

FIBRA TERRAFINA

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

**Estados financieros consolidados condensados intermedios
por el periodo terminado el 30 de Septiembre de 2016**

No auditados

CONTENIDO

Página(s)

Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios:

Estados Consolidados Condensados Intermedios de Situación Financiera	1
Estados Consolidados Condensados Intermedios de Resultados Integrales	2
Estados Consolidados Condensados Intermedios de Variaciones en el Activo Neto	3
Estados Consolidados Condensados Intermedios de Flujo de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios	5 - 16

FIBRA TERRAFINA

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

	Nota	30 de Septiembre de 2016 (No auditado)	31 de Diciembre de 2015 (Auditado)
Activos			
Activo no circulante			
Propiedades de inversión (Costo: 30/09/2016 - \$31,427,063; 31/12/2015 - \$27,525,600)	6	\$ 32,316,560	\$ 28,476,842
Inversiones a través del método de participación	7	198,113	100,945
Instrumentos financieros derivados	6 y 8	-	15
Préstamo por cobrar (Costo: 30/09/2016 - \$38,108; 31/12/2015 - \$-)	6	38,108	-
Activo circulante			
Otros activos		81,468	92,760
Préstamo por cobrar (Costo: 30/09/2016 - \$2,473; 31/12/2015 - \$-)	6	2,473	-
Impuestos por recuperar		100,541	329,704
Pagos anticipados		4,557	9,912
Anticipo de adquisición		16,700	4,177
Rentas diferidas por cobrar		156,441	111,894
Cuentas por cobrar (Neto de reserva para cuentas incobrables: 30/09/2016 - \$149,154; 31/12/2015 - \$107,294)		63,221	66,472
Efectivo restringido		97,896	58,043
Efectivo y equivalentes de efectivo		4,838,822	4,467,863
Total activos		37,914,900	33,718,627
Activos netos			
Contribuciones netas		\$ 14,782,859	\$ 15,227,911
Utilidades (pérdidas) acumuladas		-	201,212
Ajuste de conversión cambiaria		8,292,131	5,519,448
Total activos netos		23,074,990	20,948,571
Pasivos			
Pasivo no circulante			
Préstamos (Balance principal: 30/09/2016 - \$13,347,897; 31/12/2015 - \$11,965,910)	6 y 9	\$ 13,503,704	\$ 11,783,091
Depósitos de arrendatarios		178,732	139,562
Proveedores y otras cuentas por pagar		4,981	31,654
Pasivo circulante			
Préstamos (Balance principal: 30/09/2016 - \$642,743; 31/12/2015 - \$432,536)	6 y 9	642,743	432,536
Depósitos de arrendatarios		48,164	59,730
Proveedores y otras cuentas por pagar		461,586	323,483
Total pasivo (excluyendo activo neto)		14,839,910	12,770,056
Total pasivos y activos netos		\$ 37,914,900	\$ 33,718,627

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

FIBRA TERRAFINA

CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y subsidiarias
Estados Consolidados Condensados Intermedios de Resultados Integrales
(Expresados en miles de Pesos Mexicanos)
(No auditado)

Nota	Tres meses terminados el 30 de Septiembre de 2016	Nueve meses terminados el 30 de Septiembre de 2016	Tres meses terminados el 30 de Septiembre de 2015	Nueve meses terminados el 30 de Septiembre de 2015
Ingresos por rentas	\$ 623,047	\$ 1,826,763	\$ 529,283	\$ 1,498,513
Otros ingresos operativos	40,482	155,944	30,768	123,077
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	(116,509)	(403,507)	(130,243)	(373,403)
Honorarios y gastos diversos	(76,696)	(223,152)	(70,213)	(339,651)
Utilidad (pérdida) realizada por venta de propiedades de inversión	-	9,361	-	(272)
(Pérdida) utilidad neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	(175,879)	(191,044)	115,988	7,627
(Pérdida) utilidad neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	(106,554)	(353,791)	47,450	(114,240)
Pérdida neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos por cobrar	(1,713)	(44)	-	-
(Pérdida) utilidad neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	(28)	(18)	870	400
Utilidad neta no realizada por ajuste a valor razonable de las inversiones bancarias	-	-	3,194	19,478
Pérdida cambiaria	(14,068)	(67,647)	(44,342)	(212,337)
Utilidad de operación	172,082	752,865	482,755	609,192
Productos financieros	1,622	3,455	3,440	32,047
Gastos financieros	(180,572)	(531,212)	(172,908)	(390,643)
Gastos financieros-neto	(178,950)	(527,757)	(169,468)	(358,596)
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	23,653	43,464	-	-
Utilidad del periodo	\$ 16,785	\$ 268,572	\$ 313,287	\$ 250,596
Conceptos que serán reclasificados posteriormente a la utilidad o pérdida por ajuste de conversión cambiaria	705,109	2,772,683	1,731,153	2,780,529
Utilidad integral del periodo	\$ 721,894	\$ 3,041,255	\$ 2,044,440	\$ 3,031,125

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

FIBRA TERRAFINA

CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y subsidiarias
Estados Consolidados Condensados Intermedios de Variaciones en el Activo Neto
Por los periodos terminados al 30 de Septiembre de 2016 y 30 de Septiembre de 2015
(Expresados en miles de Pesos Mexicanos)
(No auditado)

	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 2015		\$ 15,681,752	\$ 2,500,872	\$ -	\$ 18,182,624
Contribución de capital, neto de costos de emisión		147,461	-	-	147,461
Distribuciones a tenedores		(601,302)	-	(250,596)	(851,898)
Utilidad integral					
Utilidad del periodo		-	-	250,596	250,596
Otros resultados integrales					
Ajuste por conversión de divisas		-	2,780,529	-	2,780,529
Total de utilidad integral		-	2,780,529	250,596	3,031,125
Activo neto al 30 de Septiembre de 2015		\$ 15,227,911	\$ 5,281,401	\$ -	\$ 20,509,312
Saldo inicial al 1 de Enero de 2016		\$ 15,227,911	\$ 5,519,448	\$ 201,212	\$ 20,948,571
Contribución de capital, neto de costos de emisión	10	5,013	-	-	5,013
Distribuciones a tenedores	10	(450,065)	-	(469,784)	(919,849)
Utilidad integral					
Utilidad del periodo		-	-	268,572	268,572
Otros resultados integrales					
Ajuste por conversión de divisas		-	2,772,683	-	2,772,683
Total de utilidad integral		-	2,772,683	268,572	3,041,255
Activo neto al 30 de Septiembre de 2016		\$ 14,782,859	\$ 8,292,131	\$ -	\$ 23,074,990

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

FIBRA TERRAFINA

CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y subsidiarias
Estados Consolidados Condensados Intermedios de Flujos de Efectivo
(Expresados en miles de Pesos Mexicanos)
(No auditado)

	Nota	Nueve meses terminados el 30 de Septiembre de 2016	Nueve meses terminados el 30 de Septiembre de 2015
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad del periodo		\$ 268,572	\$ 250,596
Ajustes:			
(Pérdida) utilidad neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	6	191,044	(7,627)
(Pérdida) utilidad neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	6	353,791	114,240
Pérdida neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos por cobrar	6	44	-
(Pérdida) utilidad neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados		18	156
Utilidad (pérdida) realizada por venta de propiedades de inversión	6	(9,361)	272
Estimación para cuentas de cobro dudoso		27,127	50,310
Intereses pagados por préstamos		489,536	310,771
Intereses devengados en cuentas bancarias		(2,614)	(32,047)
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación		(43,464)	-
(Aumento) disminución en:			
Rentas diferidas por cobrar		(44,547)	(7,308)
Efectivo restringido		(39,853)	(8,907)
Cuentas por cobrar		(23,876)	(74,295)
Impuestos por recuperar		229,163	(45,212)
Pagos anticipados		5,355	(1,748)
Otros activos		11,292	(32,342)
Aumento (disminución) en:			
Depósitos de arrendatarios		27,604	30,672
Proveedores y otras cuentas por pagar		111,430	(36,455)
Efectivo neto generado por actividades de operación		1,551,261	511,076
Flujo de efectivo de actividades de inversión:			
Adquisiciones de propiedades de inversión	6	(26,970)	-
Mejoras de propiedades de inversión	6	(246,770)	(265,857)
Ingreso por disposición de propiedades de inversión	6	60,046	1,552,237
Anticipo de adquisición		(12,523)	(35,226)
Intereses devengados en cuentas bancarias		2,614	32,047
Inversiones a través del método de participación	7	(35,985)	-
Préstamo por cobrar	6	(37,705)	-
Pagos de préstamo por cobrar	6	353	-
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de inversión		(296,940)	1,283,201
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:			
Adquisición de instrumentos financieros derivados		-	(556)
Préstamos recibidos		-	5,684,146
Pago de préstamos	6	(56,635)	(7,199,794)
Intereses pagados por préstamos		(489,536)	(310,771)
Distribuciones pagadas a accionistas	10	(919,849)	(851,898)
Producto de la emisión de CBF	10	5,013	147,461
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento		(1,461,007)	(2,531,412)
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo		(206,686)	(737,135)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo		4,467,863	5,002,554
Efectos cambiarios sobre el efectivo y equivalentes de efectivo		577,645	730,297
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo		\$ 4,838,822	\$ 4,995,716

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios
por el periodo terminado el 30 de Septiembre de 2016
(No auditados)

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

1. ENTIDAD INFORMANTE

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:

- (i) Un contrato de Asesoría con PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V. (el “Asesor”), compañía afiliada de PGIM Real Estate Latín América, quien proporciona 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 PRESENTACIÓN

(a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Contabilidad (“NIC”) (IAS por sus siglas en inglés) NIC 34 “Información Financiera Intermedia” que es parte de 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). Los estados financieros consolidados condensados intermedios no contienen toda la información y revelaciones requeridas en los estados financieros consolidados anuales, y deben ser leídos en conjunto con los estados financieros anuales al y por el año terminado el 31 de Diciembre de 2015, los cuales fueron preparados conforme a los requisitos de las NIIF. No hay nuevas normas ó interpretaciones con vigencia para periodos que inicien el 1 de Enero de 2016 aplicables a Terrafina.

Los estados financieros consolidados condensados intermedios que se acompañan fueron autorizados para su emisión el 20 de Octubre de 2016, por el comité de auditoría y, por el comité técnico de Terrafina.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios
por el periodo terminado el 30 de Septiembre de 2016
(No auditados)

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

2. BASES DE PRESENTACIÓN (continúa)

(b) Criterios y estimaciones

La preparación de estados financieros consolidados condensados intermedios 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 políticas contables, los juicios y estimaciones utilizados en los estados financieros consolidados condensados intermedios son consistentes con aquellos aplicados en los estados financieros consolidados por el ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2015.

3. TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS

Durante el tercer trimestre de 2016, las autoridades fiscales mexicanas reembolsaron al Fideicomiso \$191.1 millones de pesos por concepto de IVA.

El 13 de Mayo del 2016, Terrafina otorgó un crédito a Controladora Idea, S.A. de C.V. (Controladora) por \$37.7 millones de pesos (\$2.1 millones de dólares) con vencimiento a 5 años con una tasa fija de 5.50%.

El 29 de Abril del 2016, el Comité de Nominaciones aprobó ejercer 167,094 CBFI's para el pago del plan de incentivos.

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

El 10 de Noviembre de 2015, Terrafina emitió títulos quirografarios denominados "Senior Notes" por \$7,125 millones de pesos (\$425 millones de dólares) 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 revolviente con garantía, por un nuevo crédito revolviente sin garantía hasta por \$375 millones de dólares.

El 16 de Junio de 2015, Terrafina celebró un contrato de negocio conjunto con 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 \$101,949 millones de pesos (\$5.8 millones de dólares).

El 24 de Marzo de 2015, Terrafina completó la venta de un Portafolio de reservas de terreno y espacio industrial por \$1,552 millones de pesos (\$101 millones de dólares). 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 (Ver nota 10).

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios
por el periodo terminado el 30 de Septiembre de 2016
(No auditados)

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

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. BASES DE CONSOLIDACIÓN

Los estados financieros consolidados condensados intermedios incluyen los activos netos y los resultados de operaciones de las entidades que se mencionan a continuación, controladas por Terrafina al y por el periodo terminado el 30 de Septiembre de 2016. Todos los saldos y las transacciones intercompañías han sido eliminados de los estados financieros consolidados condensados intermedios.

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: 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: 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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios
por el periodo terminado el 30 de Septiembre de 2016
(No auditados)

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

5. BASES DE CONSOLIDACIÓN (continúa)

Subsidiarias (continúa)

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.

6. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE

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

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

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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios
por el periodo terminado el 30 de Septiembre de 2016
(No auditados)

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

6. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (continúa)

a. Propiedades de Inversión

En términos generales, las estimaciones de valor razonable se basan en los reportes de avalúos de propiedades preparados por valuadores inmobiliarios independientes (miembros del Instituto de Valuadores 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. 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 no observables fueron utilizados por el valuador independiente basado en el método de flujos de efectivo descontados:

- 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 30 de Septiembre de 2016 y al 31 de Diciembre de 2015, oscila entre el 9% y el 12%, para ambos periodos.
- 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 30 de Septiembre de 2016 y al 31 de Diciembre de 2015 oscila entre el 2% y 3%, para ambos periodos.
- 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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios
por el periodo terminado el 30 de Septiembre de 2016
(No auditados)

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

6. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (continúa)

a. Propiedades de Inversión (continúa)

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

La (pérdida) utilidad neta no realizada por cambios a valor razonable de las propiedades de inversión está incluida en los estados consolidados de resultados integrales.

b. Préstamos

Proceso de valuación para los préstamos del Fideicomiso:

Las valuaciones para fines de información financiera son elaboradas por un tercero independiente y se basan en flujos de efectivo descontados. El valuador y el Vice presidente 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 30 de Septiembre de 2016 y 31 de Diciembre de 2015 oscila entre 3.35% y 4.52%, y 4.34% y 6.65%, 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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios
por el periodo terminado el 30 de Septiembre de 2016
(No auditados)

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

6. 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 30 de Septiembre de 2016

	Costo al 30/09/2016	Cantidades medidas a valor razonable 30/09/2016	Precios de cotización en mercados activos para activos netos idénticos (Nivel 1)	Otra información observable significativa (Nivel 2)	Información no observable significativa (Nivel 3)
<u>Activos:</u>					
Propiedades de inversión	\$ 31,427,063	\$ 32,316,560	\$ -	\$ -	\$ 32,316,560
Instrumentos financieros derivados	-	-	-	-	-
Préstamo por cobrar	40,581	40,581	-	-	40,581
Activos totales	\$ 31,467,644	\$ 32,357,141	\$ -	\$ -	\$ 32,357,141
<u>Pasivos:</u>					
Préstamos	\$ 13,990,640	\$ 14,146,447	\$ -	\$ -	\$ 14,146,447
Pasivos totales	\$ 13,990,640	\$ 14,146,447	\$ -	\$ -	\$ 14,146,447

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)
<u>Activos:</u>					
Propiedades de inversión	\$ 27,525,600	\$ 28,476,842	\$ -	\$ -	\$ 28,476,842
Instrumentos financieros derivados	-	15	-	15	-
Préstamo por cobrar	-	-	-	-	-
Activos totales	\$ 27,525,600	\$ 28,476,857	\$ -	\$ 15	\$ 28,476,842
<u>Pasivos:</u>					
Préstamos	\$ 12,398,446	\$ 12,215,627	\$ -	\$ -	\$ 12,215,627
Pasivos totales	\$ 12,398,446	\$ 12,215,627	\$ -	\$ -	\$ 12,215,627

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios
por el periodo terminado el 30 de Septiembre de 2016
(No auditados)

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

6. 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 periodos terminados del 1 de Enero al 30 de Septiembre de 2016 y del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2015:

Tabla 2

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

	Saldo inicial 01/01/16	Utilidad (pérdida) neta realizada y no realizada	Conversión de divisas	Adquisiciones, mejoras capitalizables y aportaciones	Disposiciones	Saldo final 30/09/16
<u>Activos:</u>						
Propiedades de inversión	\$ 28,476,842	\$ (181,683)	\$ 3,807,707	\$ 273,740	\$ (60,046)	\$ 32,316,560
Préstamo por cobrar	-	(44)	3,273	37,705	(353)	40,581
Activos totales	\$ 28,476,842	\$ (181,727)	\$ 3,810,980	\$ 311,445	\$ (60,399)	\$ 32,357,141
<u>Pasivos:</u>						
Préstamos	\$ 12,215,627	\$ 353,791	\$ 1,633,664	\$ -	\$ (56,635)	\$ 14,146,447
Pasivos totales	\$ 12,215,627	\$ 353,791	\$ 1,633,664	\$ -	\$ (56,635)	\$ 14,146,447

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
<u>Activos:</u>						
Propiedades de inversión	\$ 24,298,809	\$ 161,763	\$ 3,955,264	\$ 1,613,243	\$ (1,552,237)	\$ 28,476,842
Préstamo por cobrar	-	-	-	-	-	-
Activos totales	\$ 24,298,809	\$ 161,763	\$ 3,955,264	\$ 1,613,243	\$ (1,552,237)	\$ 28,476,842
<u>Pasivos:</u>						
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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios
por el periodo terminado el 30 de Septiembre de 2016
(No auditados)

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

7. INVERSIONES A TRAVÉS DEL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN

El 16 de Junio de 2015, Terrafina celebró un contrato de negocio conjunto con Controladora y PAI con una participación del 50% para cada una de las partes involucradas.

A continuación se presenta una conciliación de los movimientos de valores en libros al 30 de Septiembre de 2016 y al 31 de Diciembre de 2015.

	Al 30 de Septiembre de 2016	Al 31 de Diciembre de 2015
Saldo inicial / contribución inicial	\$ 100,945	\$ 101,948
Aportaciones (distribuciones) de capital	35,985	-
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	43,464	-
Conversión de divisas	17,719	(1,003)
Al final del periodo	\$ 198,113	\$ 100,945

8. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

Las transacciones de instrumentos financieros derivados, se resumen como se muestra a continuación:

30 de Septiembre de 2016							
Derivado	Banco	Importe notional (USD)	Tasa variable subyacente	Precio de ejercicio	Valor razonable	Fecha de celebración de Operación	Fecha de vencimiento
Cap	Bancomer	300,000	3M Libor	2.00%	\$ -	3 de Septiembre de 2015	30 de Diciembre de 2016
Total					\$ -		

31 de Diciembre de 2015							
Derivado	Banco	Importe notional (USD)	Tasa variable subyacente	Precio de ejercicio	Valor razonable	Fecha de celebración de Operación	Fecha de vencimiento
Cap	Bancomer	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	3 de Septiembre de 2015	30 de Diciembre de 2016
Total					\$ 15		

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios
por el periodo terminado el 30 de Septiembre de 2016
(No auditados)

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

9. PRÉSTAMOS

Los préstamos al 30 de Septiembre de 2016 y al 31 de Diciembre de 2015, se muestran a continuación:

Entidad crediticia ^{[1], [2]}	30 de Septiembre de 2016		31 de Diciembre de 2015		Tasa de interés (p.a.) ^{[3], [4], [5]}	Fecha de vencimiento	Términos ^[6]
	Balance principal	Valor razonable	Balance principal	Valor razonable			
BONO	\$ 8,287,585	\$ 8,443,392	\$ 7,312,763	\$ 7,129,944	Fijo - 5.25%	Noviembre, 2022	I
BRE	5,272,601	5,272,601	4,699,977	4,699,977	3 meses Libor + 3.75%	Septiembre, 2018 ^[7]	P&I
METLIFE	430,454	430,454	385,706	385,706	Fijo - 5.09%	Noviembre, 2016	P&I
CITIBANK ^[8]	-	-	-	-	3 meses Libor + 2.40% ^[9]	Agosto, 2018 ^[10]	I
BANORTE ^[11]	-	-	-	-	28 días TIIE + 180 bps ^[12]	Diciembre, 2018 ^[13]	I
Total de préstamos	\$ 13,990,640	\$ 14,146,447	\$ 12,398,446	\$ 12,215,627			

[1] BRE= BRE Debt México II, S. A. de C.V. SOFOM ENR.

[2] Metlife = Metropolitan Life Insurance Company.

[3] Al 30 de Septiembre de 2016 y al 31 de Diciembre de 2015, la tasa 1 mes Libor fue de 0.53111% y 0.4295% respectivamente; y la tasa 3 meses Libor fue de 0.85367% y 0.6127%, respectivamente.

[4] p.a. = por años.

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

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

[7] Hasta 2 años de extensión de vencimiento.

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

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

[10] Hasta 1 año de extensión de vencimiento.

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

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

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

Durante 2015, Terrafina asumió una línea de crédito con Metlife por \$376 millones de pesos (\$22 millones de dólares) como resultado de la compra de un portafolio compuesto de 10 propiedades industriales. Asimismo, emitió títulos quirografarios denominados “Senior Notes” (Bono) por \$7,125 millones de pesos (\$425 millones de dólares) 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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios
por el periodo terminado el 30 de Septiembre de 2016
(No auditados)

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

9. PRÉSTAMOS (continúa)

Al 30 de Septiembre de 2016, los préstamos son pagaderos como se muestra a continuación:

	<u><1 año</u>	<u>1 – 3 años</u>	<u>>3 años</u>	<u>Total</u>
Préstamos	\$ 642,743	\$ 5,060,312	\$ 8,443,392	\$ 14,146,447

Todos los préstamos se denominan en dólares. Terrafina cuenta con un beneficio de no pagar principal del siguiente préstamo hasta la fecha que se indica a continuación; Bono hasta Noviembre 2022.

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 8.

10. ACTIVO NETO

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

Al 30 de Septiembre de 2016, la contribución neta de los inversionistas asciende a \$15,944,845 y se compone de 607,377,454 CBFI's en circulación, integrados como se muestra a continuación:

No. de CBFI's	Detalles	
602,487,069	Al 1 de Enero de 2015	\$ 15,792,371
4,723,291	CBFI's ejercidos el 20 de Marzo de 2015	147,461
167,094	CBFI's ejercidos el 29 de Abril de 2016	5,013
<u>607,377,454</u>	Al 30 de Septiembre de 2016	<u>\$ 15,944,845</u>

Terrafina pagó dividendos a los inversionistas en las siguientes fechas y montos, los cuales fueron previamente aprobados por el Comité Técnico; estas distribuciones son consideradas como reembolso de capital para efectos fiscales:

Fecha de distribución	Importe
3 de Marzo de 2016	\$ 275,731
6 de Mayo de 2016	300,857
5 de Agosto de 2016	<u>343,261</u>
Total Distribuciones 2016	\$ <u>919,849</u>

El 29 de Abril del 2016, el Comité de Nominaciones aprobó ejercer 167,094 CBFI's para el pago del plan de incentivos.

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 de asesoría firmado entre el Fideicomiso y el asesor.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios
por el periodo terminado el 30 de Septiembre de 2016
(No auditados)

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

11. PARTES RELACIONADAS

A continuación se detallan las partes relacionadas con el Fideicomiso más importantes:

Administrador

El Fideicomiso reembolsa al Administrador, todos y cada uno de los costos incurridos en el desempeño de sus funciones más el Impuesto al Valor Agregado.

El reembolso por el periodo de tres meses terminados el 30 de Septiembre de 2016 y 30 de Septiembre de 2015, fue de \$5,222 y \$4,889, respectivamente, y fueron eliminados de la consolidación.

Asesor

El 8 de abril del 2016, el Comité de Tenedores aprobó la modificación al contrato de asesoría, a partir de esa fecha el pago de la comisión al asesor es equivalente al 0.5% anual del valor razonable de los activos inmobiliarios más el Impuesto al Valor Agregado.

Hasta el 7 Abril de 2016, el Fideicomiso pagó la comisión al Asesor, equivalente al 0.5% anual del costo bruto de los activos inmobiliarios más la tasa anual de inflación y el Impuesto al Valor Agregado.

La comisión por el periodo de tres meses terminados el 30 de Septiembre de 2016 y 30 de Septiembre de 2015, fue de \$39,992 y \$32,177, respectivamente.

12. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

En el transcurso normal de negocios pueden presentarse diferentes acciones legales relacionadas con las propiedades del Fideicomiso. Al 30 de Septiembre de 2016, 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.

13. EVENTOS SUBSECUENTES

El 20 de Octubre de 2016, el Comité Técnico aprobó el pago de dividendos por un importe de \$346,357 que corresponde a \$.5702 centavos por CBFI.

El 11 de Octubre de 2016, Terrafina obtuvo un préstamo no garantizado a 5 años, con BBVA Bancomer y JP Morgan por \$150 millones de dólares. El 14 de Octubre de 2016, los recursos fueron utilizados para amortizar parte de la deuda que se tiene con BRE por \$148 millones de dólares.