

FIBRA TERRAFINA

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

**Estados financieros consolidados condensados intermedios
por el periodo terminado el 30 de junio 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 - 16

FIBRA TERRAFINA

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

	Nota	30 de Junio de 2017 (No auditado)	31 de Diciembre de 2016 (Auditado)
Activos			
Activo no circulante			
Propiedades de inversión	6	\$ 37,393,865	\$ 34,719,694
(Costo: 30/06/2017 - \$36,718,602; 31/12/2016 - \$33,817,311)			
Inversiones a través del método de participación	8	258,429	233,548
Instrumentos financieros derivados	6 y 7	4,334	-
Préstamo por cobrar	6	35,360	41,472
(Costo: 30/06/2017 - \$35,360; 31/12/2016 - \$41,472)			
Activo circulante			
Otros activos		28,337	111,257
Préstamo por cobrar	6	1,097	1,232
(Costo: 30/06/2017 - \$1,097; 31/12/2016 - \$1,232)			
Impuestos por recuperar		1,290,268	149,782
Pagos anticipados		4,956	12,385
Anticipo de adquisición		-	9,809
Rentas diferidas por cobrar		156,037	173,361
Cuentas por cobrar		77,400	43,417
(Neto de reserva para cuentas incobrables: 30/06/2017 - \$27,775; 31/12/2016 - \$167,619)			
Efectivo restringido		28,063	89,137
Efectivo y equivalentes de efectivo		884,045	4,297,096
Total activos		40,162,191	39,882,190
Activos netos			
Contribuciones netas		\$ 14,659,531	\$ 14,782,859
Utilidades acumuladas		-	334,283
Ajuste de conversión cambiaria		6,363,139	9,663,287
Total activos netos		21,022,670	24,780,429
Pasivos			
Pasivo no circulante			
Préstamos	6 y 9	\$ 18,526,032	\$ 13,879,906
(Balance principal: 30/06/2017 - \$18,255,246; 31/12/2016 - \$14,126,686)			
Depósitos de arrendatarios		197,970	198,002
Proveedores y otras cuentas por pagar		3,798	5,421
Pasivo circulante			
Préstamos	6 y 9	-	681,609
(Balance principal: 30/06/2017 - \$0; 31/12/2016 - \$681,609)			
Depósitos de arrendatarios		68,284	41,685
Proveedores y otras cuentas por pagar		343,437	295,138
Total pasivo (excluyendo activo neto)		19,139,521	15,101,761
Total pasivos y activos netos		\$ 40,162,191	\$ 39,882,190

Las notas adjuntas son parte integral 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 30 de Junio de 2017	Seis meses terminados el 30 de Junio de 2017	Tres meses terminados el 30 de Junio de 2016	Seis meses terminados el 30 de Junio de 2016
Nota					
	Ingresos por rentas	\$ 779,309	\$ 1,600,856	\$ 603,782	\$ 1,203,716
	Otros ingresos operativos	45,801	165,462	57,673	115,462
	Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	(120,349)	(326,789)	(104,266)	(286,998)
	Honorarios y gastos diversos	(91,018)	(188,915)	(82,494)	(146,456)
	Utilidad realizada por venta de propiedades de inversión	1,932	3,276	9,361	9,361
6	Pérdida neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	(62,688)	(112,802)	(24,917)	(15,165)
6	Pérdida neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	(190,177)	(512,668)	(324,133)	(247,237)
	Utilidad neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos por cobrar	-	-	1,669	1,669
6	Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	4,405	4,405	(17)	10
	Utilidad (pérdida) cambiaria	50,849	206,329	(50,143)	(53,579)
	Utilidad de operación	418,064	839,154	86,515	580,783
	Productos financieros	2,023	3,270	1,154	1,833
	Gastos financieros	(209,150)	(467,392)	(174,514)	(350,640)
	Gastos financieros-neto	(207,127)	(464,122)	(173,360)	(348,807)
	Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	15,677	15,319	2,557	19,811
	Utilidad (pérdida) del periodo	\$ 226,614	\$ 390,351	\$ (84,288)	\$ 251,787
	Conceptos que serán reclasificados posteriormente a la utilidad o pérdida por ajuste de conversión cambiaria	(1,066,852)	(3,300,148)	1,833,812	2,067,574
	(Pérdida) utilidad integral del periodo	\$ (840,238)	\$ (2,909,797)	\$ 1,749,524	\$ 2,319,361

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

FIBRA TERRAFINA

CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y subsidiarias
Estados Consolidados Condensados Intermedios de Variaciones en el Activo Neto
Por los periodos terminados al 30 de Junio de 2017 y 30 de Junio 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
CBFI'S emitidas	10	5,013	-	-	5,013
Distribuciones a tenedores	17	(123,589)	-	(452,999)	(576,588)
Utilidad integral					
Utilidad del periodo		-	-	251,787	251,787
Otros resultados integrales					
Ajuste por conversión de divisas		-	2,067,574	-	2,067,574
Total de utilidad integral		-	2,067,574	251,787	2,319,361
Activo neto al 30 de Junio de 2016		\$ 15,109,335	\$ 7,587,022	\$ -	\$ 22,696,357
Saldo inicial al 1 de Enero de 2017		\$ 14,782,859	\$ 9,663,287	\$ 334,283	\$ 24,780,429
CBFI'S emitidas	10	2,886	-	-	2,886
Distribuciones a tenedores	10	(126,214)	-	(724,634)	(850,848)
Utilidad integral					
Utilidad del periodo		-	-	390,351	390,351
Otros resultados integrales					
Ajuste por conversión de divisas		-	(3,300,148)	-	(3,300,148)
Total de (pérdida) utilidad integral		-	(3,300,148)	390,351	(2,909,797)
Activo neto al 30 de Junio de 2017		\$ 14,659,531	\$ 6,363,139	\$ -	\$ 21,022,670

Las notas adjuntas son parte integral 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	Seis meses terminados el 30 de Junio de 2017	Seis meses terminados el 30 de Junio de 2016
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad del periodo		\$ 390,351	\$ 251,787
Ajustes:			
Pérdida neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	6	112,802	15,165
Pérdida neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	6	512,668	247,237
Utilidad neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos por cobrar		-	(1,669)
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	6	(4,405)	(10)
Utilidad realizada por venta de propiedades de inversión	6	(3,276)	(9,361)
Estimación para cuentas de cobro dudoso		18,572	12,614
Intereses pagados por préstamos		424,138	321,055
Intereses devengados en cuentas bancarias		(2,165)	(1,541)
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	8	(15,319)	(19,811)
(Aumento) disminución en:			
Rentas diferidas por cobrar		17,324	(32,320)
Efectivo restringido		61,074	(8,119)
Cuentas por cobrar		(52,555)	(2,143)
Impuestos por recuperar		(1,140,486)	51,134
Pagos anticipados		7,429	4,873
Otros activos		82,920	18,420
Aumento (disminución) en:			
Depósitos de arrendatarios		26,567	20,343
Proveedores y otras cuentas por pagar		46,676	(7,480)
Efectivo neto generado por actividades de operación		482,315	860,174
Flujo de efectivo de actividades de inversión:			
Adquisiciones de propiedades de inversión	6	(8,851,348)	(17,707)
Mejoras de propiedades de inversión	6	(141,250)	(166,560)
Ingreso por disposición de propiedades de inversión	6	29,667	60,046
Anticipo de adquisición		9,809	4,177
Intereses devengados en cuentas bancarias		2,165	1,541
Inversiones a través del método de participación	8	(45,105)	3,292
Préstamo por cobrar		-	(37,705)
Pagos de préstamo por cobrar	6	565	93
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		(8,995,497)	(152,823)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:			
Préstamos recibidos	6	9,440,928	-
Pago de préstamos	6	(2,894,584)	(55,189)
Intereses pagados por préstamos		(424,138)	(321,055)
Distribuciones pagadas a accionistas		(850,848)	(576,588)
Producto de la emisión de CBF		2,886	5,013
Efectivo neto generado por (utilizado en) actividades de financiamiento		5,274,244	(947,819)
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo		(3,238,938)	(240,468)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo		4,297,096	4,467,863
Efectos cambiarios sobre el efectivo y equivalentes de efectivo		(174,113)	434,357
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo		\$ 884,045	\$ 4,661,752

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios
por el periodo terminado el 30 de junio 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’s”). 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 la Norma Internacional de Contabilidad (“NIC” o “IAS” por sus siglas en inglés) 34 “Información Financiera Intermedia” que es parte de las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF” 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) y sus interpretaciones, emitidas por el Comité de Interpretaciones NIIF (“IFRS Interpretations Committee” o “IFRIC” 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 julio 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 30 de junio 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 CBFi's 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 tipo interbancario de oferta de Londres ("London Interbank Offered Rate" o "LIBOR" por sus siglas en inglés) + 200 bps, la cual puede aumentar dependiendo del nivel de apalancamiento y calificación del Fideicomiso 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 preexistentes a la fecha de la extensión; 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").

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, mismos que fueron reembolsados al Fideicomiso durante mes de julio 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.

El 28 de abril de 2017, el Comité de Nominaciones aprobó ejercer 91,142 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 30 de junio 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 30 de junio 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 30 de junio 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 30 de junio 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 30 de junio 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 30 de junio 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 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 oscila entre el 3.84% y el 5.36% 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 30 de junio 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)

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 (“Over the counter” u “OTC” por sus siglas en inglés) y se clasifican en el Nivel 2 de la jerarquía de valor razonable.

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

Tabla 1

Mediciones de valor razonable al 30 de junio de 2017

	Costo al 30/06/2017	Cantidades medidas a valor razonable 30/06/2017	Precios de cotización en mercados activos para activos netos idénticos (Nivel 1)	Otra información observable significativa (Nivel 2)	Información no observable significativa (Nivel 3)
<u>Activos:</u>					
Propiedades de inversión	\$ 36,718,602	\$ 37,393,865	\$ -	\$ -	\$ 37,393,865
Instrumentos financieros derivados	-	4,334	-	4,334	-
Préstamo por cobrar	36,457	36,457	-	-	36,457
Activos totales	\$ 36,775,059	\$ 37,434,656	\$ -	\$ 4,334	\$ 37,430,322
<u>Pasivos:</u>					
Préstamos	\$ 18,255,246	\$ 18,526,032	\$ -	\$ -	\$ 18,526,032
Pasivos totales	\$ 18,255,246	\$ 18,526,032	\$ -	\$ -	\$ 18,526,032

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)
<u>Activos:</u>					
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
<u>Pasivos:</u>					
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 30 de junio 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 30 de junio 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 30/06/17
<u>Activos:</u>						
Propiedades de inversión	\$ 34,719,694-	\$ (109,526)	\$ (6,179,234)	\$ 8,992,598	\$ (29,667)	\$ 37,393,865
Préstamo por cobrar	42,704	-	(5,682)	-	(565)	36,457
Activos totales	\$ 34,762,398	\$ (109,526)	\$ (6,184,916)	\$ 8,992,598	\$ (30,232)	\$ 37,430,322
<u>Pasivos:</u>						
Préstamos	\$ 14,561,515	\$ 512,668	\$ (3,094,495)	\$ 9,440,928	\$ (2,894,584)	\$ 18,526,032
Pasivos totales	\$ 14,561,515	\$ 512,668	\$ (3,094,495)	\$ 9,440,928	\$ (2,894,584)	\$ 18,526,032

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 30 de junio de 2017
(No auditados)

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

7. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

Durante el trimestre terminado el 30 de junio de 2016, el Fideicomiso adquirió un instrumento financiero de tasa de interés (Cap) y dos instrumentos financieros de opciones de tasa fija para cubrir los riesgos derivados de tasa de interés en los préstamos de Terrafina.

Al 30 de junio de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, las transacciones de instrumentos financieros derivados se resumen como se muestra a continuación:

30 de Junio de 2017							
Derivado	Banco	Importe notional (USD)	Tasa variable subyacente	Precio de ejercicio	Valor razonable	Fecha de celebración de operación	Fecha de vencimiento
Cap	JPM	100,000	3M LIBOR	1.750%	\$ 82	18 de Mayo de 2017	25 de Abril de 2018
Opciones de tasa fija	HSBC	120,000	3M LIBOR	1.286%	998	18 de Mayo de 2017	25 de Abril de 2018
Opciones de tasa fija	Barclay	105,000	3M LIBOR	1.768%	3,254	18 de Mayo de 2017	4 de Octubre de 2021
Total					<u>\$ 4,334</u>		

31 de Diciembre de 2016							
Derivado	Banco	Importe notional (USD)	Tasa variable subyacente	Precio de ejercicio	Valor razonable	Fecha de celebración de operación	Fecha de vencimiento
Activo							
Cap	Bancomer	300,000	3M LIBOR	2.00%	\$ -	03 de Septiembre de 2015	30 de Diciembre de 2016
Total					<u>\$ -</u>		

8. 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 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016.

	Al 30 de junio de 2017	Al 31 de diciembre de 2016
Saldo inicial	\$ 233,548	\$ 100,945
Aportaciones (distribuciones) de capital	45,105	55,203
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	15,319	47,643
Conversión de divisas	(35,543)	29,757
Al final del periodo	<u>\$ 258,429</u>	<u>\$ 233,548</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios
por el periodo terminado el 30 de junio de 2017
(No auditados)

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

9. PRÉSTAMOS

Los préstamos se muestran a continuación:

Entidad crediticia/ Instrumento	30 de junio de 2017		31 de diciembre de 2016		Tasa de interés (p.a.) <small>[1], [2], [3]</small>	Fecha de vencimiento	Términos <small>[4]</small>
	Balance principal	Valor razonable	Balance principal	Valor razonable			
BONO	\$ 7,606,353	\$ 7,877,139	\$ 8,782,200	\$ 8,535,420	Fijo - 5.25%	Noviembre, 2022	I
CITIBANK ^[5]	5,279,703	5,279,703	-	-	3 meses LIBOR + 2.40% ^[6]	Agosto, 2019	I
METLIFE	2,684,595	2,684,595	-	-	Fijo - 4.75%	Enero, 2027	I
BANCOMER/JPM	2,684,595	2,684,595	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 ^[7]	P&I
METLIFE	-	-	453,729	453,729	Fijo - 5.09%	Febrero, 2017 ^[7]	P&I
Total de préstamos	\$ 18,255,246	\$ 18,526,032	\$ 14,808,295	\$ 14,561,515			

[1] p.a. = por años.

[2] Al 30 de junio de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, la tasa 3 meses LIBOR fue de 1.2992% y 0.9979%, respectivamente.

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

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

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

[6] 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”).

[7] Fecha de prepago.

Al 30 de junio de 2017, el préstamo de Metlife está garantizado con propiedades de inversión con un valor razonable agregado estimado de \$6,238,462.

Al 30 de junio 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
30 de junio de 2017	\$	-	\$	5,279,704	\$	13,246,328	\$ 18,526,032
31 de diciembre de 2016	\$	681,609	\$	2,244,885	\$	11,635,021	\$ 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 30 de junio de 2017
(No auditados)

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

9. PRÉSTAMOS (continúa)

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.

10. ACTIVO NETO

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

Al 30 de junio de 2017, la contribución de los inversionistas asciende a \$15,947,731 y se compone de 607,468,596 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
91,142	CBFI's ejercidos el 28 de abril de 2017	2,886
607,468,596	Al 30 de junio de 2017	\$ 15,947,731

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

<u>Fecha de distribución</u>	<u>Importe</u>
13 de marzo de 2017	\$ 400,364
12 de mayo de 2017	450,484
Total Distribuciones 2017	\$ 850,848

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

El 28 de abril del 2017, el Comité de Nominaciones aprobó ejercer 91,142 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 30 de junio de 2017
(No auditados)

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

11. PARTES RELACIONADAS

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

Administrador

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

El reembolso por el periodo de tres meses terminados el 30 de junio de 2017 y 30 de junio de 2016, fue \$13,420 de y \$13,143 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 30 de junio de 2017 y 31 de junio de 2016, fue de \$47,698 y \$38,656, respectivamente.

12. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

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

13. EVENTOS SUBSECUENTES

El 20 de julio de 2017, Terrafina llevó a cabo una tercera oferta pública de 183,546,039 CBFI's en México, junto con ofertas privadas en otros mercados internacionales (incluyendo una opción de sobreasignación), por un importe equivalente a \$5,552,268 miles de pesos (\$30.25 pesos absolutos por CBFI's), el total de CBFI's después de la emisión es de 791,014,635.

El 26 de julio de 2017, el Comité Técnico aprobó el pago de dividendos por un importe de \$452,447 que corresponde a \$.5720 centavos por CBFI's.

Durante el mes de julio de 2017, las autoridades fiscales mexicanas reembolsaron al Fideicomiso \$1,127 millones de pesos por concepto de IVA., relacionado con la compra mencionada en la nota 3.