

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 2018**

No auditados

CONTENIDO

Página(s)

Estados financieros consolidados condensados intermedios:

Estados consolidados condensados intermedios de situación financiera	1
Estados consolidados condensados intermedios de resultados y otros resultados integrales	2
Estados consolidados condensados intermedios de variaciones en el activo neto atribuible a los inversionistas	3
Estados consolidados condensados intermedios de flujos de efectivo	4
Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios	5 - 17

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 2018 (No auditado)	31 de diciembre de 2017 (Auditado)
Activos			
Activo no circulante			
Propiedades de inversión	6	\$ 42,165,317	\$ 45,959,558
(Costo: 31/03/2018 - \$41,634,187; 31/12/2017 - \$44,811,102)			
Inversiones a través del método de participación	8	409,785	433,762
Instrumentos financieros derivados	6 y 7	56,952	30,015
Rentas diferidas por cobrar		184,091	167,548
Préstamo por cobrar	6	35,661	38,364
(Costo: 31/03/2018 - \$35,661; 31/12/2017 - \$38,364)			
Efectivo restringido		42,549	36,660
Total activo no circulante		42,894,355	46,665,907
Activo circulante			
Otros activos		27,199	25,832
Préstamo por cobrar	6	866	1,244
(Costo: 31/03/2018 - \$866; 31/12/2017 - \$1,244)			
Impuestos por recuperar		698,424	683,535
Pagos anticipados		8,040	11,772
Rentas diferidas por cobrar		5,463	30,630
Cuentas por cobrar		176,311	58,638
(Neto de reserva para cuentas incobrables: 31/03/2018 - \$36,454; 31/12/2017 - \$30,728)			
Efectivo		2,035,703	3,209,041
Total activo circulante		2,952,006	4,020,692
Total activos		45,846,361	50,686,599
Activos netos atribuibles a los inversionistas			
Contribuciones netas		\$ 19,513,306	\$ 19,844,088
Utilidades acumuladas		-	48,063
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		7,123,452	9,169,409
Total activos netos atribuibles a los inversionistas		26,636,758	29,061,560
Pasivos			
Pasivo no circulante			
Préstamos por pagar	6 y 9	\$ 18,404,249	\$ 20,889,561
(Saldo del principal: 31/03/2018 - \$18,194,058; 31/12/2017 - \$20,502,056)			
Depósitos de arrendatarios		276,272	332,077
Proveedores y otras cuentas por pagar		4,351	4,527
Total pasivo no circulante		18,684,872	21,226,165
Pasivo circulante			
Préstamos por pagar	6 y 9	219,194	134,872
(Saldo del principal: 31/03/2018 - \$219,194; 31/12/2017 - \$134,872)			
Depósitos de arrendatarios		87,214	56,692
Proveedores y otras cuentas por pagar		218,323	207,310
Total pasivo circulante		524,731	398,874
Total pasivos (excluyendo activos netos atribuibles a los inversionistas)		19,209,603	21,625,039
Total pasivos y activos netos atribuibles a los inversionistas		\$ 45,846,361	\$ 50,686,599

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 y otros resultados integrales
 (Expresados en miles de Pesos Mexicanos)
 (No auditado)

		Tres meses terminados el 31 de marzo de 2018	Tres meses terminados el 31 de marzo de 2017
Nota			
Ingresos por rentas		\$ 895,287	\$ 821,547
Otros ingresos operativos		101,736	119,661
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión		(199,730)	(206,755)
Honorarios y gastos diversos		(90,545)	(97,897)
Utilidad (pérdida) realizada por venta de propiedades de inversión	6	(17,836)	1,344
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	6	(562,907)	(50,114)
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos		152,639	(322,491)
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados		29,563	-
Utilidad cambiaria		49,868	190,578
Pérdida cambiaria		(5,183)	(35,097)
Utilidad de operación		352,892	420,776
Productos financieros		1,808	1,247
Gastos financieros		(254,240)	(257,927)
Gastos financieros-neto		(252,432)	(256,680)
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	8	5,565	(358)
Utilidad del periodo		\$ 106,025	\$ 163,738
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		(2,045,957)	(2,233,296)
Pérdida integral del periodo		\$ (1,939,932)	\$ (2,069,558)
Utilidad por CBFI			
Utilidad básica por CBFI (pesos)		\$ 1.34	\$ 2.70
Utilidad diluida por CBFI (pesos)		\$ 1.34	\$ 2.70

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 atribuible a los inversionistas
 Por los periodos terminados al 31 de marzo de 2018 y 31 de marzo de 2017
 (Expresados en miles de Pesos Mexicanos)
 (No auditado)

Nota	Atribuible a los inversionistas			
	Contribuciones netas	Efecto acumulado por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	Utilidades (pérdidas) acumuladas	Total activos netos
Saldo inicial al 1 de enero de 2017	\$ 14,782,859	\$ 9,663,287	\$ 334,283	\$ 24,780,429
Distribuciones a tenedores	-	-	(400,364)	(400,364)
Utilidad integral				
Utilidad del periodo	-	-	163,738	163,738
Otros resultados integrales				
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	(2,233,296)	-	(2,233,296)
Total de (pérdida) utilidad integral	-	(2,233,296)	163,738	(2,069,558)
Activo neto atribuible a los inversionistas al 31 de marzo de 2017	\$ 14,782,859	\$ 7,429,991	\$ 97,657	\$ 22,310,507
Saldo inicial al 1 de enero de 2018	\$ 19,844,088	\$ 9,169,409	\$ 48,063	\$ 29,061,560
Distribuciones a tenedores	10 (330,782)	-	(154,088)	(484,870)
Utilidad integral				
Utilidad del periodo	-	-	106,025	106,025
Otros resultados integrales				
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	(2,045,957)	-	(2,045,957)
Total de (pérdida) utilidad integral	-	(2,045,957)	106,025	(1,939,932)
Activo neto atribuible a los inversionistas al 31 de marzo de 2018	\$ 19,513,306	\$ 7,123,452	\$ -	\$ 26,636,758

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	Tres meses terminados el 31 de marzo de 2018	Tres meses terminados el 31 de marzo de 2017
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad del periodo		\$ 106,025	163,738
Ajustes:			
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión		562,907	50,114
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos		(152,639)	322,491
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados		(29,563)	-
Utilidad (pérdida) realizada por venta de propiedades de inversión		17,836	(1,344)
Estimación para cuentas de cobro dudoso		8,337	13,919
Intereses pagados por préstamos por pagar		218,733	218,756
Intereses devengados en cuentas bancarias		(1,292)	(670)
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	8	(5,565)	358
(Aumento) disminución en:			
Rentas diferidas por cobrar		8,624	15,241
Cuentas por cobrar		(126,011)	(53,525)
Impuestos por recuperar		(14,889)	(1,170,451)
Impuesto al valor agregado reembolsado		-	(8,001)
Pagos anticipados		3,732	3,914
Otros activos		(1,367)	81,358
Aumento (disminución) en:			
Depósitos de arrendatarios		(25,283)	43,602
Proveedores y otras cuentas por pagar		10,837	26,444
Efectivo neto generado por (utilizado en) actividades de operación		580,422	(294,056)
Flujo de efectivo de actividades de inversión:			
Adquisiciones de propiedades de inversión		-	(8,851,348)
Mejoras de propiedades de inversión	6	(15,939)	(110,413)
Ingreso por disposición de propiedades de inversión		-	12,373
Anticipo de adquisición		-	9,809
Intereses cobrados en cuentas bancarias		1,292	670
Inversiones a través del método de participación	8	(1,148)	(26,221)
Cobros de préstamo por cobrar		294	291
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		(15,501)	(8,964,839)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:			
Préstamos por pagar recibidos		-	9,440,928
Pago de préstamos por pagar		(876,902)	(2,894,584)
Intereses pagados por préstamos por pagar		(131,870)	(114,230)
Efectivo restringido		(5,889)	59,644
Distribuciones pagadas a inversionistas		(484,870)	(400,364)
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de financiamiento		(1,499,531)	6,091,394
Disminución neta de efectivo		(934,610)	(3,167,501)
Efectivo al inicio del periodo		3,209,041	4,297,096
Efectos cambiarios sobre el efectivo		(238,728)	(91,385)
Efectivo al final del periodo		\$ 2,035,703	\$ 1,038,210

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 31 de marzo de 2018
(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 fideicomiso F/00939, así como 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 2017, 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 2018 aplicables a Terrafina.

Los estados financieros consolidados condensados intermedios que se acompañan fueron autorizados para su emisión el 25 de abril de 2018, 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 2018
(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 2017.

3. TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS

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 Mexicanos (“Peso(s)” o “MXN”) [\$295 millones de Dólares Americanos (“Dólar(es)” o “Dls”)]. 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 Impuesto al Valor Agregado (“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 Metropolitan Life Insurance Company (“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 Metlife y de BRE Debt México II, S. A. de C. V. SOFOM ENR. (“BRE”).

El 28 de abril de 2017, el Comité de Nominaciones aprobó ejercer 91,142 CBFI’s para el pago del plan de incentivos.

El 19 de julio de 2017, Terrafina llevó a cabo su tercera oferta pública de 183,546,039 CBFI’s que incluyen la opción de sobreasignación, a través de una oferta global como sigue:

- (a) Una oferta internacional de 94,458,802 CBFI’s.
- (b) Una oferta pública simultánea en México de 65,146,449 CBFI’s.
- (c) Una opción de sobreasignación por 23,940,788 CBFI’s.

El 15 de agosto de 2017, Terrafina adquirió los derechos fideicomisarios de un portafolio de 5 propiedades industriales por \$602 millones de Pesos (\$34 millones de Dólares); como resultado de esta adquisición se asumió una línea de crédito con Seguros Monterrey New York Life (“SMNYL”) por \$287 millones de Pesos (\$16 millones de Dólares). Derivado de esta transacción se adquirieron los derechos sobre los contratos de arrendamiento existentes y se originó un IVA pendiente por recuperar, mismo que se espera sea solicitado en devolución durante el ejercicio 2018.

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 2018
(No auditados)

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

3. TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS (continúa)

El 19 de septiembre de 2017, Terrafina adquirió 2 propiedades industriales por \$343 millones de Pesos (\$19 millones de Dólares). Derivado de esta transacción se adquirieron los derechos sobre los contratos de arrendamiento existentes y se originó un IVA pendiente por recuperar, mismo se espera sea solicitado en devolución durante el ejercicio 2018.

El 27 de octubre de 2017, Terrafina adquirió un nuevo préstamo por pagar revolvente sindicalizado no garantizado con Banco Nacional de Mexico, S.A. ("Banamex") como agente administrativo hasta por un monto de \$6,726 millones de Pesos (\$350 millones de Dólares). Los recursos de dicho crédito fueron utilizados para pagar en su totalidad el préstamo por pagar que se tenía con BBVA Bancomer, S.A. ("Bancomer") y JPMorgan Chase Bank, N. A. ("JPM"), así como \$3,776 millones de Pesos (\$196.5 millones de Dólares) del crédito revolvente que se tiene con Citibank.

El 7 de diciembre de 2017, Terrafina adquirió un portafolio de 17 propiedades industriales (incluyendo derechos de cobro) por \$3,329 millones de Pesos (\$180 millones de Dólares); derivado de esta transacción se adquirieron los derechos sobre los contratos de arrendamiento existentes y se originó un IVA pendiente por recuperar, mismo que se espera sea solicitado en devolución durante el ejercicio 2018.

Durante el 2017, las autoridades fiscales mexicanas reembolsaron al Fideicomiso \$1,255 millones de Pesos (\$69.1 millones de Dólares) por concepto de IVA.

El 26 de enero de 2018, Terrafina realizó un convenio de sustitución fiduciaria, celebrado entre HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria y Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero.

El 31 de enero de 2018, Terrafina renegoció los términos y condiciones de su línea de crédito revolvente con Citibank. Los principales cambios para la línea de crédito sindicado incluyen: 1) la extensión de la fecha de vencimiento original al 2023 (vencimiento a cuatro años con la opción de extender un año adicional); 2) una reducción de la tasa de interés de 20 puntos base [London Interbank Offered Rate ("LIBOR") más 265 puntos base a LIBOR más 245 puntos base]; y 3) una opción para aumentar la línea de crédito hasta \$400 millones de Dólares.

El 23 de marzo de 2018, Terrafina realizó un pago anticipado de \$874 millones de Pesos (\$47 millones de Dólares) de la deuda con Citibank.

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.

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 2018
(No auditados)

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

5. BASES DE CONSOLIDACIÓN

Los estados financieros consolidados condensados intermedios incluyen los activos netos al 31 de marzo de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, y los resultados de operaciones de las entidades que se mencionan a continuación, controladas por Terrafina por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2018 y 2017. 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/307831
- Fideicomiso F/307840
- Fideicomiso F/307874
- Fideicomiso F/307882
- Fideicomiso F/307904
- Fideicomiso F/307912
- Fideicomiso F/307920
- Fideicomiso F/307939
- Fideicomiso F/307947
- Fideicomiso F/307955
- Fideicomiso F/307963
- Fideicomiso F/307980
- Fideicomiso F/308048

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

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 2018
(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: 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
- Fideicomiso F/2171

Fiduciario: Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como fiduciario de los siguientes números de Fideicomisos:

- Fideicomiso F/3186
- Fideicomiso F/3232 (antes HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria F/307890)
- Fideicomiso F/3230 (antes HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria F/307858)
- Fideicomiso F/3234 (antes HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria F/307030)
- Fideicomiso F/3233 (antes HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria F/307971)
- Fideicomiso F/3231 (antes HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria F/307866)
- Fideicomiso F/3229 (antes HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria F/307823)
- Fideicomiso F/3236 (antes HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria F/308293)
- Fideicomiso F/3235 (antes HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria F/308285)

TF Administradora, S. de R.L. de C.V. Todas las operaciones relacionadas con esta entidad han sido eliminadas en estos estados financieros consolidados, únicamente se revelan las operaciones realizadas en el ejercicio para fines informativos del negocio. (Vease Nota 11).

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

Las inversiones en negocios conjuntos, en su porcentaje de participación, incluyen los activos netos y los resultados de operaciones de las entidades que se mencionan a continuación:

Fiduciario: Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V., como fiduciario de los siguientes números de Fideicomisos:

- Fideicomiso F/2717
- Fideicomiso F/3485

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 2018
(No auditados)

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

6. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE

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

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

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

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

a. Propiedades de Inversión

En términos generales, las estimaciones de valor razonable son proveídas por valuadores inmobiliarios independientes (miembros del Instituto de Valuadores o de un organismo equivalente) de manera trimestral para las propiedades operativas. Las adquisiciones son registradas al precio de compra y valuadas en un periodo de tiempo razonable posterior a la adquisición (típicamente dentro de los siguientes 12 meses). El vice presidente del área de valuación de PGIM, Inc., una compañía afiliada del Asesor y el Administrador, está a cargo de asegurarse que el proceso de valuación ofrezca estimaciones a valor razonable independientes y razonables.

El objetivo de un avalúo es calcular el valor razonable de las Propiedades de Inversión en una fecha específica. El valor razonable se define como el precio que se recibiría por la venta de un activo o pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado a la fecha de medición.

La estimación del valor razonable es predominantemente basada en el descuento de una serie de flujos de ingresos y su reversión a un rendimiento específico. Los supuestos clave incluyen ingresos por arrendamiento y gastos, tasas de descuento y tasas de capitalización.

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.

Los siguientes datos observables fueron utilizados por el valuador independiente basado en el método de flujos de efectivo descontados:

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 2018
(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)

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 a valor presente neto. La tasa de descuento utilizada al 31 de marzo de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 fue 9.24% (rangos entre 8.25% a 12%) y 9.26% (rangos entre 7.85% a 12%), respectivamente.
- Tasa de crecimiento de rendimiento de mercado: Basada en la información recopilada de encuestas, así como de la experiencia de mercado y las proyecciones de la administración. La tasa de crecimiento de rendimiento de mercado oscila entre el 2% y 3%, para ambos periodos.
- Supuestos de vacancia 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. El supuesto de vacancia utilizado por la administración del Fideicomiso al 31 de marzo de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 fue 5%, y para la pérdida por cobranza 1% para ambos periodos.

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

La 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 cobrar y por pagar)

Proceso de valuación para los préstamos por cobrar y por pagar del Fideicomiso:

Las valuaciones para fines de información financiera, incluyendo valores razonables de Nivel 2, 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 2 utilizados por el Fideicomiso son derivados y evaluados como se muestra a continuación:

- Tasas de interés de referencia: se utilizan las curvas de tasas de interés aplicables a cada deuda de conformidad con las condiciones contractuales.
- Riesgo de crédito: se estima con base en el *spread* sobre la tasa de interés de referencia de deudas comparables disponibles en fuentes públicas de información o en otras fuentes disponibles para el Fideicomiso.
- Riesgo país: se utiliza el índice de bonos de mercados emergentes aplicables a México para ajustar el riesgo de crédito de deudas comparables cuando resulta necesario.

La tasa de descuento resultante de sumar a la tasa de interés de referencia el riesgo de crédito de deudas comparables, al 31 de marzo de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, oscila entre el 4.60% y el 5.94% y 4.31% y el 5.46%, respectivamente.

Un incremento (decremento) significativo, resultaría en un valor razonable significativamente bajo (alto).

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 2018
(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)

b. Préstamos (por cobrar y por pagar) (continúa)

Los valores razonables de Nivel 2 y 3 se analizan en cada fecha de información financiera durante las discusiones trimestrales de valuación de las partes involucradas en el proceso.

c. Instrumentos financieros derivados

El Fideicomiso registra los “Caps” de tasas de interés y opciones de tasa fija a su valor razonable, el cual se determina utilizando los modelos de flujos de efectivo descontados. Los supuestos clave de los modelos incluyen los términos contractuales 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 31 de marzo de 2018

	Costo	Cantidades medidas a valor razonable	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
<u>Activos:</u>					
Propiedades de inversión	\$ 41,634,187	\$ 42,165,317	\$ -	\$ -	\$ 42,165,317
Instrumentos financieros derivados	-	56,952	-	56,952	-
Préstamo por cobrar	36,527	36,527	-	36,527	-
Activos totales	\$ 41,670,714	\$ 42,258,796	\$ -	\$ 93,479	\$ 42,165,317

Pasivos:

Préstamos por pagar	\$ 18,413,252	\$ 18,623,443	\$ -	\$ 18,623,443	\$ -
Pasivos totales	\$ 18,413,252	\$ 18,623,443	\$ -	\$ 18,623,443	\$ -

Mediciones de valor razonable al 31 de diciembre de 2017

	Costo	Cantidades medidas a valor razonable	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
<u>Activos:</u>					
Propiedades de inversión	\$ 44,811,102	\$ 45,959,558	\$ -	\$ -	\$ 45,959,558
Instrumentos financieros derivados	-	30,015	-	30,015	-
Préstamo por cobrar	39,608	39,608	-	39,608	-
Activos totales	\$ 44,850,710	\$ 46,029,181	\$ -	\$ 69,623	\$ 45,959,558

Pasivos:

Préstamos por pagar	\$ 20,636,928	21,024,433	\$ -	\$ 21,024,433	\$ -
Pasivos totales	\$ 20,636,928	\$ 21,024,433	\$ -	\$ 21,024,433	\$ -

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 2018
(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 2018 y del 1 de enero al 31 de diciembre de 2017:

Tabla 2

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

	Saldo inicial 01/01/18	Utilidad (pérdida) neta realizada y no realizada	Conversión de divisas	Adquisiciones y mejoras capitalizables	Disposiciones	Saldo final 31/03/18
<u>Activos:</u>						
Propiedades de inversión	\$ 45,959,558	\$ (580,743)	\$ (3,229,437)	\$ 15,939	\$ -	\$ 42,165,317
Activos totales	\$ 45,959,558	\$ (580,743)	\$ (3,229,437)	\$ 15,939	\$ -	\$ 42,165,317

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 31/12/17
<u>Activos:</u>						
Propiedades de inversión	\$ 34,719,694	\$ 7,615	\$ (2,045,177)	\$ 13,475,103	\$ (197,677)	\$ 45,959,558
Activos totales	\$ 34,719,694	\$ 7,615	\$ (2,045,177)	\$ 13,475,103	\$ (197,677)	\$ 45,959,558

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 2018
(No auditados)

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

7. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

El Fideicomiso cuenta con contratos de derivados de tipo de tasas de interés con el fin de cubrir los impactos potenciales de fluctuaciones de tasas de interés de los préstamos por pagar que se describen en la Nota 9.

Las operaciones de instrumentos financieros derivados al 31 de marzo de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, se resumen como se muestra a continuación:

31 de marzo de 2018							
Derivado	Banco	Importe notional (Dls)	Tasa variable subyacente	Precio de ejercicio	Valor razonable	Fecha de celebración de operación	Fecha de vencimiento
Cap	JPM	100,000	3M LIBOR	1.750%	\$ -	18 de mayo de 2017	25 de abril de 2018
Opciones de tasa fija	HSBC	120,000	3M LIBOR	1.286%	1,681	18 de mayo de 2017	25 de abril de 2018
Opciones de tasa fija	Barclays	105,000	3M LIBOR	1.768%	55,271	18 de mayo de 2017	4 de octubre de 2021
Total					\$ 56,952		

31 de diciembre de 2017							
Derivado	Banco	Importe notional (Dls)	Tasa variable subyacente	Precio de ejercicio	Valor razonable	Fecha de celebración de operación	Fecha de vencimiento
Caps	JPM	100,000	3M LIBOR	1.750%	\$ 15	18 de mayo de 2017	25 de abril de 2018
Opciones de tasa fija	HSBC	120,000	3M LIBOR	1.286%	2,132	18 de mayo de 2017	25 de abril de 2018
Opciones de tasa fija	Barclays	105,000	3M LIBOR	1.768%	27,868	18 de mayo de 2017	4 de octubre de 2021
Total					\$ 30,015		

8. INVERSIONES A TRAVÉS DEL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN

El Fideicomiso mantiene dos contratos de negocio conjunto con las siguientes entidades:

- Controladora y Parques American Industries, S.A. de C.V., con una participación del 50% para cada una de las partes (Fideicomiso F/2717).
- Avante, con una participación del 50% para cada una de las partes (Fideicomiso F/3485).

Nombre de la entidad	País de establecimiento / Actividad principal	Participación 31 de marzo 2018	Participación 31 de diciembre 2017	Marzo 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Fideicomiso F/2717	México / arrendamiento de propiedad comercial	50%	50%	\$359,710	\$382,056
Fideicomiso F/3485	México / arrendamiento de propiedad comercial	50%	50%	\$ 50,075	\$ 51,706

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 2018
(No auditados)

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

8. INVERSIONES A TRAVÉS DEL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN (continúa)

A continuación, se presenta una conciliación de los movimientos de valores en libros al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017.

	Al 31 de marzo de 2018	Al 31 de diciembre de 2017
Saldo inicial	\$ 433,762	\$ 233,548
Aportaciones de capital	1,148	155,656
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	5,565	18,807
Conversión de divisas	(30,690)	25,751
Al final del periodo	\$ 409,785	\$ 433,762

9. PRÉSTAMOS POR PAGAR

Los préstamos por pagar se muestran a continuación:

Entidad crediticia/ Instrumento	31 de marzo de 2018 Saldo del principal	Valor razonable	31 de diciembre de 2017 Saldo del principal	Valor razonable	Tasa de interés (p.a.) [1], [2]	Fecha de vencimiento	Términos [3]
BONO	\$ 7,955,841	\$ 8,166,032	\$ 8,449,583	\$ 8,837,088	Fijo - 5.25%	Noviembre, 2022	I
BANAMEX	6,469,218	6,469,218	6,952,822	6,952,822	3 meses LIBOR + 2.45% ^[5]	Octubre, 2022	I ^[7]
METLIFE	2,751,675	2,751,675	2,960,310	2,960,310	Fijo - 4.75%	Enero, 2027	I ^[8]
CITIBANK ^[4]	946,057	946,057	1,958,898	1,958,898	3 meses LIBOR + 2.45% ^[5]	Agosto, 2023	I
NEW YORK LIFE ^[6]	290,461	290,461	315,315	315,315	Fijo - 5.19%	Febrero, 2020	P&I
Total de préstamos por pagar	\$ 18,413,252	\$ 18,623,443	\$ 20,636,928	\$ 21,024,433			

[1] p.a. = por año.

[2] Al 31 de marzo de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, la tasa 3 meses LIBOR fue de 2.3118% y 1.6943%, respectivamente.

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

[4] Crédito revolvente no garantizado; comprometido hasta por un monto de \$300 millones de Dls de los Estados Unidos de América.

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

[6] El préstamo por pagar incluye dos disposiciones con tasa fija del 5.19% y de 4.84%.

[7] Solo pago de intereses hasta enero 2021.

[8] Solo pago de intereses hasta febrero 2024.

El 31 de enero de 2018, Terrafina renegoció los términos y condiciones de su línea de crédito revolvente. Los principales cambios para la línea de crédito sindicado incluyen: 1) la extensión de la fecha de vencimiento original al 2023 (vencimiento a cuatro años con la opción de extender un año adicional); 2) una reducción de la tasa de interés de 20 puntos base (LIBOR más 265 puntos base a LIBOR más 245 puntos base); y 3) una opción para aumentar la línea de crédito hasta \$400 millones de Dólares.

El 23 de marzo de 2018, Terrafina realizó un pago anticipado de \$874 millones de Pesos (\$47 millones de Dólares) de la deuda con Citibank.

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 2018
(No auditados)

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

9. PRÉSTAMOS POR PAGAR (continúa)

Al 31 de marzo 2018, el préstamo de Metlife está garantizado con Propiedades de Inversión con un valor razonable agregado estimado de \$6,333,439.

Al 31 de marzo de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, los préstamos a valor razonable son pagaderos como se muestra a continuación:

	<1 año		1 – 3 años		>3 años		Total
31 de marzo de 2018	\$	219,194	\$	538,922	\$	17,865,327	\$ 18,623,443
31 de diciembre de 2017	\$	134,872	\$	302,875	\$	20,586,686	\$ 21,024,433

Todos los préstamos por pagar están denominados en Dólares. Terrafina cuenta con un beneficio de no pagar principal del préstamo por pagar de Banamex hasta enero 2021 y Metlife hasta febrero 2024. La Línea de crédito revolvente y el bono no están sujetas a amortizaciones de capital hasta sus fechas de vencimiento respectivas.

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.

10. ACTIVO NETO ATRIBUIBLE A LOS INVERSIONISTAS

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

Al 31 de marzo de 2018, la contribución de los inversionistas asciende a \$21,334,893 y se compone de 791,014,635 CBFI's en circulación, integrados como se muestra a continuación:

No. de CBFI's	Detalles	Contribuciones
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
183,546,039	CBFI's ejercidos el 19 de julio de 2017	5,387,163
791,014,635	Al 31 de marzo de 2018	\$ 21,334,894

El 13 de marzo de 2018, Terrafina pagó dividendos a los inversionistas, los cuales fueron previamente aprobados por el Comité Técnico por un importe de \$484,870. Esta distribución es considerada como reembolso de capital para efectos fiscales en México.

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 2018
(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 31 de marzo de 2018 y 31 de marzo de 2017, fue de \$0 en ambos periodos.

Asesor

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 2018 y 31 de marzo de 2017, fue de \$53,421 y \$49,137, respectivamente.

12. 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 2018, 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 25 de abril de 2018, el Comité Técnico aprobó el pago de dividendos por un importe de \$505,425 que corresponde a \$.6390 centavos por CBFI.