.

El valor razonable de una propiedad de inversión refleja, entre otras cosas, los ingresos por arrendamientos en curso y supuestos sobre ingresos por arrendamientos futuros en virtud de las condiciones de mercado existentes.

El valor razonable también refleja, sobre bases similares, cualquier salida de efectivo que se podría esperar con respecto de la propiedad.

La medición a valor razonable de propiedades en construcción se aplica sólo si se considera que el valor razonable se puede medir de forma confiable. Puede ser a veces difícil determinar de forma confiable el valor razonable de una propiedad de inversión en construcción. Para poder evaluar si el valor razonable de una propiedad de inversión en construcción se puede determinar de forma confiable, la administración toma en cuenta los siguientes factores, entre otros:

- Las disposiciones del contrato de construcción.
- El grado de avance.
- Si el proyecto/la propiedad se considera estándar (típica del mercado) ó no estándar.
- El nivel de confiabilidad de las entradas de efectivo después de completada la obra.
- El riesgo de desarrollo específico de la propiedad.
- La experiencia previa con construcciones similares.
- El estado de los permisos de construcción.

Los gastos posteriores se agregan al valor en libros de la propiedad de inversión sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados a ese concepto serán recibidos por el Fideicomiso y el costo del mismo pueda ser medido de forma confiable. Todos los otros costos de reparación y mantenimiento se cargan al estado consolidado de utilidades integrales durante el período financiero en que se incurren.

Los cambios en valor razonable se registran en el estado consolidado de utilidades integrales.

Las propiedades de inversión se eliminan ya sea cuando se han dado de baja o cuando se dejan de usar de forma permanente y no se espera obtener beneficios económicos futuros por su disposición.

Al 31 de diciembre de 2013, se registró un total de $21,146.3 millones de Pesos o $1,652.0 millones de Dólares.

Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen efectivo en bancos y depósitos a corto plazo con un vencimiento inicial menor a tres meses. Los ingresos por intereses sobre depósitos a corto plazo se reconocen conforme de devengan.

Al 31 de diciembre de 2013, se registró un total de $728.5 millones de Pesos o $55.7 millones de Dólares.

Efectivo Restringido

El efectivo restringido representa fondos que se mantienen en Fideicomisos de garantía para el pago de mantenimiento, intereses y el principal relacionados con los préstamos.

Las reservas que se incluyen en el efectivo restringido son requeridas por los otorgantes del préstamo con base en los documentos del préstamo, para cubrir pagos de intereses en caso de incumplimiento y para fines específicos tales como mejorías por parte del arrendatario e inversiones en activos fijos.

Al 31 de diciembre de 2013, se registró un total de $56.9 millones de Pesos o $4.4 millones de Dólares.

Instrumentos Financieros Derivados

El Fideicomiso lleva a cabo transacciones de límites de crédito ("Caps y Opciones de Tasa Fija") con importantes Entidades financieras no relacionadas.

El Fideicomiso utiliza caps y opciones de tasa fija para mitigar el riesgo de las fluctuaciones de tasas de interés o el riesgo de tasa de interés de gastos por interés relacionados con ciertas inversiones inmobiliarias sujetas a tasas de interés variable. Dichos instrumentos financieros derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable en la fecha en que se celebra el contrato, y posteriormente, se vuelven a medir a su valor razonable. Los derivados se contabilizan como activos cuando el valor razonable es positivo y como pasivos cuando el valor razonable es negativo.

Al 31 de Diciembre de 2013, las transacciones de instrumentos financieros derivados se resumen como se muestra a continuación:

Al 31 de Diciembre de 2013

Derivado	Banco	Importe nocional (USD)	Tasa variable subyacente	Precio de ejercicio	Costo	Valor razonable	Fecha de vencimiento
Cap	Banamex	105,000	3M Libor	2.00%	$ 454	$ -	25 de Marzo de 2014
Cap	Banamex	5,000	3M Libor	2.00%	140	10	6 de Junio de 2015
Cap	Banamex	85,000	3M Libor	2.00%	1,838	209	29 de Junio de 2015
Cap	Banamex	305,000	3M Libor	2.00%	8,789	6,634	25 de Marzo de 2016
Opción de tasa fija	HSBC	272,800	3M Libor	3.00%	24,519	27,827	4 de Septiembre de 2018
Opción de tasa fija	HSBC	47,850	1M Libor	3.00%	4,039	5,172	1 de Octubre de 2018
					$ 39,779	$ 39,852	

Al 31 de diciembre de 2013, se registró un total de $39.8 millones de Pesos o $3.0 millones de Dólares como Instrumentos Financieros Derivados.

Activos Financieros

Los activos financieros incluyen otros activos, impuestos por recuperar, pagos anticipados y cuentas por cobrar que no son derivados financieros, con pagos fijos ó determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos se incluyen en activo circulante, excepto cuando sus vencimientos son mayores a 12 meses después de la fecha de cierre del ejercicio, en cuyo caso se clasifican como activo no circulante.

Las cuentas por cobrar se reconocen inicialmente a valor razonable y más tarde se miden al costo amortizado usando el método de intereses efectivos, menos la estimación para cuentas incobrables. Al final de cada ejercicio, el Fideicomiso evalúa si existe evidencia objetiva de que las cuentas por cobrar son incobrables, en cuyo caso se reconocen en utilidad de operación. Se realiza una estimación del monto de cuentas por cobrar con incobrabilidad cuando ya no es probable que dichas cuentas se puedan cobrar en su

totalidad, dependiendo de si existe evidencia objetiva de que haya indicios de deterioro. Las cuentas por cobrar no recuperables se reconocen como una pérdida inmediatamente después de que se identifican como tales.

Los pagos anticipados incluyen principalmente seguros pagados por anticipado de las propiedades de inversión y que son amortizados durante el período de servicio.

Al 31 de diciembre de 2013, se registró un total de $1,232.0 millones de pesos o $94.2 millones de Dólares como Activos Financieros de los cuales $1,064.7 millones de Pesos o $81.4 millones de Dólares corresponden a Impuestos por Recuperar que se generaron en la adquisición del portafolio de American Industries – Kimco.

Préstamos

Todos los préstamos se registran a valor razonable, que refleja los cambios en tasas de interés, primas de amortización ó descuentos y vencimiento, de conformidad con NIC 39.

Los préstamos se clasifican como pasivo a corto plazo a menos que el Fideicomiso tenga un derecho incondicional para diferir el pago de un pasivo por al menos 12 meses después del cierre del período.

Debido a que el Fideicomiso administra y evalúa el desempeño sobre la base del valor razonable de acuerdo con su estrategia de inversión (Propiedades de Inversión), el uso de la opción de valor razonable para medir los préstamos es consistente con la estrategia de administración de riesgos e inversión del Fideicomiso.

Los costos de préstamos que son directamente atribuibles a la adquisición o construcción de un activo calificado (que cumple el requisito de que lleva un tiempo considerable para que esté listo para el uso para el que está destinado ó para su venta) se capitalizan como parte del costo del activo. Cualquier otro costo por préstamo se carga a resultados en el período en que ocurre. Los costos de préstamos consisten en intereses incurridos por una entidad en relación con fondos tomados en préstamo.

Los intereses se capitalizan a partir del inicio del trabajo de desarrollo hasta la fecha en que el activo está listo para su uso o venta. La capitalización de costos de préstamos se suspende en caso de periodos prolongados de interrupción en la actividad de desarrollo. Los intereses también se capitalizan sobre el costo de adquisición del terreno de una propiedad adquirida específicamente para su re-desarrollo, pero únicamente cuando están en curso las actividades necesarias para preparar al activo para su re-desarrollo.

Al 31 de diciembre de 2013, se registró un total de $11,258.7 millones de Pesos o $861.0 millones de Dólares como Préstamos.

Los préstamos incluyen préstamos hipotecarios a pagarse como se muestra a continuación:

Entidad crediticia [1], [2], [3] y [4]	Préstamos al 31 de Diciembre de 2013 Costo	Valor razonable	Tasa de interés (p.a.) [6], [7] y [8]	Fecha de vencimiento	Términos [5]
Citibank	$ 6,531,189	$ 6,459,769	3 meses Libor + 3.50%	Marzo, 2016	I
Banorte	511,928	504,896	1 mes Libor + 3.30%	Mayo, 2016	P&I
GEREM	3,707,188	3,664,286	3 meses Libor + 3.50%	Septiembre, 2018	P&I
HSBC	627,671	620,274	1 mes Libor + 3.50%	Septiembre, 2018	P&I
HSBC	750,000	738,049	28 días TIIE + 2.60%	Septiembre, 2014	I
Total de Préstamos por pagar	$ 12,127,976	$ 11,987,274			

[1] Citibank = Citibank, N.A.
[2] Banorte = Banco Mercantil del Norte, S.A.
[3] GEREM = GE Real Estate México, S. de R.L. de C.V.
[4] HSBC = HSBC México, S.A.
[5] P&I / I = Principal e intereses; I = Intereses solamente
[6] Al 31 de Diciembre de 2013, la tasa 1 mes Libor fue 0.1677% y la tasa 3 meses Libor fue 0.2461%
[7] p.a. = por año
[8] TIIE = Tasa de interés interbancaria de equilibrio

Al 31 de Diciembre de 2013, los préstamos están garantizados con propiedades de inversión con un valor razonable agregado estimado de $21,146,337.

Al 31 de Diciembre de 2013, los préstamos son pagaderos como se muestra a continuación:

Al 31 de Diciembre de 2013	**<1 año**	**1-3 años**	**> 3 años**	**Total**
Préstamos	816,134	7,497,242	3,814,600	12,127,976
%	7%	62%	31%	100%

Todos los préstamos se denominan en dólares estadounidenses, excepto el de $750,000 de HSBC que se denomina en pesos.

El Fideicomiso cuenta con un beneficio de no pagar principal de los siguientes préstamos hasta las fechas que se indican a continuación: Citibank y HSBC (MXN) hasta sus respectivas fechas de vencimiento; GEREM hasta Septiembre de 2014 y HSBC (USD) hasta Octubre de 2014.

La exposición del Fideicomiso al riesgo por cambios en tasas de interés se relaciona en gran medida con los préstamos a largo plazo contraídos por las mismas. El Fideicomiso administra su riesgo por tasa de interés a través de una combinación de préstamos a tasa fija y a tasa variable. En términos generales, los préstamos a corto plazo pueden estar sujetos a una tasa flotante, mientras que los préstamos a plazos más largos generalmente están sujetos a una tasa fija o a una tasa flotante con contratos de opciones de tasa fija para controlar la exposición del Fideicomiso a incrementos en las tasas de interés.

El Fideicomiso por lo general contrata préstamos a tasas variables. Por lo tanto, el Fideicomiso está expuesto al riesgo de cambios en tasa de interés relacionados con los préstamos contraídos. Dicho riesgo se reduce debido al uso de instrumentos financieros.

Depósitos de Arrendatarios

Los depósitos de arrendatarios se reconocen conforme se reciben y representan la obligación del Fideicomiso de devolver dicha cantidad al arrendatario al final del término del arrendamiento, bajo ciertas circunstancias establecidas en los contratos respectivos.

Al 31 de diciembre de 2013, se registró un total de $147.9 millones de Pesos o $11.3 millones de Dólares como Depósitos de Arrendatarios.

Activo Neto Atribuible a los Inversionistas (Patrimonio Neto)

El Activo Neto Atribuible a los Inversionistas consiste en la aportación inicial y el monto de los recursos provenientes de la emisión de los CBFI.

Como se describe en la Nota 1, el 19 de Marzo de 2013, Terrafina llevó a cabo una oferta pública de 340,055,000 CBFI en México, junto con ofertas privadas en otros mercados internacionales, y 40,959,635 CBFI para pago a los Fideicomisos aportantes, por un importe equivalente a $10,668,410 ($28 pesos absolutos por CBFI). Los gastos totales de la oferta por $767,806 fueron reconocidos como una reducción al Activo Neto Atribuible a los Inversionistas.

Con motivo de la oferta, los Fideicomisos aportantes, contribuyeron al Fideicomiso las propiedades que integran el portafolio a cambio de 63,001,487 CBFI y un pago de $4,266,633.

Al 31 de Diciembre de 2013, la contribución neta asciende a $9,900,604 y se compone de 381,014,635 CBFI en circulación, como sigue:

	No. de CBFIs	Detalles	31 de Diciembre de 2013
(*)	340,055,000	CBFI emitidos a través de la oferta pública inicial, netos de costos	8,753,734
	40,959,635	CBFI emitidos para el pago a los fideicomisos aportantes	1,146,870
	381,014,635	**CBFI Emitidos**	$ 9,900,604

(*) Incluye 22,041,852 CBFI para el pago a los fideicomisos aportantes, el monto total de CBFI emitidos para el pago a los fideicomisos aportantes fue por 63,001,487 equivalente a $1,764,042.

Requerimiento de la Legislación Fiscal

Tributamos como FIBRA conforme a los artículos 187 y 188 de la Ley LISR para el ejercicio fiscal terminando el 31 de diciembre de 2013, y luego cada año en adelante, el 1° de enero de cada año, y terminando el 31 de diciembre de cada año. La LISR requiere que una FIBRA distribuya anualmente al menos el 95% del resultado fiscal del ejercicio inmediato anterior. Conforme a la LISR, nuestro resultado fiscal por un ejercicio determinado se calcula disminuyendo de los ingresos acumulables, las deducciones autorizadas por la LISR. Para satisfacer los requerimientos para calificar como FIBRA, se pagaron las distribuciones solicitadas a los Tenedores de nuestros CBFIs y el intermediario financiero realizó la retención del ISR a una tasa de 30% sobre el monto del resultado fiscal distribuido en nombre de los Tenedores, en la medida en que los tenedores sean sujetos de ISR o no tengan derecho a alguna exención de ISR.
No obstante lo anterior, es importante mencionar que el resultado fiscal del período del 20 de Marzo de 2013 (inicio) al 31 de Diciembre de 2013 fue de una pérdida, por lo que para efectos fiscales dichas distribuciones serán consideradas como reembolso de capital.

Revelaciones Cualitativas y Cuantitativas Sobre el Riesgo de Mercado

Las actividades del Fideicomiso lo exponen a una variedad de riesgos financieros; riesgo de mercado (incluyendo riesgo cambiario, riesgo de precio, riesgo de flujo de efectivo y tasas de interés a valor razonable), riesgo crediticio, riesgo de liquidez, estimación de valor razonable, riesgo financiero y administración de riesgos de activos netos.

a. Riesgo de mercado

Riesgo cambiario

El Fideicomiso está expuesto al riesgo cambiario derivado de la exposición a divisas extranjeras en sus operaciones, en especial con respecto de las propiedades de inversión, los contratos de arrendamiento y las deudas que en su mayoría han sido expresadas en dólares estadounidenses. El riesgo de divisas también deriva de los servicios prestados por proveedores extranjeros.

El Fideicomiso no ha implementado un instrumento de cobertura para amortizar el efecto cambiario en los tipos de cambio, básicamente porque sus inversiones e ingresos están denominados en dólares estadounidenses.

El efecto en los activos netos por la conversión de activos y pasivos denominados en dólares a pesos mexicanos por el período que terminó el 31 de Diciembre de 2013, se muestra a continuación:

	31 de Diciembre de 2013	
Efecto de conversión de divisas de activos netos	$	511,856

Un estudio de sensibilidad preparado por la administración muestra la forma en que las variaciones en las tasas de cambio afectan a los activos netos al 31 de Diciembre de 2013:

Análisis de sensibilidad	31 de Diciembre de 2013
Tasa de cambio	13.0765
Debilitamiento 10% (+)	14.3842
Fortalecimiento 10% (-)	11.7689
Activos netos	10,658,873
Activos netos ajustados (debilidad)	11,724,760
Activos netos ajustados (fortaleza)	9,592,986

Riesgo de precio

El Fideicomiso está expuesto a riesgos de precio de propiedad y arrendamientos de mercado. El Fideicomiso utiliza sus conocimientos locales y su experiencia aunada a la de los administradores locales de propiedades para reducir al mínimo dichos riesgos.

Riesgo de flujo de efectivo y tasas de interés a valor razonable

El Fideicomiso no tiene importantes activos que devenguen intereses, sus ingresos y flujos de efectivo operativos son sustancialmente independientes de los cambios en las tasas de interés de mercado, excepto por sus préstamos. Los préstamos emitidos a tasa de interés variable exponen al Fideicomiso a riesgo de tasa de interés a valor razonable. Al 31 de Diciembre de 2013 todos los préstamos son a tasa variable y en dólares estadounidenses. Para cubrir estos riesgos, el Fideicomiso contrató instrumentos financieros derivados.

a. Riesgo crediticio

El Fideicomiso no tiene concentraciones importantes de riesgo de crédito. Se han implementado políticas para asegurar que los contratos de arrendamiento se firmen con clientes que tengan un historial de crédito adecuado. Para minimizar dicho riesgo el Fideicomiso tiene depósitos en garantía ó fianzas. Las operaciones en efectivo se limitan a instituciones financieras con créditos de alta calidad. El Fideicomiso se concentra en limitar el grado de exposición de crédito con cualquier institución financiera.

b. Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se gestiona mediante el mantenimiento de efectivo y equivalentes de efectivo suficientes, la disponibilidad de financiamiento por medio de una cantidad adecuada de opciones de crédito comprometidas y la habilidad para liquidar posiciones de mercado. Debido a la naturaleza dinámica de los negocios subyacentes, la administración pretende mantener cierta flexibilidad de financiamientos al mantener disponibles suficientes líneas de crédito comprometidas.

En el transcurso normal de operaciones, el Fideicomiso firma contratos de crédito con ciertas entidades crediticias para financiar sus operaciones de inversión inmobiliaria. Las condiciones económicas desfavorables podrían incrementar los costos relacionados a préstamos, limitar el acceso a los mercados de capital o dar lugar a que las Entidades de crédito no extiendan el crédito al Fideicomiso. No existe ninguna garantía de que los esquemas de préstamo del Fideicomiso o de que la capacidad de obtener un apalancamiento seguirán disponibles o, en caso de seguir disponibles, que conlleven los mismos términos y condiciones que sean aceptables para el Fideicomiso. Incluso, dichos contratos de crédito incluyen, entre otras condiciones, eventos de incumplimiento y varios acuerdos y representaciones. Al 31 de Diciembre de 2013, el Fideicomiso no tenía préstamos vencidos pendientes de pago.

Una baja en el valor de mercado de los activos del Fideicomiso también podría tener consecuencias adversas en los casos en que el Fideicomiso haya pedido dinero prestado con base en el valor razonable de activos específicos. Una caída en el valor de mercado de dichos activos puede causar que el prestador exija al Fideicomiso garantías adicionales o que devuelvan las cantidades prestadas.

En caso de que la cartera actual y las obligaciones de inversión del Fideicomiso no se hayan refinanciado o extendido a la fecha de su vencimiento y/o de que el Fideicomiso deba pagar dichos préstamos y obligaciones, la administración considera que el pago de las mismas podría ser cubierto con el flujo de efectivo operacional, contribuciones de inversionistas, un nuevo refinanciamiento de deuda y las ventas de inversiones en bienes raíces. Si el Fideicomiso se ve en la necesidad de vender sus inversiones de forma expedita para cumplir con los anteriores compromisos, el Fideicomiso pueden realizar un valor considerablemente menor al valor en que dichas inversiones se registraron en el pasado.

c. Riesgo de activos netos

El Fideicomiso define las contribuciones que se administran como los activos netos totales del Fideicomiso. Los objetivos del Fideicomiso al administrar los activos netos son:

- Proteger la capacidad del Fideicomiso para continuar operando como negocio en marcha, de modo que puedan continuar realizando inversiones múltiples a cambio de utilidades por apreciación de capital, ingresos por inversión (tales como dividendos o intereses), ó ambos.

- Para poder ofrecer una utilidad adecuada a los inversionistas con base en el nivel de riesgo asumido.

- Para tener a su disposición los recursos financieros necesarios que permitan al Fideicomiso invertir en áreas que puedan generar beneficios futuros.

- Para mantener suficientes recursos financieros con el fin de mitigar riesgos y sucesos no previstos.

Inflación

La mayoría de nuestros contratos de arrendamiento contienen disposiciones diseñadas para mitigar el impacto adverso de la inflación. Dichas disposiciones generalmente aumentan las Rentas Base Anualizadas durante la vigencia de los contratos de arrendamientos ya sea a tasas fijas o a incrementos indizados (basados en el Índice Nacional de Precios al Consumidor u otras medidas).

Políticas Contables Críticas

La preparación de los estados financieros de conformidad con la NIIF requiere que la administración realice estimaciones significativas y asunciones que afecten los activos, pasivos, ingresos y gastos y otros montos relacionados durante los periodos cubiertos por los estados financieros. La administración continuamente realiza juicios y estimaciones sobre el efecto de asuntos que son inherentemente inciertos. A medida que el número de variables y asunciones que afecta la resolución futura de los incrementos de incertidumbres, estos juicios se vuelven más subjetivos y complejos. Hemos identificado las siguientes políticas contables como las más importantes de la representación de nuestra situación financiera y nuestros resultados de operación actuales.

Reconocimiento de Ingreso

Nuestras principales fuentes de ingreso derivan de ingresos por las rentas, cargos por servicios y cargos por administración de propiedades.

El ingreso por concepto de rentas en operación es reconocido en una base de línea directa sobre la vigencia del arrendamiento. Cuando existen incentivos para los arrendatarios, el costo de los incentivos se reconoce durante la vigencia del arrendamiento en una base de línea directa, como una reducción en el ingreso derivado de las rentas. Los cargos por servicio y por administración se reconocen en el periodo contable en el que se prestan dichos servicios.

Estimación del Valor Razonable de las Propiedades de Inversión

La mejor prueba del valor razonable son los precios en un mercado activo por propiedades de inversión similares. Nosotros determinamos en valor razonable de las propiedades de inversión basados en reportes de avalúos preparados por terceros independientes valuadores de bienes inmuebles conforme a estándares internacionales de avalúo en la base de precios comparables en el mercado local o de entradas de efectivo netas descontadas a valor presente utilizando un método de descuento de flujo de efectivo. Los avalúos se elaboran sobre la base de flujos de efectivo futuros apoyándose en la vigencia de contratos de arrendamiento y otros contratos y rentas de mercado actuales de propiedades similares en condiciones y ubicaciones similares, gastos de operación de propiedades y tasas de descuento que reflejan valoraciones de mercado de la incertidumbre en el monto y el tiempo de los flujos de efectivo.

El estimado de valor razonable se basa en acercamientos convencionales al valor, mismos que requieren de un ejercicio de juicio subjetivo. Los tres acercamientos son: (1) el costo actual de reproducir el menor deterioro de los bienes inmuebles y la obsolescencia económica; (2) descontar una serie de fuentes de ingreso y revisión a un rendimiento específico o mediante la capitalización directa del estimado del ingreso de un solo año por el factor adecuado; (3) el valor indicado por ventas recientes de bienes inmuebles comparables en el mercado. Los esfuerzos clave y la asunciones incluyen ingresos derivados de las rentas y los montos de los gastos, ingreso relacionado con las rentas y tasas de gasto, tasas de descuento y tasas de capitalización. En la reconciliación de estos tres acercamientos, el valuador independiente utiliza uno o una combinación de los mismo para llegar al el valor aproximado por el tipo de inmueble en el mercado.

En general, los esfuerzos utilizados en el proceso de avalúo no pueden observarse, por lo que, salvo que se indique lo contrario, las inversiones en bienes inmuebles se clasifican como nivel 3 bajo una guía para medidas jerárquicas de valor razonable.

Muchos factores pueden afectar nuestras estimaciones de la medición del valor razonable de propiedades de inversión, incluyendo modificaciones a la tasa de descuento o a la tasa de crecimiento de renta en el Mercado.

Valor Razonable de los Préstamos

El valor razonable de los préstamos se determina utilizando técnicas de valuación. Utilizamos nuestro juicio para seleccionar una variedad de métodos y asumimos que se basan principalmente en condiciones de mercado actuales al término de cada año que se reporta.

El valor razonable estimado se basa en el monto que pagaremos por trasferir la deuda en la fecha de reporte considerando el efecto del riesgo de incumplimiento incluyendo nuestro propio riesgo crediticio. El valor razonable de la deuda se determina utilizando el método de flujo de efectivo descontado, que aplica ciertas asunciones clave incluyendo los términos del contrato, tasas de interés de mercado, tipos de intereses, riesgos crediticios, liquidez y otros factores. Asunciones diferentes o cambios en las condiciones de mercado futuras podrían afectar significativamente el valor razonable estimado.

El valor razonable estimado de los préstamos se basa en sus precios de mercado indicados o las tasas de interés que creemos que están disponibles para ello para préstamos con términos similares y vencimientos a partir de la fecha de avalúo aplicable.
Muchos factores pueden afectar nuestras estimaciones de la medición del valor razonable de las propiedades de inversión, incluyendo las modificaciones a la tasa de descuento.

Instrumentos Financieros Derivados

Los Fideicomisos llevaron a cabo transacciones de swaps de tasas de interés y límites de crédito (caps) con importantes entidades financieras no relacionadas. Los Fideicomisos utilizan swaps de tasas de interés y caps ("Swaps y caps") para reducir el efecto de las fluctuaciones de tasas de interés o el riesgo de tasa de interés de gastos por interés relacionados con ciertas inversiones inmobiliarias sujetas a tasas de interés variable.

Nuevas Normas e Interpretaciones Aún No Adoptadas

Una serie de nuevas normas y modificaciones a las mismas, así como interpretaciones son vigentes por el período anual a partir del 1 de enero de 2013 y no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros consolidados. Ninguna de estas normas se espera que tenga un impacto material en los estados financieros consolidados del Fideicomiso excepto por las siguientes:

NIIF 9 "Instrumentos financieros – Clasificación y medición" ¬ trata de la clasificación, medición y reconocimiento de los activos y pasivos financieros. La NIIF 9 fue publicada en Noviembre 2009 y Octubre de 2012. Sustituye las partes de la Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) 39 que se refieren al reconocimiento y medición de los instrumentos financieros. La NIIF 9 requiere que los activos financieros sean clasificados en dos categorías de medición: Aquellas medidas a su valor razonable y aquellas medidas a su costo amortizado. La determinación es hecha en su reconocimiento inicial. Esta clasificación depende en el modelo de negocio de la entidad para administrar sus instrumentos financieros y las características de los flujos de efectivos contractuales del instrumento. Para los pasivos financieros, la norma conserva la mayor parte de los requerimientos de la NIC 39. El principal cambio es que en casos en donde la opción de valor de mercado es tomada para los pasivos financieros, la parte de valor razonable cambia debido a que el riesgo crediticio es registrado en la utilidad integral en lugar del estado de resultados siempre y cuando esto no cree una diferencia. El Fideicomiso aun está evaluando el impacto total de la NIIF 9 no después del período contable que empieza después del 1 de enero de 2015. El Fideicomiso también considerará el impacto de las fases remanentes de la NIIF 9 cuando sea completada por IASB.

Modificaciones al NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados”, NIIF 12 “Revelación de intereses en otras entidades” y NIC 27 "Estados Financieros Separados - Entidades de Inversión" Las modificaciones definen a una entidad de inversión e introduce una excepción para consolidar subsidiarias particulares para entidades de inversión. Estas modificaciones requieren que la entidad de inversión evalué dichas subsidiarias a su valor razonable mediante las utilidades o pérdidas conforme a los establecido en la NIIF 9. Para los instrumentos financieros en sus estados financieros consolidados y separados. Las modificaciones también introducen una serie de nuevos requerimientos de revelación para las entidades de inversión bajo la NIIF 12 y la NIC 27. Las entidades requieren aplicar las modificaciones por el período anual a partir del 1 de enero de 2014. El Fondo considerará el impacto de estas modificaciones en el siguiente año financiero.

No hay otras interpretaciones a las NIIF ó IFRICs que aún no sean efectivas ó que se espere tengan un impacto material en el Fideicomiso.

Estados Financieros Consolidados

A continuación se incluyen los Estados Financieros de Terrafina al 31 de diciembre de 2013:

FIBRA TERRAFINA

Estado Consolidado de Posición Financiera

(Expresados en miles de Pesos Mexicanos)

	31 de Diciembre 2013
Activos	
Activo no circulante	
Propiedades de inversión	$21,146,337
(Costo: 31/12/2013 - $20,949,047)	
Instrumentos financieros derivados	39,852
(Costo: 31/12/2013 - $39,779)	
Activo circulante	
Otros activos	38,513
Impuestos por recuperar	1,064,715
Pagos anticipados	8,409
Rentas diferidas por cobrar	41,282
Cuentas por cobrar	79,077
(Reserva para cuentas incobrables: 31/12/2013 - $49,279)	
Efectivo restringido	56,935
Efectivo y equivalentes de efectivo	728,550
Total activos	**23,203,670**
Activos netos atribuible a los inversionistas (patrimonio neto)	
Contribuciones netas	9,900,604
Utilidades acumuladas	246,413
Ajuste de conversión cambiaria	511,856
Total activos netos	**10,658,873**
Pasivos	
Pasivo no circulante	
Préstamos	$11,183,919
(Costo: 31/12/2013 - $11,311,842)	
Depósitos de arrendatarios	147,986
Pasivo circulante	
Proveedores y otras cuentas por pagar	409,537
Préstamos	803,355
(Costo: 31/12/2013 - $816,134)	
Total pasivo (excluyendo activo neto atribuible a los Inversionistas)	**12,544,797**
Total pasivos y activos netos	**$23,203,670**

FIBRA TERRAFINA

Estado Consolidado de Resultados Integrales

(Expresados en miles de Pesos Mexicanos)

	Período del 20 de Marzo (inicio) al 31 de Diciembre de 2013
Ingresos por rentas	$966,883
Otros ingresos operativos	121,187
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	(245,247)
Honorarios y gastos diversos	(183,226)
Ganancia realizada por venta de propiedades de inversión	4,297
Utilidad neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	139,876
Utilidad neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	184,269
Utilidad neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	590
Ganancia cambiaria	46,009
Utilidad de operación antes de gastos de adquisición	**1,034,638**
Menos: Gastos relacionados con adquisiciones	(79,828)
Utilidad de operación	**954,810**
Productos financieros	954
Gastos financieros	(441,909)
Gastos financieros-neto	**(440,955)**
Utilidad del periodo	**$513,855**

FIBRA TERRAFINA

Estado Consolidado de Variaciones en el Activo Neto (Patrimonio Neto)

Por el período del 20 de Marzo (inicio) al 31 de Diciembre de 2013

(Expresados en miles de Pesos Mexicanos)

	Atribuible a los Inversionistas			
	Contribuciones netas	**Reserva para ajuste de conversión cambiaria**	**Utilidades (pérdidas) acumuladas**	**Total activos netos atribuible a los Inversionistas**
(miles de pesos)				
Activo neto contribuido, neto de costos de emisión	$9,900,604	0	0	$9,900,604
Distribuciones a tenedores	-	0	-267,442	$(267,442)
Utilidad integral				
Utilidad neta del período	-	-	513,855	513,855
Otros resultados integrales				
Ajuste por conversión de divisas	-	511,856	-	511,856
Total de utilidad integral	-	511,856	513,855	1,025,711
Activo neto atribuible a los Inversionistas (patrimonio neto) al 31 de diciembre de 2013	**$9,900,604**	**$511,856**	**$246,413**	**$10,658,873**

FIBRA TERRAFINA

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo

(Expresados en miles de Pesos Mexicanos)

	Período del 20 de Marzo (inicio) 31 de Diciembre de 2013
Flujos de efectivo de actividades de operación:	
Utilidad del período	$513,855
Ajustes:	
Utilidad neta no realizada por valor razonable de las propiedades de inversión	(184,269)
Pérdida neta no realizada por valor razonable de los instrumentos financieros derivados	3,015
Utilidad neta no realizada por valor razonable de los préstamos	(139,876)
Ganancia realizada por venta de propiedades de inversión	(4,297)
Estimación para cuentas de cobro dudoso	12,011
(Aumento) en efectivo restringido	(56,935)
(Aumento) en cuentas por cobrar	(132,370)
(Aumento) en impuestos por recuperar	(1,064,715)
(Aumento) en pagos anticipados	(8,409)
(Aumento) en otros activos	(38,513)
Aumento en depósitos de arrendatarios	147,986
Aumento en proveedores y otras cuentas por pagar	409,537
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	**(542,980)**
Flujo de efectivo generado por actividades de inversión	
Adquisiciones de propiedades de inversión	(18,796,668)
Adiciones y mejoras de propiedades de inversión	(194,916)
Disposición de propiedades de inversión	559,352
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión -	**(18,432,232)**
Flujo de efectivo generado por actividades de financiamiento	
Adquisición de instrumentos financieros derivados	(42,763)
Préstamos recibidos	22,066,264
Pago de préstamos	(10,091,580)
Distribuciones pagadas a accionistas	(267,442)
Producto de la emisión de CBFI	8,136,562
Efectivo neto generado por actividades de financiamiento	**19,801,041**
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	825,829
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	-
Efectos cambiarios sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	(97,279)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	**$728,550**

Adicionalmente, se presenta en la siguiente sección el reporte de resultados 2013 y cuarto trimestre como referencia para el lector:

Hechos Destacados Operativos y Financieros al 31 de diciembre de 2013

Operativos

- La tasa de ocupación al 31 de diciembre de 2013 fue del 89.7%, un incremento de 113 puntos base comparado con el 3T13. Asimismo, la tasa de ocupación "mismas propiedades"[1] fue de 88.3% lo que representó un incremento de 207 puntos base comparado con el 3T13. Por otro lado, considerando las cartas de intención firmadas, la ocupación al cierre de año fue de 90.5%.

- La renta promedio anualizada del portafolio por pie cuadrado al cierre de 2013 fue US$4.76 mientras que la renta promedio anualizada mismas propiedades de 2013 fue US$4.54.

- Al cierre de 2013, Terrafina registró un total de 30.8 millones de pies cuadrados (mpc) de Área Rentable Bruta (ARB) integrada por 216 propiedades y 223 inquilinos.

- El total de actividades por arrendamiento de 2013 fue de 7.9 mpc de los cuales 37.3% corresponden a área rentable nueva y 62.7% a renovaciones de contratos. Esta actividad se concentró principalmente en los mercados de Ciudad Juárez, Cuautitlán Izcalli, Nuevo Laredo, Ramos Arizpe y Tijuana.

- El total de expansiones de 2013 fueron de 455 mil pies cuadrados, de los cuales 85 mil pies cuadrados continúan en desarrollo. Estas actividades de expansión se estima que contribuyan con US$1.8 millones en la generación de Ingreso Operativo Neto (ION) para el 2014. La tasa de retorno de las expansiones realizadas en el año fue 10.7%.

- Las adquisiciones netas realizadas en el 2013 corresponden a un total de aproximadamente 11 mpc de ARB (integrado por 84 propiedades del portafolio American Industries – Kimco) a un precio neto de compra de US$562 millones y una tasa de capitalización (cap rate) de aproximadamente 8.7%.

Financieros

- Los ingresos netos de 2013 alcanzaron US$84.7 millones, de los cuales US$37.6 millones corresponden al 4T13 y representa un aumento de 66.7% comparado con el 3T13. Es importante mencionar que en el 4T13, se refleja el total de la generación de ingresos de las propiedades adquiridas del portafolio American Industries – Kimco. Los ingresos anualizados del 4T13 corresponden a US$150.6 millones.

- El ION de 2013 fue US$69.9 millones de los cuales US$31.0 millones corresponden al 4T13. Asimismo, el ION anualizado del cuarto trimestre fue de US$124.1 millones.

- El margen ION acumulado del 2013 fue 87.6% y 87.9% en el 4T13, una disminución marginal de 25 puntos base comparado con el 3T13.

- La UAFIDA de 2013 alcanzó US$59.2 millones, de los cuales US$28.1 millones corresponden al 4T13. Adicionalmente, la UAFIDA anualizada del 4T13 fue de US$112.3 millones.

- El margen UAFIDA de 2013 fue de 74.2% y 79.6% en el 4T13, aumentando 742 puntos base comparado con el 3T13.

- Los fondos disponibles para la operación ajustados (AFFO) de 2013 alcanzaron US$32.6 millones, de los cuales US$14.3 millones corresponden al 4T13. Los AFFO anualizados al 4T13 fueron US$57.3 millones.

- El margen AFFO de 2013 fue de 40.1% y 40.3% para el 4T13, una disminución de 85 puntos base comparado con el 3T13.

- El monto total de distribuciones para el 2013 fue de US$35.0 millones. Como resultado de las operaciones del 4T13, se distribuirán Ps.0.4769 por CBFI (US$0.0366 por CBFI) como pago de distribuciones correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de octubre al 31 de diciembre de 2013. Esto representa un aumento del 43.1% en el pago de distribuciones respecto al 3T13, como resultado del efecto aditivo de la adquisición del portafolio American Industries – Kimco.

- El resultado del la distribución por CBFI anualizada del 4T13 fue de US$0.1466; tomando en cuenta el precio promedio de cierre del 4T13 de US$1.86 (Ps. 24.26), se obtuvo un retorno por distribución (dividend yield) del 7.9%.

Resultados Relevantes

Operativos	Mar13	Jun13	Sep13	Dic13
Número de Propiedades Desarrolladas	132	132	216	216
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc)[1]	19.87	20.06	30.67	30.76
Expansiones (mpc)	0.18	0.37	0.37	0.46
Adquisiciones (mpc)	-	-	11.13	11.13
Reserva Territorial (mpc)	7.51	7.51	7.51	7.51
Tasa de Ocupación	*85.9%*	*85.7%*	*88.6%*	*89.7%*
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	4.60	4.62	4.77	4.76
Plazo Promedio Remanente de Renta (años)	3.59	3.48	3.76	3.74
Tasa de Renovación[2]	*58.0%*	*67.0%*	*72.2%*	*72.1%*

Financieros Acumulados	Mar13	Jun13	Sep13	Dic13		Mar13	Jun13	Sep13	Dic13
					fx	*12.3984*	*12.4808*	*12.6883*	*12.8391*
	(millones de pesos excepto donde se indique)					*(millones de dólares excepto donde se indique)*			
Ingresos por Rentas	31.3	274.4	529.1	966.9		2.5	22.0	41.7	75.3
Otros Ingresos Operativos	10.6	31.7	68.7	121.2		0.9	2.5	5.4	9.4
Ingresos Netos	41.9	306.1	597.8	1,088.1		3.4	24.5	47.1	84.7
*Ingreso Operativo Neto (ION)**	28.0	248.3	492.6	896.8		2.3	19.9	38.8	69.9
Margen ION	*72.0%*	*86.4%*	*87.3%*	*87.6%*		*72.0%*	*86.4%*	*87.3%*	*87.6%*
UAFIDA[3*]	25.3	193.9	394.2	760.0		2.0	15.6	31.1	59.2
Margen UAFIDA	*64.9%*	*67.7%*	*69.9%*	*74.2%*		*64.9%*	*67.7%*	*69.9%*	*74.2%*
*Flujo de la Operación (FFO)**	19.0	156.7	316.7	549.1		1.5	12.6	25.0	42.8
Margen FFO	*48.7%*	*54.8%*	*56.1%*	*53.6%*		*48.7%*	*54.8%*	*56.1%*	*53.6%*
*Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)**	17.5	112.6	232.0	419.4		1.4	9.1	18.3	32.6
Margen AFFO	*44.5%*	*38.8%*	*39.9%*	*40.1%*		*44.5%*	*38.8%*	*39.9%*	*40.1%*
Utilidad Neta	61.1	98.8	192.1	513.9		4.8	7.8	15.3	40.5
Margen Neto	*143.1%*	*31.7%*	*32.5%*	*47.8%*		*143.1%*	*31.7%*	*32.5%*	*47.8%*
Distribuciones	16.4	141.7	267.6	449.3		1.3	11.4	21.1	35.0
Distribuciones por CBFI[4]	0.0430	0.3719	0.7023	1.1792		0.0035	0.0298	0.0554	0.0920

Financieros Trimestrales	1T13	2T13	3T13	4T13		1T13	2T13	3T13	4T13
					fx	*12.3984*	*12.4915*	*12.9199*	*13.0262*
	(millones de pesos excepto donde se indique)					*(millones de dólares excepto donde se indique)*			
Ingresos por Rentas	31.3	243.1	254.7	437.8		2.5	19.5	19.7	33.6
Otros Ingresos Operativos	10.6	21.1	37.0	52.5		0.9	1.7	2.9	4.0
Ingresos Netos	41.9	264.3	291.6	490.3		3.4	21.2	22.6	37.6
*Ingreso Operativo Neto (ION)**	28.0	220.3	244.3	404.1		2.3	17.7	18.9	31.0
Margen ION	*72.0%*	*88.7%*	*88.2%*	*87.9%*		*72.0%*	*88.7%*	*88.2%*	*87.9%*
UAFIDA[3*]	25.3	168.6	200.2	365.8		2.0	13.6	15.5	28.1
Margen UAFIDA	*64.9%*	*68.1%*	*72.2%*	*79.6%*		*64.9%*	*68.1%*	*72.2%*	*79.6%*
*Flujo de la Operación (FFO)**	19.0	137.7	160.0	232.4		1.5	11.1	12.3	17.8
Margen FFO	*48.7%*	*55.8%*	*57.6%*	*50.4%*		*48.7%*	*55.8%*	*57.6%*	*50.4%*
*Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)**	17.5	95.1	119.5	187.3		1.4	7.7	9.2	14.3
Margen AFFO	*44.5%*	*37.9%*	*41.1%*	*40.3%*		*44.5%*	*37.9%*	*41.1%*	*40.3%*
Utilidad Neta	61.1	37.7	93.3	321.8		4.8	2.9	7.5	25.2
Margen Neto	*143.1%*	*13.9%*	*33.3%*	*67.0%*		*143.1%*	*13.9%*	*33.3%*	*67.0%*
Distribuciones	16.4	125.3	125.9	181.7		1.3	10.0	9.7	13.9
Distribuciones por CBFI[4]	0.0430	0.3289	0.3304	0.4769		0.0035	0.0263	0.0256	0.0366

(1) Millones de pies cuadrados. (2) Indica la tasa de renovaciones de los vencimientos de los contratos en el periodo 2013. (3) Utilidad antes de gastos financieros, impuestos, depreciación y amortización. (4) Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios. (*) Se realiza un ajuste a nivel ingresos y gastos para el cálculo de dichas métricas. Para mayor información sobre la integración de estos cálculos, favor de referirse a la sección "Desempeño Financiero 2013" y "Anexos" disponibles en el documento.
Fuente: PREI Latin America – Portfolio Management y Fund Accounting

Resultados Relevantes *(continuación)*

Balance General	Mar13[1]	Jun13	Sep13	Dic13	Mar13[1]	Jun13	Sep13	Dic13
					12.3546	*13.0235*	*13.0119*	*13.0765*
	(millones de pesos excepto donde se indique)				*(millones de dólares excepto donde se indique)*			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	248.3	204.5	1,226.4	728.5	20.1	15.7	94.3	55.7
Propiedades de Inversión	11,570.9	12,163.8	19,774.4	20,179.7	936.6	934.0	1,519.7	1,543.2
Reserva de Terrenos	982.6	1,055.8	1,097.3	966.6	79.5	81.1	84.3	73.9
Deuda Total	2,828.5	3,062.8	11,997.2	11,987.3	228.9	235.2	922.0	916.7
Deuda Neta	2,580.2	2,858.3	10,770.8	11,258.7	208.8	219.5	827.8	861.0

Información Relevante Mismas Propiedades	1T13	2T13	3T13	4T13	1T13	2T13	3T13	4T13
	(millones de pesos excepto donde se indique)				*(millones de dólares excepto donde se indique)*			
Ingresos Netos	41.9	264.3	291.6	287.6	3.4	21.2	22.6	22.1
Gastos Relacionados con Bienes Raíces	-12.9	-60.9	-69.5	-82.4	-1.0	-4.9	-5.4	-6.3
Ingresos Operativos Netos (ION)	28.1	220.3	244.3	222.3	2.3	17.7	18.9	17.1
Tasa de Ocupación	85.9%	85.7%	86.3%	88.3%	85.9%	85.7%	86.3%	88.3%
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	4.60	4.62	4.56	4.54	4.60	4.62	4.56	4.54

La información sobre mismas propiedades analiza el desempeño de las propiedades industriales que se mantuvieron en operación durante los periodos del 20 de marzo 2013 al 31 de diciembre 2013. Las adquisiciones de propiedades concretadas en el 2013 no se incluyen siendo consistentes con en el análisis de mismas propiedades.

(1) Resultados del periodo 20 de marzo 2013 al 31 de marzo 2013.

Fuente: PREI Latin America – Portfolio Management y Fund Accounting

Carta a los Accionistas

Estimados Accionistas,

Me complace dirigirme a ustedes con noticias importantes sobre los resultados más destacados que se lograron en Terrafina a lo largo de 2013. Es cierto que presenciamos acontecimientos complicados alrededor del mundo y que continuaron ajustando las condiciones económicas en diversas industrias. Sin embargo, es relevante mencionar que nuestro trabajo se enfocó en transformar estos retos en oportunidades manteniendo el liderazgo en el sector de Fibras industriales en México lo que nos permitió fortalecer nuestra estrategia y brindar un mayor valor agregado a los inversionistas.

A tan sólo nueve meses de la Oferta Pública Inicial, el 2013 destaca por ser un año crucial que marca la trayectoria en Terrafina. Nuestro negocio se ha fortalecido al mantener una importante base de inquilinos que demandan propiedades industriales de alta calidad. En la actualidad, el país cuenta con una mano de obra altamente calificada en donde se manufacturan diversos bienes para la exportación alrededor del mundo. Tal es el caso del sector automotriz, aeronáutico y electrónico por mencionar algunos de los más relevantes. Esto ha generado un círculo virtuoso beneficiando el sector de la manufactura para la exportación mediante la atracción de nuevas empresas a establecer sus operaciones en el país, lo que también favorece el continuo desarrollo económico de México. En cuanto a las actividades de logística y distribución, estas son relevantes para Terrafina, contando con propiedades arrendadas principalmente a empresas extranjeras enfocadas en actividades de almacenaje y distribución a puertos y regiones fronterizas. Adicionalmente, creemos que el consumo interno seguirá siendo impulsado por una creciente clase media en el mediano y largo plazo, poniendo en marcha un mayor número de actividades de logística y distribución.

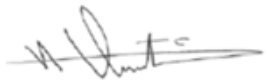
Como evidencia del buen desempeño de Terrafina en el año, incrementamos la tasa de ocupación a niveles de aproximadamente 90%. Este resultado fue posible gracias a la combinación en experiencia y conocimiento de la administración interna, la robusta asesoría externa de Prudential Real Estate Investors Latin America y la dedicación de los administradores de las propiedad. Adicionalmente, nos dedicamos a realizar un trabajo activo en la promoción de renovaciones de contratos, expansiones de inquilinos actuales, así como la evaluación de posibles desarrollos de nueva área rentable y adquisiciones potenciales, lo cual es reflejo de los resultados operativos y financieros incluidos en este reporte de resultados.

En relación a los avances logrados de la estrategia 2013, que comunicamos desde la Oferta Pública Inicial al mercado, nuestro trabajo se enfocaría en procurar un crecimiento orgánico así como analizar potenciales adquisiciones que permitan continuar consolidando nuestra presencia en diversas ciudades de alto crecimiento.

Como resultado, me es grato comentarles que cumplimos con ambos compromisos. Primero, desarrollamos más de 455 mil pies cuadrados de expansiones y segundo, realizamos una de las transacciones más relevantes del año, la adquisición del portafolio de American Industries – Kimco. Este portafolio está conformado por 84 propiedades industriales que agrega un importante valor económico al portafolio actual. Este valor se ve reflejando en el incremento sustancial de las distribuciones siendo más de un 40% de incremento en las distribuciones al 4T13 comparado con el 3T13, lo cual demuestra el valor agregado del portafolio adquirido.

Finalmente, quisiera comentarles que estamos conscientes que hay mucho trabajo por realizar para continuar mejorando y estaremos atentos a las oportunidades que se presenten en el 2014. Estamos convencidos que el continuo desarrollo de Terrafina, está apoyado por las fortalezas de una industria sana y creciente y por otro lado, con una estrategia probada en la adquisición, desarrollo y administración de propiedades industriales planeada y ejecutada por un equipo de trabajo con experiencia. A nombre de Terrafina, les agradezco por su confianza y tiempo. Hacia delante, tengan por seguro que mantendremos como prioridad el procurar un mayor crecimiento que continúe agregando valor a cada uno de ustedes.

Atentamente,
Ing. Alberto Chretin



Director General y Presidente del Comité Técnico

Resumen Operativo

Resumen por Región

(al 31 de diciembre, 2013)	Norte	Bajío	Centro	Total
# Propiedades	150	39	27	216
# de Arrendatarios	148	38	37	223
ARB (mpc)	18.4	6.3	6.0	30.8
Expansiones (mpc)	0.1	0.2	0.2	0.5
Adquisiciones[1] (mpc)	9.6	1.0	0.0	10.6
Reserva de Terrenos (mpc)	3.7	0.2	3.6	7.5
Tasa de Ocupación	*88.5%*	*88.1%*	*95.0%*	*89.7%*
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	4.61	4.86	5.09	4.76
% Renta Base Anualizada	*57.4%*	*20.6%*	*22.1%*	*100.0%*
Tasa de Renovación	*75.5%*	*65.8%*	*72.6%*	*71.7%*

(1) No incluye las propiedades vendidas.
Fuente: PREI Latin America - Portfolio Management

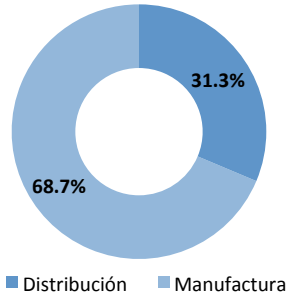
NORTE
- Baja California
- Sonora
- Chihuahua
- Coahuila
- Nuevo León
- Tamaulipas
- Durango

BAJÍO
- San Luis Potosí
- Jalisco
- Aguascalientes
- Guanajuato
- Querétaro

CENTRO
- Estado de México
- Distrito Federal
- Puebla
- Tabasco

Operaciones de Terrafina al cierre del 2013.

Diversificación por Uso de Propiedad



Actividades de Arrendamiento

	1T13	2T13	3T13	4T13	2013
Portafolio Operativo (mpc):					
Renovaciones	1.2	1.5	1.2	1.9	5.8
Nuevos Arrendamientos	0.2	0.1	0.6	0.8	1.7
Propiedades en Desarrollo	0.2	0.2	0.0	0.1	0.5
Pies Cuadrados Totales de Arrendamientos Firmados	**1.6**	**1.8**	**1.7**	**2.8**	**7.9**
Tasa de Renovación	58.0%	90.0%	61.1%	71.7%	72.1%

Fuente: PREI Latin America - Portfolio Management

Resumen Operativo *(continuación)*

Ocupación, Rentas y Arrendamientos por Región

	Mismas Propiedades[1]		Portafolio AI-Kimco		Consolidado	
(al 31 de diciembre 2013)	Tasa de Ocupación	Renta Prom. / Pie Cuadrado (dólares)	Tasa de Ocupación	Renta Prom. / Pie Cuadrado (dólares)	Tasa de Ocupación	Renta Prom. / Pie Cuadrado (dólares)
Norte	**84.3%**	**4.02**	**92.4%**	**5.12**	**88.5%**	**4.61**
Baja California	75.8%	4.57	100.0%	4.57	79.1%	4.57
Sonora	86.3%	3.83	-	-	86.3%	3.83
Chihuahua	94.8%	3.55	94.5%	5.24	94.6%	4.82
Coahuila	94.2%	4.22	98.1%	4.69	95.2%	4.35
Nuevo León	75.0%	4.23	72.7%	4.84	74.0%	4.49
Tamaulipas	55.8%	4.18	88.6%	4.29	62.2%	4.21
Durango	100.0%	3.90	0.0%	0.0%	85.2%	3.90
Bajío	**87.7%**	**4.74**	**90.1%**	**5.46**	**88.1%**	**4.86**
San Luis Potosí	88.9%	4.03	100.0%	5.55	93.8%	4.75
Jalisco	93.0%	5.36	-	-	93.0%	5.36
Aguascalientes	100.0%	4.47	-	-	100.0%	4.47
Guanajuato	100.0%	5.34	60.7%	5.02	81.1%	5.23
Querétaro	77.3%	4.67	-	-	77.3%	4.67
Centro	**94.9%**	**5.07**	**100.0%**	**10.30**	**95.0%**	**5.09**
Estado de México	94.1%	5.10	-	-	94.1%	5.10
Distrito Federal	-	-	100.0%	10.30	100.0%	10.30
Puebla	100.0%	4.02	-	-	100.0%	4.02
Tabasco	100.0%	5.17	-	-	100.0%	5.17
Total	**88.3%**	**4.54**	**92.2%**	**5.16**	**89.7%**	**4.76**

Fuente: PREI Latin America - Portfolio Management

(1) La información sobre mismas propiedades analiza el desempeño de las propiedades industriales que se mantuvieron en operación durante los periodos del 20 de marzo 2013 al 31 de diciembre 2013. Las adquisiciones de propiedades concretadas en el 2013 no se incluyen en el análisis.

Resumen Operativo *(continuación)*

Vencimientos y Renovaciones por Región

(al 31 de diciembre 2013)	Consolidado			
	Vencimientos (número de contratos)	**% Total de Vencimientos**	**Renovaciones** (número de contratos)	**% Total de Renovaciones**
Norte	**22**	**59.5%**	**18**	**64.3%**
Baja California	-	0.0%	0	0.0%
Sonora	-	0.0%	0	0.0%
Chihuahua	14	37.8%	1	42.9%
Coahuila	1	2.7%	0	0.0%
Nuevo León	3	8.1%	2	7.1%
Tamaulipas	4	10.8%	4	14.3%
Durango	-	0.0%	0	0.0%
Bajío	**6**	**16.2%**	**4**	**14.3%**
San Luis Potosí	-	0.0%	0	0.0%
Jalisco	2	5.4%	1	3.6%
Aguascalientes	-	0.0%	0	0.0%
Guanajuato	-	0.0%	0	0.0%
Querétaro	4	10.8%	3	10.7%
Centro	**9**	**24.3%**	**6**	**21.4%**
Estado de México	9	24.3%	6	21.4%
Distrito Federal	-	0.0%	0	0.0%
Puebla	-	0.0%	0	0.0%
Tabasco	-	0.0%	0	0.0%
Total	**37**	**100.0%**	**28**	**100.0%**

Fuente: PREI Latin America - Portfolio Management

Desempeño Operativo 2013

Composición por Diversificación Geográfica

La diversificación geográfica de las propiedades de Terrafina al cierre de 2013 (en base al ARB por pie cuadrado) se encontraban principalmente ubicadas en la región norte de México representando un 60.0% de ARB, mientras que para las regiones Bajío y Central representaba 20.5% y 19.5%, respectivamente.

	1T13	2T13	3T13	4T13	% del ARB Total al 4T13
Norte	**8.80**	**8.80**	**18.36**	**18.44**	**60.0%**
Baja California	0.98	0.98	1.13	1.13	3.7%
Sonora	0.28	0.28	0.28	0.28	0.9%
Chihuahua	2.41	2.42	9.84	9.84	32.0%
Coahuila	2.42	2.42	3.30	3.38	11.0%
Nuevo León	0.90	0.90	1.58	1.58	5.2%
Tamaulipas	1.42	1.42	1.76	1.76	5.7%
Durango	0.40	0.40	0.46	0.46	1.5%
Bajío	**5.28**	**5.29**	**6.32**	**6.32**	**20.5%**
San Luis Potosí	0.97	0.97	1.74	1.74	5.7%
Jalisco	1.29	1.29	1.29	1.29	4.2%
Aguascalientes	0.75	0.75	0.75	0.75	2.4%
Guanajuato	0.28	0.28	0.54	0.54	1.8%
Querétaro	1.99	1.99	1.99	1.99	6.5%
Centro	**5.79**	**5.97**	**6.00**	**6.00**	**19.5%**
Estado de México	4.96	5.14	5.14	5.14	16.7%
Distrito Federal	0.00	0.00	0.02	0.02	0.1%
Puebla	0.18	0.18	0.18	0.18	0.6%
Tabasco	0.65	0.65	0.65	0.65	2.1%
Total	**19.87**	**20.06**	**30.67**	**30.76**	**100.0%**

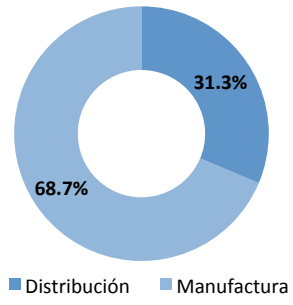
Área rentable bruta total en millones de pies cuadrados. No incluye área rentable potencial de reservas de tierra

Fuente: PREI Latin America - Portfolio Management

Composición por Uso de la Propiedad

Al cierre del año, la participación de propiedades dedicadas a la distribución y logística fue de 31.3% y 68.7% a la manufactura, manteniéndose estable respecto al trimestre anterior.

Diversificación por Uso de Propiedad

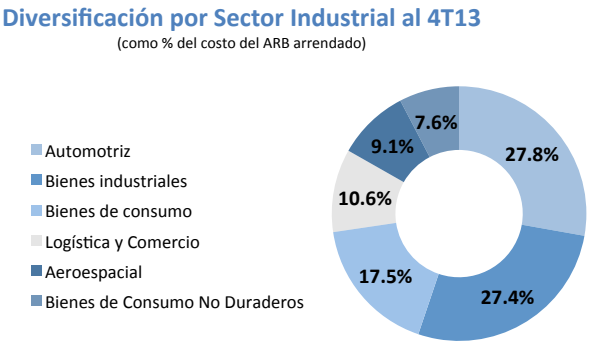


	1T13	2T13	3T13	4T13
Distribución	45.5%	47.5%	30.8%	31.3%
Manufactura	54.5%	52.5%	69.2%	68.7%

Fuente: PREI Latin America - Portfolio Management

Composición por Sectores

Al 31 de diciembre de 2013, la diversificación de arrendatarios por actividad industrial fue la siguiente:



	1T13	2T13	3T13	4T13
Automotriz	26.4%	24.9%	28.4%	27.8%
Bienes industriales	26.2%	26.8%	24.6%	27.4%
Bienes de consumo	20.1%	20.2%	19.4%	17.5%
Logística y Comercio	16.7%	17.9%	11.0%	10.6%
Aeroespacial	-	-	8.80%	9.1%
Bienes de Consumo No Duraderos	10.6%	10.2%	7.8%	7.6%
Total	**100.0%**	**100.0%**	**100.0%**	**100.0%**

Fuente: PREI Latin America - Portfolio Management

Composición por Clientes Principales

Terrafina mantiene una amplia diversificación de clientes que arriendan propiedades industriales en las principales ciudades de México. Al cierre de 2013, el porcentaje que representa de sus ingresos su principal cliente fue de 5.1%, mientras que para los 10 y 20 clientes principales fue de 23.2% y 34.4% respectivamente.

	Pies Cuadrados en Arrendamiento (millones)	% del Total de ARB	% del Total de Ingresos
Cliente Principal	1.42	5.1%	5.1%
10 Clientes Principales	6.14	22.3%	23.2%
20 Clientes Principales	9.21	33.4%	34.4%

Fuente: PREI Latin America - Portfolio Management

Ocupación

La ocupación al cierre del año 2013 fue de 89.7%, incrementándose 113 puntos base respecto al 3T13. En cuanto a la ocupación mismas propiedades[1], aumentó 207 puntos base a 88.3% de 86.3% en el 3T13. Por otro lado, considerando las cartas de intención, la ocupación es del 90.5%

Durante el cuarto trimestre de 2013, Terrafina tuvo actividad de arrendamiento por un total de 2.8 mpc, de los cuales el 32.8% corresponden a nuevos contratos de arrendamiento (incluyendo expansiones) y 67.2% corresponden a renovaciones de contratos. La actividad de arrendamiento se realizó principalmente en los mercados de Cuautitlán Izcalli, Ciudad Juárez, Querétaro, Guadalajara, Toluca y Chihuahua. Adicional a esta actividad de arrendamiento, se firmaron cartas de intención por un espacio adicional de 0.26 mpc, las cuales se espera concretar en el 1T14.

Es relevante mencionar que Terrafina mantiene un comportamiento histórico de cerrar el 90% de cartas de intención.

	1T13	2T13	3T13	4T13
ARB arrendado	85.9%	85.7%	88.6%	89.7%
ARB disponible	12.3%	12.6%	10.1%	9.5%
Cartas de Intención Firmadas	1.8%	1.7%	1.3%	0.9%
Total	**100.0%**	**100.0%**	**100.0%**	**100.0%**

Fuente: PREI Latin America - Portfolio Management

Vencimientos de Contratos de Arrendamiento

Al cierre de 2013, Terrafina mantenía un total de 223 inquilinos bajo contratos de arrendamiento. Estos contratos se caracterizan por tener vencimientos entre 3 a 5 años para actividades de logística y distribución y de 5 a 7 años para manufactura. En promedio, los vencimientos por año (como porcentaje del total de rentas anuales) se mantiene en niveles del 20%.

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

	Renta Base Anual (millones de dólares)	% del Total	Ocupación de Pies Cuadrados (millones)	% del Total
2014	19.9	15.2%	4.37	15.8%
2015	22.6	17.2%	4.58	16.6%
2016	16.9	12.9%	3.52	12.8%
2017	14.0	10.7%	2.87	10.4%
2018	9.7	7.4%	2.13	7.7%
Posterior	48.1	36.7%	10.11	36.6%

Fuente: PREI Latin America - Portfolio Management

Utilización del Capital
Adquisiciones, Nuevos Desarrollos y Venta de Propiedades No Estratégicas

Adquisiciones
En el tercer trimestre, Terrafina realizó una de las adquisiciones más importantes de 2013 a American Industries – Kimco, conformada por un portafolio de 85 propiedades industriales y un área rentable total de 11 mpc. El precio de la adquisición fue de US$605 millones los cuales fueron cubiertos por líneas de crédito existentes de Terrafina así como la asunción de deuda existente del portafolio. Simultáneo a la adquisición de portafolio, se realiza la venta de una propiedad del portafolio adquirido por US$43 millones, resultando un precio neto de la adquisición del portafolio de US$562 millones.

De esta manera, Terrafina se consolida como uno de los portafolios industriales mejor diversificados y de mayor escala en México.

Es importante resaltar que mediante esta adquisición, se incrementará aproximadamente US$49 millones el ION para el 2014, lo que significa un aumento en las distribuciones de 40%, siendo una adquisición que agrega un considerable valor a los inversionistas.

El cap rate de la adquisición fue de aproximadamente 8.7%, alineado con el compromiso de Terrafina realizado con el mercado de participar en la adquisición de propiedades y/o portafolios valuados a tasas razonables y atractivas.

A continuación se muestra una tabla comparativa con los resultados al cierre de 2013 con información mismas propiedades y adquisiciones, así como el resultado consolidado:

(al 31 de diciembre 2013, millones de dólares excepto donde se indique)	Mismas Propiedades	Adquisiciones[1]	Consolidado	Var %[2]
Número de Propiedades	132.	84.	216.	63.6%
Tasa de Ocupación	88.3%	92.2%	89.7%	134 bps
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc)	20.14	10.61	30.76	52.7%
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	4.54	5.16	4.76	4.9%
Ingresos Netos	69.2	15.5	84.7	22.4%
Ingresos Operativos Netos (ION)	55.9	14.0	69.9	25.0%
UAFIDA	44.9	14.3	59.2	31.9%
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)	22.7	9.9	32.6	43.5%

La información sobre mismas propiedades analiza el desempeño de las propiedades industriales que se mantuvieron en operación durante los periodos completos del 1 de enero 2013 al 31 de diciembre 2013. Las adquisiciones de propiedades concretadas en el 2013 no se incluyen en la columna de mismas propiedades.(1) Adquisición del portafolio American Industries - Kimco. (2) Resultados consolidados comparados con mismas propiedades.

Fuente: PREI Latin America - Portfolio Management y Fund Accounting

Las adquisiciones realizadas a lo largo de 2013, estuvieron principalmente concentradas en la región norte del país, representado el 90.1% del total de pies cuadrados adquiridos, mientras que la zona Bajío y Central con una menor participación del 9.7% y 0.2%, respectivamente.

Asimismo, para el 2014, Terrafina continuará analizando oportunidades de adquisición de propiedades con el objetivo de mantener un portafolio de propiedades industriales, conformado por activos de alta calidad y estratégicamente diversificado.

Nuevos Desarrollos

Durante el 2013, Terrafina firmo 455 mil pies cuadrados en contratos nuevos, los cuales corresponden en su totalidad a expansiones de propiedades existentes. Estos nuevos desarrollos de propiedades estuvieron distribuidos de la siguiente manera: 18.8% en la región norte (Ciudad Acuña), 41.3% en la región Bajío (ciudades de Aguascalientes y Guadalajara) y 39.9% en la región centro (Cuautitlán Izcalli). Estos desarrollos ya se encuentran arrendados.

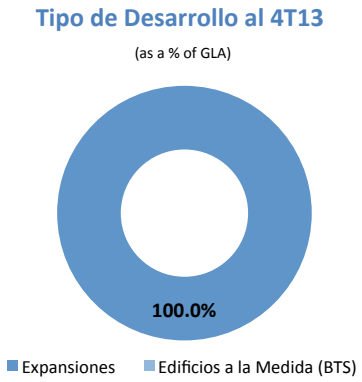
Es importante mencionar que estos nuevos desarrollos contribuirán US$1.8 millones al ION en 2014 teniendo un retorno estimado del 10.7% - tomando en cuenta la inversión total esperada de US$16.8 millones y un ION para los próximos 12 meses de US$1.8 millones.

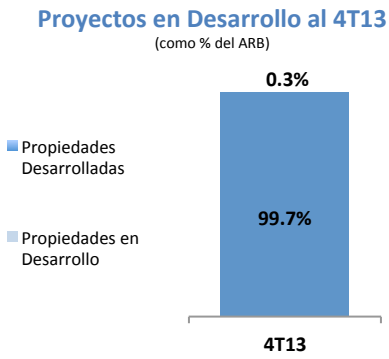
En el 4T13, se iniciaron 0.09 mpc de expansiones, las cuales se esperan finalizar en el 2T14 y agregarán al ION aproximadamente US$450 mil en el primer año de arrendamiento.

	Marzo[1] - Diciembre 2013				
Utilización del Capital - Desarrollos Nuevos	**Pies Cuadrados** (millones)	**Inversión Total Esperada** (millones de pesos)	**Inversión Total Esperada** (millones de dólares)	**Costo por Pie Cuadrado** (dólares)	**% Pagando Renta al Cierre del Periodo**
Norte	0.09	62.6	4.8	56.06	0.0%
Bajío	0.19	71.2	5.5	29.03	100.0%
Centro	0.18	86.1	6.6	36.26	0.0%
Total	0.46	220.0	16.8	37.00	0.0%

ION Proforma[2] *(millones de dólares)*	**1.8**
Retorno Estabilizado Estimado[3]	**10.7%**

(1) Resultados del periodo 20 de marzo 2013 al 31 diciembre 2013.
(2) Ingreso Operativo Neto para los próximos doce meses
(3) ION Proforma dividido entre la inversión total esperada.
Cifras proyectadas; resultados no garantizados.
Fuente: PREI Latin America - Portfolio Management





Gastos de Capital (CAPEX)

Los gastos de capital de Terrafina están clasificados por aquellos gastos que son recurrentes y se materializan en base a los vencimientos próximos de contratos y a 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 gastos de capital 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 los gastos de capital destinados a expansiones y nuevos desarrollos no son financiados con el flujo de la operación y por lo tanto no pasan por el estado de resultados.

Las cuentas del gasto de capital están integradas por:

1) Recursos utilizados para las mejoras a las propiedades que arriendan los inquilinos, así como el gasto de capital recurrente para el mantenimiento de propiedades.
2) Comisiones pagadas a los agentes inmobiliarios (brokers) y administradores.
3) Gastos de capital para nuevos desarrollos, que por su naturaleza generalmente son capitalizables.

En el 2013, el total de inversión de CAPEX de Terrafina fue de US$21.3 millones. A continuación se muestra el desglose de los gastos de capital en el 2013:

	2013 *(millones de pesos)*	**2013** *(millones de dólares)*
Mejoras de los Inquilinos y Capex Recurrente	40.6	3.2
Comisiones de Arrendamiento	38.5	3.0
Capex Nuevos Desarrollos[1]	194.9	15.2
Gastos de Capital Totales	**274.0**	**21.4**

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: PREI Latin America - Portfolio Management

Reservas Territoriales

Al 31 de diciembre de 2013, Terrafina cuenta con 13 propiedades de reserva territorial que equivalen a 7.5 mpc de ARB para futuros desarrollos de propiedades industriales.

La distribución de las reservas territoriales al cierre del 2013 se integra de la siguiente manera:

	al 31 de diciembre del 2013				
	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)
Norte	3.72	458.5	35.1	499.3	38.2
Bajío	0.24	19.1	1.5	19.5	1.5
Centro	3.56	583.7	44.6	447.9	34.3
Total Portafolio de Terrenos	7.51	1,061.3	81.2	966.6	73.9

Fuente: PREI Latin America - Portfolio Management y Fund Accounting

Venta de Propiedades No Estratégicas

En el 3T13, Terrafina puso en marcha la estrategia de reciclaje de capital mediante la venta de propiedades no estratégicas. La implementación de esta estrategia contribuirá a la especialización en mercados objetivos y cumpliendo con objetivos de incrementar ingresos, mejorar la rentabilidad de los activos y mantener un crecimiento constante y sostenible del valor de Terrafina para sus inversionistas.

Terrafina estima que con esta iniciativa se podría alcanzar la venta de aproximadamente US$150 a US$180 millones de propiedades no estratégicas, en un periodo de 12 a 18 meses.

En el 2013, Terrafina realizó la venta de una propiedad ubicada en la ciudad de Monterey por un monto de US$44.1 millones.

Actualmente, nos encontramos analizando diversas oportunidades de venta de propiedades que a medida que sean confirmadas, serán comunicadas al mercado.

Utilización del Capital - Venta de Activos	Marzo[1] - Diciembre 2013 Pies Cuadrados (millones)	Recursos Totales (millones de pesos)	Recursos Totales (millones de dólares)
Venta de Propiedades	0.52	580.1	44.1
Venta de Terrenos	0.00	0.0	0.0
Total	0.52	580.1	44.1

(1) Resultados del periodo desde el 20 de marzo 2013 al 31 diciembre 2013
Fuente: PREI Latin America - Portfolio Management

Desempeño Financiero 2013

Resultados y Cálculos Financieros
Terrafina presenta los resultados financieros de 2013 que comprenden del periodo 20 de marzo al 31 de diciembre de 2013. Considerando que en el 2013 se realizó la Oferta Pública Inicial de Terrafina (19 de marzo 2013), no se proporciona en este reporte información comparativa de años anteriores. Las bases comparativas que se presentan en el reporte fueron realizadas trimestre contra trimestre.

Los resultados financieros son presentados en pesos mexicanos y dólares americanos y se presenta un resumen de los resultados mismas propiedades (sin incluir adquisiciones realizadas en el 2013) para efectos comparables.

Los números del estado de resultados para cada periodo fueron convertidos a dólares utilizando el tipo de cambio promedio de 2013 y para el balance general, se utiliza el tipo de cambio al cierre de 2013.

Terrafina se apega 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 en inglés). A lo largo de la siguiente sección financiera del reporte de resultados, se pone 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 Normas Internacionales de Información Financiera.

Dentro de estos cálculos adicionales que se presentan en el reporte de resultados de Terrafina, se encuentra el 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 están disponibles a lo largo de este documento.

Ingresos por Rentas
En el 2013, Terrafina registró US$75.3 millones en ingresos por rentas.

Durante el 4T13, se registraron US$33.6 millones, un incremento de 70.5% o US$13.9 millones comparado con el 3T13. A partir de este trimestre, se refleja el total de los ingresos adicionales provenientes de la adquisición del portafolio American Industries-Kimco que concluyó en septiembre de 2013.

Otros Ingresos Operativos
Al cierre de 2013, se registraron US$9.4 millones de otros ingresos operativos que provienen principalmente de los reembolsos de los inquilinos derivados de los contratos de arrendamiento triple neto. Los gastos que son reembolsables a Terrafina incluyen principalmente: electricidad, impuestos relacionados con la propiedad, seguros y mantenimiento.

En el 4T13, se registró un incremento de otros ingresos operativos del 40.8%, comparado con el 3T13, alcanzando los US$4.0 millones.

Los ingresos netos del año alcanzaron US$84.7 millones y para el 4T13 US$37.6 millones, incrementándose US$15.1 millones o 66.7%, respecto al trimestre anterior.

Ingresos

	2013	4T13	3T13	Var. %	2013	4T13	3T13	Var. %
	(millones de pesos)				*(millones de dólares)*			
Ingresos por Rentas	966.9	437.8	254.7	71.9%	75.3	33.6	19.7	70.5%
Otros Ingresos Operativos	121.2	52.5	37.0	42.1%	9.4	4.0	2.9	40.8%
Ingresos Netos	**1,088.1**	**490.3**	**291.6**	**68.1%**	**84.7**	**37.6**	**22.6**	**66.7%**

Fuente: PREI Latin America – Fund Accounting

Gastos de Bienes Raíces

Los gastos de bienes raíces registrados en el 2013 ascendieron a US$19.2 millones. Estos gastos estuvieron relacionados principalmente con reparaciones y mantenimiento, gastos de electricidad, comisiones y 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 se utilizan para el cálculo de 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).

Ingreso Operativo Neto (ION)

Al cierre de 2013, Terrafina registró US$69.9 millones de ingreso operativo neto y un margen ION del 87.6%.

Durante el 4T13, el ION se incrementó 64.0% o US$12.1 millones, comparado con el 3T13. El margen ION disminuyó marginalmente 25 puntos base para ubicarse en 87.9% comparado con 88.2% del trimestre anterior.

La siguiente tabla muestra el cálculo del ION para el cierre del 2013 y 4T13:

	2013	4T13	3T13	Var. %	2013	4T13	3T13	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)				*(millones de dólares excepto donde se indique)*			
Ingresos por Rentas[1]	925.9	411.3	254.0	62.0%	72.2	31.6	19.7	60.6%
Otros Ingresos Operativos[2]	97.9	48.2	23.1	108.9%	7.6	3.7	1.8	106.9%
Ingresos Netos para el Cálculo del ION	**1,023.9**	**459.5**	**277.0**	**65.9%**	**79.8**	**35.3**	**21.4**	**64.5%**
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes	-28.8	-8.7	-10.3	-15.3%	-2.2	-0.7	-0.8	-16.1%
Impuestos Propiedad	-22.9	-6.5	-4.5	46.0%	-1.8	-0.5	-0.3	44.9%
Comisión por Administración de Propiedad	-20.2	-10.6	-6.0	76.7%	-1.6	-0.8	-0.5	75.5%
Electricidad	-22.0	-16.7	-3.4	383.7%	-1.7	-1.3	-0.3	379.9%
Seguros Propiedad	-10.9	-4.6	-2.7	69.8%	-0.9	-0.4	-0.2	68.9%
Seguridad	-9.0	-3.6	-2.4	45.9%	-0.7	-0.3	-0.2	44.6%

Otros Gastos Operativos	-13.4	-4.7	-3.4	40.4%	-1.0	-0.4	-0.3	39.0%
Gastos Operativos Bienes Raíces	**-127.1**	**-55.4**	**-32.7**	**69.3%**	**-9.9**	**-4.3**	**-2.5**	**67.9%**
Ingreso Operativo Neto[3]	**896.8**	**404.1**	**244.3**	**65.4%**	**69.9**	**31.0**	**18.9**	**64.0%**
Margen ION	*87.6%*	*87.9%*	*88.2%*	*-25 bps*	*87.6%*	*87.9%*	*88.2%*	*-25 bps*

(1) Excluye el ingreso devengado resultado de los ajustes de las rentas en línea recta siendo una cuenta no monetaria. (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 comisiones, financiamiento e impuestos a la utilidad. El ION es resultado de Ingresos por rentas y los reembolsos 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: PREI Latin America - Fund Accounting

Comisiones y Gastos de Administración

Las comisiones y gastos de administración del 2013 ascendieron a US$14.4 millones, de los cuales 32.9% corresponden al pago de comisión por asesoría al asesor externo[1], 47.2% a servicios profesionales y de consultoría y 19.8% a sueldos, honorarios de administración y otros gastos.

Utilidad Antes de Gastos Financieros, Impuestos, Depreciación y Amortización (UAFIDA)

En 2013, Terrafina registró una UAFIDA de US$59.2 millones y un margen UAFIDA de 74.2%.

En el último trimestre, la UAFIDA aumentó US$12.6 millones o 81.4% comparado con 3T13 para alcanzar US$28.1 millones. El margen UAFIDA fue de 79.6%, un incremento de 742 puntos base, trimestre a trimestre.

La siguiente tabla muestra el cálculo del EBITDA para el cierre del 2013 y 4T13:

	2013	**4T13**	**3T13**	**Var. %**	**2013**	**4T13**	**3T13**	**Var. %**
	(millones de pesos excepto donde se indique)				*(millones de dólares excepto donde se indique)*			
Ingresos por Rentas[1]	925.9	411.3	254.0	62.0%	72.2	31.6	19.7	60.6%
Otros Ingresos Operativos[2]	97.9	48.2	23.1	108.9%	7.6	3.7	1.8	106.9%
Gastos de Bienes Raíces	**-131.3**	**-56.4**	**-34.8**	**62.3%**	**-10.2**	**-4.3**	**-2.7**	**61.0%**
Gastos Operativos Bienes Raíces	-127.1	-55.4	-32.7	69.3%	-9.9	-4.3	-2.5	67.9%
Publicidad	-2.4	-0.4	-0.9	-58.1%	-0.2	0.0	-0.1	-58.5%
Gastos Admón. Seguros Propiedad	-1.5	-0.7	-0.8	-15.9%	-0.1	-0.1	-0.1	-15.9%
Otros Gastos Admón. Bienes Raíces	-0.3	0.0	-0.3	-109.8%	0.0	0.0	0.0	-109.9%
Comisiones y Gastos Admón.	**-132.6**	**-37.3**	**-42.0**	**-11.3%**	**-10.4**	**-2.9**	**-3.3**	**-12.6%**
Comisión del Asesor Externo	-61.1	-15.9	-26.8	-40.8%	-4.7	-1.2	-2.1	-41.4%
Comisiones Legales, Admón. y Profesionales	-51.5	-20.9	-2.5	747.7%	-4.1	-1.6	-0.2	703.0%
Honorarios del Fiduciario	-2.4	6.6	-6.0	-209.3%	-0.2	0.5	-0.5	-208.6%
Sueldos	-9.5	-5.5	-2.3	137.5%	-0.7	-0.4	-0.2	135.1%
Otros Gastos	-8.0	-1.5	-4.4	-65.7%	-0.6	-0.1	-0.3	-66.2%
UAFIDA[3]	**760.0**	**365.8**	**200.2**	**82.7%**	**59.2**	**28.1**	**15.5**	**81.4%**
Margen UAFIDA	*74.2%*	*79.6%*	*72.2%*	*742 bps*	*74.2%*	*79.6%*	*72.2%*	*742 bps*

(1) Excluye el ingreso devengado resultado de los ajustes de las rentas en línea recta siendo una cuenta no monetaria. (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: PREI Latin America - Real Estate Operations

Costo Financiero

El costo financiero al cierre de 2013, fue de US$33.9 millones, principalmente integrados por gastos de deuda derivados de la adquisición del portafolio de American Industries – Kimco.

	2013	4T13	3T13	Var. %	2013	4T13	3T13	Var. %
	(millones de pesos)				*(millones de dólares)*			
Intereses Financieros	-185.8	-127.6	-31.0	311.6%	-14.4	-9.8	-2.4	307.7%
Gastos de Deuda	-256.0	-62.2	-183.7	-66.1%	-19.6	-4.8	-14.0	-66.0%
Recurrente	-26.0	-6.4	-9.5	-32.6%	-2.0	-0.5	-0.7	-33.1%
No Recurrente	-230.0	-55.8	-174.2	-68.0%	-17.6	-4.3	-13.3	-67.8%
Productos Financieros	1.0	0.6	0.3	100.0%	0.1	0.0	0.0	-
Total	**-440.9**	**-189.2**	**-214.4**	**-11.8%**	**-33.9**	**-14.6**	**-16.4**	**-11.4%**

Fuente: PREI Latin America - Fund Accounting

Fondos de la Operación (FFO) y Fondos de la Operación Ajustados
En 2013, Terrafina registró FFO por US$42.9 millones y un margen FFO de 53.7%.

El AFFO para el 2013 fue de US$32.7 millones y un margen AFFO del 40.2%.

Durante el 4T13, el FFO aumentó US$5.4 millones o 44.1%, comparado con el 3T13 para alcanzar los US$17.8 millones. El margen FFO fue de 50.4%, disminuyendo de 711 puntos base trimestre a trimestre.

Adicionalmente, el AFFO para el 4T13 fue de US$14.3 millones, aumentando US$5.1 millones o 55.8% comparado con el 3T13. El margen AFFO registrado fue de 40.3%, disminuyendo 85 puntos base respecto al tercer trimestre.

	2013	4T13	3T13	Var. %	2013	4T13	3T13	Var. %
	(millones de pesos excepto donde se indique)				*(millones de dólares excepto donde se indique)*			
UAFIDA	760.0	365.8	200.2	82.7%	59.2	28.1	15.5	81.4%
Costo Financiero[1]	-210.9	-133.4	-40.2	231.8%	-16.3	-10.3	-3.1	227.7%
Fondos de la Operación (FFO)	**549.1**	**232.4**	**160.0**	**45.2%**	**42.9**	**17.8**	**12.3**	**44.1%**
Margen FFO	*53.7%*	*50.4%*	*57.6%*	*-711 bps*	*53.7%*	*50.4%*	*57.6%*	*-711 bps*
Mejoras de los Inquilinos	-40.6	-16.5	-9.2	80.6%	-3.2	-1.3	-0.7	81.1%
Comisiones de Arrendamiento	-38.5	-17.1	-11.3	51.5%	-3.0	-1.3	-0.9	50.6%
Otros Gastos No Recurrentes[2]	-50.7	-11.4	-20.1	-43.4%	-4.0	-0.9	-1.6	-44.2%
Fondos de la Operación Ajustado (AFFO)	**419.4**	**187.3**	**119.5**	**56.8%**	**32.7**	**14.3**	**9.2**	**55.8%**
Margen AFFO	*40.2%*	*40.3%*	*41.1%*	*-85 bps*	*40.2%*	*40.3%*	*41.1%*	*-85 bps*

(1) Gastos Financieros Operativos Netos integrados por intereses financieros, gastos de deuda recurrente y productos financieros.
(2) Gastos relacionados con adquisiciones, legales y otros.
Fuente: PREI Latin America - Fund Accounting

Utilidad Neta
La utilidad neta de Terrafina para 2013 fue de US$40.5 millones y un margen neto de 47.8%.

Para el 4T13, la utilidad neta fue US$25.2 millones, aumentando US$17.7 millones o 235.4%, contra el 3T13.

La siguiente tabla muestra el cálculo de la utilidad neta para el cierre del 2013 y 4T13:

	(millones de pesos excepto donde se indique)				*(millones de dólares excepto donde se indique)*			
Ingresos Netos	1,088.1	490.3	291.6	68.1%	84.7	37.6	22.6	66.8%
Gastos de Bienes Raíces e Impuestos	-245.2	-102.0	-69.5	46.8%	-19.1	-7.8	-5.4	45.6%
Honorarios y Gastos Diversos	-183.2	-48.7	-62.1	-21.7%	-14.3	-3.7	-4.8	-22.3%
Utilidad (Pérdida) por Venta de Bienes Raíces	4.3	-110.1	114.4	-	0.3	-8.4	8.9	-
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	184.3	153.2	44.0	248.2%	14.4	11.8	3.4	245.3%
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	0.6	2.6	-0.8	-	0.0	0.2	-0.1	-
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Préstamos	139.9	139.9	0.0	-	10.9	10.7	0.0	-
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	46.0	-9.9	-2.7	266.7%	3.6	-0.8	-0.2	263.7%
Gastos Relacionados de Adquisiciones	-79.8	-4.4	-7.1	-38.0%	-6.2	-0.3	-0.5	-38.5%
Utilidad Operativa	954.8	511.0	307.7	66.0%	74.4	39.8	24.0	66.0%
Margen Operativo	*87.8%*	*105.7%*	*106.2%*	*-46 bps*	*87.8%*	*105.7%*	*106.2%*	*-46 bps*
Producto Financiero	1.0	0.6	0.3	100.0%	0.1	0.0	0.0	0.0%
Gastos Financieros	-441.8	-189.8	-214.7	-11.6%	-34.0	-14.6	-16.4	-11.4%
Gastos Financieros Netos	-440.9	-189.2	-214.4	-11.8%	-33.9	-14.6	-16.4	-11.4%
Utilidad Neta	513.9	321.8	93.3	244.7%	40.5	25.2	7.5	235.4%
Margen Neto	*47.8%*	*67.0%*	*33.3%*	*3,369 bps*	*47.8%*	*67.0%*	*33.3%*	*3,369 bps*

Fuente: PREI Latin America - Real Estate Operations

Distribuciones por CBFIs

En 2013, Terrafina distribuyó un total de US$35.0 millones, equivalente a US$0.0920 por CBFI.

Para el 4T13 se distribuyeron US$13.9 millones, equivalente a US$0.0366 por CBFI; un incremento de 43.1% comparado con las distribuciones del 3T13, como resultado de la adquisición del portafolio American Industries – Kimco.

Asimismo, es importante mencionar que el resultado fiscal del período del 20 de marzo de 2013 al 31 de diciembre de 2013, corresponde a una pérdida; por lo que para efectos fiscales las distribuciones son consideradas como un reembolso de capital.

Las distribuciones realizadas por Terrafina durante el 2013 fueron las siguientes:

(millones de pesos excepto donde se indique)	**1T13**	**2T13**	**3T13**	**4T13**	**2013**
CBFIs en Circulación (millones de acciones)	381.0	381.0	381.0	381.0	381.0
Precio del CBFI (precio de cierre)	27.51	27.08	25.94	23.49	23.49
Distribuciones	16.4	125.3	125.9	181.7	449.3
Distribuciones por CBFI	**0.0430**	**0.3289**	**0.3304**	**0.4769**	**1.1792**
Tipo de Cambio USD/MXN (cierre del periodo)	12.3984	12.4915	12.9199	13.0262	13.0262
Distribuciones (millones de dólares)	1.3	10.0	9.7	13.9	35.0
Distribución por CBFI (dólares)	**0.0035**	**0.0263**	**0.0256**	**0.0366**	**0.0920**
Rendimiento de la Distribución Anualizada [2]	*5.2%*	*4.9%*	*5.1%*	*8.1%*	-

(1) Número total de acciones en circulación: 381,014,635. (2) Distribución por CBFI dividido entre el precio de cierre del CBFI. El cálculo del rendimiento de las distribuciones está anualizado para efectos comparativos. Las distribuciones del 1T13 integran únicamente 11 días de operación.
Las distribuciones realizadas en el año no son trimestres calendario..
Fuente: PREI Latin America - Fund Accounting

Deuda

Al 31 de diciembre 2013, la deuda total de Terrafina fue de US$919.7 millones. El costo promedio de la deuda de largo plazo que está denominada en dólares fue de 3.73%.

La mayoría de los préstamos contratados por Terrafina están a tasas variables y se cuenta con contratos cap de cobertura de tasas de interés y opciones de tasa fija.

(al 31 de diciembre 2013)	Denominación	Millones de pesos	Millones de dólares	Tasa de Interés	Términos	Plazo	Opción de Extender Plazo
Deuda Corto Plazo							
HSBC	Pesos	738.0	56.4	TIIE + 2.60%	Interés	Sep 2014	-
Deuda Largo Plazo							
Citibank[1]	Dólares	6,459.8	494.0	Libor + 3.50%	Interés	Mar 2016	-
Banorte	Dólares	504.9	38.6	Libor + 3.30%	Interés + Principal	May 2016	-
GEREM[2,3]	Dólares	3,664.3	280.2	Libor + 3.50%	Interés + Principal	Sep 2018	Sep 2020
HSBC[3]	Dólares	620.3	47.4	Libor + 3.50%	Interés + Principal	Sep 2018	Sep 2020
Deuda Total		**11,987.3**	**916.7**				
Efectivo Neto		728.6	55.7				
Deuda Neta		11,258.7	861.0				
LTV[4]			*53.2%*				

(1) Crédito sindicado con seis bancos. (2) Crédito sindicado con cuatro bancos. (3) Periodo gracia de un año, sólo para el pago de intereses. (4) Cálculo de la deuda neta entre el valor de las propiedades (incluyendo avalúos).
Fuente: PREI Latin America - Capital Markets

Anexos

Anexo 1 - Cálculo Tasa Cap Rate Implícita

En el cálculo de la tasa cap rate, Terrafina descuenta del valor de las propiedades, las cuentas de efectivo así como las reservas territoriales a su costo histórico.

A continuación, se muestra el cálculo de la tasa cap rate, tomando el precio de cierre del 31 de diciembre del 2013 de Ps. 23.49 pesos, así como el tipo de cambio de cierre de la misma fecha de Ps. 13.0765.

Tasa Cap Rate Implícita	
Precio de Cierre (dólares)[1]	1.80
(x) CBFIs (millones de acciones)	381.0
(=) Capitalización del Mercado	684.4
(+) Deuda Total	922.0
(-) Efectivo	55.7
(=) Valor de la Empresa	**1,550.7**
(-) Reserva Territorial	81.2
(=) Valor Implícito Operativo de los Bienes Raíces	**1,469.6**
Ingreso Operativo Neto (ION) 2014e	125.0
Tasa Cap Rate Implícita	8.5%

Datos expresados en millones de dólares excepto donde se indique.
(1) Precio de cierre de la acción Ps.23.49 y tipo de cambio Ps.13.0765 (al 31 de diciembre 2013).

Anexo 2 – Ingresos

Los ingresos de Terrafina están clasificados en aquellos que provienen de las rentas de las propiedades, así como otros ingresos que principalmente se generan por los reembolsos de los inquilinos.

Adicionalmente, existen ingresos contables que deben de registrarse en base a las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS), sin embargo, estos ingresos no son monetarios por lo que se excluyen en el cálculo.

Las mejoras de los inquilinos que son reembolsables, se están neteando contra los gastos de mejoras de los inquilinos que se encuentran agrupados en el AFFO.

Ingresos

		1T13	2T13	3T13	4T13	2013	1T13	2T13	3T13	4T13	2013
				(millones de pesos)					*(millones de dólares)*		
	Ingresos	31.3	243.1	254.7	437.8	966.9	2.5	19.5	19.7	33.6	75.3
cálculo NOI	Ingresos por Rentas	28.8	231.9	254.0	411.3	925.9	2.3	18.6	19.7	31.6	72.2
No Monetario	Ingresos Devengados[1]	2.5	11.3	0.7	26.5	40.9	0.2	0.9	0.1	2.0	3.2
	Otros Ingresos Operativos	10.6	21.1	36.9	52.5	121.2	0.9	1.7	2.9	4.0	9.4
cálculo NOI	Gastos Reembolsables como Ingresos[2]	10.2	16.5	23.1	48.2	97.9	0.8	1.3	1.8	3.7	7.6
cálculo AFFO	Mejoras de Inquilinos Reembolsables	0.4	4.6	12.1	4.4	21.5	0.0	0.4	0.9	0.3	1.7
No Monetario	Otros Ingresos No Monetarios	0.0	0.0	1.8	0.0	1.8	0.0	0.0	0.1	0.0	0.1
	Ingresos Netos	**41.9**	**264.3**	**291.6**	**490.3**	**1088.0**	**3.4**	**21.2**	**22.6**	**37.6**	**84.7**

(1) Ajuste de las rentas por línea recta. (2) Corresponde al reembolso de los gastos de arrendamiento neto triple realizados a Terrafina por parte de los inquilinos.

Fuente: PREI Latin America – 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) así como no recurrentes, 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 durante el 2013, los cuales se utilizan para el cálculo de las diferentes métricas:

Gastos de Bienes Raíces

		1T13	2T13	3T13	4T13	2013	1T13	2T13	3T13	4T13	2013
			(millones de pesos excepto donde se indique)					*(millones de dólares excepto donde se indique)*			
	Reparaciones y Mantenimiento	-2.8	-26.9	-31.6	-29.6	-90.8	-0.2	-2.2	-2.4	-2.3	-7.1
cálculo ION	Recurrente	-1.0	-8.7	-10.3	-8.7	-28.8	-0.1	-0.7	-0.8	-0.7	-2.2
cálculo AFFO	No Recurrente	-1.7	-18.2	-21.3	-20.9	-62.0	-0.1	-1.5	-1.6	-1.6	-4.8
	Impuestos Propiedad	-7.5	-5.1	-4.4	-7.3	-24.2	-0.6	-0.4	-0.3	-0.6	-1.9
cálculo ION	Operativos	-7.4	-4.5	-4.5	-6.5	-22.9	-0.6	-0.4	-0.3	-0.5	-1.8
cálculo AFFO	No Operativos	0.0	-0.6	0.1	-0.7	-1.4	0.0	-0.1	0.0	-0.1	-0.1
cálculo ION	Comisión por Administración de Propiedad	0.0	-3.5	-6.0	-10.6	-20.2	0.0	-0.3	-0.5	-0.8	-1.6
cálculo ION	Electricidad	0.0	-1.9	-3.4	-16.7	-22.0	0.0	-0.2	-0.3	-1.3	-1.7
cálculo AFFO	Comisión Agentes	-0.1	-10.0	-11.3	-17.1	-38.5	0.0	-0.8	-0.9	-1.3	-3.0
	Seguro de Cobertura de Propiedad	-1.9	-1.7	-3.5	-5.3	-12.4	-0.2	-0.1	-0.3	-0.4	-1.0
cálculo ION	Operativos	-1.9	-1.7	-2.7	-4.6	-10.9	-0.2	-0.1	-0.2	-0.4	-0.9
cálculo UAFIDA	Administrativos	0.0	0.0	-0.8	-0.7	-1.5	0.0	0.0	-0.1	-0.1	-0.1
cálculo ION	Seguridad	-0.3	-2.7	-2.4	-3.6	-9.0	0.0	-0.2	-0.2	-0.3	-0.7
cálculo UAFIDA	Publicidad	-0.1	-1.0	-0.9	-0.4	-2.4	0.0	-0.1	-0.1	0.0	-0.2
	Otros Gastos	-0.2	-5.1	-3.7	-4.7	-13.7	0.0	-0.4	-0.3	-0.4	-1.1
cálculo ION	Relacionados con la Operación	-0.2	-5.0	-3.4	-4.7	-13.4	0.0	-0.4	-0.3	-0.4	-1.0
cálculo UAFIDA	Administrativos	0.0	0.0	-0.3	0.0	-0.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
No Monetarios	Estimación Cuentas Cobro Dudoso	0.0	-3.0	-2.2	-6.8	-12.0	0.0	-0.3	-0.2	-0.5	-1.0
	Gastos Bienes Raíces Totales	**-12.9**	**-60.9**	**-69.5**	**-102.0**	**-245.2**	**-1.0**	**-4.9**	**-5.4**	**-7.8**	**-19.2**

Fuente: PREI Latin America – Fund Accounting

Anexo 4 – Comisiones y Gastos de Administración

Las comisiones y gastos de administración de Terrafina para el 2013, 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 durante el 2013, los cuales se utilizan para el cálculo de las diferentes métricas:

Comisiones y Gastos de Administración

		1T13	2T13	3T13	4T13	2013	1T13	2T13	3T13	4T13	2013
		(millones de pesos excepto donde se indique)					*(millones de dólares excepto donde se indique)*				
cálculo UAFIDA	Comisión del Asesor Externo	-2.1	-16.4	-26.8	-15.9	-61.1	-0.2	-1.3	-2.1	-1.2	-4.7
	Honorarios Legales	0.0	-19.0	-9.5	-16.4	-45.0	0.0	-1.5	-0.8	-1.3	-3.5
cálculo UAFIDA	Recurrentes	0.0	-19.0	8.2	-4.3	-15.2	0.0	-1.5	0.6	-0.3	-1.2
cálculo AFFO	No Recurrentes	0.0	0.0	-17.7	-12.1	-29.8	0.0	0.0	-1.4	-0.9	-2.3
	Otros Honorarios Profesionales	-0.2	-23.7	-8.4	-5.9	-38.3	0.0	-1.9	-0.7	-0.5	-3.0
cálculo UAFIDA	Recurrentes	-0.2	-4.5	-6.0	-6.7	-17.4	0.0	-0.4	-0.5	-0.5	-1.4
cálculo AFFO	No Recurrentes	0.0	-19.1	-2.4	0.7	-20.8	0.0	-1.5	-0.2	0.1	-1.7
cálculo UAFIDA	Honorarios Administrativos	-0.2	-4.1	-4.7	-9.9	-18.9	0.0	-0.3	-0.4	-0.8	-1.5
cálculo UAFIDA	Sueldos	0.0	-1.7	-2.3	-5.5	-9.5	0.0	-0.1	-0.2	-0.4	-0.7
cálculo UAFIDA	Honorarios del Fiduciario	-0.1	-2.8	-6.0	6.6	-2.4	0.0	-0.2	-0.5	0.5	-0.2
cálculo UAFIDA	Otros Gastos	0.0	-2.0	-4.4	-1.5	-8.0	0.0	-0.2	-0.3	-0.1	-0.6
	Comisiones y Gastos de Admón. Totales	**-2.7**	**-69.7**	**-62.1**	**-48.7**	**-183.2**	**-0.2**	**-5.6**	**-4.8**	**-3.7**	**-14.4**

Fuente: PREI Latin America - Real Estate Operations

PERSONAS RESPONSABLES

BNY MELLON

6) Personas responsables

El representante legal del fiduciario, al calce de la leyenda siguiente:

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación y que se cercioró de que en el periodo reportado no existieran diferencias relevantes entre los ingresos del fideicomiso atribuibles a los bienes, derechos o valores fideicomitidos y la información que recibió del administrador u operador relativa a la cobranza de dichos bienes, derechos o valores. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada, no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."

Reporte Anual 2013 Fideicomiso F/00939
TERRA 13

The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple
como Fiduciario del Fideicomiso F/00939

The Bank of New York Mellon, S.A.,
Institución de Banca Múltiple
María del Carmen Robles Martínez Gómez
Delegado Fiduciario

Por medio de Oficio número PO29/2014, de fecha 1º. de abril de 2014, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, autorizó la fusión de The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple como Fusionante, con CI Banco S.A., Institución de Banca Múltiple como Fusionada.

Derivado de lo anterior, con fecha 24 de abril del presente, dicha fusión surtió efectos y a partir de esta fecha se hizo el cambio de denominación de la Fusionante, a *Ci Banco S.A., Institución de Banca Múltiple.*

La mencionada fusión se hizo constar en la escritura pública número 111,339, de fecha 23 de abril de 2014, otorgada ante la fe del licenciado Amando Mastachi Aguario, notario público número 121 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal con esta misma fecha, en los folios mercantiles 66277 y 384235 respectivamente.

Carta de Constancia Trimestral

México, D.F. a 27 de febrero de 2014

Comisión Nacional Bancaria y de Valores
Vicepresidencia de Supervisión Bursátil
Insurgentes Sur 1971
Torre Sur, Piso 10
Col. Guadalupe Inn
México, Distrito Federal 01020

Estimados Señores:

En cumplimiento con el Artículo 33, fracción II de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003 con sus respectivas modificaciones a la fecha del presente, en relación con la información financiera del Fideicomiso Irrevocable Número F/00939, en el cual The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple funge como fiduciario (el "Fideicomiso"), a través del cual se realizó la emisión con clave de pizarra TERRA 13, correspondiente al reporte del cuarto trimestre de 2013, cuya fecha corresponde al 27 de febrero de 2014, los suscritos en nuestro carácter de Administrador y como representante del Fiduciario del Fideicomiso, manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitidos contenida en el presente reporte trimestral, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Así mismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte trimestral o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Sin otro particular de momento, quedamos a sus órdenes para cualquier aclaración.

Atentamente
TF Administradora, S. de R.L. de C.V. en su carácter de Administrador del Fideicomiso

Nombre: Alberto Chretin Castillo
Cargo: Director General, quien además realiza actividades equivalentes a las del Titular de un área jurídica

Nombre: Ángel Manuel Bernal Robles
Cargo: Director de Finanzas

Carta del Representante Común

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitidos, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.

Por: **Lic Héctor E. Vázquez Abén**
Representante Legal
Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V.,
Monex Grupo Financiero

La presente hoja de firma pertenece al Reporte Anual que se presenta de acuerdo con las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores delFideicomiso No. 00939 correspondiente al año terminado el 31 de diciembre de 2013.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 33, fracción I, inciso b), subnumeral 1.2 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y Otros participantes del Mercado de Valores y para uso exclusivo de Fibra Terrafina, The Bank of New York Mellon, S. A., IBM, Fideicomiso F/00939 (Fideicomiso) y subsidiarias, se emite la siguiente leyenda:

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros que contiene el presente reporte anual por el periodo del 20 de marzo (inicio) al 31 de diciembre de 2013, fueron dictaminados con fecha 27 de febrero de 2014, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifiesta que ha leído el presente reporte anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar su opinión respecto de la otra información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros por el dictaminados".

Por: _____

C.P.C. Ariadna Laura Muñiz Patiño

Cargo: Socio de Auditoría y Representante Legal

PricewaterhouseCoopers, S. C., Mariano Escobedo 573, Colonia Rincón del Bosque, C.P. 11580 México, Distrito Federal
T: +52 (55) 5263 6000 F: +52 (55) 5263 6010 www.pwc.com/mx

ANEXOS

Estados Financieros Consolidados Dictaminados

FIBRA TERRAFINA

The Bank of New York Mellon, S.A., IBM, Fideicomiso F/00939 y subsidiarias
Estado Consolidado de Posición Financiera
(Expresados en miles de Pesos Mexicanos)

	Nota		31 de Diciembre de 2013
Activos			
Activo no circulante			
Propiedades de inversión	6	$	21,146,337
(Costo: 31/12/2013 - $20,949,047)			
Instrumentos financieros derivados	6 y 11		39,852
(Costo: 31/12/2013 - $39,779)			
Activo circulante			
Otros activos	7		38,513
Impuestos por recuperar	8		1,064,715
Pagos anticipados			8,409
Rentas diferidas por cobrar			41,282
Cuentas por cobrar			79,077
(Reserva para cuentas incobrables: 31/12/2013 - $49,279)			
Efectivo restringido			56,935
Efectivo y equivalentes de efectivo			728,550
Total activos			**23,203,670**
Activos netos atribuible a los inversionistas (patrimonio neto)			
Contribuciones netas	13		9,900,604
Utilidades acumuladas			246,413
Ajuste de conversión cambiaria			511,856
Total activos netos			**10,658,873**
Pasivos			
Pasivo no circulante			
Préstamos	6 y 12	$	11,183,919
(Costo: 31/12/2013 - $11,311,842)			
Depósitos de arrendatarios			147,986
Pasivo circulante			
Proveedores y otras cuentas por pagar	9		409,537
Préstamos	6 y 12		803,355
(Costo: 31/12/2013 - $816,134)			
Total pasivo (excluyendo activo neto atribuible a los Inversionistas)			**12,544,797**
Total pasivos y activos netos		**$**	**23,203,670**

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados

FIBRA TERRAFINA

The Bank of New York Mellon, S.A., IBM, Fideicomiso F/00939 y subsidiarias
Estado Consolidado de Resultados Integrales
(Expresados en miles de Pesos Mexicanos)

	Nota	Período del 20 de Marzo (inicio) al 31 de Diciembre de 2013
Ingresos por rentas	19	$ 966,883
Otros ingresos operativos	14	121,187
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	15	(245,247)
Honorarios y gastos diversos	16	(183,226)
Ganancia realizada por venta de propiedades de inversión		4,297
Utilidad neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	6	139,876
Utilidad neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	6	184,269
Utilidad neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	6	590
Ganancia cambiaria		46,009
Utilidad de operación antes de gastos de adquisición		**1,034,638**
Menos: Gastos relacionados con adquisiciones	21	(79,828)
Utilidad de operación		**954,810**
Productos financieros	17	954
Gastos financieros	17	(441,909)
Gastos financieros-neto		**(440,955)**
Utilidad del periodo		**$ 513,855**

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados

FIBRA TERRAFINA

The Bank of New York Mellon, S.A., IBM, Fideicomiso F/00939 y subsidiarias
Estado Consolidado de Variaciones en el Activo Neto (Patrimonio Neto)
Por el período del 20 de Marzo (inicio) al 31 de Diciembre de 2013
(Expresados en miles de Pesos Mexicanos)

		Atribuible a los Inversionistas			
	Nota	**Contribuciones netas**	**Reserva para ajuste de conversión cambiaria**	**Utilidades (pérdidas) acumuladas**	**Total activos netos atribuible a los Inversionistas**
Activo neto contribuido, neto de costos de emisión	13	$ 9,900,604	$ -	$ -	$ 9,900,604
Distribuciones a tenedores		-	-	(267,442)	(267,442)
Utilidad integral					
Utilidad neta del período		-	-	513,855	513,855
Otros resultados integrales					
Ajuste por conversión de divisas		-	511,856	-	511,856
Total de utilidad integral		**-**	**511,856**	**513,855**	**1,025,711**
Activo neto atribuible a los Inversionistas (patrimonio neto) al 31 de Diciembre de 2013	13	**$ 9,900,604**	**$ 511,856**	**$ 246,413**	**$ 10,658,873**

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados

FIBRA TERRAFINA

The Bank of New York Mellon, S.A., IBM, Fideicomiso F/00939 y subsidiarias
Estado Consolidado de Flujos de Efectivo
(Expresados en miles de Pesos Mexicanos)

	Nota	Período del 20 de Marzo (inicio) 31 de Diciembre de 2013
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad del período		$ 513,855
Ajustes:		
Utilidad neta no realizada por valor razonable de las propiedades de inversión	6	(184,269)
Pérdida neta no realizada por valor razonable de los instrumentos financieros derivados	6	3,015
Utilidad neta no realizada por valor razonable de los préstamos	6	(139,876)
Ganancia realizada por venta de propiedades de inversión		(4,297)
Estimación para cuentas de cobro dudoso		12,011
(Aumento) en efectivo restringido		(56,935)
(Aumento) en cuentas por cobrar		(132,370)
(Aumento) en impuestos por recuperar		(1,064,715)
(Aumento) en pagos anticipados		(8,409)
(Aumento) en otros activos		(38,513)
Aumento en depósitos de arrendatarios		147,986
Aumento en proveedores y otras cuentas por pagar		409,537
Efectivo neto utilizado en actividades de operación		**(542,980)**
Flujo de efectivo generado por actividades de inversión		
Adquisiciones de propiedades de inversión	6	(18,796,668)
Adiciones y mejoras de propiedades de inversión	6	(194,916)
Disposición de propiedades de inversión	6	559,352
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		**(18,432,232)**
Flujo de efectivo generado por actividades de financiamiento		
Adquisición de instrumentos financieros derivados	11	(42,763)
Préstamos recibidos	6 y 12	22,066,264
Pago de préstamos	6 y 12	(10,091,580)
Distribuciones pagadas a accionistas	13	(267,442)
Producto de la emisión de CBFI	13	8,136,562
Efectivo neto generado por actividades de financiamiento		**19,801,041**
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		825,829
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo		-
Efectos cambiarios sobre el efectivo y equivalentes de efectivo		(97,279)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período		**$ 728,550**
Información complementaria de flujos de efectivo:		
Emisión de CBFI por la adquisición de propiedades de inversión		1,764,042

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados

1. INFORMACIÓN GENERAL

La Operación se llevó a cabo de la siguiente manera:

(x) Los Fideicomisos Aportantes se componían de veinte fideicomisos mexicanos (PLA Industrial Fund I, LLC "PLA Fondo I" que contaba con 42 propiedades y PLA Industrial Fund II, LLC "PLA Fondo II" que contaba con 103 propiedades).

(xi) Se crearon 19 fideicomisos (las "Propiedades de los Fideicomisos Iniciales"), cuyos derechos sobre las propiedades pertenecían al portafolio que directa o indirectamente fueron transferidos. Los Fideicomisos Aportantes eran inicialmente, de acuerdo con su participación, dueños de los certificados fiduciarios de las Propiedades de los Fideicomisos iniciales.

(xii) Se crearon dos fideicomisos de certificados de participación ordinaria, formalizados con dos contratos de fideicomisos irrevocables identificados, respectivamente con los números F/1411 y F/1412 ("Fideicomiso CPO A" y "Fideicomiso CPO B" respectivamente, y Fideicomisos "CPO" conjuntamente), ambos de fecha 5 de marzo de 2013, celebrados entre PLA XI, LLC, como fideicomitente inicial, Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, como fiduciario, y The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, como representante común.

El Fideicomiso CPO A adquirió indirectamente los derechos fideicomisarios relacionados con 116 propiedades ($233.88 millones de Dólares americanos).

El Fideicomiso CPO B adquirió indirectamente los derechos fideicomisarios relacionados con 29 propiedades ($136.42 millones de Dólares americanos).

1. INFORMACIÓN GENERAL (continúa)

(xiii) Los Fideicomisos Aportantes transmitieron sus derechos fideicomisarios en los Fideicomisos de Propiedades Iniciales a los Fideicomisos CPO a cambio de los Certificados de Participación Ordinaria (los "CPOs") representativos de derechos sobre el portafolio.

(xiv) Los Fideicomisos Aportantes transmitieron indirectamente a Terrafina el portafolio mediante la transmisión de los CPOs antes mencionados, en contraprestación a la entrega de un total de 63,001,487 CBFI y un pago en efectivo de $4,266,633 ($336.2 millones de Dólares americanos).

(xv) Los Fideicomisos Aportantes, distribuyeron los CBFI a los inversionistas originales de los beneficiarios anteriores así como los recursos en efectivo.

(xvi) El 19 de Marzo de 2013, día de la emisión, Terrafina adquirió los Fideicomisos CPO y asumió las deudas relacionadas.

(xvii) Se utilizaron una parte de los recursos netos de la Oferta Global para repagar parte de un crédito denominado "Crédito JP Morgan" por $35 millones de Dólares americanos, la totalidad del crédito denominado "Citibank" por $364.64 millones de Dólares americanos y de un crédito denominado "Crédito Cuautitlán" se hizo uso de una porción de la Línea de Crédito Revolvente por $10.59 millones de Dólares americanos.

(xviii) Al término de la Oferta Global y las Operaciones de Formación descritas a continuación, el portafolio está compuesto por 145 Propiedades iniciales (132 inmuebles industriales y 13 reservas de terrenos en México) siendo Terrafina el único propietario de cada uno de los CPOs emitidos por los Fideicomisos CPOs, siendo sujeto a Hipotecas y al Fideicomiso de Garantía.

El 19 de marzo de 2013, Terrafina comenzó a cotizar sus certificados en la Bolsa Mexicana de Valores con la clave de TERRA13, con una oferta inicial de 340,055,000 "CBFI" que incluyen la opción de sobreasignación, a través de una Oferta Global como sigue:

(c) Una oferta internacional de 180,055,000 CBFI que incluyen 156,569,565 CBFI y la opción de sobreasignación por 23,485,435 CBFI en los Estados Unidos a compradores institucionales calificados según se define en la Regla 144A de la Ley de Valores de Estados Unidos y en otros países fuera de México y de Estados Unidos, para ciertas personas no residentes en Estados Unidos según la Regulación S de la Ley de Valores de Estados Unidos.

(d) Una oferta pública simultánea en México de 160,000,000 CBFI y que incluyen 139,130,435 CBFI y la sobreasignación por 20,869,565 CBFI en México.

Por otra parte, una emisión de 40,959,635 CBFI para el pago a los Fideicomisos Aportantes por la operación de formación que se describe anteriormente.

Para el desarrollo de su operación el Fideicomiso ha celebrado los siguientes contratos:

(iii) Un contrato de Asesoría con PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V. (el "Asesor"), compañía afiliada de PREI Latin América, quien proporcionará servicios de asesoría y de administración de inversiones de inmuebles, así como servicios relacionados.

(iv) Un contrato de Administración con TF Administradora, S. de R.L. de C.V. (el "Administrador"), a fin de que esta última desempeñe ciertos servicios de administración en favor del Fideicomiso.

1. INFORMACIÓN GENERAL (continúa)

El 27 de Septiembre de 2013, Terrafina adquirió un portafolio de 84 propiedades industriales a Kimco Realty Corp. y Parques American Industries, S. A. de C. V. por $605,326,000 de Dólares americanos ($7,876,437). De igual manera, también se adquirieron los derechos sobre los contratos de arrendamiento existentes.

2. BASES DE PREPARACIÓN

Los estados financieros consolidados adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) (IFRS por sus siglas en inglés) emitidas por el Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRIC por sus siglas en inglés) y el Comité Permanente de Interpretaciones (SIC por sus siglas en inglés), aplicables al 31 de Diciembre de 2013.

Los estados financieros consolidados que se acompañan fueron autorizados para su emisión el 25 de Febrero de 2014, por el comité de auditoría y, por el comité técnico de Terrafina.

Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base de negocio en marcha, utilizando el costo histórico, excepto por la revaluación de propiedades de inversión, préstamos e instrumentos financieros derivados, mismos que han sido medidos a valor razonable.

La preparación de estados financieros consolidados de conformidad con las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También requiere que la administración ejerza su criterio al aplicar las políticas contables del Fideicomiso. Los cambios en supuestos pueden tener un impacto significativo en los estados financieros consolidados del período en que los supuestos cambien. La administración considera que los supuestos subyacentes son adecuados. Las áreas que involucran un mayor nivel de criterio o complejidad, o las áreas en las que los supuestos o las estimaciones son significativas para los estados financieros consolidados, se revelan en la Nota 5.

a) Nuevas normas revisadas adoptadas por el Fideicomiso.

Las siguientes normas han sido adoptadas por el Fideicomiso por vez primera, por el período iniciado el 20 de Marzo de 2013 (inicio).

Una serie de normas nuevas y revisadas son efectivas para los períodos anuales que comiencen en ó después del 1 de Enero de 2013. Debido a que el Fideicomiso inició sus operaciones en Marzo de 2013, estas normas nuevas ó revisadas se adoptaron como parte de sus políticas contables.

La NIIF 13 pretende mejorar la consistencia y reducir la complejidad al proporcionar una definición exacta del valor razonable, así como una única fuente de medición del valor razonable y los requisitos de revelación para su uso en todas las NIIF. Los requisitos no amplían el uso de la contabilidad a valor razonable pero ofrecen una guía sobre cómo se debería aplicar cuando su uso ya es obligatorio o permitido por otras normas de NIIF. Los estados financieros consolidados del Fideicomiso adoptaron desde el inicio de sus operaciones la NIIF 13 y las revelaciones requeridas (ver Nota 6).

2. BASES DE PREPARACION (continúa)

b) Nueva normas e interpretaciones aún no adoptadas.

Una serie de nuevas normas y modificaciones a las mismas, así como interpretaciones son vigentes por el período anual a partir del 1 de enero de 2013 y no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros consolidados. Ninguna de estas normas se espera que tenga un impacto material en los estados financieros consolidados del Fideicomiso excepto por las siguientes:

NIIF 9 "Instrumentos financieros" ¬ trata de la clasificación, medición y reconocimiento de los activos y pasivos financieros. La NIIF 9 fue publicada en Noviembre 2009 y Octubre de 20120. Sustituye las partes de la Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) 39 que se refieren al reconocimiento y medición de los instrumentos financieros. La NIIF 9 requiere que los activos financieros sean clasificados en dos categorías de medición: Aquellas medidas a su valor razonable y aquellas medidas a su costo amortizado. La determinación es hecha en su reconocimiento inicial. Esta clasificación depende en el modelo de negocio de la entidad para administrar sus instrumentos financieros y las características de los flujos de efectivos contractuales del instrumento. Para los pasivos financieros, la norma conserva la mayor parte de los requerimientos de la NIC 39. El principal cambio es que en casos en donde la opción de valor de mercado es tomada para los pasivos financieros, la parte de valor razonable cambia debido a que el riesgo crediticio es registrado en la utilidad integral en lugar del estado de resultados siempre y cuando esto no cree una diferencia. El Fideicomiso aun está evaluando el impacto total de la NIIF 9 no después del período contable que empieza después del 1 de enero de 2015. El Fideicomiso también considerará el impacto de las fases remanentes de la NIIF 9 cuando sea completada por IASB.

Modificaciones al NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados”, NIIF 12 “Revelación de intereses en otras entidades” y NIC 27 "Estados Financieros Separados - Entidades de Inversión" Las modificaciones definen a una entidad de inversión e introduce una excepción para consolidar subsidiarias particulares para entidades de inversión. Estas modificaciones requieren que la entidad de inversión evalué dichas subsidiarias a su valor razonable mediante las utilidades o pérdidas conforme a los establecido en la NIIF 9. Para los instrumentos financieros en sus estados financieros consolidados y separados. Las modificaciones también introducen una serie de nuevos requerimientos de revelación para las entidades de inversión bajo la NIIF 12 y la NIC 27. Las entidades requieren aplicar las modificaciones por el período anual a partir del 1 de enero de 2014. El Fondo considerará el impacto de estas modificaciones en el siguiente año financiero.

No hay otras interpretaciones a las NIIF ó IFRICs que aún no sean efectivas ó que se espere tengan un impacto material en el Fideicomiso.

3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las principales políticas de contabilidad adoptadas para la preparación de estos estados financieros consolidados son las que se describen a continuación:

A. BASES DE CONSOLIDACION

Los estados financieros consolidados incluyen los activos netos y los resultados de operaciones de las entidades que se mencionan a continuación controladas por Terrafina por el período del 20 de Marzo al 31 de Diciembre de 2013. Todos los saldos y las transacciones intercompañía han sido eliminados de los estados financieros consolidados.

Fiduciario: HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, como Fiduciario de los siguientes números de Fideicomiso:

- Fideicomiso F/307823
- Fideicomiso F/307831
- Fideicomiso F/307840
- Fideicomiso F/307858
- Fideicomiso F/307866
- Fideicomiso F/307874
- Fideicomiso F/307882
- Fideicomiso F/307890
- Fideicomiso F/307904
- Fideicomiso F/307912
- Fideicomiso F/307920
- Fideicomiso F/307939
- Fideicomiso F/307947
- Fideicomiso F/307955
- Fideicomiso F/307963
- Fideicomiso F/307971
- Fideicomiso F/307980
- Fideicomiso F/308030
- Fideicomiso F/308048
- Fideicomiso F/308293
- Fideicomiso F/308285

Fiduciario: Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero como fiduciario de los siguientes números de Fideicomiso:

- Fideicomiso F/1411
- Fideicomiso F/1412

Fiduciario: Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario de los siguientes números de Fideicomiso:

- Fideicomiso F/128
- Fideicomiso F/129
- Fideicomiso F/824
- Fideicomiso F/1487

Fiduciario: The Bank of New York Mellon, S. A. Institución de Banca Múltiple, como fiduciario de los siguientes números de Fideicomiso:

- Fideicomiso F/666
- Fideicomiso F/463
- Fideicomiso F/824

TF Administradora, S. de R.L. de C.V.

3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continúa)

B. COMBINACIONES DE NEGOCIOS

El Fideicomiso aplica el método de adquisición para el reconocimiento de las combinaciones de negocios. La contraprestación pagada por el Fideicomiso para obtener el control de una entidad es basado en el valor razonable de las entidades adquiridas, activos y pasivos asumidos, y las participaciones de patrimonio emitidas por el Fideicomiso, éstas últimas en caso que las hubiere; asimismo incluye el valor razonable de cualquier activo o pasivo que derive de un acuerdo que implique una contraprestación contingente. Los costos de adquisición se registran como gastos en el momento en que se incurren.

El Fideicomiso reconoce los activos identificables adquiridos y pasivos asumidos en una combinación de negocios, independientemente de si han sido reconocidos en los estados financieros de la entidad adquirida previo a la adquisición. Los activos adquiridos y los pasivos asumidos se miden a su valor razonable a la fecha de adquisición.

C. CONVERSIÓN DE MONEDA EXTRANJERA

a. Moneda funcional y de reporte

Los conceptos que se incluyen en estos estados financieros consolidados se miden usando la moneda funcional el Dólar Estadounidense ("Dólar" ó "Dls") convertidos a Pesos mexicanos ("Pesos" ó "MXN"), la cual es la moneda de reporte del Fideicomiso.

b. Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Los activos y pasivos en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando el tipo de cambio vigente en la fecha del estado consolidado de posición financiera. Las ganancias y pérdidas cambiarias surgidas de la conversión se incluyen en la ganancia (pérdida) neta no realizada por transacciones en moneda extranjera.

c. Conversión

La conversión de los estados financieros consolidados del Fideicomiso al 31 de Diciembre de 2013, se realizó de la siguiente forma:

(i) Los activos y pasivos del estado consolidado de posición financiera presentados, fueron convertidos al tipo de cambio de cierre de dicho estado consolidado de posición financiera;

(ii) Los componentes del activo neto fueron convertidos al tipo de cambio histórico;

(iii) Los ingresos y gastos del estado consolidado de resultados integrales fueron convertidos al tipo de cambio promedio mensual (correspondiente a los días en que se tuvo operación, a menos que dicho promedio no constituya una aproximación razonable del efecto acumulado de las tasas en vigor a la fecha de transacción, en cuyo caso los ingresos y gastos se convierten a las fechas de las transacciones); y

(iv) Las diferencias cambiarias derivadas de la conversión del activo neto a sus montos históricos se registran en otros resultados integrales.

Los tipos de cambio utilizados para la preparación de estos estados financieros consolidados fueron los siguientes:

Período de reporte	Tasa a fin de año	Tasa promedio (*)

31 de Diciembre de 2013 MXN/USD	**13.0765**	**12.7770**

(*) Por el período del 20 de Marzo de 2013 (inicio) al 31 de Diciembre de 2013.

3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continúa)

D. ARRENDAMIENTOS

Los arrendamientos en los que se retienen parte significativa de los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad por parte del arrendador, se clasifican como arrendamientos operativos (ver Nota 3M).

Las propiedades arrendadas bajo arrendamiento operativo se incluyen en propiedades de inversión en el estado consolidado de posición financiera (ver Nota 6).

El Fideicomiso realiza pagos a ciertos agentes por servicios relacionados a la negociación de contratos de arrendamiento con los arrendatarios. Las cuotas iniciales de arrendamiento se capitalizan dentro del valor en libros de la propiedad de inversión respectiva; las cuotas de arrendamiento subsecuentes son registradas como gasto.

E. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Las propiedades que se mantienen para generar utilidades por arrendamiento a largo plazo o para apreciación de capital, ó ambos, que no son utilizadas por los propietarios son clasificadas como propiedades de inversión. Las propiedades de inversión incluyen terrenos de dominio absoluto, edificaciones industriales de dominio absoluto y propiedades en construcción ó desarrollo para uso futuro como propiedades de inversión.

Las propiedades de inversión se registran inicialmente a costo de adquisición, incluyendo los costos de operación relacionados; posteriormente se valúan a valor razonable.

Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable.

El Asesor determina el valor razonable de las propiedades de inversión con base en los reportes de avalúo preparados por terceros independientes. El objetivo de un avalúo es calcular el valor razonable de una propiedad en una fecha específica. Los avalúos a valor razonable requieren del ejercicio de criterios subjetivos.

Los avalúos de bienes raíces están sujetos a diferentes supuestos y limitaciones a la fecha de avalúo. Existen muchos supuestos individuales que podrían ser sustentables y razonables, y la interacción y complementación de diferentes supuestos, o el uso de diferentes metodologías aceptadas, pueden producir estimaciones muy distintas al valor de una misma propiedad.

Las valuaciones deberían ser consideradas sólo como estimaciones de valor y no como una medida del valor de realización. Incluso, dichas valuaciones podrían estar sujetas a cambios con el paso del tiempo.

El valor razonable de una propiedad de inversión refleja, entre otras cosas, los ingresos por arrendamientos en curso y supuestos sobre ingresos por arrendamientos futuros en virtud de las condiciones de mercado existentes.

El valor razonable también refleja, sobre bases similares, cualquier salida de efectivo que se podría esperar con respecto de la propiedad.

La medición a valor razonable de propiedades en construcción se aplica sólo si se considera que el valor razonable se puede medir de forma confiable. Puede ser a veces difícil determinar de forma confiable el valor razonable de

una propiedad de inversión en construcción. Para poder evaluar si el valor razonable de una propiedad de inversión en construcción se puede determinar de forma confiable, la administración toma en cuenta los siguientes factores, entre otros:

3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continúa)

E. PROPIEDADES DE INVERSIÓN (continúa)

- Las disposiciones del contrato de construcción.
- El grado de avance.
- Si el proyecto/la propiedad se considera estándar (típica del mercado) ó no estándar.
- El nivel de confiabilidad de las entradas de efectivo después de completada la obra.
- El riesgo de desarrollo específico de la propiedad.
- La experiencia previa con construcciones similares.
- El estado de los permisos de construcción.

Los gastos posteriores se agregan al valor en libros de la propiedad de inversión sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados a ese concepto serán recibidos por el Fideicomiso y el costo del mismo pueda ser medido de forma confiable. Todos los otros costos de reparación y mantenimiento se cargan al estado consolidado de utilidades integrales durante el período financiero en que se incurren.

Los cambios en valor razonable se registran en el estado consolidado de utilidades integrales.

Las propiedades de inversión se eliminan ya sea cuando se han dado de baja o cuando se dejan de usar de forma permanente y no se espera obtener beneficios económicos futuros por su disposición.

F. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen efectivo en bancos y depósitos a corto plazo con un vencimiento inicial menor a tres meses. Los ingresos por intereses sobre depósitos a corto plazo se reconocen conforme de devengan.

G. EFECTIVO RESTRINGIDO

El efectivo restringido representa fondos que se mantienen en Fideicomisos de garantía para el pago de mantenimiento, intereses y el principal relacionados con los préstamos.

Las reservas que se incluyen en el efectivo restringido son requeridas por los otorgantes del préstamo con base en los documentos del préstamo, para cubrir pagos de intereses en caso de incumplimiento y para fines específicos tales como mejorías por parte del arrendatario e inversiones en activos fijos.

H. ACTIVOS FINANCIEROS

Los activos financieros incluyen otros activos, pagos anticipados y cuentas por cobrar que no son derivados financieros, con pagos fijos ó determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos se incluyen en activo circulante, excepto cuando sus vencimientos son mayores a 12 meses después de la fecha de cierre del ejercicio, en cuyo caso se clasifican como activo no circulante.

Las cuentas por cobrar se reconocen inicialmente a valor razonable y más tarde se miden al costo amortizado usando el método de intereses efectivos, menos la estimación para cuentas incobrables. Al final de cada ejercicio, el Fideicomiso evalúa si existe evidencia objetiva de que las cuentas por cobrar son incobrables, en cuyo caso se reconocen en utilidad de operación. Se realiza una estimación del monto de cuentas por cobrar con incobrabilidad cuando ya no es probable que dichas cuentas se puedan cobrar en su totalidad, dependiendo de si existe evidencia

objetiva de que haya indicios de deterioro. Las cuentas por cobrar no recuperables se reconocen como una pérdida inmediatamente después de que se identifican como tales.

Los pagos anticipados incluyen principalmente seguros pagados por anticipado de las propiedades de inversión y que son amortizados durante el período de servicio.

3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continúa)

I. PRÉSTAMOS

Todos los préstamos se registran a valor razonable, que refleja los cambios en tasas de interés, primas de amortización ó descuentos y vencimiento, de conformidad con NIC 39.

Los préstamos se clasifican como pasivo a corto plazo a menos que el Fideicomiso tenga un derecho incondicional para diferir el pago de un pasivo por al menos 12 meses después del cierre del período.

Debido a que el Fideicomiso administra y evalúa el desempeño sobre la base del valor razonable de acuerdo con su estrategia de inversión (Propiedades de Inversión), el uso de la opción de valor razonable para medir los préstamos es consistente con la estrategia de administración de riesgos e inversión del Fideicomiso.

J. COSTOS DE PRÉSTAMOS

Los costos de préstamos que son directamente atribuibles a la adquisición o construcción de un activo calificado (que cumple el requisito de que lleva un tiempo considerable para que esté listo para el uso para el que está destinado ó para su venta) se capitalizan como parte del costo del activo. Cualquier otro costo por préstamo se carga a resultados en el período en que ocurre. Los costos de préstamos consisten en intereses incurridos por una entidad en relación con fondos tomados en préstamo.

Los intereses se capitalizan a partir del inicio del trabajo de desarrollo hasta la fecha en que el activo está listo para su uso o venta. La capitalización de costos de préstamos se suspende en caso de periodos prolongados de interrupción en la actividad de desarrollo. Los intereses también se capitalizan sobre el costo de adquisición del terreno de una propiedad adquirida específicamente para su re-desarrollo, pero únicamente cuando están en curso las actividades necesarias para preparar al activo para su re-desarrollo.

K. PROVISIONES

Las provisiones de pasivo reconocidas en el estado consolidado de posición financiera representan obligaciones presentes en las que es probable la salida de recursos económicos para liquidar la obligación. Estas provisiones se han registrado contablemente bajo la mejor estimación razonable efectuada por la Administración para liquidar las obligaciones presentes; sin embargo, los resultados reales podrían diferir de las provisiones reconocidas.

L. DEPÓSITOS DE ARRENDATARIOS

Los depósitos de arrendatarios se reconocen conforme se reciben y representan la obligación del Fideicomiso de devolver dicha cantidad al arrendatario al final del término del arrendamiento, bajo ciertas circunstancias establecidas en los contratos respectivos.

M. RECONOCIMIENTO DE INGRESOS

Los ingresos incluyen ingresos por arrendamiento y cargos por servicios, así como cargos de administración de las propiedades.

Los ingresos por arrendamiento derivados de arrendamiento operativo se reconocen sobre la base de línea recta a lo largo del período de arrendamiento.

Un contrato de arrendamiento es un acuerdo por el cual el arrendador cede al arrendatario, a cambio de un pago ó una serie de pagos, el derecho a utilizar un activo durante un período acordado.

Cuando el Fideicomiso ofrece incentivos, el costo de incentivos se reconoce en el período de arrendamiento, sobre la base de línea recta, como una reducción de los ingresos por arrendamiento. Estos incentivos se presentan en las rentas diferidas por cobrar en el estado consolidado de posición financiera.

3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continúa)

M. RECONOCIMIENTO DE INGRESOS (continúa)

Los cargos por servicio y mantenimiento se reconocen en el período contable en el que se presentan los servicios.

N. RESULTADO POR CBFI

El resultado por CBFI se calcula dividiendo las utilidades del Fideicomiso atribuibles a los titulares de CBFI entre el número promedio ponderado de CBFI circulantes durante el período financiero. El resultado por CBFI diluido se calcula dividiendo los resultados del Fideicomiso atribuibles a los titulares de los CBFI entre el número promedio ponderado de CBFI que emitirán ejerciendo la sobreasignación.

O. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

El Fideicomiso lleva a cabo transacciones de límites de crédito (“Caps y Opciones de Tasa Fija”) con importantes Entidades financieras no relacionadas.

El Fideicomiso utiliza caps y opciones de tasa fija para mitigar el riesgo de las fluctuaciones de tasas de interés o el riesgo de tasa de interés de gastos por interés relacionados con ciertas inversiones inmobiliarias sujetas a tasas de interés variable. Dichos instrumentos financieros derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable en la fecha en que se celebra el contrato, y posteriormente, se vuelven a medir a su valor razonable. Los derivados se contabilizan como activos cuando el valor razonable es positivo y como pasivos cuando el valor razonable es negativo.

El Fideicomiso ha registrado los valores razonables de los caps y opciones de tasa fija bajo "Instrumentos Financieros Derivados" en el estado de situación financiera consolidado. La consecuente utilidad (pérdida) no realizada se incluye en el estado consolidado de resultados integrales bajo "Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados".

P. HONORARIOS Y GASTOS DIVERSOS

Los honorarios y gastos diversos incluyen honorarios legales, de contabilidad, de auditoría y otros honorarios profesionales. Estos se reconocen en el estado consolidado de utilidad integral en el período en el que se incurren (o sobre la base de lo devengado).

Q. IMPUESTOS

Terrafina tiene un tratamiento de Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces “FIBRA” de conformidad con los Artículos 223 y 224 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta “LISR” para efectos fiscales.

La intención de Terrafina es operar bajo los lineamientos establecidos que le permita mantener el tratamiento de FIBRA. El Fideicomiso no será sujeto del pago de Impuesto sobre la renta, toda vez que distribuya el resultado fiscal a sus accionistas y cumpla con ciertos requisitos. El Fideicomiso tiene previsto continuar operando de manera que cumpla con los requisitos establecidos para las FIBRAS. No se han registrado provisiones para pago de impuestos en los estados financieros consolidados que se adjuntan

3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continúa)

Q. ACTIVO NETO ATRIBUIBLE A LOS INVERSIONISTAS

Los CBFI se clasifican como activo neto atribuible a los inversionistas y se reconocen al valor razonable de la contraprestación recibida por Terrafina. Los costos por transacción de la colocación originados por la emisión de activo neto atribuible a los inversionistas se reconocen en el activo neto atribuible a los inversionistas como una reducción en las recaudaciones de los CBFI con los que se relacionan los costos.

Cualquier pago de distribuciones en efectivo será a discreción del Comité Técnico y dependerá de los resultados de las operaciones del Fideicomiso, situación económica y otros factores que el Comité Técnico considere relevantes.

R. INFORMACIÓN POR SEGMENTO

Los segmentos operativos se reportan de forma consistente con la información interna proporcionada al principal encargado de la toma de decisiones operativas (CODM por sus siglas en inglés). El CODM, quien está a cargo de asignar recursos y evaluar el desempeño de los segmentos operativos, ha sido identificado como el comité directivo responsable de la toma decisiones estratégicas. El segmento operativo del Fideicomiso es Industrial, del cual su principal ingreso proviene de las rentas por arrendamiento.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Las actividades del Fideicomiso lo exponen a una variedad de riesgos financieros; riesgo de mercado (incluyendo riesgo cambiario, riesgo de precio, riesgo de flujo de efectivo y tasas de interés a valor razonable), riesgo crediticio, riesgo de liquidez, estimación de valor razonable, riesgo financiero y administración de riesgos de activos netos.

b. Riesgo de mercado

Riesgo cambiario

El Fideicomiso está expuesto al riesgo cambiario derivado de la exposición a divisas extranjeras en sus operaciones, en especial con respecto de las propiedades de inversión, los contratos de arrendamiento y las deudas que en su mayoría han sido expresadas en dólares estadounidenses. El riesgo de divisas también deriva de los servicios prestados por proveedores extranjeros.

El Fideicomiso no ha implementado un instrumento de cobertura para amortizar el efecto cambiario en los tipos de cambio, básicamente porque sus inversiones e ingresos están denominados en dólares estadounidenses.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (continúa)

d. Riesgo de mercado (continúa)

Riesgo cambiario (continúa)

El efecto en los activos netos por la conversión de activos y pasivos denominados en dólares a pesos mexicanos por el período que terminó el 31 de Diciembre de 2013, se muestra a continuación:

		31 de Diciembre de 2013
Efecto de conversión de divisas de activos netos	$	511,856

Un estudio de sensibilidad preparado por la administración muestra la forma en que las variaciones en las tasas de cambio afectan a los activos netos al 31 de Diciembre de 2013:

Análisis de sensibilidad	31 de Diciembre de 2013
Tasa de cambio	13.0765
Debilitamiento 10% (+)	14.3842
Fortalecimiento 10% (-)	11.7689
Activos netos	10,658,873
Activos netos ajustados (debilidad)	11,724,760
Activos netos ajustados (fortaleza)	9,592,986

Riesgo de precio

El Fideicomiso está expuesto a riesgos de precio de propiedad y arrendamientos de mercado. El Fideicomiso utiliza sus conocimientos locales y su experiencia aunada a la de los administradores locales de propiedades para reducir al mínimo dichos riesgos.

Riesgo de flujo de efectivo y tasas de interés a valor razonable

El Fideicomiso no tiene importantes activos que devenguen intereses, sus ingresos y flujos de efectivo operativos son sustancialmente independientes de los cambios en las tasas de interés de mercado, excepto por sus préstamos. Los préstamos emitidos a tasa de interés variable exponen al Fideicomiso a riesgo de tasa de interés a valor razonable. Al 31 de Diciembre de 2013 todos los préstamos son a tasa variable y en dólares estadounidenses. Para cubrir estos riesgos, el Fideicomiso contrató instrumentos financieros derivados.

e. Riesgo crediticio

El Fideicomiso no tiene concentraciones importantes de riesgo de crédito. Se han implementado políticas para asegurar que los contratos de arrendamiento se firmen con clientes que tengan un historial de crédito adecuado. Para minimizar dicho riesgo el Fideicomiso tiene depósitos en garantía ó fianzas. Las operaciones en efectivo se limitan a instituciones financieras con créditos de alta calidad. El Fideicomiso se concentra en limitar el grado de exposición de crédito con cualquier institución financiera.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (continúa)

f. Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se gestiona mediante el mantenimiento de efectivo y equivalentes de efectivo suficientes, la disponibilidad de financiamiento por medio de una cantidad adecuada de opciones de crédito comprometidas y la habilidad para liquidar posiciones de mercado. Debido a la naturaleza dinámica de los negocios subyacentes, la administración pretende mantener cierta flexibilidad de financiamientos al mantener disponibles suficientes líneas de crédito comprometidas.

En el transcurso normal de operaciones, el Fideicomiso firma contratos de crédito con ciertas entidades crediticias para financiar sus operaciones de inversión inmobiliaria. Las condiciones económicas desfavorables podrían incrementar los costos relacionados a préstamos, limitar el acceso a los mercados de capital o dar lugar a que las Entidades de crédito no extiendan el crédito al Fideicomiso. No existe ninguna garantía de que los esquemas de préstamo del Fideicomiso o de que la capacidad de obtener un apalancamiento seguirán disponibles o, en caso de seguir disponibles, que conlleven los mismos términos y condiciones que sean aceptables para el Fideicomiso. Incluso, dichos contratos de crédito incluyen, entre otras condiciones, eventos de incumplimiento y varios acuerdos y representaciones. Al 31 de Diciembre de 2013, el Fideicomiso no tenía préstamos vencidos pendientes de pago.

Una baja en el valor de mercado de los activos del Fideicomiso también podría tener consecuencias adversas en los casos en que el Fideicomiso haya pedido dinero prestado con base en el valor razonable de activos específicos. Una caída en el valor de mercado de dichos activos puede causar que el prestador exija al Fideicomiso garantías adicionales o que devuelvan las cantidades prestadas.

En caso de que la cartera actual y las obligaciones de inversión del Fideicomiso no se hayan refinanciado o extendido a la fecha de su vencimiento y/o de que el Fideicomiso deba pagar dichos préstamos y obligaciones, la administración considera que el pago de las mismas podría ser cubierto con el flujo de efectivo operacional, contribuciones de inversionistas, un nuevo refinanciamiento de deuda y las ventas de inversiones en bienes raíces. Si el Fideicomiso se ve en la necesidad de vender sus inversiones de forma expedita para cumplir con los anteriores compromisos, el Fideicomiso pueden realizar un valor considerablemente menor al valor en que dichas inversiones se registraron en el pasado.

g. Riesgo de activos netos

El Fideicomiso define las contribuciones que se administran como los activos netos totales del Fideicomiso. Los objetivos del Fideicomiso al administrar los activos netos son:

- Proteger la capacidad del Fideicomiso para continuar operando como negocio en marcha, de modo que puedan continuar realizando inversiones múltiples a cambio de utilidades por apreciación de capital, ingresos por inversión (tales como dividendos o intereses), ó ambos.

- Para poder ofrecer una utilidad adecuada a los inversionistas con base en el nivel de riesgo asumido.

- Para tener a su disposición los recursos financieros necesarios que permitan al Fideicomiso invertir en áreas que puedan generar beneficios futuros.

- Para mantener suficientes recursos financieros con el fin de mitigar riesgos y sucesos no previstos.

5. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES CRÍTICOS

Las estimaciones y los criterios se evalúan de forma constante y se basan en la experiencia histórica ajustada por condiciones actuales de mercado y otros factores.

La administración prepara estimaciones y supuestos relacionados con el futuro. Por definición, las estimaciones contables que resulten rara vez serán iguales a los resultados reales. A continuación se muestran las estimaciones y los supuestos que conllevan un riesgo significativo de generar un ajuste material al valor en libros de activos y pasivos dentro del siguiente período financiero.

Estimación del valor razonable de propiedades de inversión

La mejor evidencia de valor razonable son los precios actuales de un mercado activo de propiedades de inversión similares. El administrador determina el valor razonable de las propiedades de inversión con base en los reportes de avalúo preparados por valuadores independientes de conformidad con las normas internacionales de valuación con base en precios comparables del mercado local o en las entradas de flujos de efectivo netos descontados para mostrar el valor utilizando un método de flujos de efectivo descontados. Las valuaciones se realizan con base en los flujos de efectivo futuros esperados sustentados por el plazo de arrendamientos existentes u otros contratos y arrendamientos de mercado actuales de propiedades similares en locaciones y condiciones similares, gastos operativos de inmuebles relacionados y tasas de descuento que reflejan las estimaciones de mercado de la incertidumbre por la cantidad y la temporalidad de los flujos de efectivo. (Ver Nota 6 para mayor detalle sobre los criterios).

El valor razonable de los derivados y otros instrumentos financieros

El valor razonable de los instrumentos financieros no negociados en un mercado activo (por ejemplo, derivados fuera del mercado regulado) es determinado usando técnicas de valuación. El administrador determina el valor razonable de los derivados y otros instrumentos financieros con base en la valuación preparada por un externo. (Ver Nota 6 para mayor detalle sobre los criterios).

Valor razonable de los préstamos

El valor razonable de los préstamos se determina utilizando técnicas de valuación. El Fideicomiso utiliza su juicio al seleccionar una variedad de métodos y hacer suposiciones que están basadas principalmente en las condiciones de mercado existente al final de cada período de reporte. El Fideicomiso ha utilizado métodos de valuación generalmente aceptados. (Ver Nota 6 para mayor detalle sobre los criterios).

6. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE

La guía NIIF 13 sobre mediciones de valor razonable y revelaciones establece una estructura de medición de valor razonable, ofrece una definición única de valor razonable y exige una revelación más amplia que resuma las mediciones de valor razonable. Esa norma ofrece una jerarquía de tres niveles que se basa en la información utilizada en el proceso de valuación. El nivel de la jerarquía de valor razonable dentro de la cual cae la medición de valor razonable se determina con base en la información de menor nivel que sea significativa para la medición de valor razonable. Los niveles de jerarquía de valor razonable son los siguientes:

Nivel 1 - El valor razonable se basa en precios de cotización no ajustados en mercados activos a los que tiene acceso la entidad para activos o pasivos idénticos. Dichos precios de cotización por lo general ofrecen la evidencia más confiable y deberían usarse para medir el valor razonable cuando estén disponibles.

6. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (continúa)

Nivel 2 - El valor razonable se basa en información distinta a la información del Nivel 1, que sea observable para el activo o pasivo en cuestión, ya sea de forma directa o indirecta, por sustancialmente el plazo total del activo o pasivo a través de corroborar los datos observables de mercado.

Nivel 3 - El valor razonable se basa en información significativa no observable del activo o pasivo. Estas informaciones reflejan los supuestos propios de la entidad respecto de la forma en que los participantes del mercado asignarían un precio al activo o pasivo.

Para conceptos clasificados como de Nivel 3, también se requiere de una conciliación de los saldos iniciales y finales, como se muestra en la tabla 3 y 4 a continuación.

Las tablas 1 y 2 a continuación muestran un resumen de los activos medidos a valor razonable de forma recurrente y su nivel respectivo en la jerarquía de valor razonable:

Tabla 1

	Mediciones de valor razonable al 31 de Diciembre de 2013				
Activos:	**Costo al 31/12/2013**	**Cantidades medidas a valor razonable 31/12/2013**	**Precios de cotización en Mercados activos para activos netos idénticos (Nivel 1)**	**Otra información observable significativa (Nivel 2)**	**Información no observable significativa (Nivel 3)**
Propiedades de inversión	$ 20,949,047	$ 21,146,337	$ -	$ -	$ 21,146,337
Instrumentos financieros derivados	39,779	39,852	-	39,852	-
	$ 20,988,826	$ 21,186,189	$ -	$ 39,852	$ 21,146,337

Tabla 2

	Mediciones de valor razonable al 31 de Diciembre de 2013				
Pasivos:	**Costo al 31/12/2013**	**Cantidades medidas a valor razonable 31/12/2013**	**Precios de cotización en Mercados activos para pasivos netos idénticos (Nivel 1)**	**Otra información observable significativa (Nivel 2)**	**Información no observable significativa (Nivel 3)**
Préstamos	$ 12,127,976	$ 11,987,274	$ -	$ -	$ 11,987,274
	$ 12,127,976	$ 11,987,274	$ -	$ -	$ 11,987,274

6. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (continúa)

a. Propiedades de Inversión

En términos generales, las estimaciones de valor razonable se basan en los reportes de avalúos de propiedades preparados por valuadores inmobiliarios independientes (miembros del Instituto de Valuadores ó de un organismo equivalente) en un período de tiempo razonable posterior a la adquisición de la propiedad de inversión y con una frecuencia no menor a un año. El Gerente del área de valuación de Prudential Investment Management, Inc. (PIM), una compañía afiliada del Asesor y el Administrador está a cargo de asegurarse que el proceso de valuación ofrezca estimaciones a valor razonable independientes y razonables. PIM ha contratado a una firma independiente afiliada para que apoye al principal valuador inmobiliario a mantener y monitorear la independencia y exactitud del proceso de valuación.

El objetivo de un avalúo es calcular el valor razonable de las propiedades de inversión en una fecha específica. El valor razonable se define como el precio que se recibiría por la venta de un activo o pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado a la fecha de medición.

La estimación del valor razonable se basa en los enfoques convencionales sobre el valor, mismos que requieren del ejercicio de un criterio subjetivo. Los tres enfoques son: (1) el costo actual de reproducir las propiedades de inversión menos el deterioro y la obsolescencia funcional y económica; (2) descontar una serie de flujos de ingresos y su reversión a un rendimiento específico ó capitalizar de forma directa el ingreso de un solo año por un factor adecuado, y (3) el valor indicado por ventas recientes de propiedades de inversión comparables en el mercado. Los supuestos clave incluyen ingresos por arrendamiento y gastos, tasas de descuento y tasas de capitalización. En la conciliación de los tres enfoques anteriores, el valuador independiente utiliza uno de ellos, ó una combinación de los tres, para llegar al valor aproximado de la Propiedad de inversión en el mercado.

En términos generales, las aportaciones de información utilizadas en el proceso de valuación no son observables; por lo tanto, a menos de que se establezca lo contrario, las Propiedades de inversión se clasifican como de nivel 3 conforme a la guía sobre la jerarquía de medición de valor razonable.

Como se describe en el párrafo anterior, el valor razonable estimado de las propiedades de inversión por lo general se determina a través de un proceso de valuación. Dichos valores razonables estimados pueden variar de forma significativa de los precios en los que se venderían las inversiones inmobiliarias, ya que los precios de mercado de inversiones inmobiliarias sólo se pueden determinar en una negociación entre un comprador y un vendedor. Dichas diferencias podrían ser de importancia para los estados financieros consolidados.

Los siguientes datos observables fueron utilizados por el valuador independiente basado en el método de flujos de efectivo descontados:

Datos no observables más significativos:

- Tasa de descuento: La tasa interna de rendimiento (tasa interna de rentabilidad o TIR) es la tasa única que descuenta todos los beneficios futuros de activos netos en opinión de valor presente neto. La tasa de descuento al 31 de Diciembre de 2013 oscila entre el 9% y el 13%.

- Tasa de crecimiento de rendimiento de mercado: Basada en la información recopilada de encuestas, así como de la experiencia de mercado y las proyecciones de la administración. La tasa de crecimiento de rendimiento de mercado oscila entre el 2.4% y 3.0%.

- Supuestos de vacante y pérdidas de cobranza: Esta es una función de la interrelación entre la absorción, el vencimiento de arrendamientos, la probabilidad de renovación, y el tiempo de inactividad estimado entre arrendamientos y un factor de pérdida en cobranzas basado en la estabilidad relativa y el crédito de la base de arrendatarios del sujeto.

MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (continúa)

Es probable que se den incrementos (reducciones) importantes en la tasa de descuento en una valuación considerablemente menor (mayor) del valor razonable; sin embargo, puede existir un incremento (una reducción) en cualquiera de los otros dos en el caso de una medición de valor razonable mayor (menor).

La tabla 3 que se muestra a continuación presenta una conciliación de los saldos iniciales y finales de los activos medidos a valor razonable de forma recurrente usando información no observable significativa (Nivel 3) por el período del 20 de Marzo al 31 de Diciembre de 2013:

Tabla 3

	Mediciones de valor razonable usando información no observable significativa (Nivel 3) Propiedades de inversión
Contribución inicial	$ 11,155,153
Adquisiciones de propiedades de inversión	9,600,473
Utilidad neta no realizada (realizada) por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	188,566
Disposiciones de activo fijo	(559,352)
Conversión de divisas	761,497
Al final del año	$ 21,146,337
Utilidades (pérdidas) no realizadas en el período relacionadas con activos de Nivel 3 que aún se conservaban a la fecha de preparación de información financiera	$ 184,269

6. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (continúa)

b. Préstamos

Proceso de valuación para los préstamos del Fideicomiso:

El área de Mercados de Capital del Asesor del Fideicomiso cuenta con un equipo que realiza las valuaciones para fines de información financiera, incluyendo valores razonables de Nivel 3. El equipo reporta de forma directa al Vicepresidente de Mercados de Capital. El Vicepresidente de Mercados de Capital y el Gerente del área de valuación se reúnen al menos una vez al año para discutir los procesos y resultados de valuación con base en la valuación de las propiedades relacionadas a dichos préstamos.

Los principales datos de Nivel 3 utilizados por el Fideicomiso son derivados y evaluados como se muestra a continuación:

- Tasas de descuento: Estas se estiman con base en el costo de capital promedio ponderado de compañías públicas que son, en opinión del Fideicomiso, comparables con los préstamos bajo valuación. El Fideicomiso no tiene suscripciones con corredores de información que permitan que el grupo recopile dicha información. La tasa de descuento al 31 de Diciembre de 2013 oscila entre el 4% y el 8%.

- Dichos valores razonables han sido estimados por la administración con base en la experiencia de la administración y los datos históricos, mismos que están alineados a las políticas internas de crédito. Los componentes no observables usados en la medición del valor razonable de los préstamos son las tasas de descuento, por lo que un incremento (decremento) significativo, resultaría en un valor razonable significativamente bajo (alto).

Los cambios en todos los valores razonables de Nivel 2 y 3 se analizan en cada fecha de información financiera durante las discusiones trimestrales de valuación de las partes involucradas en el proceso. Como parte de dicha discusión, el equipo presenta un reporte que explica las razones detrás de los movimientos de valor razonable.

La tabla 4 que se muestra a continuación presenta una conciliación de los saldos iniciales y finales de los pasivos medidos a valor razonable de forma recurrente usando información no observable significativa (Nivel 3) por el período del 20 de Marzo al 31 de Diciembre de 2013:

Tabla 4

	Mediciones de valor razonable usando información no observable significativa (Nivel 3) Préstamos
Contribution inicial	$ -
Pérdida neta por ajuste a valor razonable de los préstamos	(139,876)
Conversión de divisas	152,466
Adquisiones/emisiones	22,066,264
Disposiciones/liquidaciones	(10,091,580)
Al final del período	$ 11,987,274

6. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (continúa)

c. Instrumentos financieros

El Fideicomiso registra los caps de tasas de interés y opciones de tasa fija a su valor razonable, el cual se determina utilizando los modelos de flujos de efectivo descontados. Los supuestos clave de los modelos incluyen los términos contractuales del contrato junto con las aportaciones de información observables significativas, que incluyen las tasa de interés, los márgenes de crédito y otros factores tales como nuestro propio riesgo de incumplimiento así como el de nuestras contrapartes. Dichos derivados se manejan en el mercado extrabursátil (OTC por sus siglas en inglés) y se clasifican en el Nivel 2 de la jerarquía de valor razonable. Los derivados de OTC clasificados en el Nivel 2 se valúan utilizando modelos generalmente aceptados en la industria de servicios financieros que usan información de valores de mercado observables o cotizados de forma activa, cotizaciones no vinculantes de intermediarios comerciales, proveedores de precios de terceros y/o actividades de negociación recientes.

7. OTROS ACTIVOS

El detalle de los otros activos se muestra a continuación:

	31 de Diciembre de 2013
Pagos adelantados de construcción	$ 18,455
Reserva de garantía por préstamo	13,730
Cuentas por cobrar a PLA Industrial I y II	3,724
Depósitos en garantía	452
Otros	2,152
	$ 38,513

8. IMPUESTOS POR RECUPERAR

El detalle de los impuestos por recuperar se muestra a continuación:

	31 de Diciembre de 2013
IVA por recuperar	$ 1,019,690
ISR retenido	45,025
	$ 1,064,715

El 27 de Septiembre de 2013, Terrafina adquirió un portafolio de 84 propiedades industriales (descrito en la Nota 1). La transacción generó un IVA por recuperar por la cantidad de $971,699 que será reembolsado al Fideicomiso por las autoridades fiscales Mexicanas.

9. PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El detalle de los proveedores y otras cuentas por pagar se muestra a continuación:

	31 de Diciembre de 2013	
Cuenta por pagar a KIMCO	$	214,569
Intereses por pagar		61,553
Honorarios por pagar		31,107
Impuestos por pagar		30,780
Comisión por pagar al asesor		30,703
Proveedores		29,125
Provisiones de nómina		521
Otros		11,179
	$	409,537

10. CONCENTRACIÓN DE RIESGO

Las propiedades de inversión se concentran en el sector industrial considerado como el único segmento desde la perspectiva de negocios del CODM. Por lo tanto, la cartera de inversión puede estar sujeta a cambios de valor más rápidos en comparación a los que ocurrirían si el Fideicomiso mantuviera una diversificación amplia entre los sectores de inversión. El Fideicomiso mitiga el riesgo al concentrar su inversión en diferentes regiones.

Al 31 de Diciembre de 2013, el Fideicomiso mantiene inversiones inmobiliarias en diferentes estados de México. A continuación se muestra la concentración basada en valores razonables estimados y regiones establecidas:

	2013	
	Región	Valor Razonable Estimado
Norte	56%	11,841,950
Centro	24%	5,075,121
Bajío	20%	4,229,266
	100%	21,146,337

La concentración de ingresos de arrendamiento por el período del 20 de Marzo 2013 (inicio) al 31 de Diciembre de 2013, fue como se muestra a continuación:

	2013	
	Región	Ingresos por rentas
Norte	57%	551,124
Centro	22%	212,715
Bajío	21%	203,044
	100%	966,883

11. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

Durante 2013, el Fideicomiso adquirió algunos derivados de tipo de interés con el fin de cubrir los préstamos que se describen en la Nota 12. Los derivados incluyen Caps de tasas de interés y opciones de tasa fija. Los Caps de tasas de interés establecen que en el caso de que la tasa Libor subyacente sea mayor que el precio de ejercicio, la contraparte pagará al Fideicomiso una cantidad igual a la diferencia entre el precio de ejercicio y la tasa Libor en forma mensual o trimestral. Las opciones de tasa fija establecen que en el caso de que las tasas subyacentes de la tasa Libor incrementen en la fecha de ejecución (conforme a lo definido en el contrato), el Fideicomiso tendrá el derecho de recibir de la contraparte, una suma en efectivo equivalente al valor razonable del instrumento financiero de tasa de interés de las características descritas en el contrato del instrumento financiero de opción de tasa fija, en particular en relación con el precio de ejercicio y vencimiento.

Al 31 de Diciembre de 2013, las transacciones de instrumentos financieros derivados se resumen como se muestra a continuación:

		Al 31 de Diciembre de 2013					
Derivado	**Banco**	**Importe nocional (USD)**	**Tasa variable subyacente**	**Precio de ejercicio**	**Costo**	**Valor razonable**	**Fecha de vencimiento**
Cap	Banamex	105,000	3M Libor	2.00%	$ 454	$ -	25 de Marzo de 2014
Cap	Banamex	5,000	3M Libor	2.00%	140	10	6 de Junio de 2015
Cap	Banamex	85,000	3M Libor	2.00%	1,838	209	29 de Junio de 2015
Cap	Banamex	305,000	3M Libor	2.00%	8,789	6,634	25 de Marzo de 2016
Opción de tasa fija	HSBC	272,800	3M Libor	3.00%	24,519	27,827	4 de Septiembre de 2018
Opción de tasa fija	HSBC	47,850	1M Libor	3.00%	4,039	5,172	1 de Octubre de 2018
					$ 39,779	$ 39,852	

12. PRÉSTAMOS

Los préstamos incluyen préstamos hipotecarios a pagarse como se muestra a continuación:

Entidad crediticia [1], [2], [3] y [4]	Préstamos al 31 de Diciembre de 2013 Costo	Valor razonable	Tasa de interés (p.a.) [6], [7] y [8]	Fecha de vencimiento	Términos [5]
Citibank	$ 6,531,189	$ 6,459,769	3 meses Libor + 3.50%	Marzo, 2016	I
Banorte	511,928	504,896	1 mes Libor + 3.30%	Mayo, 2016	P&I
GEREM	3,707,188	3,664,286	3 meses Libor + 3.50%	Septiembre, 2018	P&I
HSBC	627,671	620,274	1 mes Libor + 3.50%	Septiembre, 2018	P&I
HSBC	750,000	738,049	28 días TIIE + 2.60%	Septiembre, 2014	I
Total de Préstamos por pagar	$ 12,127,976	$ 11,987,274			

[1] Citibank = Citibank, N.A.
[2] Banorte = Banco Mercantil del Norte, S.A.
[3] GEREM = GE Real Estate México, S. de R.L. de C.V.
[4] HSBC = HSBC México, S.A.
[5] P&I / I = Principal e intereses; I = Intereses solamente
[6] Al 31 de Diciembre de 2013, la tasa 1 mes Libor fue 0.1677% y la tasa 3 meses Libor fue 0.2461%
[7] p.a. = por año
[8] TIIE = Tasa de interés interbancaria de equilibrio

Al 31 de Diciembre de 2013, los préstamos están garantizados con propiedades de inversión con un valor razonable agregado estimado de $21,146,337.

Al 31 de Diciembre de 2013, los préstamos son pagaderos como se muestra a continuación:

Al 31 de Diciembre de 2013	<1 año	1-3 años	> 3 años	Total
Préstamos	816,134	7,497,242	3,814,600	12,127,976
%	7%	62%	31%	100%

Todos los préstamos se denominan en dólares estadounidenses, excepto el de $750,000 de HSBC que se denomina en pesos.

El Fideicomiso cuenta con un beneficio de no pagar principal de los siguientes préstamos hasta las fechas que se indican a continuación: Citibank y HSBC (MXN) hasta sus respectivas fechas de vencimiento; GEREM hasta Septiembre de 2014 y HSBC (USD) hasta Octubre de 2014.

La exposición del Fideicomiso al riesgo por cambios en tasas de interés se relaciona en gran medida con los préstamos a largo plazo contraídos por las mismas. El Fideicomiso administra su riesgo por tasa de interés a través de una combinación de préstamos a tasa fija y a tasa variable. En términos generales, los préstamos a corto plazo pueden estar sujetos a una tasa flotante, mientras que los préstamos a plazos más largos generalmente están sujetos a una tasa fija o a una tasa flotante con contratos de opciones de tasa fija para controlar la exposición del Fideicomiso a incrementos en las tasas de interés.

El Fideicomiso por lo general contrata préstamos a tasas variables. Por lo tanto, el Fideicomiso está expuesto al riesgo de cambios en tasa de interés relacionados con los préstamos contraídos. Dicho riesgo se reduce debido al uso de instrumentos financieros que se describen en la Nota 11.

13. ACTIVO NETO ATRIBUIBLE A LOS INVERSIONISTAS (PATRIMONIO NETO)

El Activo Neto Atribuible a los Inversionistas consiste en la aportación inicial y el monto de los recursos provenientes de la emisión de los CBFI.

Como se describe en la Nota 1, el 19 de Marzo de 2013, Terrafina llevó a cabo una oferta pública de 340,055,000 CBFI en México, junto con ofertas privadas en otros mercados internacionales, y 40,959,635 CBFI para pago a los Fideicomisos aportantes, por un importe equivalente a $10,668,410 ($28 pesos absolutos por CBFI). Los gastos totales de la oferta por $767,806 fueron reconocidos como una reducción al Activo Neto Atribuible a los Inversionistas.

Con motivo de la oferta, los Fideicomisos aportantes, contribuyeron al Fideicomiso las propiedades que integran el portafolio, a cambio de 63,001,487 CBFI y un pago de $4,266,633.

Al 31 de Diciembre de 2013, la contribución neta asciende a $9,900,604 y se compone de 381,014,635 CBFI en circulación, como sigue:

	No. de CBFIs	Detalles	31 de Diciembre de 2013
(*)	340,055,000	CBFI emitidos a través de la oferta pública inicial, netos de costos	8,753,734
	40,959,635	CBFI emitidos para el pago a los fideicomisos aportantes	1,146,870
	381,014,635	**CBFI Emitidos**	$ 9,900,604

(*) Incluye 22,041,852 CBFI para el pago a los fideicomisos aportantes, el monto total de CBFI emitidos para el pago a los fideicomisos aportantes fue por 63,001,487 equivalente a $1,764,042.

El Comité Técnico del Fideicomiso aprobó y pagó por concepto de distribuciones a cuenta del resultado fiscal del ejercicio, a los titulares de los CBFI, de la siguiente manera:

Fecha de distribución	Importe
22 de Noviembre de 2013	$ 125,864
30 de Agosto de 2013	125,308
10 de Junio de 2013	16,270
	$ 267,442

No obstante lo anterior, el resultado fiscal del período del 20 de Marzo de 2013 (inicio) al 31 de Diciembre de 2013 es pérdida, por lo que para efectos fiscales dichas distribuciones serán consideradas como reembolso de capital.

A continuación se presenta el resultado por CBFI al 31 de Diciembre de 2013:

Activo Neto por CBFI básico	$ 27.97 (pesos absolutos)

14. OTROS INGRESOS OPERATIVOS

Los otros ingresos operativos fueron como sigue:

	Período del 20 de Marzo (inicio) al 31 de Diciembre de 2013
Ingresos por servicios	$ 104,621
Otros ingresos	16,566
	$ 121,187

15. GASTOS OPERATIVOS RELACIONADOS CON BIENES RAÍCES

Los gastos operativos relacionados con bienes raíces:

	Período del 20 de Marzo (inicio) al 31 de Diciembre de 2013
Reparaciones, mantenimiento y facilidades	$ 91,501
Impuesto predial y otros impuestos	24,230
Comisión por arrendamiento	22,086
Electricidad	22,008
Comisión por administración de propiedad	20,165
Honorarios de gestoría	16,440
Seguro de cobertura de propiedad	12,445
Estimación para cuentas de cobro dudoso	12,011
Seguridad	9,023
Publicidad	2,352
Otros gastos	12,986
	$ 245,247

16. HONORARIOS Y GASTOS DIVERSOS

El Fideicomiso asume todos los honorarios profesionales y de consultoría, incluyendo el manejo administrativo, los auditores, los valuadores inmobiliarios y los asesores legales, así como otros gastos administrativos.

Los honorarios y gastos diversos fueron como sigue:

	Período del 20 de Marzo (inicio) al 31 de Diciembre de 2013
Comisión al Asesor	$ 61,134
Honorarios legales	44,988
Otros honorarios profesionales	38,279
Honorarios administrativos	18,906
Sueldos	9,521
Honorarios del Fiduciario	2,398
Otros gastos	8,000
	$ 183,226

17. COSTOS DE FINANCIAMIENTO- NETO

Los costos de financiamiento fueron como sigue:

	Período del 20 de Marzo (inicio) al 31 de Diciembre de 2013
Intereses devengados en cuentas bancarias	$ 954
Gastos de deuda	$ 255,611
Intereses pagados por préstamos	185,830
Comisiones bancarias	468
	$ 441,909

18. PARTES RELACIONADAS

A continuación se detallan las partes relacionadas con el Fideicomiso más importantes:

Administrador

El Fideicomiso reembolsa al Administrador, todos y cada uno de los costos incurridos en el desempeño de sus funciones más el Impuesto al Valor Agregado.

El reembolso por el período del 20 de Marzo al 31 de Diciembre de 2013 fue de $18,266 y fue eliminado de la consolidación.

Asesor

El Fideicomiso paga una comisión al Asesor, equivalente al 0.5% anual del costo bruto de los activos inmobiliarios más la tasa anual de inflación y el Impuesto al Valor Agregado.

La comisión por el período del 20 de Marzo al 31 de Diciembre de 2013 fue de $61,134.

19. ARRENDAMIENTOS

El Fideicomiso y sus arrendatarios han firmado un número de contratos que se clasifican como arrendamiento operativo conforme a la IAS 17. Por lo tanto, el Fideicomiso funge como el arrendador en muchos y variados arrendamientos operativos de propiedades de inversión. Algunos arrendamientos a plazo fijo ofrecen a los arrendatarios opciones de renovación. Esos contratos, sin dar efecto a las opciones de renovación, tienen fechas de vencimiento que van del 1 de Enero de 2014 al 31 de Diciembre de 2022.

Los pagos mínimos de arrendamiento representan la renta neta acumulada en el período acordado ó hasta la fecha más cercana de terminación posible por parte del arrendatario, sin importar la probabilidad de que el arrendatario finalice el contrato ó no ejerza su opción a renovación.

Los pagos mínimos de arrendamiento de los contratos que el Fideicomiso recibirá en años futuros a partir de cada cierre del ejercicio son los siguientes:

Al 31 de Diciembre de 2013	<1 año	1-5 años	> 5 años	Total
Pagos mínimos de arrendamiento futuro	$ 1,516,674	$ 4,014,103	$ 6,365,578	$ 11,896,355
	13%	34%	53%	100%

20. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

En el transcurso normal de negocios pueden presentarse diferentes acciones legales relacionadas con las propiedades del Fideicomiso. Al 31 de Diciembre de 2013, la administración del Fideicomiso no tenía conocimiento de alguna situación de este tipo que pudiera tener un efecto significativo en la situación financiera o los resultados de las operaciones del Fideicomiso.

21. COMBINACIÓN DE NEGOCIOS

Como se indica en la Nota 1 a los estados financieros consolidados, el 19 de Marzo de 2013, Terrafina adquirió negocios que componen el Portafolio Inicial provenientes de PLA Industrial Fund I, LLC (42 propiedades de inversión) y PLA Industrial Fund II, LLC (103 propiedades de inversión).

A continuación se presentan detalles de los activos y los pasivos adquiridos:

	Nota	PLA Industrial Fund I, LLC	PLA Industrial Fund II, LLC	Total
Propiedades de inversión	6	3,316,141	9,237,408	$ 12,553,549
Otros activos y pasivos, neto		(1,559,546)	(4,963,328)	(6,522,874)
Valor razonable de activos y pasivos adquiridos		**1,756,595**	**4,274,080**	**$ 6,030,675**
Total de contraprestación de compra		1,756,595	4,274,080	6,030,675
Flujo de salida neto de efectivo y equivalentes de efectivo al momento de adquisición		**1,756,595**	**4,274,080**	**$ 6,030,675**
Crédito mercantil		-	-	-

La contraprestación de compra divulgada previamente incluye el efectivo y los CBFI por un monto de $6,030,675 pagados a los propietarios anteriores de la adquirente.

La administración determinó que la entidad adquirida se debe contabilizar como un negocio de acuerdo con la NIIF 3 Combinaciones de negocios.

El 27 de septiembre de 2013, Terrafina adquirió los derechos fideicomisarios de los Fideicomisos 128-1, 128-2, 129, 463, 666 y 824, en su conjunto referidos como los Fideicomisos adquiridos, Terrafina obtiene el control al contar con la mayoría de los derechos fideicomisarios lo que deriva en su exposición y derecho a rendimientos variables procedentes de su participación en los Fideicomisos. Con esta adquisición Terrafina incrementa su participación en el mercado inmobiliario especializado en México. Los detalles de ésta combinación de negocios se muestra a continuación:

21. COMBINACIÓN DE NEGOCIOS (continúa)

Activo neto de propiedades adquiridas	**$ 4,882,949**
Montos reconocidos de activos netos identificables	
Propiedades de inversión	7,793,810
Reembolso de construcciones en proceso	30,351
Otros activos	5,264
Impuestos por recuperar	41,484
Pagos anticipados	1,369
Cuentas por cobrar	3,435
Efectivo y equivalentes de efectivo	67,665
Total de activos netos	**7,943,378**
Préstamos	(2,960,579)
Depósitos de arrendatario	(50,289)
Intereses por pagar	(17,812)
Proveedores y otras cuentas por pagar	(31,749)
Total de pasivos	**(3,060,429)**
Total de activos netos identificables	**4,882,949**
Consideración transferida liquidada en efectivo	4,882,949
Efectivo y equivalentes de efectivo adquiridos	(67,665)
Egreso de efectivo neto en la adquisición	**4,815,284**
Costos de transacción reconocidos en gastos	66,444
Efectivo neto pagado por la adquisición	**$ 4,881,728**

Contraprestación transferida

Los Fideicomisos adquiridos se liquidaron en efectivo por $4,815,284. La contraprestación establecida en el contrato de adquisición de derechos fiduciarios no contempla pagos contingentes.

Contribución de los Fideicomisos adquiridos a los resultados de Terrafina

Los Fideicomisos adquiridos contribuyeron en $197,726, a los ingresos, desde la fecha de adquisición al 31 de Diciembre de 2013.

Los costos relacionados con la combinación de negocios descrita anteriormente ascendieron a $79,828 no están incluidos como parte de la consideración transferida y han sido reconocidos como un gasto en el estado consolidado de resultados integrales, como parte del rubro “Gastos relacionados con adquisición”.

22. EVENTOS SUBSECUENTES

El 25 de Febrero de 2014, el Comité Técnico aprobó el pago de dividendos por un importe de $181,690 que corresponde a $.47686 centavos por CBFI.

ANEXO A
Lista de Propiedades

Estado	Mercado	Número de Propiedades	ARB Total	%ARB	ARB arrendado	% Ocupación	Renta Anualizada (USD)*	Renta Base por Pie Cuadrado	Reservas de Tierra (ARB potencial)
Aguascalientes									
	Aguascalientes	2	747,806.00	2.4%	747,806.00	100.0%	3,342,836.88	4.47	
Baja California									
	Tijuana	13	1,129,684.23	3.7%	893,987.23	79.1%	4,082,511.58	4.57	
Chihuahua									
	Camargo	1	22,700.00	0.1%	-	0.0%	-	-	
	Casas Grandes	1	86,436.00	0.3%	86,436.00	100.0%	337,964.76	3.91	
	Chihuahua	37	4,100,453.93	13.3%	3,932,047.30	95.9%	20,916,578.33	5.32	
	Ciudad Juarez	41	5,260,256.23	17.1%	4,916,054.91	93.5%	21,258,255.46	4.32	1,108,053.00
	Delicias	2	294,493.00	1.0%	294,493.00	100.0%	2,125,908.90	7.22	
	Gomez Farias	1	77,304.00	0.3%	77,304.00	100.0%	258,540.00	3.34	
Coahuila									
	Ciudad Acuña	1	241,180.38	0.8%	241,180.38	100.0%	1,248,167.74	5.18	
	Monclova	2	343,908.87	1.1%	343,908.87	100.0%	1,817,647.12	5.29	
	Ramos Arizpe	10	1,893,642.96	6.2%	1,807,818.96	95.5%	7,195,449.12	3.98	106,579.00
	Saltillo	5	620,465.32	2.0%	559,832.32	90.2%	2,952,016.55	5.27	
	San Pedro de las Colonias	2	152,814.09	0.5%	136,452.00	89.3%	136,397.42	1.00	
	Torreon	1	131,492.00	0.4%	131,492.00	100.0%	654,830.16	4.98	
Distrito Federal									
	Azcapotzalco	1	22,905.00	0.1%	22,905.00	100.0%	235,867.74	10.30	
Durango									
	Durango	1	395,812.00	1.3%	395,812.00	100.0%	1,543,191.12	3.90	
	Gomez Palacio	1	68,572.00	0.2%	-	0.0%	-	-	
Estado de Mexico									
	Cuautitlan Izcalli	13	4,001,721.36	13.0%	3,944,930.36	98.6%	20,421,238.07	5.18	253,524.00
	Huehuetoca	1	229,550.58	0.7%	70,309.00	30.6%	312,171.96	4.44	2,568,763.00
	Toluca	10	905,811.22	2.9%	819,176.22	90.4%	3,898,467.70	4.76	
Guanajuato									
	Celaya	1	116,000.00	0.4%	116,000.00	100.0%	572,887.40	4.94	

	Silao	4	424,247.62	1.4%	322,398.64	76.0%	1,718,302.89	5.33	
Hidalgo									
	Atitalaquia	0	-	0.0%	-	0.0%	-	-	568,609.00
Jalisco									
	Guadalajara	5	1,293,230.12	4.2%	1,202,296.12	93.0%	6,445,386.09	5.36	
Nuevo Leon									
	Monterrey	15	1,584,276.76	5.2%	1,172,232.76	74.0%	5,262,646.80	4.49	2,251,598.00
Puebla									
	Cuautlancingo	1	184,703.00	0.6%	184,703.00	100.0%	741,628.09	4.02	
Queretaro									
	Queretaro	13	1,994,713.71	6.5%	1,542,500.54	77.3%	7,199,552.88	4.67	
San Luis Potosi									
	San Luis Potosi	14	1,741,609.77	5.7%	1,633,969.77	93.8%	7,759,129.85	4.75	238,207.00
Sonora									
	Hermosillo	2	279,526.80	0.9%	241,294.76	86.3%	924,548.36	3.83	
Tabasco									
	Villahermosa	1	650,761.09	2.1%	650,761.09	100.0%	3,367,457.13	5.17	167,251.00
Tamaulipas									
	Matamoros	1	80,000.00	0.3%	80,000.00	100.0%	393,600.00	4.92	
	Nuevo Laredo	6	445,953.00	1.4%	291,774.00	65.4%	1,140,363.49	3.91	
	Reynosa	7	1,233,921.00	4.0%	723,649.00	58.6%	3,081,443.53	4.26	250,926.00
Total		**216**	**30,755,952.03**	**100.0%**	**27,583,525.22**	**89.7%**	**131,344,987.12**	**4.76**	**7,513,510.00**

* Considerando todos los contratos firmados al 31 de diciembre de 2013, aún y cuándo todavía no comienzan a generar renta.

[esta página se dejó intencionalmente en blanco]