

FIBRA TERRAFINA

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

**Estados financieros consolidados condensados intermedios
por el periodo terminado el 31 de marzo de 2017**

No auditados

CONTENIDO

Página(s)

Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios:

Estados Consolidados Condensados Intermedios de Situación Financiera	1
Estados Consolidados Condensados Intermedios de Resultados Integrales	2
Estados Consolidados Condensados Intermedios de Variaciones en el Activo Neto	3
Estados Consolidados Condensados Intermedios de Flujos de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios	5 - 18

FIBRA TERRAFINA

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

	Nota	31 de Marzo de 2017 (No auditado)	31 de Diciembre de 2016 (Auditado)
Activos			
Activo no circulante			
Propiedades de inversión (Costo: 31/03/2017 - \$38,574,571; 31/12/2016 - \$33,817,311)	6	\$ 39,348,157	\$ 34,719,694
Inversiones a través del método de participación	7	236,447	233,548
Préstamo por cobrar (Costo: 31/03/2017 - \$37,452; 31/12/2016 - \$41,472)	6	37,452	41,472
Activo circulante			
Otros activos		29,899	111,257
Préstamo por cobrar (Costo: 31/03/2017 - \$1,136; 31/12/2016 - \$1,232)	6	1,136	1,232
Impuestos por recuperar		1,328,234	149,782
Pagos anticipados		8,471	12,385
Anticipo de adquisición		-	9,809
Rentas diferidas por cobrar		158,120	173,361
Cuentas por cobrar (Neto de reserva para cuentas incobrables: 31/03/2017 - \$27,500; 31/12/2016 - \$167,619)		83,023	43,417
Efectivo restringido		29,493	89,137
Efectivo y equivalentes de efectivo		1,038,210	4,297,096
Total activos		42,298,642	39,882,190
Activos netos			
Contribuciones netas		\$ 14,782,859	\$ 14,782,859
Utilidades acumuladas		97,657	334,283
Ajuste de conversión cambiaria		7,429,991	9,663,287
Total activos netos		22,310,507	24,780,429
Pasivos			
Pasivo no circulante			
Préstamos (Balance principal: 31/03/2017 - \$19,185,384; 31/12/2016 - \$14,126,686)	6 y 8	\$ 19,273,317	\$ 13,879,906
Depósitos de arrendatarios		215,842	198,002
Proveedores y otras cuentas por pagar		3,879	5,421
Pasivo circulante			
Préstamos (Balance principal: 31/03/2017 - \$0; 31/12/2016 - \$681,609)	6 y 8	-	681,609
Depósitos de arrendatarios		67,447	41,685
Proveedores y otras cuentas por pagar		427,650	295,138
Total pasivo (excluyendo activo neto)		19,988,135	15,101,761
Total pasivos y activos netos		\$ 42,298,642	\$ 39,882,190

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

FIBRA TERRAFINA

CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y subsidiarias
Estados Consolidados Condensados Intermedios de Resultados Integrales

(Expresados en miles de Pesos Mexicanos)

(No auditado)

		Tres meses terminados el 31 de Marzo de 2017	Tres meses terminados el 31 de Marzo de 2016
	Nota		
Ingresos por rentas		\$ 821,547	\$ 599,934
Otros ingresos operativos		119,661	57,789
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión		(206,440)	(182,732)
Honorarios y gastos diversos		(97,897)	(63,962)
Utilidad realizada por venta de propiedades de inversión	6	1,344	-
(Pérdida) utilidad neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	6	(50,114)	9,752
(Pérdida) utilidad neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	6	(322,491)	76,896
Utilidad neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados		-	27
Utilidad (pérdida) cambiaria		155,481	(3,436)
Utilidad de operación		421,091	494,268
Productos financieros		1,247	679
Gastos financieros		(258,242)	(176,126)
Gastos financieros-neto		(256,995)	(175,447)
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	7	(358)	17,254
Utilidad del periodo		\$ 163,738	\$ 336,075
Conceptos que serán reclasificados posteriormente a la utilidad o pérdida por ajuste de conversión cambiaria		(2,233,296)	233,762
(Pérdida) utilidad integral del periodo		\$ (2,069,558)	\$ 569,837

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

FIBRA TERRAFINA

CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y subsidiarias
 Estados Consolidados Condensados Intermedios de Variaciones en el Activo Neto
 Por los periodos terminados al 31 de Marzo de 2017 y 31 de Marzo de 2016
 (Expresados en miles de Pesos Mexicanos)
 (No auditado)

	Nota	Atribuible a los Inversionistas			Total activos netos
		Contribuciones netas	Reserva para ajuste de conversión cambiaria	Utilidades (pérdidas) acumuladas	
Saldo inicial al 1 de Enero de 2016		\$ 15,227,911	\$ 5,519,448	\$ 201,212	\$ 20,948,571
Distribuciones a tenedores	17	-	-	(275,731)	(275,731)
Utilidad integral					
Utilidad del periodo		-	-	336,075	336,075
Otros resultados integrales					
Ajuste por conversión de divisas		-	233,762	-	233,762
Total de utilidad integral		-	233,762	336,075	569,837
Activo neto al 31 de Marzo de 2016		\$ 15,227,911	\$ 5,753,210	\$ 261,556	\$ 21,242,677
Saldo inicial al 1 de Enero de 2017		\$ 14,782,859	\$ 9,663,287	\$ 334,283	\$ 24,780,429
Distribuciones a tenedores	9	-	-	(400,364)	(400,364)
Utilidad integral					
Utilidad del periodo		-	-	163,738	163,738
Otros resultados integrales					
Ajuste por conversión de divisas		-	(2,233,296)	-	(2,233,296)
Total de utilidad integral		-	(2,233,296)	163,738	(2,069,558)
Activo neto al 31 de Marzo de 2017		\$ 14,782,859	\$ 7,429,991	\$ 97,657	\$ 22,310,507

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

FIBRA TERRAFINA

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

	Nota	Tres meses terminados el 31 de Marzo de 2017	Tres meses terminados el 31 de Marzo de 2016
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad del periodo		\$ 163,738	\$ 336,075
Ajustes:			
(Pérdida) utilidad neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	6	50,114	(9,752)
(Pérdida) utilidad neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	6	322,491	(76,896)
Utilidad neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados		-	(27)
Utilidad realizada por venta de propiedades de inversión	6	(1,344)	-
Estimación para cuentas de cobro dudoso		13,919	16,149
Intereses pagados por préstamos		218,756	160,681
Intereses devengados en cuentas bancarias		(670)	(679)
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación		358	(17,254)
(Aumento) disminución en:			
Rentas diferidas por cobrar		15,241	(11,952)
Efectivo restringido		59,644	(1,662)
Cuentas por cobrar		(53,525)	(22,508)
Impuestos por recuperar		(1,178,452)	(23,475)
Pagos anticipados		3,914	2,482
Otros activos		81,358	17,709
Aumento (disminución) en:			
Depósitos de arrendatarios		43,602	14,715
Proveedores y otras cuentas por pagar		130,970	87,899
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de operación		(129,886)	471,505
Flujo de efectivo de actividades de inversión:			
Adquisiciones de propiedades de inversión	6	(8,851,348)	-
Mejoras de propiedades de inversión	6	(110,413)	(100,541)
Ingreso por disposición de propiedades de inversión	6	12,373	-
Anticipo de adquisición		9,809	-
Intereses devengados en cuentas bancarias		670	679
Inversiones a través del método de participación	7	(26,221)	(193)
Pagos de préstamo por cobrar	6	291	-
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		(8,964,839)	(100,055)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:			
Préstamos recibidos	6	9,440,928	-
Pago de préstamos	6	(2,894,584)	(2,033)
Intereses pagados por préstamos		(218,756)	(160,681)
Distribuciones pagadas a accionistas		(400,364)	(275,731)
Efectivo neto generado por (utilizado en) actividades de financiamiento		5,927,224	(438,445)
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo		(3,167,501)	(66,995)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo		4,297,096	4,467,863
Efectos cambiarios sobre el efectivo y equivalentes de efectivo		(91,385)	53,964
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo		\$ 1,038,210	\$ 4,454,832

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios
por el periodo terminado el 31 de marzo de 2017
(No auditados)

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

1. ENTIDAD INFORMANTE

Terrafina (“Terrafina” o “el Fideicomiso”) es un fideicomiso mexicano creado conforme al Contrato de Fideicomiso F/00939 de fecha 29 de enero de 2013 (modificado el 15 de marzo de 2013) que celebra PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V., como fideicomitente y fideicomisario 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 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 para efectos fiscales en México.

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

- (i) Un contrato de Asesoría con PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V. (“el Asesor”), compañía afiliada de PGIM Real Estate, quien proporcionará servicios de asesoría y de administración de inversiones de inmuebles, así como servicios relacionados.
- (ii) Un contrato de Administración con TF Administradora, S. de R.L. de C.V. (“el Administrador”), a fin de que ésta última desempeñe ciertos servicios de administración en favor del Fideicomiso.

Los términos en mayúsculas utilizados que no han sido definidos, tienen la definición asignada en el contrato de administración y asesoría del Fideicomiso.

2. BASES DE PRESENTACIÓN

(a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Contabilidad (“NIC”) (“IAS” por sus siglas en inglés) NIC 34 “Información Financiera Intermedia” que es parte de las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) (“IFRS” por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“International Accounting Standards Board” o “IASB” por sus siglas en inglés). Los estados financieros consolidados condensados intermedios no contienen toda la información y revelaciones requeridas en los estados financieros consolidados anuales, y deben ser leídos en conjunto con los estados financieros anuales al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2016, los cuales fueron preparados conforme a los requisitos de las NIIF. No hay nuevas normas o interpretaciones con vigencia para periodos que inicien el 1 de enero de 2017 aplicables a Terrafina.

Los estados financieros consolidados condensados intermedios que se acompañan fueron autorizados para su emisión el 26 de abril de 2017, por el Comité de Auditoría y, por el Comité Técnico de Terrafina.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios
por el periodo terminado el 31 de marzo de 2017
(No auditados)

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

2. BASES DE PRESENTACIÓN (continúa)

(b) Criterios y estimaciones

La preparación de estados financieros consolidados condensados intermedios de conformidad con las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También requiere que la administración ejerza su criterio al aplicar las políticas contables del Fideicomiso. Los cambios en supuestos pueden tener un impacto significativo en los estados financieros consolidados condensados intermedios del periodo en que los supuestos cambien. La administración considera que los supuestos subyacentes son adecuados. Las políticas contables, los juicios y estimaciones utilizados en los estados financieros consolidados condensados intermedios son consistentes con aquellos aplicados en los estados financieros consolidados por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016.

3. TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS

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

El 13 de mayo del 2016, Terrafina otorgó un crédito a Controladora Idea, S.A. de C.V. 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") y JP Morgan Chase Bank, N.A. ("JP Morgan"), por \$2,894 millones de pesos (\$150 millones de dólares) con vencimiento a 5 años, teniendo una tasa de interés inicial de 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. ("BRE").

El 1 de noviembre de 2016, Terrafina acordó una extensión de la fecha de vencimiento del préstamo con Metropolitan Life Insurance Company ("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 a el Fideicomiso \$309 millones de pesos (\$16 millones de dólares) por concepto de Impuesto al Valor Agregado ("IVA").

El 10 de enero de 2017, Terrafina realizó la segunda disposición del crédito de Citibank, N.A. ("Citibank"), otorgado el 25 de agosto de 2015, 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. Derivado de esta transacción se originó un IVA pendiente por recuperar por \$1,127 millones de pesos, mismo que será solicitado en devolución durante el 2017.

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 del préstamo de BRE y de Metlife.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios
por el periodo terminado el 31 de marzo de 2017
(No auditados)

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

4. RECLASIFICACIONES

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

5. BASES DE CONSOLIDACIÓN

Los estados financieros consolidados condensados intermedios incluyen los activos netos y los resultados de operaciones de las entidades que se mencionan a continuación, controladas por Terrafina al y por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2017 y los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2016. Todos los saldos y las transacciones intercompañías han sido eliminados de los estados financieros consolidados condensados intermedios.

Subsidiarias

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

Fiduciario: HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, como fiduciario de los siguientes números de Fideicomiso:

- Fideicomiso F/307823
- Fideicomiso F/307831
- Fideicomiso F/307840
- Fideicomiso F/307858
- Fideicomiso F/307866
- Fideicomiso F/307874
- Fideicomiso F/307882
- Fideicomiso F/307890
- Fideicomiso F/307904
- Fideicomiso F/307912
- Fideicomiso F/307920
- Fideicomiso F/307939
- Fideicomiso F/307947
- Fideicomiso F/307955
- Fideicomiso F/307963
- Fideicomiso F/307971
- Fideicomiso F/307980
- Fideicomiso F/308030
- Fideicomiso F/308048
- Fideicomiso F/308293
- Fideicomiso F/308285

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios
por el periodo terminado el 31 de marzo de 2017
(No auditados)

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

5. 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

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.

Las entidades que se mencionan a continuación, son contabilizadas utilizando el método de participación:

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

- Fideicomiso F/2717
- Fideicomiso F/3485

6. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios
por el periodo terminado el 31 de marzo de 2017
(No auditados)

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

6. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (continúa)

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, Real Estate, una compañía afiliada del Asesor y el Administrador, está a cargo de asegurarse que el proceso de valuación ofrezca estimaciones independientes a valor razonable.

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 condensados intermedios.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios
por el periodo terminado el 31 de marzo de 2017
(No auditados)

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

6. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (continúa)

a. Propiedades de Inversión (continúa)

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 términos de valor presente neto. La tasa de descuento utilizada al 31 de marzo de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 oscila entre el 9% y el 12%, para ambos periodos.
- Tasa de crecimiento de rendimiento de mercado: Basada en la información recopilada de encuestas, así como de la experiencia de mercado y las proyecciones de la administración. La tasa de crecimiento de rendimiento de mercado oscila entre el 2% y 3%, para ambos periodos.
- Supuestos de vacante y pérdidas de cobranza: Esta es una función de la interrelación entre la absorción, el vencimiento de arrendamientos, la probabilidad de renovación, y el tiempo de inactividad estimado entre arrendamientos y un factor de pérdida en cobranzas basado en la estabilidad relativa y el crédito de la base de arrendatarios.

La utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión se registra en los estados consolidados condensados intermedios 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 marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016 oscila entre el 4.03% y el 5.88% y 4.23% y el 5.15%, 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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios
por el periodo terminado el 31 de marzo de 2017
(No auditados)

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

6. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (continúa)

La tabla 1 muestra a continuación un resumen de los activos y pasivos medidos a valor razonable de forma recurrente y su nivel respectivo en la jerarquía de valor razonable:

Tabla 1

Mediciones de valor razonable al 31 de marzo de 2017

	Costo al 31/03/2017	Cantidades medidas a valor razonable 31/03/2017	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	\$ 38,574,571	\$ 39,348,157	\$ -	\$ -	\$ 39,348,157
Préstamo por cobrar	38,588	38,588	-	-	38,588
Activos totales	\$ 38,613,159	\$ 39,386,745	\$ -	\$ -	\$ 39,386,745
Pasivos:					
Préstamos	\$ 19,185,384	\$ 19,273,317	\$ -	\$ -	\$ 19,273,317
Pasivos totales	\$ 19,185,384	\$ 19,273,317	\$ -	\$ -	\$ 19,273,317

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
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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios
por el periodo terminado el 31 de marzo de 2017
(No auditados)

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

6. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (continúa)

La tabla 2 que se muestra a continuación, presenta una conciliación de los saldos iniciales y finales de los activos y pasivos medidos a valor razonable de forma recurrente, utilizando información no observable significativa (Nivel 3) por los periodos terminados del 1 de enero al 31 de marzo de 2017 y del 1 de enero al 31 de diciembre de 2016:

Tabla 2

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

	Saldo inicial 01/01/17	Utilidad (pérdida) neta realizada y no realizada	Conversión de divisas	Adquisiciones y mejoras capitalizables	Disposiciones	Saldo final 31/03/17
<u>Activos:</u>						
Propiedades de inversión	\$ 34,719,694	\$ (48,770)	\$ (4,272,155)	\$ 8,961,761	\$ (12,373)	\$ 39,348,157
Préstamo por cobrar	42,704	-	(3,825)	-	(291)	38,588
Activos totales	\$ 34,762,398	\$ (48,770)	\$ (4,275,980)	\$ 8,961,761	\$ (12,664)	\$ 39,386,745
<u>Pasivos:</u>						
Préstamos	\$ 14,561,515	\$ 322,491	\$ (2,157,033)	\$ 9,440,928	\$ (2,894,584)	\$ 19,273,317
Pasivos totales	\$ 14,561,515	\$ 322,491	\$ (2,157,033)	\$ 9,440,928	\$ (2,894,584)	\$ 19,273,317

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	Disposiciones	Saldo final 31/12/16
<u>Activos:</u>						
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
<u>Pasivos:</u>						
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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios
por el periodo terminado el 31 de marzo de 2017
(No auditados)

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

7. INVERSIONES A TRAVÉS DEL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN

El 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.

A continuación, se presenta una conciliación de los movimientos de valores en libros al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016.

	Al 31 de marzo de 2017	Al 31 de diciembre de 2016
Saldo inicial	\$ 233,548	\$ 100,945
Aportaciones (distribuciones) de capital	26,221	55,203
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	(358)	47,643
Conversión de divisas	(22,964)	29,757
Al final del periodo	\$ 236,447	\$ 233,548

8. PRÉSTAMOS

Los préstamos se muestran a continuación:

Entidad crediticia/ Instrumento ^[1]	31 de marzo de 2017		31 de diciembre de 2016		Tasa de interés (p.a.) ^{[2], [3], [4]}	Fecha de vencimiento	Términos ^[5]
	Balance principal	Valor razonable	Balance principal	Valor razonable			
BONO	\$ 7,993,910	\$ 8,081,843	\$ 8,782,200	\$ 8,535,420	Fijo - 5.25%	Noviembre, 2022	I
CITIBANK ^[6]	5,548,714	5,548,714	-	-	3 meses Libor + 2.40% ^[7]	Agosto, 2019	I
METLIFE	2,821,380	2,821,380	-	-	Fijo - 4.75%	Enero, 2027	I
BANCOMER/JPM	2,821,380	2,821,380	3,099,600	3,099,600	3 meses Libor + 2%	Septiembre, 2021	P&I
BRE	-	-	2,472,766	2,472,766	3 meses Libor + 3.75%	Febrero, 2017 ^[8]	P&I
METLIFE	-	-	453,729	453,729	Fijo - 5.09%	Febrero, 2017 ^[8]	P&I
BANORTE ^[9]	-	-	-	-	28 días TIIE + 180 bps ^[10]	Diciembre, 2018 ^[11]	I
Total de préstamos	\$ 19,185,384	\$ 19,273,317	\$ 14,808,295	\$ 14,561,515			

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

[2] p.a. = por años.

[3] Al 31 de marzo de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, la tasa 3 meses Libor fue de 1.1496% y 0.9979%, respectivamente.

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

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

[6] Crédito revolvente no garantizado; comprometido hasta por un monto de \$375 millones de dólares de los Estados Unidos de América.

[7] El margen puede variar de acuerdo a la clasificación y a la proporción del préstamo - valor ("Loan to value" por sus siglas en inglés, "LTV").

[8] Fecha de prepago.

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios
por el periodo terminado el 31 de marzo de 2017
(No auditados)

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

8. PRÉSTAMOS (continúa)

Al 31 de marzo de 2017, el préstamo de Metlife está garantizado con propiedades de inversión con un valor razonable agregado estimado de \$7,518,752.

Al 31 de marzo de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, los préstamos a valor razonable son pagaderos como se muestra a continuación:

		<1 año		1 – 3 años		>3 años		Total
31 de marzo de 2017	\$	-	\$	5,618,808	\$	13,654,509	\$	19,273,317
31 de diciembre de 2016	\$	681,609	\$	2,244,885	\$	11,635,021	\$	14,561,515

Todos los préstamos están denominados en dólares de los Estados Unidos de América. Terrafina cuenta con un beneficio de no pagar principal del siguiente préstamo hasta la fecha que se indica; 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 usualmente están sujetos a una tasa fija o a una tasa flotante.

9. ACTIVO NETO

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

Al 31 de marzo de 2017, la contribución neta de los inversionistas asciende a \$15,944,845 y se compone de 607,377,454 CBFI's en circulación, integrados como se muestra a continuación:

No. de CBFI's		Detalles
607,210,360	Al 1 de enero de 2016	15,939,832
167,094	CBFI's ejercidos el 29 de abril de 2016	5,013
607,377,454	Al 31 de marzo de 2017	\$ 15,944,845

El 13 de marzo de 2017, Terrafina pagó dividendos a los inversionistas los cuales fueron previamente aprobados por el Comité Técnico por un importe de \$400,364. Esta distribución es considerada como reembolso de capital para efectos fiscales en México.

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios
por el periodo terminado el 31 de marzo de 2017
(No auditados)

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

10. 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 el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2017 y 31 de marzo de 2016, fue \$0 de y \$1,931 respectivamente, y fueron eliminados de la consolidación.

Asesor

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

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

La comisión por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2017 y 31 de marzo de 2016, fue de \$49,137 y \$35,527, respectivamente.

11. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

En el transcurso normal de negocios pueden presentarse diferentes acciones legales relacionadas con las propiedades del Fideicomiso. Al 31 de marzo de 2017, 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.

12. COMBINACIÓN DE NEGOCIOS

Como se indica en la Nota 3 a los estados financieros consolidados, 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. Con esta adquisición Terrafina incrementa su participación en el mercado inmobiliario especializado en México.

Contraprestación transferida

Las propiedades adquiridas se liquidaron en efectivo por \$8,228 millones de pesos (\$380 millones de dólares).

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios
por el periodo terminado el 31 de marzo de 2017
(No auditados)

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

12. COMBINACIÓN DE NEGOCIOS (continúa)

Contribución de los Fideicomisos adquiridos a los resultados de Terrafina

Las propiedades adquiridas contribuyeron en \$147,041, a los ingresos, desde la fecha de adquisición al 31 de marzo de 2017.

Por requerimientos del artículo 35 último párrafo de la Circular Única de Emisoras, a continuación, se presenta el estado consolidado condensado intermedio de situación financiera proforma al 31 de marzo de 2016, asumiendo que a dicha fecha se hubiera concretado la adquisición del portafolio.

	<u>31 de marzo de 2016</u>	<u>Ajustes proforma compra portafolio</u>	<u>Saldos proforma al 31 de marzo de 2016</u>
	(miles de pesos)		
Activos			
	(cifras base)		
Activo no circulante			
Propiedades de Inversión.....	\$ 28,906,052	\$ 6,934,500	\$ 35,840,552
(Costo proforma: 31/03/2016 - \$34,868,885)			
Inversiones a través del método de participación.....	119,200	-	119,200
Instrumentos financieros derivados	42	-	42
Activo circulante			
Otros activos.....	75,051	-	75,051
Impuestos por recuperar.....	353,179	935,137	1,288,316
Pagos anticipados	7,430	-	7,430
Anticipo de adquisición	4,224	-	4,224
Rentas diferidas por cobrar	123,846	-	123,846
Cuentas por cobrar.....	72,831	-	72,831
(Neto de reserva para cuentas incobrables: 31/03/2016 - \$124,089)			
Efectivo restringido	59,705	-	59,705
Efectivo y equivalentes de efectivo	4,454,832	(3,697,373)	757,459
Total activos	34,176,392	4,172,264	38,348,656
Activos netos			
Contribuciones netas.....	\$ 15,227,911	\$ -	\$ 15,227,911
Utilidades (pérdidas) acumuladas	261,556	529,962	791,518
Ajuste de conversión cambiaria	5,753,210	-	5,753,210
Total activos netos.....	21,242,677	529,962	21,772,639

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios
por el periodo terminado el 31 de marzo de 2017
(No auditados)

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

12. COMBINACIÓN DE NEGOCIOS (continúa)

	31 de marzo de 2016	Ajustes proforma compra portafolio	Saldos proforma al 31 de marzo de 2016
	(miles de pesos)		
Pasivos	(cifras base)		
Pasivo no circulante			
Préstamos.....	\$ 11,793,832	\$ 3,642,302	\$ 15,436,134
(Balance principal proforma: 31/03/2016 - \$15,696,460)			
Depósitos de arrendatarios.....	136,070	-	136,070
Proveedores y otras cuentas por pagar.....	49,783	-	49,783
Pasivo circulante			
Proveedores y otras cuentas por pagar.....	393,253	-	393,253
Préstamos.....	482,840	-	482,840
(Balance principal: 31/03/2016 - \$482,840)			
Depósitos de arrendatarios.....	77,937	-	77,937
Total pasivo (excluyendo activo neto)	12,933,715	3,642,302	16,576,017
Total pasivos y activos netos	\$ 34,176,392	\$ 4,172,264	\$ 38,348,656

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios
por el periodo terminado el 31 de marzo de 2017
(No auditados)

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

12. COMBINACIÓN DE NEGOCIOS (continúa)

Asimismo, se presenta el estado consolidado condensado intermedio de resultados integral proforma por el período del 1 de enero al 31 de marzo de 2016, asumiendo que a dicha fecha se hubiera concretado la adquisición del portafolio.

	Terrafina Histórico del 1 de enero al 31 de marzo de 2016	Ajustes proforma compra de portafolio	Saldos proforma del 1 de enero al 31 de marzo de 2016
	(cifras base)	(miles of pesos)	
Ingresos por rentas	\$ 599,934	\$ 119,446	\$ 719,380
Otros ingresos operativos.....	57,789	14,891	72,680
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión.....	(182,732)	(17,685)	(200,417)
Honorarios y gastos diversos	(63,962)	(10,908)	(74,870)
Utilidad neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	9,752	-	9,752
Utilidad neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos.....	76,896	-	76,896
Utilidad neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	27	-	27
(Pérdida) utilidad cambiaria.....	(3,436)	-	(3,436)
Utilidad de operación	494,268	105,744	600,012
Productos financieros.....	\$ 679	\$ 33	\$ 712
Gastos financieros.....	(176,126)	(39,550)	(215,676)
Gastos financieros-neto	(175,447)	(39,517)	(214,964)
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	17,254	-	17,254
Utilidad del periodo	336,075	66,227	402,302

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios
por el periodo terminado el 31 de marzo de 2017
(No auditados)

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

12. COMBINACIÓN DE NEGOCIOS (continúa)

Bases de preparación de los estados financieros consolidados condensados proforma

Los estados de situación financiera consolidada proforma de Terrafina al 31 de marzo de 2016, los estados de resultados proforma del periodo de tres meses y las notas a los mismos (la “Información Financiera Consolidada Proforma”) tiene como objetivos: (i) reflejar la adquisición de un portafolio de 45 propiedades industriales y presentar el impacto las operaciones del portafolio adquirido hubieran tenido en la situación financiera consolidada y resultados consolidados de Terrafina, o en la aplicación de políticas, criterios o prácticas contables, como si dicha adquisición se hubiera llevado a cabo el 12 de enero de 2016 para efectos del estado consolidado de situación financiera proforma y para efectos de los estados consolidados de resultados proforma.

Las cifras de los estados consolidados de situación financiera al 31 de marzo de 2016 y los estados consolidados de resultados que le son relativos por el periodo del 1 de enero al 31 de marzo de 2016 de Terrafina, identificadas como “Cifras base” que se incluyen en este documento, han sido obtenidas de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados de Terrafina a las fechas anteriormente señaladas, emitidos en miles de pesos y de acuerdo con las NIIF emitidas por el IASB. Para un mejor entendimiento de las Cifras base, estas deben ser leídas en conjunto con los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados de Terrafina antes señalados.

Las cifras incluidas en la Información Financiera Consolidada Proforma en la columna, “Cifras proforma”, representan la sumatoria simple de las columnas Cifras base y “Ajustes proforma” que se explican más adelante.

La Información Financiera Consolidada Proforma se presenta únicamente para fines ilustrativos y no representa los resultados consolidados reales de la adquisición que se hubieran tenido en caso que dicha adquisición se hubiera llevado a cabo en las fechas supuestas, ni se tiene la intención de proyectar los resultados consolidados de operación o la situación financiera de Terrafina. La Información Financiera Consolidada Proforma no auditada de Terrafina debe ser leída en conjunto con los estados financieros consolidados históricos de Terrafina, las notas a los mismos y la información financiera adicional incluida en el reporte anual de Terrafina, así como en su información financiera intermedia.

De conformidad con las enmiendas realizadas a la NIC 40 Propiedades de inversión, publicadas en diciembre de 2013, es necesario llevar a cabo un análisis profundo y determinar si a juicio de la administración una adquisición de propiedades de inversión debe reflejarse contablemente como la adquisición de un activo o grupo de activos o en su caso como una combinación de negocios de conformidad con la NIIF – 3 Combinaciones de negocios. La Administración presenta la operación como si la misma correspondiera a una combinación de negocios. Bajo esta definición se tiene que determinar los valores razonables de los activos adquiridos y pasivos asumidos y se cuenta con un periodo de un año para ajustar dichos valores.

La Información Financiera Consolidada Proforma ha sido compilada por la Administración de Terrafina para ilustrar los efectos de la adquisición antes descrita.

Las políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros consolidados condensados proforma no auditados, se apegan a las NIIF.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios
por el periodo terminado el 31 de marzo de 2017
(No auditados)

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

12. COMBINACIÓN DE NEGOCIOS (continúa)

Ajustes proforma

Los ajustes proforma incluidos en la Información Financiera Consolidada Proforma, representan ajustes a las cifras históricas de Terrafina derivados de la adquisición. La información no pretende presentar los resultados de operación o la posición financiera que se hubieran tenido si las transacciones mencionadas hubieran ocurrido en las fechas especificadas, ni pretende tampoco proyectar los resultados de operación o nuestra posición financiera a cualquier otro periodo o fecha futura.

Para presentar los efectos de la adquisición del portafolio en los estados financieros proforma de Terrafina. A partir de la fecha en que la Compañía adquiriera el control del portafolio objeto de la transacción, reconocerá la transacción como una adquisición de negocios, aplicando los requerimientos de la norma IFRS 3 “Combinación de Negocios” (“IFRS 3”), en su información financiera

El tratamiento contable de la Operación se llevará a cabo en su oportunidad de conformidad con lo establecido en la IFRS 3, la cual requiere reconocer las adquisiciones de negocios mediante el método de adquisición, mismo que en términos generales incluye los siguientes procedimientos y evaluaciones (i) determinar si una transacción o suceso califica como combinación de negocios, (ii) identificar al adquirente (determinar la empresa que obtiene control de otro negocio), (iii) determinar la fecha de adquisición, (iv) medir y reconocer al valor razonable en la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos, los pasivos asumidos y la participación no controladora en la adquirida, (v) medir la contraprestación a su valor razonable, y (vi) reconocer cualquier diferencia entre la contraprestación transferida y los activos identificables netos adquiridos, la que comúnmente se conoce como crédito mercantil adquirido (activo), o ganancia en compra (resultados).

Estado consolidado de situación financiera proforma

Los ajustes a los estados consolidados de situación financiera proforma se reflejan como si la adquisición hubiera tenido lugar el primer trimestre 2016, con su respectivo efecto cambiario aplicable a la fecha de cada uno de los estados consolidados de situación financiera proforma.

(a) Portafolio adquirido:

El portafolio se hubiera registrado a su costo al momento de la adquisición (\$6,824,602 miles de pesos) como una propiedad de inversión más los costos de adquisición atribuibles a ella (\$109,898 miles de pesos).

(b) Impuesto al valor agregado sobre la adquisición:

El ajuste refleja el impuesto al valor agregado que habría resultado de la adquisición del portafolio, el cual ascendería a \$935,137 miles de pesos.

(c) Efectivo y equivalentes de efectivo:

El ajuste refleja el efectivo que se habría dispuesto para la adquisición como parte de los recursos provenientes de la línea de crédito revolviente (\$3,697,373 miles de pesos).

(d) Préstamos:

El ajuste representa el importe que se hubiera obtenido de la línea de crédito revolviente no garantizada para financiar la adquisición (\$3,642,302 miles de pesos).

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios
por el periodo terminado el 31 de marzo de 2017
(No auditados)

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

12. COMBINACIÓN DE NEGOCIOS (continúa)

Estado consolidado de resultados proforma

Los ajustes a los estados consolidados de resultados proforma se reflejan como si la adquisición hubiera tenido lugar el 12 de enero de 2016, con su respectivo efecto cambiario aplicable a la fecha de cada uno de los estados consolidados de situación financiera proforma.

(e) Resultados de operación:

Los resultados de operación netos del portafolio adquirido han sido estimados de acuerdo con los términos de los contratos de arrendamiento que prevalecían en dicho portafolio al momento de la adquisición por parte de Terrafina incluyendo los ingresos por rentas, otros ingresos operativos y los gastos operativos relacionados con las propiedades de inversión, los cuales hubieran dado por resultado una utilidad de operación de \$66,227 miles de pesos por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016.

13. EVENTOS SUBSECUENTES

El 26 de abril de 2017, el Comité Técnico aprobó el pago de dividendos por un importe de \$450,484 que corresponde a \$.7417 centavos por CBFÍ.