



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, piso 9
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 certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Fideicomiso, la Ley del Mercado de Valores, la Circular Única, 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 BMV 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) por cada CBFI habiéndose emitido un total de 381,014,635 CBFIs. Al cierre del 31 de diciembre 2016, el valor de los CBFIs fue de \$26.12 (veintiséis Pesos 12/100) por cada CBFI existiendo un total de 607,377,454 CBFIs en circulación. El incremento en CBFIs fue resultado de la emisión de capital completada el 19 de septiembre de 2014 así como el pago del plan de incentivos del equipo directivo de Terrafina en el primer trimestre de 2016. Asimismo, existen otros 53,804,275 CBFIs en tesorería.

Nombre de la bolsa donde están registrados: Todos los CBFIs están registrados en la BMV.

Número de fideicomiso y datos relativos al contrato de fideicomiso: Los CBFIs son emitidos por el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/00939, celebrado originalmente el 29 de enero de 2013, según el mismo ha sido y sea modificado en cualquier momento y actualmente celebrado entre el Fideicomitente, el Fiduciario, el Representante Común, el Asesor y la Subsidiaria.

Fideicomisarios en primer lugar: Los Tenedores, que deberán estar representados en todo momento en su conjunto por el Representante Común.

Administrador:	TF Administradora, S. de R.L. de C.V.
Asesor:	PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V.
Características Relevantes del Portafolio:	Las propiedades que forman parte de nuestro Portafolio son 212 propiedades industriales desarrolladas que equivalen a 30.5 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 y 35 ciudades de México. Al 31 de diciembre del 2016, la tasa de ocupación del portafolio fue de 94.8%.
Distribuciones, Periodicidad y Procedimiento de Cálculo:	Para calificar como una FIBRA de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR, nos veremos obligados a distribuir a los Tenedores de nuestros CBFIs al menos el 95% de nuestro resultado fiscal (como se define en la legislación mexicana) anualmente. No obstante lo anterior, nuestro resultado fiscal, puede ser diferente de nuestro efectivo disponible para distribuciones y no garantiza ningún pago de distribuciones en efectivo.. 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 2016, el nivel de endeudamiento de Terrafina fue de 36.5% mientras que el índice de cobertura de servicio de la deuda fue de 5.7 veces. Ambas métricas se encuentran dentro de los límites permitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
Obligación de Pago de Principal e Intereses:	Al 31 de diciembre de 2016 no existen obligaciones pendientes de pago de principal e intereses.
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 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 (o en cualquier otra dirección que este último dé a conocer en caso de que cambie el domicilio de sus oficinas). 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 regulan por lo establecido en los artículos 187 y 188 de la LISR y reciben 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 3239-1.81-2014-003, 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 PRESENTE 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 2016.

Índice

1) Información General	6
a) Glosario de Términos y Definiciones	6
b) Resumen ejecutivo	14
c) Factores de riesgo	32
d) Otros valores emitidos por el fideicomiso	55
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	68
iii) Principales clientes	69
iv) Legislación aplicable y régimen fiscal	69
v) Recursos humanos	70
vi) Información de mercado	70
vii) Estructura de administración	72
viii) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales	74
ix) Derechos	74
x) Distribuciones	75
c) Descripción de los activos que conforman el patrimonio del fideicomiso	76
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	79
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	104
g) Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés	105
h) Auditores externos	106
i) Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores	106
j) Mercado de capitales	106
i) Estructura del fideicomiso y principales tenedores	106
ii) Comportamiento de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en el mercado de valores	107
iii) Formador de mercado	108
3) El Administrador del patrimonio del Fideicomiso	109
a) Historia y desarrollo del administrador – TF Administradora S. de R.L. de C.V.	109
b) Descripción del negocio TF Administradora S. de R.L. de C.V.	109
i) Actividad principal	109
ii) Recursos humanos	111
iii) Estructura corporativa	111

iv) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales.....	111
v) Patentes, licencias, marcas y otros contratos	111
vi) Información del mercado	111
vii) Descripción de los principales activos	111
viii) Acciones representativas del capital	112
c) Administradores y accionistas – TF Administradora S. de R.L. de C.V.	112
a) Historia y desarrollo del Asesor – PLA Administradora Industrial S. de R.L. de C.V.	114
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.....	117
vii) Información del mercado	117
c) Administradores y accionistas – PLA Administradora Industrial S. de R.L. de C.V.	117
4) Información Financiera	120
a) Información financiera seleccionada del fideicomiso	120
b) Informe de créditos relevantes.....	122
c) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación	125
i) Resultados de la operación	128
ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital.....	134
iii) Control interno	136
d) Estimaciones, provisiones o reservas contables	138
5) Información financiera de la Administración Interna.....	143
a) Información financiera seleccionada	143
b) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación	143
i) Resultados de la operación	143
ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital	143
6) Personas responsables.....	144
7) Anexos.....	148
A) Estados financieros consolidados	148
Estados Financieros de CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y Subsidiarias	148
B) Información adicional – Descripción del Portafolio.....	197

1) Información General

a) Glosario de Términos y Definiciones

Términos	Definiciones
<i>"Activos Inmobiliarios"</i>	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.
<i>"Activo Neto del Fideicomiso"</i> <i>"Patrimonio del Fideicomiso"</i>	Significa los activos que, después de la Emisión, constituirán el Activo Neto 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 activos, 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.
<i>"Administradores Locales de Propiedades"</i>	Significa aquellos prestadores de servicios que coordinan las operaciones del día a día de las Propiedades Iniciales.
<i>"AFFO"</i>	Significa fondos ajustados de la operación.
<i>"Afiliada"</i>	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.
<i>"AFORE o AFORES"</i>	Significa las Administradora(s) de Fondos para el Retiro.
<i>"Andén de Carga"</i>	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.
<i>"Aportación Inicial"</i>	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.
<i>"ARB Desarrollable"</i>	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.
<i>"Área Rentable Bruta" o "ARB"</i>	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.
<i>"Arrendamiento Triple Neto"</i>	Significa un contrato de arrendamiento en virtud del cual el arrendatario debe pagar todos los gastos operativos y no operativos, incluyendo impuestos relacionados con la propiedad, 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 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

Términos	Definiciones
	llevar a cabo la liquidación del Activo Neto del Fideicomiso conforme a lo previsto en la Cláusula 17.3 del Contrato de Fideicomiso.
"Auditor Externo"	Significa PricewaterhouseCoopers, S.C. o cualquier Auditor Externo sustituto contratado por el Fiduciario conforme a las instrucciones de Asesor previa aprobación del Comité de Auditoría, en su caso.
"Autoridad Gubernamental"	Significa cualquier país, gobierno, dependencia, estado, municipio o cualquier subdivisión política de los mismos (incluyendo los de México, Estados Unidos y cualquier otro país), o cualquier otra entidad o dependencia que ejerza funciones administrativas, ejecutivas, legislativas, judiciales, monetarias o regulatorias del gobierno o que pertenezcan al mismo.
"BMV"	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:
"Capitalización de Mercado del Fideicomiso"	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.
"CBFIs"	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,) de acuerdo a lo dispuesto por los Artículos 61, 62, 63, 64 y 64 Bis 1 de la LMV.
"Circular Única"	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.
"CNBV"	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
"Comisión de la Subsidiaria"	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.
"Comisión por Asesoría"	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 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.
"Comisión por Desempeño"	Tiene el significado que se le atribuye en el numeral 2) El Fideicomiso, 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.
"Comité de Auditoría"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 5.8 del Contrato de Fideicomiso.
"Comité de Endeudamiento"	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 5.11 del Contrato de

Términos	Definiciones
	Fideicomiso.
<i>"Comité de Nominaciones"</i>	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 5.10 del Contrato de Fideicomiso.
<i>"Comité de Prácticas"</i>	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 5.9 del Contrato de Fideicomiso.
<i>"Comité Técnico"</i>	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 5.1 del Contrato de Fideicomiso.
<i>"CONAPO"</i>	Significa el Consejo Nacional de Población.
<i>"Contrato" o "Contrato de Fideicomiso"</i>	Significa el Contrato de Fideicomiso Irrevocable número 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 modificado en cualquier momento.
<i>"Contratos de Operación"</i>	Significa cualesquier 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, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Comité Técnico con 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 CBFIs.
<i>"CPOs"</i>	Significa los certificados de participación ordinarios emitidos por los Fiduciarios CPO, de acuerdo a los términos de los Fideicomisos CPO.
<i>"Cuenta de Distribuciones"</i>	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el inciso (a) de la Cláusula 11.1 del Contrato de Fideicomiso.
<i>"Cuenta de Emisión"</i>	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el inciso (a) de la Cláusula 11.1 del Contrato de Fideicomiso.
<i>"Cuentas del Fideicomiso"</i>	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 11.1 del Contrato del Fideicomiso.
<i>"Día de Cotización"</i>	Significa cualquier día en que la BMV esté abierta para realizar operaciones con valores.
<i>"Día Habil"</i>	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.
<i>"Diario Oficial"</i>	Significa el Diario Oficial de la Federación.
<i>"Dólares" o "EU\$" o "Dls\$"</i>	Significa la moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.
<i>"Director de Finanzas"</i>	Significa el director de finanzas del Fideicomiso, quien será un empleado de la Subsidiaria.
<i>"Director General"</i>	Significa el director general del Fideicomiso, quien será un empleado de la Subsidiaria.
<i>"Distribución"</i>	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 13.1 del Contrato de Fideicomiso.
<i>"Documentos de la Operación"</i>	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.
<i>"Emisión Adicional"</i>	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 3.2 del Contrato de Fideicomiso.
<i>"Emisión Inicial"</i>	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 3.1 del Contrato de Fideicomiso.
<i>"Emisiones"</i>	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.
<i>"EMISNET"</i>	Significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores a cargo de la BMV.

Términos	Definiciones
"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 PGIM Real Estate, entre las que se encuentran políticas anti-corrupción, políticas de prevención de operaciones con recursos de procedencia ilícita y financiamiento al terrorismo.
"Fecha de Cálculo de la Comisión por Asesoría"	Significa, respecto de cualquier Periodo de Comisión por Asesoría, el último día calendario de dicho Periodo de Comisión por Asesoría.
"Fecha de Pago de la Comisión por Asesoría"	Significa, respecto de cada trimestre calendario, el último Día Hábil del mes inmediato siguiente al cierre de dicho trimestre calendario en el que se deberá realizar el pago de la Comisión por Asesoría conforme al presente Contrato, según dicha fecha sea determinada por el Asesor; en el entendido, que (a) la primer Fecha de Pago de la Comisión por Asesoría fue el 31 de julio de 2013, y (b) en cualquier caso, la Fecha de Pago de la Comisión por Asesoría deberá ser un Día Hábil..
"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; <u>en el entendido</u> , 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 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.
"Fideicomisos Aportantes"	Significa conjuntamente, los diecinueve fideicomisos mexicanos, que son propietarios de los certificados de derechos fideicomisarios de los fideicomisos de nuestras Propiedades Iniciales. Ver Anexo "K" del Contrato de Fideicomiso.
"Fideicomisos CPO"	Significa la referencia conjunta al Fideicomiso CPO A y al Fideicomiso CPO B.
"Fideicomiso de Garantía"	Significa el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía con Derechos de Reversión No. F/824, de fecha 5 de septiembre de 2007, 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.
"Fideicomitente"	Significa PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V.
"Fiduciario" o "Fiduciario Emisor"	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 fiduciario del Fideicomiso.
"Fiduciario CPO A"	Significa Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario en su carácter de fiduciario del Fideicomiso CPO A.
"Fiduciario CPO B"	Significa Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario en su carácter de fiduciario del Fideicomiso CPO B.
"Fiduciarios CPO"	Significa la referencia conjunta al Fiduciario CPO A y al Fiduciario CPO B.
"Fines del Fideicomiso"	La adquisición o construcción de bienes inmuebles en México destinados a ser arrendados y/o la adquisición del derecho a obtener ingresos por el arrendamiento de dichos bienes inmuebles, así como otorgar financiamientos para dichos propósitos garantizados por los respectivos bienes

Términos	Definiciones
	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 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 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) cualesquier 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

Términos	Definiciones
	Comité Técnico, y (m) 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 Operativos"</i>	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en Contrato de Administración.
<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 de Precios al Consumidor (CPI por sus siglas en inglés) (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.
<i>"LGTOC"</i>	Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
<i>"LIC"</i>	Significa Ley de Instituciones de Crédito, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
<i>"Lineamientos de Apalancamiento"</i>	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.
<i>"Lineamientos de Inversión"</i>	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.
<i>"LISR"</i>	Significa la Ley del Impuesto sobre la Renta, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
<i>"LIVA"</i>	Significa Ley del Impuesto al Valor Agregado, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
<i>"LMV"</i>	Significa la Ley del Mercado de Valores, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
<i>"Margen ION"</i>	Significa, para un periodo determinado, el Ingreso Operativo Neto dividido entre el Ingreso Bruto.
<i>"México"</i>	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
<i>"NIIF" o "IFRS"</i>	Significa Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad CIASB.
<i>"Nivel Máximo de Endeudamiento"</i>	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 10.3 (d) del Contrato de Fideicomiso.
<i>"Oferta Pública Inicial"</i>	Significa la oferta de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios llevada a cabo por el Fiduciario el 19 de marzo de 2013.
<i>"Operaciones de Formación"</i>	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.
<i>"Parte Indemnizada"</i>	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Contrato de Asesoría.
<i>"Parte Social de la Subsidiaria"</i>	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.
<i>"Patrimonio del Fideicomiso"</i>	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 2.3 del Contrato de Fideicomiso.
<i>"Periodo de Comisión por Asesoría"</i>	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.
<i>"Periodo de Comisión por Desempeño"</i>	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.
<i>"Persona"</i>	Significa cualquier persona física o persona moral, fideicomiso, asociación en participación, sociedad civil o mercantil, Autoridad Gubernamental o cualquier otra entidad de cualquier naturaleza.
<i>"Persona Independiente"</i>	Significa cualquier Persona que cumpla con los requisitos del segundo párrafo del Artículo 24, y del

Términos	Definiciones
	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” o “Ps” ó “\$”	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 30.1 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, 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.
“PGIM Real Estate” o “PGIM”	Significa el negocio de inversión de bienes raíces de PGIM Inc., que al 30 de septiembre de 2016 contaba con aproximadamente Dls\$66.5 mil millones en activos inmobiliarios brutos (aproximadamente Dls\$49.0 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 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 31 de diciembre de 2016 administraba activos con un valor aproximado de más de Dls\$1.0 mil billones.
“Prumex Industrial”	Significa Prumex Industrial III, un fondo inmobiliario industrial administrado por PGIM Real Estate 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.
“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.
“Síndico”	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 17.3 del Contrato de

Términos	Definiciones
“SIC”	Fideicomiso.
“Subsidiaria”	Significa nuestra subsidiaria TF Administradora, S. de R.L. de C.V., una sociedad mexicana de responsabilidad limitada.
“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.
“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.
“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.
“Valor Bruto de los Activos Inmobiliarios”	Significa, respecto de cualquier Fecha de Cálculo de la Comisión por Asesoría, (i) respecto de cada bien inmueble que esté en operación y forme parte del Patrimonio del Fideicomiso en dicha Fecha de Cálculo de la Comisión por Asesoría, el valor para dicho bien inmueble reflejado en el avalúo más reciente preparado por el Valuador Independiente designado por Terrafina de conformidad con la Cláusula 14.1. del Contrato de Fideicomiso, (ii) respecto de cada bien inmueble adquirido durante el Periodo de Comisión por Asesoría respectivo, el costo de adquisición de dicho inmueble, según el mismo se refleje en el contrato de compraventa respectivo; en el entendido sin embargo que, una vez que cualquiera de dichos bienes inmuebles sea incluido en el avalúo preparado por el Valuador Independiente designado por Terrafina de conformidad con la Cláusula 14.1. del Contrato de Fideicomiso, su valor será determinado conforme a lo previsto en el inciso (i) anterior; y (iii) respecto de cada bien inmueble que esté en desarrollo durante el Periodo de Comisión por Asesoría respectivo, el promedio simple de los costos totales acumulados (conforme a su clasificación contable) en dichos desarrollos al último día de cada uno de los tres meses de dicho Periodo de Comisión por Asesoría; en el entendido que, una vez que cualquiera de dichos bienes inmuebles sea desarrollado e incluido en el avalúo preparado por el Valuador Independiente designado por Terrafina de conformidad con la Cláusula 14.1. del Contrato de Fideicomiso, su valor será determinado conforme a lo previsto en el inciso (i) anterior.
	En caso de que el valor de avalúo, costo de adquisición o costos de desarrollo respectivos estén en Pesos, dichos Pesos deberán convertirse a Dólares al tipo de cambio publicado por Banco de México en la fecha de dicho avalúo o en la fecha de la factura respectiva.
“Valuador Independiente”	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 14.1 del Contrato de Fideicomiso.

b) Resumen ejecutivo

Este resumen no pretende contener toda la información que pueda ser relevante para tomar decisiones de inversión sobre los valores que aquí se mencionan. Por lo tanto, el público inversionista deberá leer todo el Reporte Anual, incluyendo la información financiera y las notas relativas, antes de tomar una decisión de inversión. El resumen siguiente se encuentra elaborado conforme, y está sujeto, a la información detallada y a los estados financieros contenidos en este Informe Anual. Se recomienda prestar especial atención a la sección de "Factores de Riesgo" de este Reporte Anual, para determinar la conveniencia de efectuar una inversión en los valores emitidos por la Emisora.

General

Somos un fideicomiso de administración inmobiliaria creado el 29 de enero 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 2016 nuestro Portafolio consistía de 220 propiedades inmobiliarias, incluyendo 209 propiedades industriales desarrolladas con un ARB conjunto de aproximadamente 30.1 millones de pies cuadrados, con una ocupación del 94.8%. Asimismo, contamos con 218 arrendatarios en donde 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 2016, estimamos que nuestras 11 propiedades de reserva territorial pueden soportar, en su totalidad, aproximadamente 6.4 millones de pies cuadrados de ARB desarrollable, 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 desarrollados y más de 15 alianzas estratégicas (*joint ventures*) con socios desarrolladores 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 21.9% 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 54.7% de nuestro Portafolio en el norte, 25.0% en el Bajío y 20.3% 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 3.49 años al 31 de diciembre de 2016. 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 13.8 años proporcionando instalaciones con especificaciones modernas a nuestros arrendatarios. Al 31 de diciembre de 2016 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 PGIM Real Estate. 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. En noviembre de 2015 se compró un portafolio de 11 propiedades en mercados estratégicos para el crecimiento industrial de Terrafina incrementando la ocupación a 93.2% al 31 de diciembre de 2015. El 17 de enero de 2017, Terrafina concluyó una adquisición por US\$422 millones integrado por dos portafolios que suman 51 propiedades industriales Clase A con una ocupación arriba del 90%. Las características de estos portafolios incluyen una ocupación estabilizada con ubicaciones estratégicas en mercados en crecimiento así como arrendadas por inquilinos multinacionales cuyos contratos se encuentran denominados en dólares. Con estas adquisiciones, la edad promedio del portafolio mejora, así como se amplía la diversificación por tipo de sector industrial en el que participan nuestros inquilinos.

Durante el 2016, se generaron US\$131.7 millones en ingresos por rentas que, junto con otros ingresos operativos, llevaron a un total de US\$143.1 millones en ingresos netos para el cálculo del Ingreso Operativo Neto (ION). El total de gastos operativos de bienes raíces para el cálculo del ION fue de US\$11.3 millones por lo que el ION para el año fue de US\$131.8 millones. Por otra parte, la UAFIDA para el 2016 fue de US\$118.2 millones mientras que los fondos de la operación ajustados fueron de US\$74.5 millones.

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. PGIM Real Estate, 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 2016 PGIM Real Estate administraba aproximadamente Dls\$66.0 mil millones de activos inmobiliarios brutos (aproximadamente Dls\$47.6 mil millones netos de deuda). PGIM Real Estate 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 2016, PGIM Real Estate en las Américas, administraba aproximadamente Dls\$2.9 mil millones en activos inmobiliarios brutos (aproximadamente Dls\$1.8 mil millones netos de deuda). Desde 2003, PGIM Real Estate 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 30.1 millones de pies cuadrados (al 31 de diciembre de 2016) 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 94.8% al 31 de diciembre de 2016.

Como filial de Prudential Financial, Inc., 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 PGIM 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 PGIM 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 PGIM, 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 2016, nuestro Portafolio se encontraba conformado por 209 propiedades industriales desarrolladas, con un ARB de aproximadamente 30.1 millones de pies cuadrados y 11 propiedades de reserva territorial con aproximadamente 6.4 millones de pies cuadrados de ARB Desarrollable (aproximadamente un 20% 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 54.7% de nuestro Portafolio en el norte, 25.0% en el bajío y 20.3% 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 3.49 años al 31 de diciembre de 2016. 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, 59.5% del total del ARB fue construido entre 2005 y 2016, 19.6% del mismo entre 2000 y 2004; y el 20.9% 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 4.3% del total del ARB arrendado de nuestro Portafolio o más del 4.4% de la Renta Base Anualizada al 31 de diciembre de 2016. Nuestro ARB arrendado al 31 de diciembre de 2016 se dividía entre manufactura y distribución, con un 70.4% 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 29.6% 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 PGIM Real Estate 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 2016, 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 PGIM Real Estate, 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 para el inversionista.

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 PGIM 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 PGIM 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 PGIM, 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 19 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. Ángel Bernal Robles fungió como nuestro Director de Finanzas durante el ejercicio 2016; sin embargo, el Sr. Bernal dejó su cargo en Terrafina como se anunció públicamente el 17 de enero de 2017. El Sr. Bernal tiene aproximadamente 17 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 Sr. Bernal fue 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. A partir de la salida de Ángel Bernal, Enrique Lavín Treviño, Director Ejecutivo de PGIM Real Estate asumió el cargo de Director de Finanzas Provisional en lo que se nombra a la persona que ocupará el cargo de Director de Finanzas. El Sr. Lavín es responsable de la implementación y ejecución de la estrategia financiera de la plataforma de PGIM Real Estate en América Latina.

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. 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. 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.

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.

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 PGIM, nos diferencian de nuestros competidores. PGIM Real Estate en México 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 de 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 2016, nuestro Portafolio se encontraba arrendado en un 94.8%, quedando 1.6 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 de 85.9% a 94.8%, 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, este último representando una menor exposición.

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” principalmente para expansiones y BTS. Al 31 de diciembre de 2016, nuestro Portafolio contaba con terrenos suficientes para desarrollar en tierras adyacentes a propiedades 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 pudiese estar disponible y esperamos que dicho flujo de oportunidades crezca y se materialice con recursos adicionales. Como parte de la disciplina de Terrafina, nuestra análisis para adquisiciones está basado en asignar recursos en 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 potencializar 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, la adquisición de 11 propiedades concretada en noviembre del 2015, y la adquisición revelada el 17 de enero de 2017 correspondiente a dos portafolios que suman 51 propiedades industriales Clase A.

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 (aproximadamente el 20% 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 (*built-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 14 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 PGIM Real Estate 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 PGIM

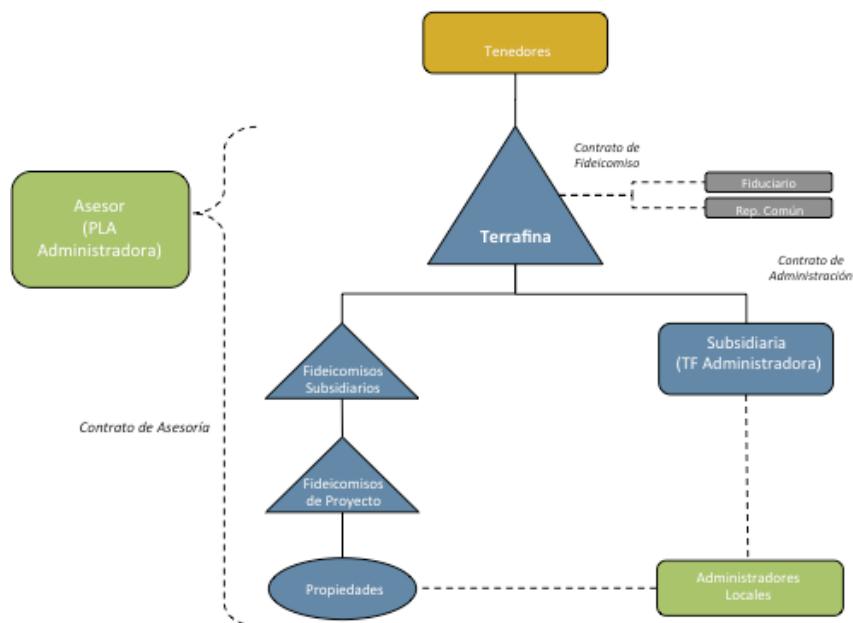
Real Estate, PGIM cuenta con una historia establecida en el negocio de inversiones en bienes inmuebles que exige el mercado de Estados Unidos, Europa, Medio Oriente, Asia y Latinoamérica. Con una presencia global sólida y un equipo de especialistas altamente calificados en la industria, al 31 de diciembre de 2016, PGIM Real Estate administró aproximadamente Dls\$66.0 mil millones brutos en activos (Dls\$47.6 mil millones netos de deuda) y prestó servicios a aproximadamente 490 clientes. PGIM 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 PGIM 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 PGIM, 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 PGIM, y participa en nuestra administración y operaciones. Creemos que nuestra relación con PGIM 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 20 de marzo de 2013, Terrafina comenzó a cotizar sus CBFIs en la BMV con la clave de TERRA13, mediante una oferta inicial de 340,055,000 CBFIs que incluía la opción de sobreasignación, a través de una oferta primaria global y simultánea 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 adicionales en los Estados Unidos a compradores institucionales calificados según se define en la Regla 144A de la Ley de Valores 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.
- 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 adicionales 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 PGIM Real Estate en México, 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; adquisición concluida en 2015 y adquisición concluida en 2017.

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 11 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 Arrendamiento Triple Neto (NNN).

El 17 de enero de 2017, Terrafina concluyó una adquisición por US\$422 millones integrado por dos portafolios que suman 51 propiedades industriales Clase A con una ocupación arriba del 90%.

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 regla 144A / Regulación 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 2016.

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	40	4,998,033	16.58%	96.36%	21,683	15.47%
Chihuahua	37	4,127,447	13.69%	96.67%	21,809	15.57%
Cuautitlán Izcalli	15	4,124,616	13.69%	100.00%	22,412	16.00%
Otros Mercados del Bajío ⁽²⁾	30	4,274,247	14.18%	92.48%	19,344	13.81%
Otros Mercados ⁽³⁾	18	3,183,296	10.56%	91.07%	12,452	8.89%
Ramos Arizpe / Saltillo	15	2,616,381	8.68%	95.29%	10,957	7.82%
Querétaro	13	1,980,310	6.57%	87.02%	7,977	5.69%
Guadalajara	5	1,293,328	4.29%	100.00%	7,140	5.10%

Monterrey	11	1,160,551	3.85%	90.00%	5,340	3.81%
Tijuana	13	1,129,684	3.75%	100.00%	5,301	3.78%
Toluca	10	906,388	3.01%	88.76%	4,345	3.10%
Otros Mercados Fronterizos ⁽⁴⁾	2	344,320	1.14%	88.56%	1,357	0.97%
Subtotal	209	30,138,603	100.00%	94.82%	140,116	100.00%
Reservas Territoriales	11	-	-	-	-	-
Total	220	30,138,603	100.00%	94.82%	140,116	100.00%

(1) Porcentaje de ocupación por los arrendatarios del ARB Total al 31 de diciembre de 2016.

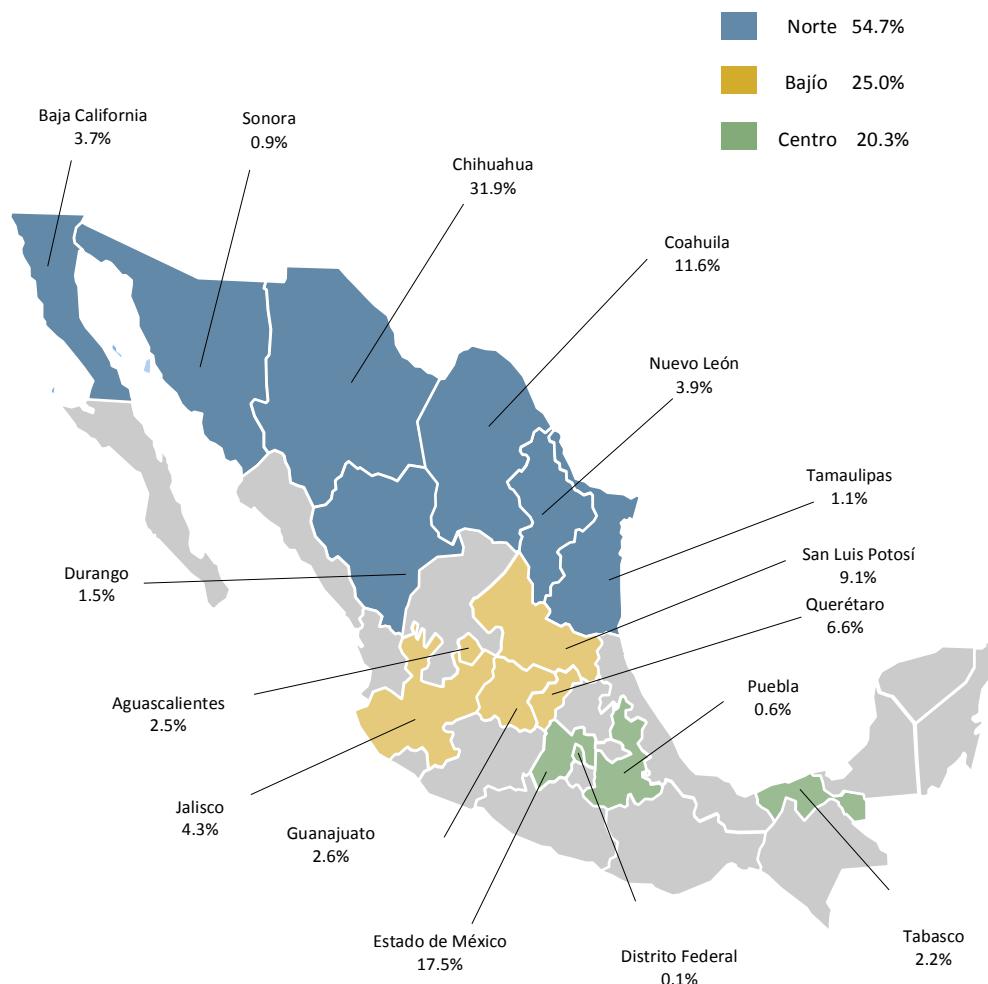
(2) Otros Mercados del Bajío incluye Aguascalientes, Celaya, Irapuato, San Luis Potosí y Silao.

(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 2016, 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 2016 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

	1T14	2T14	3T14	4T14	1T15	2T15	3T15	4T15	1T16	2T16	3T16	4T16	% del ARB Total al 4T16
Norte	18.4	18.5	18.5	18.5	15.8	15.8	14.7	16.4	16.4	16.4	16.5	16.5	54.7%
Baja California	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.13	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	3.7%
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	9.8	9.8	9.8	9.8	9.4	9.4	9.4	9.6	9.6	9.6	9.6	9.6	31.9%
Coahuila	3.4	3.4	3.4	3.4	3.4	3.4	3.4	3.4	3.4	3.4	3.5	3.5	11.6%
Nuevo León	1.6	1.6	1.7	1.7	0.8	0.8	0.8	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	3.9%
Tamaulipas	1.8	1.8	1.8	1.8	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	1.1%
Durango	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	1.5%
Bajío	6.5	6.5	6.5	6.5	6.5	6.5	6.5	7.4	7.6	7.6	7.6	7.6	25.0%
San Luis Potosí	1.9	1.9	1.9	1.9	1.9	2.0	2.0	2.6	2.8	2.8	2.8	2.8	9.1%
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	0.7	0.7	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	2.5%
Guanajuato	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.8	0.8	0.8	0.8	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	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.1	6.1	6.1	6.1	6.1	20.3%
Estado de México	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	5.3	5.3	5.3	5.3	5.3	17.5%
Ciudad de México	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	30.9	30.9	31.0	31.0	28.2	28.3	27.2	29.9	30.1	30.0	30.1	30.1	100.0%

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

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management

Composición por Diversificación Geográfica: la diversificación geográfica de las Propiedades al 31 de diciembre de 2016 (con base en ARB por pie cuadrado) se concentró principalmente en la región norte de México, misma que representó el 54.7% del ARB, mientras que para el Bajío y centro, representó 25.0% y 20.3% 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 2016, 2015 y 2014.

Ocupación y Rentas Promedio por Región

	Al 31 de diciembre de 2016		Al 31 de diciembre de 2015		Al 31 de diciembre de 2014	
	Tasa de Ocupación	Renta promedio por pie cuadrado (US\$)	Tasa de Ocupación	Renta promedio por pie cuadrado (US\$)	Tasa de Ocupación	Renta promedio por pie cuadrado (US\$)
Norte	96.0%	4.78	95.1%	4.77	90.7%	4.68
Baja California	100.0%	4.69	92.9%	4.69	91.8%	4.63
Sonora	86.3%	4.19	86.3%	4.18	86.3%	4.18
Chihuahua	96.7%	4.94	97.1%	4.93	96.1%	4.87
Coahuila	96.0%	4.46	95.2%	4.42	96.2%	4.44
Nuevo León	90.0%	5.11	83.0%	5.19	74.7%	4.79
Tamaulipas	88.6%	4.45	88.6%	4.5	62.3%	4.23
Durango	100.0%	3.9	100.0%	3.86	100.0%	3.82
Bajío	92.3%	4.94	87.1%	4.89	90.7%	4.89
San Luis Potosí	89.5%	4.93	89.2%	4.7	98.9%	4.78
Jalisco	100.0%	5.52	100.0%	5.39	93.0%	5.47
Aguascalientes	100.0%	4.61	100.0%	4.53	100.0%	4.52
Guanajuato	95.9%	5.06	89.2%	5.06	87.5%	4.88
Querétaro	87.0%	4.63	70.4%	4.87	78.7%	4.76
Centro	94.6%	5.08	95.4%	5.13	93.6%	5.15
Estado de México	93.7%	5.36	94.7%	5.3	92.5%	5.23
Ciudad de México	100.0%	8.80	100.0%	10.42	100.0%	10.3
Puebla	100.0%	2.89	100.0%	3.33	100.0%	3.84
Tabasco	100.0%	3.50	100.0%	4.17	100.0%	4.78
Total	94.8%	4.88	93.2%	4.88	91.2%	4.82

Al 31 de diciembre de 2016, la participación de propiedades dedicadas a la distribución y logística fue de 29.6% y 70.4% en manufactura mientras que al 31 de diciembre de 2015, mantenía una proporción del

69.2% en manufactura y 30.8% en logística y distribución y de 69.4% y 30.6% respectivamente al 31 de diciembre de 2014.

Métrica Operativa	Al momento de la OPI (marzo 20, 2013)	31 de diciembre de 2014	31 de diciembre de 2015	31 de diciembre de 2016
Número de Propiedades de Inversión	132	218	209	209
Presencia Geográfica	25 ciudades	35 ciudades	35 ciudades	35 ciudades
Número de Inquilinos	137	228	218	218
Diversificación <i>Top 10</i>	35%	22%	23%	22%
ARB (mpc)	19.8	31	29.9	30.1
Ocupación ⁽¹⁾	85.90%	91.20%	93.20%	94.82%
Renta Promedio por pie cuadrado (Dls.)	\$4.60	\$4.82	\$4.88	\$4.88
Tasa de Renovación de Arrendamientos	58%	90%	94%	86%
Valor de Mercado de las Propiedades de Inversión	Ps.12,554	Ps.24,299	Ps.28,679	Ps.34,719
Ingresos Netos ⁽²⁾	Ps.1,508.8	Ps.1,984.0	Ps.2,197.2	Ps.2,703.0
ION ⁽²⁾	Ps.1,008.4	Ps.1,678.1	Ps.1,957.8	Ps.2,459.7
UAFIDA ⁽²⁾⁽³⁾	Ps.910.8	Ps.1,475.1	Ps.1,734.7	Ps.2,204.4
Distribuciones (100% de AFFO)	Ps.590.4	Ps.917.5	Ps.1,159.2	Ps.1,390.8
No. de CBFIs	381,014,635	602,487,069	607,210,360	607,377,454
Distribuciones por CBF ⁽²⁾	Ps1.5480	Ps.1.9276	Ps.1.9090	Ps.2.2904

(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 métrica 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 CI 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 CNBV y la BMV 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 Terrafina. Con esta operación, 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 la 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 por Desempeño corresponde al periodo concluido 19 de marzo de 2015 realizando la transferencia de 4,723,291 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 8 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 operación, 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 11 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 operación 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.

- Con fecha 4 de octubre de 2016, Terrafina refinanció por US\$150 millones para el pago parcial de la línea de crédito garantizada. La línea de crédito sin garantía fue otorgada con una tasa de interés más competitiva de LIBOR más 200 puntos base comparada con la tasa del crédito garantizado a LIBOR más 375 puntos base del crédito original. El vencimiento de la línea será en octubre de 2021 incrementándose el plazo remanente promedio de la deuda de Terrafina.
- Con fecha 17 de enero de 2017, Terrafina concluye adquisición por US\$422 millones integrado por dos portafolios que suman 51 propiedades industriales Clase A con una ocupación arriba del 90% en donde la totalidad de los contratos de arrendamiento están denominados en dólares y estructurados como contratos de Arrendamiento Triple Neto. El financiamiento de ambas transacciones se realizó mediante el uso de caja de Terrafina así como la disposición de la línea de crédito revolvente.
- Con fecha 15 de febrero de 2017, Terrafina refinanció US\$150 millones para el pago restante de las líneas de crédito garantizadas. La línea de crédito sin garantía fue otorgada con una tasa de interés fija a 4.75% a un plazo de 10 años ampliando el vencimiento promedio ponderado de la deuda.

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

El público inversionista debe considerar cuidadosamente los factores de riesgo que se describen a continuación antes de tomar cualquier decisión de inversión. Los riesgos e incertidumbres que se describen a continuación no son los únicos a los que se enfrenta la Compañía. Los riesgos e incertidumbres que la Compañía desconoce, así como aquellos que la Compañía considera actualmente como de poca importancia, también podrían afectar sus operaciones y actividades.

La realización de cualesquiera de los riesgos que se describen a continuación podrían tener un efecto adverso significativo sobre las operaciones, la situación financiera o los resultados de operación de la Compañía.

Los riesgos descritos a continuación pretenden destacar aquellos que son específicos de la Compañía, pero que de ninguna manera deben considerarse como los únicos riesgos que el público inversionista pudiere llegar a enfrentar. Dichos riesgos e incertidumbres adicionales, incluyendo aquellos que en lo general afecten a la industria en la que opera la Compañía, las zonas geográficas en los que tienen presencia o aquellos riesgos que consideran que no son importantes, también pueden llegar a afectar su negocio y el valor de la inversión.

La información distinta a la información histórica que se incluye en el presente Informe, refleja la perspectiva operativa y financiera en relación con acontecimientos futuros, y puede contener información sobre resultados financieros, situaciones económicas, tendencias y hechos inciertos. Las expresiones "cree", "espera", "estima", "considera", "prevé", "planea" y otras expresiones similares, identifican dichas estimaciones. Al evaluar dichas estimaciones, el inversionista potencial deberá tener en cuenta los factores descritos en esta sección y otras advertencias contenidas en este Informe. Los Factores de Riesgo describen las circunstancias de carácter no financiero que podrían ocasionar que los resultados reales difieran significativamente de los esperados con base en las estimaciones a futuro.

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 2016 nuestro Portafolio está integrado por 220 Propiedades, con un ARB total de aproximadamente 30.1 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 2016, nuestras Propiedades ubicadas en norte, Bajío y centro de México, representaron el 54.7%, 25.0% y 20.3%, 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.

Los resultados de las elecciones presidenciales de los Estados Unidos en el 2016 podrían crear incertidumbre en las relaciones entre México y los Estados Unidos, y podrían tener un efecto material adverso en nuestro negocio, condición financiera y en los resultados de operación.

El 8 de noviembre de 2016, el Sr. Donald J. Trump fue elegido presidente de los Estados Unidos. Como candidato presidencial, el Sr. Trump expresó su intención de realizar cambios relacionados con la inmigración y el comercio, incluyendo la renegociación del Tratado de Libre Comercio de América del Norte (North American Free Trade Agreement o “NAFTA”, por sus siglas en inglés). Los Estados Unidos son el principal socio comercial de México, y recibe más del 80% de las exportaciones totales de México. El crecimiento industrial de la economía mexicana podría verse afectado por relaciones comerciales más débiles entre México y Estados Unidos. En consecuencia a la elección del Sr. Trump, el peso mexicano ha experimentado una volatilidad en su depreciación frente al Dólar. Si continúa dicha depreciación, se podría ocasionar una disminución en el tráfico nacional de pasajeros que podría no ser compensada por algún incremento en el tráfico internacional de pasajeros. Cualquier intento del Presidente Electo Trump para implementar cambios en la política entre México y Estados Unidos, incluyendo acciones para retirarse de o modificar NAFTA de forma significativa, podría tener un efecto material adverso en nuestro negocio, condición financiera o en los resultados de las operaciones.

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 2016, nuestros diez arrendatarios principales, por área arrendada, ocupaban aproximadamente el 21.7% de nuestra ARB y representaban aproximadamente el 21.9% 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.

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

En el 2014, entraron en vigor ciertas modificaciones a la Circular Única, 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 Única. Al 31 de diciembre de 2016, el nivel de apalancamiento de Terrafina se ubicaba en un 36.5%. Por otra parte, al 31 de diciembre de 2016, el índice de cobertura de servicio de deuda aplicable a FIBRAs es de 5.71x 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 Única. Sin embargo, dichos requerimientos de la Circular Única podrían impedir que incurramos en endeudamiento adicional, lo

cial 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 94.8% en términos de ARB al 31 de diciembre de 2016. Adicionalmente, los contratos de arrendamiento que representan el 11.5% del total del ARB de nuestras Propiedades están programados para vencer durante el año 2017. 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 periodos de tiempo prolongados, podríamos recibir ingresos menores o no recibir ingresos por dichas propiedades, lo que podría dar lugar a una disminución del efectivo disponible para ser distribuido a los Tenedores de nuestros CBFIs. Asimismo, el valor de reventa de una propiedad podría disminuir debido a que el valor de mercado de una propiedad determinada depende principalmente del valor del arrendamiento de la misma.

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

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

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

Para efectos de calificar como una FIBRA conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR, estaremos obligados, entre otras cosas, a distribuir cada año a los Tenedores de nuestros CBFIs cuando menos el 95% de nuestro resultado fiscal. Debido a este requisito de distribución, podríamos no ser capaces de cubrir, con el efectivo retenido de las operaciones, 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 2016, 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 PGIM, 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 PGIM Real Estate o sus afiliadas. PGIM Real Estate 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 PGIM 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 PGIM, 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 periodo mencionado, podríamos sufrir consecuencias adversas significativas en materia de impuestos, lo cual podría restarle atractivo a la venta de una propiedad. Estas restricciones y derechos podrían reducir nuestra capacidad para vender propiedades y para generar efectivo de manera rápida u oportuna.

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

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.

Un aumento en las tasas de interés en Estados Unidos podría impactar adversamente la economía mexicana y, por lo tanto, tener un efecto adverso en la situación financiera o desempeño de la Compañía.

Una decisión de la Reserva Federal de los Estados Unidos (U.S. Federal Reserve) en aumentar las tasas de interés en las reservas de los bancos podría ocasionar un alza en las tasas de interés en los Estados Unidos. Lo anterior, en cambio, podría re-direccionar el flujo de capital de mercados emergentes hacia Estados Unidos, ya que los inversionistas podrían obtener mayores rendimientos ajustados a los riesgos en mayores y más desarrolladas economías, en lugar de México. Por lo tanto, para las compañías en mercados de economías emergentes, como la de México, podría ser más difícil y costoso la obtención de créditos o el refinanciamiento de su deuda existente. Lo anterior podría afectar de manera adversa el potencial de crecimiento económico de la Compañía y la posibilidad de refinanciar deuda existente y podría afectar de manera adversa las actividades, la situación financiera, los resultados de operación, los flujos de efectivo y/o las perspectivas de la Compañía, así como en el precio de mercado de sus CBFIs.

Las tasas de interés en México podrían aumentar los costos financieros de la Compañía.

Históricamente, México ha experimentado altas tasas de interés, reales y nominales. Las tasas de interés de los CETES a 28 días promediaron aproximadamente 4.2%, 4.2%, 3.8%, 3.0% y 3.1% para 2011, 2012, 2013, 2014 y 2015, respectivamente. Como resultado del desaceleramiento económico en México durante 2013 y la convergencia con la inflación del 3.0%, el Banco de México disminuyó su tasa de interés de referencia, en un esfuerzo por fomentar el crédito y estimular la economía. A mediano plazo, recientemente el Banco de México ha aumentado su tasa de interés de referencia en virtud de las condiciones económicas actuales del país. En consecuencia, si la Compañía incurre en deuda denominada en diversas divisas, incluyendo el Peso en el futuro, ésta podría ser a tasas de interés más elevadas.

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 Única. 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, 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 períodos. 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 períodos 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 2016, 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 cinco 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. Adicionalmente, la incapacidad de la administración para retener a funcionarios clave o, en su caso, encontrar oportunamente los subtitutos podría afectar de forma adversa los resultados de la emisora.

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, PGIM en las Américas y PGIM 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 rijan por convenios que restrinjan nuestra flexibilidad operativa y limiten nuestra capacidad para hacer Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs. Adicionalmente, cualquier valor convertible o intercambiable que emitamos en el futuro puede tener derechos, preferencias y privilegios, inclusive con respecto a las Distribuciones, más favorables que las de nuestros CBFIs y pueden dar lugar a la dilución los Tenedores. Debido a que nuestra decisión de emitir deuda o valores en cualquier oferta futura de incurrir en endeudamiento dependerá de las condiciones del mercado y de otros factores más allá de nuestro control, no podemos predecir o estimar la cantidad, oportunidad o naturaleza de nuestras ofertas de valores o financiamientos futuros, cualquiera de los cuales podría reducir precio de nuestros CBFIs y diluir el valor de los mismos.

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 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 ejerzerán 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 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 periodos futuros aumentando, por ejemplo, en términos de Pesos, el monto de nuestros pasivos denominados en divisas extranjeras y el índice de incumplimiento entre nuestros deudores. Pagaremos Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs en Pesos. Cualquier fluctuación significativa entre el valor del Peso y el Dólar u otras divisas puede tener un impacto adverso en el Dólar o en montos equivalentes en otras divisas que reciban los Tenedores después de la conversión. Adicionalmente, la cantidad en Pesos pagada por nosotros puede no ser fácilmente convertida a Dólares u otras divisas. Si bien el gobierno mexicano no restringe actualmente el derecho o la capacidad de los mexicanos o de personas o entidades extranjeras de convertir Pesos en Dólares o de transferir otras monedas fuera de México, y por muchos años no lo ha hecho, el gobierno mexicano podría reinstaurar 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 la Ciudad de México 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 la Ciudad de México (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 la Ciudad de México) (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 monto del impuesto sobre la renta sobre cualesquier distribuciones excesivas será incrementado mediante intereses para compensar el diferimiento del pago de impuestos, calculados como si las distribuciones excesivas se hubieren obtenido proporcionalmente durante el período de tenencia de los CBFIs. Además, las distribuciones pagadas por nosotros no serían susceptibles de tasas reducidas del impuesto sobre la renta de Estados Unidos aplicables a los Tenedores estadounidenses que son personas físicas.

Un Tenedor estadounidense puede evadir las reglas desfavorables descritas anteriormente si realiza una elección QEF, en cuyo caso el Tenedor estadounidense estará obligado a incluir anualmente la parte proporcional de su participación de nuestro ingreso y ganancia de capital neta, pero cualquier ganancia que ese Tenedor reconozca subsecuentemente al vender sus CBFIs por lo general será gravada como ganancia de capital y cualesquier distribuciones hechas en relación con sus CBFIs no estarán sujetas a la ley impuesto sobre la renta federal de Estados Unidos en la medida en que dichas distribuciones estén relacionadas con ingresos gravados con anterioridad. Si bien los Tenedores estadounidenses que realicen una elección QEF

deben incluir anualmente la parte proporcional de su participación de nuestro ingreso y ganancia de capital neta en caso de que seamos una PFIC sin importar si las distribuciones de efectivo se realizan a dichos Tenedores, esperamos que los efectos negativos potenciales de dicho desfase en la sincronización sean mitigados sustancialmente por nuestra política de 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 Única, 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 Única.

Mediante la celebración de Asamblea Extraordinaria de Tenedores de Terrafina el 1 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 Terrafina. El 19 de septiembre de 2014, se realizó la colocación de 221,472,434 CBFIs a un precio de cierre de Ps. 27.50. Mediante la Asamblea Ordinaria de Tenedores de Terrafina, el 11 de marzo de 2016, se autorizó la emisión de 130,000,000 CBFIs para apoyar la estrategia de crecimiento de Terrafina. Adicionalmente, mediante la Asamblea Extraordinaria de Tenedores de Terrafina, celebrada en segunda convocatoria el 7 de abril de 2016, se aprobó un plan de incentivos en CBFIs para el Director General y Director de Finanzas de Terrafina realizando el pago por un total de 334,187 CBFIs. Al 31 de diciembre de 2016, Terrafina mantiene 53,804,275 de CBFIs en tesorería.

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

A la fecha de elaboración de este Reporte Anual 2016, 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 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). En el cuarto trimestre del 2015, Terrafina desplegó un total de \$59.4 millones de Dólares que equivalen \$940.7 millones de Pesos para la adquisición de 10 propiedades industriales que equivalen a un total de 1.1 millones de Área Rentable Bruta. En 2016 no se utilizaron estos recursos; sin embargo, con fecha 17 de enero de 2017, Terrafina concluye adquisición por US\$422 millones integrado por dos portafolios que suman 51 propiedades industriales Clase A con una ocupación arriba del 90% en donde la totalidad de los contratos de arrendamiento están denominados en dólares y estructurados como contratos de Arrendamiento Triple Neto. El financiamiento de ambas transacciones se realizó mediante el uso de caja de Terrafina así como la disposición de la línea de crédito revolvente.

- 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 \$80 millones de dólares en la construcción de nueva Área Rentable Bruta que corresponde a un total de 2.0 millones de pies cuadrados. El resto de los recursos se desplegó en enero 2017 con dos adquisiciones por un total de US\$422 millones integrado por dos portafolios que suman 51 propiedades industriales Clase A con una ocupación por encima del 90% donde la totalidad de los contratos de arrendamiento están denominados en dólares y estructurados como contratos triple neto.

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 Única, 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.gob.mx/cnbv o en el Centro de Información de la BMV, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Colonia Cuauhtémoc, 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 Única 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 de administración inmobiliario creado el 20 de enero 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 2016 nuestro Portafolio consistía de 220 propiedades inmobiliarias, incluyendo 209 propiedades industriales desarrolladas con un ARB conjunto de aproximadamente 30.1 millones de pies cuadrados, con una ocupación del 94.8%. 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 2016, 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 21.9% 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 54.7% de nuestro Portafolio en el norte, 25.0% en el Bajío y 20.3% 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 3.49 años al 31 de diciembre de 2016. 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 13.8 años proporcionando instalaciones con especificaciones modernas a nuestros arrendatarios. Al 31 de diciembre de 2016 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 PGIM Real Estate. 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. Adicionalmente, las actividades de nuevos desarrollos enfocados en propiedades Buit-to-Suit y expansiones también ha contribuido al crecimiento del ARB. La ocupación del Portafolio desde la creación de Terrafina ha crecido de un 85.9% al 31 de marzo de 2013 a aproximadamente 94.8% al 31 de diciembre de 2016.

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 20 de marzo de 2013, Terrafina comenzó a cotizar sus CBFIs en la BMV 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 adicionales 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 adicionales 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 PGIM Real Estate, 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; adquisición concluida en 2015 y adquisición concluida en 2017.

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 Arrendamiento Triple Neto (NNN).

El 17 de enero de 2017, Terrafina concluye adquisición por US\$422 millones integrado por dos portafolios que suman 51 propiedades industriales Clase A con una ocupación arriba del 90%.

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 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 Regla 144A / Regulación 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. PGIM Real Estate, 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 2016 PGIM Real Estate administraba aproximadamente Dls\$66.0 mil millones de activos inmobiliarios brutos (aproximadamente Dls\$47.6 mil millones netos de deuda). PGIM Real Estate 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 2016, PGIM Real Estate en América Latina, administraba aproximadamente Dls\$2.9 mil millones en activos inmobiliarios brutos (aproximadamente Dls\$1.8 mil millones netos de deuda). Desde 2003, PGIM Real Estate 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 30.1 millones de pies cuadrados (al 31 de diciembre de 2016) 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 94.8% al 31 de diciembre de 2016.

Como filial de Prudential Financial, Inc., 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 PGIM Real Estate 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 PGIM Real Estate 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 PGIM Real Estate, 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 2016, nuestro Portafolio se encontraba conformado por 209 propiedades industriales desarrolladas, con un ARB de aproximadamente 30.1 millones de pies cuadrados y 11 propiedades de reserva territorial con aproximadamente 6.4 millones de pies cuadrados de ARB Desarrollable (aproximadamente un 20% 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 54.7% de nuestro Portafolio en el norte, 25.0% en el bajío y 20.3% 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 3.49 años al 31 de diciembre de 2016. 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, 59.5% del total del ARB fue construido entre 2005 y 2016, 19.6% del mismo entre 2001 y 2004; y el 20.9% 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 4.3% del total del ARB arrendado de nuestro Portafolio o más del 4.4% de la Renta Base Anualizada al 31 de diciembre de 2016. Nuestro ARB arrendado al 31 de diciembre de 2016 se dividía entre manufactura y distribución, con un 70.4% 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 29.6% 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 PGIM Real Estate 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 2016, 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 PGIM, 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 PGIM 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 PGIM Real Estate 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 PGIM, 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 19 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 Interino, Enrique Lavín Treviño, 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. Además de fungir como Director de Finanzas, el Sr. Lavín es responsable tanto de las principales decisiones de negocio de los fondos de PGIM Real Estate en Latinoamérica (estrategia, inversión, levantamiento de capital, emisiones públicas, venta/salida, sociedades estratégicas y distribuciones a los inversionistas, entre otros) como de su implementación y ejecución. En esta línea, el Sr. Lavín administra las relaciones tanto con socios desarrolladores, propietarios inmobiliarios, como con los diferentes Bancos de Inversión, e inversionistas. Durante su desarrollo profesional en PGIM Real Estate en Latinoamérica, el señor Lavín ha celebrado operaciones que de manera conjunta representan un total de US\$5,000 millones, tanto en

mercados públicos como privados, incluyendo inversiones en deuda, capital, fusiones y adquisiciones. Su experiencia acumulada en el mercado de bienes raíces incluye más de diez años en el mercado de bienes raíces en México y aproximadamente un total de US\$5,000 millones en operaciones celebradas mientras ocupó el cargo de Vicepresidente de Financiamiento Inmobiliario y Bursatilizaciones (Real Estate Finance and Securitizations) de Credit Suisse y Director de Originación de Créditos de GE Real Estate. Desde 2011 hasta 2012, el Sr. Lavín fue miembro del Consejo de Administración de Paz Corp. S.A., una empresa constructora pública con sede en Chile, y actualmente es miembro del Comité de Inversiones y el Comité Ejecutivo de PGIM Real Estate en Latinoamérica. El Sr. Lavín es licenciado en Ingeniería Industrial del ITESM de la Ciudad de México y tiene una Maestría en Administración de Negocios (MBA) de la Universidad de Texas en Austin, donde fue galardonado con el Premio Global Star.

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. 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 por cápita. Asimismo, a diferencia de los salarios en China que han crecido exponencialmente, 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 re establecer 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 21.9% a los primeros 10 inquilinos. Las propiedades están ubicadas en 16 estados, principalmente en las regiones norte, Bajío y centro de México. Mantenemos 54.7% de nuestro Portafolio en el norte, 25.0% en el Bajío y 20.3% 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 3.49 años al 31 de diciembre de 2016. 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 13.8 años proporcionando instalaciones con especificaciones modernas a nuestros arrendatarios. Al 31 de diciembre de 2016 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 PGIM Real Estate, nos diferencian de nuestros competidores. PGIM Real Estate 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 2016, nuestro Portafolio se encontraba arrendado en un 94.8%, quedando 1.6 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 8.9%, de 85.9% a 94.8%, 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 2016, nuestro Portafolio contaba con terrenos suficientes para desarrollar 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 ya han sido vendidos. Sin embargo creemos que un robusto flujo de oportunidades de adquisición pudiese estar disponible y esperamos que dicho flujo de oportunidades crezca y se materialice con recursos adicionales.

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 potencializar 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, la adquisición de 11 propiedades concretada en noviembre del 2015, y la adquisición revelada el 17 de enero de 2017 correspondiente a dos portafolios que suman 51 propiedades industriales Clase A.

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 (aproximadamente 20% 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 15 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.

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 Sin Garantía

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

Línea de Crédito BBVA Bancomer - JPMorgan

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

Línea de Crédito BRE

Para mayor información sobre la Línea de Crédito BRE, 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 2016:

Diversificación por Sector Industrial			
	4T16	4T15	Var.
Automotriz	31.6%	30.2%	139 bps
Bienes industriales	18.9%	20.1%	-117 bps
Bienes de consumo	18.8%	18.3%	39 bps
Logística y Comercio	9.5%	9.9%	-38 bps
Aeroespacial	9.4%	9.5%	-3 bps
Bienes de Consumo No Duraderos	5.6%	6.4%	-
Electrónica	6.2%	5.6%	65 bps
Total	100.0%	100.0%	

Fuente: PGIM - 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 Única).

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 5 empleados y por el equipo del asesor externo (PGIM Real Estate) 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 divido 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. Por otra parte, es necesario señalar que la Emisora no es parte de ningún grupo empresarial que tenga una posición de CBFIs de Terrafina.

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 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 Única 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 2016, 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 Contrato de Fideicomiso y a los 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 2015 y 2016:

Distribuciones

(millones de pesos excepto donde se indique)	1T15	2T15	3T15	4T15	1T16	2T16	3T16	4T16	2015	2016	Var.
CBFIs en Circulación ¹ (millones de CBFIs)	607.2	607.2	607.2	607.2	607.4	607.4	607.4	607.4	607.2	607.4	0.0%
Precio del CBFIs ²	31.52	30.53	31.27	29.56	29.39	30.84	30.84	29.48	30.72	30.16	-1.8%
Distribuciones	296.3	300.9	286.2	275.7	300.8	343.3	346.4	400.4	1,159.2	1,390.8	20.0%
Distribuciones por CBFIs	0.4880	0.4956	0.4713	0.4541	0.4951	0.5653	0.5703	0.6592	1.9090	2.2904	20.0%

Rendimiento de la Distribución Anualizada	6.2%	6.5%	6.0%	6.1%	6.7%	7.3%	7.4%	8.9%	6.2%	7.6%	140 bps
---	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	---------

(1) Se incrementa el número de CBFIs en el 1T16 resultado del plan de incentivos para el Director General y Director de Finanzas.

(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: PGIM Real Estate - Fund Accounting

Ejercicio	Trimestre	Fecha de Pago	*Monto pagado en PESOS	Monto pagado por Certificado Bursátil en PESOS	Concepto del pago	Número de Títulos en Circulación
2015	1	15-may-15	\$296,236,428.95	\$0.488013	Reembolso de capital	607,210,360
	2	14-ago-15	\$300,920,308.30	\$0.495578	Reembolso de capital	607,210,360
	3	06-nov-15	\$286,216,785.54	\$0.471363	Reembolso de capital	607,210,360
	4	03-mar-16	\$275,731,273.42	\$0.454095	Reembolso de capital	607,210,360
2016	1	06-may-16	\$300,774,444.26	\$0.495066	Reembolso de capital	607,544,547
	2	05-ago-16	\$343,260,075.00	\$0.565307	Reembolso de capital	607,210,360
	3	07-nov-16	\$346,357,453.42	\$0.570251	Reembolso de capital	607,377,454
	4	13-mar-17	\$400,363,933.56	\$0.659168	Reembolso de capital	607,377,454

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 54.7% del portafolio en el norte, 25.0% en el Bajío y 20.3% 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 3.49 años al 31 de diciembre de 2016. 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 13.8 años proporcionando instalaciones con especificaciones modernas a nuestros arrendatarios. Al 31 de diciembre de 2016 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

	<i>Al 31 de diciembre de 2016</i>		<i>Al 31 de diciembre de 2015</i>		<i>Al 31 de diciembre de 2014</i>	
	Tasa de Ocupación	Renta promedio por pie cuadrado (US\$)	Tasa de Ocupación	Renta promedio por pie cuadrado (US\$)	Tasa de Ocupación	Renta promedio por pie cuadrado (US\$)
Norte	96.0%	4.78	95.1%	4.77	90.7%	4.68
Baja California	100.0%	4.69	92.9%	4.69	91.8%	4.63
Sonora	86.3%	4.19	86.3%	4.18	86.3%	4.18
Chihuahua	96.7%	4.94	97.1%	4.93	96.1%	4.87
Coahuila	96.0%	4.46	95.2%	4.42	96.2%	4.44
Nuevo León	90.0%	5.11	83.0%	5.19	74.7%	4.79
Tamaulipas	88.6%	4.45	88.6%	4.5	62.3%	4.23
Durango	100.0%	3.9	100.0%	3.86	100.0%	3.82
Bajío	92.3%	4.94	87.1%	4.89	90.7%	4.89
San Luis Potosí	89.5%	4.93	89.2%	4.7	98.9%	4.78
Jalisco	100.0%	5.52	100.0%	5.39	93.0%	5.47
Aguascalientes	100.0%	4.61	100.0%	4.53	100.0%	4.52
Guanajuato	95.9%	5.06	89.2%	5.06	87.5%	4.88
Querétaro	87.0%	4.63	70.4%	4.87	78.7%	4.76
Centro	94.6%	5.08	95.4%	5.13	93.6%	5.15
Estado de México	93.7%	5.36	94.7%	5.3	92.5%	5.23
Ciudad de México	100.0%	8.80	100.0%	10.42	100.0%	10.3
Puebla	100.0%	2.89	100.0%	3.33	100.0%	3.84
Tabasco	100.0%	3.50	100.0%	4.17	100.0%	4.78
Total	94.8%	4.88	93.2%	4.88	91.2%	4.82

Fuente: PGIM Real Estate – 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 (2013-2016):

	Oferta Pública Inicial (marzo 2013)	Portafolio American Industries/Kimco (concluido en septiembre 2013)	Porción del Portfolio julio 2015 (concluido en noviembre 2015)	Adquisiciones enero 2017 (concluidas en enero 2017)
Área Rentable Bruta ¹	19.8	11.0	1.1	6.4
Tasa de Ocupación	88.3%	92.2%	96.3%	100.0%

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 11 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 Arrendamiento 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, 2015 y 2016:

Nuevos Desarrollos	enero - diciembre 2016			enero - diciembre 2015			enero - diciembre 2014		
	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	0.32	323.9	15.7	0.44	220.7	12.73	0.12	90.6	6.56
Bajío	0.30	283.5	13.7	0.18	143.2	8.26	0.15	79.7	5.76
Centro	0.00	0.0	0.0	0.26	154.78	8.93	0	0	0
Total	0.62	607.4	29.4	0.88	518.68	29.91	0.27	170.3	12.32
Retorno Estabilizado Estimado		10.50%			11.20%				12.20%

Fuente: PGIM - 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-dic-15		31-dic-16	
	Tasa de Ocupación	Renta Prom. / Pie Cuadrado (dólares)	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	84.30%	4.02	90.70%	4.68	95.10%	4.77	96.00%	4.78
Baja California	75.80%	4.57	91.80%	4.63	92.90%	4.69	100.00%	4.69
Sonora	86.30%	3.83	86.30%	4.18	86.30%	4.18	86.30%	4.19
Chihuahua	94.80%	3.55	96.10%	4.87	97.10%	4.93	96.70%	4.94

Coahuila	94.20%	4.22	96.20%	4.44	95.20%	4.42	96.00%	4.46
Nuevo León	75.00%	4.23	74.70%	4.79	83.00%	5.19	90.00%	5.11
Tamaulipas	55.80%	4.18	62.30%	4.23	88.60%	4.5	88.60%	4.45
Durango	100.00%	3.9	100.00%	3.82	100.00%	3.86	100.00%	3.9
Bajío	87.70%	4.74	90.70%	4.89	87.10%	4.89	92.30%	4.94
San Luis Potosí	88.90%	4.03	98.90%	4.78	89.20%	4.7	89.50%	4.93
Jalisco	93.00%	5.36	93.00%	5.47	100.00%	5.39	100.00%	5.52
Aguascalientes	100.00%	4.47	100.00%	4.52	100.00%	4.53	100.00%	4.61
Guanajuato	100.00%	5.34	87.50%	4.88	89.20%	5.06	95.90%	5.06
Querétaro	77.30%	4.67	78.70%	4.76	70.40%	4.87	87.00%	4.63
Centro	94.90%	5.07	93.60%	5.15	95.40%	5.13	94.60%	5.08
Estado de México	94.10%	5.1	92.49%	92.50%	95.50%	94.60%	93.70%	93.7%
Ciudad de México	-	-	100.00%	10.3	100.00%	10.42	100.00%	8.80
Puebla	100.00%	4.02	100.00%	3.84	100.00%	3.33	100.00%	2.89
Tabasco	100.00%	5.17	100.00%	4.78	100.00%	4.17	100.00%	3.50
Total	88.30%	4.54	91.20%	4.82	93.20%	4.88	94.80%	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. Al 31 de diciembre 2016 la Línea de Crédito BRE 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 2014, 2015, 2016 así como el comparativo correspondiente al 4T16 – 4T15:

Operativos	2014	2015	2016	Var.
Número de Propiedades Desarrolladas	218	209	209	0.0
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc)	31.0	29.9	30.1	2.0
Nuevos Desarrollos (mpc)	0.05	0.85	0.62	-0.23
Reserva Territorial (mpc)	7.24	6.40	6.40	0.0
Tasa de Ocupación	91.2%	93.2%	94.8%	160 bps
Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	4.82	4.88	4.88	0.00
Plazo Promedio Remanente de Renta (años)	3.84	3.67	3.49	-0.18
Tasa de Renovación	89.7%	89.7%	85.0%	-470 bps

Financieros Trimestrales	2014	2015	2016	4T16	4T15	Var.	2014	2015	2016	4T16	4T15	Var.
---------------------------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

							fx	13.2899	15.8469	18.6672	19.8128	16.7515	
	(millones de pesos excepto donde se indique)							(millones de dólares excepto donde se indique)					
<i>Ingresos por Rentas</i>	1,737.4	2,032.5	2,460.2	660.8	527.5	25.3%		130.7	128.3	131.7	33.4	31.5	5.9%
<i>Otros Ingresos Operativos</i>	199.7	166.6	208.1	52.1	43.5	19.7%		15.1	10.7	11.3	2.8	2.6	6.3%
<i>Ingresos Netos</i>	1,984.0	2,197.2	2,703.0	720.3	575.6	25.1%		149.4	138.9	145.0	36.5	34.4	6.2%
<i>Ingreso Operativo Neto (ION)</i>	1,678.1	1,957.8	2,459.7	654.3	516.0	26.8%		126.3	123.6	131.8	33.1	30.8	7.5%
<i>Margen ION</i>	89.0%	89.9%	92.1%	92.9%	91.1%	198 bps		89.0%	89.9%	92.1%	92.9%	91.1%	198 bps
<i>UAFIDA</i>	1,475.1	1,734.7	2,204.4	584.4	451.9	29.3%		111.2	109.7	118.2	29.6	27.0	9.7%
<i>Margen UAFIDA</i>	78.4%	79.8%	82.5%	82.9%	79.9%	300 bps		78.4%	79.8%	82.5%	82.9%	79.9%	300 bps
<i>Flujo de la Operación (FFO)</i>	1,058.3	1,327.8	1,549.5	417.3	326.3	27.9%		79.8	84.0	83.0	21.1	19.5	8.5%
<i>Margen FFO</i>	56.2%	61.1%	58.0%	59.2%	57.7%	150 bps		56.2%	61.1%	58.0%	59.2%	57.7%	150 bps
<i>Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)</i>	917.5	1,159.2	1,390.8	400.4	275.7	45.2%		69.3	73.5	74.5	20.4	16.5	24.0%
<i>Margen AFFO</i>	48.5%	53.1%	52.7%	56.8%	48.4%	840 bps		48.5%	53.1%	52.7%	56.8%	48.4%	840 bps
<i>Distribuciones</i>	917.5	1,159.2	1,390.8	400.4	275.7	45.2%		69.3	73.5	74.5	20.4	16.5	23.4%
<i>Distribuciones por CBFI</i>	1.9276	1.9090	2.2904	0.6593	0.4541	45.2%		0.1457	0.1210	0.1227	0.0335	0.0271	23.7%
Balance General	2014	2015	2016	Dic16	Sep16	Var.		2014	2015	2016	Dic16	Sep16	Var.
								13.0262	14.7180	17.2065	17.2065	17.0073	
	(millones de pesos excepto donde se indique)							(millones de dólares excepto donde se indique)					
<i>Efectivo y Equivalentes de Efectivo</i>	5,002.6	4,467.9	4,297.1	4,297.1	4,838.8	-11.2%		339.9	259.7	208.0	208.0	248.1	-16.2%
<i>Propiedades de Inversión</i>	24,298.8	28,476.8	34,719.7	34,719.7	32,316.6	7.4%		1,651.0	1,660.9	1,680.2	1,680.2	1,657.2	1.4%
<i>Reserva de Terrenos</i>	876.6	827.2	1,041.5	1,041.5	955.7	9.0%		59.6	48.1	50.4	50.4	49.0	2.8%
<i>Deuda Total</i>	10,975.0	12,215.6	14,561.5	14,561.5	14,146.4	2.9%		745.7	709.9	704.7	704.7	725.5	-2.9%
<i>Deuda Neta</i>	5,972.4	7,747.8	10,264.4	10,264.4	9,307.6	10.3%		405.8	450.3	496.7	496.7	477.3	4.1%

Vencimiento de Arrendamientos

	Renta Base Anual (millones de dólares)	% del Total	Ocupación de Pies Cuadrados (millones)	% del Total
2017	14.5	10.4%	3.30	11.5%
2018	20.5	14.6%	4.12	14.4%
2019	27.4	19.6%	5.81	20.3%
2020	29.6	21.1%	5.86	20.4%
2021	20.2	14.4%	4.03	14.1%
Posterior	27.8	19.9%	5.54	19.3%

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, Terrafina lleva un avance del 20% en adquisiciones y espera concluir esta actividad al 100% en el 2017, 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 el 2016, Terrafina no llevó a cabo actividades de inversión y desinversión. Se esperaría realizar adquisiciones de portafolios estabilizados con características similares a los activos de Terrafina en el 2017.

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 PGIM Real Estate en virtud del cual nos presta diversos servicios de administración; dicho contrato nos permite beneficiarnos del conocimiento y procesos institucionales de inversión de PGIM Real Estate, 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 Única, y cualesquiera otras leyes y reglamentos aplicables en México y fuera de México.
- iv. Llevar a cabo, en nombre y en representación del fiduciario, todas las comunicaciones con los tenedores de CBFIs, otros inversionistas del fideicomiso (en su caso), el representante común, la BMV o cualquier otra bolsa de valores en la que los CBFIs coticen o se negocien.
- v. Llevar a cabo, en nombre y en representación del fiduciario, todas las actividades de planeación estratégica del fideicomiso (a excepción de aquellas actividades estratégicas reservadas a Asamblea de Tenedores o al Comité Técnico de conformidad con el Contrato de Fideicomiso), incluyendo, sin limitación, las estrategias relacionadas con el crecimiento y la adquisición de propiedades, la administración de activos y del portafolio, distribuciones a los tenedores (dentro de las políticas de distribución aprobadas por el Comité Técnico) y marketing; en el entendido, que las estrategias aprobadas por la Subsidiaria que están comprendidas en el mandato conferido al Asesor de conformidad con el Contrato de Asesoría deberán ser ejecutadas por el Asesor en los términos previstos en el mismo y en el Contrato de Fideicomiso.
- vi. Ejercer todos los derechos y cumplir con todas las obligaciones de la Subsidiaria establecidos en el Contrato de Fideicomiso y en los demás documentos de la operación.
- vii. Supervisar las actividades del Asesor en términos del Contrato de Asesoría.
- viii. Revisar el reporte anual preparado por el Asesor, y llevar a cabo cualquier acción en nombre del fiduciario que sea necesaria o conveniente para hacer público dicho reporte anual de conformidad con las disposiciones del Contrato de Fideicomiso, la LMV, la Circular Única, y otras leyes y reglamentos aplicables en México o fuera de México.

No se ha presentado ningún incumplimiento a los Contratos Relevantes.

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 paga a la Subsidiaria, la Comisión de la Subsidiaria

La Comisión de la Subsidiaria se paga por Terrafina 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 de la Subsidiaria.

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 surtió 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.

No se ha presentado ningún incumplimiento en los contratos y acuerdos relevantes.

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 dirigir 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 PGIM Real Estate, 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>	65
<i>Alfonso Munk</i>	43
<i>Eduardo Solís*</i>	53
<i>Arturo D'Acosta*</i>	59
<i>Carmina Abad*</i>	54
<i>José Luis Barraza*</i>	68
<i>Víctor Almeida*</i>	58

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 PGIM 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 PGIM Real Estate, 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 PGIM y Director General de Inversiones para las Américas. Antes de formar parte de PGIM, 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 BMV, 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).

Carmina Abad Carmina Abad tiene más de 30 años con una sólida formación profesional con un enfoque especial en el sector de seguros y riesgos y el financiero. Del 2010 al 2015, Carmina fungió como la Directora General y Presidenta del Consejo de MetLife México donde ayudó a crecer la compañía a niveles por encima de los de la industria de seguros. Antes de convertirse en Directora General, ocupó varios puestos en la compañía tales como Directora de Operaciones (2009-2010), Vicepresidenta de la Unidad de Negocios de

Gobierno (2002-2009), Responsable de Desarrollo de Negocios Institucionales de MetLife España (2000-2002) y en la AFORE de MetLife del año 1991 hasta el 2000. Carmina Abad tiene una Licenciatura en Actuaría por la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM). Adicionalmente, Carmina Abad tiene varias certificaciones las cuales incluyen el Programa de Mentores de Harvard, el Enterprise Leadership Program (Harvard Business School), el certificado de Executive Education for Women (Smith College), entre otros.

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 dentro de los cuatro meses siguientes 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 del de la mayoría de los miembros del Comité Técnico, tal diferencia de opinión debe ser divulgada a través de Emisnet.

Sesiones del Comité Técnico y Asamblea Ordinaria y Extraordinaria durante el ejercicio 2016

En la sesión del Comité Técnico celebrada el día 17 de febrero de 2016 se aprobó el Reporte de Estados Financieros Anuales Auditados para el año 2015, incluyendo la revisión hecha por el Comité de Auditoría y la propuesta de distribución a los Tenedores correspondiente al Cuarto Trimestre del año 2015.

En la Asamblea Ordinaria de Tenedores el día 11 de marzo de 2016, por mayoría de votos se (i) aprobaron los estados financieros anuales auditados correspondientes al ejercicio fiscal del 2015; (ii) se aprobó el Reporte Anual al 31 de diciembre de 2015; (iii) ratificó la designación de los miembros que a dicha fecha integraban el Comité Técnico; (iv) aprobó designar a Carmina Abad como miembro propietario del Comité Técnico, teniendo ésta el carácter de Miembro Independiente; (v) aprobó la implementación de un programa anual de emisión de Certificados así como la emisión adicional de 130,000,000 CBFIs para dicho programa, autorizando a la Subsidiaria a determinar el precio y destino de dichos Certificados; y (vi) tomó

conocimiento del programa de recompra de Certificados aprobado por el Comité Técnico en sesión celebrada el 17 de febrero de 2016.

En la Asamblea Extraordinaria de Tenedores celebrada en segunda convocatoria el día 7 de abril de 2016, (i) se aprobó, por mayoría de votos, la implementación de un plan de incentivos aplicable únicamente al Director General y al Director de Finanzas de la Subsidiaria; (ii) se aprobó, por mayoría de votos, modificar el Contrato de Asesoría en términos sustancialmente iguales a los que fueron presentados en la Asamblea; (iii) se aprobó, por mayoría de votos, modificar la fecha límite para la celebración de la Asamblea Ordinaria de Tenedores anual a que se refiere la Cláusula 4.3 inciso (a) del Contrato de Fideicomiso y en su caso, cualquier otro Documento de la Operación donde se refleje la misma, de forma que dicha Asamblea Ordinaria de Tenedores anual se celebre dentro de los 4 (cuatro) meses siguientes al cierre de cada ejercicio fiscal; y (vi) se aprobó, por unanimidad, instruir al Fiduciario y al Reprantate Común, con la colaboración del despacho Creel, García-Cuéllar, Aiza y Enríquez, S.C., y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, realicen los actos necesarios y/o convenientes para dar cumplimiento a los acuerdos adoptados en dicha Asamblea Extraordinaria de Tenedores.

En la sesión del Comité Técnico celebrada el día 21 de abril de 2016, se aprobó (i) el reporte presentado por el Director General correspondiente a las actividades desarrolladas durante el primer trimestre del año 2016; (ii) los estados financieros correspondientes al primer trimestre del año 2016; y (iii) la distribución a los Tenedores correspondiente al primer trimestre del año 2016.

En la sesión celebrada el día 20 de julio de 2016, se aprobó (i) el informe del Director General correspondiente a las actividades desarrolladas durante el segundo trimestre del año 2016; y (ii) los estados financieros correspondientes al segundo trimestre del año 2016, incluyendo la distribución a los Tenedores.

En la sesión del Comité Técnico celebrada el día 19 de octubre de 2016, se aprobó (i) el reporte presentado por el Director General; (ii) los estados financieros correspondientes al tercer trimestre del año 2016; y (iii) la distribución a los Tenedores correspondiente al tercer trimestre del año 2016.

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 períodos 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 Auditoría, 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 Única 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>	65	Director General,
<i>Enrique Lavín Treviño</i>	44	Director de Finanzas Interino

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

Enrique Lavín Treviño funge como Director de Finanzas Interino; la contratación del director de Finanzas será anunciado al público inversionista en su momento. Además de actuar como nuestro Director de Finanzas Interino, el Sr. Lavín es Director Ejecutivo de PGIM y Director de Mercados de Capital y Portafolio Management de PGIM en América Latina. El Sr. Lavín es responsable de la implementación y ejecución de la estrategia de financiamiento de las plataformas de inversión de PGIM. Durante su gestión en PGIM, 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 PGIM 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 PGIM 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”

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 requiere 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 en virtud del cual nos presta diversos servicios de administración; dicho contrato nos permite beneficiarnos del conocimiento y procesos institucionales de inversión de PGIM Real Estate, 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 Única, y cualesquiera otras leyes y reglamentos aplicables en México y fuera de México.

- iv. Llevar a cabo, en nombre y en representación del Fiduciario, todas las comunicaciones con los Tenedores de CBFIs, otros inversionistas del Fideicomiso (en su caso), el Representante Común, la BMV o cualquier otra bolsa de valores en la que los CBFIs coticen o se negocien.
- v. Llevar a cabo, en nombre y en representación del Fiduciario, todas las actividades de planeación estratégica del Fideicomiso (a excepción de aquellas actividades estratégicas reservadas a Asamblea de Tenedores o al Comité Técnico de conformidad con el Contrato de Fideicomiso), incluyendo, sin limitación, las estrategias relacionadas con el crecimiento y la adquisición de propiedades, la administración de activos y del portafolio, Distribuciones a los Tenedores (dentro de las políticas de Distribución aprobadas por el Comité Técnico) y marketing; en el entendido, que las estrategias aprobadas por la Subsidiaria que están comprendidas en el mandato conferido al Asesor de conformidad con el Contrato de Asesoría deberán ser ejecutadas por el Asesor en los términos previstos en el mismo y en el Contrato de Fideicomiso.
- vi. Ejercer todos los derechos y cumplir con todas las obligaciones de la Subsidiaria establecidos en el Contrato de Fideicomiso y en los demás Documentos de la Operación.
- vii. Supervisar las actividades del Asesor en términos del Contrato de Asesoría.
- viii. Revisar el reporte anual preparado por el Asesor, y llevar a cabo cualquier acción en nombre del Fiduciario que sea necesaria o conveniente para hacer público dicho reporte anual de conformidad con las disposiciones del Contrato de Fideicomiso, la LMV, la Circular Única, y otras leyes y reglamentos aplicables en México o fuera de México.

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 la Ciudad de México.

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 PGIM. 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 PGIM Real Estate nos posiciona de manera competitiva en la industria de México y otros los mercados inmobiliarios.

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

Nombre	Edad
Alfonso Munk	43
Enrique Lavín	44
Fernando Herrera	41
Philip Barrett	58

Alfonso Munk es Director General de PGIM y Director General de Inversiones para las Américas. Antes de formar parte de PGIM, 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 PGIM y Director de Mercados de Capital y Portafolio Management de PGIM en América Latina. El Sr. Lavín es responsable de la implementación y ejecución de la estrategia de financiamiento de las plataformas de inversión de PGIM. Durante su gestión en PGIM, 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 PGIM 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 PGIM 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".

Fernando Herrera es Director Ejecutivo de Transacciones en PGIM en América Latina. Sus principales responsabilidades son definir, coordinar y ejecutar Estrategias de Inversión para PGIM 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 PGIM 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 PGIM en México con más de Dls\$860 millones en compromisos de equity. Su experiencia previa incluye el haber fungido como Gerente de País de PGIM Latin America en Chile, monitorear y dar seguimiento a las inversiones de PGIM en Sudamérica, y fue responsable de la oficina de PGIM 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 PGIM, 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 PGIM. Philip llegó a PGIM 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 PGIM a nivel global. Previamente por más de 13 años fue miembro y líder del Grupo de European Value Add and Opportunity Funds de PGIM. 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 PGIM, 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 PGIM en América Latina apruebe la adquisición o enajenación de activos inmobiliarios por nosotros. Esté comité de inversión está compuesto por ocho directores ejecutivos de PGIM 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
Alfonso Munk	43
Fernando Herrera	42
Philip Barrett	58
Terry McHugh	61

Para la biografía de Alfonso Munk, Fernando Herrera, y Philip Barrett, véase el apartado de "Nuestro Asesor."

Terry McHugh es Director Ejecutivo de PGIM y Administrador Senior del portafolio de activos tipo *core* de PRISA II, un fondo administrado por PGIM. El Sr. McHugh ha trabajado en PGIM 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 PGIM, 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 PGIM Real Estate, 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 en tal carácter.

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 aplicable a 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 puede darse por terminado por el Asesor en cualquier momento después del sexto aniversario del Contrato de Asesoría, contados a partir de la firma del mismo, 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 al menos seis meses de anticipación después del sexto aniversario del mismo; o, (ii) inmediatamente después de que ocurra un Evento de Terminación Anticipada, mediante notificación previa y por escrito al Fiduciario. Además, nuestro Asesor podrá ser removido por el Fiduciario y terminar el Contrato de Asesoría mediante resolución de los Tenedores que posean más del 50% de los CBFIs en circulación (i) en cualquier momento, si ocurre y continúa un Evento de Remoción del Asesor y continúa, o (ii) sin causa. El Fiduciario deberá notificar al Asesor y al Comité Técnico por escrito de la determinación de remoción emitida por la Asamblea de Tenedores dentro del Día Hábil siguiente a la fecha a dicha determinación, y la remoción surtirá efectos a

los 90 días contados a partir de la fecha de notificación. En caso de 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 PGIM, sin la aprobación de la Asamblea de Tenedores.

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

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

Responsabilidad e Indemnización

La responsabilidad de nuestro Asesor se 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 la Ciudad de México.

Asambleas de Tenedores

Conforme a la Asamblea Ordinaria de Tenedores de fecha 11 de marzo de 2016, (i) se aprobaron por mayoría los estados financieros anuales auditados correspondientes al ejercicio fiscal del 2015, con los diferentes rubros que los integran, (ii) se aprobó por mayoría el Reporte Anual al 31 de diciembre de 2015, y (iii) se ratificó por mayoría la designación de los miembros del Comité Técnico; (iv) se aprobó por mayoría la designación de Carmina Abad Sánchez como miembro propietario del Comité Técnico, teniendo el carácter de Miembro Independiente; (v) se aprobó por mayoría la implementación de un programa anual de emisión de Certificados, la emisión adicional de 130,000,000 de Certificados y se autorizó a la Subsidiaria a

determinar el precio y destino de dichos Certificados, y (vi) se tomó conocimiento del programa de recompra de Certificados aprobado por el Comité Técnico en sesión celebrada el 17 de febrero de 2016.

Conforme a la Asamblea Extraordinaria de Tenedores, celebrada en segunda convocatoria el 7 de abril de 2016, (i) se aprobó por mayoría de votos la implementación de un plan de incentivos aplicable únicamente al Director General y al Director de Finanzas de la Subsidiaria; (ii) se aprobó modificar el Contrato de Asesoría en términos sustancialmente iguales a los que fueron presentados a consideración de la Asamblea; (iii) se aprobó por mayoría modificar la fecha límite para la celebración de la Asamblea Ordinaria de Tenedores anual a que se refiere la Cláusula 4.3 inciso (a) del Contrato de Fideicomiso y en su caso, cualquier otro Documento de la Operación donde se refleje la misma, de forma que dicha Asamblea Ordinaria de Tenedores anual se celebre dentro de los 4 (cuatro) meses siguientes al cierre de cada ejercicio fiscal; y (iv) se aprobó, por unanimidad, instruir al Fiduciario y al Repräsentate Común, con la colaboración del despacho Creel, García-Cuéllar, Aiza y Enríquez, S.C., y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, realicen los actos necesarios y/o convenientes para dar cumplimiento a los acuerdos adoptados en dicha Asamblea Extraordinaria de Tenedores.

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 (PGIM Real Estate)

Comisión anual que el fiduciario paga al Asesor cada Periodo de Comisión por Asesoría, 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 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..

Para efectos del cálculo de la Comisión por Asesoría, si el Asesor prestó 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 prorrataeada 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.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, se pagó un total de \$157.4 millones y \$121.8 millones respectivamente por Comisiones de Asesoría.

Comisión por Desempeño

Significa, para cada Periodo de Comisión por Desempeño, la comisión anual que el Fiduciario pagará al Asesor de forma trimestral, equivalente a la cantidad que resulte de aplicar la siguiente fórmula:

$$[10\%] \times (A + B - C) - D$$

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.

Durante el 2016 no se pagó Comisión por Desempeño al Asesor; durante el 2015 se pagaron un total de PS.\$147.9 millones mientras que para el 2014 no se generó esta comisión al Asesor.

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 2016 y 2015, se pagó un total de PS.\$56.7 millones y PS.\$54.2 millones respectivamente de comisiones por la administración de las propiedades.

g) Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés

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 IVA.

El reembolso por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, fue de \$44,536 y \$46,969, respectivamente, y fueron eliminados de la consolidación.

Al cierre del ejercicio no se tenía ningún saldo pendiente por pagar.

Asesor

El 7 de abril de 2016, la Asamblea de Tenedores aprobó la modificación al Contrato de Asesoría.

Hasta el 7 de abril de 2016, el Fideicomiso pagó la Comisión por Asesoría al Asesor, equivalente la suma de (a) el moneto que resulte de multiplicar (i) el 0.5%, por (ii) el costo bruto de los activos inmobiliarios más en

la Fecha de Cálculo de la Comisión por Asesoría aplicable a dicho Periodo de Comisión por Asesoría más la Tasa Anual de Inflación aplicable al Periodo de Comisión por Asesoría respectivo; más (b) y el IVA.

La Comisión por Asesoría por los períodos de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, fue de \$157.4 millones y \$269.7 millones, respectivamente.

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 2016, no existían terceros obligados con el Fideicomiso.

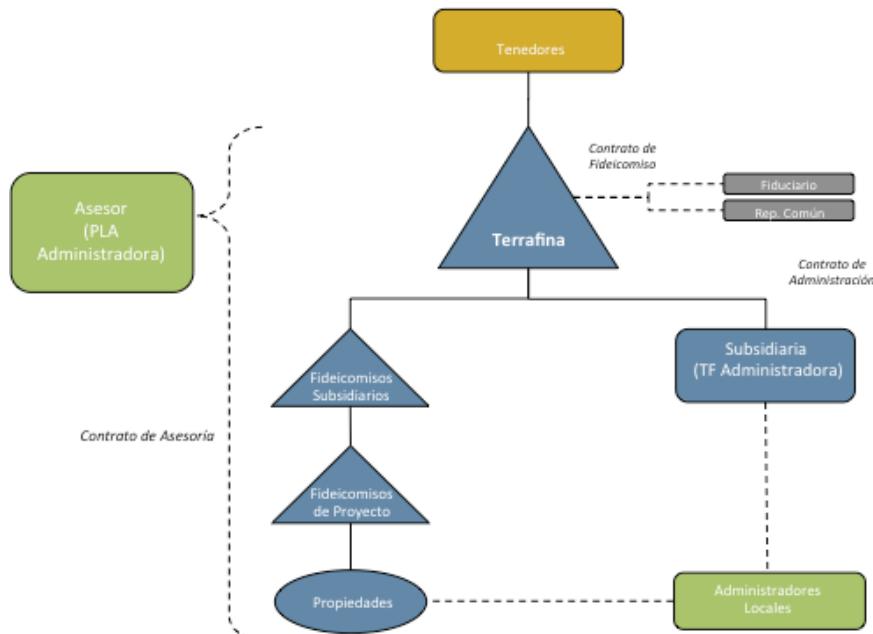
j) Mercado de capitales

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”.

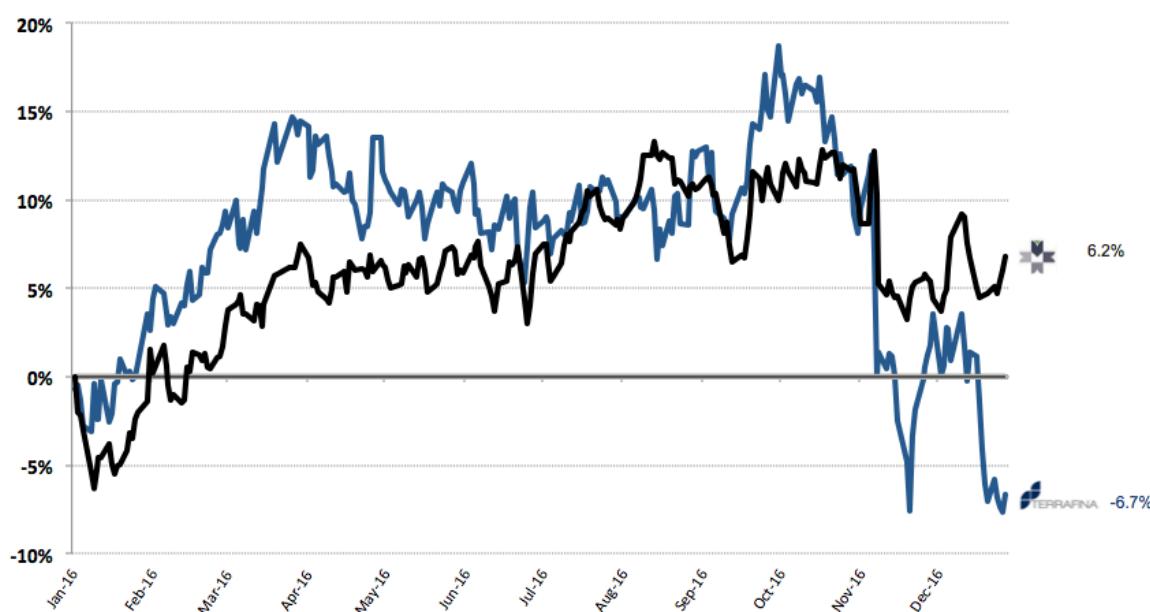
A continuación se muestra el esquema de la estructura del fideicomiso:



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 CBF de Terrafina y el IPyC del 1 de enero al 31 de diciembre de 2016:



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 CBF				
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
2016	26.12	33.29	25.82	321,429,326

Comportamiento Trimestral Precio del CBF

Trimestral	Precio Cierre	Máximo	Mínimo	Volumen (número CBFIs)
3T15	30.77	33.25	28.11	83,363,821
4T15	27.99	32.5	27.00	73,606,598
1T16	32.03	32.44	26.98	58,457,681
2T16	30.90	32.27	29.01	89,208,756
3T16	32.10	33.29	29.58	90,502,889
4T16	26.12	33.29	25.82	83,260,000

Comportamiento Mensual Precio del CBFIs				
Mensual	Precio Cierre	Máximo	Mínimo	Volumen (número CBFIs)
ene-16	28.98	29.25	26.98	23,090,233
feb-16	30.27	30.49	28	11,995,058
mar-16	32.03	32.44	28.5	23,372,390
abr-16	31.78	32.27	29.81	26,940,454
may-16	30.72	32	30.03	30,877,842
jun-16	30.9	31.5	29.01	31,390,460
Jul-16	31.11	31.29	29.7	29,788,597
ago-16	31.55	31.75	29.72	41,700,759
sep-16	32.10	33.29	29.58	19,013,533
oct-16	31.32	33.29	31.05	20,350,000
nov-16	28.34	28.63	27.99	37,050,000
dic-16	26.12	26.40	25.82	25,860,000

iii) Formador de mercado

Al 31 de diciembre de 2016, 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 Terrafina. 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 PGIM.

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 Única, 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 Única, 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 cinco 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 (excepto las presentadas en la sección 2) El Fideicomiso, inciso b) Descripción del negocio, subinciso ii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos de este Reporte Anual) 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 al 31 de diciembre de 2016. Sin embargo, debido a la adquisición llevada a cabo en enero 2017, se presentó el Anexo P de acuerdo a la Circular Única de Emisoras a las autoridades con la información pertinente a dicha adquisición.

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,

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 PGIM 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 PGIM, 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.

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, quien de manera interina lo ocupa Enrique Lavín Treviño, uno de los Directores Ejecutivos de nuestro Asesor, 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 por dos 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 (PGIM), 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 PGIM 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 PGIM 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 (excepto las presentadas en la sección 2) El Fideicomiso, inciso b) Descripción del negocio, subinciso ii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos de este Reporte Anual).

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 PGIM Real Estate.

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 PGIM 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>	43
<i>Enrique Lavín</i>	44
<i>Fernando Herrera</i>	41
<i>Philip Barrett</i>	58

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

El Contrato de Asesoría

Celebramos 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 PGIM, 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, conslutoria, 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.

La conversión de los estados financieros consolidados 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.

a) Información financiera seleccionada del fideicomiso

	2016 (auditado) (Millones de pesos)	2016 (auditado) (Millones de dólares)	2015 (auditado) (Millones de pesos)	2015 (auditado) (Millones de dólares)	2014 (auditado) (Millones de pesos)	2014 (auditado) (Millones de dólares)
Ingresos por rentas	\$2,495	\$134	\$2,032	\$128	\$1,784	\$134
Otros ingresos operativos	208	11	165	11	200	15
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	(556)	(30)	(478)	(30)	(451)	(34)
Honorarios y gastos diversos	(329)	(18)	(438)	(28)	(242)	(18)
Ganancia (pérdida) realizada por venta de bienes raíces	56	3	(0)	-	1	-
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de los préstamos	55	3	66	4	(44)	(3)
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	(236)	(13)	162	10	206	16
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)	(0)	(0)	-	(40)	(3)
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de préstamos por cobrar	-	-	-	-	-	-
Ganancia (pérdida) cambiaria	(68)	(4)	(217)	(14)	(499)	(36)
Utilidad de operación antes de gastos relacionados con adquisición	1,626	87	1,311	83	914	71
Gastos relacionados con adquisiciones	-	-	-	-	-	-
Utilidad de operación	1,626	87	1,311	83	914	71
Productos financieros	6	0	33	2	32	2
Gastos financieros	(730)	(39)	(606)	(38)	(459)	(35)

Gastos financieros-neto	(724)	(39)	(573)	(36)	(427)	(32)
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	48	3	-	-	-	-
Utilidad Neta del periodo	949	51	738	47	488	39
	30-dic-16	30-dic-16	30-dic-15	30-dic-15	30-dic-14	30-dic-14
	(Millones de pesos)	(Millones de dólares)	(Millones de pesos)	(Millones de dólares)	(Millones de pesos)	(Millones de dólares)
Activos						
Activo no circulante						
Propiedades de inversión (Costo: 31/12/2016 - Ps.33,817; 31/12/2015 - Ps.27,727; 31/12/2014 - Ps.23,844)	\$34,720	1,680	\$28,477	1,655	\$24,299	\$1,651
Inversiones a través del método de participación	234	11	101	6	-	-
Préstamo por cobrar (Costo: 31/12/2016 - Ps.41; 31/12/2015 - Ps.0; 31/12/2014 - Ps.0)	41	2	-	-	-	-
Instrumentos financieros derivados	-	-	-	-	-	-
Activo circulante						
Otros activos	111	5	93	5	54	4
Préstamo por cobrar (Costo: 31/12/2016 - Ps.1; 31/12/2015 - Ps.0; 31/12/2014 - Ps.0)	1	0	-	-	-	-
Impuestos por recuperar	150	7	330	19	116	8
Pagos anticipados	12	1	10	1	9	1
Anticipos de adquisición	10	0	4	-	-	-
Rentas diferidas por cobrar	173	8	112	7	99	7
Cuentas por cobrar (Reserva para cuentas incobrables:31/12/2016 - Ps.168; 31/12/2015 - Ps.107; 31/12/2014 - Ps.62)	43	2	66	4	41	3
Efectivo restringido	89	4	58	3	53	4
Efectivo y equivalentes de efectivo	4,297	208	4,468	260	5,003	340
Total activos	\$39,882	1,930	\$33,719	1,960	29,673	2,016
Activos netos atribuible a los inversionistas (patrimonio neto)						
Contribuciones netas	14,783	715	15,228	885	15,682	1,065
Utilidades acumuladas	334	16	201	12	-	-
Ajuste de conversión cambiaria	9,663	468	5,519	321	2,501	170
Total activos netos	24,780	1,199	20,948	1,218	18,183	1,235
Pasivos						
Pasivo no circulante						
Préstamos (Costo: 31/12/2016 - \$14,127; 31/12/2015 - \$12,012; 31/12/2014 - \$11,087)	13,880	672	11,783	685	10,975	746
Depósitos de arrendatario	198	10	140	12	162	11
Proveedores y otras cuentas por pagar	5	0	32	-	-	-
Pasivo circulante						
Proveedores y otras cuentas por pagar	295	14	323	20	354	24
Préstamos (costo: 31/12/2016 - Ps.682; 31/12/2015 - Ps.386, 31/12/2014 - Ps.0)	682	33	433	25	-	-
Depósitos de arrendatario	42	2	60	-	-	-
Total pasivo (excluyendo activo neto atribuible a los Inversionistas)	15,102	731	12,771	742	11,491	781
Total pasivos y activos netos	39,882	1,930	33,719	1,960	29,673	2,016

	Por el periodo terminado el 31 de diciembre	Por el periodo terminado el 31 de diciembre	Por el periodo terminado el 31 de diciembre
	2016	2015	2014
Información Operativa:			
Número de propiedades	209	209	218
Reserva territorial	11	11	13
ARB total al final del periodo (en millones de pies cuadrados)	30	30	31
Tasa de ocupación total	94.8%	93.2%	91.2%
Renta promedio por pie cuadrado arrendado (en Dls\$)	4.88	4.88	4.82
Margen ION	92.1%	89.9%	89.0%
Margen UAFIDA	82.5%	79.8%	78.4%
Margen FFO	58.0%	61.1%	56.2%
Margen AFFO	52.7%	53.1%	48.5%

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 (“BBVA”), 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.

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

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) 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, viii) 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 éstos, 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.

Línea de Crédito BBVA-JPMorgan

El 4 de octubre de 2016, se celebró un contrato de crédito simple (la "Línea de Crédito BBVA-JPMorgan") con diversos acreedores, BBVA como agente administrativo, y agente estructurador, y JPMorgan Chase Bank, N.A. como agente estructurador, por un monto de US\$150,000,000 y con fecha de vencimiento el 4 de octubre de 2021.

Los recursos de la Línea de Crédito BBVA-JPMorgan se usaron para refinanciar, en parte, la Línea de Crédito BRE Debt (Crédito GE), para propósitos corporativos generales y para pagar gastos y comisiones asociadas con el Crédito a Plazo.

La Línea de Crédito BBVA-JPMorgan genera intereses ordinarios a lo que resulte de sumar la tasa de interés base más el margen aplicable. Para efectos del Crédito a Plazo, se define "tasa de interés base" como la tasa variable anual que resulte mayor de entre (a) la tasa de interés publicada en la sección "Money Rates" del Wall Street Journal identificada como la "Prime Lending Rate", (b) $\frac{1}{2}$ del 1% anual sobre la tasa publicada por el Banco de la Reserva Federal de Nueva York, y (c) la tasa anual que aparezca en la Página Reuters LIBOR01, como la tasa ofrecida en el mercado interbancario de Londres para depósitos en dólares, más el 1% anual.

Se asumen obligaciones de hacer y no hacer que incluyen, entre otras, i) reporteo de estados financieros, ii) el pago de cualesquier obligaciones que sean requeridas bajo las IFRS, así como cualquier pago que sea requerido bajo cualquier activo que contenga un gravamen y/o se encuentre otorgado en garantía, iii) conservación de estatus como FIBRA, iv) mantenimiento de propiedades, v) mantener los seguros sobre propiedades, vi) cumplimiento de leyes aplicables, vii) derechos de inspección de las propiedades, así como los libros y registros.

Se asumieron obligaciones financieras como i) índice de apalancamiento no mayor al 55%, ii) índice de deuda garantizada no mayor al 40%, iii) índice de deuda no garantizada no mayor al 50%, e iv) índice de cobertura de servicio de deuda de al menos 1.60 a 1.00.

La Línea de Crédito BBVA-JPMorgan contempla como eventos de incumplimiento, entre otros, i) incumplimiento de pago de principal, intereses e impuestos sobre éstos, ii) incumplimiento de obligaciones de hacer o no hacer, iii) falsedad en las declaraciones, iv) insolvencia, v) si existe una sentencia que imponga el pago de una cantidad que excede US\$25,000,000, vi) si existe un cambio de control.

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% una vez recuperado el IVA correspondiente a las transacciones. Al 31 de diciembre de 2016, se mantenía un 36.5% (deuda total entre activos totales).

	31/12/16	31/12/15	31/12/14
	(millones de pesos)	(millones de pesos)	(millones de dólares)
Activos Totales	39,882.2	33,718.6	29,673.2
Deuda Total	14,561.5	12,215.6	10,975.0
Apalancamiento (LTV)¹	36.5%	36.2%	37.0%

(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. 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 la sección titulada "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 de administración inmobiliario creado el 20 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 2016 nuestro Portafolio consistía de 220 propiedades inmobiliarias, incluyendo 209 propiedades industriales desarrolladas con un ARB conjunto de aproximadamente 30.1 millones de pies cuadrados, con una ocupación del 94.8% al 31 de diciembre de 2016. 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 21.9% 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 54.7% de nuestro Portafolio en el norte, 25.0% en el Bajío y 20.3% 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 3.49 años al 31 de diciembre de 2016. 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 13.8 años proporcionando instalaciones con especificaciones modernas a nuestros arrendatarios. Al 31 de diciembre de 2016 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 PGIM Real Estate. 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 4T16, 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
2017	14.5	10.4%	3.30	11.5%
2018	20.5	14.6%	4.12	14.4%
2019	27.4	19.6%	5.81	20.3%
2020	29.6	21.1%	5.86	20.4%
2021	20.2	14.4%	4.03	14.1%
Posterior	27.8	19.9%	5.54	19.3%

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, por otra parte 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 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). 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 2016 MXN/USD	20.66	18.66
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 2016, 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 2016 fue del 94.8%, un incremento de 196 puntos base comparado con el cuarto trimestre de 2015. La renta promedio anualizada del portafolio por pie cuadrado al 31 de diciembre de 2016 fue US\$4.88, quedando igual a aquella reportada al 31 de diciembre de 2015. La tasa de renovación al 31 de diciembre de 2016 (incluyendo las renovaciones anticipadas) fue 85.6% mientras que el total de actividades por arrendamiento de 2016 fue de 6.7 mpc de los cuales 31.1% corresponden a nuevos contratos, 24.1% a renovaciones y 44.8% 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 2016:

	2016 (auditado) (Millones de pesos)	2016 (auditado) (Millones de dólares)	2015 (auditado) (Millones de pesos)	2015 (auditado) (Millones de dólares)	2014 (auditado) (Millones de pesos)	2014 (auditado) (Millones de dólares)
Ingresos por rentas	\$2,495	\$134	\$2,031	\$128	\$1,784	\$134
Otros ingresos operativos	208	11	167	11	200	15
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	(556)	(30)	(478)	(30)	(451)	(34)
Honorarios y gastos diversos	(329)	(18)	(438)	(28)	(242)	(18)
Ganancia (pérdida) realizada por venta de bienes raíces	56	3	(0)	-	1	-
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de los préstamos	55	3	66	4	(44)	(3)
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	(236)	(13)	162	10	206	16

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)	(0)	(0)	-	(40)	(3)
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de préstamos por cobrar	-	-	-	-	-	-
Ganancia (pérdida) cambiaria	(68)	(4)	(217)	(14)	(499)	(36)
Utilidad de operación antes de gastos relacionados con adquisición	1,626	87	1,311	83	914	71
Gastos relacionados con adquisiciones	-	-	-	-	-	-
Utilidad de operación	1,626	87	1,311	83	914	71
Productos financieros	6	0	33	2	32	2
Gastos financieros	(730)	(39)	(606)	(38)	(459)	(35)
Gastos financieros-neto	(724)	(39)	(573)	(36)	(427)	(32)
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	48	3	-	-	-	-
Utilidad Neta del periodo	949	51	738	47	488	39

En la siguiente sección se muestran los resultados financieros de Terrafina para los períodos 2016, 2015 y 2014.

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 2016, Terrafina registró US\$131.7 millones en ingresos por rentas, una aumento de 2.6% comparado con el 2015 resultado del aumento en la ocupación del portafolio y el aumento en ARB por el portafolio adquirido a finales de 2015. Asimismo, los márgenes aumentan resultado de las eficiencias generadas en la administración de las propiedades.

Otros Ingresos Operativos

Al cierre de 2016, se registraron US\$11.3 millones de otros ingresos operativos. 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\$145.0 millones. El decrecimiento respecto al ejercicio 2014 está relacionado con la venta de activos llevada a cabo en el primer trimestre del 2015.

2016	2015	2014	2016	2015	2014
(millones de pesos)			(millones de dólares)		

Ingresos por Rentas	2,460.2	2,032.5	1,737.4	131.7	128.3	130.7
Ingresos Devengados ¹	34.7	-1.9	46.9	1.9	-0.2	3.6
Otros Ingresos Operativos	208.1	166.6	199.7	11.3	10.7	15.1
Gastos Reembolsables como Ingresos ²	154.4	143.6	148.5	8.4	9.2	11.3
Mejoras de Inquilinos Reembolsables	23.5	14.9	11.1	1.3	0.9	0.8
Otros Ingresos No Monetarios	30.1	8.1	40.2	1.7	0.6	3.0
Ingresos Netos	2,703.0	2,197.2	1,984.0	145.0	138.9	149.4

(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.

	2016	2015	2014	2016	2015	2014
	(millones de pesos)			(millones de dólares)		
Reparaciones y Mantenimiento ⁽¹⁾	-166.9	-155.7	-115.0	-8.9	-9.8	-8.6
Recurrente	-27.3	-45.3	-35.8	-1.5	-2.9	-2.7
No-recurrente	-139.6	-110.5	-79.2	-7.5	-6.9	-5.9
Impuestos Propiedad ⁽¹⁾	-107.8	-82.1	-101.8	-5.9	-5.4	-7.4
Operativos	-50.2	-50.3	-47.5	-2.8	-3.3	-3.6
No Operativos	-57.6	-31.7	-54.2	-3.1	-2.1	-3.8
Comisión por Administración de Propiedad	-56.7	-54.2	-39.4	-3.0	-3.4	-3
Electricidad	-27.0	-27.5	-37.4	-1.4	-1.7	-2.8
Comisión Agentes ⁽²⁾	-64.3	-52.3	-58.9	-3.5	-3.3	-4.4
Seguro de Cobertura de Propiedad	-24.6	-20.4	-24.1	-1.3	-1.3	-1.8
Operativos	-20.9	-17.3	-21.1	-1.1	-1.1	-1.6
Administrativos	-3.7	-3.1	-3.0	-0.2	-0.2	-0.2
Seguridad	-12.3	-11.0	-13.5	-0.7	-0.7	-1
Publicidad	-1.6	-1.8	-1.6	-0.1	-0.1	-0.1
Otros gastos ⁽³⁾	-59.0	-22.9	-21.3	-3.2	-1.4	-1.6
Operativos	-12.7	-12.7	-13.1	-0.8	-0.8	-1
No Relacionados con la Operación	-34.4	0.0	0.0	-1.9	0.0	0.0
Administrativos	-8.8	-10.3	-8.2	-0.5	-0.6	-0.6
Estimación Cuentas Cobro Dudoso	-35.3	-48.7	-38.7	-1.9	-3.1	-2.9
Costo de Transacción	0.0	-0.9	-	0.0	-0.1	-
Gastos Bienes Raíces Totales	-555.7	-477.6	-451.7	-29.8	-30.2	-33.6

1) Gastos relacionados con el mantenimiento, seguros, impuesto predial, gastos de áreas comunes y gastos de seguridad pueden ser rembolsados por nuestros arrendatarios bajo ciertos contratos de arrendamiento. Ver "Otros 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 2016 ascendieron a US\$29.8 millones, una disminución del 1.3% comparado con el 2015. Estos gastos estuvieron relacionados principalmente con reparaciones y mantenimiento, gastos de electricidad, comisiones y gastos de impuestos y seguros.

Asimismo, es importante diferenciar aquellos gastos que están directamente relacionados con la operación y mantenimiento del portafolio industrial, siendo estos últimos los 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 la industria.

Al cierre de 2016, Terrafina registró US\$131.8 millones de ingreso operativo neto y un margen ION del 92.1%. Esto representa un incremento de 6.6% comparado con el 2015. Las propiedades vendidas durante el primer trimestre del 2015 (que se encontraban parcialmente ocupadas), en conjunto con el portafolio adquirido en el último trimestre del mismo año resultaron en el incremento presentado en el ION.

	2016 (millones de pesos excepto donde se indique)	2015 (millones de pesos excepto donde se indique)	2014 (millones de pesos excepto donde se indique)	2016 (millones de dólares excepto donde se indique)	2015 (millones de dólares excepto donde se indique)	2014 (millones de dólares excepto donde se indique)
Ingresos por Rentas ¹	2,460.2	2,032.5	1,737.4	131.7	128.3	130.7
Otros Ingresos Operativos ²	209.8	143.6	148.5	11.4	9.2	11.3
Ingresos Netos para el Cálculo del ION	2,670.0	2,176.1	1,885.9	143.1	137.5	142.0
Reparaciones y Mantenimiento Recurrentes	-27.3	-45.3	-35.8	-1.5	-2.9	-2.7
Impuestos Propiedad	-50.2	-50.3	-47.5	-2.8	-3.3	-3.6
Comisión por Administración de Propiedad	-56.7	-54.2	-39.4	-3.0	-3.4	-3.0
Electricidad	-27.0	-27.5	-37.4	-1.4	-1.7	-2.8
Seguros Propiedad	-20.9	-17.3	-21.1	-1.1	-1.1	-1.6
Seguridad	-12.3	-11.0	-13.5	-0.7	-0.7	-1.0
Otros Gastos Operativos	-15.8	-12.7	-13.1	-0.8	-0.8	-1.0
Gastos Operativos de Bienes Raíces para el Cálculo del ION	-210.3	-218.3	-207.7	-11.3	-13.9	-15.6
Ingreso Operativo Neto³	2,459.7	1,957.8	1,678.1	131.8	123.6	126.3
Margen ION	92.1%	89.9%	89.0%	92.1%	89.9%	90.1%

(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 2016 fueron US\$17.6 millones. La variación respecto al ejercicio anterior es explicada por el pago de la comisión de asesoría en el 2015 que no fue pagada durante el 2016 debido a que no se cumplieron las condiciones necesarias para su pago. La integración de las comisiones y gastos de administración para el cierre del 2016, 2015, 2014 fue la siguiente:

	2016 (millones de pesos excepto donde se indique)	2015 (millones de pesos excepto donde se indique)	2014 (millones de pesos excepto donde se indique)	2016 (millones de dólares excepto donde se indique)	2015 (millones de dólares excepto donde se indique)	2014 (millones de dólares excepto donde se indique)
Comisión por Asesoría ¹	-157.4	-121.8	-108.3	-8.3	-7.5	-8.0
Servicios Profesionales y de Consultoría	-35.6	-46.0	-32.4	-2.1	-3.0	-2.4
Sueldos, Honorarios de Admon. y Otros Gastos	-136.2	-270.4	-101.0	-7.3	-17.3	-7.6
Total Comisiones y Gastos de Admon.	-329.3	-438.2	-241.7	-17.6	-27.8	-18.0

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

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

En 2016, Terrafina registró una UAFIDA de US\$118.2 millones y un margen UAFIDA de 82.5%.

La siguiente tabla muestra el cálculo de la UAFIDA para el cierre del 2016, 2015 y 2014

	2016 (millones de pesos excepto donde se indique)	2015 (millones de pesos excepto donde se indique)	2014 (millones de pesos excepto donde se indique)	2016 (millones de dólares excepto donde se indique)	2015 (millones de dólares excepto donde se indique)	2014 (millones de dólares excepto donde se indique)
Ingresos por Rentas¹	2,460.2	2,032.50	1,737.40	131.7	128.3	130.7
Otros Ingresos Operativos ²	209.8	143.6	148.5	11.4	9.2	11.3
Gastos de Bienes Raíces	-224.5	-233.5	-220.5	-12.1	-14.9	-16.6
Gastos Operativos de Bienes Raíces para Cálculo del ION	-210.3	-218.3	-207.7	-11.3	-13.9	-15.6
Publicidad	-1.6	-1.8	-1.6	-0.1	-0.1	-0.1
Gastos Admón. Seguros Propiedad	-3.7	-3.1	-3	-0.2	-0.2	-0.2
Otros Gastos Admón. Bienes Raíces	-8.8	-10.3	-8.2	-0.5	-0.6	-0.6
Comisiones y Gastos Admón.	-241.1	-207.9	-190.3	-12.9	-13	-14.1

Comisión del Asesor Externo	-157.4	-121.8	-108.3	-8.3	-7.5	-8
Comisiones Legales, Admón. y Profesionales	-48.1	-54.6	-50	-2.8	-3.5	-3.8
Honorarios del Fiduciario	-6.5	-4.9	-4.6	-0.3	-0.3	-0.3
Sueldos	-22.5	-20.5	-21.1	-1.2	-1.3	-1.5
Otros Gastos	-6.5	-6.1	-6.3	-0.3	-0.4	-0.5
UAFIDA³	2,204.4	1,734.70	1,475.10	118.2	109.7	111.2
Margin UAFIDA	82.5%	79.80%	78.40%	82.50%	79.80%	78.40%

(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 2016, fue de US\$38.8 millones.

	2016	2015	2014	2016	2015	2014
	(millones de pesos)			(millones de dólares)		
Intereses Financieros	-658.7	-436.6	-447.1	-35.3	-27.6	-33.7
Gastos de Deuda	-71.4	-169.3	-11.6	-3.8	-10.3	-0.8
Recurrente	-1.9	-3.0	-1.7	-0.1	-0.2	-0.1
No Recurrente	-69.5	-166.4	-9.8	-3.7	-10.0	-0.7
Productos Financieros	5.6	32.7	32.1	0.3	2.1	2.4
Total	-724.4	-573.2	-426.6	-38.8	-35.7	-32.2

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

En 2016, Terrafina registró FFO por US\$83.0 millones y un margen FFO de 58.0%. El AFFO para el 2016 fue de US\$74.5 millones y un margen AFFO del 52.7%.

	2016	2015	2014	2016	2015	2014
	(millones de pesos excepto donde se indique)			(millones de dólares excepto donde se indique)		
UAFIDA	2,204.4	1734.7	1475.1	118.2	109.7	111.2
Costo Financiero ¹	-654.9	-406.8	-416.7	-35.1	-25.7	-31.4
Fondos de la Operación (FFO)	1,549.5	1327.8	1058.3	83.0	84	79.8
Margin FFO	58.0%	61.10%	56.20%	58.0%	61.10%	56.20%

Mejoras de los Inquilinos	-116.0	-95.6	-68.1	-6.2	-5.9	-5.1
Comisiones de Arrendamiento	-64.3	-52.3	-58.9	-3.5	-3.3	-4.4
Otros Gastos No Recurrentes ³	21.6	-20.7	-13.9	1.2	-1.4	-1
Fondos de la Operación Ajustado (AFFO)	1,390.8	1159.2	917.5	74.5	73.5	69.3
Margen AFFO	52.7%	53.10%	48.50%	52.7%	53.1%	48.50%

(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 préstamos bancarios.

	31 de diciembre de 2016 (millones de Pesos)	31 de diciembre de 2015 (millones de Pesos)	31 de diciembre de 2014 (millones de Pesos)
Efectivo neto utilizado en actividades de operación.....	1,756	656	1,656
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(775)	(133)	(206)
Flujo de efectivo neto generado en actividades de financiamiento.....	(1,944)	(1,801)	2,133
Incremento neto en efectivo y en equivalentes de efectivo.....	(963)	(1,278)	3,583
Efectos cambiarios sobre efectivo y equivalente en efectivo	792	743	691
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	4,297	4,468	5,003

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 2016, 2015 y 2014, las inversiones en valores y otros equivalentes de efectivo se integran como sigue:

	31 de diciembre de 2016 (millones de Pesos)	31 de diciembre de 2015 (millones de Pesos)	31 de diciembre de 2014 (millones de Pesos)
Saldo inicial de efectivo en bancos	\$ 4,468	\$ 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	4,297	4,468	2,492
Al final del periodo	\$ 4,297	\$ 4,468	\$ 5,003

Obligaciones Contractuales y Compromisos

Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, los préstamos son pagaderos como se muestra a continuación:

(millones de Pesos)	<1 año	1 – 3 años	>3 años	Total
	2016	\$ 682	\$ 2,245	\$ 11,635
2015	\$ 433	\$ 4,653	\$ 7,130	\$ 12,216
2014	\$ -	\$ 6,585	\$ 4,390	\$ 10,975

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 y BBVA Bancomer hasta septiembre 2019.

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 2016, 2015 y 2014:

Entidad crediticia [1], [2], [3], [4]	31 de diciembre de 2016		31 de diciembre de 2015		31 de diciembre de 2014		Término [5], [6], [7]
	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)	
BONO	\$ 8,782	\$ 8,535	\$ 7,313	\$ 7,130	\$ -	\$ -	Fijo - 5.25%
BRE	2,473	2,473	4,700	4,700	4,020	3,967	3 meses Libor + 3.75%
METLIFE	454	454	386	386	-	-	Fijo - 5.09%
BANCOMER	3,100	3,100	-	-	-	-	3 meses Libor + 2%
CITIBANK ^[10]	-	-	-	-	6,402	6,353	3 meses Libor + 3.50%
CITIBANK ^[12]	-	-	-	-	-	-	3 meses Libor + 2.40% ^[13]
BANORTE ^[15]	-	-	-	-	-	-	28 días TIE + 180 bps ^[16]
HSBC	-	-	-	-	664	655	1 mes Libor + 3.75%

HSBC	-	-	-	-	-	-	28 días TIIE + 2.60%	septiembre, 2014
Total de préstamos	\$14,808	\$14,562	\$12,399	\$12,216	\$11,086	\$10,975		

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

[2] Metlife = Metropolitan Life Insurance Company.

[3] Citibank = Citibank, N.A.

[4] Banorte = Banco Mercantil del Norte, S.A.

[5] Bancomer = BBVA Bancomer, S.A.

[6] p.a. = por años.

[7] Al 31 de diciembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, la tasa 3 meses Libor fue de 0.9979% y 0.6127%, respectivamente.

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

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

[10] Hasta 2 años de extensión de vencimiento.

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

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

[13] Hasta 1 año de extensión de vencimiento.

[14] Crédito de IVA no garantizado, no comprometido; hasta por un monto de \$1 millón de pesos.

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

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

Durante los periodos 2016, 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. Para mayor información sobre los instrumentos financieros derivados, referise 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 2016.

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 el inciso d) Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas.

Los estados financieros consolidados que se acompañan fueron autorizados para su emisión el 22 de febrero de 2017, 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 2016.

El Fideicomiso no ha adoptado nuevas normas o modificaciones a las normas existentes, efectivas para el ejercicio que comenzó el 1 de enero de 2016, que pudieran tener un impacto material en el Fideicomiso.

(b) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones efectivas después del 31 de diciembre de 2016 que no han sido adoptadas.

Una serie de nuevas normas contables, modificaciones e interpretaciones, han sido emitidas, pero no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros consolidados. No se espera que tengan un impacto significativo en los Estados Financieros consolidados del Fideicomiso. La evaluación del Fideicomiso sobre los efectos de estas nuevas normas e interpretaciones se mencionan a continuación:

NIIF 9, "Instrumentos financieros. La versión completa de la NIIF 9 remplaza a la mayoría de las guías de la NIC 39. La NIIF 9 conserva, pero simplifica el modelo de medición mixto y establece tres categorías principales de medición para activos financieros: costo amortizado, valor razonable a través del otro resultado integral y valor razonable a través de resultados. La base para la clasificación depende del modelo de negocio de la entidad y las características de los flujos de efectivo contractuales de los activos financieros. Las inversiones en instrumentos de capital se deben medir a valor razonable a través de resultados con la opción irrevocable al inicio de presentar cambios en el valor razonable a través del ORI. Por otro lado, existe un nuevo modelo de pérdidas crediticias esperadas que reemplaza el modelo de pérdida incurrida por deterioro utilizado en la NIC 39.

Para los pasivos financieros no existen cambios en la clasificación y medición, excepto para el reconocimiento de los cambios en el riesgo de crédito propio en otro resultado integral, para los pasivos designados al valor razonable a través de resultados. El fideicomiso se encuentra evaluando los posibles impactos de esta norma.

NIIF 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 clasifica los arrendamientos en financieros y operativos. La NIC 17 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. La norma es efectiva para períodos que inician en o después del 1 de enero de 2019, con adopción anticipada permitida si la IFRS 15 también es adoptada.

Terrafina se encuentra evaluando los posibles efectos de la entrada en vigor de esta norma.

No hay nuevas normas adicionales 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 Fideicomiso 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 ubicaciones 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 Fideicomiso determina el valor razonable de los derivados y otros instrumentos financieros con base en la valuación preparada por un valuador 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 determina el valor razonable de los préstamos con base en la valuación preparada por un externo. 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 descuenta todos los beneficios futuros de activos netos en opinión de valor presente neto. La tasa de descuento utilizada al 31 de diciembre de 2016 y 2015 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 2016 y 2015 oscila entre el 44.23% y el 5.15% y 4.34% y el 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.

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 2016

	Costo al 31/12/2016	Cantidades medidas a valor razonable 31/12/2016	Precios de cotización en mercados activos para activos netos		Otra información observable significativa (Nivel 2)	Información no observable significativa (Nivel 3)
			idénticos (Nivel 1)			
Activos:						
Propiedades de inversión	\$ 33,817,311	\$ 34,719,694	\$	-	\$	\$ 34,719,694
Instrumentos financieros derivados	-	-		-		-
Préstamo por cobrar	42,704	42,704		-		42,704
Activos totales	\$ 33,860,015	\$ 34,762,398	\$	-	\$	\$ 34,762,398
Pasivos:						
Préstamos	\$ 14,808,295	\$ 14,561,515	\$	-	\$	\$ 14,561,515
Pasivos totales	\$ 14,808,295	\$ 14,561,515	\$	-	\$	\$ 14,561,515

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		Otra información observable significativa (Nivel 2)	Información no observable significativa (Nivel 3)
			idénticos (Nivel 1)			
Activos:						
Propiedades de inversión	\$ 27,525,600	\$ 28,476,842	\$	-	\$	\$ 28,476,842
Instrumentos financieros derivados	-	15		-		-
Activos totales	\$ 27,525,600	\$ 28,476,857	\$	-	\$	\$ 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

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 2016 y 2015:

Tabla 2

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

	Utilidad (pérdida) neta realizada y no realizada		Conversión de divisas		Adquisiciones y mejoras capitalizables		Disposiciones		Saldo final 31/12/16
	Saldo inicial 01/01/16								
Activos:									
Propiedades de inversión	\$ 28,476,842	\$ (179,410)	\$ 5,741,274	\$ 810,176	\$ (129,188)	\$ 34,719,694			
Préstamo por cobrar	-	(44)	5,680	37,705	(637)	42,704			
Activos totales	\$ 28,476,842	\$ (179,454)	\$ 5,746,954	\$ 847,881	\$ (129,825)	\$ 34,762,398			
Pasivos:									
Préstamos	\$ 12,215,627	\$ (55,234)	\$ 2,425,031	\$ 2,894,910	\$ (2,918,819)	\$ 14,561,515			
Pasivos totales	\$ 12,215,627	\$ (55,234)	\$ 2,425,031	\$ 2,894,910	\$ (2,918,819)	\$ 14,561,515			

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

	Utilidad (pérdida) neta realizada y no realizada		Conversión de divisas		Adquisiciones y mejoras capitalizables		Disposiciones		Saldo final 31/12/15
	Saldo inicial 01/01/15								
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			

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

El representante legal del fiduciario, al calce de la leyenda siguiente:

"El suscripto manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación y que se cercioró de que en el periodo reportado no existieran diferencias relevantes entre los ingresos del fideicomiso atribuibles a los bienes, derechos o valores fideicomitidos y la información que recibió del administrador u operador relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de dichos bienes, derechos o valores. Asimismo, manifiesta que, 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."

CIBanco S.A. Institución de Banca Múltiple

Reporte Anual al 31 de Diciembre de 2016 como Fiduciario del Fideicomiso F/00939

TERRA13


Gerardo Ibarrola Samaniego
Delegado Fiduciario


Juan Pablo Baigts Lastiri
Delegado Fiduciario


Marisol Barrios Retureta
Apoderado Legal


María Leonor Cruz Quintana
Apoderado Legal

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 cualquiera 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 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, quien ademas realiza
actividades equivalentes a las del titular del área jurídica



Por: _____

Nombre: Enrique Lavin Treviño

Cargo: Director de Finanzas Interino

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, 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 2016

TERRA 13



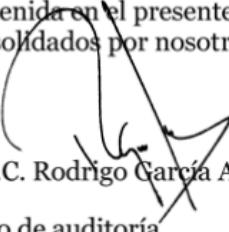
Lic. Jacqueline Nayeli Parra Mota
Apoderado

AUDITOR EXTERNO

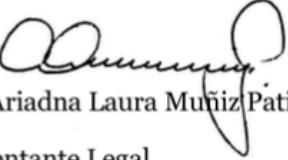
Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados adjuntos de CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y subsidiarias, que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2016 y los estados consolidados 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, que contiene el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 23 de febrero de 2017; de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

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

No obstante, los suscritos no fuimos contratados, y no realizamos procedimientos adicionales con el objeto de expresar nuestra opinión respecto de la otra información, contenida en el presente reporte anual, que no provenga de los estados financieros consolidados por nosotros dictaminados.


C.P.C. Rodrigo García Aspe Mena

Socio de auditoría


C.P.C. Ariadna Laura Muñiz Patiño

Representante Legal

7) Anexos

A) Estados financieros consolidados

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



Informe de los auditores independientes

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y subsidiarias (el Fideicomiso), que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2016 y los estados consolidados de resultado integral, de cambios en los activos netos atribuibles a los tenedores y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2016 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información financiera emitidas por el International Accounting Standards Board ("IFRS").

Fundamento de la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría ("NIA"). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades de los Auditores en relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados" de este informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con el Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos A.C., junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestras auditorías de estados financieros consolidados en México, y hemos cumplido con el resto de nuestras responsabilidades éticas de conformidad con esos requerimientos y dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión.

Cuestiones Clave de la Auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido las de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del período actual. Estas cuestiones han sido consideradas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y al formarnos nuestra opinión sobre éstos, por lo tanto, no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.



Cuestión clave de auditoría	Como nuestra auditoría abordó la cuestión	
Valor razonable de propiedades de inversión	<p>Como se menciona en la Nota 8 a los estados financieros consolidados, la Compañía reconoce sus propiedades de inversión a su valor razonable en el estado de posición financiera consolidado. Las variaciones de valor razonable de año con año, se reconocen como una utilidad o una pérdida en el estado de resultados consolidado. Los supuestos relevantes y el método de valuación correspondiente, se revelan en la misma Nota 8.</p> <p>Nos hemos enfocado en este rubro en nuestra auditoría, debido principalmente a la importancia del valor de las propiedades de inversión de \$34,719 millones en relación con los activos totales de \$39,882 millones y por su impacto en el estado consolidado de resultado integral, el cual disminuyó la utilidad en \$236 millones. Asimismo por ser el activo del que deriva la actividad principal de la Compañía y dada la complejidad de los modelos de valuación, así como los supuestos utilizados sobre información no observable y los juicios de la Administración.</p> <p>En particular, nos enfocamos en los siguientes supuestos significativos que la Compañía consideró para estimar las proyecciones futuras; tasa de descuento, tasa de crecimiento y supuestos de venciente, así como en el proceso para determinar los flujos de efectivo de las mismas.</p>	<p>Obtuvimos el cálculo del valor razonable de las propiedades de inversión realizado por y bajo la responsabilidad de la Administración y hemos entendido y evaluado los juicios significativos empleados en el modelo de valuación para la determinación de dichos valores razonables, involucrando a nuestros expertos en valuación y como parte de nuestra auditoría, evaluamos las proyecciones de flujo de efectivo futuros preparados por la Administración, y los procesos para elaborarlas.</p> <p>Debido a los juicios significativos empleados en los modelos de valuación para la determinación de los valores razonables, con el apoyo en nuestros expertos en valuación, cuestionamos las premisas y criterios utilizados por la Administración y su experto independiente en dichos modelos, efectuando, entre otros los siguientes procedimientos:</p> <ul style="list-style-type: none">• Evaluamos la capacidad y objetividad del experto independiente• Comparamos que los modelos aplicados en la determinación de valores razonables de los activos son métodos utilizados y reconocidos para valuar activos de características similares.• Desafiamos las proyecciones financieras, incluyendo el valor terminal, cotejándolas con el desempeño y tendencias históricas del negocio, obteniendo y corroborando las explicaciones de las variaciones con la Administración.



Cuestión clave de auditoría

Como nuestra auditoría abordó la cuestión

- Comparamos los resultados reales del año actual con las cifras presupuestadas del ejercicio para el año actual, para considerar si algún supuesto incluido en las proyecciones, pudiera ser considerado muy optimista.
- Comparamos los supuestos de valuación más relevantes (tasa de descuento, tasa de crecimiento y supuestos de vacante) con los comúnmente usados y aceptados para la industria en la que opera la Compañía.

Información adicional

La Administración del Fideicomiso es responsable de la información adicional presentada. Esta información adicional comprende el Reporte Anual presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV") y el Informe Anual presentado a los accionistas los cuales se emitirán después de la fecha de este informe.

Esta información adicional no se incluye en nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no expresaremos ninguna opinión de auditoría sobre la misma.

Sin embargo, en relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del Fideicomiso, nuestra responsabilidad es leer esta información adicional cuando se encuentre disponible y evaluar si dicha información es materialmente inconsistente con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento adquirido a través de nuestra auditoría, o aparenta contener un error material por otras circunstancias.

Cuando leamos la información adicional que aún no hemos recibido, debemos emitir la declaratoria sobre el Reporte Anual requerida por la CNBV y si detectamos que existe un error material en la misma, debemos comunicarlo a los responsables del gobierno del Fideicomiso y en dicho informe, de corresponder.

Responsabilidades de la administración y de los Responsables del Gobierno del Fideicomiso en relación con los estados financieros consolidados

La Administración del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados, de conformidad con las IFRS, y del control interno que consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de errores materiales, ya sea por fraude o error.



Al preparar los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha; revelar, en su caso, las cuestiones relativas a negocio en marcha y utilizar la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista que hacerlo.

Los responsables del gobierno del Fideicomiso son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero del Fideicomiso.

Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material, cuando éste exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Durante la realización de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional. Asimismo, también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros consolidados, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material derivado de un fraude es más elevado que uno que resulte de un error no intencional, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión de los controles internos.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos la propiedad de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y de la correspondiente información revelada por la Administración.
- Evaluamos si es adecuado que la Administración utilice la presunción de negocio en marcha para preparar los estados financieros consolidados, y si, basados en la evidencia de auditoría obtenida, existe incertidumbre material en relación a eventos o condiciones que generan duda significativa sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas



revelaciones son inadecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser un negocio en marcha.

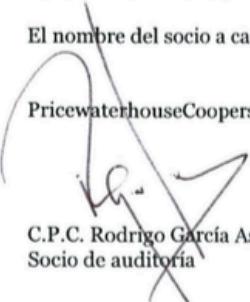
- Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes logrando una presentación razonable.
- Obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades de negocio que conforman el grupo económico para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de los estados financieros consolidados. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los responsables del gobierno del Fideicomiso, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como, cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el trámite de nuestra auditoría.

También, proporcionamos a los responsables del gobierno del Fideicomiso una declaración manifestando que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables sobre independencia y les comunicamos todas las relaciones y demás cuestiones que razonablemente pudieran influir en nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas aplicadas.

Entre las cuestiones comunicadas a los responsables del gobierno del Fideicomiso, determinamos las que han sido más significativas en la auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría a menos que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelarlas públicamente o, en circunstancias extremadamente raras, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público.

El nombre del socio a cargo de la auditoría del Fideicomiso es Rodrigo García Aspe.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Rodrigo García Aspe", is written over a large, hand-drawn 'X' mark. To the left of the 'X' is a stylized, curved line that looks like a signature.
PricewaterhouseCoopers, S.C.

C.P.C. Rodrigo García Aspe
Socio de auditoría

Ciudad de México, 23 de febrero de 2017

FIBRA TERRAFINA

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

	Nota	31 de Diciembre de 2016	31 de Diciembre de 2015
Activos			
Activo no circulante			
Propiedades de inversión (Costo: 31/12/2016 - \$33,817,311; 31/12/2015 - \$27,525,600)	8 y 18	\$ 34,719,694	\$ 28,476,842
Inversiones a través del método de participación	10	233,548	100,945
Instrumentos financieros derivados	8 y 14	-	15
Préstamo por cobrar (Costo: 31/12/2016 - \$41,472; 31/12/2015 - \$-)	8	41,472	-
Activo circulante			
Otros activos	11	111,257	92,760
Préstamo por cobrar (Costo: 31/12/2016 - \$1,232; 31/12/2015 - \$-)	8	1,232	-
Impuestos por recuperar	12	149,782	329,704
Pagos anticipados		12,385	9,912
Anticipo de adquisición		9,809	4,177
Rentas diferidas por cobrar		173,361	111,894
Cuentas por cobrar (Neto de reserva para cuentas incobrables: 31/12/2016 - \$167,619; 31/12/2015 - \$107,294)	15	43,417	66,472
Efectivo restringido		89,137	58,043
Efectivo y equivalentes de efectivo	9	4,297,096	4,467,863
Total activos		39,882,190	33,718,627
Activos netos			
Contribuciones netas		\$ 14,782,859	\$ 15,227,911
Utilidades acumuladas		334,283	201,212
Ajuste de conversión cambiaria	6	9,663,267	5,519,448
Total activos netos		24,780,429	20,948,571
Pasivos			
Pasivo no circulante			
Préstamos (Balance principal: 31/12/2016 - \$14,126,686; 31/12/2015 - \$11,965,910)	6, 8 y 16	\$ 13,879,906	\$ 11,783,091
Depósitos de arrendatarios	6	198,002	139,562
Proveedores y otras cuentas por pagar	6 y 13	5,421	31,654
Pasivo circulante			
Préstamos (Balance principal: 31/12/2016 - \$681,609; 31/12/2015 - \$432,536)	6, 8 y 16	681,609	432,536
Depósitos de arrendatarios	6	41,685	59,730
Proveedores y otras cuentas por pagar	6 y 13	295,138	323,483
Total pasivo (excluyendo activo neto)		15,101,761	12,770,056
Total pasivos y activos netos		\$ 39,882,190	\$ 33,718,627

Las notas adjuntas son parte integral 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 2016		Doce meses terminados el 31 de Diciembre de 2015	
	Notas	2016	Notas	2015
Ingresos por rentas	18	\$ 2,494,950	\$ 2,030,608	
Otros ingresos operativos	19	208,059	166,616	
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	20	(555,695)	(477,596)	
Honorarios y gastos diversos	21	(329,282)	(38,225)	
Utilidad (pérdida) realizada por venta de propiedades de inversión (Pérdida) utilidad neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	8	56,491	(272)	
Utilidad neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	8	(235,901)	162,035	
Pérdida neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos por cobrar	8	55,234	66,406	
Pérdida neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	8	(44)		
Utilidad neta no realizada por ajuste a valor razonable de las inversiones bancarias	9	(18)	(463)	
Pérdida cambiaria		(67,887)	19,478	
Utilidad de operación		1,626,007	(217,336)	
				1,311,251
Productos financieros	22	5,626	32,725	
Gastos financieros	22	(730,064)	(605,951)	
Gastos financieros-neto		(724,438)	(573,226)	
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	10	47,643		
Utilidad del periodo		\$ 949,212	\$ 738,025	
Conceptos que serán reclasificados posteriormente a la utilidad o pérdida por ajuste de conversión cambiaria				
Utilidad integral del periodo		\$ 5,093,051	\$ 3,756,601	

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

FIBRA TERRAFINA

CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fidicomiso F/00939 y sus filiales
 Estados Consolidados de Variaciones en el Activo Neto
 Por los períodos terminados al 31 de Diciembre de 2016 y 31 de Diciembre de 2015
 (Expresados en miles de Pesos Mexicanos)

	Nota	Atribuible a los inversionistas			
		Contribuciones netas	Reserva para ajuste de conversión cambiaria	Utilidades (pérdidas) acumuladas	Total activos netos
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	17	147,461	-	-	147,461
Distribuciones a tenedores	17	(601,302)	-	(536,813)	(1,138,115)
Utilidad integral		-	-	-	-
Utilidad del periodo		-	-	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
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	17	5,013	-	-	5,013
Distribuciones a tenedores	17	(450,065)	-	(816,141)	(1,266,206)
Utilidad integral		-	-	-	-
Utilidad del periodo		-	-	949,212	949,212
Otros resultados integrales		-	-	-	-
Ajuste por conversión de divisas		-	4,143,839	-	4,143,839
Total de utilidad integral		-	4,143,839	949,212	5,093,051
Activo neto al 31 de Diciembre de 2016		\$ 14,782,859	\$ 9,663,287	\$ 334,203	\$ 24,780,429

Las notas adjuntas son parte integral 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 2016		Doce meses terminados el 31 de Diciembre de 2015	
	\$	\$	\$	\$
Flujos de efectivo de actividades de operación:				
Utilidad del periodo		949,212		738,025
Ajustes:				
(Pérdida) utilidad neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	8	235,901	(162,035)	
Utilidad neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	8	(55,234)	(66,406)	
Pérdida neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos por cobrar	8	44	-	
Pérdida neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados		18	1,019	
Utilidad (pérdida) realizada por venta de propiedades de inversión	8	(56,491)	272	
Estimación para cuentas de cobro dudosas		35,284	48,693	
Intereses pagados por préstamos	22	658,678	436,604	
Intereses devengados en cuentas bancarias	22	(4,208)	(32,725)	
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación		(47,643)	-	
(Aumento) disminución en:				
Rentas diferidas por cobrar		(61,467)	(13,251)	
Efectivo restringido		(31,094)	(4,782)	
Cuentas por cobrar		(12,229)	(74,109)	
Impuestos por recuperar		179,922	(214,021)	
Pagos anticipados		(2,473)	(1,054)	
Otros activos		(18,497)	(38,898)	
Aumento (disminución) en:				
Depósitos de arrendatarios		40,395	37,416	
Proveedores y otras cuentas por pagar		(54,578)	1,393	
Efectivo neto generado por actividades de operación		1,755,540	656,141	
Flujo de efectivo de actividades de inversión:				
Adquisiciones de propiedades de inversión	8	(524,148)	(1,221,422)	
Mejoras de propiedades de inversión	8	(286,028)	(391,821)	
Ingreso por disposición de propiedades de inversión	8	129,188	1,552,237	
Anticipo de adquisición		(5,632)	(4,177)	
Intereses devengados en cuentas bancarias	22	4,208	32,725	
Inversiones a través del método de participación	10	(55,203)	(101,949)	
Préstamo por cobrar	8	(37,705)	-	
Pagos de préstamo por cobrar	8	637	-	
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de inversión		(774,683)	(134,407)	
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:				
Adquisición de instrumentos financieros derivados		-	(556)	
Préstamos recibidos	8	2,894,910	13,216,832	
Pago de préstamos	8 y 16	(2,918,819)	(13,590,114)	
Intereses pagados por préstamos	22	(658,678)	(436,604)	
Distribuciones pagadas a accionistas		(1,266,206)	(1,138,115)	
Producto de la emisión de CBFI		5,013	147,461	
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento		(1,943,780)	(1,801,096)	
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo		(962,923)	(1,279,362)	
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo		4,467,863	5,002,554	
Efectos cambiarios sobre el efectivo y equivalentes de efectivo		792,156	744,671	
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo		\$ 4,297,096	\$ 4,467,663	

Las notas adjuntas son parte integral 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 2016 y 2015**

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

1. INFORMACIÓN GENERAL

Terrafina 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 PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V., como fideicomitente y fideicomisario (el "Fideicomitente") y 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"). La duración del contrato es indefinida.

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 PGIM Real Estate 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 ésta 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", "International Financial Reporting Standards" o "IFRS" por sus siglas en Inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("International Accounting Standards Board" o "IASB" por sus siglas en Inglés), aplicables al 31 de diciembre de 2016.

Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión, inversiones en valores y otros equivalentes de efectivo, instrumentos financieros y préstamos, 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.

2. BASES DE PREPARACIÓN (continúa)

Los estados financieros consolidados que se acompañan fueron autorizados para su emisión el 22 de febrero de 2017, por el comité de auditoría y por el comité técnico de Terrafina.

(c) Normas y modificaciones a las normas existentes efectivas el 1 de enero de 2016.

El Fideicomiso no ha adoptado nuevas normas o modificaciones a las normas existentes, efectivas para el ejercicio que comenzó el 1 de enero de 2016, que pudieran tener un impacto material en el Fideicomiso.

(d) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes.

Una serie de nuevas normas contables, modificaciones e interpretaciones, han sido emitidas, pero no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros consolidados. No se espera que tengan un impacto significativo en los Estados Financieros consolidados del Fideicomiso. La evaluación del Fideicomiso sobre los efectos de estas nuevas normas e interpretaciones se mencionan a continuación:

NIIF 9, "Instrumentos financieros. La versión completa de la NIIF 9 remplaza a la mayoría de las guías de la NIC 39. La NIIF 9 conserva, pero simplifica el modelo de medición mixto y establece tres categorías principales de medición para activos financieros: costo amortizado, valor razonable a través del otro resultado integral y valor razonable a través de resultados. La base para la clasificación depende del modelo de negocio de la entidad y las características de los flujos de efectivo contractuales de los activos financieros. Las inversiones en instrumentos de capital se deben medir a valor razonable a través de resultados con la opción irrevocable al inicio de presentar cambios en el valor razonable a través del ORI. Por otro lado, existe un nuevo modelo de pérdidas crediticias esperadas que reemplaza el modelo de pérdida incurrida por deterioro utilizada en la NIC 39.

Para los pasivos financieros no existen cambios en la clasificación y medición, excepto para el reconocimiento de los cambios en el riesgo de crédito propio en otro resultado integral, para los pasivos designados al valor razonable a través de resultados. El fideicomiso se encuentra evaluando los posibles impactos de esta norma.

NIIF 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 clasifica los arrendamientos en financieros y operativos. La NIC 17 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. La norma es efectiva para períodos que inician en o después del 1 de enero de 2019, con adopción anticipada permitida si la IFRS 15 también es adoptada.

Terrafina se encuentra evaluando los posibles efectos de la entrada en vigor de esta norma.

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

3. TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS

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.

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 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 \$101 millones de pesos (\$6 millones de dólares).

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 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 12 de noviembre de 2015, Terrafina adquirió un portafolio de 10 propiedades industriales por \$996 millones de pesos (\$59 millones de dólares). Terrafina asumió una línea de crédito con Metropolitan Life Insurance Company ("préstamo de Metlife") por \$376 millones de pesos (\$22 millones de dólares) como resultado de esta adquisición. Adicionalmente el 3 de diciembre de 2015, Terrafina adquirió 2 propiedades industriales por \$192 millones de pesos (\$11 millones de dólares). De igual forma, también se adquirieron los derechos sobre los contratos de arrendamiento existentes.

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

El 13 de mayo del 2016, Terrafina otorgó un crédito a Controladora por \$37 millones de pesos (\$2 millones de dólares) con vencimiento a 5 años con una tasa fija de 5.50%.

El 11 de octubre de 2016, Terrafina asumió una línea de crédito con BBVA Bancomer, S.A. ("Bancomer") por \$2,894 millones de pesos (\$150 millones de dólares) con vencimiento a 5 años, teniendo una tasa de interés inicial Libor + 200 bps, la cual puede aumentar dependiendo del nivel de apalancamiento, calificación del fideicomiso y a través del tiempo. El efectivo recibido fue utilizado para pagar anticipadamente \$2,806 millones de pesos (\$148 millones de dólares) de la deuda de BRE Debt México II, S. A. de C.V. SOFOM ENR. ("préstamo de BRE").

El 1 de noviembre de 2016, Terrafina acordó una extensión de la fecha de vencimiento del préstamo de Metlife, permaneciendo las condiciones actuales; el vencimiento será hasta el 1 de marzo de 2017.

El 20 de diciembre de 2016, Terrafina celebró un contrato de negocio conjunto con Avante Parques Industriales, S.A. de C.V. ("Avante"), con una participación del 50% para cada una de las partes involucradas. La contribución inicial fue realizada el mismo día, en efectivo.

Durante el 2016, las autoridades fiscales mexicanas reembolsaron al Fideicomiso \$309 millones de pesos (\$16 millones de dólares) por concepto de Impuesto al Valor Agregado ("IVA").

4. RECLASIFICACIONES

Ciertos montos en los estados financieros consolidados han sido reclasificados de acuerdo con la presentación del ejercicio actual. Dichas reclasificaciones no tuvieron ningún efecto sobre los estados financieros consolidados 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 2016 y 2015. 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

TF Administradora, S. de R.L. de C.V. Todas las operaciones relacionadas con esta entidad han sido eliminadas en estos estados financieros consolidado, únicamente se revelan las operaciones realizadas en el ejercicio para fines informativos del negocio. (Vease Nota 23).

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.

La inversión en negocio conjunto, en su porcentaje de participación, incluye los activos netos y los resultados de operaciones de las entidades que se mencionan a continuación:

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

- Fideicomiso F/2717
- Fideicomiso F/3485

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") que 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 2016 y 2015, 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 2016 USD/MXN	20.6640	18.6700
31 de diciembre de 2015 USD/MXN	17.2065	15.8606

(*) Por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015.

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 que se mantienen a largo plazo para generar utilidades por arrendamiento o para apreciación de capital, o ambos, y 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. Las estimaciones de valor razonable requieren del ejercicio de criterios subjetivos.

El valor razonable de las propiedades de inversión está sujetos a diferentes supuestos y limitaciones a la fecha de valuación. 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.

El valor razonable de las propiedades de inversión es una estimación de valor y no una medida del valor de realización. Adicionalmente, dichas valuaciones podrían estar sujetas a cambios con el simple 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 (pérdida) 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 e inversiones en valores a corto plazo con un vencimiento inicial menor a tres meses. Los ingresos por intereses de las inversiones a corto plazo, se reconocen conforme se devengen.

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.

H. CUENTAS POR COBRAR

Los activos financieros incluyen préstamo por cobrar 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.

Los préstamos por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinados que no se cotizan en un mercado activo. Inicialmente se reconocen a su valor razonable.

Las cuentas por cobrar se reconocen inicialmente a valor razonable y subsecuentemente se miden a costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos la estimación para cuentas incobrables. Al final de cada periodo, 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 la cuenta presenta un retraso en el pago por más de 90 días. Las cuentas por cobrar no recuperables se reconocen como una pérdida inmediatamente después de que se identifican como tales.

I. PAGOS ANTICIPADOS

Los pagos anticipados incluyen principalmente seguros pagados por anticipado de las propiedades de inversión y que son amortizados durante el periodo de servicio.

5. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continúa)

J. 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.

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.

K. 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.

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.

5. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continúa)

N. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

El Fideicomiso lleva a cabo transacciones de límites de crédito ("Caps") con Entidades financieras no relacionadas.

El Fideicomiso utiliza caps para mitigar el riesgo de las fluctuaciones de tasas de 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 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 "Pérdida neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados".

Al 31 de diciembre de 2016, el Fideicomiso no tiene instrumentos financieros derivados.

O. 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 (sobre la base de lo devengado).

P. IMPUESTOS

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 por la LISR para las FIBRAS. Basado en esto, no se han registrado provisiones para pago de impuestos en los estados financieros consolidados que se adjuntan.

Q. ACTIVO NETO

Los CBFIs se clasifican como activo neto y se reconocen al valor razonable de la contraprestación (producto de la colocación) 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 2016 y 2015, se muestran a continuación:

	<u>31 de diciembre de 2016</u>	<u>31 de diciembre de 2015</u>
Efecto de conversión de divisas de activos netos	\$ 9,663,287	\$ 5,519,448

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 2016 y 2015, como resultado de la conversión de la moneda funcional a la moneda de reporte, se muestra a continuación:

Análisis de sensibilidad	20% (+) (-)		10% (+) (-)	
	<u>31 de diciembre de 2016</u>	<u>31 de diciembre de 2015</u>	<u>31 de diciembre de 2016</u>	<u>31 de diciembre de 2015</u>
Tasa de cambio	20.6640	17.2065	20.6640	17.2065
Debilitamiento	24.7968	18.9272	24.7968	18.9272
Fortalecimiento	16.5312	15.4859	16.5312	15.4859
Activos netos	\$ 24,780,429	\$ 20,948,571	\$ 24,780,429	\$ 20,948,571
Activos netos ajustados (debilidad)	29,736,515	23,043,428	29,736,515	23,043,428
Activos netos ajustados (fortaleza)	19,824,343	18,853,714	19,824,343	18,853,714

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 20%, 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 20%, el valor en libros de las propiedades de inversión sería un estimado de \$120 millones menos o \$150 millones más.

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 2016 y 2015 el 63.4% y 62.1% de los préstamos están a tasa fija y el remanente está a tasa variable, respectivamente. Todos los créditos utilizados están en dólares.

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 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. Respecto al préstamo por cobrar el Fideicomiso se ha asegurado de que la compañía a la que se le otorgó el préstamo, tiene solvencia económica.

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.

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 seguirá disponible 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 2016 y 2015, 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 se haya financiado con base en el valor razonable de activos específicos. Una caída en el valor de mercado de dichos activos puede causar que el prestador exija al Fideicomiso garantías adicionales o que devuelvan las cantidades prestadas.

En caso de que la cartera actual y las obligaciones de inversión del Fideicomiso no se hayan refinanciado o extendido a la fecha de su vencimiento y/o de que el Fideicomiso deba pagar dichos préstamos y obligaciones, la administración considera que el pago de las mismas podría ser cubierto con el flujo de efectivo operacional, contribuciones de inversionistas, un nuevo refinanciamiento de deuda y las ventas de inversiones en bienes raíces. Si el Fideicomiso se ve en la necesidad de vender sus inversiones de forma expedita para cumplir con los anteriores

compromisos, el Fideicomiso puede realizarlas a su valor razonable de la fecha en que se pueda requerir 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 2016				
	3 meses	1 año	1-2 años	2-7 años	Total
Préstamos	\$ 509,968	\$ 171,641	\$ 2,244,886	\$ 11,635,020	\$ 14,561,515
Depósitos de arrendatarios	21,334	20,351	30,836	167,166	239,687
Proveedores y otras cuentas por pagar	291,267	3,871	7	5,414	300,559
Total	\$ 822,569	\$ 195,863	\$ 2,275,729	\$ 11,807,600	\$ 15,101,761

	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

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 Fideicomiso 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 ubicaciones 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 Fideicomiso determina el valor razonable de los derivados y otros instrumentos financieros con base en la valuación preparada por un valuador 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 determina el valor razonable de los préstamos con base en la valuación preparada por un externo. 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.

8. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (continúa)

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

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

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 Vice presidente 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.

8. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (continúa)

a. Propiedades de Inversión (continúa)

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 2016 y 2015 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.

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 por pagar

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 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 31 de diciembre de 2016 y 2015 oscila entre el 4.23% y el 5.15% y 4.34% y el 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.

8. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (continúa)

c. Instrumentos financieros derivados

El Fideicomiso registra los caps de tasas de interés 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 ("Over the counter" u "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 2016

	Costo al 31/12/2016	Cantidades medidas a valor razonable 31/12/2016	Precios de cotización en mercados activos para activos netos idénticos (Nivel 1)			Otra información observable significativa (Nivel 2)	Información no observable significativa (Nivel 3)
Activos:							
Propiedades de inversión	\$ 33,817,311	\$ 34,719,694	\$	-	\$	-	\$ 34,719,694
Instrumentos financieros derivados	-	-	-	-	-	-	-
Préstamo por cobrar	42,704	42,704	-	-	-	-	42,704
Activos totales	\$ 33,860,015	\$ 34,762,398	\$	-	\$	-	\$ 34,762,398
Pasivos:							
Préstamos	\$ 14,808,295	\$ 14,561,515	\$	-	\$	-	\$ 14,561,515
Pasivos totales	\$ 14,808,295	\$ 14,561,515	\$	-	\$	-	\$ 14,561,515

8. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (continúa)

Tabla 1 (continúa):

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		Otra información observable significativa (Nivel 2)	Información no observable significativa (Nivel 3)
			(Nivel 1)	(Nivel 2)		
Activos:						
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	
Pasivos:						
Préstamos	\$ 12,398,446	\$ 12,215,627	\$ -	\$ -	\$ 12,215,627	
Pasivos totales	\$ 12,398,446	\$ 12,215,627	\$ -	\$ -	\$ 12,215,627	

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 2016 y 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 y mejoras capitalizables		Saldo final 31/12/16
				Disposiciones		
Activos:						
Propiedades de inversión	\$ 28,476,842	\$ (179,410)	\$ 5,741,274	\$ 810,176	\$ (129,188)	\$ 34,719,694
Préstamo por cobrar	-	(44)	5,680	37,705	(637)	42,704
Activos totales	\$ 28,476,842	\$ (179,454)	\$ 5,746,954	\$ 847,881	\$ (129,825)	\$ 34,762,398
Pasivos:						
Préstamos	\$ 12,215,627	\$ (55,234)	\$ 2,425,031	\$ 2,894,910	\$ (2,918,819)	\$ 14,561,515
Pasivos totales	\$ 12,215,627	\$ (55,234)	\$ 2,425,031	\$ 2,894,910	\$ (2,918,819)	\$ 14,561,515

8. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (continúa)

Tabla 2 (continúa):

**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
Préstamo por cobrar	-	-	-	-	-	-
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

9. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, las inversiones en valores y otros equivalentes de efectivo se integran como sigue:

	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2015
Saldo inicial de inversión en valores	\$ -	\$ 2,510,904
Adquisiciones	-	1,147,865
Disposiciones	-	(3,678,247)
Utilidad neta no realizada por ajuste a valor razonable de las inversiones bancarias	-	19,478
Inversión total	-	-
Efectivo en bancos	4,297,096	4,467,863
Al final del periodo	\$ 4,297,096	\$ 4,467,863

10. INVERSIONES A TRAVÉS DEL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN

El 20 de diciembre de 2016, Terrafina celebró un contrato de negocio conjunto con Avante, con una participación del 50% para cada una de las partes involucradas.

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 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015.

	Al 31 de diciembre de 2016	Al 31 de diciembre de 2015
Saldo inicial / contribución inicial	\$ 100,945	\$ 101,949
Aportaciones (distribuciones) de capital	55,203	-
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	47,643	-
Conversión de divisas	29,757	(1,004)
Al final del periodo	\$ 233,548	\$ 100,945

11. OTROS ACTIVOS

El detalle de los otros activos se muestra a continuación:

	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2015
Depósitos de garantía	\$ 58,445	\$ 22,640
Pagos adelantados de construcción	38,145	22,365
Iva acreditable pendiente de pago	8,109	24,250
Reserva de garantía por préstamo	5,474	4,556
Intereses por cobrar	121	-
Depósito por recuperar	-	17,207
Otros	963	1,742
Al final del periodo	\$ 111,257	\$ 92,760

12. IMPUESTOS POR RECUPERAR

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

	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2015
IVA por recuperar	\$ 147,738	\$ 328,421
ISR retenido	2,044	1,283
	\$ 149,782	\$ 329,704

Durante el 2016, las autoridades fiscales mexicanas reembolsaron al Fideicomiso \$309.1 millones de pesos (\$16.5 millones de dólares) por concepto de IVA.

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.

13. PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2015
Intereses por pagar	\$ 93,268	\$ 70,739
Comisión por pagar al Asesor	50,517	39,314
Impuestos por pagar	49,571	43,175
Proveedores	39,502	99,271
Honorarios por pagar	22,931	18,254
Retenciones de fondo de garantía	22,592	23,790
Provisiones de nómina	14,046	11,899
Depósito de garantía	-	35,826
Otros	8,132	12,869
	\$ 300,559	\$ 355,137

14. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

Durante el ejercicio de 2015, 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 16. Los derivados incluyen Caps de tasas de interés. 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 transacciones de instrumentos financieros derivados al 31 de diciembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, se resumen como se muestra a continuación:

31 de diciembre de 2016							
Derivado	Banco	Importe nocional (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%	<u> </u> - \$ <u> </u>	3 de septiembre de 2015	30 de diciembre de 2016
Total					<u> </u> - \$ <u> </u>		

31 de diciembre de 2015							
Derivado	Banco	Importe nocional (USD)	Tasa variable subyacente	Precio de ejercicio	Valor razonable	Fecha de celebración de operación	Fecha de vencimiento
Cap	Banamex	305,000	3M Libor	2.00%	\$ <u> </u> - <u> </u>	23 de septiembre de 2013	25 de marzo de 2016
Cap	Bancomer	300,000	3M Libor	2.00%	<u> </u> 15 \$ <u> </u>	3 de septiembre de 2015	30 de diciembre de 2016
Total					<u> </u> 15 \$ <u> </u>		

15. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, las cuentas por cobrar vencidas pero no deterioradas, así como el análisis de la antigüedad de saldos con clientes, se integra como sigue:

	< 3 meses	3 – 6 meses	>6 meses	Total
2016	\$ 48,089	\$ 11,13	\$ 151,814	\$ 211,036
2015	\$ 64,584	\$ 10,79	\$ 98,392	\$ 173,766

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el principal arrendatario que está incluido en las cuentas por cobrar, corresponde mayoritariamente al sector doméstico, mismo que está atravesando una situación económica no esperada. La antigüedad de este arrendatario es la siguiente:

	< 3 meses	3 – 6 meses	>6 meses	Total
2016	\$ 9,361	\$ 6,04	\$ 126,958	\$ 142,363
2015	\$ 15,052	\$ 5,02	\$ 67,806	\$ 87,882

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la reserva de cuentas incobrables se integra como sigue:

	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2015
Saldo inicial	\$ 107,294	\$ 61,871
Incrementos	97,087	104,985
Disminuciones	(61,803)	(56,292)
Cancelaciones	(555)	(16,776)
Efectos de conversión	25,596	13,506
Al final del periodo	\$ 167,619	\$ 107,294

Las cuentas por cobrar se aproximan a su valor razonable por ser de corto plazo. Las cuentas por cobrar están denominadas en su mayoría en dólares americanos.

16. PRÉSTAMOS

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

El 10 de noviembre de 2015, Terrafina emitió un 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.

El 12 de noviembre de 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.

El 26 de noviembre de 2015, Terrafina contrató una línea de crédito con Banorte por \$1 millón de pesos. El préstamo está destinado para financiar el IVA de las adquisiciones. A la fecha no ha sido utilizado.

El 11 de octubre de 2016, Terrafina asumió una línea de crédito con BBVA Bancomer por \$2,894 millones de pesos (\$150 millones de dólares) con vencimiento a 5 años, teniendo una tasa de interés inicial Libor + 200 bps, la cual puede aumentar dependiendo del nivel de apalancamiento, calificación del fideicomiso y a

través del tiempo. El efectivo recibido fue utilizado para pagar anticipadamente \$2,806 millones de pesos (\$148 millones de dólares) de la deuda de BRE.

16. PRÉSTAMOS (continúa)

El 1 de noviembre de 2016, Terrafina acordó una ampliación al préstamo de Metlife permaneciendo las condiciones actuales, el vencimiento se extenderá hasta el 1 de marzo de 2017.

Los préstamos se muestran a continuación:

Entidad crediticia [1], [2], [3], [4], [5]	31 de diciembre de 2016		31 de diciembre de 2015		Tasa de interés (p.a.) [6], [7], [8]	Fecha de vencimiento	Términos [9]
	Balance principal	Valor razonable	Balance principal	Valor razonable			
BONO	\$ 8,782,200	\$ 8,535,420	\$ 7,312,763	\$ 7,129,944	Fijo - 5.25% 3 meses Libor + 3.75%	noviembre, 2022 septiembre, 2018 ^[10]	I
BRE	2,472,766	2,472,766	4,699,977	4,699,977			P&I
METLIFE	453,729	453,729	385,706	385,706	Fijo - 5.09% 3 meses Libor + 2%	marzo, 2017 septiembre, 2021	P&I
BANCOMER	3,099,600	3,099,600	-	-	3 meses Libor + 2.40% ^[12]	agosto, 2018 ^[13]	I
CITIBANK ^[11]	-	-	-	-	28 días TIIE + 180 bps ^[15]	diciembre, 2018 ^[16]	I
BANORTE ^[14]	-	-	-	-			
Total de préstamos	\$ 14,808,295	\$ 14,561,515	\$ 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] Citibank = Citibank, N.A.

[4] Banorte = Banco Mercantil del Norte, S.A.

[5] Bancomer = BBVA Bancomer, S.A.

[6] p.a. = por años.

[7] Al 31 de diciembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, la tasa 3 meses Libor fue de 0.9979% y 0.6127%, respectivamente.

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

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

[10] Hasta 2 años de extensión de vencimiento.

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

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

[13] Hasta 1 año de extensión de vencimiento.

[14] Crédito de IVA no garantizado, no comprometido; hasta por un monto de \$1 millón de pesos.

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

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

16. PRÉSTAMOS (continúa)

Al 31 de diciembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, los préstamos a valor razonable son pagaderos como se muestra a continuación:

	<1 año	1 – 3 años	>3 años	Total
2016	\$ 681,609	\$ 2,244,88	\$ 11,635,021	\$ 14,561,515
2015	\$ 432,536	\$ 4,653,14	\$ 7,129,944	\$ 12,215,627

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: GEREM hasta septiembre de 2018, BBVA Bancomer hasta septiembre de 2019, Bono hasta noviembre de 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 usualmente están sujetos a una tasa fija o a una tasa flotante.

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 14.

Durante 2016 y 2015, el Fideicomiso realizó pagos de principal sobre los créditos contratados, de la siguiente manera:

Banco	31 de diciembre de 2016				Total
	Trimestre 1	Trimestre 2	Trimestre 3	Trimestre 4	
BRE	\$ -	\$ 51,076	\$ -	\$ 2,859,848	\$ 2,910,924
HSBC	-	-	-	-	-
Citibank garantizado	-	-	-	-	-
Citibank no garantizado	-	-	-	-	-
Metlife	2,033	2,080	1,447	2,335	7,895
	\$ 2,033	\$ 53,156	\$ 1,447	\$ 2,862,183	\$ 2,918,819

Banco	31 de diciembre de 2015				Total
	Trimestre 1	Trimestre 2	Trimestre 3	Trimestre 4	
BRE	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
HSBC	-	-	-	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

17. ACTIVO NETO

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

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 celebrado con el Asesor.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la contribución neta de los inversionistas asciende a \$15,944,845 y \$15,939,832, respectivamente; y se compone de 607,377,454 y 607,210,360 CBFI's en circulación, respectivamente, integrados como se muestra a continuación:

No. de CBFI's	Detalles	
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
<u>607,210,360</u>	Al 31 de diciembre de 2015	<u>15,939,832</u>
167,094	CBFI's ejercidos el 29 de abril de 2016	5,013
<u>607,377,454</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2016</u>	<u>\$ 15,944,845</u>

Durante los periodos del 1 de enero al 31 de diciembre de 2016, y del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015, el Comité Técnico del Fideicomiso aprobó y pagó por adelantado 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>
3 de marzo de 2016	\$ 275,731
6 de mayo de 2016	300,857
5 de agosto de 2016	343,261
7 de noviembre de 2016	346,357
Total Distribuciones 2016	\$ 1,266,206

<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
6 de noviembre de 2015	286,217
Total Distribuciones 2015	\$ 1,138,115

Debido a que el resultado fiscal es pérdida por el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2016, dichas distribuciones serán consideradas como reembolso de capital para efectos fiscales.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Activo Neto por CBFI básico	\$ 40.80 (pesos absolutos)	\$ 34.67 (pesos absolutos)

18. 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 2016 y 2015, el Fideicomiso mantiene inversiones inmobiliarias en diferentes Estados de México. A continuación, se muestra la concentración basada en valores razonables y regiones establecidas:

	<u>2016</u>		<u>2015</u>	
	<u>Región</u>	<u>Valor razonable Estimado</u>	<u>Región</u>	<u>Valor razonable Estimado</u>
Norte	50%	\$ 17,359,847	52 %	\$ 14,807,958
Bajío	26%	9,027,120	23 %	6,549,673
Centro	24%	8,332,727	25 %	7,119,211
Total	100%	\$ 34,719,694	100 %	\$ 28,476,842

La concentración de ingresos de arrendamiento por los períodos del 1 de enero al 31 de diciembre de 2016 y 2015, fue como se muestra a continuación:

	<u>2016</u>		<u>2015</u>	
	<u>Región</u>	<u>Ingresos por Rentas</u>	<u>Región</u>	<u>Ingresos por Rentas</u>
Norte	54%	\$ 1,347,272	55%	\$ 1,116,834
Bajío	25%	623,739	23%	467,040
Centro	21%	523,939	22%	446,734
Total	100%	\$ 2,494,950	100 %	\$ 2,030,608

19. OTROS INGRESOS OPERATIVOS

Los otros ingresos operativos fueron como sigue:

	<u>Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2016</u>	<u>Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2015</u>
Ingresos por servicios	\$ 169,988	\$ 151,405
Otros ingresos	38,071	15,211
	\$ 208,059	\$ 166,616

20. GASTOS OPERATIVOS RELACIONADOS CON BIENES RAÍCES

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

	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2016	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2015
Reparación, mantenimiento e instalaciones	\$ 192,093	\$ 155,742
Impuesto predial y otros impuestos	107,846	82,068
Comisión por administración de propiedad	56,745	54,157
Comisión por arrendamiento	42,469	40,407
Estimación para cuentas de cobro dudoso	35,284	48,693
Electricidad	27,015	27,473
Honorarios de gestoría	24,953	12,796
Seguro de cobertura de propiedad	24,601	20,435
Seguridad	12,331	11,032
Avalúos de propiedad	11,281	7,213
Publicidad	1,621	1,849
Otros gastos	19,456	15,731
	\$ 555,695	\$ 477,596

21. HONORARIOS Y GASTOS DIVERSOS

Los honorarios y gastos diversos fueron como sigue:

	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2016	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2015
Comisión al Asesor	\$ 157,422	\$ 121,819
Honorarios legales	59,733	52,959
Honorarios administrativos	44,536	45,969
Sueldos	27,586	20,505
Honorarios profesionales	21,404	22,480
Honorarios del fiduciario	6,549	4,933
Comisión por Desempeño	-	147,913
Otros gastos	12,052	21,647
	\$ 329,282	\$ 438,225

22. COSTOS DE FINANCIAMIENTO - NETO

Los costos de financiamiento fueron como sigue:

	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2016	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2015
Intereses devengados en cuentas bancarias	\$ 4,208	\$ 32,725
Intereses devengados en préstamo por cobrar	1,418	-
	\$ 5,626	\$ 32,725
	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2016	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2015
Intereses pagados por préstamos	\$ 658,678	\$ 436,604
Gastos de deuda y comisiones bancarias	71,386	169,347
	\$ 730,064	\$ 605,951

23. 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 IVA.

El reembolso por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, fue de \$44,536 y \$46,969, respectivamente, y fueron eliminados de la consolidación.

Al cierre del ejercicio no se tenía ningún saldo pendiente por pagar.

Asesor

El 7 de abril de 2016, la Asamblea de Tenedores aprobó la modificación al Contrato de Asesoría.

Hasta el 7 de abril de 2016, el Fideicomiso pagó la Comisión por Asesoría al Asesor, equivalente la suma de (a) el monto que resulte de multiplicar (i) el 0.5%, por (ii) el costo bruto de los activos inmobiliarios más en la Fecha de Cálculo de la Comisión por Asesoría aplicable a dicho Periodo de Comisión por Asesoría más la Tasa Anual de Inflación aplicable al Periodo de Comisión por Asesoría respectivo; más (b) y el IVA.

La Comisión por Asesoría por los periodos de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, fue de \$157.4 millones y \$269.7 millones, respectivamente.

24. 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 2017 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 2016	<1 año	1-5 años	>5 años	Total
Pagos mínimos de arrendamiento futuros	\$ 2,774,171 24%	\$ 7,690,836 68%	\$ 867,919 8%	\$ 11,332,926 100%

25. 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 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.

26. EVENTOS SUBSECUENTES

El 10 de enero de 2017, Terrafina realizó la segunda disposición del crédito de Citibank por \$6,288 millones de pesos (\$295 millones de dólares). El efectivo recibido fue utilizado para pagar la adquisición del portafolio mencionado en el punto siguiente.

El 12 de enero de 2017, Terrafina adquirió un portafolio de 45 propiedades industriales por \$8,228 millones de pesos (\$380 millones de dólares), también se adquirieron los derechos sobre los contratos de arrendamiento existentes.

El 31 de enero de 2017, Terrafina asumió una nueva línea de crédito con Metlife por \$3,153 millones de pesos (\$150 millones de dólares) con vencimiento a 10 años, teniendo una tasa cupón de 4.75%. El efectivo recibido fue utilizado para pagar anticipadamente el total de la deuda de BRE y Metlife.

El 21 de febrero de 2017, el Comité Técnico aprobó el pago de dividendos por un importe de \$400,364 que corresponde a \$.6592centavos por CBFI.

B) Información adicional – Descripción del Portafolio

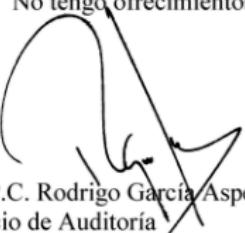
Región	Estado	Ciudad	Número de Propiedades	ARB Total	% ARB	ARB Arrendado	Ocupación	Renta Anualizada (USD)	Renta Base por Pie Cuadrado	Reservas de Tierra (ARB potencial)
Bajío	Aguascalientes	Aguascalientes	2	0.75	2.49%	0.75	100.00%	3.45	4.53	-
	Guanajuato	Celaya	1	0.12	0.38%	0.12	100.00%	0.59	5.07	-
		Irapuato	2	0.24	0.79%	0.21	86.51%	1.15	5.59	-
		Silao	5	0.42	1.41%	0.42	100.00%	2.04	4.81	-
	Jalisco	Guadalajara	5	1.29	4.29%	1.29	100.00%	7.14	5.52	-
	Querétaro	Querétaro	13	1.98	6.57%	1.72	87.02%	7.98	4.63	-
	San Luis Potosí	San Luis Potosí	21	2.75	9.11%	2.46	89.47%	12.11	4.93	0.11
Total Bajío			49	7.55	25.04%	6.97	92.34%	34.46	4.94	0.11
Centro	Ciudad de México	Azcapotzalco	1	0.02	0.08%	0.02	100.00%	0.20	8.80	-
	Hidalgo	Atitalaquia	1	-	-	-	-	-	-	0.57
	Puebla	Cuautlancingo	1	0.18	0.61%	0.18	100.00%	0.53	2.89	-
	Estado de México	Cuautitlán Izcalli	15	4.12	13.69%	4.12	100.00%	22.41	5.39	-
		Huehuetoca	2	0.23	0.76%	0.00	0.00%	0.00	0.00	2.57
		Toluca	10	0.91	3.01%	0.80	88.76%	4.34	5.25	-
	Tabasco	Villahermosa	3	0.65	2.16%	0.65	100.00%	2.29	3.50	0.17
Total Centro			33	6.12	20.30%	5.79	94.58%	29.78	5.13	3.31
Norte	Baja California	Tijuana	13	1.13	3.75%	1.13	100.00%	5.30	4.69	-
	Chihuahua	Camargo	1	0.02	0.08%	0.02	100.00%	0.09	3.78	-
		Casas Grandes	1	0.09	0.29%	0.09	100.00%	0.35	4.09	-
		Chihuahua	37	4.13	13.69%	3.99	96.67%	21.81	5.47	-
	Coahuila	Ciudad Juárez	43	5.00	16.58%	4.82	96.36%	21.68	4.50	1.41
		Delicias	1	0.29	0.98%	0.29	100.00%	1.65	5.59	-
		Gómez Farías	1	0.08	0.26%	0.08	100.00%	0.26	3.34	-
	Durango	Ciudad Acuña	1	0.24	0.80%	0.24	100.00%	1.44	5.99	-
		Monclova	2	0.34	1.14%	0.34	100.00%	1.83	5.33	-
		Ramos Arizpe	11	2.00	6.62%	1.93	96.62%	7.96	4.13	0.11
		Saltillo	5	0.62	2.06%	0.56	91.04%	2.99	5.30	-
		San Pedro de las Colonias	2	0.15	0.51%	0.14	89.29%	0.14	1.00	-
	Nuevo Leon	Torreón	1	0.13	0.44%	0.13	100.00%	0.54	4.10	-
		Durango	1	0.40	1.31%	0.40	100.00%	1.60	4.04	-
		Gómez Palacio	1	0.07	0.23%	0.07	100.00%	0.21	3.09	-
	Sonora	Apodaca	4	0.32	1.07%	0.28	86.82%	1.66	5.95	-
		Monterrey	9	0.84	2.78%	0.77	91.22%	3.68	4.80	1.47
		Hermosillo	2	0.28	0.93%	0.24	86.32%	1.32	4.19	-
	Tamaulipas	Reynosa	2	0.34	1.14%	0.30	88.56%	1.36	4.45	-
Total Norte			138	16.47	54.65%	15.82	96.04%	75.88	4.78	2.99
Total			220	30.14	100.00%	28.58	94.82%	140.12	4.88	6.4

A los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios de
CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939
Av. Paseo de la Reforma 412, Piso 18
Col Juárez
06600, Ciudad de México

Ciudad de México, 26 de abril de 2017

En cumplimiento con las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores (Disposiciones), emitidas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público - Comisión Nacional Bancaria y de Valores (Comisión), que entraron en vigor el 20 de marzo de 2003, la cual ha sido reformada periódicamente por la Comisión, cuya última modificación ocurrió el 15 de noviembre de 2016, manifiesto bajo protesta de decir verdad y de conformidad con lo establecido en el Artículo 84 de dichas Disposiciones, lo siguiente, en relación a los estados financieros consolidados de CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 (Emisora) correspondientes al año que terminó el 31 de diciembre de 2016:

- I. Desde la fecha en que presto mis servicios como auditor externo a la Emisora, durante el desarrollo de mi auditoría y hasta la fecha de emisión de la opinión correspondiente, no me ubico dentro de los supuestos a los que hace referencia el artículo 83 de las Disposiciones.
- II. Otorgo mi consentimiento para proporcionar a la Comisión, la información que ésta requiera a fin de verificar mi independencia con la Emisora.
- III. Me obligo a conservar físicamente o a través de medios electromagnéticos y por un periodo no inferior a 5 años, en mis oficinas, toda la documentación, información y demás elementos de juicio utilizados para elaborar el dictamen correspondiente y a proporcionarlos a la Comisión.
- IV. Cuento con documentos vigentes que acreditan mi capacidad técnica.
- V. No tengo ofrecimientos para ser consejero o directivo de la Emisora.


C.P.C. Rodrigo García Aspe Mena
Socio de Auditoría

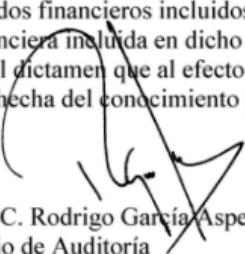
A los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios de
CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939
Av. Paseo de la Reforma 412, Piso 18
Col Juárez
06600, Ciudad de México

Ciudad de México, 26 de abril de 2017

Como complemento a la carta de independencia firmada el 26 abril de 2017, respecto a los estados financieros consolidados de CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 (Emisora) correspondientes al año que terminó el 31 de diciembre de 2016 y en cumplimiento con las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores (Disposiciones), emitidas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público - Comisión Nacional Bancaria y de Valores (Comisión), que entraron en vigor el 20 de marzo de 2003, la cual ha sido reformada periódicamente por la Comisión, cuya última modificación ocurrió el 15 de noviembre de 2016, manifiesto bajo protesta de decir verdad y de conformidad con lo establecido en el Artículo 84 Bis de dichas Disposiciones, en relación a los estados financieros consolidados de CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 (Emisora) correspondientes al año que terminó el 31 de diciembre de 2016, lo siguiente:

Otorgo mi consentimiento para que la Emisora incluya en la información anual a que hacen referencia los artículos 33, fracción I, inciso b), numeral 1. de las Disposiciones, el dictamen sobre los estados financieros que al efecto emitió.

Lo anterior, en el entendido de que previamente me cercioré de que la información contenida en los estados financieros incluidos en el reporte anual de que se trate, así como cualquier otra información financiera incluida en dicho documento cuya fuente provenga de los mencionados estados financieros o del dictamen que al efecto presenté, coincide con la dictaminada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.


C.P.C. Rodrigo García Aspe Mena
Socio de Auditoría