



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

Paseo de la Reforma 412, Piso 17
Colonia Juárez
Delegación Cuauhtémoc
C.P. 06600, Ciudad de México

FIDEICOMITENTE



CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple

Cordillera de los Andes 265, Piso 2
Colonia Lomas de Chapultepec,
Delegación Miguel Hidalgo
C.P. 11000, Ciudad de México

FIDUCIARIO



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

Av. Paseo de la Reforma 284
Colonia Juárez
Delegación Cuauhtémoc
C.P. 06600, Ciudad de México

REPRESENTANTE COMÚN



“TERRA 13”
Terrafina F/ 00939

Especificación de las características de los títulos:

El tipo de títulos en circulación corresponden a CBFIs que son Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Fideicomiso, la Ley del Mercado de Valores, la Circular 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 de los CBFIs a la fecha de la oferta pública inicial fue de \$28.00 (veintiocho Pesos 00/100 M.N.) por cada CBFIs habiéndose emitiendo un total de 381,014,635 CBFIs. Al cierre del 31 de diciembre 2015, el valor de los CBFIs fue de \$27.99 (veintisiete Pesos 99/100 M.N.) por cada CBFIs existiendo un total de 607,210,360 CBFIs en circulación. El incremento en CBFIs fue resultado de la emisión de capital completada el 19 de septiembre de 2014. Existen otros 53,804,275 CBFIs en tesorería.

Nombre de la bolsa donde están registrados: Todos los CBFIs están registrados en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (BMV).

Número de fideicomiso y datos relativos al contrato de fideicomiso:

Los CBFIs son emitidos por el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración identificado bajo el número F/00939, constituido en fecha de 29 de enero de 2013, celebrado entre el Fideicomitente, el Fiduciario, el Representante Común, el Asesor y la Subsidiaria, según el mismo ha sido y sea modificado en cualquier momento.

Fideicomisarios en Primer Lugar:

Los tenedores de los CBFIs

Administrador:

TF Administradora, S. de R.L. de C.V. (la “Subsidiaria”).

Asesor:	PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V.
Características Relevantes del Portafolio:	Las propiedades que forman parte de nuestro Portafolio son 209 propiedades industriales desarrolladas que equivalen a 29.9 millones de pies cuadrados de ARB y 11 reservas territoriales que equivalen a 6.4 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 2015, la tasa de ocupación del portafolio fue de 93.2%.
Distribuciones, Periodicidad 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 distribuir a los Tenedores por lo menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, a más tardar el 15 de marzo de cada año, de conformidad con las políticas de Distribución aprobadas por el Comité Técnico, efectivas en la fecha de dicha Distribución, en el entendido que dichas políticas deberán cumplir en todo momento con lo dispuesto en el Artículo 187 y 188 de la LISR. Nuestros CBFIs no tienen rendimiento mínimo garantizado. En virtud de lo anterior, dicho Resultado Fiscal será determinado por el Asesor del Fideicomiso para cada ejercicio fiscal, en donde el Fiduciario de conformidad con el cálculo realizado por el Asesor, mismo que deberá ser ratificado por el Comité Técnico y autorizado por la Asamblea de Tenedores, distribuirá a los Tenedores a pro rata entre ellos, de acuerdo al número CBFIs de los que cada uno sea titular.
Fuente de Distribuciones:	Las Distribuciones y los pagos al amparo de los CBFIs serán exclusivamente con cargo a los bienes que integran el Activo Neto del Fideicomiso. El Activo Neto del Fideicomiso también estará disponible para realizar pagos de las demás comisiones, honorarios, gastos, obligaciones e indemnizaciones del Fiduciario, según se establece en el Contrato de Fideicomiso. Favor de referirse a la Sección "Descripción de nuestros CBFIs y de Ciertas Disposiciones de Nuestro Contrato de Fideicomiso y de la Legislación Mexicana" del Prospecto.
Nivel de Endeudamiento e Índice de Cobertura de Servicio de Deuda:	Al 31 de diciembre del 2015, el nivel de endeudamiento de la compañía es de 36.1% mientras que el índice de cobertura de servicio de la deuda es de 7.1 veces. Ambas métricas se encuentran dentro de los límites permitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV).
Obligación de Pago de Principal e Intereses:	Al 31 de diciembre de 2015 no existen obligaciones pendientes de pago de principal e interés.
Periodicidad y Forma de Amortización de los CBFIs:	Los CBFIs carecen de expresión de valor nominal, asimismo no son amortizables y el Fideicomiso no estará obligado a amortizar dichos CBFIs a los Tenedores y tendrán la misma vigencia que el Contrato de Fideicomiso.
Lugar y Forma de Pago de las Distribuciones:	Todas las Distribuciones a los Tenedores relacionadas con los CBFIs se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través de Indeval, cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México, México. En términos de lo dispuesto por y para los efectos del artículo 282 de la LMV, el Título no llevará cupones adheridos, de tal forma que las constancias que expida el Indeval para tales efectos harán las veces de dichos cupones para todos los efectos legales.
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.
Régimen Fiscal:	Los CBFIs se regularán por lo establecido en los artículos 187 y 188 de la LISR y recibirán el tratamiento fiscal previsto en dichos numerales.
Inscripción en el Registro Nacional de Valores (RNV):	Los CBFIs se encuentran inscritos en el RNV de la CNBV, con el número de actualización 3239-1.81-2013-003, de conformidad con el oficio de autorización 153/107312/2014 expedido por la CNBV de fecha 12 de septiembre de 2014; los CBFIs emitidos en la Emisión Inicial están inscritos en el RNV de la CNBV, con el número 3239-1.81-2013-001 de conformidad con el oficio de autorización 153/6497/2013 expedido por la CNBV de fecha 15 de marzo de 2013.

LA INSCRIPCIÓN NO IMPLICA CERTIFICACIÓN SOBRE LA BONDAD DE LOS VALORES, LA SOLVENCIA DE LA EMISORA 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 CON LAS DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL APLICABLES A LAS EMISORAS DE VALORES Y A OTROS PARTICIPANTES DEL MERCADO POR EL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015.

Índice

1) Información General	6
a) Glosario de Términos y Definiciones	6
b) Resumen ejecutivo	15
c) Factores de riesgo	33
d) Otros valores emitidos por el fideicomiso	56
e) Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro	56
f) Destino de los fondos, en caso de que existan diferencias significativas respecto a lo señalado en el prospecto de colocación de la oferta inicial o de ofertas subsecuentes	56
g) Documentos de carácter público	57
2) El Fideicomiso	58
a) Historia y desarrollo del fideicomiso	58
b) Descripción del negocio	65
i) Sectores inmobiliarios en los que el fideicomiso está enfocado a invertir	65
ii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos	67
iii) Principales clientes	68
iv) Legislación aplicable y régimen fiscal	69
v) Recursos humanos	69
vi) Información de mercado	69
vii) Estructura de administración	71
viii) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales	73
ix) Derechos	73
x) Distribuciones	74
c) Descripción de los activos que conforman el patrimonio del fideicomiso	75
i) Inmuebles propiedad del fideicomiso	76
ii) Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios	77
iii) Evolución de los activos del fideicomiso, incluyendo ingresos, porcentajes de área rentada, vencimiento de los contratos de arrendamiento y avance de los inmuebles en desarrollo	78
iv) Desempeño de los activos del fideicomiso, incluyendo los principales índices de la industria inmobiliaria	78
v) Cumplimiento del plan de negocios y calendarios de inversiones y, en su caso, desinversiones	80
vi) Informe de deudores relevantes	81
d) Contratos y acuerdos relevantes	81
e) Administradores	83
f) Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de otros terceros que reciban pago por parte del fideicomiso	103
g) Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés	105
h) Auditores externos	105
i) Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores	105
g) Mercado de capitales	105
i) Estructura del fideicomiso y principales tenedores	105
ii) Comportamiento de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en el mercado de valores	106
iii) Formador de mercado	107
3) El Administrador del patrimonio del Fideicomiso	108
a) Historia y desarrollo del administrador – TF Administradora S. de R.L. de C.V.	108
b) Descripción del negocio TF Administradora S. de R.L. de C.V.	108
i) Actividad principal	108
ii) Recursos humanos	110
iii) Estructura corporativa	110

iv) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales.....	110
c) Administradores y accionistas – TF Administradora S. de R.L. de C.V.	111
a) Historia y desarrollo del asesor – PLA Administradora Industrial S. de R.L. de C.V.....	113
b) Descripción del negocio - PLA Administradora Industrial S. de R.L. de C.V.	114
i) Actividad principal.....	114
ii) Recursos humanos.....	116
iii) Estructura corporativa	116
vi) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales	116
c) Administradores y accionistas – PLA Administradora Industrial S. de R.L. de C.V.	116
4) Información Financiera	119
a) Información financiera seleccionada del fideicomiso.....	119
b) Informe de créditos relevantes.....	121
c) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación	123
i) Resultados de la operación	126
ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital	132
iii) Control interno	135
d) Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas	136
5) Información financiera de la Administración Interna.....	142
a) Información financiera seleccionada	142
b) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación	142
i) Resultados de la operación	142
ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital	142
6) Personas responsables.....	143
7) Anexos.....	147
a) Estados financieros consolidados	147
Estados Financieros de CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y Subsidiarias	148
Estados Financieros de PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V... ¡Error! Marcador no definido.	
b) Información adicional – Descripción del Portafolio	216

1) Información General

a) Glosario de Términos y Definiciones

Términos	Definiciones
"ACAAAN"	Significa el Acuerdo de Cooperación Ambiental de América del Norte.
"Actividades no Delegadas de Asesor"	Significa (a) los derechos y las obligaciones del Fiduciario establecidas en los incisos (a), (i), (ii), (xi), (xiii), (xix), (xx), (xxiv), (xxv), (xxx), (xxxii) y (xxxiii) de la Cláusula 2.5, la Cláusula 5.6, la Cláusula 5.8, la Cláusula 5.9, la Cláusula 5.10, la Cláusula VI, la Cláusula VII, la Cláusula IX y la Cláusula XIII del Contrato de Fideicomiso, (b) los derechos y obligaciones del Fiduciario <i>vis-à-vis</i> el Asesor conforme al Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Operación, (c) los derechos y funciones reservados para la Asamblea de Tenedores y para el Comité Técnico de conformidad con el Contrato de Fideicomiso o la legislación y disposiciones aplicables, y (d) los derechos y funciones reservados para el Fiduciario que no puedan ser delegados al Asesor de conformidad con la ley aplicable.
"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, directa o indirectamente, por el Fiduciario 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.
"Activo Neto del Fideicomiso" o "Patrimonio del Fideicomiso"	Significa los activos que, que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, incluyendo los siguientes: (i) la Aportación Inicial; (ii) los Activos Inmobiliarios; (iii) los Recursos de la Emisión obtenidos de cualquier Emisión de CBFIs de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso; (iv) todos y cada uno de los bienes, propiedades, pagos o derechos que reciba el Fiduciario, así como las obligaciones que asuma, que resulten de todos y cada uno de los Activos Inmobiliarios adquiridos directamente o a través de fideicomisos por el Fiduciario en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso; (v) todas y cada una de las cantidades que de tiempo en tiempo sean depositadas en las Cuentas del Fideicomiso; (vi) todos los derechos y pagos derivados de o relacionados con todas y cada una de las operaciones con derivados que puedan formar parte del Activo Neto del Fideicomiso en cualquier momento de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso; (vii) todos y cada uno de los rendimientos obtenidos con los recursos líquidos existentes en las Cuentas del Fideicomiso por concepto de inversión de las mismas Inversiones Permitidas; (viii) todos y cada uno de los demás bienes, obligaciones y derechos cedidos al, y/o adquiridos por, el Fiduciario para los Fines del Fideicomiso de conformidad con, o según lo previsto en Contrato de Fideicomiso; (ix) todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes descritos en los numerales (i) a (viii) anteriores; y (x) la Parte Social de la Subsidiaria. El Activo Neto del Fideicomiso se irá modificando en el tiempo conforme a las aportaciones que en un futuro se llegaren a realizar, conforme a los rendimientos de las inversiones, así como conforme a los pagos o retiros que se realicen con cargo al Activo Neto del Fideicomiso.
"Administradores Locales de Propiedades"	Significa aquellos prestadores de servicios que coordinan las operaciones del día a día de las Propiedades Iniciales.
"AFFO"	Significa fondos ajustados de la operación.
"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 transmitió al Fiduciario en la fecha de celebración del Contrato de Fideicomiso.
"ARB Desarrollable"	Significa el 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

Términos	Definiciones
	gastos operativos y no operativos, incluyendo impuestos relacionados con la propiedad, seguros, mantenimiento, seguridad y otros gastos.
<i>"Asamblea Extraordinaria de Tenedores"</i>	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 Prospecto.
<i>"Asamblea Ordinaria de Tenedores"</i>	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.
<i>"Asamblea de Tenedores"</i>	Significa cualquier Asamblea Ordinaria de Tenedores o Asamblea Extraordinaria de Tenedores.
<i>"Asesor"</i>	Significa inicialmente, PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V., y en adelante, cualquier asesor sustituto nombrado de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Asesoría.
<i>"Asesor de Liquidación"</i>	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.
<i>"Asuntos Reservados"</i>	Significa los asuntos descritos en los incisos (iv), (v), (vi), (vii), (viii), (x), (xi) y (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.
<i>"Auditor Externo"</i>	Significa PricewaterhouseCoopers, S.C., o cualquier Auditor Externo sustituto contratado por el Fiduciario conforme a las instrucciones del Asesor previa aprobación del Comité de Auditoría, en su caso.
<i>"Autoridad Gubernamental"</i>	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.
<i>"BEA"</i>	Significa United States Bureau of Economic Analysis por sus siglas en inglés.
<i>"BMV"</i>	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
	Significa, respecto de cualquier Fecha de Pago de la Comisión por Desempeño, el resultado de aplicar la siguiente fórmula:
	A x B, donde:
<i>"Capitalización de Mercado del Fideicomiso"</i>	A = significa el Precio de Cierre promedio por CBFIs 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.
<i>"CBFIs"</i>	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, 64 y 64 Bis 1 de la LMV.
<i>"CINIIF"</i>	Significa Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera.
<i>"Circular de Emisoras"</i>	Significa 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, según la misma sea modificada y/o adicionada.
<i>"CNBV"</i>	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
<i>"Comisión de la Subsidiaria"</i>	Significa la contraprestación que el Fideicomiso paga a la Subsidiaria por los servicios prestados 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 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.
<i>"Comisión por Asesoría"</i>	Significa para cada Periodo de Comisión por Asesoría, el monto equivalente a la suma de (a) el monto que resulte de multiplicar (i) 0.005, por (ii) la suma del Valor Bruto de los Activos

Términos	Definiciones
	Inmobiliarios en la Fecha de Cálculo de la Comisión por Asesoría aplicable a dicho Periodo de Comisión por Asesoría de todos los bienes inmuebles que hayan formado parte del Patrimonio del Fideicomiso durante el Periodo de Comisión por Asesoría aplicable, y (b) el impuesto al valor agregado (o cualquier impuesto o contribución que lo sustituya) aplicable. El cálculo de la Comisión por Asesoría deberá hacerse en Dólares y el pago de la Comisión por Asesoría podrá hacerse en Dólares o en Pesos al tipo de cambio fijado y publicado por Banco de México en la fecha de pago respectiva. En caso de que el Asesor haya prestado servicios como Asesor por menos de un Periodo de Comisión por Asesoría completo, o cualquier Propiedad forme parte del Patrimonio del Fideicomiso por menos de un Periodo de Comisión por Asesoría completo, entonces la Comisión por Asesoría generada por dicha Propiedad adquirida o desinvertida será prorrateada con base en el número de días de dicho Periodo de Comisión por Asesoría en los cuales el Asesor haya actuado en dicho carácter o dicha Propiedad haya formado parte del Patrimonio del Fideicomiso, según sea el caso.
<i>"Comisión por Desempeño"</i>	Tiene el significado que se le atribuye en el inciso f) Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de otros terceros que reciban pago por parte del fideicomiso, "Comisión por desempeño" del presente Reporte Anual.
<i>"Comité de Auditoría"</i>	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 "Comités del Comité Técnico - Comité de Auditoría" del presente Reporte Anual; en el entendido, que la mayoría de los miembros del Comité de Auditoría deberán ser Miembros Independientes.
<i>"Comité de Endeudamiento"</i>	Significa el comité de endeudamiento formado por al menos 3 miembros del Comité Técnico, cuya mayoría deberán ser Miembros Independientes, que tiene las facultades descritas en la sección "Comités del Comité Técnico – Comité de Endeudamiento" del presente Reporte Anual.
<i>"Comité de Nominaciones"</i>	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 "Comités del Comité Técnico – Comité de Nominaciones" del presente Reporte Anual.
<i>"Comité de Prácticas"</i>	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 "Comités del Comité Técnico – Comité de Prácticas" del presente Reporte Anual.
<i>"Comité Técnico"</i>	Significa nuestro comité técnico descrito en la sección "Nuestro Comité Técnico"
<i>"Fibra" "Fideicomiso" o "Terrafina"</i>	Significa CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939
<i>"CONAPO"</i>	Significa el Consejo Nacional de Población.
<i>"CONSAR"</i>	Significa la Comisión Nacional del Sistema de Ahorro para el Retiro.
<i>"Contrato" o "Contrato de Fideicomiso"</i>	Significa el Contrato de Fideicomiso Irrevocable F/00939 según el mismo sea modificado, total o parcialmente, adicionado o de cualquier otra forma reformado, renovado o prorrogado en cualquier momento.
<i>"Contrato de Administración"</i>	Significa el contrato que celebrará el Fiduciario Emisor con la Subsidiaria para que esta última desempeñe ciertos servicios de administración en nuestro favor.
<i>"Contratos de Arrendamiento"</i>	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.
<i>"Contrato de Asesoría"</i>	Significa el contrato celebrado entre el Fiduciario Emisor y nuestro Asesor con fecha 15 de marzo de 2013 conforme al cual este último desempeña ciertos servicios de asesoría en nuestro favor, según el mismo ha sido y sea en cualquier momento.
<i>"Contratos de Operación"</i>	Significa cualesquiera contratos celebrados en relación con cualquier Propiedad del Fideicomiso con respecto al uso, operación, administración, desarrollo y construcción de la misma, que hayan sido transferidos, directa o indirectamente, al Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.
<i>"Control"</i>	Significa con respecto a cualquier Persona, el poder directo o indirecto de otra Persona o grupo de Personas de dirigir o causar la administración y políticas de dicha primera Persona o elegir a la mayoría del consejo de administración o designar a la mayoría de los fiduciarios de dicha primera Persona (ya sea mediante la propiedad de capital o deuda o similares, por contrato o de cualquier otra forma).
<i>"Convenio de Aportación"</i>	Significa el convenio de aportación de fecha 15 de marzo de 2013 celebrado entre el Fiduciario y los Fideicomisos Aportantes, conforme al cual el Fiduciario adquirió 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 pagó a los Fideicomisos Aportantes un monto equivalente a \$3,641,864,829 y 85,314,635 de CBFls.
<i>"Costo Bruto de los Activos Inmobiliarios"</i>	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, cualesquier gastos y gastos de capital.
<i>"CPOs"</i>	Significa los certificados de participación ordinarios emitidos por los Fiduciarios CPO, de acuerdo a

Términos	Definiciones
	los términos de los Fideicomisos CPO .
"Cuenta de Distribuciones"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el inciso (a) de la Cláusula 11.1 del Contrato de Fideicomiso.
"Cuenta de Emisión"	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el inciso (a) de la Cláusula 11.1 del Contrato de Fideicomiso.
"Cuentas del Fideicomiso"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 11.1 del Contrato del Fideicomiso.
"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.
"Dólares" o "EU\$"	Significa la moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.
"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 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.
"Emisiones"	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.
"Emisión Adicional"	Significa cualesquier emisión de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios adicionales que sean emitidos por el Fiduciario.
"Emisión Inicial"	Significa la emisión inicial de CBFIs llevada a cabo conforme a la Oferta Pública Inicial.
"EMISNET"	Significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores a cargo de la BMV.
"EP"	Significa un establecimiento permanente, según dicho término se define en la legislación fiscal mexicana.
"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) si el Asesor deja de ser PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V., o cualquier otra Afiliada o subsidiaria de Prudential Real Estate Investors, sin la autorización 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 (<i>compliance</i>) en vigor de Prudential Real Estate Investors, 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 Liquidación Inicial"	Significa la fecha en la cual los Recursos de la Emisión de la Emisión Inicial de CBFIs sean recibidos por el Fiduciario en las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.
"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 presente Contrato; en el entendido, que (a) la primer Fecha de Pago de la Comisión por Asesoría fue el 5 de abril de 2013, y (b) en cualquier caso, la 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 establecido de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.
"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 (actualmente CIBANCO, 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

Términos	Definiciones
	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 (actualmente CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple), como representante común.
<i>"Fideicomisos Aportantes"</i>	Significa conjuntamente, los diecinueve fideicomisos mexicanos, que son propietarios de los certificados de derechos fideicomisarios de los fideicomisos de nuestras Propiedades Iniciales.
<i>"Fideicomisos CPO"</i>	Significa la referencia conjunta al Fideicomiso CPO A y al Fideicomiso CPO B.
<i>"Fideicomiso de Garantía"</i>	Significa el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía con Derechos de Reversión No. F/824, de fecha 5 de septiembre de 2007, modificado y re-expresado el 7 de marzo de 2013, por The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple (actualmente CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple), como fiduciario del fideicomiso F/00939 y 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 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.
<i>"Fideicomiso de Garantía 1487"</i>	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 (actualmente CIBANCO, 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,
<i>"Fideicomitente"</i>	Significa, PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V.
<i>"Fiduciario" o "Fiduciario Emisor"</i>	Significa, CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple), actuando exclusivamente en su carácter de fiduciaria del Fideicomiso.
<i>"Fiduciario CPO A"</i>	Significa Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario en su carácter de fiduciario del Fideicomiso CPO A.
<i>"Fiduciario CPO B"</i>	Significa Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario en su carácter de fiduciario del Fideicomiso CPO B.
<i>"Fiduciarios CPO"</i>	Significa la referencia conjunta al Fiduciario CPO A y al Fiduciario CPO B.
<i>"Fines del Fideicomiso"</i>	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 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.
<i>"Gastos de Constitución del Fideicomiso"</i>	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

Términos	Definiciones
	Fideicomiso relacionados con el Fideicomitente, incluyendo, sin limitación, el agrupamiento de los inmuebles que componen el Portafolio Inicial, 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.
<i>"Gastos de Emisión"</i>	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 a los intermediarios colocadores respectivos 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 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.
<i>"Gastos del Fideicomiso"</i>	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.
<i>"Gastos de Mantenimiento"</i>	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 avalúo 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.
<i>"Gastos Operativos"</i>	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en Contrato de Administración.
<i>"IGAE"</i>	Significa el Indicador Global de Actividad Económico.
<i>"IMEF"</i>	Significa el Instituto Mexicano de Ejecutivos de Fianzas.
<i>"INEGI"</i>	Significa el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.
<i>"Indeval"</i>	Significa S.D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
<i>"Inflación"</i>	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.
<i>"Ingreso Operativo Neto" o "ION"</i>	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.
<i>"Ingreso por Arrendamientos"</i>	Significa el monto devengado por nuestros arrendatarios por el uso de la Propiedad de que se trate, de conformidad con los Contratos de Arrendamiento.
<i>"Inversiones Permitidas"</i>	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 12.1(a) del Contrato de Fideicomiso.
<i>"IVA"</i>	Significa el Impuesto al Valor Agregado y otros impuestos y contribuciones que complementen o substituyan dicho impuesto en cualquier momento.
<i>"Ley de Valores"</i>	Significa la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América.
<i>"Ley Monetaria"</i>	Significa la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos.
<i>"LGSM"</i>	Significa la Ley General de Sociedades Mercantiles.

Términos	Definiciones
"LGTOC"	Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
"LIC"	Significa Ley de Instituciones de Crédito, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
"Lineamientos de Apalancamiento"	Significa los lineamientos de apalancamiento del Fideicomiso ratificados por la Asamblea Ordinaria de Tenedores de fecha 1º de septiembre de 2014, según los mismos sean modificados conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.
"Lineamientos de Inversión"	Significa los lineamientos de inversión del Fideicomiso ratificados por la Asamblea Ordinaria de Tenedores de fecha 1º de septiembre de 2014, según los mismos sean modificados conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.
"LISR"	Significa la Ley del Impuesto sobre la Renta, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento..
"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, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento..
"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, Monterrey y Chihuahua.
"México"	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
"NIIF"	Significa Normas Internacionales de Información Financiera (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).
"Nivel Máximo de Endeudamiento"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 10.3 (d) del Contrato de Fideicomiso.
"Oferta Pública Inicial"	Significa la oferta de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios llevada a cabo por el Fiduciario el 19 de marzo de 2013.
"Operaciones de Formación"	Significa la serie de operaciones en las que participaremos en forma simultánea con la Oferta Global mismas que consolidarán nuestro Portafolio Inicial de bienes inmuebles. Al respecto favor de referirse a la Sección "Estructura y Formación" del Prospecto.
"Parte Indemnizada"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Contrato de Asesoría.
"Parte Social de la Subsidiaria"	Significa la parte social representativa del 99.99% (noventa y nueve punto noventa y nueve por ciento) del capital social de la Subsidiaria con derecho de voto.
"Patrimonio del Fideicomiso"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 2.3 del Contrato de Fideicomiso.
"Pérdida Fiscal"	Significa el resultado de restar de los ingresos acumulables del Fideicomiso, las deducciones autorizadas, en los términos de la LISR, cuando los ingresos acumulables sean menores que las deducciones autorizadas.
"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.
"Persona Exculpada"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 18.1(a) del Contrato de Fideicomiso.
"Persona Independiente"	Significa cualquier Persona que cumpla con los requisitos del segundo párrafo del Artículo 24, y del Artículo 26 de la LMV; en el entendido, que la independencia de dichas Personas se determinará con respecto a los Fideicomisos CPO, el Fideicomitente y el Asesor.
"Pesos" y " \$"	Significa la moneda de curso legal en México.
"PFIC"	Significa una compañía pasiva de inversión extranjera (<i>Passive Foreign Investment Company</i> , por sus siglas en inglés).
"PIB"	Significa el Producto Interno Bruto.
"PIM"	Significa Prudential Investment Management, Inc.
"Portafolio"	Significa las 220 Propiedades que son propiedad del Fideicomiso sujeto al Fideicomiso de Garantía y que consisten en 209 propiedades industriales desarrolladas con una ARB de aproximadamente 29.9 millones de pies cuadrados y 11 propiedades de reserva territorial y aproximadamente 6.4 millones de pies cuadrados de ARB Desarrollable.
"Portafolio American Industries/Kimco"	Significa el portafolio industrial que adquirió el Fiduciario de American Industries/Kimco el 27 de septiembre del 2013 por un total de 84 propiedades.
"Portafolio Inicial"	Significa las 145 Propiedades aportadas de conformidad con nuestras Operaciones de Formación,

Términos	Definiciones
	que son propiedad de los Fideicomisos de Propiedades sujeto al Fideicomiso de Garantía y que consisten en 132 propiedades industriales desarrolladas con una ARB de aproximadamente 19.8 millones de pies cuadrados y 13 propiedades de reserva territorial.
"Precio de Cierre"	Significa, respecto de cada CBFIs en cualquier fecha de determinación, el precio de dicho CBFIs al cierre de operaciones en la BMV en dicha fecha de determinación.
"Precio de Compra"	Significa, con respecto a la Emisión Inicial, el precio por CPO que haya sido incluido en el Convenio de Aportación conforme a las instrucciones previas y por escrito del Asesor, con la aprobación previa del Comité Técnico.
"PREI"	Significa Prudential Real Estate Investors, un administrador de inversión inmobiliario global, que al 30 de septiembre de 2015 contaba con aproximadamente Dls\$62.6 mil millones en activos inmobiliarios brutos (aproximadamente Dls \$46.3 mil millones netos de deuda).
"Presidente"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 5.5 (c) del Contrato de Fideicomiso.
"Propiedades"	Significa las Propiedades Iniciales, el Portafolio American Industries/Kimco y cualesquier otras propiedades que adquiera o desarrolle el Fiduciario para formar parte del Patrimonio del Fideicomiso.
"Propiedades a la Fecha de Emisión Inicial"	Significa los bienes inmuebles que se describen en el documento que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo "L".
"Propiedades del Fideicomiso"	significa cualesquier bienes inmuebles que sean propiedad directa o indirecta del Fideicomiso de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, así como (a) los derechos a obtener ingresos de cualesquier de los Contratos de Operación celebrados en relación con cualesquier de dichas Propiedades del Fideicomiso; y (b) todas y cada una de las licencias, permisos y autorizaciones que sean necesarias para obtener, operar y construir cualesquier de las Propiedades del Fideicomiso que sean transferidas al Fiduciario de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso.
"Propiedades Iniciales"	Significa el Portafolio Inicial.
"Prudential"	Significa Prudential Financial, Inc. (NYSE: PRU), una compañía dedicada a la prestación de servicios financieros que al 30 de septiembre de 2015 administraba activos con un valor aproximado de más de Dls\$1.1 mil billones.
"Prumex Industrial"	Significa Prumex Industrial III, un fondo inmobiliario industrial administrado por PREI a través de una afiliada.
"QEFS"	Significa un fondo de elección calificado (<i>Qualified Electing Fund</i> 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.
"Reglamento de la BMV"	Significa el Reglamento Interior de la Bolsa Mexicana de Valores, publicado en el Boletín de la BMV el 24 de octubre de 1999, según el mismo sea modificado y/o adicionado en cualquier momento.
"REIT"	Significa un Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces (<i>Real Estate Investment Trust</i> 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 rembosos 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.
"RNIV"	Significa el Registro Nacional de Valores.
"Resultado Fiscal"	Significa, para cualquier ejercicio fiscal del Fideicomiso, el resultado de restar de la Utilidad Fiscal del Fideicomiso para dicho ejercicio fiscal, las Pérdidas Fiscales del Fideicomiso de ejercicios fiscales previos, pendientes de amortización.
"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.
"Sesión Inicial"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 5.6(a) del Contrato.
"Síndico"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 17.3 del Contrato de Fideicomiso.
"SIC"	Significa Comité Permanente de Interpretación.
"SIEFORE" o "SIEFORSES"	Significa Sociedades de Inversión Especializada en Fondos para el Retiro.
"Socio Controlador de la Subsidiaria"	Significa PLA Inmuebles Industriales, S. de R.L. de C.V.
"Subsidiaria"	Significa nuestra subsidiaria TF Administradora, S. de R.L. de C.V., una sociedad mexicana de

Términos	Definiciones
	responsabilidad limitada.
"TCAC"	Significa Tasa de Crecimiento Anual Compuesto.
"Tenedores"	Significa los inversionistas tenedores de nuestros CBFIs.
"Título"	significa, con respecto a cada Emisión de CBFIs, el título emitido por el Fiduciario en relación con dicha Emisión sustancialmente en términos del formato que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo "M" conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso.
"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 (<i>U.S. Generally Accepted Accounting Principles</i>).
"Utilidad Fiscal"	Significa el resultado de restar de los ingresos acumulables del Fideicomiso, las deducciones autorizadas, en los términos de la LISR, cuando los ingresos acumulables sean mayores a las deducciones autorizadas.
"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 CBFIs en el último Día de Cotización de dicho Periodo de Comisión por Desempeño y Precio de Cierre promedio por CBFIs en el primer Día de Cotización de dicho Periodo de Comisión por Desempeño.
"Valuador Independiente"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 14.1 del Contrato de Fideicomiso.
"VAN"	Significa Valor de Activos Netos.

b) Resumen ejecutivo

Este resumen destaca información seleccionada del presente Reporte Anual y puede no contener toda la información que es importante para quien pretenda invertir en nuestros CBFIs. Para una descripción más completa de nosotros, nuestro negocio y de esta oferta, 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.

General

Somos un fideicomiso inmobiliario creado el 19 de marzo 2013, anclado por un portafolio industrial que fue constituido en un inicio por 145 propiedades inmobiliarias, incluyendo 132 propiedades industriales desarrolladas cuya ARB representaba aproximadamente 19.8 millones de pies cuadrados y una ocupación al cierre del primer trimestre de 2013 de 85.9%. Al 31 de diciembre de 2015 nuestro Portafolio consistía de 220 propiedades inmobiliarias, incluyendo 209 propiedades industriales desarrolladas con un ARB conjunto de aproximadamente 29.9 millones de pies cuadrados, con una ocupación del 93.2% al 31 de diciembre de 2015. Asimismo, contamos con 218 arrendatarios y más de 258 contratos de arrendamiento. Las Propiedades que componen nuestro Portafolio consisten en almacenes y otras propiedades de manufactura ligera, con una ubicación óptima principalmente en mercados que creemos tienen sólidos fundamentos en las regiones centro, Bajío y norte 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 buen 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.

Al 31 de diciembre de 2015, estimamos que nuestras 11 propiedades de reserva territorial pueden soportar, en su totalidad, aproximadamente 6.4 millones de pies cuadrados de ARB desarollable, respaldado por nuestra amplia experiencia en originación, desarrollo y arrendamiento de propiedades industriales. Nuestro asesor externo y nuestro equipo directivo cuentan con más de 70 años de experiencia conjunta en el sector industrial, así como con más de 30 millones de pies cuadrados adquiridos de ARB, casi 30 millones de pies cuadrados de ARB desarollados y más de 15 alianzas estratégicas (*joint ventures*) con socios desarolladores y operadores.

Nuestro Portafolio se encuentra diversificado tanto geográficamente como por tipo de arrendatario teniendo una exposición, considerando el nivel de renta anual, de 4.4% al inquilino más importante y de 22.6% a los primeros 10 inquilinos. Las Propiedades están ubicadas a lo largo de 35 ciudades en 16 estados, principalmente en las regiones norte, Bajío y centro de México. Mantenemos 54.8% de nuestro Portafolio en el norte, 24.7% en el Bajío y 20.5% en el centro de México. Nuestro Portafolio se ve beneficiado por un vencimiento escalonado de contratos de arrendamiento, mismos que cuentan con un plazo promedio ponderado remanente de 3.67 años al 31 de diciembre de 2015. Además, creemos que la estructura de nuestros arrendamientos, mismos que en un 97% establecen pagos fijos de renta en Dólares, también contribuyen a la estabilidad del flujo de efectivo proporcionado por nuestro Portafolio y nos protege contra fluctuaciones adversas en el tipo de cambio Peso-Dólar. La edad promedio de nuestro Portafolio es de 12.6 años proporcionando instalaciones con especificaciones modernas a nuestros arrendatarios. Al 31 de diciembre de 2015 las propiedades desarolladas de nuestro Portafolio tenían una Renta Base Anualizada por pie cuadrado por año de Dls\$4.88.

Somos administrados internamente por especialistas de la industria altamente calificados, y asesorados externamente por Prudential Real Estate Investors. 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 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 que aún no están completamente ocupadas 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.

La estrategia de crecimiento de Terrafina ha resultado en un sólido desempeño operativo. Como resultado de nuestra adquisición del Portafolio American Industries/Kimco, nuestro número de propiedades desarrolladas crecieron de 132 a 218 al 31 de diciembre de 2014. Adicionalmente la ARB de nuestras Propiedades creció de 20.1 a 31.0 pies cuadrados al 31 de diciembre de 2014. Posteriormente, se llevó a cabo una estrategia de reciclaje de capital en marzo de 2015 donde se vendió un portafolio de 2.8 millones de pies cuadrados y reserva territorial por 0.9 millones de pies cuadrados cuya tasa de ocupación era del 69.4% lo que elevó la ocupación del Portafolio de Terrafina. Asimismo, la renta promedio por pie cuadrado por año de este portafolio era menor a la de Terrafina. Así, la venta de este portafolio benefició a mejorar márgenes operativos para el portafolio durante el resto del año. Los Recursos de esta venta fueron destinados a pagar deuda existente. Finalmente, en noviembre de 2015 se compró un portafolio de 11 propiedades en mercados estratégicos para el crecimiento industrial de Terrafina. Las acciones antes descritas, en conjunto, llevaron a que la ocupación del Portafolio incrementara de 91.2% a 93.2% al 31 de diciembre de 2015.

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, su acceso a los mercados de capital, así como de su extensa 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 2015 PREI administraba aproximadamente Dls\$63.7 mil millones de activos inmobiliarios brutos (aproximadamente Dls\$47.1 mil millones netos de deuda). PREI es uno de los mayores administradores de inversiones inmobiliarias en México y América Latina y ha estado invirtiendo en la región desde 2002. Al 31 de diciembre de 2015, PREI en América Latina, administraba aproximadamente Dls\$3.0 mil millones en activos inmobiliarios brutos (aproximadamente Dls\$1.9 mil millones netos de deuda). Desde 2003, PREI 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 de fusiones y adquisiciones, al igual que administración de riesgos. Dicha estrategia 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 generado el crecimiento de nuestro Portafolio de 1.2 millones de pies cuadrados (al 31 de diciembre de 2003) a 29.9 millones de pies cuadrados (al 31 de diciembre de 2015) conformado así el portafolio mejor diversificado en México. 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 de aproximadamente 85.9% al 31 de marzo de 2013 a aproximadamente 93.2% al 31 de diciembre de 2015.

Como filial de PREI, nuestro Asesor tiene 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 cumplimiento. Adicionalmente, nuestro Asesor tiene acceso al conocimiento de PREI del mercado inmobiliario, economías de escala y 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 un portafolio industrial de alta calidad y diversificado 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 Industriales Atractivas y de Escala Significativa: nuestro Portafolio, hoy día, es el portafolio industrial de mayor calidad y diversificado de México, y estimamos que sería difícil de replicar debido a su tamaño, diversa composición y ubicación estratégica. Al 31 de diciembre de 2015, nuestro Portafolio se encontraba conformado por 209 propiedades industriales desarrolladas, con un ARB de aproximadamente 29.9 millones de pies cuadrados y 11 propiedades de reserva territorial con aproximadamente 6.4 millones de pies cuadrados de ARB Desarrollable (un 21% de nuestra ARB actual) situado a lo largo de siete mercados industriales. Nuestras Propiedades están ubicadas a lo largo de 35 ciudades en 16 estados, principalmente en el norte, Bajío y centro de México. Mantenemos 54.8% de nuestro Portafolio en el norte, 24.7% en el bajío y 20.5% en el centro de México. Nuestro Portafolio se ve beneficiado por un vencimiento escalonado de contratos de arrendamiento, mismos que cuentan con un plazo promedio ponderado remanente de 3.67 años al 31 de diciembre de 2015. 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 y sirve de cobertura contra fluctuaciones del tipo de cambio de Peso-Dólar. El tamaño de nuestro Portafolio nos permite alcanzar ingresos diversificados, eficiencia que deriva de las economías de escala y permite a nuestros arrendatarios expandirse a lo largo de nuestras ubicaciones mientras sus negocios evolucionan. Hemos logrado 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 aprovechar el 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, 58.0% del total del ARB fue construido entre 2005 y 2015, 20.0% del mismo entre 2000 y 2004; y el 22.0% antes del 2000. Creemos que la calidad de nuestras propiedades, nuestro mantenimiento proactivo, junto con nuestra escala y diversificación geográfica, 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, aeroespacial, bienes de consumo, bienes industriales, bienes de consumo no duraderos y logística. Ningún arrendatario tiene más del 4.4% del total del ARB arrendado de nuestro Portafolio o más del 4.4% de la Renta Base Anualizada al 31 de diciembre de 2015. Nuestro ARB arrendado al 31 de diciembre de 2015 se dividía entre manufactura y distribución, con un 69.8% 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 30.2% utilizado por arrendatarios dedicados a la distribución y logística que operan bajo contratos de arrendamiento con plazos de 3 a 5 años.

Ubicaciones estratégicas: durante la última década, las Propiedades que forman parte de nuestro Portafolio fueron adquiridas o desarrolladas en más de 35 ciudades diferentes como parte de un esfuerzo estratégico de PREI y posteriormente Terrafina para así 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 cuarto trimestre de 2015, tiene una gran presencia en los centros industriales más importantes en México, incluyendo Cuautitlán Izcalli, Chihuahua, Querétaro, Ciudad Juárez, 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 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 aprovechar las mejores prácticas institucionales de PREI, lo que proporciona una supervisión independiente. Al respecto, Terrafina mantiene un equipo 100% interno y dedicado a la Fibra, y fue la primer Fibra en México en conformar un Comité Técnico con mayoría independiente, y en tener un asesor externo institucional a través de un contrato flexible que se puede terminar en cualquier momento sin costo alguno o penalidad.

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. Los Tenedores de nuestros 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, compuesto en su mayoría por miembros independientes (71% de los miembros son independientes), 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 emplea y compensa 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 globales. Nuestra Subsidiaria aplica las recomendaciones de nuestro Asesor, a su discreción, con el apoyo de los recursos del Asesor. Nuestro equipo de administración interno se apoya 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, transmitiendo así economías de escala a Terrafina. Esta estructura brinda 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, misma que creemos que por su tamaño le transmite a Terrafina eficiencias y economías de escala.

Composición del Comité Técnico y Otros 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 es miembro y Presidente del Comité Técnico. Contamos con cuatro comités compuestos por miembros independientes 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. El Comité de Auditoría revisa 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 ayuda 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 identifica, evalúa y recomienda candidatos para la elección o remoción de miembros del Comité Técnico, y propondrá la compensación que deberá pagarse a los miembros del Comité Técnico. Nuestro Comité de Endeudamiento vigila el cumplimiento de las políticas de endeudamiento, apalancamiento e índice de cobertura de deuda.

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 Castillo, tiene aproximadamente 18 años de experiencia en el sector inmobiliario industrial. 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. Antes de formar parte de Terrafina, 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, Ángel Bernal Robles, tiene aproximadamente 16 años de experiencia en instituciones financieras líderes, tales como LaSalle Investment Management, y GE Real Estate, incluyendo experiencia en la administración de riesgos, adquisiciones de propiedades inmobiliarias y actividades de consultoría en varios sectores. El señor 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, planeación de 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.

Requisitos de aprobaciones internas y responsabilidades claramente definidas: contamos con ciertas políticas de control para llevar a cabo cualquier depósito, transferencia o distribución de fondos. En este sentido cualquier depósito transferencia o distribución de fondos debe ser aprobado por al menos dos personas autorizadas. En el caso de pagos de impuestos, se requiere la aprobación de solo una persona autorizada. Entre las restricciones adicionales aplican a depósitos, transferencias o distribuciones de montos importantes. Adicionalmente, los pagos están sujetos a controles adicionales, como (i) políticas de verificación y de respaldo por documentos de soporte incluyendo facturas y documentación aplicable; (ii) cumplimiento con políticas anti corrupción y anti lavado de dinero de nuestro Asesor y de Terrafina; (iii) prohibición de pagos en efectivo y pagos por medio de cheque solo en casos excepcionales. El cumplimiento con estas reglas está verificado por auditorías internas de nuestro Asesor, por contadores externos y por auditorías contables anuales.

Buen Desempeño y Ejecución Probada: creemos que nuestro desempeño desde la Oferta Pública Inicial a la fecha nos ha permitido entregar resultados operativos y financieros sólidos que demuestran un compromiso con la creación de valor, originación de nuevos negocios, acceso a financiamiento y disciplina financiera en la ejecución de nuestras estrategias de crecimiento tanto inorgánica como orgánica.

Estrategias de Negocio y Crecimiento

Oportunidad Macroeconómica: creemos que nuestro sector y nuestros inquilinos representan una oportunidad de inversión única, estando presentes en México, pero con actividad subyacente relacionada con la economía de los EE.UU. 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 la ubicación de México así como una mano de obra barata y calificada presenta una opción más rentable en comparación con otros países manufactureros que tienen una mayor exposición al incremento a los costos de mano de obra como el caso de China. 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 cápita. 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 el nivel de las exportaciones de productos de manufactura a Norteamérica.

Adicionalmente, el gobierno federal mexicano ha buscado reestablecer la solvencia y crecimiento económico a través de ciertas reformas estructurales. Mediante un paquete integral de reformas, consideradas clave para lograr crecimiento económico, se busca mejorar las condiciones económicas del país contando con reformas en los sectores energía, político, fiscal, financiero y telecomunicaciones.

Asimismo, las reformas pudieran ocasionar un cambio relevante en el destino de la inversión extranjera directa, lo que influiría en indicadores de oferta tales como tasas de interés, e índices de empleo y aumentaría la productividad a través de la inversión en tecnología. Desde el punto de vista de la demanda, las reformas pudieran traer consigo mayor crecimiento económico y una revaluación de activos.

México es la segunda economía más grande en América Latina y se esperaría una recuperación gradual en su crecimiento a medida que las condiciones económicas en Estados Unidos mejoren, siendo uno de los principales impulsores en demanda externa viendo a México como un socio manufacturero clave. La expectativa en el mediano-largo plazo es la de una recuperación económica debido a la aprobación de reformas estructurales y que con la instrumentación y aprobación de leyes secundarias, se espera 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 50% de la población mexicana está por debajo de los 26 años y 66% debajo de los 35 años. En el futuro se espera un crecimiento en el consumo interno conforme este grupo madura y entra en proceso de transición de empleo, adquisición de una vivienda y obtención de independencia financiera.

Finalmente consideramos que las reformas en el sector energético, fiscal y en telecomunicaciones van a dar un estímulo a la inversión extranjera que detonará necesidades de bienes y servicios en México creando un empuje adicional a la demanda por espacios inmobiliarios industriales.

Oportunidad de Crecimiento: creemos que nuestra estructura de operación, conocimiento de los jugadores de la industria y nuestra estrategia única para conformar asociaciones (*joint ventures*) y sinergias, nos proporcionan una ventaja única para implementar estrategias de crecimiento tanto a través de adquisiciones de carácter aditivo, como de desarrollo y arrendamiento de nuevos inmuebles. 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 actualmente administra cinco fondos institucionales y tiene una gran experiencia en la adquisición, desarrollo y arrendamiento de propiedades en las distintas clases de activos inmobiliarios y mercados geográficos. Nuestro Asesor cuenta con una larga trayectoria y experiencia en la adquisición de portafolios desarrollo y arrendamiento de propiedades industriales, 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 (*Build-to-Suit*) y/o especulativos 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.

Crecimiento Orgánico: Pretendemos maximizar el flujo de efectivo en actividades que permitan continuar renovando arrendamientos existentes y arrendando el espacio existente en las propiedades del Portafolio

incrementando la tasa de ocupación y en algunas situaciones aumentar las rentas. Por otro lado, Terrafina seguirá desarrollando expansiones de clientes actuales así como nuevos desarrollos obteniendo tasas de rendimiento superiores a las obtenidas por la adquisición de activos ya estabilizados.

Crecimiento en la ocupación: al 31 de diciembre de 2015, nuestro Portafolio se encontraba arrendado en un 93.2%, quedando 2.0 millones de pies cuadrados disponibles para arrendar. Pretendemos incrementar la ocupación de nuestro Portafolio mediante nuestra presencia local y conocimiento de cada submercado industrial el uso selectivo de capital a través de mejoras en favor de los arrendatarios, manteniendo nuestra competitividad en cuanto a instalaciones, calidad de las propiedades y rentas. Desde la Oferta Pública Inicial nuestra ocupación aumentó aproximadamente 7.3%, de 85.9% a 93.2%, en parte como resultado de la adquisición del Portafolio American Industries/Kimco, que tenía una tasa de ocupación del 92.3% al momento de la adquisición, la venta de un portafolio subóptimo para Terrafina, la compra de un portafolio en noviembre del 2015, así como el crecimiento orgánico resultado de la cercana relación de nuestros administradores de propiedades con el mercado.

Incremento contractual de las rentas: nuestros contratos de arrendamiento 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 97% del total de contratos) y el índice de inflación mexicano para arrendamientos denominados en Pesos.

Oportunidades de nuevos desarrollos 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, mismos que catalogamos como "Tierra para Posible Expansión". Al 31 de diciembre de 2015, nuestro Portafolio contaba con terrenos suficientes para desarrollar 1.2 millones de pies cuadrados de ARB en tierras adyacentes a propiedades que ya han sido desarrolladas para futuras expansiones, lo que permitirá seguir agregando valor económico al Portafolio. Creemos que la sólida relación que tenemos con nuestros arrendatarios así como las características de los mismos nos proporciona oportunidades futuras de crecimiento.

Crecimiento No Orgánico: planeamos utilizar nuestra red de contactos en la industria, nuestro enfoque único de establecer alianzas, sociedades o *joint ventures* de largo plazo y nuestro acceso a financiamiento y conocimiento de los mercados dentro de México para adquirir propiedades estabilizadas en los principales mercados industriales del país.

Adquisiciones: 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. La mayoría de los portafolios grandes han sido recientemente vendidos. Sin embargo creemos que un robusto flujo de oportunidades de adquisición pudiera estar disponible y esperamos que dicho flujo de oportunidades crezca y se materialice con recursos adicionales. De acuerdo con MexicoNow a diciembre de 2015, existían aproximadamente 480 millones de pies cuadrados en manos de desarrolladores locales. Sin embargo, nuestra prioridad 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 Margen ION y consecuentemente en el pago de Distribuciones. 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 equipo de administración y nuestro Asesor están comprometidos con nuestro enfoque de mejores prácticas relativas al análisis y evaluación de operaciones que sean consistentes con nuestro criterio de inversión. En cada operación, pretendemos continuar utilizando tanto las mejores prácticas, relaciones existentes, acceso a financiamiento así como la experiencia y recursos de nuestro Asesor para ejecutar una estrategia disciplinada de adquisición y potenciar nuestro acceso a capital. Unos ejemplos de ello son las adquisiciones que consumamos de un portafolio de 84 propiedades industriales con un valor de 605 millones de dólares en septiembre de 2013, para lo cual se requirió levantar financiamiento de manera

expedita para consumar el pago de ello, y otra la adquisición de 11 propiedades concretada en noviembre del 2015.

Desarrollo de Reservas Territoriales: actualmente somos propietarios de reservas territoriales estratégicamente situadas, con un potencial de desarrollo estimado de 6.4 millones de pies cuadrados (21% de nuestra ARB actual), distribuido en 11 propiedades estratégicamente ubicadas en siete submercados industriales que nos proporcionan un *pipeline* cautivo propio de posible desarrollo de edificios a la medida (*Build-to-suit*) y especulativos que apoyen internamente nuestra estrategia de crecimiento en el corto, mediano y largo plazo, así como generación de rendimiento atractivos, protegiendo los mismos de condiciones externas o potenciales burbujas especulativas. Es importante recalcar que la estrategia de Terrafina en el corto plazo es desarrollar 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 proyectos sin arrendatarios comprometidos, creemos que las condiciones para su desarrollo involucran un análisis diligente de cada submercado donde los indicadores fundamentales soporten adecuadamente la pronta absorción de espacio en este tipo de proyectos. Tenemos como respaldo y apoyo la experiencia conjunta de nuestro Asesor externo y nuestro equipo directivo al haber desarrollado y comercializado de manera exitosa más de 30 millones de pies cuadrados de ARB, y de manera más importante con el arrendamiento de dicha ARB en los últimos 13 años.

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 trabajar simultáneamente con distintos desarrolladores locales 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. Por otro lado, de ser necesario, tenemos la posibilidad de terminar cualesquiera de dichas relaciones en cualquier momento, sin costo alguno, en caso de determinar que el administrador no tuviera un desempeño adecuado. 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.

Asimismo, contamos con alianzas con desarrolladores industriales que permiten un acceso privilegiado a las reservas territoriales de los socios. El desarrollo de reservas territoriales propiedad de nuestros socios podría generar oportunidades para desarrollar propiedades industriales e incluirlas al Portafolio de Terrafina.

Administración Proactiva de Activos: hemos diseñado una estrategia de administración proactiva de activos, enfocándose en (i) la venta de propiedades no estratégicas para optimizar nuestro portafolio y mejorar sus métricas operativas y (ii) la realización de inversiones estratégica de gastos de capital. La implementación de dicha estrategia es consistente con nuestro objetivo de especializarnos en mercados clave a efecto de incrementar ingresos, mejorar la utilidad de los activos manteniendo un crecimiento constante y sostenible para nosotros y nuestros tenedores. Creemos que dicho enfoque nos distingue de nuestra competencia y nos permite establecer una relación de largo plazo con nuestros arrendatarios. De esta manera, Terrafina fue la primera Fibra en lograr implementar una estrategia de reciclaje de capital al vender un portafolio de 2.8 millones de pies cuadrados en propiedades industriales y 0.9 millones de pies cuadrados en reservas territoriales por un valor de Dls.\$101mm. El portafolio tenía una ocupación y renta promedio por pie cuadrado por año inferior a la del Portafolio de Terrafina lo que llevó a mejoras en márgenes operativos y financieros.

Participantes Relevantes en la Operación

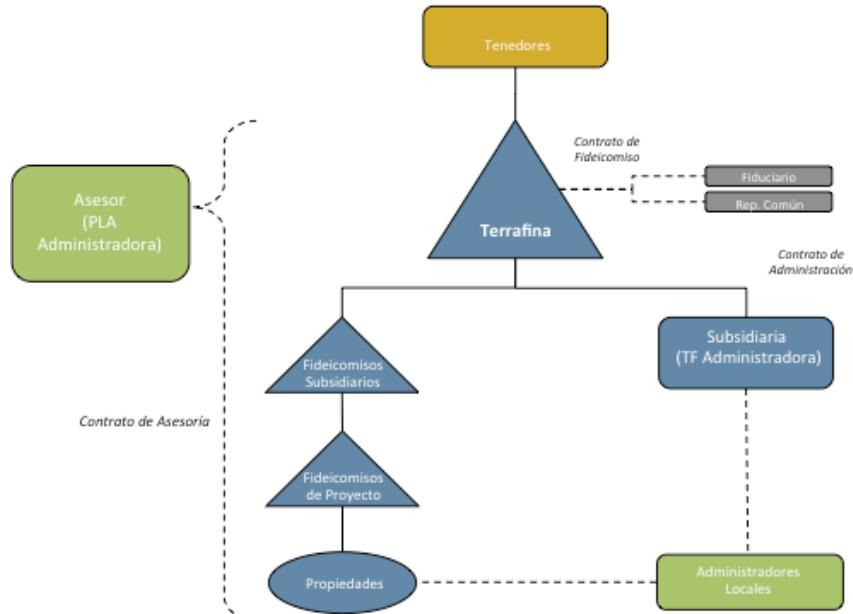
Terrafina cuenta con la asesoría externa de Prudential Real Estate Investors (PREI) en México contando con la experiencia en la administración de bienes raíces en México. Como parte de la historia de Prudential, esta organización fue fundada en 1875 y se ha dedicado a la administración de activos por más de 140 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 2015, PREI administró aproximadamente Dls\$63.7 mil millones brutos en activos (Dls\$47.1 mil millones netos de deuda) y prestó servicios a aproximadamente 490 clientes. 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.

El equipo de especialistas de PREI 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.

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, y participa en nuestra administración y operaciones. Creemos que nuestra relación con PREI nos genera ventajas significativas en el abastecimiento, evaluación, colocación, adquisición, desarrollo, financiamiento, arrendamiento y administración de propiedades.

Nuestra Estructura Organizacional

El siguiente esquema muestra nuestra estructura organizacional:



Cuentas del Fideicomiso

El Fideicomiso cuenta con las siguientes cuentas: (i) Cuenta de Emisión, la cual tiene la función de recibir en ella los Recursos de la Emisión de la Emisión Inicial, y a través de ella, el Fiduciario, conforme a las instrucciones previas del Asesor, aplicará dichos Recursos de la Emisión a los pagos a los que se refiere el inciso (b) de la Cláusula 3.1 del Contrato de Fideicomiso, incluyendo, sin limitación, los Gastos de Emisión respectivos, a la cual deberán de adjuntarse necesariamente las facturas de dichos pagos; (ii) Cuenta de Distribuciones, en la cual se mantendrán las cantidades que habrán de distribuirse a los Tenedores por concepto de Distribuciones; y (iii) las demás cuentas de cheques y/o de inversión que resulten necesarias para cumplir con los Fines del Fideicomiso.

Formación

Con fecha 15 de marzo de 2013, celebramos el Convenio de Aportación donde los Fideicomisos Aportantes transmitieron al Fideicomiso un total de 145 propiedades. El Portafolio Inicial constaba de almacenes y otras propiedades de manufactura ligera, con una ubicación principalmente en los mercados del centro, Bajío y norte de México. En contraprestación a la entrega de 63,001,487 CBFIs (los cuales tuvieron un período de restricción de venta de 180 días siguientes a la fecha de la Oferta Global Inicial), 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.

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 CBFIs que incluyen la opción de sobreasignación, a través de una oferta global con las siguientes características:

- i. Una oferta internacional de 180,055,000 CBFIs correspondientes a 156,569,565 CBFIs base y la opción de sobreasignación por 23,485,435 CBFIs 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.
- ii. Una oferta pública simultánea en México de 160,000,000 CBFIs correspondientes a 139,130,435 CBFIs base y la opción de sobreasignación por 20,869,565 CBFIs en México.

Por otra parte, realizamos una emisión de 40,959,635 CBFIs para el pago a los Fideicomisos Aportantes por la operación de formación.

Para administrar sus operaciones el Fideicomiso ha celebrado los siguientes contratos:

- i. Un contrato de Asesoría con el Asesor, PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V., compañía afiliada de PREI, quien proporciona servicios de asesoría y de administración de inversiones de inmuebles, así como servicios relacionados.
- ii. Un contrato de Administración con el Administrador, TF Administradora, S. de R.L. de C.V., a fin de que esta última desempeñe ciertos servicios de administración en favor del Fideicomiso.

Adquisiciones: American Industries/Kimco y Adquisición 2015.

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., de \$605 millones de Dólares (\$7,876 millones de Pesos), incluyendo los derechos sobre los contratos de arrendamiento existentes (la “Adquisición

American Industries/Kimco"). Como resultado del carácter aditivo de dicha adquisición, el pago de distribuciones a los tenedores de nuestros CBFIs para el cuarto trimestre del 2013 aumentó 44% en comparación con el tercer trimestre del 2013.

Por otra parte, se adquirieron 10 propiedades industriales por Dls.\$59.4 millones ubicadas en San Luis Potosí, Irapuato y Monterrey. De esta manera se adicionó un total de 1.1 millones de pies cuadrados de ARB al portafolio en los mercados importantes para la producción industrial del país. La ocupación de este portafolio al momento de compra fue de 96.3% y todos sus contratos se encontraban denominados en dólares estadounidenses bajo el formato de triple neto (NNN).

Oferta en el Mercado Global de Capitales y Deuda

El 19 de septiembre de 2014, Terrafina concluyó la oferta global de 221,472,434 CBFIs - incluyendo la opción de sobreasignación, a un precio de \$27.50 pesos por un monto total de \$6,090,491,935 pesos. La colocación de los CBFIs se realizó mediante una oferta pública en México y una oferta privada fuera de México de conformidad con la Regla 144A y la Regulación S de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América. Aproximadamente, el 50% de los CBFIs se colocaron a través de la oferta pública en Mexico y el 50% remanente se colocaron a través de la oferta privada fuera de Mexico. La oferta tuvo una sobresuscripción de más de 3 veces.

El 10 de noviembre de 2015, Terrafina concluyó con la emisión de títulos quirografarios denominados "Senior Notes" por US\$425 millones con vencimiento a 7 años en los mercados internacionales de conformidad a la regulación 144A / Reg S. Las notas quirografarias vencerán el 10 de noviembre de 2022, teniendo una tasa cupón de 5.25%. La emisión de las Notas recibió una calificación de grado de inversión de "Baa3" por Moody's Investor Services y "BBB-" por Fitch Ratings.

Estrategia de Reciclaje de Capital

El 27 de marzo de 2015 se concluyó la venta de un portafolio y reservas de tierra con un valor de Dls.\$101 millones. Con la transacción, se concluyó la venta de 3.7 millones de pies cuadrados ubicados principalmente en la región noreste de México y se mejoraron las principales métricas operativas del portafolio al incrementar la ocupación, la renta promedio y disminuyendo la edad promedio de las propiedades. Asimismo, se mejoraron los márgenes financieros desde el ION al incrementar la ocupación del Portafolio, hasta el AFFO, al tener ahorros en la comisión pagadera al asesor y un menor gasto financiero.

Nuestro Portafolio

Nuestro Portafolio está conformado por 209 propiedades industriales desarrolladas y 11 propiedades de reserva territorial. Las propiedades que integran nuestro Portafolio deben cumplir con los lineamientos de inversión aprobados por nuestro Comité Técnico. La siguiente tabla muestra la información relevante en relación con las propiedades que integran nuestro Portafolio al 31 de diciembre de 2015.

Mercado	Número de Propiedades	ARB Total (pies cuadrados)	Porcentaje del ARB del Portafolio	Porcentaje de Ocupación ⁽¹⁾	Renta Base Anualizada (miles de Dólares)	Porcentaje de Renta Base Anualizada
Ciudad Juárez	39	4,998,033	16.72%	97.20%	22,175	16.32%
Chihuahua	38	4,133,542	13.82%	96.54%	21,506	15.83%
Cuautitlán Izcalli	15	4,124,616	13.79%	98.74%	21,646	15.93%
Otros Mercados del Bajío ⁽²⁾	29	4,124,962	13.80%	91.14%	17,797	13.10%
Otros Mercados ⁽³⁾	18	2,942,116	9.84%	90.34%	11,162	8.22%
Ramos Arizpe / Saltillo	15	2,522,038	8.43%	94.19%	10,371	7.63%

Querétaro	13	1,980,310	6.62%	70.37%	6,780	4.99%
Guadalajara	5	1,293,328	4.33%	100.00%	6,977	5.14%
Monterrey	11	1,160,551	3.88%	82.96%	5,001	3.68%
Tijuana	13	1,129,684	3.78%	92.92%	4,919	3.62%
Toluca	10	906,388	3.03%	100.00%	4,730	3.48%
Otros Mercados Fronterizos ⁽⁴⁾	3	585,500	1.96%	93.27%	2,787	2.05%
Subtotal	209	29,901,070	100.00%	93.19%	135,851	100.00%
Reservas Territoriales	11	-	-	-	-	-
Total	220	29,901,070	100.00%	93.19%	135,851	100.00%

(1) Porcentaje de ocupación por los arrendatarios del ARB Total al 31 de diciembre de 2015.

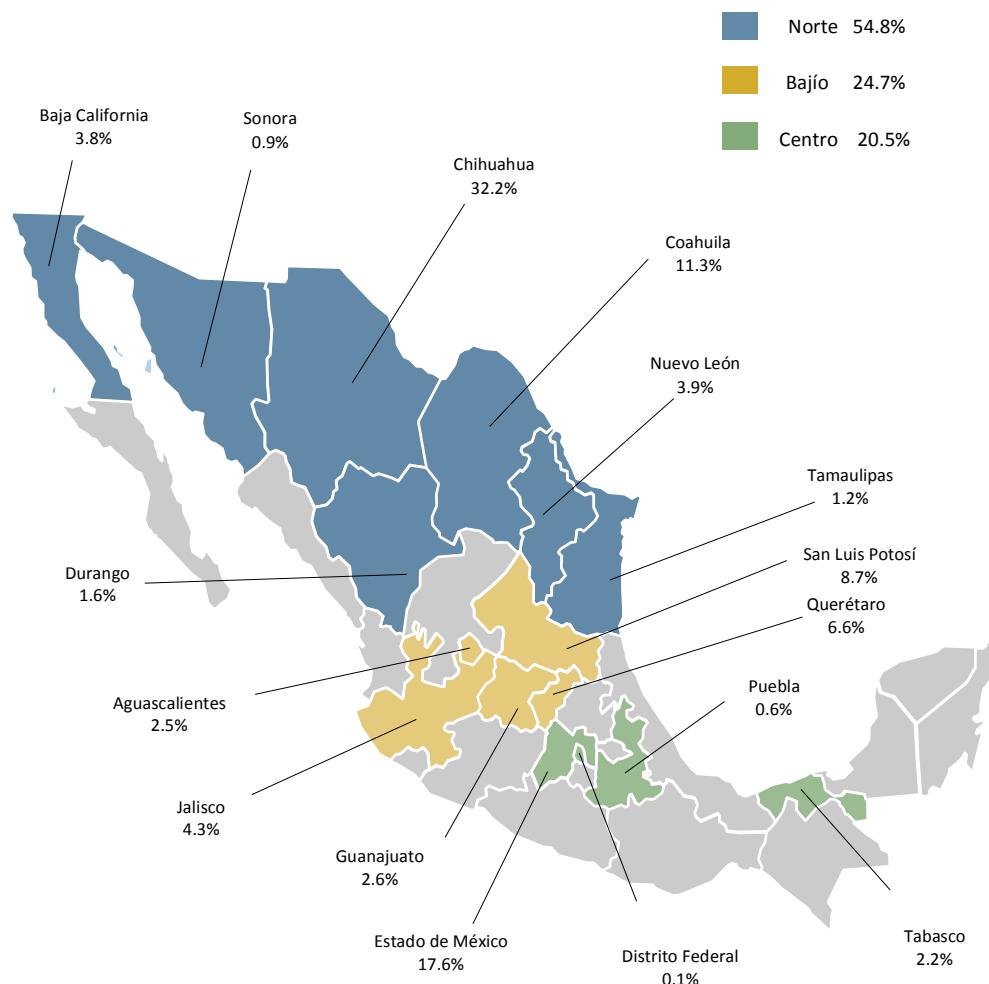
(2) Otros Mercados del Bajío incluye Aguascalientes, Celaya, Irapuato, San Luis Potosí y Silao.

(3) Otros Mercados incluye Azcapotzalco, Camargo, Casas Grandes, Delicias, Durango, Gómez Farías, Gómez Palacio, Hermosillo, Huehuetoca, Monclova, Puebla, San Pedro de las Colonias, Torreón, Ciudad Acuña y Villahermosa.

(4) Otros Mercados Fronterizos incluye Ciudad Acuña y Reynosa.

Para una lista completa de nuestro Portafolio por región, estado y ciudad, al 31 de diciembre de 2015, favor de referirse al Anexo b).

Los inversionistas podrán consultar la información respecto de nuestros activos Fideicomitidos de manera periódica a través de los reportes trimestrales publicados en la BMV, así como la incluida en el presente Reporte Anual, o en cualquier otro documento de carácter público. Adicionalmente, la distribución geográfica del Área Rentable Bruta (pies cuadrados) al 31 de diciembre de 2015 fue la siguiente:



Principales Mercados

Nuestro portafolio cuenta con una presencia significativa en los centros industriales más importantes de México, y es una representación del mercado de inmuebles industriales de México. A continuación se resumen nuestros principales mercados: Ciudad Juárez, Chihuahua, Cuautitlán Izcalli, Querétaro, Ramos Arizpe, Monterrey, Guadalajara y Tijuana:

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 con crecimiento adicional 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.

Chihuahua: gracias a su capacidad industrial y la madurez del sector aeroespacial en México, Chihuahua se ha convertido en uno de los centros industriales con mayor importancia en México, y destaca por su papel central en la 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 y Honeywell.

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 en esta región 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.

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 acceso conveniente a los puertos internacionales de Manzanillo en el Océano Pacífico y Tampico en el Océano Atlántico, respectivamente. La región actualmente cuenta con un crecimiento económico sólido, el cual esperamos que continúe debido a las inversiones de empresas dedicadas a la alta tecnología, particularmente en el sector aeroespacial.

Ramos Arizpe: es un municipio 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.

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 y General Electric, debido a la ratificación del TLCAN en 1994. Estas inversiones han permitido que Monterrey cuente con uno de los ingresos más altos 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.

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.

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, crecimiento de empleos, infraestructura sólida y una extensa 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, vías férreas y carreteras, incluyendo el corredor TLCAN. La diversificación geográfica de nuestro Portafolio dentro de México 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	1T14	2T14	3T14	4T14	1T15	2T15	3T15	4T15	% del ARB Total al 4T15
Norte	8.8	8.8	18.4	18.4	18.4	18.5	18.5	18.5	15.8	15.8	14.7	16.4	54.8%
Baja California	1.0	1.0	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.13	1.1	3.8%
Sonora	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.9%
Chihuahua	2.4	2.4	9.8	9.8	9.8	9.8	9.8	9.8	9.4	9.4	9.4	9.6	32.2%
Coahuila	2.4	2.4	3.3	3.4	3.4	3.4	3.4	3.4	3.4	3.4	3.4	3.4	11.3%
Nuevo León	0.9	0.9	1.6	1.6	1.6	1.6	1.7	1.7	0.8	0.8	0.8	1.2	3.9%
Tamaulipas	1.4	1.4	1.8	1.8	1.8	1.8	1.8	1.8	0.3	0.3	0.3	0.3	1.2%
Durango	0.4	0.4	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	1.6%
Bajío	5.3	5.3	6.3	6.3	6.5	6.5	6.5	6.5	6.5	6.5	6.5	7.4	24.7%
San Luis Potosí	1.0	1.0	1.7	1.7	1.9	1.9	1.9	1.9	2.0	2.0	2.0	2.6	8.7%
Jalisco	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3	4.3%
Aguascalientes	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.7	0.7	0.8	0.8	0.8	0.8	2.5%
Guanajuato	0.3	0.3	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.8	2.6%
Querétaro	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	6.6%
Centro	5.8	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.1	20.5%

Estado de México	5.0	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	5.3	17.6%
Distrito Federal	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1%
Puebla	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.6%
Tabasco	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	2.2%
Total	19.9	20.1	30.7	30.8	30.9	30.9	31.0	31.0	28.2	28.3	27.2	29.9	100.0%

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

Fuente: PREI – Portfolio Management

Composición por Diversificación Geográfica: la diversificación geográfica de las Propiedades al 31 de diciembre de 2015 (con base en ARB por pie cuadrado) se concentró principalmente en la región norte de México, misma que representó el 54.8% del ARB, mientras que para el Bajío y centro, representó 24.7% y 20.5% del ARB, respectivamente.

Diversificación Geográfica por Región y Estado

A continuación se muestra un resumen de indicadores clave de tasas de ocupación y renta promedio por pie cuadrado de nuestro Portafolio consolidado al 31 de diciembre de 2015 y 2014.

Ocupación y Rentas Promedio por Región

Al 31 de diciembre de 2015 Al 31 de diciembre de 2014

	Tasa de Ocupación	Renta promedio por pie cuadrado (Dls\$)	Tasa de Ocupación	Renta promedio por pie cuadrado (Dls\$)
Norte	95.11%	4.77	90.66%	4.68
Baja California	92.92%	4.69	91.76%	4.63
Sonora	86.32%	4.18	86.32%	4.18
Chihuahua	97.06%	4.93	96.07%	4.87
Coahuila	95.20%	4.42	96.19%	4.44
Nuevo León	82.96%	5.19	74.73%	4.79
Tamaulipas	88.56%	4.50	62.34%	4.23
Durango	100.00%	3.86	100.00%	3.82
Bajío	87.13%	4.89	90.66%	4.89
San Luis Potosí	89.16%	4.70	98.88%	4.78
Jalisco	100.00%	5.39	92.97%	5.47
Aguascalientes	100.00%	4.53	100.00%	4.52
Guanajuato	89.18%	5.06	87.49%	4.88
Querétaro	70.37%	4.87	78.65%	4.76
Centro	95.40%	5.13	93.57%	5.15
Estado de México	94.65%	5.30	92.49%	5.23
Distrito Federal	100.00%	10.42	100.00%	10.30
Puebla	100.00%	3.33	100.00%	3.84
Tabasco	100.00%	4.17	100.00%	4.78
Total	93.19%	4.88	91.22%	4.82

Fuente: PREI – Portfolio Management

Al 31 de diciembre de 2015, la participación de propiedades dedicadas a la distribución y logística fue de 30.8% y 69.2% en manufactura mientras que al 31 de diciembre de 2014, mantenía una proporción del 69.4% en distribución y logística y 30.6% en manufactura.

Métrica Operativa	Al momento de la OPI (Marzo 20, 2013)	31 de diciembre de 2014	31 de diciembre de 2015
Número de Propiedades de Inversión	132	218	209
Presencia Geográfica	25 ciudades	35 ciudades	35 ciudades
Número de Inquilinos	137	228	218
Diversificación Top 10	35%	22%	23%
ARB (mpc)	19.8	31.0	29.9
Ocupación ⁽¹⁾	85.9%	91.2%	93.2%
Renta Promedio por pie cuadrado (DIs.)	\$4.60	\$4.82	\$4.88
Tasa de Renovación de Arrendamientos	58%	90%	94%
Valor de Mercado de las Propiedades de Inversión	Ps.12,554	Ps.24,299	Ps.28,679
Ingresos Netos ⁽²⁾	Ps.1,508.8	Ps.1,984.0	Ps.2,197.2
ION ⁽²⁾	Ps.1,008.4	Ps.1,678.1	Ps.1,957.8
UAFIDA ⁽²⁾⁽³⁾	Ps.910.8	Ps.1,475.1	Ps.1,734.7
Distribuciones (100% de AFFO)	Ps.590.4	Ps.917.5	Ps.1,159.2
No. de CBFIs	381,014,635	602,487,069	607,210,360
Distribuciones por CBF ⁽²⁾	Ps.1.5480	Ps.1.9276	Ps.1.9090

(1) Al 31 de marzo de 2013.

(2) Se anualiza el resultado 1T13 para efectos comparativos.

(3) UAFIDA por cualquier periodo, es definido como resultado neto consolidado, excluyendo depreciación y amortización, costo financiero neto, otros ingresos y gastos. UAFIDA es una medida que no se encuentra bajo principios contables y no debe ser considerada como una medida alternativa del resultado neto o ingreso/gasto operativo, determinado sobre bases consolidadas, usando cifras derivadas de los Estados Financieros preparadas de acuerdo con IFRS, o como indicadores de la performance operativa o de flujo de fondos de la actividad operativa como medida de liquidez. UAFIDA es considerada una métrica útil del rendimiento operativo del negocio ya que muestra el resultado antes de la depreciación y amortización, y también provee un análisis significativo del rendimiento comercial excluyendo ítems específicos, revelados separadamente debido a su naturaleza o incidencia.

Eventos Relevantes

- Durante el primer trimestre del 2014, firmamos un contrato de construcción a la medida (*Build-to-suit*) para desarrollar 131,458 pies cuadrados con un retorno de la inversión esperado del 11.3%.
- Con fecha 25 de abril de 2014, Terrafina anuncia la fusión de Bank of New York Mellon S.A., Institución de Banca Múltiple (fusionante) con Cl Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple (fusionada). Como efecto de la fusión, la fusionante absorbió incondicionalmente la totalidad de activos, pasivos, obligaciones y derechos sin reserva ni limitación alguna, de la fusionada, adquiriendo a título universal la totalidad del patrimonio, quedando a su cargo todos los adeudos y responsabilidades de la fusionada.
- Con fecha 25 de agosto de 2014 firmamos un contrato de arrendamiento para un edificio tipo llave en mano por un ARB total de 85,035 pies cuadrados en ARB en el mercado de Monterrey. El contrato de arrendamiento es por un plazo de 10 años con un retorno sobre inversión del 13.93%. De igual forma hemos firmado una carta de intención para formar un *joint venture* con Grupo Avante, un desarrollador de probada capacidad y reputación del norte de México para desarrollar reservas territoriales de hasta 2 millones de ARB en los mercados de Monterrey y Ciudad Juárez, lo que contribuirá a un aumento en el crecimiento del *joint venture*. Hemos firmado una carta de

intención para celebrar un *joint venture* con American Industries para seguir creciendo nuestro Portafolio principalmente en los mercados de Chihuahua, Monterrey, San Luis Potosí y Silao. Como parte de dicho *joint venture*, American Industries continuará proporcionando servicios de administración de la propiedad y nosotros acceso a una reserva territorial de 6.8 millones de pies cuadrados propiedad de American Industries, y que como socios podríamos desarrollar aproximadamente 3.4 millones de pies cuadrados de ARB adicional. Adicionalmente, a través de dicho *joint venture*, tenemos la posibilidad de aumentar entre 0.5 y 1.0 millones de pies cuadrados de tierra por año.

- Con fecha 14 de agosto de 2014 Terrafina inicia la construcción de 85,035 pies cuadrados de un Built-to-Suit (edificio hecho a la medida) en Apodaca, Monterrey así como una expansión de 18,363 pies cuadrados para un inquilino existente en San Luis Potosí. Ambos contratos de arrendamiento fueron firmados con una duración a diez años.

El retorno neto de la inversión será de 13.7% considerando una inversión consolidada de Dls\$5.3 millones (excluyendo la devolución del IVA) y se espera la generación de ingresos operativos netos (ION) de Dls\$0.7 millones al año.

- Con fecha 21 de agosto de 2014 y 26 de agosto de 2014, recibimos un reembolso de IVA del gobierno mexicano por la cantidad de \$59 millones de dólares derivado de la adquisición del Portafolio de American Industries / Kimco, que a su vez parcialmente (y consistente con el plan correctivo aprobado por nuestro Comité Técnico) fue aplicado para pagar ciertos créditos, lo que redujo nuestro nivel de apalancamiento primero a 49.3% y después a 48,9%, del valor contable de nuestros activos, por debajo del límite de 50% establecido recientemente en la regulación correspondiente.
- Con fecha 3 de septiembre de 2014, Terrafina anuncia que el día 18 de agosto de 2014 presentó una solicitud ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y la Bolsa Mexicana de Valores para llevar a cabo una oferta primaria local e internacional de capital por un monto aproximado de Dls\$400 millones con una opción de sobreasignación o "greenshoe" del 15% y una opción adicional o "hot deal option" del 20% del monto de la oferta base. Terrafina da inicio a los esfuerzos de venta relacionados con dicha oferta a partir del 4 de septiembre de 2014. Los recursos de dicha oferta se destinarán principalmente al apoyo del crecimiento vía adquisiciones y desarrollo, repago de deuda y a otros propósitos corporativos generales.
- Con fecha 19 de septiembre de 2014, Terrafina concluye a un precio de \$27.50 Pesos (Dls\$ 2.08) por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario ("CBFI") la colocación de CBFIs por un monto total de aproximadamente \$5,296,079,965 Pesos Dls\$ 460 millones) excluyendo una opción de sobreasignación. La oferta se liquidó el 24 de septiembre de 2014. Terrafina otorgó a los coordinadores la opción de sobre asignación hasta por 28,887,708 CBFIs adicionales. La colocación de los CBFIs se realizó mediante una oferta pública en México y una oferta privada fuera de México de conformidad con la Regla 144A y la Regulación S de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América. Aproximadamente, el 50% de los CBFIs se colocaron a través de la oferta publica en Mexico y el 50% remanente se colocaron a través de la oferta privada fuera de Mexico. La oferta tuvo una sobresuscripción de más de 3 veces.
- Con fecha 18 de diciembre de 2014, Terrafina inicio la construcción de nuevos desarrollos y expansiones como parte de su estrategia de crecimiento en línea con los compromisos establecidos en la reciente emisión de capital que se concretó en septiembre de 2014. Terrafina adicionará 518,000 pies cuadrados a su Portafolio mediante el desarrollo de nuevas propiedades y expansiones. Estos desarrollos estarán ubicados dentro de parques industriales estabilizados en las ciudades de Cuautitlán Izcalli, Apodaca, San Luis Potosí y Chihuahua que actualmente cuentan con

un nivel de ocupación entre 98% y 100% y cuya actividad está enfocada en la manufactura para la exportación así como logística y distribución.

- Con fecha 26 de febrero de 2015, Terrafina llegó a la firma de acuerdos para disponer un portafolio por un monto de \$101 millones de dólares. Asimismo, la venta se realizará al costo del valor de avalúo de las propiedades. El portafolio está integrado por reservas de tierra y naves industriales cuya ocupación es 69.4%; aproximadamente un 85% de estos activos están ubicados en la zona noreste del país, en submercados tales como Tamaulipas.
- Con fecha 27 de marzo de 2015, Terrafina concluyó con la venta de US\$101 millones de activos al costo del valor de avalúo de las propiedades, estando integradas por reservas de tierra y naves industriales. El 61% de los recursos provenientes de la transacción fueron destinados al pago de deuda del portafolio vendido y el remanente para fortalecer el balance de la compañía. Con esta transacción, Terrafina concluye la venta de 3.7 millones de pies cuadrados principalmente ubicados en la región noreste de México.
- Con fecha 8 de abril de 2015, Terrafina anunció el pago de comisión por desempeño a su asesor externo Prudential Real Estate Investors. Con base a lo establecido en el contrato de asesoría firmado entre ambas partes, Terrafina realizó el cálculo de la comisión por desempeño el cual fue validado por un auditor externo con la finalidad de proporcionar transparencia a la metodología de cálculo. El pago de la comisión corresponde al periodo concluido 19 de marzo de 2015 realizando la transferencia de 4,723,291 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs) emitidos el 15 de septiembre de 2014 conforme la autorización de la Asamblea de Tenedores. Dichos CBFIs fueron sujetos a un periodo de restricción de venta (“lock-up”) de seis meses contado a partir del 08 de abril de 2015.
- Con fecha 24 de julio de 2015, Terrafina firmó un acuerdo vinculante para la adquisición de un portafolio industrial por US\$108 millones, excluyendo costos de transacción e impuestos. El portafolio está conformado por 17 propiedades industriales y 2 reservas de tierra ubicadas en las ciudades de San Luís Potosí, Irapuato, Monterrey, Ciudad Juárez y Reynosa con una ocupación de 90.5% y las cuales adicionarán un total de 1.9 millones de pies cuadrados de área rentable bruta (“ARB”) mientras que las reservas de tierra, contribuirán 4.3 millones de pies cuadrados de ARB adicional. Todos los contratos se encuentran denominados en dólares estadounidenses bajo contratos de arrendamiento triple netos (NNN).
- Con fecha 25 de agosto de 2015, Terrafina sustituyó la línea de crédito revolvente con garantía por un nuevo crédito revolvente sin garantía por US\$375 millones. Con esta transacción, Terrafina diversifica y amplia las fuentes de fondeo, estructurando una línea de crédito sindicada con siete bancos internacionales de los cuales, tres son nuevos acreedores. Este nuevo financiamiento genera un ahorro importante disminuyendo 110 puntos base a la tasa de interés comparado con el crédito anterior. La tasa de interés a la que está sujeto el crédito es LIBOR más 200 puntos base a LIBOR más 315 puntos base la cual se ajustará dependiendo del nivel de apalancamiento. La línea de crédito tendrá un vencimiento al 24 de agosto de 2018 con la posibilidad de extenderse por un año adicional así como la opción de incrementar la línea hasta US\$475 millones.
- Con fecha 10 de noviembre de 2015, Terrafina emitió títulos quirografarios denominados “Senior Notes” por US\$425 millones con vencimiento a 7 años en los mercados internacionales de conformidad a la regulación 144A / Reg S. Las Notas quirografarias vencerán el 10 de noviembre de 2022, teniendo una tasa cupón de 5.25%. La emisión de las Notas recibió una calificación de grado de inversión de “Baa3” por Moody’s Investor Services y “BBB-” por Fitch Ratings. Los recursos de la emisión fueron utilizados para repagar ciertos créditos existentes, así como para fines corporativos generales.

- Con fecha 12 de noviembre de 2015, Terrafina adquirió un portafolio de 10 propiedades industriales por US\$59.4 millones, excluyendo costos de transacción e impuestos. Esta transacción representa un avance de Terrafina como parte de la adquisición anunciada en julio de 2015. Las propiedades industriales adquiridas están ubicadas en las ciudades de San Luis Potosí, Irapuato y Monterrey. De esta manera se adicionará un total de 1.1 millones de pies cuadrados de área rentable bruta al Portafolio actual de Terrafina. La ocupación de este portafolio es del 96.3% y todos los contratos se encuentran denominados en dólares estadounidenses bajo el formato de contratos de arrendamiento triple netos (NNN). Asimismo, el cap rate estabilizado de esta transacción para los próximos doce meses es de 8.3%. La escala y diversificación de Terrafina permitirá generar eficiencias operativas y administrativas, por lo que la contribución de dicho portafolio a los fondos de la operación ajustados (AFFO) de Terrafina se estima en un rango de US\$4.6 a US\$4.7 millones al año.

Cumplimiento con Contratos Aplicables, Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales

A la fecha de elaboración de este Reporte Anual, Terrafina se encuentra en pleno cumplimiento con los contratos aplicables que se encuentren vigentes así como no presentar procesos judiciales, administrativos o arbitrales que pudiesen generar un riesgo afectando los resultados operativos o financieros.

c) 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 prospectos, 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

Nuestras 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 exclusivamente en el sector inmobiliario industrial. Al 31 de diciembre de 2015 nuestro Portafolio está integrado por 220 Propiedades, con un ARB total de aproximadamente 29.9 millones de pies cuadrados, y 11 propiedades de reserva territorial por 6.4 millones de pies cuadrados en ARB desarrollable. Reducciones en el nivel de demanda de espacio industrial, reducción en las exportaciones de manufacturas, disminución en la demanda de espacio para usos de distribución y logística, 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 a 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 nuestros 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 2015, nuestras Propiedades ubicadas en norte, Bajío y centro de México, representaron el 54.8%, 24.7% y 20.5%, respectivamente, de nuestra ARB total. Como resultado de la concentración geográfica de las Propiedades en la región norte, estamos particularmente expuestos a posibles desaceleraciones en la economía norteamericana (incluyendo desempleo creciente y un decremento en el ingreso disponible) y a cambios a las leyes, impuestos y demás condiciones fiscales en dichos estados, y del mercado inmobiliario en general. Asimismo, cualquier disminución en la demanda de los sectores de exportación manufacturera y de consumo interno podría afectar adversamente nuestro desempeño operativo. 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 nuestras Propiedades. 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 a renovar los arrendamientos una vez que éstos hayan vencido, incumplen con su obligación de pago oportuno de la renta, cierran sus negocios o se declaran 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 diciembre de 2015, nuestros diez arrendatarios principales, por área arrendada, ocupaban aproximadamente el 22.2% de nuestra ARB y representaban aproximadamente el 22.6% 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.

Asimismo, 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 dejara 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, nuestro status como FIBRA y el precio de mercado de nuestros CBFIs.

Los financiamientos actuales relacionados con las Propiedades, los cuales asumimos de conformidad con nuestras Operaciones de Formación además de nuevos financiamientos relacionados con nuestro Portafolio y la adquisición del Portafolio de American Industries/ Kimco, pueden incluir o incluyen créditos y deuda a nivel propiedad, incluyendo hipotecas y otras garantías. Puede ser que debamos destinar una porción importante de nuestro flujo de efectivo derivado de nuestras operaciones al pago de principal e intereses, 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 y para otros fines. 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 nuestros contratos de financiamiento, 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 acreedores respectivos. 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 distribuciones y satisfacer ciertas pruebas como un requisito de un mínimo de activos tangibles netos. El incumplimiento de cualquiera de estos convenios, incluyendo los índices de cobertura financiera, podría provocar que se actualice 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 a la Línea de Crédito Revolvente, podría resultar en un evento de incumplimiento que le daría a nuestros acreedores conforme a dicha Línea de Crédito Revolvente, el derecho de declarar vencidas anticipadamente todas las cantidades adeudadas conforme a dicho contrato.

De conformidad con nuestra Línea de Crédito Revolvente, 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 cumpla con los criterios que se describen a continuación, los acreedores conforme a la Línea de

Crédito Revolvente tendrán derecho a vencer anticipadamente todas las cantidades adeudadas conforme al mismo, cuya declaración de vencimiento tendrá un efecto material adverso en nuestro negocio y en nuestra condición financiera. Un asesor sustituto podrá ser: (i) el equipo interno de dirección de Terrafina, en la medida que cumpla con los criterios que siguen (sin considerar el criterio (c); (ii) una afiliada de Terrafina en la medida que cumpla con los criterios que siguen; (iii) un asesor externo, que cumpla con los mismos criterios o (iv) cualquier otro asesor aprobado por los acreedores conforme a la Línea de Crédito Revolvente (cuyo consentimiento no será negado o retenido de forma injustificada). Los criterios a cumplirse por el asesor sustituto son: (a) ser un administrador inmobiliario reconocido prestigio con por lo menos 10 años de experiencia en la industria del manejo de inmuebles industriales; (b) administrar por lo menos 7,000,000 pies cuadrados de espacio de bodegas e industrial en México; (c) estar contratado bajo un contrato de administración sustancialmente similar al contrato de administración existente, incluyendo la obligación de tener la capacidad de administrar una Fibra que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores y que en otros aspectos esté a satisfacción de los acreedores; y (d) no estar sujeto a procedimiento legal alguno que razonablemente pueda esperarse que tendrá un efecto material adverso en los negocios, condición (financiera o de cualquier otro tipo) o en las operaciones de dicho asesor o de sus afiliadas.

Las restricciones de apalancamiento y el índice de cobertura de servicio de deuda contenidos en la Circular de Emisoras podrían afectar de manera adversa nuestra capacidad de incurrir en endeudamiento adicional.

En el 2014, entraron en vigor ciertas modificaciones a la Circular de Emisoras, estando relacionado con el reporteo proporcionado por las Fibras. Entre otras, dichas modificaciones requieren que cumplamos con nuevos límites de apalancamiento, que en ningún momento podrá exceder del 50% del valor contable de nuestros activos, y con un índice de cobertura de servicio de deuda aplicable a FIBRAs, calculado conforme a lo previsto en la Circular de Emisoras. Al 31 de diciembre de 2015, el nivel de apalancamiento de Terrafina se ubicaba en un 36.1%. Por otra parte, al 31 de diciembre de 2015, el índice de cobertura de servicio de deuda aplicable a FIBRAs es de 7.1x veces, estando cumplimiento con lo estipulado en la legislación aplicable. En estos momentos estamos en pleno cumplimiento conforme a los cálculos establecidos en la Circular Única de Emisoras y espera mantenerlo hacia adelante.

Continuaremos cumpliendo con el límite de apalancamiento al no asumir pasivos que representen más del 50% del valor contable de nuestros activos al cierre del último trimestre reportado por el Fideicomiso y el índice de cobertura de servicio de deuda establecidos en la Circular de Emisoras. Sin embargo, dichos requerimientos de la Circular de Emisoras podrían impedir que incurramos en endeudamiento adicional, lo cual podría restringir nuestra flexibilidad operativa y nuestra capacidad para hacer crecer nuestro negocio a través de adquisiciones o financiarnos de cualquier otra manera. Adicionalmente, si no somos capaces de aumentar nuestro apalancamiento bajo la nueva regulación, podríamos vernos en la necesidad de emitir CBFIs adicionales, lo cual diluiría la participación de nuestros Tenedores existentes.

En caso de que se exceda nivel máximo de endeudamiento y/o el índice de cobertura de servicio de deuda (i) el Fideicomiso no podrá asumir, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, pasivos adicionales hasta que los pasivos asumidos por el Fideicomiso se ajusten al nivel máximo de apalancamiento y/o al índice de cobertura de servicio de deuda, salvo que dicho pasivo adicional tenga como finalidad llevar a cabo operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento de los pasivos, y el Comité Técnico documente dichas operaciones de refinanciamiento; en el entendido, que el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en los pasivos del Fideicomiso registrados antes de dicha operación de refinanciamiento; y (ii) la Subsidiaria deberá de presentar a la Asamblea de Tenedores un informe en el que se describa que se ha excedido el nivel máximo de endeudamiento y/o el índice de cobertura de servicio de la deuda, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el nivel máximo de endeudamiento y/o el índice de cobertura de servicio de deuda; en el entendido, además, que dicho informe y plan correctivo deberán haber sido previamente aprobados por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico, en un plazo no mayor a 20

Días Hábiles contados a partir la fecha en que se dé a conocer el exceso del Nivel Máximo de Endeudamiento.

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 nuestras Propiedades en los mismos mercados en los cuales están ubicadas dichas Propiedades. 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 mayor flexibilidad que nosotros 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 arrendatarios 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 93.2% en términos de ARB al 31 de diciembre de 2015. Al 31 de diciembre de 2015, los contratos de arrendamiento que representan el 12.1% del total del ARB de nuestras Propiedades están programados para vencer durante el año 2016. 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. Tampoco 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. En la medida en que nuestras propiedades, o parte de las mismas, permanezcan desocupadas durante períodos 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, 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 mexicanas 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 financiamiento, 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 oportunidades atractivas 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 de 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.

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, como así lo demuestra su *track record*, en adquirir reservas territoriales para desarrollo y en proporcionar a los inversionistas altas tasas de retorno típicamente generadas con el desarrollo de propiedades. Al 31 de diciembre de 2015, Prumex Industrial ha comprometido el 100% de sus recursos, y de dicho total, más del 95% está específicamente destinado a proyectos de desarrollo. Si bien nuestra estrategia incluye desarrollar nuestras propiedades de reserva territorial que ya residen al interior de Terrafina, 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, podría surgir un conflicto de interés potencial en la asignación de las inversiones potenciales que son adecuadas tanto para nosotros como para Prumex Industrial.

Por otro lado, no contamos con un compromiso de exclusividad de PREI o sus afiliadas. PREI 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 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, sin costo alguno.

Nuestra estrategia de crecimiento futuro podría depender parcialmente de la adquisición futura de propiedades, y dichas adquisiciones podrían no dar los resultados que esperamos. Adicionalmente, no podemos asegurar la velocidad a la que podamos llevar a cabo dichas inversiones, y no contamos con un calendario de inversiones y/o desinversiones conforme al cual se conozca o se tenga certeza de la velocidad de inversión o desinversión.

Sustancialmente todo nuestro plan de adquisiciones depende de que seamos capaces de encontrar y negociar contratos de compra-venta ante terceros que pudieran estar de acuerdo o no en los términos y condiciones que nosotros estamos dispuestos a negociar por lo que nuestra capacidad de inversión podría verse afectada adversamente.

No contamos con un calendario definitivo de inversiones y/o desinversiones, sin embargo 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 en otros 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 los informes preparados por terceros, o los estudios o reportes de investigación en los que nos hemos apoyado) revelen total o parcialmente los vicios o defectos que puedan afectar 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 otros terceros, pasivos por impuestos, controversias laborales, y gastos 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 período 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.

En el pasado, hemos sido capaces de obtener financiamientos en términos que consideramos atractivos. No podemos asegurar que seremos capaces de obtener financiamientos de las mismas fuentes o de otras fuentes, en términos comparables a nuestros financiamientos existentes, o de obtener financiamiento en lo absoluto. Los movimientos en los mercados financieros, entre otras cosas, pueden 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 estar 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, la falta de obtención de dicho 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 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, estamos sujetos a obligaciones de 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, incurrimos 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 provenientes de financiamientos o de otras fuentes para hacer Distribuciones, lo que puede tener un impacto adverso en nuestras operaciones.

Hemos hecho y pretendemos seguir haciendo 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 el Fideicomiso, ni nuestro Asesor, ni nuestra Subsidiaria ni sus respectivas afiliadas o subsidiarias, ni los Intermediarios Internacionales, ni los Intermediarios Colocadores serán responsables de hacer Distribuciones conforme a nuestros CBFIs.

Los inversionistas deben considerar que al hacerse Distribuciones periódicas contarán 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, determina los pagos de Distribuciones que realizamos, 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.

La inversión en nuestros CBFIs pudiera implicar riesgos asociados con la estrategia de inversión descrita en este Reporte Anual. No hay garantía alguna de que los Tenedores de nuestros CBFIs recibirán Distribución de efectivo alguna al amparo de los CBFIs.

Podemos incurrir en pérdidas relacionadas con nuestros arrendamientos denominados en Dólares debido a fluctuaciones en el tipo de cambio.

Al 31 de diciembre de 2015, nuestros contratos de arrendamiento denominados en Dólares, representaban aproximadamente el 97.0% 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.

De conformidad con nuestro Contrato de Asesoría, nuestro Asesor participa en nuestra administración y operación. Asimismo, excepto por el Director General y el Director de Finanzas de nuestro negocio y nuestro equipo de aproximadamente seis empleados, quienes son empleados de nuestra Subsidiaria, dependemos de nuestro Asesor para el suministro de personal clave. Consideramos que nuestro éxito depende en gran medida de los esfuerzos, experiencia, diligencia, habilidades y red de contactos de los funcionarios clave y personal que nuestro Asesor nos proporciona 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 encuentra un remplazo adecuado para el Asesor, podríamos no ser capaces de igualar la calidad y experiencia en la prestación de los servicios de administración de inversiones, y podríamos 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 de la mayoría de los Tenedores de los CBFIs. Además, la rescisión o terminación anticipada del Contrato de Asesoría promovida por nosotros podría ser difícil y costosa. Asimismo, bajo determinados contratos de crédito, la remoción del Asesor, o su sustitución por una persona distinta a PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V. podría ser considerada como una causal de incumplimiento. En caso de que nuestro Asesor sea incapaz o decida no seguir prestando sus servicios, nuestro costo de obtener servicios sustitutos puede ser mayor que los honorarios que actualmente pagamos 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 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. Nosotros podemos terminar u optar por no renovar nuestros contratos con los Administradores Locales de Propiedades. 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. 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 no fue negociado en condiciones de mercado y, consecuentemente, sus términos pueden no ser tan favorables para nosotros como lo hubieran sido si hubieran sido negociados entre partes no relacionadas.

Nuestro Contrato de Asesoría fue negociado entre partes relacionadas y sus términos, incluyendo las comisiones pagaderas a nuestro Asesor, las disposiciones sobre la terminación y otras disposiciones, pueden no ser tan favorables para nosotros como lo hubieran sido si hubieran sido negociadas en condiciones de mercado entre partes no relacionadas.

Tenemos un historial financiero, de operación y de administración limitado y poca experiencia operando como una FIBRA o como una entidad pública y podríamos perder nuestro tratamiento de FIBRA.

Fuimos constituidos como resultado de una reestructura para facilitar nuestra Oferta Pública Inicial y tenemos una historia financiera y operativa limitada. Terrafina es un fideicomiso mexicano inmobiliario (FIBRA), creado de conformidad con el contrato de fideicomiso irrevocable F/00939, el 29 de enero de 2013. Las Propiedades Iniciales, previamente administradas por una afiliada de nuestro Asesor, nos fueron aportadas (vía la aportación de los CPOs) como parte de nuestras Operaciones de Formación. Previo a la Oferta Pública Inicial, no habíamos tenido experiencia operando bienes inmuebles. La información relacionada con nuestro Asesor, PREI en las Américas 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 experiencia limitada, 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. Por las razones anteriores, 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.

De conformidad con el Contrato de Asesoría que tenemos celebrado con nuestro Asesor, éste participa en nuestra administración y operación y tiene la facultad de nombrar a un miembro de nuestro Comité Técnico. De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, cualquier persona o grupo de personas que tengan por lo menos el 10% o más 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. Nuestro Asesor determina, en gran medida, nuestras decisiones operativas, de financiamiento e inversión, y dichas decisiones pueden impactar en el cumplimiento por parte del Fideicomiso o de los vehículos de inversión en las regulaciones en materia fiscal federal, así como en las adquisiciones, enajenaciones, estrategias de crecimiento, operaciones, Endeudamiento, capitalización y Distribuciones. Dichas acciones podrían afectar de manera adversa el valor de nuestros CBFIs.

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 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; Existe la posibilidad de que no se mantenga un mercado líquido para nuestros CBFIs

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 y deuda (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.

En virtud de que nuestros CBFIs no se han registrado bajo la Ley de Valores de Estados Unidos (*Securities Act*), los mismos están sujetos a restricciones de transferencia en Estados Unidos. Nuestros CBFIs están listados en la BMV. El mercado de valores mexicano, incluyendo la BMV como mercado principal, es

sustancialmente más pequeño, menos líquido, y más volátil que otros mercados de valores mundiales de mayor tamaño. No podemos asegurar que se mantendrá un mercado líquido para nuestros CBFIs o que nuestros CBFIs no se comprarán y venderán a un precio menor al precio de esta oferta.

Futuras emisiones de CBFIs pueden diluir a nuestros tenedores de CBFIs y afectar de manera adversa el precio de mercado de nuestros CBFIs.

Es posible que intentemos aumentar nuestros recursos de capital por medio de la futura emisión de CBFIs, lo cual puede diluir la participación de nuestros Tenedores o reducir el precio en el que se cotizan nuestros CBFIs o ambos. De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, si emitimos nuevos CBFIs, los tenedores de nuestros CBFIs no tienen el derecho a suscribir una cantidad proporcional (o cualquier otra cantidad) de CBFIs para mantener su porcentaje de participación existente. Debido a que nuestra decisión de emitir CBFIs en el futuro dependerá de las condiciones del mercado y otros factores fuera de nuestro control, así como de la autorización previa de la asamblea ordinaria de tenedores (la “Asamblea Ordinaria”), no podemos predecir o estimar la cantidad, el plazo o la naturaleza de nuestras emisiones futuras. Asimismo, de conformidad con nuestro Contrato de Asesoría, 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, lo que podría diluir la participación de nuestros Tenedores.

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 de lo anterior, 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 ríjan 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.

Si los analistas de valores no continúan publicando investigaciones o reportes sobre nuestro negocio o si disminuyen su recomendación de nuestros CBFIs o las perspectivas de nuestra industria, el precio en el que cotizan nuestros CBFIs podría disminuir.

El mercado en el que cotizan nuestros CBFIs depende en parte de las investigaciones y los reportes que la industria y analistas financieros publiquen sobre nosotros o nuestro negocio. No controlamos a dichos analistas. Además, si uno o más de dichos analistas disminuyen la calificación de nuestra industria, o de los valores de cualquiera de nuestros competidores, el precio en el que cotizan nuestros CBFIs puede disminuir. Si uno o más de los analistas suspenden su cobertura sobre nosotros, podríamos perder la atención del mercado, lo cual podría causar que disminuya el precio en el que cotizan nuestros CBFIs.

No se requiere una calificación crediticia de los CBFIs.

Por no tratarse de un instrumento de deuda, nuestros CBFIs no requieren de un dictamen sobre la calidad crediticia de la Emisión expedido por una institución calificadora de valores, por lo que los inversionistas deberán efectuar una análisis particular de la información proporcionada en el presente Reporte Anual, así como de los riesgos respectivos a nosotros y la presente oferta, por lo que recomendamos que los posibles inversionistas consulten con asesores en inversiones calificados acerca de la inversión en nuestros CBFIs.

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. Pasadas crisis como la global crediticia y la recesión económica que hemos visto en los últimos años, han tenido consecuencias significativas adversas en la economía mexicana.

En el pasado, México ha experimentado períodos prolongados de crisis económica, causada por factores internos y externos sobre los cuales no tenemos control. Esos períodos 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, períodos 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.

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.

El gobierno mexicano ha ejercido, y continúa ejerciendo, una influencia significativa sobre la economía mexicana.

El gobierno federal mexicano ha ejercido y continua ejerciendo una influencia significativa sobre la economía mexicana. En consecuencia, las acciones y políticas del gobierno federal mexicano en relación con la economía, las empresas paraestatales y las empresas controladas por el estado, las instituciones financieras fondeadas o influenciadas, pueden tener un impacto significativo en el sector privado en general y en nosotros en particular, así como en las condiciones de mercado, precios y retornos de los valores mexicanos. El gobierno federal mexicano ocasionalmente realiza cambios significativos a las políticas y regulaciones, y podría hacerlo en el futuro. Las acciones para controlar la inflación y otras regulaciones y políticas, han involucrado, entre otras medidas, aumentos en las tasas de interés, cambios en las políticas fiscales, controles de precios, devaluación de divisas, controles de capital y límites a las importaciones. En particular, la legislación fiscal en México está sujeta a cambios continuos y no podemos asegurar que el gobierno mexicano mantendrá las políticas sociales, económicas o de otro tipo existentes, o si los cambios a las políticas tendrán un efecto material adverso en nuestro desempeño financiero.

Actualmente, ningún partido político cuenta con una mayoría absoluta ya sea en la Cámara de Diputados o la Cámara de Senadores. La ausencia de una clara mayoría en el Congreso y la falta de alineación entre los poderes ejecutivo y legislativo podrían dar lugar a desacuerdos insuperables e impedir la implementación oportuna de reformas estructurales, lo que a su vez podría tener un efecto adverso en la economía nacional.

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 adicionales en el futuro. 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 períodos 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.

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.

Nuestro negocio y el valor razonable de nuestros activos inmobiliarios podrían verse afectados por procedimientos de extinción de dominio relacionados con actividades ilícitas si nuestras propiedades son utilizadas para dichas actividades.

De conformidad con la Ley Federal de Extinción de Dominio, el Gobierno Federal de México tiene la facultad de tomar propiedades privadas en México en caso de que dichas propiedades sean utilizadas para cometer delitos relacionados con el crimen organizado, narcotráfico, secuestro y robo de automóviles o trata de personas. Si cualquiera de nuestras propiedades es utilizada para cometer cualquiera de dichos delitos y el Gobierno Federal de México ejerciere su facultad para extinguir el dominio y tomar dichas

propiedades, perderíamos toda o parte de nuestra inversión en dichas propiedades. Esto podría tener un efecto adverso en nuestras rentas esperadas y consecuentemente, en el flujo de efectivo disponible para realizar Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs y en el precio de nuestros CBFIs.

Estamos obligados a cumplir con la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita debido a las actividades que desarrollamos.

Con fecha 17 de octubre de 2012, se publicó en el Diario Oficial de la Federación la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita (la “Ley Antilavado”), la cual entró en vigor el 17 de julio del 2013. Asimismo, el Reglamento de la Ley Antilavado publicado el 16 de agosto de 2013 y el Acuerdo 2/2013 publicado el 23 de agosto de 2013, entraron en vigor el 1º de septiembre de 2013 (conjuntamente con la Ley Antilavado, las “Disposiciones Antilavado”). De conformidad con las Disposiciones Antilavado, estamos obligados a presentar ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público ciertos avisos, a más tardar el día 17 del mes inmediato siguiente a aquel en que hayamos llevado a cabo (i) un ofrecimiento habitual o profesional de servicios de construcción o desarrollo de bienes inmuebles o la intermediación en la transmisión de la propiedad o constitución de derechos sobre dichos bienes en los que se involucren operaciones de compra o venta de los propios bienes por cuenta o a favor de clientes de quienes presten dichos servicios, siempre y cuando dichas actividades respecto de un mismo cliente superen el equivalente a ocho mil veinticinco veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal o (ii) la constitución de derechos personales de uso o goce de bienes inmuebles siempre y cuando el monto del acto u operación mensual con un mismo cliente, sea igual o superior al equivalente a 3210 veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal (dicha actividad se considera como vulnerable a partir de que el monto de la operación mensual con un mismo cliente sea igual o superior al equivalente a 1605 veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal) (conjuntamente, las “Actividades Vulnerables”).

Asimismo, entre nuestras obligaciones establecidas las Disposiciones Antilavado, se encuentra la de integrar y conservar expedientes con información de los clientes con los que celebremos las Actividades Vulnerables y la de nombrar a un representante ante las autoridades financieras para cumplir con nuestras obligaciones conforme a las Disposiciones Antilavado. En la medida en que no cumplamos con las obligaciones mencionadas anteriormente en los términos establecidos en las Disposiciones Antilavado, podríamos hacernos acreedores a diversas sanciones, incluyendo multas, las cuales podrían impactar negativamente el resultado de nuestras operaciones.

Riesgos Fiscales

Actualmente tenemos 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, actualmente tenemos el 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.

Debido a que somos 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

uento 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 distribuciones, descrita bajo el nombre de "Política de Distribuciones". En relación con lo anterior, nuestro Comité Técnico planea establecer una política de distribuciones 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 distribuciones no vaya a cambiar o que en cualquier año las distribuciones en efectivo se harán a los tenedores de nuestros CBFIs.

Estamos expuestos a la adopción de riesgo relacionado con la evolución nuevas reglas y las reformas fiscales requisitos aplicables a las FIBRAs.

El régimen fiscal aplicable a las FIBRAs ha sufrido constantes modificaciones en los últimos años a través de reformas a LISR y la Resolución Miscelánea Fiscal. El 1 de enero de 2014 entró en vigor una nueva LISR, en la cual se han establecido requisitos adicionales para obtener el régimen y se ha otorgado la facultad al Servicio de Administración Tributaria para establecer, mediante reglas de carácter general, los lineamientos para que las FIBRAs puedan cumplir con algunos de esos requisitos. Adicionalmente, aún está pendiente la publicación del Reglamento de la nueva LISR, a través del cual podrían establecerse nuevas restricciones, requisitos y lineamientos aplicables al régimen. No podemos predecir cuándo o si, nuevas reglas o requisitos, serán adoptados por el Servicio de Administración Tributaria, o introducidos a través de nuevas reformas a la LISR o a través de la publicación de un nuevo reglamento a dicha ley. Nosotros y los Tenedores de nuestros CBFIs podríamos vernos afectados adversamente por cualquiera de dichos cambios en las reglas o requisitos del régimen fiscal aplicable a las FIBRAs, ya que podrían afectar nuestra habilidad para seguir teniendo el tratamiento de FIBRA.

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.

d) Otros valores emitidos por el fideicomiso

Mediante oficio No. 153/6497/2013 de fecha 15 de marzo de 2013, la CNBV autorizó la inscripción de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, con clave de cotización “TERRA 13” en el RNV bajo el No. 3239-1.81-2013-001.

En términos de los artículos 33, 34, 50 y demás aplicables de la Circular de Emisoras, el Fiduciario tendrá la obligación de entregar a la BMV y a la CNBV, información financiera, económica, contable, administrativa y jurídica, en forma trimestral y anual, tales como estados financieros anuales dictaminados por el auditor externo del Fideicomiso. Asimismo, el Fiduciario tiene la obligación de divulgar periódicamente cualquier hecho o acontecimiento que se considere como evento relevante, de conformidad con la LMV y la regulación aplicable. A la fecha del presente, nos encontramos en cumplimiento de la entrega de la información periódica y eventos relevantes requerida por la LMV y Circular de Emisoras.

Mediante la celebración de Asamblea Extraordinaria de Tenedores de Terrafina el 01 de septiembre 2014, se autorizó la emisión de 280,000,000 CBFIs con la finalidad de levantar capital entre inversionistas locales e internacionales para apoyar la estrategia de crecimiento de la compañía. El 19 de septiembre de 2014, se realizó la colocación de 221,472,434 CBFIs a un precio de cierre de Ps. 27.50. Al 31 de diciembre de 2014, el remanente de CBFIs (58,527,566) se encuentran en la tesorería de Terrafina.

e) Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro

A la fecha de elaboración de este Reporte Anual 2015, Terrafina confirma no haber realizado cambios significativos a los derechos de los valores inscritos en el registro.

f) Destino de los fondos, en caso de que existan diferencias significativas respecto a lo señalado en el prospecto de colocación de la oferta inicial o de ofertas subsecuentes

Como resultado de la oferta global de capital realizada el pasado 19 de septiembre de 2014, los \$6,090.4 millones de Pesos que serán utilizados para apoyar la estrategia de crecimiento de Terrafina. Al 31 de diciembre de 2014, se pagaron un total de \$214.8 millones de Pesos en gastos de emisión así como \$115.0 millones de Dólares de deuda que equivalen a \$1,692.6 millones de Pesos.

Con los recursos restantes, estos han sido destinados para incrementar el Área Rentable Bruta del Portafolio mediante la siguiente estrategia de crecimiento:

- Adquisiciones de propiedades industriales estabilizadas (enfocados en propiedades con niveles altos de ocupación y estabilidad en el precio de renta de los contratos) ubicadas en mercados de alto crecimiento en donde la actividad de manufactura para la exportación y logística y distribución sobresalen. Para las actividades de adquisiciones se espera destinar el 80% de los recursos netos de la oferta global (posterior al pago de gastos de emisión y deuda). A la fecha de elaboración de este

Reporte Anual, Terrafina ha desplegado un total de \$59.4 millones de Dólares para la adquisición de 10 propiedades industriales que equivalen a un total de 1.1 millones de Área Rentable Bruta. El resto de los recursos se espera desplegar a lo largo del 2016.

- Desarrollo de reserva territorial tomando ventaja del conocimiento del mercado para desarrollar edificios hechos a la medida (*Built-to-Suits*) así como especulativos en zonas donde existe una gran demanda de propiedades industriales. Para las actividades de nuevos desarrollos se espera destinar el 20% de los recursos netos de la oferta global (posterior al pago de gastos de emisión y deuda). A la fecha de elaboración de este Reporte Anual, Terrafina ha utilizado un aproximado de \$40 millones de dólares en la construcción de nueva Área Rentable Bruta que corresponde a un total de 883 mil pies cuadrados. El resto de los recursos se espera desplegar a lo largo del 2016.

g) Documentos de carácter público

Como parte de la solicitud presentada a la CNBV y a la BMV, para la inscripción de los CBFIs en el RNV y para la autorización de la Oferta en México, hemos presentado la información y documentación requerida por la Circular de Emisoras, incluyendo el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración, estados financieros, opinión legal suscrita por el asesor legal independiente y demás documentación relativa a la Oferta en México, la cual podrá ser consultada en la página de Internet de la CNBV, www.cnbv.gob.mx o en el Centro de Información de la BMV, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Colonia Cuahtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México o en su página de Internet, www.bmv.com.mx. De igual manera, hemos presentado los reportes de ingresos trimestrales de la Fibra (incluyendo la constancia trimestral y la carta del Valuador Independiente), los estados financieros trimestrales a través de STIV-2 y SEDI y un documento en términos del Anexo AA de la Circular de Emisoras en el que se detalla el nivel de apalancamiento de la Fibra. Esta información se encuentra disponible para los inversionistas en las páginas de internet mencionadas en este párrafo.

Asimismo, los inversionistas podrán obtener copia de la documentación referida en el párrafo anterior y del presente Reporte Anual, solicitándola por escrito a la atención de Francisco Martínez, quien es la persona encargada de las relaciones con los inversionistas y podrá ser localizada en las oficinas del Asesor ubicadas en Av. Paseo de la Reforma 412, Piso 18, Corporativo Reforma Diana, Col. Juárez, México, DF 06600, o en el teléfono +52 55 5093 2770 y (55) 5279 8109 o mediante correo electrónico a la dirección francisco.martinez@terrafina.mx.

Los datos de contacto por parte del Representante Común son el Act. Jesús Abraham Cantú Orozco y/o la Lic. Alejandra Tapia Jiménez, a los números telefónicos (55) 5231 0588 / (55) 5231 0161 o en las siguientes direcciones de correo electrónico jecantu@monex.com.mx o altapia@monex.com.mx respectivamente, en sus oficinas ubicadas en Av. Paseo de la Reforma 284, piso 9, Col. Juárez, C.P. 06600, Ciudad de México.

2) El Fideicomiso

a) Historia y desarrollo del fideicomiso

El fideicomiso F/00939 administrado por el fiduciario CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple y al cual nos referimos como “Terrafina” a lo largo de este documento, es un fideicomiso inmobiliario creado el 19 de marzo 2013, anclado por un portafolio industrial que fue constituido en un inicio por 145 propiedades inmobiliarias, incluyendo 132 propiedades industriales desarrolladas cuya área rentable bruta (ARB) representaba aproximadamente 19.8 millones de pies cuadrados y una ocupación al cierre del primer trimestre de 2013 de 85.9%. Al 31 de diciembre de 2015 nuestro Portafolio consistía de 220 propiedades inmobiliarias, incluyendo 209 propiedades industriales desarrolladas con un ARB conjunto de aproximadamente 29.9 millones de pies cuadrados, con una ocupación del 93.2% al 31 de diciembre de 2015. Las propiedades que componen nuestro Portafolio consisten en almacenes y otras propiedades de manufactura ligera, con una ubicación óptima principalmente en mercados que creemos tienen sólidos fundamentos en las regiones centro, Bajío y norte 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 buen 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.

Al 31 de diciembre de 2015, estimamos que nuestras 11 propiedades de reserva territorial pueden soportar, en su totalidad, aproximadamente 6.4 millones de pies cuadrados de ARB desarollable, respaldado por nuestra amplia experiencia en originación, desarrollo y arrendamiento de propiedades industriales. Nuestro asesor externo y nuestro equipo directivo cuentan con más de 70 años de experiencia conjunta en el sector industrial, así como con más de 30 millones de pies cuadrados adquiridos de ARB, casi 30 millones de pies cuadrados de ARB desarollados y más de 15 alianzas estratégicas (*joint ventures*) con socios desarolladores y operadores.

Nuestro Portafolio se encuentra diversificado tanto geográficamente como por tipo de arrendatario teniendo una exposición, considerando el nivel de renta anual, de 4.4% al inquilino más importante y de 22.6% a los primeros 10 inquilinos. Las Propiedades están ubicadas a lo largo de 35 ciudades en 16 estados, principalmente en las regiones norte, Bajío y centro de México. Mantenemos 54.8% de nuestro Portafolio en el norte, 24.7% en el Bajío y 20.5% en el centro de México. Nuestro Portafolio se ve beneficiado por un vencimiento escalonado de contratos de arrendamiento, mismos que cuentan con un plazo promedio ponderado remanente de 3.67 años al 31 de diciembre de 2015. Además, creemos que la estructura de nuestros arrendamientos, mismos que en un 97% establecen pagos fijos de renta en Dólares, también contribuyen a la estabilidad del flujo de efectivo proporcionado por nuestro Portafolio y nos protege contra fluctuaciones adversas en el tipo de cambio Peso-Dólar. La edad promedio de nuestro Portafolio es de 12.6 años proporcionando instalaciones con especificaciones modernas a nuestros arrendatarios. Al 31 de diciembre de 2015 las propiedades desarrolladas de nuestro Portafolio tenían una Renta Base Anualizada por pie cuadrado por año de Dls\$4.88.

Somos administrados internamente por especialistas de la industria altamente calificados, y asesorados externamente por Prudential Real Estate Investors. 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 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 que aún no están completamente ocupadas 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.

La estrategia de crecimiento de Terrafina ha resultado en un sólido desempeño operativo. Como resultado de nuestra adquisición del Portafolio American Industries/Kimco, nuestro número de propiedades desarrolladas crecieron de 132 a 218 al 31 de diciembre de 2014. Adicionalmente la ARB de nuestras Propiedades creció de 20.1 a 31.0 pies cuadrados al 31 de diciembre de 2014. Posteriormente, se llevó a cabo una estrategia de reciclaje de capital en marzo de 2015 donde se vendió un portafolio de 2.8 millones de pies cuadrados y reserva territorial por 0.9 millones de pies cuadrados cuya tasa de ocupación era del 69.4% lo que elevó la ocupación del Portafolio de Terrafina. Asimismo, la renta promedio por pie cuadrado por año de este portafolio era menor a la de Terrafina. Así, la venta de este portafolio benefició a mejorar márgenes operativos para el portafolio durante el resto del año. Los Recursos de esta venta fueron destinados a pagar deuda existente. Finalmente, en noviembre de 2015 se compró un portafolio de 11 propiedades en mercados estratégicos para el crecimiento industrial de Terrafina. Las acciones antes descritas, en conjunto, llevaron a que la ocupación del Portafolio incrementara de 91.2% a 93.2% al 31 de diciembre de 2015.

Las oficinas de Terrafina se encuentran ubicadas en Paseo de la Reforma 412, piso 18, Colonia Juárez, Delegación Cuauhtémoc, Ciudad de México, C.P. 06600, México, y tiene el número de teléfono 5552798106.

Formación

Con fecha 15 de marzo de 2013, celebramos el Convenio de Aportación donde los Fideicomisos Aportantes transmitieron al Fideicomiso un total de 145 propiedades. El Portafolio Inicial constaba de almacenes y otras propiedades de manufactura ligera, con una ubicación principalmente en los mercados del centro, Bajío y norte de México. En contraprestación a la entrega de 63,001,487 CBFIs (los cuales tuvieron un período de restricción de venta de 180 días siguientes a la fecha de la Oferta Global Inicial), 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.

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 CBFIs que incluyen la opción de sobreasignación, a través de una oferta global con las siguientes características:

- i. Una oferta internacional de 180,055,000 CBFIs correspondientes a 156,569,565 CBFIs base y la opción de sobreasignación por 23,485,435 CBFIs 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.
- ii. Una oferta pública simultánea en México de 160,000,000 CBFIs correspondientes a 139,130,435 CBFIs base y la opción de sobreasignación por 20,869,565 CBFIs en México.

Por otra parte, realizamos una emisión de 40,959,635 CBFIs para el pago a los Fideicomisos Aportantes por la operación de formación.

Para administrar sus operaciones el Fideicomiso ha celebrado los siguientes contratos:

- i. Un contrato de Asesoría con el Asesor, PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V., compañía afiliada de PREI, quien proporciona servicios de asesoría y de administración de inversiones de inmuebles, así como servicios relacionados.
- ii. Un contrato de Administración con el Administrador, TF Administradora, S. de R.L. de C.V., a fin de que esta última desempeñe ciertos servicios de administración en favor del Fideicomiso.

Adquisiciones: American Industries/Kimco y Adquisición 2015.

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., de \$605 millones de Dólares (\$7,876 millones de Pesos), incluyendo los derechos sobre los contratos de arrendamiento existentes (la “Adquisición American Industries/Kimco”). Como resultado del carácter aditivo de dicha adquisición, el pago de distribuciones a los tenedores de nuestros CBFIs para el cuarto trimestre del 2013 aumentó 44% en comparación con el tercer trimestre del 2013.

Por otra parte, se adquirieron 10 propiedades industriales por Dls.\$59.4 millones ubicadas en San Luis Potosí, Irapuato y Monterrey. De esta manera se adicionó un total de 1.1 millones de pies cuadrados de ARB al Portafolio en los mercados importantes para la producción industrial del país. La ocupación de este portafolio al momento de compra fue de 96.3% y todos sus contratos se encontraban denominados en dólares estadounidenses bajo el formato de triple neto (NNN).

Adicionalmente, es importante mencionar que Terrafina no tiene participación en otras compañías.

Oferta en el Mercado Global de Capitales y Deuda

El 19 de septiembre de 2014, Terrafina concluyó la oferta global de 221,472,434 CBFIs - incluyendo la opción de sobreasignación, a un precio de \$27.50 pesos por un monto total de \$6,090,491,935 pesos. La colocación de los CBFIs se realizó mediante una oferta pública en México y una oferta privada fuera de México de conformidad con la Regla 144A y la Regulación S de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América. Aproximadamente, el 50% de los CBFIs se colocaron a través de la oferta publica en Mexico y el 50% remanente se colocaron a través de la oferta privada fuera de Mexico. La oferta tuvo una sobresuscripción de más de 3 veces.

El 10 de noviembre de 2015, Terrafina concluyó con la emisión de títulos quirografarios denominados “Senior Notes” por US\$425 millones con vencimiento a 7 años en los mercados internacionales de conformidad a la regulación 144A / Reg S. Las notas quirografarias vencerán el 10 de noviembre de 2022, teniendo una tasa cupón de 5.25%. La emisión de las Notas recibió una calificación de grado de inversión de “Baa3” por Moody’s Investor Services y “BBB-” por Fitch Ratings.

Estrategia de Reciclaje de Capital

El 27 de marzo de 2015 se concluyó la venta de un portafolio y reservas de tierra con un valor de Dls.\$101 millones. Con la transacción, se concluyó la venta de 3.7 millones de pies cuadrados ubicados principalmente en la región noreste de México y se mejoraron las principales métricas operativas del portafolio al incrementar la ocupación, la renta promedio y disminuyendo la edad promedio de las propiedades. Asimismo, se mejoraron los márgenes financieros desde el ION al incrementar la ocupación del Portafolio, hasta el AFFO, al tener ahorros en la comisión pagadera al asesor y un menor gasto financiero.

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, su acceso a los mercados de capital, así como de su extensa 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 2015 PREI administraba aproximadamente Dls\$63.7 mil millones de activos inmobiliarios brutos (aproximadamente Dls\$47.1 mil millones netos de deuda). PREI es uno de los mayores administradores de inversiones inmobiliarias en México y América Latina y ha estado invirtiendo en la región desde 2002. Al 31 de diciembre de 2015, PREI en América Latina, administraba aproximadamente Dls\$3.0 mil millones en activos inmobiliarios brutos (aproximadamente Dls\$1.9 mil millones netos de deuda). Desde 2003, PREI 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 de fusiones y adquisiciones, al igual que administración de riesgos. Dicha estrategia 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 generado el crecimiento de nuestro Portafolio de 1.2 millones de pies cuadrados (al 31 de diciembre de 2003) a 29.9 millones de pies cuadrados (al 31 de diciembre de 2015) conformado así el Portafolio mejor diversificado en México. 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 de aproximadamente 85.9% al 31 de marzo de 2013 a aproximadamente 93.2% al 31 de diciembre de 2015.

Como filial de PREI, nuestro Asesor tiene 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 cumplimiento. Adicionalmente, nuestro Asesor tiene acceso al conocimiento de PREI del mercado inmobiliario, economías de escala y 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 un portafolio industrial de alta calidad y diversificado 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 Industriales Atractivas y de Escala Significativa: nuestro Portafolio, hoy día, es el portafolio industrial de mayor calidad y diversificado de México, y estimamos que sería difícil de replicar debido a su tamaño, diversa composición y ubicación estratégica. Al 31 de diciembre de 2015, nuestro Portafolio se encontraba conformado por 209 propiedades industriales desarrolladas, con un ARB de aproximadamente 29.9 millones de pies cuadrados y 11 propiedades de reserva territorial con aproximadamente 6.4 millones de pies cuadrados de ARB Desarrollable (un 21% de nuestra ARB actual) situado a lo largo de siete mercados industriales. Nuestras Propiedades están ubicadas a lo largo de 35 ciudades en 16 estados, principalmente en el norte, Bajío y centro de México. Mantenemos 54.8% de nuestro Portafolio en el norte, 24.7% en el bajío y 20.5% en el centro de México. Nuestro Portafolio se ve beneficiado por un vencimiento escalonado de contratos de arrendamiento, mismos que cuentan con un plazo promedio ponderado remanente de 3.67 años al 31 de diciembre de 2015. 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 y sirve de cobertura contra fluctuaciones del tipo de cambio de Peso-Dólar. El tamaño de nuestro Portafolio nos permite alcanzar ingresos diversificados, eficiencia que deriva de las economías de escala y permite a nuestros arrendatarios expandirse a lo largo de nuestras ubicaciones mientras sus negocios evolucionan. Hemos logrado 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 aprovechar el 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, 58.0% del total del ARB fue construido entre 2005 y 2015, 20.0% del mismo entre 2000 y 2004; y el 22.0% antes del 2000. Creemos que la calidad de nuestras propiedades, nuestro mantenimiento proactivo, junto con nuestra escala y diversificación geográfica, 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, aeroespacial, bienes de consumo, bienes industriales, bienes de consumo no duraderos y logística. Ningún arrendatario tiene más del 4.4% del total del ARB arrendado de nuestro Portafolio o más del 4.4% de la Renta Base Anualizada al 31 de diciembre de 2015. Nuestro ARB arrendado al 31 de diciembre de 2015 se dividía entre manufactura y distribución, con un 69.8% 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 30.2% utilizado por arrendatarios dedicados a la distribución y logística que operan bajo contratos de arrendamiento con plazos de 3 a 5 años.

Ubicaciones estratégicas: durante la última década, las Propiedades que forman parte de nuestro Portafolio fueron adquiridas o desarrolladas en más de 35 ciudades diferentes como parte de un esfuerzo estratégico de PREI y posteriormente Terrafina para así 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 cuarto trimestre de 2015, tiene una gran presencia en los centros industriales más importantes en México, incluyendo Cuautitlán Izcalli, Chihuahua, Querétaro, Ciudad Juárez, 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 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 aprovechar las mejores prácticas institucionales de PREI, lo que proporciona una supervisión independiente. Al respecto, Terrafina mantiene un equipo 100% interno y dedicado a la Fibra, y fue la primer Fibra en México en conformar un Comité Técnico con mayoría independiente, y en tener un asesor externo institucional a través de un contrato flexible que se puede terminar en cualquier momento sin costo alguno o penalidad.

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. Los Tenedores de nuestros 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, compuesto en su mayoría por miembros independientes (71% de los miembros son independientes), 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 emplea y compensa 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 globales. Nuestra Subsidiaria aplica las recomendaciones de nuestro Asesor, a su discreción, con el apoyo de los recursos del Asesor. Nuestro equipo de administración interno se apoya 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, transmitiendo así economías de escala a Terrafina. Esta estructura brinda 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, misma que creemos que por su tamaño le transmite a Terrafina eficiencias y economías de escala.

Composición del Comité Técnico y Otros 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 es miembro y Presidente del Comité Técnico. Contamos con cuatro comités compuestos por miembros independientes 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. El Comité de Auditoría revisa 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 ayuda 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 identifica, evalúa y recomienda candidatos para la elección o remoción de miembros del Comité Técnico, y propondrá la compensación que deberá pagarse a los miembros del Comité Técnico. Nuestro Comité de Endeudamiento vigila el cumplimiento de las políticas de endeudamiento, apalancamiento e índice de cobertura de deuda.

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 Castillo, tiene aproximadamente 18 años de experiencia en el sector inmobiliario industrial. 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. Antes de formar parte de Terrafina, 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, Ángel Bernal Robles, tiene aproximadamente 16 años de experiencia en instituciones financieras líderes, tales como LaSalle Investment Management, y GE Real Estate, incluyendo experiencia en la administración de riesgos, adquisiciones de propiedades inmobiliarias y actividades de consultoría en varios sectores. El señor 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, planeación de 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.

Requisitos de aprobaciones internas y responsabilidades claramente definidas: contamos con ciertas políticas de control para llevar a cabo cualquier depósito, transferencia o distribución de fondos. En este sentido cualquier depósito transferencia o distribución de fondos debe ser aprobado por al menos dos personas autorizadas. En el caso de pagos de impuestos, se requiere la aprobación de solo una persona

autorizada. Entre las restricciones adicionales aplican a depósitos, transferencias o distribuciones de montos importantes. Adicionalmente, los pagos están sujetos a controles adicionales, como (i) políticas de verificación y de respaldo por documentos de soporte incluyendo facturas y documentación aplicable; (ii) cumplimiento con políticas anti corrupción y anti lavado de dinero de nuestro Asesor y de Terrafina; (iii) prohibición de pagos en efectivo y pagos por medio de cheque solo en casos excepcionales. El cumplimiento con estas reglas está verificado por auditorías internas de nuestro Asesor, por contadores externos y por auditorías contables anuales.

Buen Desempeño y Ejecución Probada: creemos que nuestro desempeño desde la Oferta Pública Inicial a la fecha nos ha permitido entregar resultados operativos y financieros sólidos que demuestran un compromiso con la creación de valor, originación de nuevos negocios, acceso a financiamiento y disciplina financiera en la ejecución de nuestras estrategias de crecimiento tanto inorgánica como orgánica.

Estrategias de Negocio y Crecimiento

Oportunidad Macroeconómica: creemos que nuestro sector y nuestros inquilinos representan una oportunidad de inversión única, estando presentes en México, pero con actividad subyacente relacionada con la economía de los EE.UU. 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 la ubicación de México así como una mano de obra barata y calificada presenta una opción más rentable en comparación con otros países manufactureros que tienen una mayor exposición al incremento a los costos de mano de obra como el caso de China. 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 cápita. 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 el nivel de las exportaciones de productos de manufactura a Norteamérica.

Adicionalmente, el gobierno federal mexicano ha buscado reestablecer la solvencia y crecimiento económico a través de ciertas reformas estructurales. Mediante un paquete integral de reformas, consideradas clave para lograr crecimiento económico, se busca mejorar las condiciones económicas del país contando con reformas en los sectores energía, político, fiscal, financiero y telecomunicaciones.

Asimismo, las reformas pudieran ocasionar un cambio relevante en el destino de la inversión extranjera directa, lo que influiría en indicadores de oferta tales como tasas de interés, e índices de empleo y aumentaría la productividad a través de la inversión en tecnología. Desde el punto de vista de la demanda, las reformas pudieran traer consigo mayor crecimiento económico y una revaluación de activos.

México es la segunda economía más grande en América Latina y se esperaría una recuperación gradual en su crecimiento a medida que las condiciones económicas en Estados Unidos mejoren, siendo uno de los principales impulsores en demanda externa viendo a México como un socio manufacturero clave. La expectativa en el mediano-largo plazo es la de una recuperación económica debido a la aprobación de

reformas estructurales y que con la instrumentación y aprobación de leyes secundarias, se espera 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 50% de la población mexicana está por debajo de los 26 años y 66% debajo de los 35 años. En el futuro se espera un crecimiento en el consumo interno conforme este grupo madura y entra en proceso de transición de empleo, adquisición de una vivienda y obtención de independencia financiera.

Finalmente consideramos que las reformas en el sector energético, fiscal y en telecomunicaciones van a dar un estímulo a la inversión extranjera que detonará necesidades de bienes y servicios en México creando un empuje adicional a la demanda por espacios inmobiliarios industriales.

b) Descripción del negocio

i) Sectores inmobiliarios en los que el fideicomiso está enfocado a invertir

Terrafina está enfocado en la adquisición y desarrollo de propiedades industriales en México ofreciendo contratos de arrendamiento a inquilinos cuya actividad está vinculada a la manufactura para la exportación así como a la logística y distribución. El Portafolio se encuentra diversificado tanto geográficamente como por tipo de arrendatario teniendo una exposición, considerando el nivel de renta anual, de 4.4% al inquilino más importante y de 23% a los primeros 10 inquilinos. Las propiedades están ubicadas en 16 estados, principalmente en las regiones norte, Bajío y centro de México. Mantenemos 54.8% de nuestro Portafolio en el norte, 24.7% en el Bajío y 20.5% en el centro de México. Asimismo, el Portafolio se ve beneficiado por un vencimiento escalonado de contratos de arrendamiento, mismos que cuentan con un plazo promedio ponderado remanente de 3.67 años al 31 de diciembre de 2015. Además, creemos que la estructura de nuestros arrendamientos, mismos que en un 97% establecen pagos fijos de renta en dólares, también contribuye a la estabilidad del flujo de efectivo proporcionado por nuestro Portafolio y nos protege contra fluctuaciones adversas en el tipo de cambio peso-dólar. La edad promedio de nuestro Portafolio es de 12 años proporcionando instalaciones con especificaciones modernas a nuestros arrendatarios. Al 31 de diciembre de 2015 las propiedades desarrolladas de nuestro Portafolio tenían una renta base anualizada (RBA) por pie cuadrado de Dls\$4.88.

Oportunidad de Crecimiento: creemos que nuestra estructura de operación, conocimiento de los jugadores de la industria y nuestra estrategia única para conformar asociaciones (*joint ventures*) y sinergias, nos proporcionan una ventaja única para implementar estrategias de crecimiento tanto a través de adquisiciones de carácter aditivo, como de desarrollo y arrendamiento de nuevos inmuebles. 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 actualmente administra cinco fondos institucionales y tiene una gran experiencia en la adquisición, desarrollo y arrendamiento de propiedades en las distintas clases de activos inmobiliarios y mercados geográficos. Nuestro Asesor cuenta con una larga trayectoria y experiencia en la adquisición de portafolios desarrollo y arrendamiento de propiedades industriales, 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 (*Build-to-Suit*) y/o especulativos 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.

Crecimiento Orgánico: Pretendemos maximizar el flujo de efectivo en actividades que permitan continuar renovando arrendamientos existentes y arrendando el espacio existente en las propiedades del Portafolio incrementando la tasa de ocupación y en algunas situaciones aumentar las rentas. Por otro lado, Terrafina

seguirá desarrollando expansiones de clientes actuales así como nuevos desarrollos obteniendo tasas de rendimiento superiores a las obtenidas por la adquisición de activos ya estabilizados.

Crecimiento en la ocupación: al 31 de diciembre de 2015, nuestro Portafolio se encontraba arrendado en un 93.2%, quedando 2.0 millones de pies cuadrados disponibles para arrendar. Pretendemos incrementar la ocupación de nuestro Portafolio mediante nuestra presencia local y conocimiento de cada submercado industrial el uso selectivo de capital a través de mejoras en favor de los arrendatarios, manteniendo nuestra competitividad en cuanto a instalaciones, calidad de las propiedades y rentas. Desde la Oferta Pública Inicial nuestra ocupación aumentó aproximadamente 7.3%, de 85.9% a 93.2%, en parte como resultado de la adquisición del Portafolio American Industries/Kimco, que tenía una tasa de ocupación del 92.3% al momento de la adquisición, la venta de un portafolio subóptimo para Terrafina, la compra de un portafolio en noviembre del 2015, así como el crecimiento orgánico resultado de la cercana relación de nuestros administradores de propiedades con el mercado.

Incremento contractual de las rentas: nuestros contratos de arrendamiento 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 97% del total de contratos) y el índice de inflación mexicano para arrendamientos denominados en Pesos.

Oportunidades de nuevos desarrollos 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, mismos que catalogamos como "Tierra para Posible Expansión". Al 31 de diciembre de 2015, nuestro Portafolio contaba con terrenos suficientes para desarrollar 1.2 millones de pies cuadrados de ARB en tierras adyacentes a propiedades que ya han sido desarrolladas para futuras expansiones, lo que permitirá seguir agregando valor económico al Portafolio. Creemos que la sólida relación que tenemos con nuestros arrendatarios así como las características de los mismos nos proporciona oportunidades futuras de crecimiento.

Crecimiento No Orgánico: planeamos utilizar nuestra red de contactos en la industria, nuestro enfoque único de establecer alianzas, sociedades o *joint ventures* de largo plazo y nuestro acceso a financiamiento y conocimiento de los mercados dentro de México para adquirir propiedades estabilizadas en los principales mercados industriales del país.

Adquisiciones: 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. La mayoría de los portafolios grandes han sido recientemente vendidos. Sin embargo creemos que un robusto flujo de oportunidades de adquisición pudiera estar disponible y esperamos que dicho flujo de oportunidades crezca y se materialice con recursos adicionales. De acuerdo con MexicoNow a diciembre de 2015, existían aproximadamente 480 millones de pies cuadrados en manos de desarrolladores locales. Sin embargo, nuestra prioridad es destinar 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 Margen ION y consecuentemente en el pago de Distribuciones. 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 equipo de administración y nuestro Asesor están comprometidos con nuestro enfoque de mejores prácticas relativas al análisis y evaluación de operaciones que sean consistentes con nuestro criterio de inversión. En cada operación, pretendemos continuar utilizando tanto las mejores prácticas, relaciones existentes, acceso a financiamiento así como la experiencia y recursos de nuestro Asesor para ejecutar una estrategia disciplinada de adquisición y potenciar nuestro acceso a capital. Unos ejemplos de ello son las adquisiciones que consumamos de un portafolio de 84 propiedades industriales con un valor de 605 millones de dólares en septiembre de 2013, para lo cual se requirió levantar financiamiento de manera expedita para consumar el pago de ello, y otra la adquisición de 11 propiedades concretada en noviembre del 2015.

Desarrollo de Reservas Territoriales: actualmente somos propietarios de reservas territoriales estratégicamente situadas, con un potencial de desarrollo estimado de 6.4 millones de pies cuadrados (21% de nuestra ARB actual), distribuido en 11 propiedades estratégicamente ubicadas en siete submercados industriales que nos proporcionan un *pipeline* cautivo propio de posible desarrollo de edificios a la medida (*Build-to-suit*) y especulativos que apoyen internamente nuestra estrategia de crecimiento en el corto, mediano y largo plazo, así como generación de rendimiento atractivos, protegiendo los mismos de condiciones externas o potenciales burbujas especulativas. Es importante recalcar que la estrategia de Terrafina en el corto plazo es desarrollar 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 proyectos sin arrendatarios comprometidos, creemos que las condiciones para su desarrollo involucran un análisis diligente de cada submercado donde los indicadores fundamentales soporten adecuadamente la pronta absorción de espacio en este tipo de proyectos. Tenemos como respaldo y apoyo la experiencia conjunta de nuestro Asesor externo y nuestro equipo directivo al haber desarrollado y comercializado de manera exitosa más de 30 millones de pies cuadrados de ARB, y de manera más importante con el arrendamiento de dicha ARB en los últimos 13 años.

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 trabajar simultáneamente con distintos desarrolladores locales 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. Por otro lado, de ser necesario, tenemos la posibilidad de terminar cualesquiera de dichas relaciones en cualquier momento, sin costo alguno, en caso de determinar que el administrador no tuviere un desempeño adecuado. 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.

Asimismo, contamos con alianzas con desarrolladores industriales que permiten un acceso privilegiado a las reservas territoriales de los socios. El desarrollo de reservas territoriales propiedad de nuestros socios podría generar oportunidades para desarrollar propiedades industriales e incluirlas al Portafolio de Terrafina.

Administración Proactiva de Activos: hemos diseñado una estrategia de administración proactiva de activos, enfocándose en (i) la venta de propiedades no estratégicas para optimizar nuestro Portafolio y mejorar sus métricas operativas y (ii) la realización de inversiones estratégica de gastos de capital. La implementación de dicha estrategia es consistente con nuestro objetivo de especializarnos en mercados clave a efecto de incrementar ingresos, mejorar la utilidad de los activos manteniendo un crecimiento constante y sostenible para nosotros y nuestros tenedores. Creemos que dicho enfoque nos distingue de nuestra competencia y nos permite establecer una relación de largo plazo con nuestros arrendatarios. De esta manera, Terrafina fue la primera Fibra en lograr implementar una estrategia de reciclaje de capital al vender un portafolio de 2.8 millones de pies cuadrados en propiedades industriales y 0.9 millones de pies cuadrados en reservas territoriales por un valor de Dls.\$101mm. El portafolio tenía una ocupación y renta promedio por pie cuadrado por año inferior a la del Portafolio de Terrafina lo que llevó a mejoras en márgenes operativos y financieros.

ii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos

La Subsidiaria tiene registrada las marcas y logotipos que se listan a continuación:

No. de Registro	No. de Expediente	Denominación	Clase	Vigencia
1310106	1268435	TERRAFINA	36	24/04/2022
1310107	1268436	TERRAFINA	35	24/04/2022
1380705	1360013	TERRAFINA	35	25/03/2023
1380706	1360014	TERRAFINA	36	25/03/2023

Terrafina celebró un Contrato de Asesoría con nuestro Asesor con fecha 15 de marzo de 2013 conforme al cual este último desempeña ciertos servicios de asesoría en nuestro favor. Nuestro Asesor está obligado a prestar sus servicios hasta marzo del 2019. La Asamblea de Tenedores tiene la facultad de dar por terminado dicho contrato sin costo alguno para Terrafina .

Asimismo, Terrafina ha celebrado los siguientes contratos de crédito:

Línea de Crédito Revolvente Unsecured

Para mayor información sobre la Línea de Crédito Revolvente Unsecured, véase el apartado 4) Información financiera - b) informe de créditos relevantes del presente Reporte Anual.

Línea de Crédito GE

Para mayor información sobre la Línea de Crédito GE, véase el apartado 4) Información financiera - b) informe de créditos relevantes del presente Reporte Anual.

Senior Notes

Para mayor información sobre las Senior Notes, véase el apartado 4) Información financiera - b) informe de créditos relevantes del presente Reporte Anual.

iii) Principales clientes

Los inquilinos de Terrafina están conformados por empresas nacionales e internacionales dedicadas a las operaciones de manufactura para la exportación así como a actividades de logística y distribución. Por cuestiones de confidencialidad con los clientes, Terrafina se abstiene de proporcionar el detalle de sus clientes.

Por otro lado, se proporciona el desglose de los principales sectores en los que participa Terrafina al 31 de diciembre de 2015:

Diversificación por Sector Industrial			
	4T15	4T14	Var.
Automotriz	30.2%	28.2%	205 bps
Bienes industriales	20.1%	18.0%	208 bps
Bienes de consumo	18.3%	16.4%	199 bps

Logística y Comercio	9.9%	11.9%	-198 bps
Aeroespacial	9.5%	9.5%	-2 bps
Bienes de Consumo No Duraderos	6.4%	7.6%	-117 bps
Electrónica	5.6%	8.5%	-294 bps
Total	100.0%	100.0%	

Fuente: PREI - Portfolio Management

A la fecha de la elaboración de este Reporte Anual, no hay ningún cliente que represente más del 10% de los ingresos por rentas de Terrafina, por lo que no existe dependencia con alguno o varios clientes de Terrafina. Para efectos de esta sección, el término “dependencia” tiene el significado que se le atribuye en el Anexo N de la Circular de Emisoras).

iv) Legislación aplicable y régimen fiscal

Terrafina 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.

El Fideicomiso se regula por lo establecido en los artículos 187 y 188 de la LISR y tiene el tratamiento fiscal previsto en dichos numerales.

Al ser calificados como una FIBRA, contamos con los siguientes beneficios fiscales:

- No hay obligación de hacer pagos provisionales a nivel del Fideicomiso.
- Personas físicas y extranjeros estarán exentos por la venta de los CBFIs.
- Diferimiento del pago del impuesto sobre la renta en la aportación de inmuebles al Fideicomiso.

El Fideicomiso no ha sufrido impactos relevantes con motivo de cualquier ley relacionada con el cambio climático.

v) Recursos humanos

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 (Prudential Real Estate Investors) quien cuenta con más de 60 empleados que brindan servicio a Terrafina.

vi) Información de mercado

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.

Nuestro Portafolio cuenta con una presencia significativa en los centros industriales más importantes de México, y es una representación del mercado de inmuebles industriales de México (para ver la participación de cada mercado dentro de nuestra Área Rentable Bruta, por favor referirse al Anexo b) Información Adicional – Descripción del Portafolio de este Reporte Anual).

A continuación se resumen nuestros principales mercados (clasificados por ARB) en Ciudad Juárez, Chihuahua, Cuautitlán Izcalli, Querétaro, Ramos Arizpe, Monterrey, Guadalajara y Tijuana:

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 con crecimiento adicional 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.

Chihuahua: Gracias a su capacidad industrial y la madurez del sector aeroespacial en México, Chihuahua se ha convertido en uno de los centros industriales con mayor importancia en México, y destaca por su papel central en la 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 y Honeywell.

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 en esta región 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.

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 acceso conveniente a los puertos internacionales de Manzanillo en el Océano Pacífico y Tampico en el Océano Atlántico, respectivamente. La región actualmente cuenta con un crecimiento económico sólido, el cual esperamos que continúe debido a las inversiones de empresas dedicadas a la alta tecnología, particularmente en el sector aeroespacial.

Ramos Arizpe: Es un municipio 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.

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 y General Electric, debido a la ratificación del TLCAN en 1994. Estas inversiones han permitido que Monterrey cuente con uno de los ingresos más altos 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.

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.

Competencia

El mercado de propiedades industriales en México está sumamente dividido e incluye un gran número de participantes locales y regionales. Los participantes locales se caracterizan por ser negocios familiares en una posición débil para satisfacer la demanda actual y futura, principalmente por falta de acceso a capital. Sin embargo, recientemente, y conforme la inversión en la industria inmobiliaria en México se ha vuelto más atractiva en comparación a otras formas de inversión, han incursionado en el mercado mexicano inversionistas con niveles de capital adecuados, incluyendo fideicomisos de inversión en bienes raíces públicos y fondos de inversionistas institucionales, principalmente de los Estados Unidos, lo que ha incrementado el nivel de la competencia. Nuestros principales competidores en México incluyen a Prologis, Inc. ("Prologis"), Macquarie Mexican Reit ("Macquarie"), y Fibra UNO. Los principales factores de competencia son: relacionados con el monto del arrendamiento, servicios proporcionados, la naturaleza y condición de los inmuebles, y el valor atractivo. Para calcular el valor atractivo se utilizan factores como tasa de capitalización implícita, y el rendimiento de distribuciones.

vii) Estructura de administración

De conformidad con los términos de nuestro contrato de fideicomiso, la administración de nuestro negocio está encomendada a nuestro Comité Técnico. El objetivo de nuestro Comité Técnico es salvaguardar y maximizar el valor de nuestros CBFIs, al mismo tiempo que fomentar nuestro éxito a largo plazo. Nuestro Comité Técnico es el encargado de que nuestra Subsidiaria y nuestro Asesor respondan del cumplimiento de sus respectivas responsabilidades de conformidad con los contratos de los que cada uno de ellos es parte.

El Comité Técnico actualmente 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 del Comité Técnico. El Director General también es miembro y Presidente del Comité Técnico. No esperamos que se designen miembros suplentes. No podemos asegurar, sin embargo, que el tamaño o la composición del Comité Técnico sea siempre el esperado.

El Comité Técnico está compuesto por un grupo diverso de profesionales que han sido seleccionados por su reputación y conocimientos en la disciplina respectiva. En particular, los miembros independientes de nuestro Comité Técnico, conjuntamente tienen conocimientos en economía, mercado de

capitales, comercio internacional, industria automotriz y administración, que complementan los conocimientos de manejo de inversiones y sector inmobiliario de nuestra Subsidiaria y el Asesor.

Asimismo, como parte de la estructura de administración, Terrafina cuenta con diferentes comités independientes en las siguientes áreas:

Comité de Auditoría

El Comité Técnico nombró de entre sus miembros, a tres Miembros Independientes para formar nuestro Comité de Auditoría; en el entendido, que la mayoría de los miembros del Comité de Auditoría deben ser Miembros Independientes. Nuestro Comité de Auditoría tiene las siguientes funciones:

- Nombrar a un auditor externo, (distintos a ciertos auditores externos pre-aprobados en nuestro Contrato de Fideicomiso que no requieren dicho nombramiento) y en su caso, terminar el contrato con dicho auditor.
- Evaluar el desempeño de nuestro auditor externo, analizar las opiniones, informes y documentos preparados por nuestro auditor externo, y celebrar al menos una sesión por cada ejercicio fiscal con nuestro auditor externo.
- Discutir los estados financieros de las personas que prepararon dichos estados financieros, y con base en dicha revisión, recomendar la aprobación o el rechazo de los mismos a nuestro Comité Técnico.
- Informar a nuestro Comité Técnico del status de nuestro sistema de control interno, de auditoría y de cumplimiento de procedimientos, incluyendo cualquier situación irregular que identifique.
- Solicitar de nuestro Asesor, nuestra Subsidiaria, el Fiduciario y las demás personas a cargo de nuestra administración, cualesquiera reportes relativos a la preparación de la información financiera, según corresponda, para cumplir con sus obligaciones de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso.
- Investigar cualesquier posibles violaciones a nuestros lineamientos, políticas, controles internos y prácticas de auditoría aprobadas.
- Recibir cualquier comentario o reclamaciones presentadas por los Tenedores de Nuestros CBFIs, acreedores, miembros de nuestro Comité Técnico, el Asesor y otros terceros interesados en relación con nuestros lineamientos, políticas, controles internos y prácticas de auditoría aprobadas, en cuyo caso el Comité de Auditoría adoptará las medidas necesarias para investigar y remediar dicha violación.
- Reunirse como es requerido con los funcionarios competentes de nuestra Subsidiaria, nuestro Asesor, el Representante Común y el Fiduciario.

Comité de Prácticas

El Comité Técnico nombró de entre sus miembros, tres Miembros Independientes para formar nuestro Comité de Prácticas. Nuestro Comité de Prácticas tiene las siguientes funciones:

- Expresar una opinión sobre las operaciones con partes relacionadas, incluyendo las operaciones con nuestro Asesor o sus afiliadas.

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

Comité de Nominaciones

El Comité Técnico nombró de entre sus miembros, tres Miembros Independientes para formar nuestro Comité de Nominaciones. Nuestro Comité de Nominaciones tiene las siguientes funciones:

- Identificar y evaluar candidatos para elección o nombramiento como miembros de nuestro Comité Técnico.
- Hacer recomendaciones a la Asamblea de Tenedores en relación con personas a ser nombradas como miembros de nuestro Comité Técnico.
- Proponer a la Asamblea de Tenedores la contraprestación a ser pagada a los miembros independientes del Comité Técnico.
- Proponer a la Asamblea de Tenedores la remoción de miembros del Comité Técnico.

Comité de Endeudamiento

El Comité Técnico nombró de entre sus miembros, tres Miembros Independientes para formar nuestro Comité de Endeudamiento. Nuestro Comité de Endeudamiento tiene las siguientes funciones:

- Vigilar que se establezcan los mecanismos y controles para verificar que el Fideicomiso cumple con los Lineamientos de Apalancamiento, el Nivel Máximo de Endeudamiento y el Índice de Cobertura de Deuda, así como con lo previsto en la Circular de Emisoras y en la normatividad aplicable.
- Informar oportunamente el ejercicio de su facultad al Comité Técnico, así como de cualquier incumplimiento a lo establecido en el inciso anterior o a la normatividad aplicable.

viii) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

Hasta donde razonablemente tiene conocimiento Terrafina, no existen juicios o procedimientos administrativos relevantes que puedan tener un impacto significativo en la operación. 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.

Al 31 de diciembre de 2015, Terrafina 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.

ix) Derechos

Terrafina fue creada con el propósito exclusivo de administrar y operar el patrimonio del fideicomiso, la misma no opera ni administra bienes distintos a aquellos que integran dicho patrimonio del fideicomiso.

Conforme al Artículo 63 y 64 Bis 1 de la 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; siempre y cuando los Tenedores que pretendan oponerse no hayan concurrido a la Asamblea de Tenedores respectiva o, habiendo concurrido a ella, hayan votado en contra de la resolución respectiva, y en cualquier caso, se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 días naturales siguientes a la fecha en que se adoptaron las resoluciones respectivas, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación. La ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por un juez de primera instancia, siempre que los Tenedores impugnantes otorguen una fianza suficiente para cubrir los daños y perjuicios que pudieren llegar a causarse al resto de los Tenedores por la inejecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia declare infundada o improcedente la oposición. La sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los Tenedores. Todas las oposiciones en contra de una misma resolución deberán decidirse en una sola sentencia; (iv) los Tenedores por la tenencia individual o en conjunto, de cada 10% de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar, la designación de 1 (un) miembro del Comité Técnico (y a su respectivo suplente); y (v) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 15% de los CBFIs en circulación, podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra de la Subsidiaria por el incumplimiento de sus obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, en el entendido, que dicha acción prescribirá en 5 años contados a partir de que se dio el hecho o acto que haya causado el daño patrimonial correspondiente.

x) Distribuciones

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 el Comité Técnico y dependerá de los resultados de las operaciones, situación económica y otros factores relevantes.

Terrafina ha adoptado una política de distribución consistente en pagar distribuciones en efectivo trimestralmente a todos los tenedores de CBFIs a prorrata. Esperamos que la 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 arrendar espacios vacantes o la renovación de arrendamientos por vencer.

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. El 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 el 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 el 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 las propiedades;
- gastos de operación;
- perspectivas futuras y 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 el Comité Técnico estime pertinentes, incluyendo la cantidad de distribuciones efectuadas por compañías similares.

A continuación se muestra un resumen de las distribuciones realizadas por Terrafina en el 2014 y 2015:

Distribuciones

(millones de pesos excepto donde se indique)	1T14	2T14	3T14	4T14	1T15	2T15	3T15	4T15	2015	2014	Var.
CBFIs en Circulación ¹ (millones de CBFIs)	381.0	381.0	602.5	602.5	607.2	607.2	607.2	607.2	607.2	602.5	0.8%
Precio del CBFIs ²	25.08	26.48	29.34	30.09	31.52	30.53	31.27	29.56	30.72	27.78	10.6%
Distribuciones	199.8	219.8	243.3	254.6	296.3	300.9	286.2	275.7	1,159.2	917.5	26.3%
Distribuciones por CBFIs	0.5244	0.5769	0.4038	0.4226	0.4880	0.4956	0.4713	0.4541	1.9090	1.9276	-1.0%
Rendimiento de la Distribución Anualizada	8.4%	8.7%	5.5%	5.6%	6.2%	6.5%	6.0%	6.1%	6.2%	6.9%	-72 bps

(1) Se incrementa el número de CBFIs de 381,014,635 a 602,487,069 resultado de una emisión de capital realizada en el 3T14. Número de CBFIs al cierre del promedio al cierre del periodo

(2) Precio promedio del periodo. (3) Distribución por CBFIs anualizado dividido entre el precio promedio del periodo. El cálculo del rendimiento de las distribuciones está anualizado.

Fuente: PREI - Fund Accounting

c) Descripción de los activos que conforman el patrimonio del fideicomiso

La información financiera proveniente de los estados financieros auditados que se muestra a continuación fue dictaminada por Pricewaterhouse Coopers, quienes expresan una opinión favorable sobre la elaboración de la información de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) reflejando una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados no contienen errores significativos. De tal manera, los estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada de Terrafina y su desempeño financiero así como sus flujos de efectivo conforme a la opinión brindada por el auditor externo.

Asimismo, se presenta información financiera y operativa que aunque no ha sido dictaminada, se apegue a las mejores prácticas contables poniendo a disposición del lector el cálculo de información relevante para la medición del desempeño de los resultados de Terrafina A lo Es importante considerar que estos indicadores no deben ser considerados de manera aislada para la medición de resultados y se recomienda analizar en conjunto con las métricas reconocidas por las NIIF.

i) Inmuebles propiedad del fideicomiso

Las propiedades están ubicadas en 16 estados, principalmente en las regiones norte, Bajío y centro de México. Mantenemos 54.8% del portafolio en el norte, 24.7% en el Bajío y 20.5% en el centro de México. Asimismo, el portafolio se ve beneficiado por un vencimiento escalonado de contratos de arrendamiento, mismos que cuentan con un plazo promedio ponderado remanente de 3.67 años al 31 de diciembre de 2015. Además, creemos que la estructura de nuestros arrendamientos, mismos que en un 97% establecen pagos fijos de renta en dólares, también contribuye a la estabilidad del flujo de efectivo proporcionado por nuestro Portafolio y nos protege contra fluctuaciones adversas en el tipo de cambio peso-dólar. La edad promedio del portafolio es de 12 años proporcionando instalaciones con especificaciones modernas a nuestros arrendatarios. Al 31 de diciembre de 2015 las propiedades desarrolladas de nuestro Portafolio tenían una renta base anualizada (RBA) por pie cuadrado de Dls\$4.88.

En la siguiente tabla se muestra las principales características de tamaño, renta promedio y ocupación de la ubicación de las propiedades de Terrafina por el mercado:

Ocupación y Rentas Promedio por Región

	Al 31 de diciembre de 2015		Al 31 de diciembre de 2014		Al 31 de diciembre de 2013	
	Tasa de Ocupación	Renta promedio por pie cuadrado (Dls\$)	Tasa de Ocupación	Renta promedio por pie cuadrado (Dls\$)	Tasa de Ocupación	Renta promedio por pie cuadrado (Dls\$)
Norte	95.11%	4.77	90.66%	4.68	88.50%	4.61
Baja California	92.92%	4.69	91.76%	4.63	79.10%	4.57
Sonora	86.32%	4.18	86.32%	4.18	86.30%	3.83
Chihuahua	97.06%	4.93	96.07%	4.87	94.60%	4.82
Coahuila	95.20%	4.42	96.19%	4.44	95.20%	4.35
Nuevo León	82.96%	5.19	74.73%	4.79	74.00%	4.49
Tamaulipas	88.56%	4.50	62.34%	4.23	62.20%	4.21
Durango	100.00%	3.86	100.00%	3.82	85.20%	3.90
Bajío	87.13%	4.89	90.66%	4.89	88.10%	4.86
San Luis Potosí	89.16%	4.70	98.88%	4.78	93.80%	4.75
Jalisco	100.00%	5.39	92.97%	5.47	93.00%	5.36
Aguascalientes	100.00%	4.53	100.00%	4.52	100%	4.47
Guanajuato	89.18%	5.06	87.49%	4.88	81.10%	5.23
Querétaro	70.37%	4.87	78.65%	4.76	77.30%	4.67
Centro	95.40%	5.13	93.57%	5.15	95.00%	5.09
Estado de México	94.65%	5.30	92.49%	5.23	94.10%	5.10
Distrito Federal	100.00%	10.42	100.00%	10.30	100%	10.30
Puebla	100.00%	3.33	100.00%	3.84	100%	4.02
Tabasco	100.00%	4.17	100.00%	4.78	100%	5.17
Total	93.19%	4.88	91.22%	4.82	89.70%	4.76

Fuente: PREI – Portfolio Management

ii) Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios

La estrategia de crecimiento de Terrafina está enfocada en realizar adquisiciones de propiedades industriales cuyos fundamentales agreguen valor a sus inversionistas tomando en cuenta la ubicación, sector, tipo de inquilino, promedio de ocupación y renta de contratos promoviendo estabilidad en la generación de flujos en el largo plazo.

Desde su creación, Terrafina ha participado en dos adquisiciones y mantiene una amplia gama de transacciones las cuales están siendo evaluadas para futuras adquisiciones. En la siguiente tabla, se muestra las características de las adquisiciones concluidas por Terrafina (2013-2015):

	Oferta Pública Inicial (marzo 2013)	Portafolio American Industries/Kimco (concluido en septiembre 2013)	Porción del Portafolio Julio 2015 (concluido en noviembre 2015)
Área Rentable Bruta ¹	19.8	11.0	1.1
Tasa de Ocupación	88.3%	92.2%	96.3%

1) millones de pies cuadrados

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., de \$605 millones de Dólares (\$7,876 millones de Pesos), incluyendo los derechos sobre los contratos de arrendamiento existentes (la “Adquisición American Industries/Kimco”). Como resultado del carácter aditivo de dicha adquisición, el pago de distribuciones a los tenedores de nuestros CBFIs para el cuarto trimestre del 2013 aumentó 44% en comparación con el tercer trimestre del 2013.

Por otra parte, se adquirieron 10 propiedades industriales por Dls.\$59.4 millones ubicadas en San Luis Potosí, Irapuato y Monterrey. De esta manera se adicionó un total de 1.1 millones de pies cuadrados de ARB al Portafolio en los mercados importantes para la producción industrial del país. La ocupación de este portafolio al momento de compra fue de 96.3% y todos sus contratos se encontraban denominados en dólares estadounidenses bajo el formato de triple neto (NNN).

Adicionalmente, Terrafina se ha enfocado en incrementar su ARB mediante nuevos desarrollos ofreciendo oportunidades de crecimiento a los inquilinos actuales y potenciales mediante expansiones y edificios hechos a la medida (BTS) y en algunos casos, desarrollos especulativos en mercados en crecimiento en la actividad de manufactura para la exportación.

En la siguiente tabla, se muestra un comparativo de los nuevos desarrollos realizados al 31 de diciembre de 2014 y 2015:

Nuevos Desarrollos	enero - diciembre 2015			enero - diciembre 2014			enero - diciembre 2013		
	Pies Cuadrados (millones)	Inversión Total Esperada (millones de pesos)	Inversión Total Esperada (millones de dólares)	Pies Cuadrados (millones)	Inversión Total Esperada (millones de pesos)	Inversión Total Esperada (millones de dólares)	Pies Cuadrados (millones)	Inversión Total Esperada (millones de pesos)	Inversión Total Esperada (millones de dólares)
	Norte	0.44	220.7	12.73	0.12	90.6	6.56	0.09	62.6
Bajío	0.18	143.2	8.26	0.15	79.7	5.76	0.19	71.2	5.5
Centro	0.26	154.78	8.93	0	0	0	0.18	86.1	6.6
Total	0.88	518.68	29.91	0.27	170.3	12.32	0.46	219.9	16.9

**Retorno Estabilizado
Estimado**

11.20%

12.20%

10.70%

Fuente: PREI - Portfolio Management

iii) Evolución de los activos del fideicomiso, incluyendo ingresos, porcentajes de área rentada, vencimiento de los contratos de arrendamiento y avance de los inmuebles en desarrollo

A continuación se muestra la evolución del Portafolio de Terrafina por mercado. La información relacionada con el desempeño operativo y financiero se muestra en la siguiente sección “iv) Desempeño de los activos del fideicomiso”

	31-dic-13		31-dic-14		31-diciembre-15	
	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	90.7%	4.68	95.1%	4.77
Baja California	75.8%	4.57	91.8%	4.63	92.9%	4.69
Sonora	86.3%	3.83	86.3%	4.18	86.3%	4.18
Chihuahua	94.8%	3.55	96.1%	4.87	97.1%	4.93
Coahuila	94.2%	4.22	96.2%	4.44	95.2%	4.42
Nuevo León	75.0%	4.23	74.7%	4.79	83.0%	5.19
Tamaulipas	55.8%	4.18	62.3%	4.23	88.6%	4.50
Durango	100.0%	3.90	100.0%	3.82	100.0%	3.86
Bajío	87.7%	4.74	90.7%	4.89	87.1%	4.89
San Luis Potosí	88.9%	4.03	98.9%	4.78	89.2%	4.70
Jalisco	93.0%	5.36	93.0%	5.47	100.0%	5.39
Aguascalientes	100.0%	4.47	100.0%	4.52	100.0%	4.53
Guanajuato	100.0%	5.34	87.5%	4.88	89.2%	5.06
Querétaro	77.3%	4.67	78.7%	4.76	70.4%	4.87
Centro	94.9%	5.07	93.6%	5.15	95.4%	5.13
Estado de México	94.1%	5.10	92.49%	92.5%	95.5%	94.6%
Distrito Federal	-	-	100.0%	10.3	100.0%	10.42
Puebla	100.0%	4.02	100.0%	3.84	100.0%	3.33
Tabasco	100.0%	5.17	100.0%	4.78	100.0%	4.17
Total	88.3%	4.54	91.2%	4.82	93.2%	4.88

Algunos de los activos del fideicomiso están dados en garantía conforme a los contratos de crédito que tenemos celebrados. Para mayor detalle referirse a la sección 4) Información Financiera, b) Informe de Créditos Relevantes del presente Reporte Anual. La Línea de Crédito GE tiene en garantía 73 propiedades industriales con un ARB de 9.12 millones de pies cuadrados. Todos los activos forman parte del Portafolio American Industries-Kimco y se encuentran, en su mayoría en el Norte (88.4% del ARB de este portafolio) 11.3% en el Bajío y 0.3% en el Centro.

iv) Desempeño de los activos del fideicomiso, incluyendo los principales índices de la industria inmobiliaria

A continuación se muestra información relevante sobre el desempeño de los activos del fideicomiso para los años completos 2013, 2014, 2015 así como el comparativo correspondiente al 4T15 – 4T14:

Operativos	2013	2014	2015	Var.
Número de Propiedades Desarrolladas	216	218	209	-22
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc)	30.8	31.0	29.9	-2.7
Nuevos Desarrollos (mpc)	0.46	0.05	0.85	0.49
Reserva Territorial (mpc)	7.51	7.24	6.40	-1.50
Tasa de Ocupación	89.7%	91.2%	93.2%	210 bps
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	4.76	4.82	4.88	0.12
Plazo Promedio Remanente de Renta (años)	3.74	3.84	3.67	-0.05
Tasa de Renovación	72.1%	89.7%	89.7%	-232 bps

Financieros Trimestrales	2013	2014	2015	4T15	4T14	Var.	2013	2014	2015	4T15	4T14	Var.
	fx						12.8391	13.2899	15.8469	16.7515	13.8251	
(millones de pesos excepto donde se indique)												
Ingresos por Rentas	966.9	1,737.4	2,032.5	527.5	457.9	15.2%	75.3	130.7	128.3	31.5	33.1	-4.9%
Otros Ingresos Operativos	121.2	199.7	166.6	43.5	45.3	-3.8%	9.4	15.1	10.7	2.6	3.4	-22.6%
Ingresos Netos	1,088.1	1,984.0	2,197.2	575.6	509.4	13.0%	84.7	149.4	138.9	34.4	36.9	-6.9%
Ingreso Operativo Neto (ION)	896.8	1,678.1	1,957.8	516.0	442.3	16.7%	69.9	126.3	123.6	30.8	32.1	-4.0%
Margen ION	87.6%	89.0%	89.9%	91.1%	90.1%	95 bps	87.6%	89.0%	89.9%	91.1%	90.1%	95 bps
UAFIDA	760.0	1,475.1	1,734.7	451.9	380.6	18.8%	59.2	111.2	109.7	27.0	27.7	-2.5%
Margen UAFIDA	74.2%	78.4%	79.8%	79.9%	77.8%	203 bps	74.2%	78.4%	79.8%	79.9%	77.8%	203 bps
Flujo de la Operación (FFO)	549.1	1,058.3	1,327.8	326.3	296.2	10.2%	42.8	79.8	84.0	19.5	21.6	-9.6%
Margen FFO	53.6%	56.2%	61.1%	57.7%	60.7%	-298 bps	53.6%	56.2%	61.1%	57.7%	60.7%	-298 bps
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)	419.4	917.5	1,159.2	275.7	254.6	8.3%	32.6	69.3	73.5	16.5	18.6	-11.4%
Margen AFFO	40.1%	48.5%	53.1%	48.4%	51.9%	-359 bps	40.1%	48.5%	53.1%	48.4%	51.9%	-359 bps
Distribuciones	449.3	917.5	1,159.2	275.7	254.6	8.3%	35.0	69.3	73.5	16.5	18.6	-11.4%
Distribuciones por CBF	1.1792	1.9276	1.9090	0.4541	0.4226	7.5%	0.0920	0.1457	0.1210	0.0271	0.0309	-12.1%
Balance General	2013	2014	2015	Dic15	Sep15	Var.	2013	2014	2015	Dic15	Sep15	Var.
	fx						13.0262	14.7180	17.2065	17.2065	17.0073	
(millones de pesos excepto donde se indique)												
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	728.5	5,002.6	4,467.9	4,467.9	4,995.7	-10.6%	55.7	339.9	259.7	259.7	293.7	-11.6%
Propiedades de Inversión	20,179.7	24,298.8	28,476.8	28,476.8	26,623.7	7.7%	1,543.2	1,651.0	1,660.9	1,660.9	1,565.4	6.5%
Reserva de Terrenos	966.6	876.6	827.2	827.2	756.5	9.3%	73.9	59.6	48.1	48.1	44.5	8.1%
Deuda Total	11,987.3	10,975.0	12,215.6	12,215.6	11,127.3	9.8%	916.7	745.7	709.9	709.9	654.3	8.5%
Deuda Neta	11,258.7	5,972.4	7,747.8	7,747.8	6,131.6	26.4%	861.0	405.8	450.3	450.3	360.5	24.9%

Vencimiento de Arrendamientos

	Renta Base	Ocupación		% del Total
	Anual (millones de dólares)	% del Total	de Pies Cuadrados (millones)	
2016	6.2	4.8%	1.31	4.9%
2017	18.6	14.3%	3.88	14.6%
2018	16.5	12.7%	3.44	13.0%
2019	16.9	13.0%	3.47	13.1%
2020	25.5	19.7%	5.27	19.9%
Posterior	46.1	35.5%	9.11	34.4%

v) Cumplimiento del plan de negocios y calendarios de inversiones y, en su caso, desinversiones

Como parte de la estrategia de crecimiento de Terrafina, el equipo está enfocado en actividades de inversión para la adquisición de propiedades estabilizadas alineadas con el modelo de negocio en donde se busca cumplir con variables de ubicación en mercados en crecimiento; propiedades clase A rentadas o con oportunidad de rentarse por inquilinos multinacionales cuya principal fuente de ingresos está denominada en dólares y como consecuente, los contratos de arrendamientos se encuentran denominados en esta moneda; niveles de ocupación ubicados en los rangos altos en donde las condiciones de los contratos negociados proporcionen estabilidad en el corto, mediano plazo con precios de renta a mercado o con la opción de incrementarse; vencimientos balanceados que permita un campo de acción para la renovación de contratos.

Terrafina ha realizado de manera exitosa adquisiciones desde su inicio y actualmente se encuentra en progreso de cerrar adquisiciones con los recursos provenientes de una oferta de CBFIs concluida en septiembre 2014. En noviembre 2015, se anunció el cierre de una adquisición por un monto total de US\$59.4 millones cumpliendo con los lineamientos de las principales características para adquisiciones (portafolio industrial, ubicación en mercados en crecimiento, inquilinos multinacionales con contratos denominados en dólares y rentas promedio y vencimientos de contratos balanceados). Con esta adquisición, la compañía lleva un avance del 20% en adquisiciones y espera concluir esta actividad al 100% en la primera mitad del 2016, sujeto a los avances de las negociaciones entre ambas partes y a las autoridades regulatorias.

Adicionalmente, Terrafina mantiene una estrategia de nuevos desarrollos en mercados clave que, con las relaciones con sus administradores de propiedades locales, le permite tener información de primera mano sobre las necesidades de crecimiento de los clientes existentes. Esto mediante la expansión de sus operaciones en propiedades existentes o el desarrollo de edificios hechos a la medida (Buit-to-Suit BTS). Así mismo, se mantiene una política conservadora para el desarrollo de propiedades industriales especulativas buscando invertir en mercados donde la demanda es alta y los tiempos para ocupar dichas propiedades es relativamente corto. Terrafina tiene como objetivo tener una exposición de propiedades que se encuentren arrendadas generando flujos constantes a los inversionistas por lo que su postura de desarrollar propiedades especulativas es limitada.

En la siguiente tabla se muestra el resumen de actividades de inversión y desinversión que se llevaron a cabo durante el 2015:

Actividades de Inversión y/o Desinversión 2015			
Fecha	Actividad	Área Rentable Bruta (millones de pies cuadrados)	Monto (millones de dólares)
27/03/15	Venta de Activos	3.7	\$101.0
12/11/15	Compra de Activos	1.1	\$59.4

Por otro lado, Terrafina no mantiene un calendario específico sobre las actividades de inversión/desinversión debido a la complejidad de las mismas pudiendo variar los tiempos estimados así como la existencia de factores externos que pueden modificar la situación de una adquisición y/o venta. Para mayor información sobre los riesgos, favor de referirse a la sección “Factores de Riesgo”.

vi) Informe de deudores relevantes

No existen deudores del Fideicomiso y las obligaciones derivadas del Fideicomiso respecto de la Emisión de los CBFIs, no dependen total ni parcialmente de un deudor del Fideicomiso.

d) Contratos y acuerdos relevantes

Con fecha 15 de marzo de 2013 celebramos un contrato de administración con nuestra Subsidiaria, TF Administradora, S. de R.L. de C.V. una afiliada de PREI en virtud del cual nos presta diversos servicios de administración; dicho contrato 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.

La subsidiaria debe prestar a Terrafina 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 de Emisoras, 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 de Emisoras, 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 está 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 pagará a la subsidiaria, la Comisión de la Subsidiaria

La Comisión de la Subsidiaria deberá ser 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 la Asamblea de Tenedores. 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 cualquier 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 cualquier de los documentos de la operación, excepto cuando dicha responsabilidad se dé como resultado de mala fe, dolo o negligencia grave.

e) Administradores

Los dos socios de Terrafina en materia de administración son PLA Asesoría Profesional, S. de R.L. de C.V. y PLA Asesoría Profesional, S. de R.L. de C.V. Estos no mantienen ninguna participación en Terrafina.

Nuestra Subsidiaria TF Administradora, S. de R.L. de C.V., una sociedad de responsabilidad limitada mexicana, es controlada totalmente por nosotros a través del mismo Comité Técnico y se dedica exclusivamente a nuestros negocios. En concordancia con los lineamientos de inversión establecidos por nuestro Comité Técnico y las recomendaciones estratégicas y de inversión proporcionadas por nuestro Asesor, nuestra Subsidiaria implementa a su discreción y con el apoyo de los recursos del Asesor dicho consejo. Nuestra Subsidiaria es responsable de direccionar nuestro crecimiento, estableciendo nuestros objetivos estratégicos, administrando nuestras relaciones con inversionistas y creando un valor para los Tenedores de nuestros CBFIs. Por otra parte, PLA Administradora Industrial S. de R.L. de C.V., una filial de Prudential Real Estate Investors, funge como Asesor. Esta sección de este Reporte Anual describe la historia, desarrollo, descripción del negocio y los administradores de ambas entidades.

Nuestro Comité Técnico

De conformidad con los términos de nuestro Contrato de Fideicomiso, la administración de nuestro negocio está encomendada a nuestro Comité Técnico. El objetivo de nuestro Comité Técnico es salvaguardar y maximizar el valor de nuestros CBFIs, al mismo tiempo que fomentar nuestro éxito a largo plazo. Nuestro Comité Técnico es el encargado de que nuestra Subsidiaria y nuestro Asesor respondan del cumplimiento de sus respectivas responsabilidades de conformidad con los contratos de los que cada uno de ellos es parte.

Nuestro Comité Técnico actualmente 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 es miembro y Presidente del Comité Técnico. No esperamos que se designen miembros suplentes. No podemos asegurar, sin embargo, que el tamaño o la composición de nuestro Comité Técnico sea siempre el esperado.

Nuestro Comité Técnico está compuesto por un grupo diverso de profesionales que han sido seleccionados por su reputación y conocimientos en la disciplina respectiva. En particular, los miembros independientes de nuestro Comité Técnico, conjuntamente tienen conocimientos en economía, mercado de capitales, comercio internacional, industria automotriz y administración, que complementan los conocimientos de manejo de inversiones y sector inmobiliario de nuestra Subsidiaria y Asesor.

El nombre y la edad de las personas que actualmente sirven como miembros de nuestro Comité Técnico y han sido nombrados de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso se describen a continuación:

Nombre	Edad
<i>Alberto Chretin Castillo</i>	64
<i>Alfonso Munk</i>	42
<i>Eduardo Solís*</i>	52
<i>Arturo D'Acosta*</i>	58
<i>Edmundo Vallejo*</i>	58
<i>José Luis Barraza*</i>	67
<i>Víctor Almeida*</i>	57

A continuación se presenta información biográfica de los miembros de nuestro Comité Técnico.

Alberto Chretin es el Director General de nuestra Subsidiaria y fue recomendado por nuestro Asesor. El señor Chretin es responsable de la preparación de nuestra estrategia de negocio, la dirección de la ejecución de nuestra visión, metas y plan de negocios así como del manejo de la relación con nuestro Asesor. Con anterioridad, el señor Chretin fue Secretario de Economía del Estado de Chihuahua. Asimismo, trabajó como Consultor Ejecutivo de PREI en relación con el Portafolio Inicial. A través de su carrera profesional, el Sr. Chretin ha desempeñado varios puestos en el sector industrial, los cuales le permitieron construir exitosamente portafolios industriales locales. Antes de trabajar para PREI, el Sr. Chretin fue Director Ejecutivo de Verde Corporate Realty Services donde sus responsabilidades incluyeron la promoción, arrendamiento, desarrollo, inversión y administración de inmuebles industriales. El Sr. Chretin también fue Director General de Intermex, empresa ubicada en Chihuahua, en donde el Sr. Chretin duplicó el tamaño del portafolio industrial de la empresa, así como Director Ejecutivo de la empresa Parques Industriales de Chihuahua, S.A. de C.V. El Sr. Chretin fue Presidente de la Asociación Mexicana de Parques Industriales de 2009 a 2010. Tiene una Licenciatura en Ingeniería Mecánica por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey y cursó el programa AD-2 en el IPADE.

Alfonso Munk es Director General de PREI y Director General de Inversiones para las Américas. 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.

Eduardo Solís es el Presidente Ejecutivo de la Asociación Mexicana de la Industria Automotriz, A.C. Con anterioridad a dicho puesto, el Sr. Solís trabajó en la Secretaría de Economía encabezando la unidad de Promoción de Inversiones y fue responsable de la atracción a México de proyectos importantes de inversión. En posiciones previas, el Sr. Solís fue responsable de la administración del Tratado de Libre Comercio para América del Norte (NAFTA). También se desempeñó como Jefe Negociaciones para Tratados de Libre Comercio con América Latina, concluyendo tratados de libre comercio con Chile, Nicaragua, Uruguay, Guatemala, Honduras y El Salvador, así como negociaciones bilaterales con Brasil, Argentina, Panamá y Perú. El Sr. Solís también fue Jefe de Negociaciones para el NAFTA en su capítulo de agricultura, de los tratados de libre comercio con Costa Rica, Bolivia, Colombia y Venezuela, así como de Uruguay en las negociaciones de la Organización Mundial del Comercio. El señor Solís es licenciado en economía por la Universidad Autónoma de Nuevo León, y tiene una maestría y doctorado por la Chicago University y Rochester University, respectivamente.

Arturo D'Acosta actualmente es el Director Ejecutivo de Soluciones Corporativas en Grupo Financiero Actinver, empresa que se dedica a asesorar operaciones de Compra y Venta de Empresas, Re-estructura de empresas y asesoría en la creación de valor (Gobierno corporativo, opiniones de valor, diagnóstico financiero operativo, etc.). El Señor D'Acosta funge como Presidente del Comité de Listado de la Bolsa Mexicana de Valores, en donde analiza y autoriza emisiones de capitales y colocaciones de deuda. Con anterioridad a dicha posición fue Director Ejecutivo de Álvarez and Marsal Mexico (A&M), empresa especializada en consultoría de re-estructuras y asesoría financiera administrativa, habiendo fundado la operación de A&M en México en el 2010. El Sr. D'Acosta ha liderado asesorías en los sectores financiero, vivienda, construcción, alimentos, industria química y automotriz. En posiciones previas, el Sr. D'Acosta fue Director Administración y Finanzas en Grupo Industrial Saltillo y en Grupo Desc (hoy Kuo y Dine). Cuenta con una Licenciatura en Administración de Empresas por parte de la EBC y una Maestría en Administración de Empresas del Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM).

Edmundo Vallejo es profesor de la materia de Política de Empresa en el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE Business School México) desde 2009. El Sr. Vallejo fue Presidente y Director General (CEO) de GE Capital Consumer Finance de 2006 a 2009; durante su cargo fungió como Presidente del Consejo de Administración de GE Capital México, y fue también miembro de los Consejos de Administración de Banco Colpatria y BAC Credomatic JV. Ha ocupado distintos cargos relevantes en GE, incluyendo Presidente y Director General de GE Corporate Latin America (2004 – 2006), Presidente y Director General de GE México (2001 – 2006), Gerente General de GE Real Estate México (2000), Gerente General de GE Plastics – México (1993 – 1999) y Gerente de Desarrollo de Negocios de GE México (1991 – 1993). El Sr. Vallejo ha trabajado también en otras empresas privadas, incluyendo McKinsey (Portugal) y Procter & Gamble (México). Él es miembro de varias organizaciones no lucrativas, e institutos de investigación para la generación de políticas públicas y desarrollo social. El Sr. Vallejo es Ingeniero Químico por la Universidad Autónoma Metropolitana, y Maestro en Ciencia (Ingeniería Química) por la Universidad de Notre Dame. El Sr. Vallejo tiene una Maestría en Administración de Empresas por Harvard Business School.

José Luis Barraza fue Presidente del Consejo de Administración de Grupo Aeroméxico y continúa siendo miembro del mismo. Funge como Presidente del Comité Ejecutivo de Aeroméxico y participa como Invitado Permanente de los Comités de Auditoría y Prácticas Corporativas. El Sr. Barraza ha trabajado en áreas de comercio internacional, y promoción y desarrollo industrial por más de 30 años. El Sr. Barraza ha sido Presidente de los Consejos de Administración de Proyectos Inmobiliarios Impulso, Optima, Administración de Servicios Optima, Realiza y Asociados, e Inmobiliaria Realiza. El Sr. Barraza también es miembro de los Consejos de varias empresas e instituciones financieras, filantrópicas y de competitividad. También fue Presidente de la Confederación Patronal de la República Mexicana (Coparmex) entre 2003 y 2004, y del Consejo Coordinador Empresarial (CCE) entre 2004 y 2007. El Sr. Barraza es Ingeniero Mecánico del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) con especialidad en Negocios en la misma institución, y cuenta con estudios de postgrado en Administración Avanzada en el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE). Además, obtuvo el Doctorado Honoris Causa de la Academia Mexicana de Derecho Internacional.

Víctor D. Almeida es el Director General de Interceramic desde 1982, en donde ha ocupado diversos cargos desde 1979, año en el que la compañía inició operaciones. Al día de hoy, Interceramic es uno de los principales fabricantes de pisos y azulejos cerámicos en Norteamérica. También, en 1982 fue nombrado Presidente y Director General de Grupo Cencor, controladora de concesionarios de Mercedes Benz, Honda y Chrysler en el estado de Chihuahua. El señor Almeida es Presidente del Consejo Directivo para Banamex en el estado de Chihuahua y de NAFINSA/TEXAS, desde 1991 y 2005, respectivamente. Además, fue miembro del Consejo Directivo Nacional de Grupo Banamex Accival de 1991 a 2001. El señor Almeida tiene una licenciatura en Administración de Empresas por la University of Texas en Austin. El señor Almeida cuenta con más de 30 años de experiencia corporativa en América Latina.

Nombramiento y composición del Comité Técnico

Una vez completada la Oferta Global, cada tenedor o grupo de tenedores por la tenencia individual o en conjunto, de cada 10% de nuestros CBFIs en circulación tienen el derecho de elegir a un miembro de nuestro Comité Técnico. Dicha elección puede ser realizada en una Asamblea de Tenedores y está sujeta a los siguientes términos: (i) los miembros del Comité Técnico que sean designados por los Tenedores que califiquen como Personas Independientes al momento de su designación deberán ser designados como Miembros Independientes; (ii) el derecho de los Tenedores a nombrar a un miembro del Comité Técnico podrá ser renunciado por los Tenedores dentro de una Asamblea de Tenedores; y (iii) 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.

Adicionalmente, el Director General de nuestro negocio es un miembro del Comité Técnico, y el Asesor tiene también el derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico.

Nuestro Comité Técnico podrá tener un máximo de 21 miembros (y sus respectivos suplentes) y actualmente tiene 7 miembros. Conforme a la legislación mexicana, al menos el 25% de los miembros de nuestro Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) deberán ser independientes en todo momento. La Asamblea de Tenedores en la que se designe a un Miembro Independiente de nuestro Comité Técnico (y su respectivo suplente), ratificará la independencia del miembro designado y su respectivo suplente.

Con el fin de calificar como miembro independiente, los miembros del Comité Técnico tomaron en cuenta, entre otras cosas, su relación con los Fideicomisos CPO, y cualquiera de los contribuyentes de los Fideicomisos CPO, nuestra Subsidiaria o nuestro Asesor, o cualquier persona relacionada al mismo. Una persona no puede ser considerada independiente si dicha persona es:

- i. un actual funcionario o empleado de nuestro Asesor, nuestra Subsidiaria o los Fideicomisos CPO, los contribuyentes de los Fideicomisos CPO, o de cualquier entidad que forme parte de sus respectivos grupos empresariales, así como sus respectivos auditores. Esta limitación también aplica para las personas que ocuparon alguna de esas posiciones aplicables durante los 12 meses inmediatamente anteriores a su nombramiento al Comité Técnico;
- ii. una persona que tiene una influencia significativa o poder de mando sobre nuestro Asesor, nuestra Subsidiaria, los Fideicomisos CPO o los contribuyentes de dichos Fideicomisos CPO;
- iii. un Tenedor que forma parte de cualquier grupo de personas que mantienen control sobre nosotros, nuestro Asesor, los contribuyentes de los Fideicomisos CPO o de nuestra Subsidiaria;
- iv. un cliente, prestador de servicios, proveedor, deudor, acreedor, socio, consejero o empleado de una persona que sea cliente, prestador de servicios, proveedor, deudor o acreedor importante de nosotros, nuestro Asesor, nuestra Subsidiaria, nuestros Fideicomisos CPO o los contribuyentes de dichos Fideicomisos CPO. Un cliente, prestador de servicios o proveedor se considerará importante cuando sus respectivas ventas a nosotros, nuestro Asesor, los contribuyentes de los Fideicomisos CPO o a nuestra Subsidiaria representan más del 10% de sus ventas totales durante los 12 meses anteriores. Además, (i) un deudor se considerará importante cuando el importe de la deuda debida por nosotros al deudor, nuestro Asesor, nuestra Subsidiaria, nuestros Fideicomisos CPO o los contribuyentes de dichos Fideicomisos CPO, sea superior al 15% de los activos del mismo, y (ii) un acreedor se considerará importante cuando el importe del crédito otorgado por dicho acreedor a nosotros, nuestro Asesor, nuestra Subsidiaria, nuestros Fideicomisos CPO o los contribuyentes de dichos Fideicomisos CPO, sea superior al 15% de los activos del mismo;
- v. un director o empleado de cualquier arrendatario que represente el 10% o más de nuestra Renta Base Anualizada, incluyendo personas que hayan ocupado esa posición durante los 12 meses anteriores;
- vi. un auditor externo de nosotros o nuestro Asesor, o de nuestra Subsidiaria, nuestros Fideicomisos CPO o los contribuyentes de dichos Fideicomisos CPO o un auditor que hayan ocupado esa posición durante los 12 meses anteriores; y
- vii. cualquier cónyuge o pareja de hecho o persona que tenga una relación de parentesco civil o de consanguinidad, o por afinidad hasta el cuarto grado, así como los cónyuges o parejas de hecho reconocidas por la legislación mexicana, de cualquiera de las personas mencionadas en los incisos (a) a (f) anteriores.

Presidente y Secretario

El Director General de nuestro negocio es miembro del Comité Técnico y Presidente del mismo. El secretario del Comité Técnico (que podrá no ser miembro del mismo) fue designado por los miembros del Comité Técnico de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso.

Ratificación y Remoción nuestros Directores

Se deberá celebrar una Asamblea Anual Ordinaria de Tenedores antes del día 15 de marzo siguiente al cierre de cada ejercicio fiscal, en virtud de la cual nuestros Tenedores de los CBFIs elegirán ratificar o remover a los miembros de nuestro Comité Técnico. El nombramiento, por cualquier Tenedor de nuestros CBFIs, de los miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) generalmente sólo puede ser revocado por la persona o grupo de personas que en un principio los designaron dicho miembro (o su suplente) en cualquier momento mediante una notificación por escrito al Fiduciario y a nuestro Asesor. El nombramiento de los miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) puede también ser

revocado por los tenedores de los CBFIs en cualquier Asamblea de Tenedores en la que se revoque el nombramiento de todos los miembros de nuestro Comité Técnico. Un miembro de nuestro Comité Técnico que sea removido no puede ser nombrado de nuevo en los 12 meses siguientes a dicha remoción. La muerte, incapacidad o renuncia de un miembro del Comité Técnico dará lugar a la revocación automática e inmediata del nombramiento de esa persona como miembro del Comité Técnico (y su respectivo suplente).

Sesiones

La Subsidiaria y/o cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrá convocar a una sesión del Comité Técnico mediante notificación previa y por escrito a todos los miembros del Comité Técnico (propietarios y suplentes, en su caso), al Fiduciario y al Representante Común, con al menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha propuesta para celebrar dicha sesión; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico podrán renunciar por escrito a dicha notificación previa. Cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrá incluir asuntos a ser discutidos en el orden del día, sujeto a la previa notificación por escrito entregada a los demás miembros del Comité Técnico con al menos 3 (tres) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se pretenda celebrar la sesión y adjuntando la documentación relativa a dicho punto que, en su caso, deba ser revisada. El Fiduciario y el Representante Común podrán asistir a las sesiones del Comité Técnico, con voz pero sin derecho a voto. La notificación de cualquier sesión que se aproxime habrá de entregarse por escrito a todos los miembros del Comité Técnico y al Fiduciario indicando el orden del día y el lugar, fecha y hora de la sesión. Dicha notificación no será necesaria cuando todos los miembros del Comité Técnico estén reunidos. Las sesiones del Comité Técnico podrán celebrarse por teléfono o por cualquier otro medio que permita la comunicación entre los participantes en la sesión en tiempo real y que pueden ser grabadas. El quórum para una sesión del Comité Técnico deberá estar integrado por la mayoría de los miembros o sus respectivos suplentes. Cada miembro del Comité Técnico tendrá un voto salvo que se requiera la abstención del mismo por existir algún conflicto de intereses. Las resoluciones del Comité Técnico se adoptarán por mayoría de votos de los miembros presentes, salvo en los casos que nuestro Contrato de Fideicomiso requiera del voto de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico (incluyendo las operaciones entre nosotros y nuestro Asesor o su afiliadas y operaciones entre partes relacionadas). El Comité Técnico podrá actuar fuera de sesión mediante resoluciones adoptadas con el consentimiento unánime por escrito de todos los miembros o sus respectivos suplentes. Además, los miembros del Comité Técnico podrán celebrar acuerdos con respecto a sus derechos de voto. En caso de que la opinión de una mayoría de los miembros independientes difiera de la mayoría de los miembros del Comité Técnico, tal diferencia de opinión debe ser divulgada a través de Emisnet.

Sesiones del Comité Técnico durante el ejercicio 2015

En la sesión celebrada el día 18 de febrero de 2015 se aprobó el Reporte de Estados Financieros Anuales Auditados para el año 2014, incluyendo la revisión hecha por el Comité de Auditoría y la propuesta de distribución a los Tenedores correspondiente al Cuarto Trimestre del año 2014.

En la sesión celebrada el día 23 de abril de 2015, se aprobó (i) el reporte presentado por el Director General correspondiente a las actividades desarrolladas durante el primer trimestre del año 2015; (ii) los estados financieros correspondientes al primer trimestre del año 2015; y (iii) la distribución a los Tenedores correspondiente al primer trimestre del año 2015.

En la sesión celebrada el día 23 de julio de 2015, se aprobó (i) el informe del Director General correspondiente a las actividades desarrolladas durante el segundo trimestre del año 2015; (ii) los estados financieros correspondientes al segundo trimestre del año 2015, incluyendo la distribución a los Tenedores; (iii) el “Manual de Mejores Prácticas Corporativas”; y (iv) la adquisición de un portafolio proyecto, denominado para efectos internos “Camaleón”.

En la sesión celebrada el día 19 de agosto de 2015, se aprobó (i) la celebración de un contrato de crédito quirografario por un monto de EU\$ 375, 000,000.00, cuyo destino fue el repagar el saldo insoluto de un

crédito garantizado existente por un monto de EU\$336,000,000.00; y (ii) la oferta pública en el extranjero de ciertos títulos quirografarios denominados “*Senior Notes*” por un monto de hasta EU\$500,000,000.00, cuyo recursos fueron utilizados para repagar ciertos créditos garantizados existentes a cargo de la FIBRA, por un monto aproximado de EU\$336,000,000.00.

En la sesión celebrada el día 22 de octubre de 2015, se aprobó (i) el reporte presentado por el Director General; (ii) los estados financieros correspondientes al tercer trimestre del año 2015; y (iii) la distribución a los Tenedores correspondiente al tercer trimestre del año 2015.

Mediante resoluciones unánimes de fecha 22 de diciembre de 2015, se aprobó (i) presentar para aprobación de la asamblea la implementación de un nuevo plan de incentivos aplicable únicamente al Director General y al Director de Finanzas de la Subsidiaria; aprobar los honorarios legales que fueren necesarios para implementar el plan de incentivos; y (iii) que la Subsidiaria, en caso de que el plan sea aprobado por la asamblea de tenedores, lo comunique al Director General y al Director de Finanzas.

Duración de los Miembros del Comité Técnico

El nombramiento de los miembros del Comité Técnico (y de sus respectivos suplentes, en su caso) tendrá una vigencia de 1 (un) año, y será renovado automáticamente por periodos consecutivos de 1 (un) año salvo que la Persona que haya nombrado a dichos miembros del Comité Técnico (y a sus respectivos suplentes) disponga lo contrario. No obstante lo anterior, los miembros del Comité Técnico serán ratificados o removidos en cada Asamblea Ordinaria de Tenedores anual, sin perjuicio del derecho de los Tenedores de realizarlo en cualquier momento distinto.

Facultades de nuestro Comité Técnico

Nuestro Comité Técnico está facultado para tomar cualquier acción en relación con las operaciones que no estén expresamente reservadas a los Tenedores de nuestros CBFIs. Nuestro Comité Técnico tendrá también ciertos deberes incluyendo sin limitación alguna:

- Aprobar cualquier adquisición o enajenación o venta o enajenación de activos, propiedades y derechos por el Fideicomiso, que representen el 5% o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso (pero menos del 20% del valor del Patrimonio del Fideicomiso), con base en cifras del trimestre inmediato anterior, que hayan sido celebradas de manera simultánea o sucesiva dentro de un plazo de 12 meses comenzando en la fecha de la primera operación y que puedan considerarse como una sola operación;
- Aprobar cualquier enajenación de propiedad durante los primeros 4 (cuatro) años contados a partir de la adquisición de las mismas, independientemente del valor de la propiedad respectivo (salvo que dicha disposición deba ser aprobada por la Asamblea de Tenedores en cuyo caso la aprobación del Comité Técnico no será requerida);
- Aprobar cualquier adquisición de CBFIs en el mercado secundario que excedan del 10% o más de los CBFIs en circulación;
- Aprobar cualquier acuerdo de voto entre los Tenedores (o grupo de Tenedores) de nuestros CBFIs que sean titulares de 10% o más de nuestros 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;
- Mediante aprobación previa y por escrito del Comité de Prácticas, 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 (salvo que se trate un caso de defensa del Patrimonio del Fideicomiso, en cuyo caso no resultará necesaria dicha aprobación previa), 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; (1) el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico será requerido para aprobar dicho punto, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes del Comité Técnico (a) que hayan sido designados por el Fideicomitente y/o la Subsidiaria y/o (b) que tengan un conflicto de interés, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de la sesión del Comité Técnico, y (2) cualquier operación con personas relacionadas respecto del Asesor y la Subsidiaria, que se celebre conforme al presente numeral (iv) deberá celebrarse a precio de mercado y cumplir con cualquier otro requisito que resulte aplicable conforme al Reporte Anual vigente al momento de dicha operación;

- Aprobar a un Valuador Independiente distinto de los autorizados conforme el Anexo "E" del Contrato de Fideicomiso;
- Aprobar el nombramiento de nuestro Auditor Externo (distinto de los auditores externos autorizados conforme al Contrato de Fideicomiso);
- Aprobar el nombramiento de los miembros de nuestro Comité de Auditoría, del Comité de Prácticas y del Comité de Endeudamiento;
- Aprobar, con la previa recomendación por escrito de nuestro Comité de Auditoría, nuestras políticas contables;
- Aprobar, con la previa recomendación por escrito de nuestro Comité de Auditoría, nuestro control interno y los lineamientos de auditoría interna;
- Aprobar, con la previa recomendación por escrito de nuestro Comité de Auditoria, nuestros estados financieros a ser presentados en la Asamblea de Tenedores para su aprobación;
- Discutir y, en su caso, aprobar o modificar las políticas del Fideicomiso para el pago de Distribuciones; en el entendido, que dichas políticas de Distribución deberán cumplir en todo momento con lo dispuesto en el Artículo 187 de la LISR;
- Instruir al Fiduciario para revelar ciertos eventos relevantes de conformidad con la LMV, incluyendo la celebración de cualquier contrato contrario a la opinión de nuestro Comité de Auditoría o del Comité de Prácticas o del Comité de Endeudamiento;
- En caso de que los Tenedores que representen el 95% de los CBFIs en circulación aprueben la disolución del Fideicomiso en una Asamblea Extraordinaria de Tenedores, nombrar a uno o más Síndicos para llevar a cabo la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso;
- Determinar el sentido del voto de la Parte Social de la Subsidiaria propiedad del Fideicomiso;
- Aprobar la remoción y/o sustitución del Director General y del Director de Finanzas de la Subsidiaria, así como la contraprestación discrecional que se le pagará a los mismos;
- 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 al Comité Técnico por nuestra Subsidiaria;
- Aprobar cualquiera de los asuntos a que se hace referencia en la Cláusula 3.5 del Contrato de Asesoría;
- En caso de que no cumplamos con los límites de apalancamiento establecidos en la regulación aplicable y el índice de cobertura de servicio de deuda aplicable a las FIBRAs, y al ser informados por el Comité de Endeudamiento, aprobar el informe y plan correctivo de, en el entendido, que se requerirá del voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico para aprobar dicho punto;

Deber de Diligencia y el Deber de Lealtad de los Miembros de nuestro Comité Técnico

Nuestro Contrato de Fideicomiso impone un deber de diligencia y un deber de lealtad de los miembros de nuestro Comité Técnico establecidos en la LMV y sus disposiciones aplicables a los miembros del consejo de las sociedades anónimas bursátiles.

De conformidad con la LMV, el deber de diligencia consiste en actuar de buena fe y en nuestros mejores intereses. Para tal efecto, los miembros de nuestro Comité Técnico están obligados a obtener la información necesaria por parte de nuestro Asesor, de Auditores Externos o de cualquier otra persona con el fin de estar preparados para actuar en nuestros mejores intereses. El deber de diligencia se cumple, principalmente, asistiendo a las sesiones de nuestro Comité Técnico y mediante la divulgación de información significativa a dicho miembro de nuestro Comité Técnico en dichas sesiones.

El deber de lealtad consiste principalmente en preservar la confidencialidad de la información recibida en relación con el uso de sus funciones y en abstenerse de discutir o votar en los asuntos en que el miembro relevante de nuestro Comité Técnico tenga un conflicto de interés. Además, el deber de lealtad se incumple si un Tenedor o grupo de Tenedores de CBFIs ha favorecido a algún miembro de nuestro Comité Técnico o si, sin la aprobación expresa de nuestro Comité Técnico, un miembro de nuestro Comité Técnico se aprovecha de una oportunidad corporativa en detrimento nuestro. El deber de lealtad también se incumple por (i) no comunicar al Comité de Auditoría y a los Auditores Externos cualquier irregularidad que un miembro de nuestro Comité de Técnico pueda encontrar en el desempeño de sus funciones y (ii) la divulgación de información que sea falsa o que induzca al error o la omisión de inscribir cualquier operación en nuestros registros que pueda afectar nuestros estados financieros.

Contraprestación

Únicamente los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico tienen derecho a recibir una contraprestación por su desempeño como miembros de nuestro Comité Técnico, misma que es determinada por la Asamblea de Tenedores, ya sea en efectivo o en especie. Dicha compensación es pagada por el Fideicomiso como parte de los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso. Además, únicamente los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico que no residan en el lugar en donde se celebren las sesiones del Comité Técnico tendrán derecho a que se les reembolsen los gastos ordinarios en los que hayan incurrido en relación con su asistencia a dicha sesión. Dichos gastos ordinarios son pagados por el Fideicomiso como parte de los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso.

Responsabilidad e Indemnización

La responsabilidad de los miembros de nuestro Comité Técnico está limitada a que cometan actos de negligencia grave, dolo, mala fe o fraude en el cumplimiento de sus obligaciones como miembros del Comité Técnico. Ninguno de los miembros del Comité Técnico responderá por daños o perjuicios

relacionados con sus obligaciones como miembros del Comité Técnico, a menos que los mismos resulten de actos de negligencia grave, dolo, mala fe o fraude en el cumplimiento de dichas obligaciones.

De conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, el Fideicomiso deberá defender y sacar en paz y a salvo a los miembros del Comité Técnico de cualquier pérdida derivada del Contrato de Asesoría, del Contrato de Fideicomiso y de los demás documentos relacionados, en la medida en que dicha pérdida no sea consecuencia de la negligencia grave, dolo, mala fe o fraude de la persona indemnizada. Las obligaciones de indemnización previstas en el Contrato de Fideicomiso permanecerán en pleno vigor hasta la prescripción de las mismas de conformidad con la legislación aplicable.

Nuestro Comité Técnico puede adquirir seguros o fianzas para cubrir cualesquier pérdidas en las que incurran sus miembros, las Partes Indemnizadas, la Subsidiaria, el Representante Común, cualquier tenedor de CBFIs o cualquier persona, derivadas de cualquier acto u omisión de los miembros del Comité Técnico relacionada con el Contrato de Asesoría, el Contrato de Fideicomiso y los demás documentos relacionados; en el entendido que dichos seguros o fianzas no cubrirán indemnizaciones incurridas como consecuencia de la negligencia grave, dolo, mala fe o fraude de los miembros del Comité Técnico.

Comités del Comité Técnico

Comité de Auditoría

El Comité Técnico nombró de entre sus miembros, a tres Miembros Independientes para formar nuestro Comité de Auditoría; en el entendido, que la mayoría de los miembros del Comité de Auditoría deben ser Miembros Independientes. Nuestro Comité de Auditoría tiene las siguientes funciones:

- Nombrar a un auditor externo, (distintos a ciertos auditores externos pre-aprobados en nuestro Contrato de Fideicomiso que no requieren dicho nombramiento) y en su caso, terminar el contrato con dicho auditor.
- Evaluar el desempeño de nuestro auditor externo, analizar las opiniones, informes y documentos preparados por nuestro auditor externo, y celebrar al menos una sesión por cada ejercicio fiscal con nuestro auditor externo.
- Discutir los estados financieros de las personas que prepararon dichos estados financieros, y con base en dicha revisión, recomendar la aprobación o el rechazo de los mismos a nuestro Comité Técnico.
- Informar a nuestro Comité Técnico del status de nuestro sistema de control interno, de auditoría y de cumplimiento de procedimientos, incluyendo cualquier situación irregular que identifique.
- Solicitar de nuestro Asesor, nuestra Subsidiaria, el Fiduciario y las demás personas a cargo de nuestra administración, cualesquiera reportes relativos a la preparación de la información financiera, según corresponda, para cumplir con sus obligaciones de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso.
- Investigar cualesquier posibles violaciones a nuestros lineamientos, políticas, controles internos y prácticas de auditoría aprobadas.
- Recibir cualquier comentario o reclamaciones presentadas por los Tenedores de Nuestros CBFIs, acreedores, miembros de nuestro Comité Técnico, el Asesor y otros terceros interesados en relación con nuestros lineamientos, políticas, controles internos y prácticas de auditoría aprobadas,

en cuyo caso el Comité de Auditoría adoptará las medidas necesarias para investigar y remediar dicha violación.

- Reunirse como es requerido con los funcionarios competentes de nuestra Subsidiaria, nuestro Asesor, el Representante Común y el Fiduciario.

Comité de Prácticas

El Comité Técnico nombró de entre sus miembros, tres Miembros Independientes para formar nuestro Comité de Prácticas. Nuestro Comité de Prácticas tiene las siguientes funciones:

- Expresar una opinión sobre las operaciones con partes relacionadas, incluyendo las operaciones con nuestro Asesor o sus afiliadas.
- Recomendar que el Comité Técnico solicite de nuestro Asesor, nuestra Subsidiaria y/o el Fiduciario cualquier información que pueda ser necesaria para el Comité Técnico para cumplir con sus funciones.

Comité de Nominaciones

El Comité Técnico nombró de entre sus miembros, tres Miembros Independientes para formar nuestro Comité de Nominaciones. Nuestro Comité de Nominaciones tiene las siguientes funciones:

- Identificar y evaluar candidatos para elección o nombramiento como miembros de nuestro Comité Técnico.
- Hacer recomendaciones a la Asamblea de Tenedores en relación con personas a ser nombradas como miembros de nuestro Comité Técnico.
- Proponer a la Asamblea de Tenedores la contraprestación a ser pagada a los miembros independientes del Comité Técnico; y
- Proponer a la Asamblea de Tenedores la remoción de miembros del Comité Técnico.

Comité de Endeudamiento

El Comité Técnico nombró de entre sus miembros, tres Miembros Independientes para formar nuestro Comité de Endeudamiento. Nuestro Comité de Endeudamiento tiene las siguientes funciones:

- Vigilar que se establezcan los mecanismos y controles para verificar que el Fideicomiso cumple con los Lineamientos de Apalancamiento, el Nivel Máximo de Endeudamiento y el Índice de Cobertura de Deuda, así como con lo previsto en la Circular de Emisoras y en la normatividad aplicable.
- Informar oportunamente el ejercicio de su facultad al Comité Técnico, así como de cualquier incumplimiento a lo establecido en el inciso anterior o a la normatividad aplicable.

Nuestra Subsidiaria

Nuestra Subsidiaria TF Administradora, S. de R.L. de C.V., una sociedad de responsabilidad limitada mexicana, es controlada totalmente por nosotros a través del mismo Comité Técnico y se dedica exclusivamente a nuestros negocios. En concordancia con los lineamientos de inversión establecidos por nuestro Comité Técnico y las recomendaciones estratégicas y de inversión proporcionadas por nuestro

Asesor, nuestra Subsidiaria implementa a su discreción y con el apoyo de los recursos del Asesor dicho consejo. Nuestra Subsidiaria es responsable de direccionar nuestro crecimiento, estableciendo nuestros objetivos estratégicos, administrando nuestras relaciones con inversionistas y creando un valor para los Tenedores de nuestros CBFIs.

Directores Ejecutivos

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 son 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
<i>Alberto Chretin Castillo</i>	64	Director General,
<i>Ángel Bernal Robles</i>	39	Director de Finanzas

Para la biografía de Alberto Chretin Castillo, favor de ver "Nuestro Comité Técnico."

Ángel Bernal Robles 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 en Terrafina, el Sr. Bernal se desempeñó en el cargo de Vicepresidente y Director de Adquisiciones en LaSalle Investment Management México donde fue responsable de prospectar, analizar, gestionar y administrar oportunidades de inversión inmobiliaria en propiedades y portafolios industriales, comerciales y de vivienda, así como relaciones con desarrolladores y administradores locales para el crecimiento de los portafolios administrados por LaSalle. Anteriormente, trabajó en General Electric Real Estate México donde fungió como Director de Riesgos así como Asociado en McKinsey & Company México. El Sr. Bernal tiene una licenciatura en Ingeniería Mecánica Eléctrica por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) y una Maestría en Administración de Negocios (MBA) por Harvard Business School (HBS) en la ciudad de Boston, Massachusetts.

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 dos expertos adicionales y un asistente administrativo, que apoya al Director General y al Director de Finanzas de nuestro negocio en sus respectivas funciones.

El Contrato de Administración

Con fecha 15 de marzo de 2013 celebramos un contrato de administración con nuestra Subsidiaria (el “Contrato de Administración”) en virtud del cual nos presta diversos servicios de administración; dicho contrato 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.

La Subsidiaria debe 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 de Emisoras, 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 de Emisoras, 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 está 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 pagará a la Subsidiaria, la Comisión de la Subsidiaria

La Comisión de la Subsidiaria deberá ser 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 la Asamblea de Tenedores. 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.

Nuestro Asesor

Recibimos servicios de asesoría y de administración de inversiones de PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V., una afiliada de PREI. 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 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
<i>Alfonso Munk</i>	42
<i>Enrique Lavín</i>	43
<i>Rodrigo Meza</i>	32
<i>Fernando Herrera</i>	41
<i>Philip Barrett</i>	57

Alfonso Munk es Director General de PREI y Director General de Inversiones para las Américas. 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.

Enrique Lavín es Director Ejecutivo de PREI y Director de Mercados de Capital y Portafolio Management de PREI en América Latina. El Sr. Lavín es responsable de la implementación y ejecución de la estrategia de financiamiento de las plataformas de inversión de PREI. Durante su gestión en PREI, el Sr. Lavín ha realizado transacciones por un agregado de \$2.5 mil millones de dólares, tanto en los mercados públicos y privados, incluyendo deuda, capital y fusiones y adquisiciones. Sus responsabilidades también incluyen la administración de las relaciones de PREI en América Latina con los bancos de inversión, bancos comerciales e instituciones financieras. Su experiencia previa en la industria de bienes raíces incluye diez años en la industria inmobiliaria en México y transacciones de alrededor de \$4 mil millones de dólares en 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 y actualmente es miembro del comité de inversiones y del comité ejecutivo de PREI Latin America. 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, donde obtuvo el reconocimiento "Global Star Award".

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 y las propiedades que forman parte del Portafolio Inicial, 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 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.

Fernando Herrera es Director Ejecutivo de Transacciones en PREI en América Latina. 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. El Sr. Herrera previamente manejó 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.

Philip Barrett es Director en Jefe Global de Inversión y Riesgos de PREI. Philip llegó a PREI en Mayo de 1999. Fue Nombrado Director en Jefe Global de Inversión y Riesgo en noviembre de 2013. En esta función coordina y lidera 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 más 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 más de €1.8bn de capital a través de diferentes transacciones de valor agregado 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 Chartered Accountant y 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 en América Latina apruebe la adquisición o enajenación de activos inmobiliarios por nosotros. Esté comité de inversión está compuesto por ocho directores ejecutivos de PREI de América 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
<i>Alfonso Munk</i>	42
<i>Fernando Herrera</i>	41
<i>Philip Barrett</i>	57
<i>Terry McHugh</i>	60

Para la biografía de Alfonso Munk, Fernando Herrera, Enrique Lavín y Philip Barrett, 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 Prudential 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.

El Contrato de Asesoría

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 tendrá derecho a recibir la Comisión por Asesoría y la Comisión por Desempeño, la cual se prorrata 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 comenzó 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 comenzó 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 CBFIs 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 es 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 Habil 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 Habilidades 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 limita a los servicios descritos en el Contrato de Asesoría, y nuestro Asesor sólo es 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 es 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"), es 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 es 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 es responsable por cualquier 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.

Asambleas de Tenedores

Conforme a la Asamblea Ordinaria de Tenedores de fecha 17 de marzo de 2015, (i) se aprobaron por mayoría los estados financieros anuales auditados correspondientes al ejercicio fiscal del 2014, con los diferentes rubros que los integran, (ii) se aprobó por mayoría el Reporte Anual al 31 de diciembre de 2014, y (iii) se ratificó por mayoría la designación de los miembros del Comité Técnico.

f) Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de otros terceros que reciban pago por parte del fideicomiso

A continuación se muestra un resumen de las comisiones que se generan en la administración de Terrafina:

Comisión por asesoría (PREI)

Comisión anual que el fiduciario paga 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 periodo 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, o las propiedades formen parte del patrimonio del fideicomiso por menos de un periodo de comisión por asesoría completo, la comisión por asesoría respecto las propiedades que fueron parte del patrimonio del fideicomiso por menos de un periodo de comisión por asesoría completo será prorrataeada con base en el número de días de dicho periodo de comisión por asesoría en el cual el asesor haya actuado en dicho carácter.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, se pagó un total de PS.\$121.8 millones y PS.\$108.3 millones respectivamente por comisiones de asesoría.

Comisión por Desempeño

En cada aniversario de formación de la Fibra, se analiza 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 comisión por desempeño completo, la comisión por desempeño será prorrataeada con base en el número de días de dicho periodo de comisión por desempeño en el cual el asesor haya actuado en dicho carácter.

Al 31 de diciembre de 2015 se pagaron un total de PS.\$147.9 millones de comisión por desempeño mientras que para el 2014 no se generó comisión por desempeño para el asesor externo.

Comisión para administradores locales de propiedades

Aquellos prestadores de servicios que coordinan las operaciones del día a día de las propiedades, recibirán un pago cuyo porcentaje de comisión varía del 1.5% al 3.0% del monto total de los contratos de arrendamiento y se paga conforme a la cobranza de estos mismos.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, se pagó un total de PS.\$54.2 millones y PS.\$37.4 millones respectivamente de comisiones por la administración de las propiedades.

g) Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés

A la fecha del presente Reporte Anual, no existen operaciones celebradas en el Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador o cualquier otro tercero que sea relevante para nuestros Tenedores.

Asimismo, a la fecha del presente Reporte Anual, no existe alguna otra transacción que se considere como “operaciones con partes relacionadas” bajo las NIIF.

h) Auditores externos

Los estados financieros de Terrafina incluidos en el Reporte Anual han sido auditados por PricewaterhouseCoopers, S.C.

No han habido cambios en el Auditor Externo desde la formación de Terrafina.

No se ha emitido opinión alguna de otro experto independiente en relación con los estados financieros de Terrafina.

i) Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores

Al 31 de diciembre de 2015, no existían terceros obligados con el Fideicomiso.

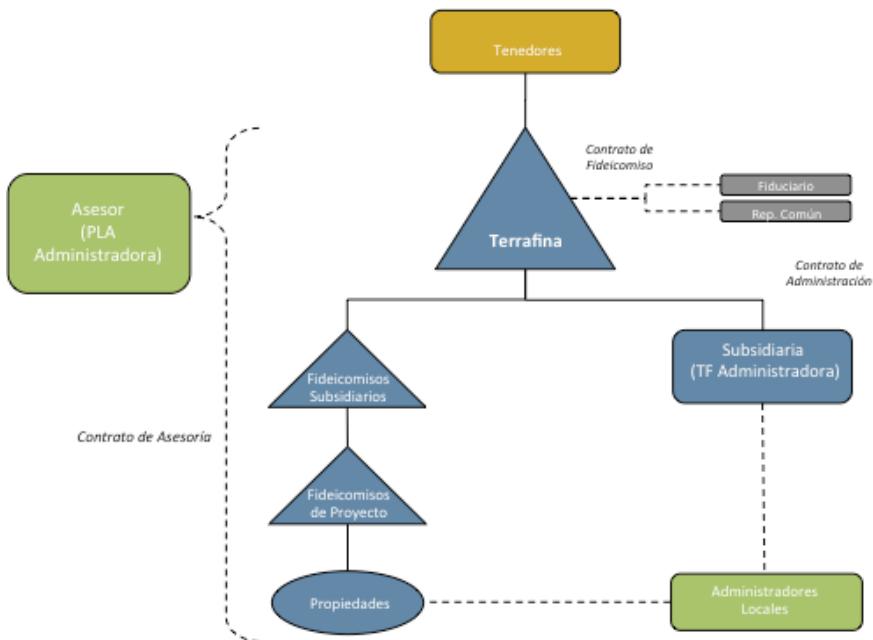
g) Mercado de capitales

i) Estructura del fideicomiso y principales tenedores

Terrafina, se constituyó mediante el contrato de fideicomiso F/00939, cuyo fiduciario es CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple. Somos asesorados por PLA Inmuebles Industriales, S. de R.L. de C.V. y administrado por TF Administradora, S. de R.L. de C.V. El Gerente Único de la Subsidiaria es Alberto Chretin Castillo, quien funge como director general y presidente del Comité Técnico de Terrafina.

La información referente a los directores y Comité Técnico de Terrafina, se encuentra disponible en la sección “Administradores, Nuestro Comité Técnico”.

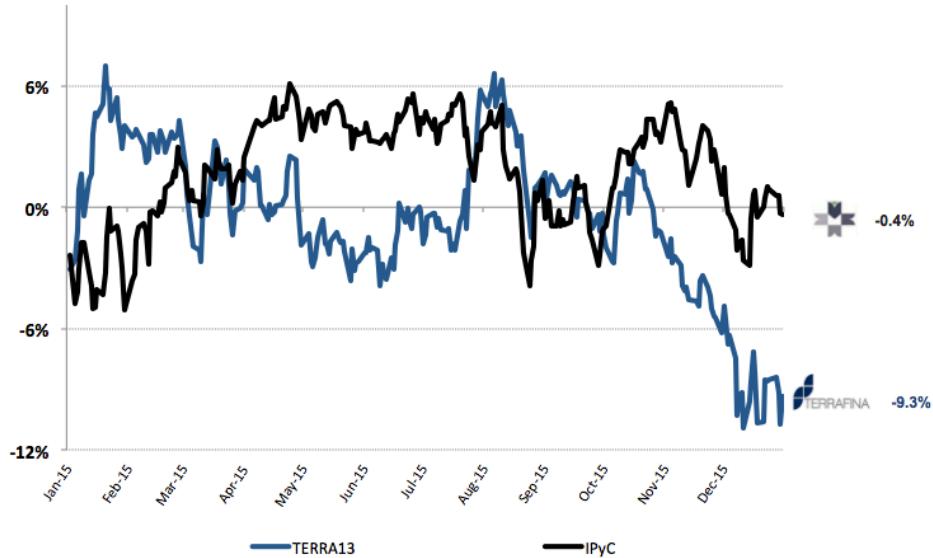
A continuación se muestra el esquema de la estructura del fideicomiso:



Por otro lado, todos nuestros CBFIs están colocados entre el gran público inversionista. Conforme a la información de carácter público que se encuentra disponible, desconocemos si existe una posición igual a mayor al 10% de los CBFIs en circulación.

ii) Comportamiento de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en el mercado de valores

La siguiente gráfica muestra el comportamiento del CBI de Terrafina del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015:



Adicionalmente, se proporciona el comportamiento de los CBFIs al cierre de los últimos 3 ejercicios, en cada trimestre por los últimos 2 ejercicios y mensual por los 6 meses anteriores a la presentación de este Reporte Anual:

Comportamiento Anual Precio del CBFI				
Año	Precio Cierre	Máximo	Mínimo	Volumen (número CBFIs)
2013	23.49	33.8	21.50	322,935,980
2014	30.87	31.87	22.00	450,954,468
2015	27.99	33.4	27.00	362,217,794

Comportamiento Trimestral Precio del CBFI				
Trimestral	Precio Cierre	Máximo	Mínimo	Volumen (número CBFIs)
1T14	26.1	27.95	22.00	86,552,668
2T14	29.2	29.59	24.61	122,580,107
3T14	29.42	31.82	27.00	126,291,481
4T14	30.87	31.87	27.91	115,530,212
1T15	30.94	33.4	29.18	114,279,020
2T15	30.79	31.95	28.85	90,968,355
3T15	30.77	33.25	28.11	83,363,821
4T15	27.99	32.50	27.00	73,606,598

Comportamiento Mensual Precio del CBFI				
Mensual	Precio Cierre	Máximo	Mínimo	Volumen (número CBFIs)
sep-15	30.77	31.78	30.20	20,816,034
oct-15	30.48	32.50	29.75	23,977,187
nov-15	28.95	30.65	28.49	27,672,171
dic-15	27.99	29.80	27.00	21,957,240
ene-16	28.98	29.25	26.98	23,090,233
feb-16	30.27	30.49	28.00	11,995,058

iii) Formador de mercado

Al 31 de diciembre de 2015, Terrafina no cuenta con algún contrato de formador de mercado.

3) El Administrador del patrimonio del Fideicomiso

TF Administradora S. de R.L. de C.V. es una subsidiaria de Terrafina y es el vehículo responsable de la administración de la compañía. Por otra parte, PLA Administradora Industrial S. de R.L. de C.V., una filial de Prudential Real Estate Investors, funge como Asesor. Esta sección de este Reporte Anual describe la historia, desarrollo, descripción del negocio y los administradores de ambas entidades.

a) Historia y desarrollo del administrador – TF Administradora S. de R.L. de C.V.

TF Administradora S. de R.L. de C.V. nuestra 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 fue creada exclusivamente con el propósito de administrar y operar el Patrimonio del Fideicomiso, por lo que su experiencia se remonta a la fecha de la Oferta Pública Inicial. Desde el comienzo de su operación, la Subsidiaria ha incorporado sistemas y procedimientos institucionales para llevar a cabo sus funciones aprovechando la experiencia del Asesor y las economías de escala de PREI.

Las oficinas de TF Administradora se encuentran en Paseo de la Reforma 412, Piso 18, colonia Juárez, delegación, Cuauhtémoc, C.P. 06600, Ciudad de México, México. El teléfono donde se puede contactar a la Subsidiaria es el +52 (55) 5279 8109.

No ha ocurrido evento alguno que tenga efecto adverso significativo sobre la situación financiera de la Subsidiaria, y la Subsidiaria no ha hecho inversiones ni tiene participación en ninguna otra compañía. Finalmente, la Subsidiaria no ha llevado a cabo acciones para tomar el control de ninguna otra compañía y no ha sido objeto de ninguna oferta sobre ella.

La duración del Administrador es indefinida de conformidad con sus estatutos sociales.

b) Descripción del negocio TF Administradora S. de R.L. de C.V.

i) Actividad principal

La Subsidiaria presta al Fiduciario los servicios descritos a continuación de conformidad con los términos del Contrato de Administración y del Contrato de Fideicomiso. La Subsidiaria presta 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.

- i. Lleva a cabo, en nombre del Fiduciario, todas las actividades relacionadas con las relaciones con los Tenedores de CBFIs y otros inversionistas.
- ii. Revisa y aprueba 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, lleva 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, lleva 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 de Emisoras, y cualesquiera otras leyes y reglamentos aplicables en México y fuera de México.
- iv. Lleva 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. Lleva 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. Ejerce todos los derechos y cumple con todas las obligaciones de la Subsidiaria establecidos en el Contrato de Fideicomiso y en los demás Documentos de la Operación.
- vii. Supervisa las actividades del Asesor en términos del Contrato de Asesoría.
- viii. Revisa el Reporte Anual preparado por el Asesor, y lleva 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 de Emisoras, y otras leyes y reglamentos aplicables en México o fuera de México.

Bienes Derechos y Valores administrados por la Subsidiaria

Debido a que la Subsidiaria fue creada con el propósito exclusivo de administrar y operar el Patrimonio del Fideicomiso, la misma no opera ni administra bienes distintos a aquellos que integran dicho Patrimonio del Fideicomiso. Para mayor información acerca de los bienes que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso ver: “Negocio y Propiedades – Nuestro Portafolio - Descripción de los activos Fideicomitidos”

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 con quién celebró un contrato de asesoría externa.

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.

Legislación Aplicable y Situación Tributaria

La Subsidiaria 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.

El negocio de la Subsidiaria no se ha visto afectado en virtud de la promulgación de leyes y disposiciones gubernamentales.

La Subsidiaria no tiene ningún beneficio fiscal especial.

ii) Recursos humanos

La administración diaria del negocio se lleva a cabo por medio del equipo de Terrafina conformado por 5 empleados y por el equipo del Asesor Externo quien cuenta con más de 60 empleados que brindan servicio a la FIBRA.

iii) Estructura corporativa

Los socios de la Subsidiaria son CIBANCO, 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.

iv) 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 al negocio al 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.

v) Patentes, licencias, marcas y otros contratos

A la fecha del presente Reporte Anual, la Subsidiaria no cuenta con patentes, licencias, marcas y otros contratos que resulten relevantes para nuestros Tenedores.

vi) Información del mercado

La Subsidiaria no tiene actividad alguna distinta a la de actuar como administrador del Fideicomiso.

vii) Descripción de los principales activos

La Subsidiaria no tiene actividad alguna distinta a la de actuar como administrador del Fideicomiso, por lo que únicamente cuenta con los activos indispensables para cumplir con sus funciones de administrador.

viii) Acciones representativas del capital

El capital social de la Subsidiaria es variable. El capital social mínimo fijo sin derecho a retiro asciende la cantidad de \$2.00 Pesos. El capital social variable de la Subsidiaria es ilimitado.

El capital social de la Subsidiaria estará dividido en tantas partes sociales como socios haya en la Subsidiaria. Cada socio podrá tener más de una parte social en caso de que la Subsidiaria emita distintos tipos o categorías de partes sociales que otorguen a sus tenedores derechos diferentes, de conformidad con disposiciones aplicables de leyes y reglamentos.

c) Administradores y accionistas – TF Administradora S. de R.L. de C.V.

A la fecha del presente Reporte Anual, el capital social de la Subsidiaria está compuesto de dos partes sociales, representativas de la parte fija del capital social, cada una con valor de \$1.00 Peso. Los socios actuales de la Subsidiaria son CIBANCO, 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.. El administrador único de la Subsidiaria es Alberto Chretin Castillo, Director General de la FIBRA.

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 son empleados de tiempo completo y compensados por nuestra Subsidiaria.

Dividendos de la Subsidiaria

La Subsidiaria no ha repartido dividendos.

Restructuras Societarias

La Subsidiaria no ha realizado reestructuras societarias.

Directores Ejecutivos

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

Nombre	Edad	Posición
Alberto Chretin Castillo	64	Director General,
Ángel Bernal Robles	39	Director de Finanzas

Alberto Chretin es el Director General de nuestra Subsidiaria y fue recomendado por nuestro Asesor. El señor Chretin es responsable de la preparación de nuestra estrategia de negocio, la dirección de la ejecución de nuestra visión, metas y plan de negocios así como del manejo de la relación con nuestro Asesor. Con anterioridad, el señor Chretin fue Secretario de Economía del Estado de Chihuahua. Asimismo, trabajó como Consultor Ejecutivo de PREI en relación con el Portafolio Inicial. A través de su carrera profesional, el Sr. Chretin ha desempeñado varios puestos en el sector industrial, los cuales le permitieron construir exitosamente portafolios industriales locales. Antes de trabajar para PREI, el Sr. Chretin fue Director Ejecutivo de Verde Corporate Realty Services donde sus responsabilidades incluyeron la promoción, arrendamiento, desarrollo, inversión y administración de inmuebles industriales. El Sr. Chretin también fue Director General de Intermex, empresa ubicada en Chihuahua, en donde el Sr. Chretin duplicó el tamaño del portafolio industrial de la empresa, así como Director Ejecutivo de la empresa Parques Industriales de

Chihuahua, S.A. de C.V. El Sr. Chretin fue Presidente de la Asociación Mexicana de Parques Industriales de 2009 a 2010. Tiene una Licenciatura en Ingeniería Mecánica por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey y cursó el programa AD-2 en el IPADE.

Ángel Bernal Robles 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 en Terrafina, el Sr. Bernal se desempeñó en el cargo de Vicepresidente y Director de Adquisiciones en LaSalle Investment Management México donde fue responsable de prospectar, analizar, gestionar y administrar oportunidades de inversión inmobiliaria en propiedades y portafolios industriales, comerciales y de vivienda, así como relaciones con desarrolladores y administradores locales para el crecimiento de los portafolios administrados por LaSalle. Anteriormente, trabajó en General Electric Real Estate México donde fungió como Director de Riesgos así como Asociado en McKinsey & Company México. El Sr. Bernal tiene una licenciatura en Ingeniería Mecánica Eléctrica por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) y una Maestría en Administración de Negocios (MBA) por Harvard Business School (HBS) en la ciudad de Boston, Massachusetts.

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 requiere 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 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

La Subsidiaria es auditada por PricewaterhouseCoopers, S. C.

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.

a) Historia y desarrollo del Asesor – PLA Administradora Industrial S. de R.L. de C.V.

PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V. es una sociedad afiliada de Prudential Real Estate Investors (PREI), el negocio de administración de inversiones inmobiliarias de PIM. Por su parte, PIM es una subsidiaria totalmente perteneciente de manera indirecta a Prudential. PLA Administradora es también el Fideicomitente y Asesor de Terrafina y ésta se constituyó el 7 de enero de 2013, en la Ciudad de México, 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.

La duración del Fideicomitente y Asesor es indefinida.

El domicilio del Fideicomitente y Asesor es Av. Paseo de la Reforma 412, Piso 18, colonia Juárez, delegación Cuauhtémoc, C.P. 06600, Ciudad de México, México y sus teléfonos son +52 (55) 5093 2770 y +52 (55) 5279 8109.

No ha ocurrido evento alguno que tenga efecto adverso significativo sobre su situación financiera del Fideicomitente y Asesor, y el Fideicomitente y Asesor no ha hecho inversiones ni tiene participación en

ninguna otra compañía. Finalmente, el Fideicomitente y Asesor no ha llevado a cabo acciones para tomar el control de ninguna otra compañía y no ha sido objeto de ninguna oferta sobre ella.

b) Descripción del negocio - PLA Administradora Industrial S. de R.L. de C.V.

i) 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.

De conformidad con sus estatutos sociales, el Fideicomitente y Asesor tiene por objeto los siguientes:

- i. 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.
- ii. 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
- iii. 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.
- iv. 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.
- v. 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.
- vi. 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.
- vii. Usar y explotar todo tipo de concesiones, franquicias, permisos, licencias y autorizaciones, según sea necesario o recomendable para el cumplimiento del objeto social.
- viii. 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.

- ix. 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.
 - x. 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.
 - xi. 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.
 - xii. 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 celebrado como parte de las operaciones de formación entre PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V., como asesor, el Fiduciario, en dicho carácter y TF Administradora, S. de R.L. de C.V., como Subsidiaria.
 - 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.

Canales de Distribución

El Fideicomitente y Asesor no tiene ninguna actividad alguna distinta a la de actuar como Asesor y Fideicomitente.

Patentes, Licencias, Marcas y otros Contratos

A la fecha el Fideicomitente y Asesor no tiene registradas patentes, marcas o licencias.

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.

El negocio del Fideicomitente y Asesor no se ha visto afectado en virtud de la promulgación de leyes y disposiciones gubernamentales.

El Fideicomitente y Asesor no tiene ningún beneficio fiscal especial.

ii) 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.

iii) 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.

vi) 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 en la operación. 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.

vi) Información del mercado

El Fideicomitente y Asesor no tiene actividad alguna distinta a la de actuar como asesor del Fideicomiso.

c) Administradores y accionistas – PLA Administradora Industrial S. de R.L. de C.V.

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 Ezequiel Ernesto Rodríguez Fahilde.

Por otra parte, 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
<i>Alfonso Munk</i>	42
<i>Enrique Lavín</i>	43
<i>Rodrigo Meza</i>	32
<i>Fernando Herrera</i>	41
<i>Philip Barrett</i>	57

Para las biografías de los miembros ejecutivos de nuestro Asesor ver “Nuestro Asesor.”

El Contrato de Asesoría

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.

Dividendos del Fideicomitente y el Asesor

El Fideicomitente y Asesor no ha repartido dividendos.

Reestructuraciones Societarias

El Fideicomitente y Asesor no han realizado reestructuraciones societarias.

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.

Estatutos Sociales y otros Convenios del Fideicomitente y Asesor

De conformidad con sus estatutos sociales, el Fideicomitente y Asesor tiene por objeto (a) prestar todo tipo de servicios, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, servicios de administración, servicios de asesoría, consultoría, pago de nóminas, técnicas 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 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 tenga respecto a los fideicomisos en los que participe, sea como fideicomitente y/o 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, entre otros.

4) Información Financiera

Las siguientes tablas presentan la información financiera consolidada resumida con respecto a Terrafina y otra información para el período indicado. Estas tablas deben ser leídas conjuntamente con los estados financieros consolidados incluidos en este Reporte Anual y están confirmadas en su totalidad con la información contenida en el mismo. Nuestros estados financieros consolidados y la demás información financiera incluida en este Reporte Anual, salvo que se especifique lo contrario, están expresados en Pesos mexicanos.

Hemos preparado los estados financieros auditados y hemos incluido, en nuestra opinión, todos los ajustes, que consisten solamente en los ajustes normales y recurrentes, que consideramos necesarios para una declaración razonable de la información financiera establecida en dichos estados. Nuestros resultados históricos no son necesariamente indicativos de los resultados que cabe esperar en el futuro, y los resultados intermedios no auditados no son necesariamente indicativos de los resultados que cabe esperar para todo el año o cualquier otro periodo.

Salvo que se indique lo contrario, hemos convertido las cantidades en Dólares (nuestra moneda funcional) en el presente Reporte Anual a Pesos (la moneda en que reportamos) (i) para los ingresos y gastos en el estado de resultados se utilizó el tipo de cambio mensual publicado por el Banco de México en el Diario Oficial, para el periodo correspondiente y (ii) para los activos y pasivos del balance general, se utilizó el tipo de cambio al cierre 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, publicado por el Banco de México en el Diario Oficial. Estas conversiones no deben ser interpretadas como declaraciones en las que las cantidades en Pesos realmente representan tales cifras en Dólares de EE.UU. o podrían ser convertidas a Dólares al tipo de cambio indicado o a cualquier otro tipo de cambio.

a) Información financiera seleccionada del fideicomiso

	2015 (auditado) (Millones de pesos)	2015 (auditado) (Millones de dólares)	2014 (auditado) (Millones de pesos)	2014 (auditado) (Millones de dólares)	2013 (auditado) (Millones de pesos)	2013 (auditado) (Millones de dólares)
Ingresos por rentas	\$2,032	\$128	\$1,784	\$134	\$967	\$75
Otros ingresos operativos	165	11	200	15	121	9
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	(478)	(30)	(451)	(34)	(245)	(19)
Honorarios y gastos diversos	(438)	(28)	(242)	(18)	(183)	(14)
Ganancia (pérdida) realizada por venta de bienes raíces	(0)	-	1	-	4	-
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de los préstamos	66	4	(44)	(3)	140	11
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	162	10	206	16	184	14
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de inversiones bancarias	20	1	-	-	-	-
Ganancia (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	(0)	-	(40)	(3)	1	-
Ganancia (pérdida) cambiaria	(217)	(14)	(499)	(36)	46	4
Utilidad de operación antes de gastos relacionados con adquisición	1,311	83	914	71	1,035	80
Gastos relacionados con adquisiciones	-	-	-	-	(80)	(6)

Utilidad de operación	1,311	83	914	71	955	74
Productos financieros	33	2	32	2	1	-
Gastos financieros	(606)	(38)	(459)	(35)	(442)	(34)
Gastos financieros-neto	(573)	(36)	(427)	(32)	(441)	(34)
Utilidad Neta del periodo	738	47	488	39	514	40
	30-dic-15 (Millones de pesos)	30-dic-15 (Millones de dólares)	30-dic-14 (Millones de pesos)	30-dic-14 (Millones de dólares)	30-dic-13 (Millones de pesos)	30-dic-13 (Millones de dólares)
Activos						
Activo no circulante						
Propiedades de inversión (Costo: 31/12/2015 - Ps.27,727;/12/2014 - Ps.23,844; 31/12/2013 - Ps.20,949)	\$28,477	1,655	\$24,299	\$1,651	\$21,146	\$1,617
Inversiones a través del método de participación	101	6	-	-	-	-
Instrumentos financieros derivados	-	-	-	-	40	3
Activo circulante						
Otros activos	93	5	54	4	77	6
Impuestos por recuperar	330	19	116	8	1,026	78
Pagos anticipados	10	1	9	1	8	1
Anticipos de adquisición	4	-	-	-	-	-
Rentas diferidas por cobrar	112	7	99	7	41	3
Cuentas por cobrar (Reserva para cuentas incobrables:31/12/2015 - Ps.107; 31/12/2014 - Ps.62; 31/12/2013 - Ps.49)	66	4	41	3	79	6
Efectivo restringido	58	3	53	4	57	4
Efectivo y equivalentes de efectivo	4,468	260	5,003	340	729	56
Total activos	\$33,719	1,960	29,673	2,016	23,203	1,774
Activos netos atribuible a los inversionistas (patrimonio neto)						
Contribuciones netas	15,228	885	15,682	1,065	9,901	757
Utilidades acumuladas	201	12	-	-	246	19
Ajuste de conversión cambiaria	5,518	321	2,501	170	512	39
Total activos netos	20,948	1,218	18,183	1,235	10,659	815
Pasivos						
Pasivo no circulante						
Préstamos (Costo: 31/12/2015 - \$12,012; 31/12/2014 - \$11,087; 31/12/2013 - \$11,312)	11,783	685	10,975	746	11,184	855
Depósitos de arrendatario	199	12	162	11	147	11
Pasivo circulante						
Proveedores y otras cuentas por pagar	356	20	354	24	410	31
Préstamos (costo: 31/12/2015 - Ps.386; 31/12/2014 - Ps.0, 31/12/2013 - Ps.816)	433	25	-	-	803	61
Total pasivo (excluyendo activo neto atribuible a los Inversionistas)	12,771	742	11,491	781	12,544	959
Total pasivos y activos netos	33,719	1,960	29,673	2,016	23,203	1,774

	Por el periodo terminado el 31 de diciembre	Por el periodo terminado el 31 de diciembre	Por el periodo terminado el 31 de diciembre
	2015	2014	2013
Información Operativa:			
Número de propiedades	209	218	216
Reserva territorial	11	13	13
ARB total al final del periodo (en millones de pies cuadrados)	30	31	30.8
Tasa de ocupación total	93.2%	91.2%	89.7%
Renta promedio por pie cuadrado arrendado (en Dls\$)	4.88	4.82	4.76
Margen ION	89.9%	89.0%	87.6%
Margen UAFIDA	79.8%	78.4%	74.2%
Margen FFO	61.1%	56.2%	53.6%
Margen AFFO	53.1%	48.5%	40.1%

b) Informe de créditos relevantes

Línea de Crédito Revolvente Unsecured

El 25 de agosto de 2015, se contrató una línea de crédito revolvente sindicada sin garantía por un monto de US\$375mm (la “Línea de Crédito Revolvente Unsecured”), con la opción de incrementar el monto disponible hasta US\$475mm sujeto a ciertas condiciones, con Citibank N.A., International Banking Facility, HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, Barclays Bank PLC, Itau BBA International PLC, Goldman Sachs Bank USA, BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, Sabadell Capital, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada y Citibank N.A., International Banking Facility, como Agente Administrativo y Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, como agente de sindicato y estructurador.

Los recursos de esta línea de crédito se usaron principalmente para refinanciar la línea de crédito revolvente con garantía (US\$500mm con el 25 de marzo de 2016 como fecha de vencimiento) y subsecuentemente para propósitos generales, incluyendo sin limitación la adquisición de activos, el desarrollo y renovación de nuestras propiedades industriales, nuevas inversiones y el mantenimiento de ciertas obligaciones de deuda.

La Línea de Crédito Revolvente Unsecured tiene como fecha de vencimiento el 25 de agosto de 2018, con opción a extensión de un año. Al vencimiento aplicará una sola amortización al saldo insoluto. Las obligaciones de la Línea de Crédito Revolvente Unsecured son garantizadas por las subsidiarias del fideicomiso emisor y son regidas por las leyes del estado de Nueva York.

La Línea de Crédito Revolvente Unsecured tiene una tasa de interés igual a la tasa LIBOR de tres meses más un margen aplicable, el cuál puede variar entre 2.00% y 3.15% anual, dependiendo del índice de apalancamiento o de la calificación de crédito a largo plazo. Actualmente el margen aplicable para la Línea de Crédito Revolvente Unsecured es de 2.40%.

Bajo esta línea se deben cumplir ciertas obligaciones de hacer incluyendo i) reportes de información financiera; ii) existencia corporativa, iii) mantenimiento diligente de propiedades, seguros y cobertura de tasas de interés, iv) cumplimiento del pago de obligaciones, v) acuerdos de transacción con condiciones razonables y de libre competencia con afiliadas, y vi) mantenimiento de estatus como FIBRA. Adicionalmente, se asumen ciertas obligaciones de no hacer que restringen nuestra habilidad de hacer pagos o inversiones prohibidas, cambios de control o de administración. Asimismo, se asumen obligaciones

financieras como i) valor neto mínimo tangible de US\$843.8mm más el 70% de los ingresos netos de ofertas de capital después de la fecha de cierre, ii) índice de cobertura consolidada de al menos 1.60 a 1.00, iii) índice de cobertura de servicio de la deuda de al menos 1.60 a 1.00 en relación con propiedades no gravadas y deuda no garantizada, iv) índice de apalancamiento consolidado no mayor al 55% e v) índice de deuda garantizada y no garantizada no mayor al 40%.

La Línea de Crédito Revolvente Unsecured contiene, entre otros, los siguientes eventos de incumplimiento: i) falta de pago, ii) declaraciones falsas, iii) incumplimiento de obligaciones, iv) incumplimiento cruzado a cualquier otro préstamo, v) bancarrota o eventos de insolvencia, vi) existencia de un evento ERISA que resulte en un plan de insuficiencia, vii) cambio de control.

BRE Debt (Crédito GE)¹

El 27 de septiembre de 2013 se contrató una línea de crédito por US\$283.5mm ("Línea de Crédito GE") entre GE Real Estate México, S. de R.L. (ahora BRE Debt Mexico II, S.A. de C.V., SOFOM, ENR) como agente administrativo y agente de garantías, Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C. y HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC como acreedores y algunos de los Fideicomisos subsidiarios del fideicomiso emisor como acreditados, y con participación del fideicomiso emisor como garante limitado. Esta línea incluye deuda asumida resultante de la adquisición de American Industries-Kimco Portfolio y endeudamiento adicional usado parcialmente para fondear esta adquisición y gastos relacionados.

La Línea de Crédito GE tiene una tasa de interés igual a la tasa LIBOR de tres meses más un margen aplicable de 3.75% anual y una fecha de vencimiento del 1 de septiembre de 2018, la cual puede ser extendida 24 meses más bajo ciertas condiciones. La Línea de Crédito GE es regulada bajo las leyes de México y las partes en virtud de la misma regulación, sometida a la jurisdicción de los tribunales competentes federales de la Ciudad de México.

Los Fideicomisos subsidiarios que entraron en el fondo de la Línea de Crédito GE están sujetos a obligaciones de hacer, incluyendo, entre ellas, i) obligaciones de mantenimiento, reporteo y valuación, ii) obligaciones financieras, incluyendo índices de cobertura de deuda y contribución de cuentas por cobrar de nuevos contratos de arrendamiento, y iii) a obligaciones de no hacer que restringen la capacidad para, entre otros asuntos y sujeto a ciertas excepciones, asumir nuevas responsabilidades, constituir gravámenes adicionales, cambiar nuestra estructura corporativa, incluyendo fusiones, adquisiciones y disoluciones, cambiar nuestro negocio, venta de ciertos activos, garantizar obligaciones de terceros, modificar los acuerdos de arrendamiento, hacer inversiones, realizar operaciones con partes relacionadas, modificar los contratos de fideicomiso de los co-acreditados o hacer ciertos pagos restringidos.

La Línea de Crédito de GE contiene, entre otros, los siguientes eventos de incumplimiento: i) falta de pago, ii) falsas declaraciones, iii) incumplimiento de obligaciones, iv) bancarrota o eventos de insolvencia, v) creación de gravámenes, vi) asunción de pasivos no permitidos, o vii) venta de ciertos activos que forman parte de la garantía de la Línea de Crédito GE.

El fideicomiso sólo proporciona garantía limitada con respecto a determinadas obligaciones de los prestatarios bajo esta línea.

La línea ha sido modificada en dos ocasiones:

¹ Como consecuencia de la adquisición de GEREM por parte de Blackstone el nuevo nombre legal del prestamista es BRE Debt Mexico II, S.A. de C.V., SOFOM, ENR

- 1) 1 de septiembre de 2014 – extendiendo el periodo de intereses del préstamo dos años, comenzando las amortizaciones el 1 de septiembre de 2015; y
- 2) 28 de noviembre de 2014 – modificando posible prepago a partir del 1 de septiembre de 2016.

Senior Unsecured Notes

El 3 de noviembre del 2015, se llevó a cabo una emisión de títulos quirografarios denominados “Senior Notes” por US\$425mm con vencimiento a 7 años, en los mercados internacionales de conformidad a la regulación 144A / Reg S. Las Notas vencen el 10 de noviembre de 2022, con una tasa cupón de 5.25%. La emisión de las Notas recibió una calificación de grado de inversión de “Baa3” por Moody’s Investor Services y “BBB-” por Fitch Ratings. El destino de los recursos es el repago ciertos créditos existentes, así como fines corporativos en general.

Se asumen obligaciones de hacer y no hacer que incluyen, entre otras, i) pago de notas, impuestos y cualquier cantidad adicional, ii) conservación de oficina o agencia de pago o liquidación, iii) conservación de estatus como FIBRA, iv) mantenimiento de propiedades, v) renuncia del beneficio o ventaja otorgada por cualquier ley que permita cualquier incumplimiento de pago, vi) conservación de activos libres de gravámenes de al menos 150% del agregado de saldos insoluto de deudas no garantizadas, vii) capacidad de oferta de cambio de control, viii) reporteo de estados financieros auditados, certificados de cumplimiento y, cuando sea requerido, traducción de cualquier reporte generado para el regulador, ix) conservación de listado para intercambio global, y ix) conservación de seguros sobre propiedades y operaciones.

Se asumieron obligaciones financieras como i) índice de apalancamiento no mayor al 60%, ii) índice de deuda garantizada no mayor al 40%, e iii) índice de cobertura de servicio de deuda de al menos 1.50 a 1.00.

Las Senior Notes tienen eventos de incumplimiento que incluyen i) incumplimiento de pago de principal, intereses e impuestos sobre estos, ii) incumplimiento de obligaciones de hacer o no hacer, iii) incumplimiento de obligaciones financieras, iv) incumplimiento de condiciones para llevar a cabo una consolidación, fusión, adquisición o traspaso, e v) incumplimiento de pago o evento de aceleración de deudas garantizadas

Nivel de Apalancamiento

El nivel de apalancamiento que se pretende tener después de la ejecución de la estrategia de crecimiento desplegando los recursos provenientes de la oferta de capital realizada en septiembre del 2014 será de entre 38% y 42%. Al 31 de diciembre de 2015, se mantenía un 36.1% (deuda total entre activos totales).

	31/12/15	31/12/14	31/12/13
	(millones de pesos)	(millones de pesos)	(millones de dólares)
Activos Totales	33,819.6	29,673.2	23,203.7
Deuda Total	12,215.6	10,975.0	11,183.9
Apalancamiento (LTV)¹	36.1%	37.0%	48.2%

(1) Definido por la Comisión Nacional Bancaria de Valores (CNBV) como Deuda Total entre Activos Totales

c) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación

La presente sección contiene la discusión y análisis sobre la situación financiera y los resultados de operación y deberá leerse conjuntamente con nuestros estados financieros consolidados y las notas relacionadas incluidas a lo largo de el presente Reporte Anual. La información financiera incluida en la

presente sección ha sido preparada de conformidad con NIIF, que pueden ser distintas a estándares de reporteo adoptados en otros países en varios aspectos. No hemos intentado cuantificar el impacto de dichas diferencias reconciliando nuestros estados financieros consolidados y otra información financiera en el presente Reporte Anual respecto a los US GAAP. Este Reporte Anual contiene estimaciones futuras que reflejan nuestros planes, estimaciones y opiniones y conllevan riesgos, incertidumbres y presunciones. Los resultados reales pueden llegar a diferir sustancialmente de los descritos en las estimaciones futuras. Los factores que pueden ocasionar dichas diferencias o contribuir a las mismas incluyen, de manera enunciativa pero no limitativa, los descritos a continuación y en otras secciones de este Reporte Anual, incluyendo especialmente las secciones tituladas "Estimaciones Futuras" y "Factores de Riesgo". Además del resto de la información contenida en este Reporte Anual, los inversionistas deben evaluar cuidadosamente el siguiente análisis y la información incluida en la sección "Factores de Riesgo" antes evaluarnos a nosotros y a nuestro negocio.

Utilizamos el Dólar como nuestra moneda funcional y es convertida a Pesos únicamente para efectos de reportes. Debido a que nuestra moneda funcional es el Dólar, la discusión de nuestros resultados se presenta en Dólares. Los montos en nuestro estado de resultados para cada periodo fueron convertidos a Pesos utilizando el tipo de cambio promedio para el periodo presentado, mientras que para el estado de situación financiera se utilizó el tipo de cambio para el final del periodo correspondiente.

Somos un fideicomiso inmobiliario creado el 19 de marzo 2013, anclado por un portafolio industrial que fue constituido en un inicio por 145 propiedades inmobiliarias, incluyendo 132 propiedades industriales desarrolladas cuya ARB representaba aproximadamente 19.8 millones de pies cuadrados y una ocupación al cierre del primer trimestre de 2013 de 85.9%. Al 31 de diciembre de 2015 nuestro Portafolio consistía de 220 propiedades inmobiliarias, incluyendo 209 propiedades industriales desarrolladas con un ARB conjunto de aproximadamente 29.9 millones de pies cuadrados, con una ocupación del 93.2% al 31 de diciembre de 2015. Asimismo, contamos con 218 arrendatarios y más de 258 contratos de arrendamiento. Las Propiedades que componen nuestro Portafolio consisten en almacenes y otras propiedades de manufactura ligera, con una ubicación óptima principalmente en mercados que creemos tienen sólidos fundamentos en las regiones centro, Bajío y norte 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 buen 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.

Nuestro Portafolio se encuentra diversificado tanto geográficamente como por tipo de arrendatario teniendo una exposición, considerando el nivel de renta anual, de 4.4% al inquilino más importante y de 22.6% a los primeros 10 inquilinos. Las Propiedades están ubicadas a lo largo de 35 ciudades en 16 estados, principalmente en las regiones norte, Bajío y centro de México. Mantenemos 54.8% de nuestro Portafolio en el norte, 24.7% en el Bajío y 20.5% en el centro de México. Nuestro Portafolio se ve beneficiado por un vencimiento escalonado de contratos de arrendamiento, mismos que cuentan con un plazo promedio ponderado remanente de 3.67 años al 31 de diciembre de 2015. Además, creemos que la estructura de nuestros arrendamientos, mismos que en un 97% establecen pagos fijos de renta en Dólares, también contribuyen a la estabilidad del flujo de efectivo proporcionado por nuestro Portafolio y nos protege contra fluctuaciones adversas en el tipo de cambio Peso-Dólar. La edad promedio de nuestro Portafolio es de 12.6 años proporcionando instalaciones con especificaciones modernas a nuestros arrendatarios. Al 31 de diciembre de 2015 las propiedades desarrolladas de nuestro Portafolio tenían una Renta Base Anualizada por pie cuadrado por año de Dls\$4.88.

Somos administrados internamente por especialistas de la industria altamente calificados, y asesorados externamente por Prudential Real Estate Investors. 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

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 que aún no están completamente ocupadas 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.

Factores que Influyen en nuestros Resultados de Operación

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 las características de nuestras propiedades individuales. Al cierre del 4T15, Terrafina mantenía un total de 218 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. 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.

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
2016	16.4	12.1%	3.70	13.3%
2017	17.9	13.2%	3.72	13.4%
2018	17.3	12.8%	3.54	12.7%
2019	26.8	19.7%	5.58	20.0%
2020	27.0	19.9%	5.39	19.4%
Posterior	30.2	22.2%	5.91	21.2%

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 nuestro Portafolio. 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”. 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”.

Contrato de Asesoría: Hemos celebrado un contrato con nuestro Asesor conforme al cual le pagamos comisiones, y los resultados históricos de operaciones que se establecen a continuación reflejan el pago de dichas comisiones. De conformidad con los términos del Contrato de Asesoría, nuestro Asesor tiene derecho a recibir la Comisión por Asesoría y la Comisión por Desempeño. Para mayor información, favor de referirse a la Sección “*Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de otros terceros que reciban pago por parte del fideicomiso*” del presente Reporte Anual.

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 para reportar. 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. Los activos y los pasivos para cada estado de posición financiera son traducidos a la tasa de cierre en la fecha de dicha posición financiera. El valor de nuestros activos y pasivos financieros es traducido a las tasas de conversión del final del periodo. Como consecuencia, las variaciones en el tipo de cambio entre el Dólar y el Peso pueden afectar nuestros resultados de operación. Para una discusión más detallada de la conversión de moneda respecto a la información histórica, ver la Nota 5.C de nuestros Estados Financieros Auditados.

La siguiente tabla muestra los tipos de cambio promedio al cierre del periodo presentado en los Estados Financieros Consolidados:

Período de reporte	Tasa a fin de período	Tasa promedio*
31 de diciembre de 2015 MXN/USD	17.21	15.86
31 de diciembre de 2014 MXN/USD	14.72	13.29

(*) Para los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014.

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.

i) Resultados de la operación

La tasa de ocupación al 31 de diciembre de 2015 fue del 93.2%, un incremento de 2.0 puntos porcentuales comparado con el cuarto trimestre de 2014. La renta promedio anualizada del portafolio por pie cuadrado al 31 de diciembre de 2015 fue US\$4.88, un incremento de 6 centavos de dólar comparado con el cuarto trimestre de 2014. La tasa de renovación al 31 de diciembre de 2015 (incluyendo las renovaciones anticipadas) fue 93.7%, un incremento de 4.0 puntos porcentuales comparado con el 4T14. El total de actividades por arrendamiento de 2015 fue de 7.7 mpc de los cuales 14.3% corresponden a nuevos contratos, 58.4% a renovaciones y 27.3% a renovaciones anticipadas. Esta actividad se concentró principalmente en los mercados de Ciudad Juárez, Cuautitlán Izcalli, Chihuahua, Ramos Arizpe, San Luis Potosí, Guadalajara, Tijuana y Monterrey.

La siguiente tabla describe cierta información financiera con respecto a nuestros resultados de operación desde la formación de Terrafina hasta el año 2015:

2015 (auditado) (Millones de pesos)	2015 (auditado) (Millones de pesos)	2014 (auditado) (Millones de pesos)	2014 (auditado) (Millones de pesos)	2013 (auditado) (Millones de pesos)	2013 (auditado) (Millones de pesos)

	dólares)		dólares)		dólares)
Ingresos por rentas	\$2,032.0	\$128.3	\$1,784.3	\$134.3	\$966.9
Otros ingresos operativos	\$165.0	\$10.7	\$199.7	\$15.0	\$121.2
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	\$(477.6)	\$(30.2)	\$(451.5)	\$(33.6)	\$(245.2)
Honorarios y gastos diversos	\$(438.2)	\$(27.8)	\$(241.7)	\$(18.0)	\$(183.2)
Ganancia (pérdida) realizada por venta de bienes raíces	\$(0.3)	\$-	\$0.7	\$-	\$4.0
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de los préstamos	\$66.4	\$4.2	\$(44.3)	\$(3.2)	\$140.0
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	\$162.0	\$10.2	\$205.9	\$15.8	\$184.0
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de inversiones bancarias	\$19.5	\$1.2	\$-	\$-	\$-
Ganancia (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	\$(0.4)	\$-	\$(40.0)	\$(3.0)	\$1.0
Ganancia (pérdida) cambiaria	\$(217.3)	\$(13.7)	\$(499.1)	\$(35.8)	\$46.0
Utilidad de operación antes de gastos relacionados con adquisición	\$1,311.1	\$82.9	\$914.1	\$71.5	\$1,034.6
Gastos relacionados con adquisiciones	\$-	\$-	\$-	\$-	\$(80.0)
Utilidad de operación	\$1,311.1	\$82.9	\$914.1	\$71.5	\$954.6
Productos financieros	\$32.7	\$2.1	\$32.0	\$2.4	\$1.0
Gastos financieros	\$(606.0)	\$(38.2)	\$(459.0)	\$(34.5)	\$(442.0)
Gastos financieros-neto	\$(573.3)	\$(36.1)	\$(427.0)	\$(32.1)	\$(441.0)
Utilidad Neta del periodo	\$737.8	\$46.8	\$488.0	\$39.4	\$513.6
					\$40.0

En la siguiente sección se muestran los resultados financieros de Terrafina para los períodos 2015 y 2014. Por otro lado, se muestra el resultado trimestral más vigente (4T15) haciendo comparativos con el mismo trimestre del año anterior.

Ingresos por Rentas

Nuestro ingreso deriva principalmente de las rentas que recibimos de nuestros arrendatarios. El monto actual de ingreso de los arrendamientos se reconoce en una base de línea directa durante la vigencia del arrendamiento. El ingreso por renta no incluye ingreso devengado en virtud de ser un concepto no monetario.

En el 2015, Terrafina registró US\$128.3 millones en ingresos por rentas, una disminución de 1.8% comparado con el 2014 resultado de la venta de activos registrada en el 1T15. Sin embargo, los márgenes aumentan resultado de las eficiencias generadas por la venta de activos. Durante el 4T15, se registraron US\$31.5 millones en ingresos por rentas, una disminución de 4.9% o US\$1.6 millones comparado con el 4T14.

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

Otros Ingresos Operativos

Al cierre de 2015, se registraron US\$10.7 millones de otros ingresos operativos, disminuyendo 29.1% comparado con el 2014 resultado de menores gastos reembolsables como ingresos. En el 4T15, se

registraron US\$2.6 millones de otros ingresos operativos, una disminución de 22.6%, o US\$0.8 millones comparado con el 4T14.

Estos ingresos provienen principalmente de los reembolsos de los inquilinos derivados de los contratos de arrendamiento triple neto. Los gastos que son reembolsables a Terrafina incluyen principalmente: electricidad, impuestos relacionados con la propiedad, seguros y mantenimiento.

Los ingresos netos del año alcanzaron US\$138.9 millones y para el 4T15 US\$34.4 millones, una disminución de US\$2.6 millones o 6.9%, respecto al 4T14.

	2015	2014	2013	4T15	4T14	4T13	2015	2014	2013	4T15	4T14	4T13
	(millones de pesos)						(millones de dólares)					
Ingresos por Rentas	2,032.5	1,737.4	925.9	527.5	457.9	411.3	128.3	130.7	72.2	31.5	33.1	31.6
Ingresos Devengados ¹	-1.9	46.9	40.9	4.6	6.2	26.5	-0.2	3.6	3.2	0.3	0.5	2.0
Otros Ingresos Operativos	166.6	199.7	121.2	43.5	45.3	52.5	10.7	15.1	9.4	2.6	3.4	4.0
Gastos Reembolsables como Ingresos ²	143.6	148.5	97.9	39.1	32.9	48.2	9.2	11.3	7.6	2.3	2.5	3.7
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	14.9	11.1	21.5	4.4	3.2	4.4	0.9	0.8	1.7	0.3	0.2	0.3
Otros Ingresos No Monetarios	8.1	40.2	1.8	0.0	9.1	0.0	0.6	3.0	0.1	0.0	0.6	0.0
Ingresos Netos	2,197.2	1,984.0	1,088.0	575.6	509.4	490.3	138.9	149.4	84.7	34.4	36.9	37.6

(1) Ajuste de las rentas por línea recta; cuenta no monetaria. (2) Corresponde al reembolso de los gastos de arrendamiento neto triple realizados a Terrafina por parte de los inquilinos.

Gastos de Bienes Raíces

Nuestros gastos operativos relacionados con Propiedades de Inversión comprenden erogaciones relacionadas con el mantenimiento, seguridad y pólizas de seguro de las Propiedades, 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.

	2015	2014	2013	2015	2014	2013
	(millones de pesos)			(millones de dólares)		
Reparaciones y Mantenimiento ⁽¹⁾	-155.7	-115.0	-90.8	-9.8	-8.6	-7.1
Recurrente	-45.3	-35.8	-28.8	-2.9	-2.7	-2.2
No-recurrente	-110.5	-79.2	-62.0	-6.9	-5.9	-4.8
Impuestos Propiedad ⁽¹⁾	-82.1	-101.8	-24.2	-5.4	-7.4	-1.9
Operativos	-50.3	-47.5	-22.9	-3.3	-3.6	-1.8
No Operativos	-31.7	-54.2	-1.4	-2.1	-3.8	-0.1
Comisión por Administración de Propiedad	-54.2	-39.4	-20.2	-3.4	-3	-1.6
Electricidad	-27.5	-37.4	-22.0	-1.7	-2.8	-1.7
Comisión Agentes ⁽²⁾	-52.3	-58.9	-38.5	-3.3	-4.4	-3.0
Seguro de Cobertura de Propiedad	-20.4	-24.1	-12.4	-1.3	-1.8	-1.0
Operativos	-17.3	-21.1	-10.9	-1.1	-1.6	-0.9
Administrativos	-3.1	-3.0	-1.5	-0.2	-0.2	-0.1
Seguridad	-11	-13.5	-9.0	-0.7	-1	-0.7

Publicidad	-1.8	-1.6	-2.4	-0.1	-0.1	-0.2
Otros gastos ⁽³⁾	-22.9	-21.3	-13.7	-1.4	-1.6	-1.1
Operativos	-12.7	-13.1	-13.4	-0.8	-1	-1.0
Administrativos	-10.3	-8.2	-0.3	-0.6	-0.6	0.0
Estimación Cuentas Cobro Dudosos	-48.7	-38.7	-12.0	-3.1	-2.9	-1.0
Costo de Transacción	-0.9	-	-	-0.1	-	-
Gastos Bienes Raíces Totales	-477.6	-451.7	-245.2	-30.2	-33.6	-19.2

1) Gastos relacionados con el mantenimiento, seguros, impuesto predial, gastos de áreas comunes y gastos de seguridad pueden ser reembolsados por nuestros arrendatarios bajo ciertos contratos de arrendamiento. Ver "Otras Ingresos Operativos".

(2) Las comisiones a socios por arrendamientos incurridos por primera vez en una propiedad en específico se capitalizan cuando se pagan.

(3) Representa honorarios y gastos asociados con seguridad contra incendios, seguridad, limpieza, cuotas del parque industrial, honorarios a corredores inmobiliarios, estimación para cuentas de cobro dudoso (facturas con 120 o más días de vencimiento) otros honorarios y gastos diversos.

Los gastos de bienes raíces registrados en el 2015 ascendieron a US\$30.2 millones, una disminución del 10.0% comparado con el 2014. Estos gastos estuvieron relacionados principalmente con reparaciones y mantenimiento, gastos de electricidad, comisiones y gastos de impuestos y seguros.

Durante el 4T15, se registraron US\$6.2 millones, una disminución de 47.5% o US\$5.6 millones comparado con el 4T14.

Asimismo, es importante diferenciar aquellos gastos que están directamente relacionados con la operación y mantenimiento del portafolio industrial, siendo estos últimos los que se utilizan para el cálculo del Ingreso Operativo Neto (ION).

Las cuentas restantes que se encuentran integradas en los gastos de bienes raíces, son consideradas como gastos no recurrentes y son utilizadas para el cálculo de la Utilidad Antes de Intereses, Impuestos, Depreciación y Amortización (UAFIDA) y Fondos de la Operación Ajustados (AFFO).

Ingreso Operativo Neto (ION)

El ION Es una métrica utilizada ampliamente en el sector de bienes raíces y aunque no es reconocida por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), se recomienda analizar los resultados en conjunto con las métricas reconocidas por las NIIF.

Al cierre de 2015, Terrafina registró US\$123.6 millones de ingreso operativo neto y un margen ION del 89.9%. Esto representa un incremento de 17.0% comparado con el 2014. Durante el 4T15, Terrafina registró US\$30.8 millones de ION el cual disminuyó 4.0% o US\$1.3 millones, comparado con el 4T14. El margen ION aumentó 95 puntos base para ubicarse en 91.1% comparado con 90.1% del 4T14.

	2015	2014	2013	4T15	4T14	4T13	2015	2014	2013	4T15	4T14	4T13
	(millones de pesos excepto donde se indique)						(millones de dólares excepto donde se indique)					
Ingresos por Rentas ¹	2,032.5	1,737.4	925.9	527.5	457.9	411.3	128.3	130.7	72.2	31.5	33.1	31.6
Otros Ingresos Operativos ²	143.6	148.5	97.9	39.1	32.9	48.2	9.2	11.3	7.6	2.3	2.5	3.7
Ingresos Netos para el Cálculo del ION	2,176.1	1,885.9	1,023.9	566.6	490.9	459.5	137.5	142.0	79.8	33.8	35.6	35.3
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes	-45.3	-35.8	-28.8	-6.2	-9.1	-8.7	-2.9	-2.7	-2.2	-0.4	-0.7	-0.7
Impuestos Propiedad	-50.3	-47.5	-22.9	-5.7	-5.8	-6.5	-3.3	-3.6	-1.8	-0.3	-0.4	-0.5

Comisión por Administración de Propiedad	-54.2	-39.4	-20.2	-14.0	-10.0	-10.6	-3.4	-3.0	-1.6	-0.8	-0.7	-0.8
Electricidad	-27.5	-37.4	-22.0	-7.1	-7.2	-16.7	-1.7	-2.8	-1.7	-0.4	-0.5	-1.3
Seguros Propiedad	-17.3	-21.1	-10.9	-11.3	-9.7	-4.6	-1.1	-1.6	-0.9	-0.7	-0.7	-0.4
Seguridad	-11.0	-13.5	-9.0	-3.1	-3.5	-3.6	-0.7	-1.0	-0.7	-0.2	-0.3	-0.3
Otros Gastos Operativos	-12.7	-13.1	-13.4	-3.2	-3.3	-4.7	-0.8	-1.0	-1.0	-0.2	-0.2	-0.4
Gastos Operativos de Bienes Raíces para el Cálculo del ION	-218.3	-207.7	-127.1	-50.6	-48.6	-55.4	-13.9	-15.6	-9.9	-3.0	-3.5	-4.3
Ingreso Operativo Neto³	1,957.8	1,678.1	896.8	516.0	442.3	404.1	123.6	126.3	69.9	30.8	32.1	31.0
Margen ION	89.9%	89.0%	87.6%	91.1%	90.1%	87.9%	89.9%	90.1%	87.6%	91.1%	90.1%	87.9%

(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 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).

Comisiones y Gastos de Administración

Las comisiones y gastos de administración del 2015 fueron US\$27.8 millones, un incremento de 54.3% comparado con el 2014. Este resultado se debe principalmente al pago de la comisión por desempeño al asesor externo del periodo marzo 2014 a marzo 2015. Adicionalmente, en el 4T15, se registraron US\$5.8 millones, aumentando 19.1% o US\$0.9 millones comparado con el 4T14.

La integración de las comisiones y gastos de administración para el cierre del 2015, 2014 y 4T15, 4T14 fue la siguiente:

	2015	2014	2013	4T15	4T14	4T13	2015	2014	2013	4T15	4T14	4T13
(millones de pesos excepto donde se indique)							(millones de dólares excepto donde se indique)					
Comisión por Asesoría ¹	-121.8	-108.3	-61.1	-31.8	-28.8	-15.9	-7.5	-8.0	-4.7	-1.9	-2.0	-1.2
Servicios Profesionales Y de Consultoría	-46.0	-32.4	-85.7	-12.6	-11.6	-15.8	-3.0	-2.4	-6.8	-0.8	-0.9	-1.2
Sueldos, Honorarios de Admon. y Otros Gastos	-270.4	-101.0	-36.4	-54.1	-28.0	-17.0	-17.3	-7.6	-2.8	-3.2	-2.0	-1.3
Total Comisiones y Gastos de Admon.	-438.2	-241.7	-183.2	-98.6	-68.4	-48.7	-27.8	-18.0	-14.4	-5.8	-4.9	-3.7

1) PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V., una sociedad mexicana afiliada de PREI, en su carácter de asesor de conformidad con el Contrato de Asesoría.

Utilidad Antes de Gastos Financieros, Impuestos, Depreciación y Amortización (UAFIDA)

En 2015, Terrafina registró una UAFIDA de US\$109.7 millones, una disminución de 1.9% comparado con 2014. Asimismo, el margen UAFIDA fue de 79.8%, un incremento de 203 puntos base, comparado con el año anterior.

En el 4T15, la UAFIDA disminuyó US\$0.7 millones o 2.5% comparado con 4T14 para alcanzar US\$27.0 millones. El margen UAFIDA fue de 79.9%, un aumento de 203 puntos base, comparado con el 4T14.

La siguiente tabla muestra el cálculo de la UAFIDA para el cierre del 2015, 2014 y 4T15, 4T14:

	2015	2014	2013	4T15	4T14	4T13	2015	2014	2013	4T15	4T14	4T13
	(millones de pesos excepto donde se indique)						(millones de dólares excepto donde se indique)					
Ingresos por Rentas ¹	2,032.50	1,737.40	925.95	527.5	457.9	411.33	128.3	130.7	72.15	31.5	33.1	31.58
Otros Ingresos Operativos ²	143.6	148.5	97.9	39.1	32.9	48.2	9.2	11.3	7.6	2.3	2.5	3.7
Gastos de Bienes Raíces	-233.5	-220.5	-131.3	-56.1	-52.6	-56.4	-14.9	-16.6	-10.2	-3.3	-3.8	-4.3
Gastos Operativos de Bienes Raíces para Cálculo del ION	-218.3	-207.7	-127.1	-50.6	-48.6	-55.4	-13.9	-15.6	-9.9	-3	-3.5	-4.3
Publicidad	-1.8	-1.6	-2.4	-0.2	-0.4	-0.4	-0.1	-0.1	-0.2	0	0	0.0
Gastos Admón. Seguros Propiedad	-3.1	-3	-1.5	-0.7	-0.8	-0.7	-0.2	-0.2	-0.1	0	-0.1	-0.1
Otros Gastos Admón. Bienes Raíces	-10.3	-8.2	-0.3	-4.5	-2.9	0.0	-0.6	-0.6	0.0	-0.3	-0.2	0.0
Comisiones y Gastos Admón.	-207.9	-190.3	-132.6	-58.6	-57.7	-37.3	-13	-14.1	-10.4	-3.5	-4.1	-2.9
Comisión del Asesor Externo	-121.8	-108.3	-61.1	-31.8	-28.8	-15.9	-7.5	-8	-4.7	-1.9	-2	-1.2
Comisiones Legales, Admón. y Profesionales	-54.6	-50	-51.5	-16.1	-14.1	-20.9	-3.5	-3.8	-4.1	-1	-1.1	-1.6
Honorarios del Fiduciario	-4.9	-4.6	-2.4	-1.4	-1.2	6.6	-0.3	-0.3	-0.2	-0.1	-0.1	0.5
Sueldos	-20.5	-21.1	-9.5	-7.2	-10.7	-5.5	-1.3	-1.5	-0.7	-0.4	-0.7	-0.4
Otros Gastos	-6.1	-6.3	-8.0	-2.1	-2.9	-1.5	-0.4	-0.5	-0.6	-0.1	-0.2	-0.1
UAFIDA³	1,734.70	1,475.10	759.99	451.9	380.6	365.80	109.7	111.2	59.17	27	27.7	28.08
Margen UAFIDA	79.80%	78.40%	74.17%	79.90%	77.80%	79.62%	79.80%	78.40%	74.17%	79.90%	77.80%	79.62%

(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.

Costo Financiero

El costo financiero al cierre de 2015, fue de US\$35.7 millones, un incremento de 10.9% comparado con el 2014. Este resultado se debe a mayores costos por la emisión del bono por US\$425 millones concluido en noviembre de 2015. Por otro lado, en el 4T15, se registró un costo financiero de US\$12.8 millones, aumentando 110.4% o US\$6.7 millones comparado con el 4T14, resultado de la explicación comentada en los costos financieros anuales.

	2015	2014	2013	4T15	4T14	4T13	2015	2014	2013	4T15	4T14	4T13
	(millones de pesos)						(millones de dólares)					
Intereses Financieros	-436.6	-447.1	-185.8	-125.8	-109.1	-127.6	-27.6	-33.7	-14.4	-7.5	-7.9	-9.8

Gastos de Deuda	-169.3	-11.6	-256.0	-89.5	-0.8	-62.2	-10.3	-0.8	-19.6	-5.4	-0.1	-4.8
Recurrente	-3.0	-1.7	-26.0	-0.5	-0.8	-6.4	-0.2	-0.1	-2.0	0.0	-0.1	-0.5
No Recurrente	-166.4	-9.8	-230.0	-89.0	0.0	-55.8	-10.0	-0.7	-17.6	-5.3	0.0	-4.3
Productos Financieros	32.7	32.1	1.0	0.7	25.5	0.6	2.1	2.4	0.1	0.0	1.9	0.0
Total	-573.2	-426.6	-440.9	-214.6	-84.4	-189.2	-35.7	-32.2	-33.9	-12.8	-6.1	-14.6

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

En 2015, Terrafina registró FFO por US\$84.0 millones, un incremento de 5.3% comparado con 2014. El margen FFO fue de 61.1%, un incremento de 489 puntos base comparado con el año anterior. El AFFO para el 2015 fue de US\$73.5 millones, un incremento de 6.0% comparado con 2014. El margen AFFO fue de 53.1%, incrementándose 455 puntos base.

Durante el 4T15, el FFO disminuyó US\$2.1 millones o 9.6%, comparado con el 4T14, para alcanzar US\$19.5 millones. El margen FFO fue de 57.7%, una disminución de 298 puntos base respecto al 4T14. Adicionalmente, el AFFO para el 4T15 fue de US\$16.5 millones, disminuyendo US\$1.4 millones o 8.0% comparado con el 4T14. El margen AFFO registrado fue de 48.4%, una disminución de 166 puntos base respecto al 4T14.

	2015	2014	2013	4T15	4T14	4T13	2015	2014	2013	4T15	4T14	4T13
(millones de pesos excepto donde se indique)										(millones de dólares excepto donde se indique)		
UAFIDA	1734.7	1475.1	760.0	451.9	380.6	365.8	109.7	111.2	59.2	27	27.7	28.1
Costo Financiero ¹	-406.8	-416.7	-210.9	-125.6	-84.4	-133.4	-25.7	-31.4	-16.3	-7.5	-6.1	-10.3
Fondos de la Operación (FFO)	1327.8	1058.3	549.1	326.3	296.2	232.4	84	79.8	42.9	19.5	21.6	17.8
Margen FFO	61.10%	56.20%	53.74%	57.70%	60.70%	50.44%	61.10%	56.20%	53.74%	57.70%	60.70%	50.44%
Mejoras de los Inquilinos	-95.6	-68.1	-40.6	-26.2	-18.5	-16.5	-5.9	-5.1	-3.2	-1.6	-1.3	-1.3
Comisiones de Arrendamiento	-52.3	-58.9	-38.5	-18.1	-26.9	-17.1	-3.3	-4.4	-3.0	-1.1	-2	-1.3
Otros Gastos No Recurrentes ³	-20.7	-13.9	-50.7	-6.3	-5.7	-11.4	-1.4	-1	-4.0	-0.4	-0.4	-0.9
Fondos de la Operación Ajustado (AFFO)	1159.2	917.5	419.4	275.7	245	187.3	73.5	69.3	32.7	16.5	17.9	14.3
Margen AFFO	53.10%	48.50%	40.18%	48.40%	50.00%	40.26%	53.1%	48.50%	40.18%	48.40%	50.00%	40.26%

(1) Gastos Financieros Operativos Netos integrados por intereses financieros, gastos de deuda recurrente y productos financieros. (2) Reserva de CAPEX para actividades de mantenimiento.

(3) Gastos relacionados con adquisiciones, legales y otros.

ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital

Históricamente hemos financiado nuestras operaciones principalmente con fondos generados internamente y préstamos bancarios.

	31 de Diciembre de 2015 (millones de Pesos)	31 de Diciembre de 2014 (millones de Pesos)	31 de Diciembre de 2013 (millones de Pesos)
Efectivo neto utilizado en actividades de operación.....	656	1,656	(543)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(133)	(206)	(18,432)
Flujo de efectivo neto generado en actividades de financiamiento.....	(1,801)	2,133	19,801
Incremento neto en efectivo y en equivalentes de efectivo	(1,278)	3,583	826
Efectos cambiales sobre efectivo y equivalente en efectivo	743	691	(97)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>4,468</u>	<u>5,003</u>	<u>729</u>

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, emisión de acciones adicionales y utilizar nuestro balance de efectivo actual.

Al 31 de Diciembre de 2015, 2014 y 2013, las inversiones en valores y otros equivalentes de efectivo se integran como sigue:

	31 de Diciembre de 2015 (millones de Pesos)	31 de Diciembre de 2014 (millones de Pesos)	31 de Diciembre de 2013 (millones de Pesos)
Saldo inicial de efectivo en bancos	\$ 2,492	\$ 729	\$ -
Saldo inicial de inversión en valores	2,511	-	-
Adquisiciones	1,148	2,947	-
Disposiciones	(3,678)	(436)	-
Utilidad neta no realizada por ajuste a valor razonable			
de las inversiones bancarias	19	-	-
Inversión total	-	2,5114	-
Efectivo en bancos	4,468	2,492	729
Al final del periodo	\$ 4,468	\$ 5,003	\$ 729

Obligaciones Contractuales y Compromisos

Al 31 de Diciembre de 2015, 2014 y 2013, los préstamos son pagaderos como se muestra a continuación:

(millones de Pesos)	<1 año			1 – 3 años	>3 años	Total
	2015	\$ 433	\$ 4,653	\$ 7,130	\$ 12,216	
2014	\$ -	\$ 6,585	\$ 4,390	\$ 10,975		
2013	\$ 803	\$ 7,414	\$ 3,770	\$ 11,987		

Todos los préstamos se denominan en dólares. Terrafina cuenta con un beneficio de no pagar principal de los siguientes préstamos hasta las fechas que se indican a continuación; Bono hasta Noviembre 2022, GEREM hasta Septiembre de 2018.

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.

Durante 2015, Terrafina asumió una línea de crédito con Metlife por \$22 millones de Dólares (\$376 millones de pesos) como resultado de la compra de un portafolio compuesto de 10 propiedades industriales. Asimismo, emitió títulos quirografarios denominados "Senior Notes" (Bono) por \$425 millones de Dólares (\$7,125 millones de pesos) con vencimiento a 7 años, colocados con una tasa cupón de 5.25%. El producto de la emisión del Bono fue utilizado para pagar en su totalidad el préstamo de HSBC y el préstamo revolvente no garantizado con Citi.

Finalmente, Terrafina adquirió un nuevo préstamo revolvente sindicado no garantizado con Citibank como agente administrativo hasta por un monto de \$375 millones de Dólares. El 25 de agosto del 2015, se realizó la primera disposición de este crédito, la cual fue utilizada para pagar en su totalidad el préstamo revolvente anterior.

En la siguiente tabla, se muestran los préstamos al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013:

Entidad crediticia [1], [2], [3], [4]	31 de Diciembre de 2015		31 de Diciembre de 2014		31 de Diciembre de 2013		Términos [8]		
	Balance principal (millones de Pesos)	Valor razonable (millones de Pesos)	Balance principal (millones de Pesos)	Valor razonable (millones de Pesos)	Balance principal (millones de Pesos)	Valor razonable (millones de Pesos)	Tasa de interés (p.a.) [5], [6], [7]	Fecha de vencimiento	
BONO	\$7,313	\$7,130	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	Fijo - 5.25% 3 meses Libor + 3.75%	Noviembre, 2022 Septiembre, 2018 ^[9]	I
GEREM	4,700	4,700	4,020	3,967	3,707	3,664			P&I
METLIFE	386	386	-	-	-	-	Fijo - 5.09% 3 meses Libor + 3.50%	Noviembre, 2016	P&I
CITIBANK ^[10]	-	-	6,402	6,353	6,531	6,460		Agosto, 2015 ^[11]	I
CITIBANK ^[12]	-	-	-	-	-	-	3 meses Libor + 2.40% ^[13]	Agosto, 2018 ^[14]	I
BANORTE ^[15]	-	-	-	-	512	505	28 días TIIE + 180 bps ^[16]	Diciembre, 2018 ^[17] Noviembre, 2015 ^[11]	I
HSBC	-	-	664	655	628	620	1 mes Libor + 3.75%		P&I
HSBC Total de préstamos	<u>\$12,399</u>	<u>\$12,216</u>	<u>\$11,086</u>	<u>\$10,975</u>	<u>\$12,128</u>	<u>\$11,987</u>			

[1] GEREM = GE Real Estate México, S. de R.L. de C.V. Como consecuencia de la adquisición de GEREM por parte de Blackstone el nuevo nombre legal del prestamista es BRE Debt México II, S. A. de C.V. SOFOM ENR.

[2] Metlife = Metropolitan Life Insurance Company.

[3] Citibank = Citibank, N.A.

[4] HSBC = HSBC México S.A.

[5] Al 31 de Diciembre de 2015 y al 31 de Diciembre de 2014, la tasa 1 mes Libor fue de 0.4295% y 0.17125% respectivamente; y la tasa 3 meses Libor fue de 0.6127% y 0.2556%, respectivamente.

[6] p.a. = por años.

[7] TIIE = Tasa de interés interbancaria de equilibrio.

[8] P&I / I = Principal e intereses; I = Intereses solamente.

[9] Hasta 2 años de extensión de vencimiento.

[10] Crédito revolvente garantizado.

[11] Fecha de prepago.

[12] Crédito revolvente no garantizado, no utilizado; comprometido hasta por un monto de \$375 millones de Dólares.

[13] El margen puede variar de acuerdo al Rating y al LTV.

[14] Hasta 1 año de extensión de vencimiento.

[15] Crédito de IVA no garantizado, no comprometido; hasta por un monto de \$1,000 millones de pesos.

[16] La tasa aumenta a TIIE + 230 bps para los meses 13 a 18 por cada disposición.

[17] Cada disposición tendrá un plazo máximo de 18 meses.

Durante los periodos 2015, 2014 y 2013, el Fideicomiso adquirió contratos de derivados de tipo de interés con el fin de cubrir los impactos potenciales de fluctuaciones de tasas de interés de los préstamos que se describen en la Nota 15. 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. Para mayor información sobre los instrumentos financieros derivados, referirse a la nota 13 de los estados financieros auditados incluidos en la Circular Única.

El Fideicomiso está expuesto al riesgo de cambios en tasa de interés variable relacionados con los préstamos contraídos. Dicho riesgo se reduce debido al uso de instrumentos financieros derivados

iii) Control interno

Los estados financieros consolidados 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 2015.

Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por la revaluación de propiedades de inversión, préstamos, instrumentos financieros y 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 periodo 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 7.

Los estados financieros consolidados que se acompañan fueron autorizados para su emisión el 17 de Febrero de 2016, por el comité de auditoría y, por el comité técnico de Terrafina.

(a) Normas y modificaciones a las normas existentes en vigor al 1 de Enero de 2015.

No hay nuevas normas, interpretaciones o modificaciones a las normas existentes efectivas para el ejercicio que comenzó el 1 de Enero de 2015, que pudieran tener un impacto material en el Fideicomiso.

(b) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones efectivas después del 31 de Diciembre de 2015 que no han sido adoptadas.

Una serie de nuevas normas contables, modificaciones e interpretaciones han sido publicadas, mismas que no son obligatorias al 31 de Diciembre de 2015, ni han sido adoptadas de manera anticipada por el Fideicomiso y, no se espera que tengan un impacto significativo en los Estados Financieros del Fideicomiso. La evaluación del Fideicomiso sobre los efectos de estas nuevas normas e interpretaciones se mencionan a continuación:

NIIF 9 Instrumentos Financieros: Se refiere a la clasificación, medición y baja de activos y pasivos financieros e introduce nuevas reglas para la contabilidad de coberturas. En Julio 2014 el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) realizó cambios en las reglas de clasificación, medición y también introdujo un nuevo modelo de deterioro, estas últimas modificaciones ahora completan la nueva norma para los instrumentos financieros. A raíz de los cambios aprobados por el IASB en Julio 2014, el Fideicomiso no espera tener ningún efecto de las nuevas reglas de clasificación, medición y baja de sus activos y pasivos financieros.

NIIF 9 es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después de 1 de Enero de 2018.

IFRS 16 Arrendamientos: El IASB emitió en enero de 2016 una nueva norma para la contabilidad de arrendamientos. Esta norma reemplazará la norma vigente NIC 17, la cual identifica a los arrendamientos como financieros cuando se transfieren los riesgos y beneficios de un activo y como operativos al resto de los arrendamientos. La IFRS 16 elimina la clasificación entre arrendamientos financieros y operativos, y requiere el reconocimiento de un pasivo reflejando los pagos futuros y un activo por "derecho a uso" en la mayoría de los arrendamientos. El IASB ha incluido algunas excepciones en arrendamientos de corto plazo y en activos de bajo valor. Las modificaciones anteriores son aplicables para la contabilidad del arrendatario, mientras que para el arrendador se mantienen similares a las actuales. El efecto más significativo de los nuevos requerimientos se reflejaría en un incremento de los activos y pasivos por arrendamiento, teniendo también un efecto en el estado de resultados en los gastos por depreciación y de financiamiento por los activos y pasivos reconocidos, respectivamente, y disminuyendo los gastos relativos a arrendamientos previamente reconocidos como operativos. El fideicomiso no espera tener ningún efecto de los nuevos requerimientos. La norma es efectiva para períodos que inicien en o después del 1 de enero de 2019, con adopción anticipada permitida si la IFRS 15 también es adoptada.

Contabilidad para la adquisición de participaciones en negocios conjuntos - Modificaciones a la NIIF 11

Las modificaciones a la NIIF 11 aclaran la contabilidad para las adquisiciones de participaciones en negocios conjuntos donde las actividades de la operación constituyen un negocio. Requieren a un inversionista aplicar los principios de la contabilidad de combinaciones de negocios cuando adquiere participación en un negocio conjunto que constituye un negocio.

Esto incluye:

- Medir activos y pasivos identificables a valor razonable.
- Mandar a gastos los costos de adquisición.
- Reconocer el impuesto diferido y
- Reconocer el residual como crédito mercantil y hacer pruebas de deterioro anuales.

Participaciones existentes en los negocios conjuntos no son remediadas en la adquisición de participaciones adicionales, considerando que se mantiene el control.

Las modificaciones también aplican cuando se forma un negocio conjunto y un negocio existente es contribuido

No hay nuevas normas que aún no sean efectivas o que se espere tengan un impacto material en el Fideicomiso.

d) Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas

La administración prepara estimaciones y supuestos basados en la experiencia histórica ajustada por condiciones actuales de mercado y otros factores. Los resultados reales pueden diferir de las estimaciones y supuestos.

Estimación del valor razonable de propiedades de inversión

La mejor evidencia de valor razonable son los precios actuales en 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 en ubicación y condiciones similares, gastos operativos de inmuebles relacionados y tasas de descuento que reflejan las estimaciones de mercado sobre la incertidumbre en la cantidad y la temporalidad de los flujos de efectivo.

Valor razonable de las inversiones en valores y otros equivalentes de efectivo

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones en valores y otros equivalentes de efectivo son los precios negociados en el mercado activo para los diversos títulos que integran la cartera de inversión del Fideicomiso, con base en las condiciones existentes en el mercado al final de cada periodo de reporte.

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.

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 periodo de reporte. El Fideicomiso ha utilizado métodos de valuación generalmente aceptados.

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 o de un organismo equivalente) en un periodo 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 PGIM, Inc. anteriormente conocida como Prudential Investment Management, Inc., 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.

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 o 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, o 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 desuenta todos los beneficios futuros de activos netos en opinión de valor presente neto. La tasa de descuento utilizada al 31 de Diciembre de 2015 y 2014 oscila entre el 9% y el 12%, para ambos años.

- 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% y 3%, para ambos años.
- 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 (pérdida) utilidad neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión se registra en los estados consolidados de resultados integrales.

b. Préstamos

Proceso de valuación para los préstamos del Fideicomiso:

Las valuaciones para fines de información financiera, incluyendo valores razonables de Nivel 3, son elaboradas por un tercero independiente y se basan en flujos de efectivo descontados. El valuador y el Director del área de mercados de capital se reúnen al menos una vez al año para discutir los procesos y resultados de valuación.

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 los costos de deudas comparables disponibles en fuentes públicas de información o en otras fuentes disponibles para el Fideicomiso. La tasa de descuento al 31 de Diciembre de 2015 y 2014 oscila entre el 4.34% y el 6.65% y 4.00% y 8.00%, respectivamente.
- 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 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.

c. Instrumentos financieros derivados

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 tasas 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.

d. Inversiones en valores y otros equivalentes de efectivo

El Fideicomiso registra las inversiones en valores y otros equivalentes de efectivo a su valor razonable, el cual se determina utilizando la valuación de los instrumentos de inversión que componen la cartera a la fecha de cierre del periodo de reporte. Los títulos de sociedades de inversión y los instrumentos de deuda que integran la cartera de inversión del fideicomiso, se manejan dentro del mercado activo bursátil y 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.

La tabla 1 muestra a continuación un resumen de los activos y pasivos 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 2015

	Costo al 31/12/2015	Cantidades medidas a valor razonable 31/12/2015	Precios de cotización en mercados activos para activos netos idénticos (Nivel 1)	Otra información observable significativa (Nivel 2)	Información no observable significativa (Nivel 3)
Activos:					
Propiedades de inversión	\$ 27,525,600	\$ 28,476,842	\$ -	\$ -	\$ 28,476,842
Instrumentos financieros derivados	-	15	-	15	-
Activos totales	\$ 27,525,600	\$ 28,476,857	\$ -	\$ 15	\$ 28,476,842
Pasivos:					
Préstamos	\$ 12,398,446	\$ 12,215,627	\$ -	\$ -	\$ 12,215,627
Pasivos totales	\$ 12,398,446	\$ 12,215,627	\$ -	\$ -	\$ 12,215,627

Mediciones de valor razonable al 31 de Diciembre de 2014

	Costo al 31/12/2014	Cantidades medidas a valor razonable 31/12/2014	Precios de cotización en mercados activos para activos netos idénticos (Nivel 1)	Otra información observable significativa (Nivel 2)	Información no observable significativa (Nivel 3)
Activos:					
Propiedades de inversión	\$ 23,843,700	\$ 24,298,809	\$ -	\$ -	\$ 24,298,809
Instrumentos de inversión	2,506,624	2,510,904	2,510,904	-	-
Instrumentos financieros derivados	-	454	-	454	-
Activos totales	\$ 26,350,324	\$ 26,810,167	\$ 2,510,904	\$ 454	\$ 24,298,809
Pasivos:					
Préstamos	\$ 11,086,558	\$ 10,974,936	\$ -	\$ -	\$ 10,974,936
Pasivos totales	\$ 11,086,558	\$ 10,974,936	\$ -	\$ -	\$ 10,974,936

La tabla 2 que se muestra a continuación, presenta una conciliación de los saldos iniciales y finales de los activos y pasivos medidos a valor razonable de forma recurrente, utilizando información no observable significativa (Nivel 3) por los periodos terminados del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2015 y 2014:

Tabla 2

Mediciones a valor razonable utilizando datos no observables significativos
(Nivel 3)

	Utilidad (pérdida) neta realizada y no realizada			Adquisiciones y mejoras capitalizables			Disposiciones	Saldo final 31/12/15
	Saldo inicial 01/01/15			Conversión de divisas				
Activos:								
Propiedades de inversión	\$ 24,298,809	\$ 161,763	\$ 3,955,264	\$ 1,613,243	\$ (1,552,237)	\$ 28,476,842		
Activos totales	\$ 24,298,809	\$ 161,763	\$ 3,955,264	\$ 1,613,243	\$ (1,552,237)	\$ 28,476,842		
Pasivos:								
Préstamos	\$ 10,974,936	\$ (66,406)	\$ 1,680,379	\$ 13,216,832	\$ (13,590,114)	\$ 12,215,627		
Pasivos totales	\$ 10,974,936	\$ (66,406)	\$ 1,680,379	\$ 13,216,832	\$ (13,590,114)	\$ 12,215,627		

Mediciones a valor razonable utilizando datos no observables significativos
(Nivel 3)

	Utilidad (pérdida) neta realizada y no realizada			Adquisiciones y mejoras capitalizables			Disposiciones	Saldo final 31/12/14
	Saldo inicial 01/01/14			Conversión de divisas				
Activos:								
Propiedades de inversión	\$ 21,146,337	\$ 206,624	\$ 2,707,919	\$ 248,940	\$ (11,011)	\$ 24,298,809		
Activos totales	\$ 21,146,337	\$ 206,624	\$ 2,707,919	\$ 248,940	\$ (11,011)	\$ 24,298,809		
Pasivos:								
Préstamos	\$ 11,987,274	\$ 44,343	\$ 1,410,582	\$ -	\$ (2,467,263)	\$ 10,974,936		
Pasivos totales	\$ 11,987,274	\$ 44,343	\$ 1,410,582	\$ -	\$ (2,467,263)	\$ 10,974,936		

5) Información financiera de la Administración Interna

a) Información financiera seleccionada

Información Financiera de la Subsidiaria

La información de TF Administradora S. de R.L. de C.V. está incluida dentro de las cifras consolidadas de la Fibra.

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.

b) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación

i) Resultados de la operación

Para mayor información sobre el análisis de la administración y resultados de operación, referirse a la sección 4) "Información Financiera" de este Reporte Anual.

ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital

Para mayor información sobre la situación financiera, liquidez y recursos de capital, referirse a la sección 4) "Información Financiera" de este Reporte Anual.

6) Personas responsables

EL FIDUCIARIO EMISOR

CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información relativa al contrato de fideicomiso contenida en el presente Reporte Anual, el cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente los términos y condiciones pactados. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada su representada, ésta 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."

Por:_____

Nombre: Gerardo Ibarrola Samaniego

Cargo: Delegado Fiduciario

EL ADMINISTRADOR

TF Administradora, S. de R.L. de C.V.

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitidos contenida en el presente Reporte Anual, la cual a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenta información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Por: 
Nombre: Alberto Chretin Castillo
Cargo: Director General, quién además realiza actividades equivalentes a las del titular del área jurídica

Por: 
Nombre: Anegel Bernal Robles
Cargo: Director de Finanzas

EL REPRESENTANTE COMÚN

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

"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 y 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."

Reporte Anual F/00939 al 31 de Diciembre de 2015

Por: 
Nombre: Lic. Alejandra Tapia Jiménez
Cargo: Apoderado

AUDITOR EXTERNO
PricewaterhouseCoopers, S. C.

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados del CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 que contiene el presente Reporte Anual por el ejercicio 2015 y 2014 fueron dictaminados con fecha 2 de marzo de 2016 y 13 de abril de 2015, respectivamente de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente Reporte Anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros consolidados 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, los suscritos no fueron contratados, y no realizaron procedimientos adicionales con el objeto de expresar su opinión respecto de la demás información contenida en el Reporte Anual que no provenga de los estados financieros consolidados por nosotros dictaminados y revisados.

Por: 
Nombre: Ariadna Laura Muñiz Patiño
Socio de Auditoría y Representante Legal

7) Anexos

a) Estados financieros consolidados



A los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios de
CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple (antes denominada The Bank of New
York Mellon, S. A., IBM), Fideicomiso F/00939
Av. Paseo de la Reforma 412, Piso 18
Col. Juárez
06600, Ciudad de México

Ciudad de México a 7 de marzo de 2016

En mi carácter de auditor externo de CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple,
Fideicomiso F/00939 (Emisora),y de acuerdo con lo establecido en el artículo 84- Bis de
las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros
Participantes del Mercado de Valores emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de
Valores, expreso mi consentimiento para que la Emisora incluya como anexos los
estados financieros auditados (los "Estados Financieros Auditados de la Emisora") de
la Compañía que dictaminé, así como cualquier otra información financiera cuya
fuente provenga de los mencionados Estados Financieros Auditados o de los informes
de auditoría que emití con fecha 2 de marzo de 2016 con relación a los Estados
Financieros Auditados de la Emisora por el año terminado el 31 de diciembre de 2015,
con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Muy atentamente,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Ariadna Laura Muñiz Patiño".

C.P.C. Ariadna Laura Muñiz Patiño
Socio de PricewaterhouseCoopers, S. C.

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

Estados Financieros de CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y Subsidiarias



Informe de los auditores independientes

A la Asamblea de los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios de CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y subsidiarias

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y subsidiarias (Fideicomiso), que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2015 y los estados consolidados de resultados integrales, de variaciones en los activos netos atribuibles a los tenedores y de flujos de efectivo que le son relativos por el año que terminó en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

La Administración del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de errores significativos, ya sea por fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados con base en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren cumplir con requerimientos éticos, así como planear y efectuar la auditoría de tal manera que permita obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados no contienen errores significativos.

Una auditoría consiste en realizar procedimientos para obtener evidencia que soporte las cifras y revelaciones de los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de error significativo en los estados financieros, ya sea por fraude o error. Al realizar la evaluación del riesgo, el auditor considera el control interno que es relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de lo apropiado de las políticas contables utilizadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros consolidados en su conjunto. Consideramos que la evidencia de auditoría que obtuvimos proporciona una base suficiente y apropiada para sustentar nuestra opinión de auditoría.

*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*



Opinión

En nuestra opinión los estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2015 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las NIIF.

PricewaterhouseCoopers, S. C.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Ariadna Laura Muñiz Patiño".

C. P. C. Ariadna Laura Muñiz Patiño

Socio de Auditoría

México, D.F., 2 de marzo de 2016

FIBRA TERRAFINA

CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y subsidiarias
 Estados Consolidados de Posición Financiera
 (Expresados en miles de Pesos Mexicanos)

	Nota	31 de Diciembre de 2015	31 de Diciembre de 2014
Activos			
<i>Activo no circulante</i>			
Propiedades de inversión (Costo: 31/12/2015 - \$27,525,600; 31/12/2014 - \$23,843,700)	8 y 17	\$ 28,476,842	\$ 24,298,809
Inversiones a través del método de participación	1	100,945	-
Instrumentos financieros derivados	8 y 13	15	454
<i>Activo circulante</i>			
Otros activos	10	92,760	53,862
Impuestos por recuperar	11	329,704	115,683
Pagos anticipados		9,912	8,858
Anticipo de adquisición		4,177	-
Rentas diferidas por cobrar		111,894	98,643
Cuentas por cobrar	14	66,472	41,056
(Neto de reserva para cuentas incobrables: 31/12/2015 - \$107,294; 31/12/2014 - \$61,871)			
Efectivo restringido		58,043	53,261
Efectivo y equivalentes de efectivo	9	4,467,863	5,002,554
Total activos		33,718,827	29,673,180
Activos netos			
Contribuciones netas	16	\$ 15,227,911	\$ 15,681,752
Utilidades acumuladas		201,212	-
Ajuste de conversión cambiaria		5,519,448	2,500,872
Total activos netos		20,948,571	18,182,624
Pasivos			
<i>Pasivo no circulante</i>			
Préstamos	6, 8 y 15	\$ 11,783,091	\$ 10,974,936
(Balance principal: 31/12/2015 - \$11,965,910; 31/12/2014 - \$11,086,558)			
Depósitos de arrendatarios	6	139,562	111,222
Proveedores y otras cuentas por pagar	6 y 12	31,654	2,824
<i>Pasivo circulante</i>			
Proveedores y otras cuentas por pagar	6 y 12	323,483	350,920
Préstamos	6, 8 y 15	432,536	-
(Balance principal: 31/12/2015 - \$432,536; 31/12/2014 - \$0)			
Depósitos de arrendatarios	6	59,730	50,654
Total pasivo (excluyendo activo neto)		12,770,056	11,490,556
Total pasivos y activos netos		\$ 33,718,827	\$ 29,673,180

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados

FIBRA TERRAFINA

CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y subsidiarias
 Estados Consolidados de Resultados Integrales
 (Expresados en miles de Pesos Mexicanos)

	Nota	Doce meses terminados el 31 de Diciembre de 2015	Doce meses terminados el 31 de Diciembre de 2014
Ingresos por rentas	17	\$ 2,030,608	\$ 1,784,262
Otros ingresos operativos	18	166,616	199,725
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	19	(477,596)	(451,479)
Honorarios y gastos diversos	20	(438,225)	(241,582)
(Pérdida) utilidad realizada por venta de propiedades de inversión	8	(272)	703
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	8	66,406	(44,343)
Utilidad neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	8	162,035	205,921
Pérdida neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados		(463)	(39,973)
Utilidad neta no realizada por ajuste a valor razonable de las inversiones bancaria		19,478	-
Pérdida cambiaria		(217,336)	(499,082)
Utilidad (pérdida) de operación		1,311,251	914,072
Productos financieros	21	32,725	32,061
Gastos financieros	21	(605,951)	(458,617)
Gastos financieros-neto		(573,226)	(426,556)
Utilidad (pérdida) del año		\$ 738,025	\$ 487,516
Conceptos que serán reclasificados posteriormente a la utilidad o pérdida por ajuste de conversión cambiaria		3,018,576	1,989,016
Utilidad integral del año		\$ 3,756,601	\$ 2,476,532

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados

FIBRA TERRAFINA

CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y subsidiarias
 Estados Consolidados de Variaciones en el Activo Neto
 Por los años terminados al 31 de Diciembre de 2015 y el 31 de Diciembre de 2014
 (Expresados en miles de Pesos Mexicanos)

Nota	Atribuible a los Inversionistas				Total activos netos
	Contribuciones netas	Reserva para ajuste de conversión cambiaria	Utilidades (pérdidas) acumuladas		
Saldo inicial al 1 de Enero de 2014	\$ 9,900,604	\$ 511,856	\$ 246,413	\$ 10,658,873	
Contribución de capital, neto de costos de emisión	16 5,891,767	-	-	5,891,767	
Distribuciones a tenedores	16 (110,619)	-	(733,929)	(844,548)	
Utilidad integral					
Utilidad del año	-	-	487,516	487,516	
Otros resultados integrales					
Ajuste por conversión de divisas	-	1,989,016	-	1,989,016	
Total de utilidad integral	-	1,989,016	487,516	2,476,532	
Activo neto al 31 de Diciembre de 2014	\$ 15,681,752	\$ 2,500,872	\$ -	\$ 18,182,624	
Contribución de capital	16 147,461	-	-	147,461	
Distribuciones a tenedores	16 (601,302)	-	(536,813)	(1,138,115)	
Utilidad integral					
Utilidad del año	-	-	738,025	738,025	
Otros resultados integrales					
Ajuste por conversión de divisas	-	3,018,576	-	3,018,576	
Total de utilidad integral	-	3,018,576	738,025	3,756,601	
Activo neto al 31 de Diciembre de 2015	\$ 15,227,911	\$ 5,519,448	\$ 201,212	\$ 20,948,571	

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados

FIBRA TERRAFINA

CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y subsidiarias
 Estados Consolidados de Flujos de Efectivo
 (Expresados en miles de Pesos Mexicanos)

	Nota	Doce meses terminados el 31 de Diciembre de 2015	Doce meses terminados el 31 de Diciembre de 2014
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad del año		\$ 738,025	\$ 487,516
Ajustes:			
Utilidad neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	8	(162,035)	(205,921)
Pérdida neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados		1,019	39,973
(Utilidad) pérdida neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	8	(66,406)	44,343
Pérdida (utilidad) realizada por venta de propiedades de inversión	8	272	(703)
Estimación para cuentas de cobro dudoso		48,693	38,701
Intereses pagados por préstamos	21	436,604	447,054
Intereses devengados en cuentas bancarias	21	(32,725)	(32,061)
(Aumento) disminución en rentas diferidas por cobrar		(13,251)	(57,361)
(Aumento) disminución en efectivo restringido		(4,782)	3,674
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar		(74,109)	(679)
(Aumento) disminución en impuestos por recuperar		(214,021)	910,265
(Aumento) disminución en pagos anticipados		(1,054)	(449)
(Aumento) disminución en otros activos		(36,898)	23,417
Aumento (disminución) en depósitos de arrendatarios		37,416	13,890
Aumento (disminución) en proveedores y otras cuentas por pagar		1,393	(55,793)
Efectivo neto generado por actividades de operación		656,141	1,855,866
Flujo de efectivo de actividades de inversión:			
Adquisiciones de propiedades de inversión	8	(1,221,422)	(8,101)
Mejoras de propiedades de inversión	8	(391,821)	(240,839)
Ingreso por disposición de propiedades de inversión	8	1,552,237	11,011
Anticipo de adquisición		(4,177)	-
Intereses devengados en cuentas bancarias	21	32,725	32,061
Inversiones a través del método de participación		(100,945)	-
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		(133,403)	(205,868)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:			
Adquisición de instrumentos financieros derivados		(556)	(275)
Préstamos recibidos	8	13,218,832	-
Pago de préstamos	8 y 15	(13,590,114)	(2,467,263)
Intereses pagados por préstamos	21	(436,604)	(447,054)
Distribuciones pagadas a accionistas	16	(1,138,115)	(844,548)
Producto de la emisión de CBF1, neto de costos de emisión	16	147,461	5,891,767
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de financiamiento		(1,801,086)	2,132,627
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(1,278,358)	3,582,625
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		5,002,554	728,550
Efectos cambiarios sobre el efectivo y equivalentes de efectivo		743,667	691,379
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		\$ 4,467,863	\$ 5,002,554

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados

Fibra Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y subsidiarias

**Notas a los Estados Financieros Consolidados
por los años terminados el 31 de Diciembre de 2015 y 2014**

(Todas las cantidades se expresan en miles de Pesos Mexicanos, a menos que se indique lo contrario)

1. INFORMACIÓN GENERAL

Terrafina (“Terrafina” o el “Fideicomiso”) es un fideicomiso mexicano creado conforme al Contrato de Fideicomiso F/00939 de fecha 29 de enero de 2013 (modificado el 15 de marzo de 2013) que celebra PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V., como fideicomitente y fideicomisario (el “Fideicomitente”) y The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple que fue adquirida por CI Banco S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario (el “Fiduciario”) y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común (el “Representante Común”) de los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (“CBFI”).

Terrafina es un portafolio industrial constituido principalmente para adquirir, construir, ser propietario, desarrollar, arrendar y administrar bienes inmuebles en México, así como otorgar financiamientos para dichos propósitos, garantizados por los respectivos bienes inmuebles arrendados.

Terrafina tiene su domicilio fiscal localizado en Presidente Masaryk 61, piso 7, Colonia Chapultepec Morales, Miguel Hidalgo, Ciudad de México, 11570.

Terrafina tiene un tratamiento de Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces “FIBRA” de conformidad con los Artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta “LISR” para efectos fiscales.

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.

El 18 de Septiembre de 2014, Terrafina llevó a cabo su segunda oferta pública de 221,472,434 CBFI que incluye la opción de sobreasignación, a través de una Oferta Global como sigue:

- (a) Una oferta internacional de 96,292,363 CBFI.
- (b) Una oferta pública simultánea en México de 96,292,363 CBFI.
- (c) Una opción de sobreasignación por 28,887,708 CBFI.

Para mayor detalle sobre la oferta pública ver la nota 16.

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 2015.

2. BASES DE PREPARACIÓN (continúa)

Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por la revaluación de propiedades de inversión, préstamos, instrumentos financieros y 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 periodo 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 7.

Los estados financieros consolidados que se acompañan fueron autorizados para su emisión el 17 de Febrero de 2016, por el comité de auditoría y, por el comité técnico de Terrafina.

(c) Normas y modificaciones a las normas existentes en vigor al 1 de Enero de 2015.

No hay nuevas normas, interpretaciones o modificaciones a las normas existentes efectivas para el ejercicio que comenzó el 1 de Enero de 2015, que pudieran tener un impacto material en el Fideicomiso.

(d) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones efectivas después del 31 de Diciembre de 2015 que no han sido adoptadas.

Una serie de nuevas normas contables, modificaciones e interpretaciones han sido publicadas, mismas que no son obligatorias al 31 de Diciembre de 2015, ni han sido adoptadas de manera anticipada por el Fideicomiso y, no se espera que tengan un impacto significativo en los Estados Financieros del Fideicomiso. La evaluación del Fideicomiso sobre los efectos de estas nuevas normas e interpretaciones se mencionan a continuación:

NIIF 9 Instrumentos Financieros: Se refiere a la clasificación, medición y baja de activos y pasivos financieros e introduce nuevas reglas para la contabilidad de coberturas. En Julio 2014 el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) realizó cambios en las reglas de clasificación, medición y también introdujo un nuevo modelo de deterioro, estas últimas modificaciones ahora completan la nueva norma para los instrumentos financieros. A raíz de los cambios aprobados por el IASB en Julio 2014, el Fideicomiso no espera tener ningún efecto de las nuevas reglas de clasificación, medición y baja de sus activos y pasivos financieros.

NIIF 9 es efectiva para periodos anuales que comienzan en o después de 1 de Enero de 2018.

IFRS 16 Arrendamientos: El IASB emitió en enero de 2016 una nueva norma para la contabilidad de arrendamientos. Esta norma reemplazará la norma vigente NIC 17, la cual identifica a los arrendamientos como financieros cuando se transfieren los riesgos y beneficios de un activo y como operativos al resto de los arrendamientos. La IFRS 16 elimina la clasificación entre arrendamientos financieros y operativos, y requiere el reconocimiento de un pasivo reflejando los pagos futuros y un activo por “derecho a uso” en la mayoría de los arrendamientos. El IASB ha incluido algunas excepciones en arrendamientos de corto plazo y en activos de bajo valor. Las modificaciones anteriores son aplicables para la contabilidad del arrendatario,

mientras que para el arrendador se mantienen similares a las actuales. El efecto más significativo de los nuevos requerimientos se reflejaría en un incremento de los activos y pasivos por arrendamiento, teniendo también un efecto en el estado de resultados en los gastos por depreciación y de financiamiento por los activos y pasivos reconocidos, respectivamente, y disminuyendo los gastos relativos a arrendamientos previamente reconocidos como operativos. El fideicomiso no espera tener ningún efecto de los nuevos requerimientos. La norma es efectiva para períodos que inicien en o después del 1 de enero de 2019, con adopción anticipada permitida si la IFRS 15 también es adoptada.

2. BASES DE PREPARACIÓN (continúa)

Contabilidad para la adquisición de participaciones en negocios conjuntos - Modificaciones a la NIIF 11

Las modificaciones a la NIIF 11 aclaran la contabilidad para las adquisiciones de participaciones en negocios conjuntos donde las actividades de la operación constituyen un negocio. Requieren a un inversionista aplicar los principios de la contabilidad de combinaciones de negocios cuando adquiere participación en un negocio conjunto que constituye un negocio.

Esto incluye:

- Medir activos y pasivos identificables a valor razonable.
- Mandar a gastos los costos de adquisición.
- Reconocer el impuesto diferido y
- Reconocer el residual como crédito mercantil y hacer pruebas de deterioro anuales.

Participaciones existentes en los negocios conjuntos no son remediadas en la adquisición de participaciones adicionales, considerando que se mantiene el control.

Las modificaciones también aplican cuando se forma un negocio conjunto y un negocio existente es contribuido

No hay nuevas normas que aún no sean efectivas o que se espere tengan un impacto material en el Fideicomiso.

3. TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS

El 12 de Noviembre de 2015, Terrafina adquirió un portafolio de 10 propiedades industriales por \$59.4 millones de Dólares (\$996 millones de pesos). Terrafina asumió una línea de crédito con Metlife por \$22 millones de Dólares (\$376 millones de pesos) como resultado de esta adquisición. Adicionalmente el 3 de Diciembre de 2015, Terrafina adquiere 2 propiedades industriales por \$11.6 millones de Dólares (\$192 millones de pesos). De igual manera, también se adquirieron los derechos sobre los contratos de arrendamiento existentes. Derivado de esta transacción se originó un IVA pendiente por recuperar, mismo que será solicitado en devolución durante el primer trimestre del 2016.

El 10 de Noviembre de 2015, Terrafina emitió títulos quirografarios denominados "Senior Notes" por \$425 millones de Dólares (\$7,125 millones de pesos) con vencimiento a 7 años en los mercados internacionales. Los títulos vencerán el 10 de Noviembre de 2022, teniendo una tasa cupón de 5.25%. Parte del efectivo generado por esta transacción fue utilizado para el pago de deuda.

El 25 de Agosto de 2015, Terrafina sustituyó la línea de crédito revolvente con garantía, por un nuevo crédito revolvente sin garantía hasta por \$375 millones de Dólares.

El 16 de Junio de 2015, Terrafina celebró un contrato de negocio conjunto con Controladora Idea, S.A. de C.V. (Controladora) y Parques American Industries, S.A. de C.V. (PAI), con una participación del 50% para

cada una de las partes involucradas. La aportación inicial fue el 16 de diciembre de 2015 por \$5.8 millones de dólares (\$101,949 pesos).

El 24 de Marzo de 2015, Terrafina completó la venta de un Portafolio de reservas de terreno y espacio industrial por \$101 millones de Dólares (\$1,552 millones de pesos). El efectivo obtenido en esta transacción fue utilizado para el pago de deuda.

El 20 de Marzo de 2015, según lo dispuesto en el contrato de Asesoría del Fideicomiso, Terrafina ejerció 4,723,291 CBFI's para el pago de la comisión por desempeño con el Asesor.

4. RECLASIFICACIONES

Ciertos montos en los estados financieros de periodos anteriores han sido reclasificados de acuerdo con la presentación del ejercicio actual. Dichas reclasificaciones no tuvieron ningún efecto sobre los estados financieros emitidos anteriormente.

5. 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, mismas que han sido aplicadas uniformemente en los períodos presentados:

A. BASES DE CONSOLIDACIÓN

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 los años terminados el 31 de Diciembre de 2015 y 2014. Todos los saldos y las transacciones intercompañías han sido eliminados de los estados financieros consolidados.

Subsidiarias

Las subsidiarias son todas las entidades sobre las cuales el Fideicomiso tiene control. El Fideicomiso controla una entidad cuando está expuesto, o tiene derechos a rendimientos variables debido a su involucramiento en la entidad y tiene la facultad de afectar esos rendimientos a través de su poder sobre la entidad. Las subsidiarias son consolidadas en su totalidad desde la fecha en que el control es transferido al Fideicomiso. Son desconsolidadas desde la fecha en que el control cesa.

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

5. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continúa)

A. BASES DE CONSOLIDACIÓN (continúa)

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
- Fideicomiso F/2609
- Fideicomiso F/251

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: CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario de los siguientes números de Fideicomiso:

- Fideicomiso F/666
- Fideicomiso F/463
- Fideicomiso F/824

Fiduciario: Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V., como fiduciario del siguiente número de Fideicomiso:

- Fideicomiso F/2717

TF Administradora, S. de R.L. de C.V.

B. INVERSIÓN EN NEGOCIO CONJUNTO

La inversión en negocio conjunto es contabilizada utilizando el método de participación. El valor en libros del negocio conjunto se aumenta o disminuye para reconocer la participación en el resultado del periodo y otro resultado integral del negocio conjunto, ajustado cuando sea necesario para garantizar la coherencia con las políticas contables del Fideicomiso. Las ganancias y pérdidas no realizadas por transacciones entre el Fideicomiso y el negocio conjunto se eliminan en función del porcentaje de participación del Fideicomiso en estas entidades.

C. CONVERSIÓN DE MONEDA EXTRANJERA

a. Moneda funcional y de reporte

Los conceptos que se incluyen en estos estados financieros consolidados se miden utilizando el Dólar estadounidense ("Dólar" o "Dls") el cual es la moneda funcional del Fideicomiso convertido a Pesos Mexicanos ("Pesos" o "MXN"), la cual es la moneda de reporte del Fideicomiso. La moneda funcional es aplicable para todos los Fideicomisos.

5. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continúa)

C. CONVERSIÓN DE MONEDA EXTRANJERA(continúa)

b. Transacciones en moneda extranjera 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. Las ganancias y pérdidas cambiarias surgidas de la liquidación de estas transacciones y de la conversión de las partidas monetarias en moneda extranjera al tipo de cambio vigente a la fecha del estado consolidado de posición financiera se incluyen en la utilidad (pérdida) cambiaria en el estado consolidado de resultados integrales.

Las partidas no monetarias no son convertidas al tipo de cambio de cierre del periodo y se miden al costo histórico (utilizando los tipos de cambio vigentes a la fecha de la transacción), a excepción de las partidas no monetarias medidas a valor razonable, que son convertidas utilizando los tipos de cambio en la fecha en que se determinó el valor razonable.

c. Conversión

La conversión de los estados financieros consolidados del Fideicomiso al 31 de Diciembre de 2015 y 2014, se realizó de la siguiente forma:

- (i) Los activos y pasivos, fueron convertidos al tipo de cambio de cierre del 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:

Periodo de reporte	Tasa a fin de año	Tasa promedio (*)
31 de Diciembre de 2015 USD/MXN	17.2065	15.8606
31 de Diciembre de 2014 USD/MXN	14.7180	13.2899

(*) Por los años terminados el 31 de Diciembre de 2015 y 2014.

5. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continúa)

D. ARRENDAMIENTOS

Los arrendamientos en los que una parte significativa de los riesgos y beneficios de la propiedad son retenidos por el arrendador, se clasifican como arrendamientos operativos (ver Nota 5M). Los ingresos por arrendamiento operativo donde el Fideicomiso opera como arrendador se reconocen en resultados sobre una base de línea recta durante el plazo de arrendamiento.

Las propiedades arrendadas bajo arrendamiento operativo se incluyen en propiedades de inversión en el estado consolidado de posición financiera (ver Nota 8).

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 de inversión se mantienen para generar utilidades por arrendamiento a largo plazo o para apreciación de capital, o 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 o desarrollos para uso futuro como propiedades de inversión. Las propiedades de inversión se registran inicialmente a costo de adquisición, incluyendo los costos de transacción relacionados. Despues 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) o 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.

5. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continúa)

E. PROPIEDADES DE INVERSIÓN (continúa)

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 demás costos de reparación y mantenimiento se cargan al estado consolidado de resultados integrales durante el periodo financiero en que se incurren.

Los cambios en valor razonable se registran en la utilidad (perdida) no realizada en el estado consolidado de resultados 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 con un vencimiento inicial menor a tres meses, así como inversiones en reporto. Los ingresos por intereses sobre depósitos a corto plazo se reconocen conforme se 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 mejoras 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 o 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 los resultados 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 periodo de servicio.

I. PRÉSTAMOS

Todos los préstamos se registran a valor razonable, que refleja los cambios en tasas de interés, primas de amortización o descuentos y vencimiento.

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 periodo.

5. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continúa)

I. PRÉSTAMOS (continúa)

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 son capitalizados durante el tiempo que se requiere para completar y preparar el activo para su uso o venta. Activos calificados son aquellos que requieren de un periodo de tiempo sustancial para estar listos para su uso o para la venta.

Otros costos de los préstamos se registran como gastos en el periodo en que se incurre.

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 periodo de arrendamiento. Cuando el Fideicomiso ofrece incentivos a los arrendatarios (meses de gracia), el costo de éstos se reconoce en el periodo de arrendamiento, sobre la base de línea recta, como una reducción o aumento de los ingresos por arrendamiento. Estos incentivos se presentan en las rentas diferidas por cobrar en el estado consolidado de

posición financiera.

Los cargos por servicio y mantenimiento se reconocen en el periodo contable en el que se prestan los servicios. Los otros ingresos incluyen principalmente costos por mantenimiento recuperables, suministro de agua, energía eléctrica, impuestos a la propiedad y primas de seguro, que son facturados a los arrendatarios.

N. RESULTADO POR CBFIs

El resultado por CBFIs se calcula dividiendo las utilidades del Fideicomiso atribuibles a los titulares de CBFIs entre el número promedio ponderado de CBFIs circulantes durante el periodo financiero.

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.

5. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continúa)

O. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS (continúa)

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 consolidado de posición financiera. 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, auditoría y otros honorarios profesionales. Estos se reconocen en el estado consolidado de resultados integrales en el periodo 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 187 y 188 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 opera de manera que cumple con los requisitos establecidos para las FIBRAs. No se han registrado provisiones para pago de impuestos en los estados financieros consolidados que se adjuntan.

R. ACTIVO NETO

Los CBFIs se clasifican como activo neto 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 se reconocen en el activo neto como una reducción en las recaudaciones de los CBFIs 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.

6. 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. No existen cambios en las políticas de gestión de riesgos desde el año terminado.

a. Riesgo de mercado

Riesgo cambiario

El Fideicomiso está expuesto al riesgo cambiario derivado de la exposición a divisas diferentes a su moneda funcional en sus operaciones, en especial con respecto de las propiedades de inversión, los contratos de arrendamiento y los préstamos que en su mayoría han sido expresadas en dólares. 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.

El efecto en los activos netos derivado de la conversión de activos y pasivos denominados en dólares a pesos mexicanos por los períodos que terminaron al 31 de Diciembre de 2015 y 2014, se muestran a continuación:

	<u>31 de Diciembre de 2015</u>	<u>31 de Diciembre de 2014</u>
Efecto de conversión de divisas de activos netos	\$ 5,519,448	\$ 2,500,872

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 2015 y 2014, como resultado de la conversión de la moneda funcional a la moneda de presentación, se muestra a continuación:

Análisis de sensibilidad	<u>31 de Diciembre de 2015</u>	<u>31 de Diciembre de 2014</u>
Tasa de cambio	17.2065	14.7180
Debilitamiento 10% (+)	18.9272	16.1898
Fortalecimiento 10% (-)	15.4859	13.2462
Activos netos	\$ 20,948,571	\$ 18,182,624
Activos netos ajustados (debilidad)	23,043,428	20,000,886

Activos netos ajustados (fortaleza)	18,853,714	16,364,362
-------------------------------------	------------	------------

Riesgo de precio

El Fideicomiso está expuesto a riesgos de precio respecto de las propiedades de inversión y arrendamientos de mercado. El Fideicomiso utiliza sus conocimientos locales y su experiencia aunada a la de los administradores locales de las propiedades para reducir al mínimo dichos riesgos.

Las rentas futuras fueron calculadas en función de la ubicación, el tipo y la calidad de las propiedades, y teniendo en cuenta la información de mercado y proyecciones a la fecha de valuación. Si las rentas de mercado asumidas en el análisis de flujo de caja descontado aumentan o disminuyen en un 10%, el valor en libros de las propiedades de inversión sería un estimado de \$20 millones menos o \$20 millones más, respectivamente.

Si las tasas de capitalización utilizadas en el análisis, aumentan o disminuyen en un 10%, el valor en libros de las propiedades de inversión sería un estimado de \$120 millones menos o \$150 millones más, respectivamente.

6. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (continúa)

a. Riesgo de mercado (continúa)

Riesgo de flujo de efectivo y tasas de interés

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 los préstamos. Los préstamos emitidos a tasa de interés variable exponen al Fideicomiso a riesgo de tasa de interés. Al 31 de Diciembre de 2015, 62.1% de los préstamos están a tasa fija y el remanente está a tasa variable. Al 31 de Diciembre de 2014 todos los préstamos estaban a tasa variable y en dólares. Todos los créditos utilizados están en dólares. Para cubrir los riesgos resultantes de la tasa variable, el Fideicomiso ha contratado 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 o 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. Adicionalmente, el Fideicomiso cubre su riesgo de crédito mediante análisis detallados de clientes con quien celebró contratos de arrendamientos centrándose en clientes triple "A", los cuales aseguran el retorno de la inversión.

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.

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 2015 y 2014, 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 refinaciado 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 puede realizar un valor considerablemente menor al valor en que dichas inversiones se registraron en el pasado.

6. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (continúa)

c. Riesgo de liquidez (continúa)

La siguiente tabla muestra el análisis de los pasivos presentados para el periodo entre la fecha de los estados consolidados de posición financiera y la fecha de su vencimiento. Los montos mostrados en la siguiente tabla corresponden al flujo de efectivo no descontado, incluyendo intereses.

31 de Diciembre de 2015						
	3 meses	1 año	1-2 años	2-7 años	Total	
Préstamos	\$ -	\$ 432,536	\$ 189,752	\$ 11,593,339	\$ 12,215,627	
Depósitos de arrendatarios	23,851	35,879	20,613	118,949	199,292	
Proveedores y otras cuentas por pagar	265,431	58,052	740	30,914	355,137	
Total	\$ 289,282	\$ 526,467	\$ 211,105	\$ 11,743,202	\$ 12,770,056	

31 de Diciembre de 2014						
	3 meses	1 año	1-2 años	2-7 años	Total	
Préstamos	\$ -	\$ -	\$ 6,398,616	\$ 4,576,320	\$ 10,974,936	
Depósitos de arrendatarios	13,580	37,074	17,659	93,563	161,876	
Proveedores y otras cuentas por pagar	312,407	38,513	-	2,824	353,744	
Total	\$ 325,987	\$ 75,587	\$ 6,416,275	\$ 4,672,707	\$ 11,490,556	

d. 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), o 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.

7. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES CRÍTICOS

La administración prepara estimaciones y supuestos basados en la experiencia histórica ajustada por condiciones actuales de mercado y otros factores. Los resultados reales pueden diferir de las estimaciones y supuestos.

Estimación del valor razonable de propiedades de inversión

La mejor evidencia de valor razonable son los precios actuales en 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 en ubicación y condiciones similares, gastos operativos de inmuebles relacionados y tasas de descuento que reflejan las estimaciones de mercado sobre la incertidumbre en la cantidad y la temporalidad de los flujos de efectivo. (Ver Nota 8 para mayor detalle sobre los criterios).

Valor razonable de las inversiones en valores y otros equivalentes de efectivo

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones en valores y otros equivalentes de efectivo son los precios negociados en el mercado activo para los diversos títulos que integran la cartera de inversión del Fideicomiso, con base en las condiciones existentes en el mercado al final de cada periodo de reporte.

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 8 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 periodo de reporte. El Fideicomiso ha utilizado métodos de valuación generalmente aceptados. (Ver Nota 8 para mayor detalle sobre los criterios).

8. 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 o de un organismo equivalente) en un periodo 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 PGIM, Inc. anteriormente conocida como Prudential Investment Management, Inc., 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.

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 o 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, o una combinación de los tres, para llegar al valor aproximado de la propiedad de inversión en el mercado.

8. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (continúa)

a. Propiedades de Inversión (continúa)

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 utilizada al 31 de Diciembre de 2015 y 2014 oscila entre el 9% y el 12%, para ambos años.
- 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% y 3%, para ambos años.
- 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 (pérdida) utilidad neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión se registra en los estados consolidados de resultados integrales.

8. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (continúa)

b. Préstamos

Proceso de valuación para los préstamos del Fideicomiso:

Las valuaciones para fines de información financiera, incluyendo valores razonables de Nivel 3, son elaboradas por un tercero independiente y se basan en flujos de efectivo descontados. El valuador y el Director del área de mercados de capital se reúnen al menos una vez al año para discutir los procesos y resultados de valuación.

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 los costos de deudas comparables disponibles en fuentes públicas de información o en otras fuentes disponibles para el Fideicomiso. La tasa de descuento al 31 de Diciembre de 2015 y 2014 oscila entre el 4.34% y el 6.65% y 4.00% y 8.00%, respectivamente.

- 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 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.

c. Instrumentos financieros derivados

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 tasas 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.

d. Inversiones en valores y otros equivalentes de efectivo

El Fideicomiso registra las inversiones en valores y otros equivalentes de efectivo a su valor razonable, el cual se determina utilizando la valuación de los instrumentos de inversión que componen la cartera a la fecha de cierre del periodo de reporte. Los títulos de sociedades de inversión y los instrumentos de deuda que integran la cartera de inversión del fideicomiso, se manejan dentro del mercado activo bursátil y 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.

8. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (continúa)

La tabla 1 muestra a continuación un resumen de los activos y pasivos 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 2015

	Costo al 31/12/2015	Cantidades medidas a valor razonable 31/12/2015	Precios de cotización en mercados activos para activos netos idénticos (Nivel 1)	Otra información observable significativa (Nivel 2)	Información no observable significativa (Nivel 3)
Activos:					
Propiedades de inversión	\$ 27,525,600	\$ 28,476,842	\$ -	\$ -	\$ 28,476,842
Instrumentos financieros derivados	-	15	-	15	-
Activos totales	\$ 27,525,600	\$ 28,476,857	\$ -	\$ 15	\$ 28,476,842
Pasivos:					
Préstamos	\$ 12,398,446	\$ 12,215,627	\$ -	\$ -	\$ 12,215,627

Pasivos totales	\$ 12,398,446	\$ 12,215,627	\$ -	\$ -	\$ 12,215,627
------------------------	----------------------	----------------------	-------------	-------------	----------------------

Mediciones de valor razonable al 31 de Diciembre de 2014

	Costo al 31/12/2014	Cantidades medidas a valor razonable 31/12/2014	Precios de cotización en mercados activos para activos netos idénticos (Nivel 1)	Otra información observable significativa (Nivel 2)	Información no observable significativa (Nivel 3)
Activos:					
Propiedades de inversión	\$ 23,843,700	\$ 24,298,809	\$ -	\$ -	\$ 24,298,809
Instrumentos de inversión	2,506,624	2,510,904	2,510,904	-	-
Instrumentos financieros derivados	-	454	-	454	-
Activos totales	\$ 26,350,324	\$ 26,810,167	\$ 2,510,904	\$ 454	\$ 24,298,809
Pasivos:					
Préstamos	\$ 11,086,558	\$ 10,974,936	\$ -	\$ -	\$ 10,974,936
Pasivos totales	\$ 11,086,558	\$ 10,974,936	\$ -	\$ -	\$ 10,974,936

8. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (continúa)

La tabla 2 que se muestra a continuación, presenta una conciliación de los saldos iniciales y finales de los activos y pasivos medidos a valor razonable de forma recurrente, utilizando información no observable significativa (Nivel 3) por los períodos terminados del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2015 y 2014:

Tabla 2

**Mediciones a valor razonable utilizando datos no observables significativos
(Nivel 3)**

	Saldo inicial 01/01/15	Utilidad (pérdida) neta realizada y no realizada	Conversión de divisas	Adquisiciones y mejoras capitalizables	Disposiciones	Saldo final 31/12/15
Activos:						
Propiedades de inversión	\$ 24,298,809	\$ 161,763	\$ 3,955,264	\$ 1,613,243	\$ (1,552,237)	\$ 28,476,842
Activos totales	\$ 24,298,809	\$ 161,763	\$ 3,955,264	\$ 1,613,243	\$ (1,552,237)	\$ 28,476,842
Pasivos:						
Préstamos	\$ 10,974,936	\$ (66,406)	\$ 1,680,379	\$ 13,216,832	\$ (13,590,114)	\$ 12,215,627
Pasivos totales	\$ 10,974,936	\$ (66,406)	\$ 1,680,379	\$ 13,216,832	\$ (13,590,114)	\$ 12,215,627

**Mediciones a valor razonable utilizando datos no observables significativos
(Nivel 3)**

	Saldo inicial 01/01/14	Utilidad (pérdida) neta realizada y no realizada	Conversión de divisas	Adquisiciones y mejoras capitalizables	Disposiciones	Saldo final 31/12/14
Activos:						

Activos:

Propiedades de inversión	\$ 21,146,337	\$ 206,624	\$ 2,707,919	\$ 248,940	\$ (11,011)	\$ 24,298,809
Activos totales	\$ 21,146,337	\$ 206,624	\$ 2,707,919	\$ 248,940	\$ (11,011)	\$ 24,298,809

Pasivos:

Préstamos	\$ 11,987,274	\$ 44,343	\$ 1,410,582	\$ -	\$ (2,467,263)	\$ 10,974,936
Pasivos totales	\$ 11,987,274	\$ 44,343	\$ 1,410,582	\$ -	\$ (2,467,263)	\$ 10,974,936

9. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El 27 de Octubre de 2014, Terrafina celebró un contrato de intermediación bursátil con Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero (“el intermediario financiero”), invirtiendo en dicho contrato recursos líquidos por un importe inicial de \$2,500,000. El intermediario financiero invirtió dichos recursos en títulos de sociedades de inversión y en instrumentos de deuda. Al 31 de Diciembre de 2015, no se tenían inversiones en valores.

9. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO (continúa)

Al 31 de Diciembre de 2015 y 2014, las inversiones en valores y otros equivalentes de efectivo se integran como sigue:

	31 de Diciembre de 2015	31 de Diciembre de 2014
Saldo inicial de efectivo en bancos	\$ 2,491,650	\$ 728,550
Saldo inicial de inversión en valores	2,510,904	-
Adquisiciones	1,147,865	2,946,832
Disposiciones	(3,678,247)	(435,928)
Utilidad neta no realizada por ajuste a valor razonable de las inversiones bancarias	19,478	-
Inversión total	-	2,510,904
Efectivo en bancos	4,467,863	2,491,650
Al final del periodo	\$ 4,467,863	\$ 5,002,554

10. OTROS ACTIVOS

El detalle de los otros activos se muestra a continuación:

	31 de Diciembre de 2015	31 de Diciembre de 2014
Iva acreritable pendiente de pago	\$ 24,250	\$ 6,492
Depósitos de garantía	22,640	1,784
Pagos adelantados de construcción	22,365	29,082
Depósito por recuperar	17,207	-
Reserva de garantía por préstamo	4,556	14,718
Otros	1,742	1,786
	\$ 92,760	\$ 53,862

11. IMPUESTOS POR RECUPERAR

El detalle de los impuestos por recuperar se muestra a continuación:

31 de Diciembre de 2015	31 de Diciembre de 2014
--------------------------------	--------------------------------

IVA por recuperar	\$ 328,421	\$ 108,344
ISR retenido	1,283	7,339
	\$ 329,704	\$ 115,683

El 12 de Noviembre de 2015, Terrafina adquirió un portafolio de 10 propiedades industriales. La transacción generó un IVA por recuperar por la cantidad de \$136,758; el 3 de Diciembre de 2015 derivado de la operación de negocio conjunto con Controladora y PAI se generó un IVA por recuperar por la cantidad de \$11,077.

12. PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El detalle de los proveedores y otras cuentas por pagar se muestra a continuación:

	31 de Diciembre de 2015	31 de Diciembre de 2014
Proveedores	\$ 99,271	\$ 45,047
Intereses por pagar	70,739	56,603
Impuestos por pagar	43,175	25,164
Comisión por pagar al asesor	39,314	34,810
Depósito de garantía	35,826	148,664
Retenciones de fondo de garantía	23,790	12,545
Honorarios por pagar	18,254	18,716
Provisiones de nómina	11,899	8,655
Otros	12,869	3,540
	\$ 355,137	\$ 353,744

13. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

Durante los periodos 2015 y 2014, el Fideicomiso adquirió contratos de derivados de tipo de interés con el fin de cubrir los impactos potenciales de fluctuaciones de tasas de interés de los préstamos que se describen en la Nota 15. 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.

Las transacciones de instrumentos financieros derivados al 31 de Diciembre de 2015 y al 31 de Diciembre de 2014, se resumen como se muestra a continuación:

Derivado	Banco	Importe nocialal (USD)	Tasa variable subyacente	31 de Diciembre de 2015		Fecha de Celebración de Operación	Fecha de vencimiento
				Precio de ejercicio	Valor razonable		
Cap	Banamex	305,000	3M Libor	2.00%	\$ -	23 de Septiembre de 2013	25 de Marzo de 2016
Cap	Bancomer	300,000	3M Libor	2.00%	15	03 de Septiembre de 2015	30 de Diciembre de 2016
Total					\$ 15		

13. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS (continúa)

31 de Diciembre de 2014								
Derivado	Banco	Importe nocialal (USD)	Tasa variable subyacente	Precio de ejercicio	Valor razonable	Fecha de Celebración de Operación	Fecha de vencimiento	
Cap	Banamex	5,000	3M Libor	2.00%	\$ -	04 de Junio de 2013	6 de Junio de 2015	
Cap	Banamex	85,000	3M Libor	2.00%	-	27 de Junio de 2013	29 de Junio de 2015	
Cap	Banamex	305,000	3M Libor	2.00%	27	23 de Septiembre de 2013	25 de Marzo de 2016	
Opción de tasa fija	HSBC	272,800	3M Libor	3.00%	70	24 de Octubre de 2013	4 de Septiembre de 2018	
Opción de tasa fija	HSBC	47,850	1M Libor	3.00%	357	24 de Octubre de 2013	1 de Octubre de 2018	
Total					\$ 454			

14. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de Diciembre de 2015 y 2014, la antigüedad de saldos en cuentas por cobrar se integra como sigue:

	< 3 meses	3 – 6 meses	>6 meses	Total
2015	\$ 64,584	\$ 10,791	\$ 98,392	\$ 173,766
2014	\$ 29,555	\$ 16,161	\$ 57,203	\$ 102,927

Al 31 de Diciembre de 2015 y 2014, los principales arrendatarios que están incluidos en la cuentas por cobrar, corresponden mayoritariamente al sector de manufactura, mismos que están atravesando una situación económica no esperada. La antigüedad de estos arrendatarios es la siguiente:

	< 3 meses	3 – 6 meses	>6 meses	Total
2015	\$ 15,052	\$ 5,021	\$ 67,806	\$ 87,882
2014	\$ 15,998	\$ 15,331	\$ 35,668	\$ 66,996

Al 31 de Diciembre de 2015 y 2014, la reserva de cuentas incobrables se integra como sigue:

	31 de Diciembre de 2015	31 de Diciembre de 2014
Saldo inicial	\$ 61,871	\$ 49,279
Incrementos	104,985	64,242
Disminuciones	(56,292)	(25,541)
Cancelaciones	(16,776)	(31,660)
Efectos de conversión	13,506	5,551
Al final del periodo	\$ 107,294	\$ 61,871

15. PRÉSTAMOS

Durante 2015, Terrafina asumió una línea de crédito con Metlife por \$22 millones de Dólares (\$376 millones de pesos) como resultado de la compra de un portafolio compuesto de 10 propiedades industriales. Asimismo, emitió títulos quirografarios denominados "Senior Notes" (Bono) por \$425 millones de Dólares (\$7,125 millones de pesos) con vencimiento a 7 años, colocados con una tasa cupón de 5.25%. El producto de la emisión del Bono fue utilizado para pagar en su totalidad el préstamo de HSBC y el préstamo revolvente no garantizado con Citi.

Finalmente, Terrafina adquirió un nuevo préstamo revolvente sindicado no garantizado con Citibank como agente administrativo hasta por un monto de \$375 millones de Dólares. El 25 de agosto del 2015, se realizó la

primera disposición de este crédito, la cual fue utilizada para pagar en su totalidad el préstamo revolvente anterior.

Los préstamos se muestran a continuación:

Entidad crediticia [1], [2], [3], [4]	31de Diciembre de 2015			31 de Diciembre de 2014			Fecha de vencimiento	Términos [8]
	Balance principal	Valor razonable	Balance principal	Valor razonable	Tasa de interés (p.a.) [5], [6], [7]			
BONO	\$ 7,312,76	\$ 7,129,94	\$	\$	Fijo - 5.25% 3 meses Libor + 3.75%		Noviembre, 2022 Septiembre, 2018 [9]	I
GEREM	4,699,97	4,699,97	4,020,24	3,967,13				P&I
METLIFE	385,70	385,70			Fijo - 5.09% 3 meses Libor + 3.50%		Noviembre, 2016	P&I
CITIBANK [10]			6,402,33	6,352,55	3 meses Libor + 2.40% ^[13]		Agosto, 2015 [11]	I
CITIBANK [12]					28 días TIIE + 180 bps ^[16]		Agosto, 2018 [14] Diciembre, 2018 ^[17]	I
BANORTE ^[15]							Noviembre, 2015 ^[11]	I
HSBC			663,98	655,24	1 mes Libor + 3.75%			P&I
Total de préstamos	\$ 12,398,44	\$ 12,215,62	\$ 11,086,55	\$ 10,974,93				

[1] GEREM = GE Real Estate México, S. de R.L. de C.V. Como consecuencia de la adquisición de GEREM por parte de Blackstone el nuevo nombre legal del prestamista es BRE Debt México II, S. A. de C.V. SOFOM ENR.

[2] Metlife = Metropolitan Life Insurance Company.

[3] Citibank = Citibank, N.A.

[4] HSBC = HSBC México S.A.

[5] Al 31 de Diciembre de 2015 y al 31 de Diciembre de 2014, la tasa 1 mes Libor fue de 0.4295% y 0.17125% respectivamente; y la tasa 3 meses Libor fue de 0.6127% y 0.2556%, respectivamente.

[6] p.a. = por años.

[7] TIIE = Tasa de interés interbancaria de equilibrio.

[8] P&I / I = Principal e intereses; I = Intereses solamente.

[9] Hasta 2 años de extensión de vencimiento.

[10] Crédito revolvente garantizado.

[11] Fecha de prepago.

[12] Crédito revolvente no garantizado, no utilizado; comprometido hasta por un monto de \$375 millones de Dólares.

[13] El margen puede variar de acuerdo al Rating y al LTV.

[14] Hasta 1 año de extensión de vencimiento.

[15] Crédito de IVA no garantizado, no comprometido; hasta por un monto de \$1,000 millones de pesos.

[16] La tasa aumenta a TIIE + 230 bps para los meses 13 a 18 por cada disposición.

[17] Cada disposición tendrá un plazo máximo de 18 meses.

15. PRÉSTAMOS (continúa)

Al 31 de Diciembre de 2015 y al 31 de Diciembre de 2014, los préstamos son pagaderos como se muestra a continuación:

	<1 año	1 – 3 años	>3 años	Total
2015	\$ 432,536	\$ 4,653,14	\$ 7,129,944	\$ 12,215,627
2014	\$ -	\$ 6,584,92	\$ 4,390,012	\$ 10,974,936

Todos los préstamos se denominan en dólares. Terrafina cuenta con un beneficio de no pagar principal de los siguientes préstamos hasta las fechas que se indican a continuación; Bono hasta Noviembre 2022, GEREM hasta Septiembre de 2018.

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 está expuesto al riesgo de cambios en tasa de interés variable relacionados con los préstamos contraídos. Dicho riesgo se reduce debido al uso de instrumentos financieros derivados que se describen en la Nota 13.

Durante 2015 y 2014, el Fideicomiso realizó pagos de principal sobre los créditos contratados, de la siguiente manera:

Banco	31 de Diciembre de 2015				Total
	Trimestre 1	Trimestre 2	Trimestre 3	Trimestre 4	
HSBC (usd)	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 756,372	\$ 756,372
Citibank garantizado	936,370	579,278	5,684,146	-	7,199,794
Citibank no garantizado	-	-	-	5,633,308	5,633,308
Metlife	-	-	-	640	640
	\$ 936,370	\$ 579,278	\$ 5,684,146	\$ 6,390,320	\$ 13,590,114

Banco	31 de Diciembre de 2014				Total
	Trimestre 1	Trimestre 2	Trimestre 3	Trimestre 4	
Banorte	\$ 6,862	\$ 6,943	\$ 7,281	\$ 552,666	\$ 573,752
HSBC (usd)	-	-	-	42,476	42,476
HSBC (mxp)	119,891	48,291	581,818	-	750,000
GEREM	-	-	-	152,313	152,313
Citibank	-	-	-	948,722	948,722
	\$ 126,753	\$ 55,234	\$ 589,099	\$ 1,696,177	\$ 2,467,263

16. ACTIVO NETO

El Activo Neto consiste en la aportación inicial y el monto de los recursos provenientes de la emisión de los CBFI.

El 20 de Marzo de 2015, Terrafina ejerció 4,723,291 CBFI's para el pago de la comisión por desempeño de acuerdo al contrato celebrado con PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V.

El 18 de Septiembre de 2014, Terrafina llevó a cabo una segunda oferta pública de 221,472,434 CBFI's en México, junto con ofertas privadas en otros mercados internacionales (incluyendo una opción de sobreasignación), por un importe equivalente a \$6,090,492 (\$27.50 pesos absolutos por CBFI). Los gastos totales de la oferta por \$198,725 fueron reconocidos como una reducción de los ingresos de la oferta pública y se muestran como activo neto contribuido, neto de costos de emisión en el Activo Neto el cual asciende a \$5,891,767.

Al 31 de Diciembre de 2015 y 2014, la contribución neta de los inversionistas asciende a \$15,939,832 y \$15,792,371, respectivamente; y se compone de 607,210,360 y 602,487,069 CBFI's en circulación, respectivamente, integrados como se muestra a continuación:

No. de CBFI's	Detalles		
381,014,635	Al 31 de Diciembre de 2013	\$	9,900,604
192,584,726	CBFI's emitidos a través de la segunda oferta pública, netos de costos (18 de Septiembre de 2014)		5,097,355
28,887,708	CBFI's emitidos en sobreasignación		794,412
602,487,069	Al 31 de Diciembre de 2014		15,792,371
4,723,291	CBFI's ejercidos el 20 de Marzo de 2015		147,461
607,210,360	Al 31 de Diciembre de 2015	\$	15,939,832

Durante los periodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2015, y del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2014, el Comité Técnico del Fideicomiso aprobó y pagó a los titulares de los CBFI's, distribuciones a cuenta del resultado fiscal del ejercicio, de la siguiente manera:

<u>Fecha de Distribución</u>	<u>Importe</u>
13 de Marzo de 2015	\$ 254,652
15 de Mayo de 2015	296,326
14 de Agosto de 2015	300,920
06 de Noviembre de 2015	286,217
Total Distribuciones 2015	\$ 1,138,115

<u>Fecha de Distribución</u>	<u>Importe</u>
21 de Marzo de 2014	\$ 181,690
21 de Mayo de 2014	199,806
20 de Agosto de 2014	219,789
14 de Noviembre de 2014	243,263
Total Distribuciones 2014	\$ 844,548

Debido a que el resultado fiscal es pérdida por el periodo del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2015, dichas distribuciones serán consideradas como reembolso de capital.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Activo Neto por CBFI básico	\$ 34.67 (pesos absolutos)	\$ 30.19 (pesos absolutos)

17. CONCENTRACIÓN DE RIESGO

Las propiedades de inversión se concentran en el sector industrial; 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 2015 y 2014, el Fideicomiso mantiene inversiones inmobiliarias en diferentes estados de México. A continuación se muestra la concentración basada en valores razonables estimados y regiones establecidas:

	2015		2014	
	Región	Valor razonable Estimado	Región	Valor razonable Estimado
Norte	52%	\$ 14,807,958	55 %	\$ 13,364,345
Centro	25%	7,119,211	24 %	5,831,715
Bajío	23%	6,549,673	21 %	5,102,749
Total	100%	\$ 28,476,842	100 %	\$ 24,298,809

La concentración de ingresos de arrendamiento por los periodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2015 y 2014, fue como se muestra a continuación:

	2015		2014	
	Región	Ingresos por Rentas	Región	Ingresos por Rentas
Norte	55%	\$ 1,116,834	58%	\$ 1,034,872
Centro	22%	446,734	22%	392,538
Bajío	23%	467,040	20%	356,852
Total	100%	\$ 2,030,608	100 %	\$ 1,784,262

18. OTROS INGRESOS OPERATIVOS

Los otros ingresos operativos fueron como sigue:

	Doce meses terminados el 31 de Diciembre de 2015	Doce meses terminados el 31 de Diciembre de 2014
Ingresos por servicios	\$ 151,405	\$ 145,081
Otros ingresos	15,211	54,644
	\$ 166,616	\$ 199,725

19. GASTOS OPERATIVOS RELACIONADOS CON BIENES RAÍCES

Los gastos operativos relacionados con bienes raíces, fueron como sigue:

	Doce meses terminados el 31 de Diciembre de 2015	Doce meses terminados el 31 de Diciembre de 2014
Reparación, mantenimiento y facilidades	\$ 155,742	\$ 114,986
Impuesto predial y otros impuestos	82,068	101,757
Comisión por administración de propiedad	54,157	39,386
Estimación para cuentas de cobro dudoso	48,693	38,701
Comisión por arrendamiento	40,407	32,862
Electricidad	27,473	37,397
Seguro de cobertura de propiedad	20,435	24,058
Honorarios de gestoría	12,796	26,032
Seguridad	11,032	13,485
Avalúos de propiedad	7,213	7,674

Publicidad	1,849	1,564
Otros gastos	15,731	13,577
	\$ 477,596	\$ 451,479

20. HONORARIOS Y GASTOS DIVERSOS

Los honorarios y gastos diversos fueron como sigue:

	Doce meses terminados el 31 de Diciembre de 2015	Doce meses terminados el 31 de Diciembre de 2014
Comisión por desempeño	\$ 147,913	\$ -
Comisión al asesor	121,819	108,298
Honorarios legales	52,959	15,480
Honorarios administrativos	45,969	71,413
Honorarios profesionales	22,480	12,570
Sueldos	20,505	21,120
Honorarios del fiduciario	4,933	4,644
Otros gastos	21,647	8,157
	\$ 438,225	\$ 241,682

21. COSTOS DE FINANCIAMIENTO - NETO

Los costos de financiamiento fueron como sigue:

	Doce meses terminados el 31 de Diciembre de 2015	Doce meses terminados el 31 de Diciembre de 2014
Intereses devengados en cuentas bancarias	\$ 32,725	\$ 32,061
	Doce meses terminados el 31 de Diciembre de 2015	Doce meses terminados el 31 de Diciembre de 2014
Intereses pagados por préstamos	\$ 436,604	\$ 447,054
Gastos de deuda	169,347	11,563
	\$ 605,951	\$ 458,617

22. 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 los períodos terminados el 31 de Diciembre de 2015 y 31 de Diciembre de 2014, fue de \$29,901 y \$29,536, respectivamente, y fueron eliminados 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 los períodos de doce meses terminados el 31 de Diciembre de 2015 y 31 de Diciembre de 2014, fue de \$121,819 y \$108,298, respectivamente.

23. ARRENDAMIENTOS

El Fideicomiso y sus arrendatarios han firmado un número de contratos que se clasifican como arrendamiento operativo conforme a la NIIF 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 2016 al 31 de Enero de 2029.

Los pagos mínimos de arrendamiento representan la renta neta acumulada en el periodo acordado o hasta la fecha más cercana de terminación posible por parte del arrendatario, sin importar la probabilidad de que el arrendatario finalice el contrato o no ejerza su opción a renovación.

Los pagos mínimos de arrendamiento de los contratos que el Fideicomiso recibirá en años futuros a partir del cierre del ejercicio son los siguientes:

Al 31 de Diciembre de 2015	<1 año	1-5 años	>5 años	Total
Pagos mínimos de arrendamiento futuros 25%	\$ 2,123,673 25%	\$ 5,846,128 67%	\$ 713,321 8%	\$ 8,683,122 100%

24. 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 2015, 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.

25. EVENTOS SUBSECUENTES

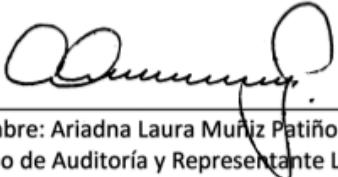
El 16 de Febrero de 2016, el Comité Técnico aprobó el pago de dividendos por un importe de \$275,731 que corresponde a \$.4541 centavos por CBFI.

AUDITOR EXTERNO
PricewaterhouseCoopers, S.C.

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados que contiene la presente Circular Única por el ejercicio 2014 fueron dictaminados con fecha 13 de abril de 2015, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifestamos que hemos leído la presente Circular Única y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros consolidados dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en esta Circular Única o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, los suscritos no fueron contratados, y no realizaron procedimientos adicionales con el objeto de expresar su opinión respecto de la demás información contenida en la Circular Única que no provenga de los estados financieros consolidados por nosotros dictaminados y revisados.

Por: 
Nombre: Ariadna Laura Muñiz Patiño
Socio de Auditoría y Representante Legal



Dictamen de los Auditores Independientes

A la Asamblea de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios de CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S. A., IBM) Fideicomiso F/00939 y subsidiarias

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S. A., IBM) Fideicomiso F/00939 y subsidiarias (Fideicomiso), que comprenden el estado de posición financiera al 31 de diciembre de 2014 y los estados consolidados de resultados integrales, de variaciones en el activo neto y de flujos de efectivo que le son relativos por el año que terminó en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

La Administración del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores significativos, ya sea por fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren cumplir con requerimientos éticos, así como, planear y efectuar la auditoría de tal manera que permita obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no contienen errores significativos.

Una auditoría consiste en realizar procedimientos para obtener evidencia que soporte las cifras y revelaciones de los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de error significativo en los estados financieros, ya sea por fraude o error. Al realizar la evaluación del riesgo, el auditor considera el control interno que es relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros con el fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de lo apropiado de las políticas contables utilizadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que la evidencia de auditoría que obtuvimos proporciona una base suficiente y apropiada para sustentar nuestra opinión de auditoría.



Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2014, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

PricewaterhouseCoopers, S. C.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Ariadna Laura Muñiz Patiño".

C.P.C. Ariadna Laura Muñiz Patiño
Socio de auditoría

México D.F., 13 de abril de 2015

FIBRA TERRAFINA

CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., IBM), Fidicomiso F/00939 y subsidiarias
 Estados Consolidados de Posición Financiera
 (Expresados en miles de Pesos Mexicanos)

	Nota	31 de Diciembre de 2014	31 de Diciembre de 2013
Activos			
Activo no circulante			
Propiedades de inversión (Costo: 31/12/2014 - \$23,843,700; 31/12/2013 - \$20,949,047)	7	\$ 24,298,809	\$ 21,146,337
Instrumentos financieros derivados	12	454	39,852
Activo circulante			
Otros activos	9	54,020	77,280
Impuestos por recuperar	10	115,683	1,025,948
Pagos anticipados		8,858	8,409
Rentas diferidas por cobrar		98,643	41,282
Cuentas por cobrar		40,898	79,077
(Neto de reserva para cuentas incobrables: 31/12/2014 - \$61,871; 31/12/2013 - \$49,279)			
Efectivo restringido		53,261	56,935
Efectivo y equivalentes de efectivo	7 y 8	5,002,554	728,550
Total activos		29,673,180	23,203,670
Activos netos atribuibles a los inversionistas			
Contribuciones netas	14	\$ 15,681,752	\$ 9,900,604
(Pérdidas) utilidades acumuladas		-	246,413
Ajuste de conversión cambiaria		2,500,872	511,856
Total activos netos (patrimonio neto)		18,182,624	10,658,873
Pasivos			
Pasivo no circulante			
Préstamos	7 y 13	\$ 10,974,936	\$ 11,183,919
(Balance principal: 31/12/2014 - \$11,086,558; 31/12/2013 - \$11,311,842)			
Depósitos de arrendatarios		161,876	147,986
Pasivo circulante			
Proveedores y otras cuentas por pagar	11	353,744	409,537
Préstamos	7 y 13	-	803,355
(Balance principal: 31/12/2014 - \$0; 31/12/2013 - \$816,134)			
Total pasivo (excluyendo activo neto atribuible a los inversionistas)		11,490,556	12,544,797
Total pasivos y activos netos		\$ 29,673,180	\$ 23,203,670

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

FIBRA TERRAFFINA

Ci Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., IBM), Fideicomiso F000939 y subsidiarias
 Estados Consolidados de Resultados Integrales
 (Expresados en miles de Pesos Mexicanos)

	Nota	Tres meses terminados el 31 de Diciembre de 2014	Doce meses terminados el 31 de Diciembre de 2014	Tres meses terminados el 31 de Diciembre de 2013	Periodo del 20 de Marzo (inicio) al 31 de Diciembre de 2013
Ingresos por rentas		\$ 464,175	\$ 1,784,262	\$ 437,797	\$ 966,883
Otros ingresos operativos	16	\$ 45,256	\$ 199,725	\$ 59,857	\$ 121,187
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	17	(164,549)	(451,479)	(241,682)	(245,247)
Honorarios y gastos diversos	18	(68,467)	(241,682)	(59,000)	(183,226)
Utilidad realizada por venta de propiedades de inversión	7	-	703	(110,059)	4,297
(Pérdida) utilidad neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	7	20,056	(44,343)	139,876	139,876
Utilidad neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	7	22,061	205,921	153,191	184,269
(Pérdida) utilidad neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados		(2,568)	(39,973)	2,620	590
(Pérdida) utilidad cambiaria		(392,792)	(489,062)	(9,673)	46,009
Utilidad (pérdida) de operación antes de gastos de adquisición		(76,816)	914,072	615,404	1,034,638
Menos: Gastos relacionados con adquisiciones		-	-	(4,404)	(79,828)
Utilidad (pérdida) de operación		(76,816)	914,072	611,060	954,810
Productos financieros	19	25,462	32,061	600	954
Gastos financieros	19	(109,865)	(458,617)	(209,973)	(441,909)
Gastos financieros-neto		(84,403)	(426,556)	(209,367)	(440,956)
Utilidad (pérdida) del periodo		(161,219)	487,516	301,633	513,856
Conceptos que serán reclasificados posteriormente a la utilidad o pérdida por ajuste de conversión cambiaria		1,578,798	1,989,016	52,342	511,856
Utilidad integral del periodo		\$ 1,417,679	\$ 2,476,532	\$ 353,975	\$ 1,025,711
Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros consolidados.					

FIBRA TERRAFINA

CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., IBM), Fideicomiso F/00939 y subsidiarias
 Estados Consolidados de Variaciones en el Activo Neto (Patrimonio Neto)
 Por el periodo terminado al 31 de Diciembre de 2014 y del 20 de Marzo (inicio) al 31 de Diciembre de 2013
 (Expresados en miles de Pesos Mexicanos)

	Nota	Atribuible a los Inversionistas			Total activos netos atribuible a los Inversionistas
		Contribuciones netas	Reserva para ajuste de conversión cambiaria	Utilidades (pérdidas) acumuladas	
Activo neto contribuido, neto de costos de emisión	14	\$ 9,900,604	\$ -	- \$	\$ 9,900,604
Distribuciones a tenedores	14		-	- (267,442)	(267,442)
Utilidad integral					
Utilidad del periodo			-	- 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	14	\$ 9,900,604	\$ 511,856	\$ 246,413	\$ 10,658,873
Balance al 1 de enero de 2014	14	\$ 9,900,604	\$ 511,856	\$ 246,413	\$ 10,658,873
Activo neto contribuido, neto de costos de emisión	14		5,891,767	-	5,891,767
Distribuciones a tenedores	14		(110,619)	- (733,929)	(844,548)
Utilidad integral					
Utilidad del periodo			-	- 487,516	487,516
Otros resultados integrales					
Ajuste por conversión de divisas			- 1,989,016	-	1,989,016
Total de utilidad integral			- 1,989,016	487,516	2,476,532
Activo neto atribuible a los Inversionistas (patrimonio neto) al 31 de Diciembre de 2014	14	\$ 15,681,752	\$ 2,500,872	\$ -	\$ 18,182,624

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

FIBRA TERRAFINA

CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., IBM), Fideicomiso F/00939 y subsidiarias
 Estados Consolidados de Flujos de Efectivo
 (Expresados en miles de Pesos Mexicanos)

	Nota	Doce meses terminados el 31 de Diciembre de 2014	Periodo del 20 de Marzo (inicio) al 31 de Diciembre de 2013
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad del periodo		\$ 487,516	\$ 513,855
Ajustes:			
Utilidad neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	7	(205,921)	(184,269)
Pérdida neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados		39,973	3,015
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	7	44,343	(139,876)
Utilidad realizada por venta de propiedades de inversión	7	(703)	(4,297)
Estimación para cuentas de cobro dudoso		38,701	12,011
(Aumento) en rentas diferidas por cobrar		(57,361)	(41,282)
Disminución (aumento) en efectivo restringido		3,674	(56,935)
(Aumento) en cuentas por cobrar		(522)	(91,088)
Disminución (aumento) en impuestos por recuperar		910,265	(1,025,948)
(Aumento) en pagos anticipados		(449)	(8,409)
Disminución (aumento) en otros activos		23,260	(77,280)
Aumento en depósitos de arrendatarios		13,890	147,986
(Disminución) aumento en proveedores y otras cuentas por pagar		(55,793)	409,537
Efectivo neto generado por (utilizado en) actividades de operación		1,240,873	(542,980)
Flujo de efectivo de actividades de inversión:			
Adquisiciones de propiedades de inversión	7	(8,101)	(18,796,668)
Mejoras de propiedades de inversión	7	(240,839)	(194,916)
Ingreso por disposición de propiedades de inversión	7	11,011	559,352
Efectivo neto generado por (utilizado en) actividades de inversión		(237,929)	(18,432,232)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:			
Adquisición de instrumentos financieros derivados		(275)	(42,763)
Préstamos recibidos		-	22,066,264
Pago de préstamos	7 y 13	(2,467,263)	(10,091,580)
Distribuciones pagadas a accionistas	14	(844,548)	(267,442)
Producto de la emisión de CBFI, neto de costos de emisión	14	5,891,767	8,136,562
Efectivo neto generado por (utilizado en) actividades de financiamiento		2,579,881	19,801,041
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		3,582,625	825,829
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo		728,550	-
Efectos cambiarios sobre el efectivo y equivalentes de efectivo		691,379	(97,279)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo		\$ 5,002,554	\$ 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

Terrafina (“Terrafina” ó el “Fideicomiso”) es un fideicomiso mexicano creado conforme al Contrato de Fideicomiso F/00939 de fecha 29 de enero de 2013 (modificado el 15 de marzo de 2013) que celebra PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V. como fideicomitente y fideicomisario (el “Fideicomitente”) y The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple que fue adquirida recientemente por CI Banco S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario (el “Fiduciario”) y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común (el “Representante Común”) de los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (“CBFI”).

El Fideicomiso inició operaciones en Marzo de 2013, anclado por un portafolio industrial y constituido principalmente para adquirir, construir, ser propietario, desarrollar, arrendar y administrar bienes inmuebles en México, así como otorgar financiamientos para dichos propósitos garantizados por los respectivos bienes inmuebles arrendados.

Terrafina tiene su domicilio fiscal localizado en Presidente Masaryk 61, piso 7, Colonia Chapultepec Morales, Miguel Hidalgo, México D.F., 11570.

Con fecha 15 de Marzo de 2013, se celebró un convenio de aportación donde los Fideicomisos Aportantes (según dicho término se define más adelante) transmiten al Fideicomiso un total de 145 propiedades (entendidas como unidades de negocio) (“Portafolio Inicial”). El Portafolio Inicial 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 periodo de restricción de venta de seis meses siguientes a la fecha de la Oferta Global como se describe más adelante), incluyendo las opciones de sobreasignación descritas en los incisos a y b mencionados posteriormente, 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 Inicial.

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 (las “Propiedades de los Fideicomisos Iniciales”), cuyos derechos sobre las propiedades pertenecían al Portafolio Inicial 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.

1. INFORMACIÓN GENERAL (continúa)

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 Inicial.
- (v) Los Fideicomisos Aportantes transmitieron indirectamente a Terrafina el Portafolio Inicial 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 Inicial 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 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:

- iii. 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.
- iv. 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.

1. INFORMACIÓN GENERAL (continúa)

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.

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.

El 18 de Septiembre de 2014, Terrafina llevó a cabo su segunda oferta pública de 221,472,434 CBFI que incluyen la opción de sobreasignación, a través de una Oferta Global como sigue:

- (a) Una oferta internacional de 96,292,363 CBFI.
- (b) Una oferta pública simultánea en México de 96,292,363 CBFI.
- (c) Una opción de sobreasignación por 28,887,708 CBFI.

Para mayor detalle sobre la oferta pública ver Nota 14.

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.

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 2014.

Los estados financieros consolidados que se acompañan fueron autorizados para su emisión el 18 de Febrero de 2015, 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, instrumentos financieros y derivados, mismos que han sido medidos a valor razonable.

2. BASES DE PREPARACIÓN (continúa)

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 periodo 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 6.

(e) Normas y modificaciones a las normas existentes en vigor al 1 de Enero de 2014

No hay normas, interpretaciones o modificaciones a las normas existentes efectivas por primera vez para el ejercicio que comienza el 1 de Enero de 2014 que se espere que tengan un impacto material en el Fideicomiso.

(f) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones efectivas después del 1 de Enero de 2014 que no han sido adoptadas de forma anticipada

Una serie de nuevas normas, modificaciones e interpretaciones son efectivas para los periodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2014, y no han sido aplicadas en la preparación de estos Estados Financieros. Ninguno de ellos tiene un efecto material en los estados financieros del Fideicomiso.

3. RECLASIFICACIONES

Ciertos montos en los estados financieros de periodos anteriores han sido reclasificados de acuerdo con la presentación del ejercicio actual. Dichas reclasificaciones no tuvieron ningún efecto sobre los estados financieros emitidos anteriormente.

4. 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 los periodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2014 y 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.

Subsidiarias

Las subsidiarias son todas las entidades sobre las cuales el Fideicomiso tiene control. El Fideicomiso controla una entidad cuando está expuesto, o tiene derechos a rendimientos variables debido a su involucramiento en la entidad y tiene la facultad de afectar esos rendimientos a través de su poder sobre la entidad. Las subsidiarias son consolidadas en su totalidad desde la fecha en que el control es transferido al Fideicomiso. Son desconsolidadas desde la fecha en que el control cesa.

4. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continúa)

A. BASES DE CONSOLIDACION (continúa)

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: CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple (antes 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

4. 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

d. Moneda funcional y de presentación

Los conceptos que se incluyen en estos estados financieros consolidados se miden usando el Dólar Estadounidense ("Dólar" ó "Dls") el cual es la moneda funcional del Fideicomiso convertidos a Pesos Mexicanos ("Pesos" ó "MXN"), la cual es la moneda de presentación del Fideicomiso. Esta moneda funcional es aplicable para todos los fideicomisos de proyecto.

e. 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 utilidad (pérdida) cambiaria.

f. Conversión

La conversión de los estados financieros consolidados del Fideicomiso al 31 de Diciembre de 2014 y 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.

4. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continúa)

C. CONVERSIÓN DE MONEDA EXTRANJERA (continúa)

Los tipos de cambio utilizados para la preparación de estos estados financieros consolidados fueron los siguientes:

Periodo de reporte	Tasa a fin de año	Tasa promedio (*)
31 de Diciembre de 2014 MXN/USD	14.7180	13.2899
31 de Diciembre de 2013 MXN/USD	13.0765	12.7770

(*) Por los períodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2014 y del 20 de Marzo al 31 de Diciembre de 2013.

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 4M).

Las propiedades arrendadas bajo arrendamiento operativo se incluyen en propiedades de inversión en el estado consolidado de posición financiera (ver Nota 7).

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 desarrollos para uso futuro como propiedades de inversión.

Las propiedades de inversión se registran inicialmente a costo de adquisición, incluyendo los costos de operación relacionados.

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.

4. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continúa)

E. PROPIEDADES DE INVERSIÓN (continúa)

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 resultados integrales durante el periodo financiero en que se incurren.

Los cambios en valor razonable se registran en el estado consolidado de resultados 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, así como inversiones a corto plazo representadas por títulos de sociedades de inversión e instrumentos de deuda (a través de un contrato de intermediación bursátil). Los ingresos por intereses sobre depósitos a corto plazo se reconocen conforme se 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 mejoras por parte del arrendatario e inversiones en activos fijos.

4. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continúa)

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 los resultados 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 periodo de servicio.

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 e IFRS 9.

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 periodo.

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 generales y específicos 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 periodo 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.

4. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continúa)**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 periodo 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 periodo acordado.

Cuando el Fideicomiso ofrece incentivos (periodos de gracia), el costo de incentivos se reconoce en el periodo 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.

Los cargos por servicio y mantenimiento se reconocen en el periodo contable en el que se presentan los servicios.

El rubro de otros ingresos comprende básicamente las recuperaciones de gastos de mantenimiento, suministro de agua, energía eléctrica, impuesto predial y primas de seguros que son facturadas a los inquilinos.

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 periodo financiero.

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".

4. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continúa)

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 resultados integrales en el periodo 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 187 y 188 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.

R. ACTIVO NETO ATRIBUIBLE A LOS INVERSIONISTAS

Los CBFI's 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's 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.

5. 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 diferentes a su moneda funcional 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.

5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (continúa)

a. 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 los períodos que terminaron al 31 de Diciembre de 2014 y 2013, como resultado de la conversión de moneda funcional a moneda de presentación, se muestran a continuación:

	<u>31 de Diciembre de 2014</u>	<u>31 de Diciembre de 2013</u>
Efecto de conversión de divisas de activos netos	\$ 2,500,872	\$ 511,856
Análisis de sensibilidad	<u>31 de Diciembre de 2014</u>	<u>31 de Diciembre de 2013</u>
Tasa de cambio	14.7180	13.0765
Debilitamiento 10% (+)	16.1898	14.3842
Fortalecimiento 10% (-)	13.2462	11.7689
Activos netos	\$ 18,182,624	\$ 10,658,873
Activos netos ajustados (debilidad)	20,000,886	11,724,760
Activos netos ajustados (fortaleza)	16,364,362	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 los 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 2014 y 2013 todos los préstamos son a tasa variable y en dólares estadounidenses. Para cubrir estos riesgos, el Fideicomiso ha contratado instrumentos financieros derivados.

b. 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. Adicionalmente, el Fideicomiso cubre su riesgo de crédito mediante el análisis detallado de los clientes con los que celebra contratos de arrendamiento enfocándose en clientes triple "A", con lo que asegura la recuperación de la inversión.

5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (continúa)

c. 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 2014 y 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 refinaciado 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 refinamiento 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 puede realizar un valor considerablemente menor al valor en que dichas inversiones se registraron en el pasado.

d. 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.

6. 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 periodo 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 7 para mayor detalle sobre los criterios).

Valor razonable de las inversiones en valores y otros equivalentes de efectivo

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones en valores y otros equivalentes de efectivo son los precios negociados en el mercado activo para los diversos títulos que integran la cartera de inversión del Fideicomiso, con base en las condiciones existentes en el mercado al final de cada periodo de reporte.

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 7 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 periodo de reporte. El Fideicomiso ha utilizado métodos de valuación generalmente aceptados. (Ver Nota 7 para mayor detalle sobre los criterios).

7. 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.

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

Activos:	Mediciones de valor razonable al 31 de Diciembre de 2014				
	Costo al 31/12/2014	Cantidades medidas a valor razonable 31/12/2014	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	\$ 23,843,700	\$ 24,298,809	\$ -	\$ -	\$ 24,298,809
Instrumentos de inversión	2,506,624	2,510,904	2,510,904	-	-
Total	\$ 26,350,324	\$ 26,809,713	\$ 2,510,904	\$ -	\$ 24,298,809

Activos:	Mediciones de valor razonable al 31 de Diciembre de 2013				
	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
Total	\$ 20,949,047	\$ 21,146,337	\$ -	\$ -	\$ 21,146,337

7. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (continúa)

Tabla 2

Pasivos:	Mediciones de valor razonable al 31 de Diciembre de 2014				
	Costo al 31/12/2014	Cantidades medidas a valor razonable	Precios de cotización en mercados activos para pasivos netos idénticos	Otra información observable significativa	Información no observable significativa
		31/12/2014	(Nivel 1)	(Nivel 2)	(Nivel 3)
Préstamos	\$ 11,086,558	\$ 10,974,936	\$ -	\$ -	\$ 10,974,936
Total	\$ 11,086,558	\$ 10,974,936	\$ -	\$ -	\$ 10,974,936

Pasivos:	Mediciones de valor razonable al 31 de Diciembre de 2013				
	Costo al 31/12/2013	Cantidades medidas a valor razonable	Precios de cotización en mercados activos para pasivos netos idénticos	Otra información observable significativa	Información no observable significativa
		31/12/2013	(Nivel 1)	(Nivel 2)	(Nivel 3)
Préstamos	\$ 12,127,976	\$ 11,987,274	\$ -	\$ -	\$ 11,987,274
Total	\$ 12,127,976	\$ 11,987,274	\$ -	\$ -	\$ 11,987,274

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 o de un organismo equivalente) en un periodo 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.

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 o 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, o 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.

7. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (continúa)

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 2014 y 2013 oscila entre el 9% y el 12%, y entre el 9% y el 13% respectivamente.
- 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 al 31 de Diciembre de 2014 y 2013 oscila entre el 2% y el 3%, y entre el 2.4% y el 3.0% respectivamente.
- 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 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 los períodos del 1 de enero al 31 de Diciembre de 2014 y 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
	31 de Diciembre de 2014	31 de Diciembre de 2013	
Saldo inicial / Contribución inicial	\$ 21,146,337	\$ 11,155,153	
Adquisiciones de propiedades de inversión:			
Adquisiciones	8,101	9,405,557	
Mejoras capitalizables	240,839	194,916	
Utilidad neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	205,921	184,269	
Utilidad realizada por venta de propiedades de inversión	703	4,297	
Disposiciones de propiedades de inversión	(11,011)	(559,352)	
Conversión de divisas	2,707,919	761,497	
Al final del periodo	\$ 24,298,809	\$ 21,146,337	

7. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (continúa)

b. Préstamos

Proceso de valuación para los préstamos del Fideicomiso:

Las valuaciones para fines de información financiera, incluyendo valores razonables de Nivel 3, son elaboradas por un tercero independiente. El valuador y el Director del área de mercados de capital se reúnen al menos una vez al año para discutir los procesos y resultados de valuación.

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 Fideicomiso recopile dicha información. La tasa de descuento al 31 de Diciembre de 2014 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 los períodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2014 y del 20 de Marzo al 31 de Diciembre de 2013:

Tabla 4:

	Mediciones de valor razonable usando información no observable significativa (Nivel 3)		
	Préstamos	Al 31 de Diciembre de 2014	Al 31 de Diciembre de 2013
Saldo inicial / Contribución inicial	\$	11,987,274	\$ -
(Pérdida) utilidad neta por ajuste a valor razonable de los préstamos		44,343	(139,876)
Conversión de divisas		1,410,582	152,466
Adquisiciones / emisiones		-	22,066,264
Disposiciones / liquidaciones		(2,467,263)	(10,091,580)
Al final del periodo	\$	10,974,936	\$ 11,987,274

7. 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 la 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.

d. Inversiones en valores y otros equivalentes de efectivo.

El Fideicomiso registra las inversiones en valores y otros equivalentes de efectivo a su valor razonable, el cual se determina utilizando la valuación de los instrumentos de inversión que componen la cartera a la fecha de cierre del periodo de reporte. Los títulos de sociedades de inversión y los instrumentos de deuda que integran la cartera de inversión del fideicomiso, se manejan dentro del mercado activo bursátil y 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.

8. INVERSIONES EN VALORES Y OTROS EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El 27 de Octubre de 2014, Terrafina celebró un contrato de intermediación bursátil con Monex Casa de Bolsa, S. A. de C.V., Monex Grupo Financiero (“el intermediario financiero”), invirtiendo en dicho contrato recursos líquidos por un importe inicial de \$2,500,000. El intermediario financiero invierte dichos recursos en títulos de sociedades de inversión y en instrumentos de deuda. Al 31 de Diciembre de 2014, la cartera de inversión del Fideicomiso se encuentra diversificada entre instrumentos de deuda gubernamentales, títulos de sociedades de inversión, y pagarés con rendimiento liquidable al vencimiento.

Al 31 de Diciembre de 2014 y 2013, las inversiones en valores y otros equivalentes de efectivo se integran como sigue:

Saldo inicial	\$		\$	-
Adquisiciones		2,946,832		-
Disposiciones		(440,208)		-
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de las inversiones en valores y otros equivalentes de efectivo		4,280		-
Efectivo en bancos		2,491,650		728,550
Saldo al final del periodo	\$	5,002,554	\$	728,550

9. OTROS ACTIVOS

El detalle de los otros activos se muestra a continuación:

	Al 31 de Diciembre de 2014	Al 31 de Diciembre de 2013
Pagos adelantados de construcción	\$ 29,082	\$ 18,455
Reserva de garantía por préstamo	14,718	13,730
Iva acreditable pendiente de pago	6,492	38,767
Depósitos de garantía	1,784	452
Cuentas por cobrar a PLA Industrial I y II	-	3,724
Otros	1,944	2,152
	\$ 54,020	\$ 77,280

10. IMPUESTOS POR RECUPERAR

El detalle de los impuestos por recuperar se muestra a continuación:

	Al 31 de Diciembre de 2014	Al 31 de Diciembre de 2013
IVA por recuperar	\$ 108,344	\$ 980,923
ISR retenido	7,339	45,025
	\$ 115,683	\$ 1,025,948

El 27 de Septiembre de 2013, Terrafina adquirió un portafolio de 84 propiedades industriales. La transacción generó un IVA por recuperar por la cantidad de \$971,699 de los cuales \$920,524 fueron reembolsados por las autoridades fiscales mexicanas al Fideicomiso durante el 2014.

11. PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El detalle de los proveedores y otras cuentas por pagar se muestra a continuación:

	Al 31 de Diciembre de 2014	Al 31 de Diciembre de 2013
Deposito de garantía	\$ 148,664	-
Intereses por pagar	56,603	61,553
Proveedores	45,047	29,125
Impuestos por pagar	37,709	30,780
Comisión por pagar al asesor	34,810	30,703
Honorarios por pagar	18,716	31,107
Provisiones de nómina	8,655	521

Otros	3,540	11,179
Cuentas por pagar a KIMCO	-	214,569
	\$ 353,744	\$ 409,537

12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

Durante los períodos 2013 y 2014, el Fideicomiso adquirió algunos derivados de tipo de interés con el fin de cubrir los préstamos que se describen en la Nota 13. 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 2014 y 2013, las transacciones de instrumentos financieros derivados se resumen como se muestra a continuación:

31 de Diciembre de 2014						
Derivado	Banco	Importe nocional (USD)	Tasa variable subyacente	Precio de ejercicio	Valor razonable	Fecha de vencimiento
Cap	Banamex	5,000	3M Libor	2.00%	\$ -	6 de Junio de 2015
Cap	Banamex	85,000	3M Libor	2.00%	-	29 de Junio de 2015
Cap	Banamex	305,000	3M Libor	2.00%	27	25 de Marzo de 2016
Opción de tasa fija	HSBC	272,800	3M Libor	3.00%	70	4 de Septiembre de 2018
Opción de tasa fija	HSBC	47,850	1M Libor	3.00%	357	1 de Octubre de 2018
Total					\$ 454	

31 de Diciembre de 2013						
Derivado	Banco	Importe nocional (USD)	Tasa variable subyacente	Precio de ejercicio	Valor razonable	Fecha de vencimiento
Cap	Banamex	105,000	3M Libor	2.00%	\$ -	25 de Marzo de 2014
Cap	Banamex	5,000	3M Libor	2.00%	10	6 de Junio de 2015
Cap	Banamex	85,000	3M Libor	2.00%	209	29 de Junio de 2015
Cap	Banamex	305,000	3M Libor	2.00%	6,634	25 de Marzo de 2016
Opción de tasa fija	HSBC	272,800	3M Libor	3.00%	27,827	4 de Septiembre de 2018
Opción de tasa fija	HSBC	47,850	1M Libor	3.00%	5,172	1 de Octubre de 2018
Total					\$ 39,852	

13. PRÉSTAMOS

Los préstamos incluyen préstamos hipotecarios a pagarse como se muestra a continuación:

Entidad crediticia [1], [2], [3] y [4]	31 de Diciembre de 2014		31 de Diciembre de 2013		Tasa de interés (p.a.) [6] [7], [8] y [9]	Fecha de vencimiento	Términos [5]
	Balance principal	Valor razonable	Balance principal	Valor razonable			
Citibank	\$ 6,402,330	\$ 6,352,552	\$ 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	4,020,240	3,967,137	3,707,188	3,664,286	3 meses Libor + 3.75%	Septiembre, 2018	P&I
HSBC	663,988	655,247	627,671	620,274	1 mes Libor + 3.75%	Septiembre, 2018	P&I
HSBC	-	-	750,000	738,049	28 días TIIE + 2.60%	Septiembre, 2014	I
Total Préstamos	\$11,086,558	\$10,974,936	\$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 = Principal e intereses; I = Intereses solamente

[6] Al 31 de Diciembre de 2014 y 2013, la tasa 1 mes Libor fue 0.17125% y 0.1677%, respectivamente y la tasa 3 meses Libor fue 0.2556% y 0.2461% respectivamente.

[7] p.a. = por año

[8] TIIE = Tasa de interés interbancaria de equilibrio

[9] Al 31 de Diciembre de 2014 y 2013, la tasa TIIE a 28 días fue 3.3110% y 3.7900%, respectivamente.

Al 31 de Diciembre de 2014 y 2013, los préstamos están garantizados con propiedades de inversión con un valor razonable agregado estimado de \$ 24,298,809 y \$21,146,337 respectivamente.

Al 31 de Diciembre de 2014 y 2013, los préstamos son pagaderos como se muestra a continuación:

	<1 año	1-3 años	> 3 años	Total
2014	-	6,584,924	4,390,012	\$
10,974,936				
2013	803,355	7,413,580	3,770,339	\$ 11,987,274

Todos los préstamos se denominan en dólares estadounidenses, excepto el de \$750,000 de HSBC que al 31 de Diciembre de 2013, se denominaba 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 hasta su respectiva fecha de vencimiento; GEREM y HSBC (USD) hasta Octubre de 2016.

13. PRÉSTAMOS (continúa)

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 12.

Durante el ejercicio de 2014, el Fideicomiso realizó pagos de principal sobre los créditos contratados, de la siguiente manera:

Banco	Importe pagado				Total
	Trimestre 1	Trimestre 2	Trimestre 3	Trimestre 4	
Banorte	\$ 6,862	\$ 6,943	\$ 7,281	\$ 552,666	\$ 573,752
HSBC (usd)	-	-	-	42,476	42,476
HSBC (Pesos)	119,891	48,291	581,818	-	750,000
GEREM	-	-	-	152,313	152,313
Citibank	-	-	-	948,722	948,722
Total	\$ 126,753	\$ 55,234	\$ 589,099	\$ 1,696,177	\$ 2,467,263

El préstamo HSBC (denominado en Pesos mexicanos), fue liquidado en su totalidad, en Agosto de 2014. El préstamo Banorte fue liquidado en su totalidad en Noviembre de 2014.

14. 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's.

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's en México, junto con ofertas privadas en otros mercados internacionales, y 40,959,635 CBFI's 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 inicial descrito en la Nota 1, a cambio de 63,001,487 CBFI's y un pago de \$4,266,633 (Ver Nota 1).

El 18 de Septiembre de 2014, Terrafina llevó a cabo una segunda oferta pública de 221,472,434 CBFI's en México, junto con ofertas privadas en otros mercados internacionales (incluyendo una opción de sobreasignación), por un importe equivalente a \$6,090,492 (\$27.5 Pesos absolutos por CBFI). Los gastos totales de la oferta por \$198,725 fueron reconocidos como una reducción de los ingresos de la oferta pública y se muestran como activo neto contribuido, neto de costos de emisión en el Activo Neto Atribuible a los Inversionistas el cual asciende a \$5,891,767.

14. ACTIVO NETO ATRIBUIBLE A LOS INVERSIONISTAS (PATRIMONIO NETO) (continúa)

Al 31 de Diciembre de 2014 y 2013, la contribución neta asciende a \$15,792,371 y \$9,900,604, respectivamente y se compone de 602,487,069 y 381,014,635 CBFI's en circulación, como sigue:

No. de CBFI's	Detalles	
340,055,000	CBFI's emitidos a través de la oferta pública inicial, netos de costos	\$ 8,753,734
40,959,635	CBFI's emitidos para el pago a los fideicomisos aportantes	1,146,870
381,014,635	Al 31 de Diciembre de 2013	\$ 9,900,604
192,584,726	CBFI's emitidos a través de la segunda oferta pública, netos de costos	5,097,355
28,887,708	CBFI's emitidos en sobreasignación	794,412
602,487,069	Al 31 de Diciembre de 2014	\$ 15,792,371

Durante los periodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2014, y del 20 de Marzo al 31 de Diciembre de 2013, el Comité Técnico del Fideicomiso aprobó y pagó a los titulares de los CBFI's , distribuciones a cuenta del resultado fiscal del ejercicio, de la siguiente manera:

Fecha de distribución	Importe
10 de Junio de 2013	\$ 16,270
30 de Agosto de 2013	125,308
22 de Noviembre de 2013	<u>125,864</u>
Total Distribuciones 2013	\$ 267,442
21 de Marzo de 2014	\$ 181,690
21 de Mayo de 2014	199,806
20 de Agosto de 2014	219,789
14 de Noviembre de 2014	<u>243,263</u>
Total Distribuciones 2014	\$ 844,548

No obstante lo anterior, el resultado fiscal del periodo del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2014 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 2014 y 2013:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Activo Neto por CBFI básico	\$ 30.19 (Pesos absolutos)	\$ 27.97 (Pesos absolutos)

15. CONCENTRACIÓN DE RIESGO

Las propiedades de inversión se concentran en el sector industrial. 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 2014 y 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:

Región	2014		2013	
		Valor razonable estimado		Valor razonable estimado
Norte	55%	\$ 13,364,345	56%	\$ 11,841,950
Centro	24%	5,831,715	24%	5,075,121
Bajío	21%	5,102,749	20%	4,229,266
Total	100%	\$ 24,298,809	100%	\$ 21,146,337

La concentración de ingresos de arrendamiento por los períodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2014 y del 20 de Marzo al 31 de Diciembre de 2013, fue como se muestra a continuación:

Región	2014		2013	
		Ingresos por Rentas		Ingresos por Rentas
Norte	58%	\$ 1,034,872	57%	\$ 551,124
Centro	22%	392,538	22%	212,715
Bajío	20%	356,852	21%	203,044
Total	100%	\$ 1,784,262	100%	\$ 966,883

16. OTROS INGRESOS OPERATIVOS

Los otros ingresos operativos fueron como sigue:

	Doce meses terminados el 31 de Diciembre de 2014	Periodo del 20 de Marzo al 31 de Diciembre de 2013
Ingresos por servicios	\$ 145,081	\$ 104,621
Otros ingresos	54,644	16,566
Total	\$ 199,725	\$ 121,187

17. GASTOS OPERATIVOS RELACIONADOS CON BIENES RAÍCES

Los gastos operativos relacionados con bienes raíces, fueron como sigue:

	Doce meses terminados el 31 de Diciembre de 2014	Periodo del 20 de Marzo al 31 de Diciembre de 2013
Reparación, mantenimiento, y facilidades	\$ 114,986	\$ 91,501
Impuesto predial y otros impuestos	101,757	24,230
Comisión por administración de propiedad	39,386	20,165
Estimación para cuentas de cobro dudoso	38,701	12,011
Electricidad	37,397	22,008
Comisión por arrendamiento	32,862	22,086
Honorarios de gestoría	26,032	16,440
Seguro de cobertura de propiedad	24,058	12,445
Seguridad	13,485	9,023
Publicidad	1,564	2,352
Otros gastos	21,251	12,986
	\$ 451,479	\$ 245,247

18. 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:

	Doce meses terminados el 31 de Diciembre de 2014	Periodo del 20 de Marzo al 31 de Diciembre de 2013
Comisión al Asesor	\$ 108,298	\$ 61,134
Honorarios administrativos	71,413	18,906
Sueldos	21,120	9,521
Honorarios legales	15,480	44,988
Honorarios profesionales	12,570	38,279
Honorarios del Fiduciario	4,644	2,398
Otros gastos	8,157	8,000
	\$ 241,682	\$ 183,226

19. COSTOS DE FINANCIAMIENTO- NETO

Los costos de financiamiento fueron como sigue:

	Doce meses terminados el 31 de Diciembre de 2014	Periodo del 20 de Marzo al 31 de Diciembre de 2013
Intereses devengados en cuentas bancarias	\$ 32,061	\$ 954
Intereses pagados por préstamos	\$ 447,054	\$ 185,830
Gastos de deuda	11,563	256,079
	\$ 458,617	\$ 441,909

20. 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 los periodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2014 y del 20 de Marzo al 31 de Diciembre de 2013 fue de \$29,536 y \$18,266 respectivamente 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 los periodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2014 y del 20 de Marzo al 31 de Diciembre de 2013 fue de \$108,298 y \$61,134 respectivamente.

21. 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 2015 al 31 de Enero de 2024.

Los pagos mínimos de arrendamiento representan la renta neta acumulada en el periodo 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.

21. ARRENDAMIENTOS (continúa)

Los pagos mínimos de arrendamiento de los contratos que el Fideicomiso recibirá en años futuros a partir del cierre del ejercicio son los siguientes:

	<1 año	1-5 años	>5 años	Total
Al 31 de Diciembre de 2014	1,783,281 27%	4,417,248 66%	443,062 7%	\$ 6,643,591 100%

22. 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 2014, 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.

23. EVENTOS SUBSECUENTES

El 18 de Febrero de 2015, el Comité Técnico aprobó el pago de dividendos por un importe de \$254,652 que corresponde a \$.4227 centavos por CBFI.

b) Información adicional – Descripción del Portafolio

Región	Estado	Ciudad	Número de Propiedades	ARB Total	% ARB	ARB Arrendado	Ocupación	Renta Anualizada (USD)	Renta Base por Pie Cuadrado	Reservas de Tierra (ARB potencial)	
Bajío	Aguascalientes	Aguascalientes	2	0.75	2.5%	0.75	100.0%	3.40	4.53	-	
	Guanajuato	Celaya	1	0.12	0.4%	0.12	100.0%	0.58	5.04	-	
		Irapuato	2	0.25	0.8%	0.21	83.8%	1.14	5.51	-	
		Silao	4	0.42	1.4%	0.38	89.4%	1.83	4.82	-	
	Jalisco	Guadalajara	5	1.29	4.3%	1.29	100.0%	6.98	5.39	-	
	Querétaro	Querétaro	13	1.98	6.6%	1.39	70.4%	6.78	4.87	-	
	San Luis Potosí	San Luis Potosí	21	2.59	8.7%	2.31	89.2%	10.84	4.70	0.11	
Total Bajío			48	7.40	24.7%	6.45	87.1%	31.55	4.89	0.11	
Centro	Distrito Federal	Azcapotzalco	1	0.02	0.1%	0.02	100.0%	0.24	10.42	-	
	Hidalgo	Atitalaquia	1	-	0.0%	-	0.0%	-	-	0.57	
	Puebla	Cuautlancingo	1	0.18	0.6%	0.18	100.0%	0.61	3.33	-	
	Estado de México	Cuautitlán Izcalli	15	4.12	13.8%	4.07	98.7%	21.65	5.32	-	
		Huehuetoca	2	0.23	0.8%	-	0.0%	-	-	2.57	
		Toluca	10	0.91	3.0%	0.91	100.0%	4.73	5.22	-	
	Tabasco	Villahermosa	3	0.65	2.2%	0.65	100.0%	2.71	4.17	0.17	
Total Centro			33	6.12	20.5%	5.84	95.4%	29.94	5.13	3.31	
Norte	Baja California	Tijuana	13	1.13	3.8%	1.05	92.9%	4.92	4.69	-	
	Chihuahua	Camargo	1	0.02	0.1%	0.02	100.0%	0.09	3.78	-	
		Casas Grandes	1	0.09	0.3%	0.09	100.0%	0.35	4.03	-	
		Chihuahua	38	4.13	13.8%	3.99	96.5%	21.51	5.39	-	
	Coahuila	Ciudad Juárez	42	5.00	16.7%	4.86	97.2%	22.18	4.56	1.41	
		Delicias	2	0.29	1.0%	0.29	100.0%	1.63	5.52	-	
		Gómez Farías	1	0.08	0.3%	0.08	100.0%	0.26	3.34	-	
	Durango	Ciudad Acuña	1	0.24	0.8%	0.24	100.0%	1.42	5.87	-	
		Monclova	2	0.34	1.2%	0.34	100.0%	1.80	5.23	-	
		Ramos Arizpe	11	1.90	6.4%	1.82	95.5%	7.42	4.09	0.11	
		Saltillo San Pedro de las Colonias	5	0.62	2.1%	0.56	90.2%	2.95	5.26	-	
	Nuevo Leon	Torreón	2	0.15	0.5%	0.14	89.3%	0.14	1.00	-	
		Durango	1	0.13	0.4%	0.13	100.0%	0.54	4.10	-	
	Sonora	Gómez Palacio	1	0.07	0.2%	0.07	100.0%	0.21	3.00	-	
		Apodaca	5	0.32	1.1%	0.32	100.0%	1.84	5.73	-	
	Tamaulipas	Monterrey	8	0.84	2.8%	0.64	76.4%	3.16	4.93	1.47	
		Hermosillo	2	0.28	0.9%	0.24	86.3%	1.01	4.18	-	
Total Norte			139	16.38	54.8%	15.58	95.1%	74.36	4.77	2.99	
Total			220	29.90	100.0%	27.87	93.2%	135.85	4.88	6.40	

