

**FIBRA TERRAFINA**

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

**Estados financieros consolidados por los años  
terminados al  
31 de diciembre de 2018 y 2017**

## **CONTENIDO**

## **Página(s)**

Estados financieros consolidados:

Dictamen de los auditores independientes	1-6
Estados consolidados de situación financiera	7
Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales	8
Estados consolidados de variaciones en el activo neto atribuible a los inversionistas	9
Estados consolidados de flujos de efectivo	10
Notas a los estados financieros consolidados	11 - 50



## **Informe de los Auditores Independientes**

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

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros consolidados de CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y subsidiarias (el Fideicomiso), que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2018 y los estados consolidados de resultado integral, de variaciones en el activo neto atribuible a los inversionistas y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2018 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board (NIIF).

### **Fundamento de la Opinión**

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

### **Cuestiones Clave de la Auditoría**

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

Cuestión clave de auditoría	Como nuestra auditoría abordó la cuestión
<p><b>Valor razonable de propiedades de inversión</b></p> <p>Como se menciona en las notas 4 y 7 a los estados financieros consolidados, el Fideicomiso reconoce sus propiedades de inversión a su valor razonable en el estado de posición financiera consolidado. Las variaciones de valor razonable de año con año, se reconocen como una utilidad o una pérdida en el estado de resultados consolidado. Los supuestos relevantes y el método de valuación correspondiente, se revelan en la misma Nota 7.</p> <p>Nos hemos enfocado en este rubro en nuestra auditoría, debido a: 1) la importancia del valor de las propiedades de inversión por \$46 mil millones de pesos, las que representan el 94% de los activos totales, 2) por ser el activo del que deriva la actividad principal del Fideicomiso y 3) porque los supuestos utilizados en la determinación del valor razonable requieren de juicios de la Administración.</p> <p>En particular, nos enfocamos en el proceso para determinar los flujos de efectivo y en los siguientes supuestos significativos que el Fideicomiso consideró para estimar las proyecciones financieras: tasa de descuento, tasa de capitalización terminal, tasa de capitalización directa y precios de renta utilizados para proyecciones de ingresos de las propiedades no estabilizadas.</p>	<p>Analizamos el portafolio de inversiones del Fideicomiso, evaluando cualquier variación relevante en los supuestos significativos y características particulares de cada inversión, como sigue:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Con el apoyo de nuestros especialistas en valuación evaluamos la tasa de descuento, tasa de capitalización terminal, y tasa de capitalización directa contra índices de mercado comparables para las inversiones del Fideicomiso.</li> <li>- Para las propiedades no estabilizadas comparamos los precios de renta de inmuebles utilizados como base para las proyecciones de ingresos, con información disponible en el mercado para bienes comparables.</li> <li>- Comparamos contra el año anterior, el comportamiento del valor razonable del ejercicio, el desempeño de la utilidad neta operativa del año base de la proyección financiera, y la tasa de ocupación en las propiedades de inversión.</li> </ul> <p>Para evaluar las proyecciones financieras de los flujos de efectivo de las propiedades de inversión, realizamos sobre bases selectivas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cotejo de los ingresos y gastos históricos del año actual y futuros, considerados para la elaboración de proyecciones de flujos de efectivo, contra los términos de los contratos vigentes, incluyendo la consideración de ajustes por inflación.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Evaluación de los supuestos utilizados en los ingresos proyectados, comparando los precios de renta de inmuebles utilizados como base, con información disponible en el mercado para bienes comparables.</li> <li>- Evaluación de los supuestos utilizados en las cifras proyectadas consideradas en los cálculos de la determinación de los flujos de efectivo, evaluando la aplicación consistente de dichos supuestos en la determinación del valor razonable de las propiedades.</li> <li>- Comprobación la exactitud aritmética del modelo utilizado para la determinación y proyección de flujos de efectivo.</li> <li>- Comparamos el modelo aplicado en la determinación de valores razonables de los activos contra métodos utilizados y reconocidos en la industria en la valuación de activos de características similares.</li> </ul> <p>Adicionalmente, evaluamos la consistencia de la información revelada en las notas a los estados financieros con la información proporcionada por la Administración del Fideicomiso según se describe en los párrafos anteriores.</p>
--	--

### **Información Adicional**

La Administración del Fideicomiso es responsable de la información adicional presentada. Esta información adicional comprende el Reporte Anual presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) y el Informe anual presentado a los accionistas (pero no incluye los estados financieros consolidados ni este informe de los auditores independientes), los cuales se emitirán después de la fecha de este informe.

Esta información adicional no está cubierta por esta opinión sobre los estados financieros consolidados y no expresamos ni expresaremos ninguna opinión de auditoría sobre la misma.

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



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

### **Responsabilidades de la Administración y de los Responsables del Gobierno del Fideicomiso en relación con los Estados Financieros Consolidados**

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

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

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

### **Responsabilidades de los Auditores en relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados**

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros consolidados, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que uno que resulte de un error no intencional, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión de los controles internos.

- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relativas presentadas por la Administración.
- Evaluamos si es adecuado que la Administración utilice la base contable de negocio en marcha para preparar los estados financieros consolidados, y si, basados en la evidencia de auditoría obtenida, existe incertidumbre material con base en hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones son inadecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo las revelaciones relativas incluidas en las notas, y si los estados financieros consolidados presentan razonablemente las transacciones y hechos subyacentes.
- Obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades de negocio que conforman el grupo económico para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de los estados financieros consolidados. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

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

Entre las cuestiones comunicadas a los responsables del gobierno del Fideicomiso, determinamos las que han sido de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en



nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelarlas públicamente o, en circunstancias extremadamente raras, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público.

El nombre del socio a cargo de la auditoría se informa a continuación.

PricewaterhouseCoopers, S.C.

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

Ciudad de México, 8 de abril de 2019



## FIBRA Terrafina

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

	Nota	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
<b>Activos</b>			
<b>Activo no circulante</b>			
Propiedades de inversión (Costo: 31/12/2018 - \$45,437,152; 31/12/2017 - \$44,811,102)	7 y 18	\$ 45,880,211	\$ 45,959,558
Inversiones a través del método de participación	8	547,708	433,762
Instrumentos financieros derivados	7, 11 y 13	52,074	30,015
Rentas diferidas por cobrar		203,915	167,548
Préstamo por cobrar (Costo: 31/12/2018 - \$36,841; 31/12/2017 - \$38,364)	7 y 11	36,841	38,364
Efectivo restringido	17	36,599	36,660
<b>Total activo no circulante</b>		<b>46,757,348</b>	<b>46,665,907</b>
<b>Activo circulante</b>			
Otros activos	9	59,612	25,832
Préstamo por cobrar (Costo: 31/12/2018 - \$1,421; 31/12/2017 - \$1,244)	7 y 11	1,421	1,244
Impuestos por recuperar	10	165,677	683,535
Pagos anticipados		10,227	11,772
Rentas diferidas por cobrar	11	19,624	30,630
Cuentas por cobrar (Neto de reserva para cuentas incobrables: 31/12/2018 - \$84,059; 31/12/2017 - \$30,728)	11 y 14	154,849	58,638
Efectivo	11 y 17	1,557,651	3,209,041
<b>Total activo circulante</b>		<b>1,969,061</b>	<b>4,020,692</b>
<b>Total activos</b>		<b>48,726,409</b>	<b>50,686,599</b>
<b>Activos netos atribuibles a los inversionistas</b>			
Contribuciones netas		\$ 18,701,218	\$ 19,844,088
(Pérdidas) utilidades acumuladas		(206,403)	48,063
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	5	9,034,634	9,169,409
Reserva de riesgo de crédito propio		1,016,185	-
<b>Total activos netos atribuibles a los inversionistas</b>	5	<b>28,545,634</b>	<b>29,061,560</b>
<b>Pasivos</b>			
<b>Pasivo no circulante</b>			
Préstamos por pagar (Saldo del principal: 31/12/2018 - \$19,509,581; 31/12/2017 - \$20,502,056)	5, 7, 11, 15 y 17	\$ 19,395,814	\$ 20,889,561
Depósitos de arrendatarios	5 y 11	296,723	332,077
Proveedores y otras cuentas por pagar	5, 11 y 12	4,921	4,527
<b>Total pasivo no circulante</b>		<b>19,697,458</b>	<b>21,226,165</b>
<b>Pasivo circulante</b>			
Préstamos por pagar (Saldo del principal: 31/12/2018 - \$148,698; 31/12/2017 - \$134,872)	5, 7, 11, 15 y 17	148,698	134,872
Depósitos de arrendatarios	5 y 11	100,016	56,692
Proveedores y otras cuentas por pagar	5, 11 y 12	234,603	207,310
<b>Total pasivo circulante</b>		<b>483,317</b>	<b>398,874</b>
<b>Total pasivos (excluyendo activos netos atribuibles a los inversionistas)</b>		<b>20,180,775</b>	<b>21,625,039</b>
<b>Total pasivos y activos netos atribuibles a los inversionistas</b>		<b>\$ 48,726,409</b>	<b>\$ 50,686,599</b>

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

## FIBRA Terrafina

CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y subsidiarias  
Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales  
(Expresados en miles de Pesos Mexicanos)

	Nota	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2018	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2017
Ingresos por rentas	18	\$ 3,701,230	\$ 3,188,286
Otros ingresos operativos	19	295,639	303,300
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	20	(665,996)	(576,440)
Honorarios y gastos diversos	21	(420,661)	(414,024)
Utilidad (pérdida) realizada por venta de propiedades de inversión	7	(20,696)	(54,942)
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	7	(682,896)	62,557
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos		109,669	(589,022)
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados		19,153	28,487
Utilidad (pérdida) neta realizada por los instrumentos financieros derivados		5,630	-
Utilidad cambiaria		134,185	300,121
Pérdida cambiaria		(128,826)	(210,919)
<b>Utilidad de operación</b>		<b>2,346,431</b>	<b>2,037,404</b>
Productos financieros	22	14,279	8,707
Gastos financieros	22	(1,018,336)	(966,267)
<b>Gastos financieros-neto</b>		<b>(1,004,057)</b>	<b>(957,560)</b>
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	8	129,895	18,807
<b>Utilidad del periodo</b>		<b>\$ 1,472,269</b>	<b>\$ 1,098,651</b>
<b>Otros resultados integrales:</b>			
<i>Partidas que posteriormente se pueden reclasificar a la utilidad (pérdida) del periodo</i>			
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		(134,775)	(493,878)
<i>Partidas que posteriormente no se pueden reclasificar a la utilidad (pérdida) del periodo</i>			
Cambios en el valor razonable de los préstamos a valor razonable a través de otros resultados integrales		396,357	-
<b>Resultados integrales</b>		<b>261,582</b>	<b>(493,878)</b>
<b>Utilidad (pérdida) integral del periodo</b>		<b>\$ 1,733,851</b>	<b>\$ 604,773</b>
<b>Utilidad por CBFi</b>			
Utilidad básica por CBFi (pesos)		18.61	15.90
Utilidad diluida por CBFi (pesos)		18.61	15.90

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

## FIBRA Terrafina

CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y subsidiarias  
Estados consolidados de variaciones en el activo neto atribuible a los inversionistas  
Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017  
(Expresados en miles de Pesos Mexicanos)

Nota	Atribuible a los inversionistas					Total activos netos
	Contribuciones netas	Efecto acumulado por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	Reserva de riesgo de crédito propio	Utilidades (pérdidas) acumuladas		
Saldo inicial al 1 de enero de 2017	\$ 14,782,859	\$ 9,663,287	\$ -	\$ 334,283	\$ 24,780,429	
<b>Transacciones con los tenedores</b>						
CBFI'S emitidas	16 5,390,049	-	-	-	5,390,049	
Distribuciones a tenedores	16 (328,820)	-	-	(1,384,871)	(1,713,691)	
<b>Total transacciones con los tenedores</b>	<b>5,061,229</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1,384,871)</b>	<b>3,676,358</b>	
<b>Utilidad integral</b>						
Utilidad del periodo	-	-	-	1,098,651	1,098,651	
<b>Otros resultados integrales</b>						
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	(493,878)	-	-	(493,878)	
<b>Total de (pérdida) utilidad integral</b>	<b>-</b>	<b>(493,878)</b>	<b>-</b>	<b>1,098,651</b>	<b>604,773</b>	
<b>Activo neto atribuible a los inversionistas al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>\$ 19,844,088</b>	<b>\$ 9,169,409</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 48,063</b>	<b>\$ 29,061,560</b>	
Adopción de IFRS 9	-	-	619,828	(619,828)	-	
<b>Saldo inicial al 1 de enero de 2018 reexpresado</b>	<b>\$ 19,844,088</b>	<b>\$ 9,169,409</b>	<b>\$ 619,828</b>	<b>\$ (571,765)</b>	<b>\$ 29,061,560</b>	
<b>Transacciones con los tenedores</b>						
Distribuciones a tenedores	16 (1,132,800)	-	-	(1,106,907)	(2,239,707)	
Recompra de capital, neto de costos de emisión	16 (10,070)	-	-	-	(10,070)	
<b>Total transacciones con los tenedores</b>	<b>(1,142,870)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1,106,907)</b>	<b>(2,249,777)</b>	
<b>Utilidad integral</b>						
Utilidad del periodo	-	-	-	1,472,269	1,472,269	
<b>Otros resultados integrales</b>						
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	(134,775)	-	-	(134,775)	
Cambios por ajuste a valor razonable de los préstamos	-	-	396,357	-	396,357	
<b>Total de utilidad integral</b>	<b>-</b>	<b>(134,775)</b>	<b>396,357</b>	<b>1,472,269</b>	<b>1,733,851</b>	
<b>Activo neto atribuible a los inversionistas al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>\$ 18,701,218</b>	<b>\$ 9,034,634</b>	<b>\$ 1,016,185</b>	<b>\$ (206,403)</b>	<b>\$ 28,545,634</b>	

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

## FIBRA Terrafina

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

	Nota	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2018	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2017
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación:</b>			
Utilidad del periodo		\$ 1,472,269	1,098,651
Ajustes:			
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	7	682,896	(62,557)
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos		(109,669)	589,022
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados		(19,153)	(28,487)
Utilidad (pérdida) realizada por venta de propiedades de inversión	7	20,696	54,942
Estimación para cuentas de cobro dudoso		55,098	31,581
Intereses devengados por préstamos por pagar	22	945,449	861,708
Intereses devengados en cuentas bancarias	22	(12,160)	(6,557)
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	8	(129,895)	(18,807)
(Aumento) disminución en:			
Rentas diferidas por cobrar		(25,361)	(24,817)
Cuentas por cobrar		(151,309)	(46,803)
Impuestos por recuperar		1,127,388	722,122
Impuesto al valor agregado reembolsado		(609,530)	(1,255,875)
Pagos anticipados		1,545	613
Otros activos		(33,780)	85,425
Aumento (disminución) en:			
Depósitos de arrendatarios		7,970	149,082
Proveedores y otras cuentas por pagar		27,687	4,545
<b>Efectivo neto generado por actividades de operación</b>		<b>3,250,141</b>	<b>2,153,788</b>
<b>Flujo de efectivo de actividades de inversión:</b>			
Adquisiciones de propiedades de inversión	7	(714,626)	(13,270,159)
Mejoras de propiedades de inversión	7	(118,790)	(204,944)
Ingreso por disposición de propiedades de inversión	7	59,217	197,677
Anticipo de adquisición		-	9,809
Intereses cobrados en cuentas bancarias	22	12,160	6,557
Inversiones a través del método de participación	8	10,694	(155,656)
Cobros de préstamo por cobrar		1,211	1,113
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de inversión</b>		<b>(750,134)</b>	<b>(13,415,603)</b>
<b>Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:</b>			
Préstamos por pagar recibidos		-	16,454,874
Pago de préstamos por pagar	15	(885,193)	(9,557,278)
Intereses pagados por préstamos por pagar		(933,182)	(831,384)
Efectivo restringido		61	52,477
Distribuciones pagadas a inversionistas	16	(2,239,707)	(1,713,691)
Costos de emisión	16	-	(165,105)
Recompra de capital, neto de costos de emisión	16	(10,070)	-
Producto de la emisión de CBF's	16	-	5,555,154
<b>Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de financiamiento</b>		<b>(4,068,091)</b>	<b>9,795,047</b>
(Disminución) incremento neto de efectivo		(1,568,084)	(1,466,768)
Efectivo al inicio del periodo		3,209,041	4,297,096
Efectos cambiarios sobre el efectivo		(83,306)	378,713
<b>Efectivo al final del periodo</b>	17	<b>\$ 1,557,651</b>	<b>\$ 3,209,041</b>

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017**

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

## **1. INFORMACIÓN GENERAL**

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 PREPARACIÓN**

### **(a) Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros consolidados adjuntos han sido preparados de conformidad con 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 de NIIF (“IFRS Interpretations Committee” o “IFRIC” por sus siglas en inglés), aplicables al 31 de diciembre de 2018.

Los estados financieros consolidados han sido preparados bajo el supuesto de negocio en marcha y sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades inmobiliarias incluidas en el alcance de la definición prevista por la Norma Internacional de Contabilidad (“NIC”) 40 (“Propiedades de Inversión”), instrumentos financieros derivados y préstamos por cobrar y por pagar, mismos que han sido medidos a valor razonable.

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

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017**

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

**2. BASES DE PREPARACIÓN (continúa)**

**(b) Criterios y estimaciones**

La preparación de estados financieros consolidados de conformidad con las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También requiere que la administración ejerza su criterio al aplicar las políticas contables del Fideicomiso. Los cambios en supuestos pueden tener un impacto significativo en los estados financieros consolidados del periodo en que los supuestos cambien. La administración considera que los supuestos subyacentes son adecuados. Las áreas que involucran un mayor nivel de criterio o complejidad, o las áreas en las que los supuestos o las estimaciones son significativas para los estados financieros consolidados, se revelan en la Nota 6.

**(c) Normas y modificaciones a las normas existentes efectivas el 1 de enero de 2018.**

*IFRS 15 “Ingresos por Contratos con Clientes”*

La IFRS 15 “*Ingresos por Contratos con Clientes*” y las “*Aclaraciones a la IFRS 15*” (en lo sucesivo, “IFRS 15”) reemplazan a la NIC 18 “*Ingresos*”, la NIC 11 “*Contratos de Construcción*” y varias Interpretaciones relacionadas con los ingresos. El fideicomiso ha adoptado la nueva norma de acuerdo al método retrospectivo modificado. Los principales efectos por la adopción se describen a continuación:

*Ingresos por otros elementos de los contratos de arrendamiento*

Derivado del análisis realizado por el Fideicomiso se identificaron otros elementos que forman parte de los contratos de arrendamiento y que fueron evaluados de conformidad con la IFRS. Dichos otros elementos corresponden a los cargos por servicios, mantenimiento y administración de las propiedades de inversión, el Fideicomiso reconoce los ingresos por estos elementos en un momento determinado, que coincide con el tiempo en que el cliente recibe y consume los beneficios (cumplimiento de las obligaciones de desempeño). La contraprestación por estos elementos se identifica de forma separada en cada uno de los contratos y corresponde al precio de venta independiente para esos servicios por lo que se asigna en su totalidad a cada obligación de desempeño.

El cambio antes mencionado no tuvo efecto en el monto ni momento de reconocimiento de ingresos por estos elementos que no son de arrendamiento, respecto de la política contable del Fideicomiso con base en las normas anteriores aplicables, por lo que no se requirió realizar ajustes derivados de la adopción.

*Presentación y revelación*

El Fideicomiso a la fecha de aplicación inicial no identificó pasivos del contrato por obligaciones de desempeño, ni activos del contrato donde el Fideicomiso satisface una obligación de desempeño antes de recibir el pago. Por lo que los temas de reconocimiento, medición, presentación y revelación por estas partidas no le son aplicables. Asimismo, no se identificaron contratos deficitarios de acuerdo con las evaluaciones de los contratos y por lo que respecta a costos para obtención de contratos los mismos se reconocen y miden de conformidad con la NIC 17 “*Arrendamientos*”.

*IFRS 9 “Instrumentos Financieros”*

La IFRS 9 reemplaza a la NIC 39 “*Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición*”. Esta norma realiza cambios importantes a la orientación anterior sobre la clasificación y medición de activos y pasivos financieros, la baja en cuentas de instrumentos financieros, deterioro de activos financieros y contabilidad de coberturas.

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

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017**

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

**2. BASES DE PREPARACIÓN (continúa)**

**(c) Normas y modificaciones a las normas existentes efectivas el 1 de enero de 2018 (continúa)**

La adopción de la IFRS 9 dio como resultado cambios en las políticas contables (ver Nota 4H) y ajustes a los importes reconocidos en el estado financiero consolidado, el Fideicomiso considero la exención limitada que permite no reformular los períodos anteriores.

El impacto sobre las utilidades acumuladas al 1 de enero de 2018, es como sigue:

Utilidades acumuladas al 31 de diciembre de 2017	\$	48,063
Reserva por riesgo de crédito propio		(619,828)
Utilidades acumuladas re-expresadas al 1 de enero de 2018	\$	(571,765)

La siguiente tabla muestra las categorías de medición original de acuerdo a la NIC 39 en comparación con las nuevas categorías de medición de acuerdo a IFRS 9, para todos los activos y pasivos financieros mantenidos por el Fideicomiso al 1 de enero de 2018:

	<b>Categoría de medición</b>	
	<b>Categoría original NIC 39</b>	<b>Nueva categoría IFRS 9</b>
<b>Activos financieros:</b>		
Instrumentos financieros derivados	valor razonable con cambio a resultados ("VRCR")	VRCR
Préstamo por cobrar	VRCR	VRCR
Cuentas por cobrar	costo amortizado	costo amortizado
Efectivo	costo amortizado	costo amortizado
<b>Pasivos financieros:</b>		
Préstamos por pagar	VRCR	VRCR/Riesgo de crédito propio en ORI
Depósitos de arrendatarios	costo amortizado	costo amortizado
Proveedores y otras cuentas por pagar	costo amortizado	costo amortizado

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

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017**

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

**2. BASES DE PREPARACIÓN (continúa)**

**(c) Normas y modificaciones a las normas existentes efectivas el 1 de enero de 2018 (continúa)**

Las cuentas por cobrar, préstamo por cobrar y efectivo se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros y cobrar sus flujos de efectivo contractuales, los cuales son únicamente pagos de capital e intereses sobre el saldo de capital pendiente. Las cuentas por cobrar y efectivo se miden a costo amortizado; y el préstamo por cobrar se mide a valor razonable con cambio en resultados, cuyas clasificaciones son consistentes con las clasificaciones bajo la norma anterior.

Los instrumentos financieros derivados que mantiene el Fideicomiso no son designados para una contabilización de coberturas bajo la IFRS 9, lo cual es consistente con la clasificación previa de estos instrumentos a valor razonable con cambios en resultados.

El deterioro de los activos financieros aplicando el modelo de pérdida crediticia esperada afecta a las cuentas por cobrar medidas a costo amortizado, sobre los cuales el Fideicomiso aplica un modelo simplificado de reconocimiento de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo financiero, ya que estas partidas no tienen un componente significativo de financiamiento. (Ver Nota 11).

El cambio de la norma no tuvo efectos significativos, por lo que no se requirió ajustes derivados de la adopción.

Para los pasivos financieros esta clasificación se mantuvo sin cambios para la mayoría de los pasivos financieros manteniendo su medición a costo amortizado; para aquellos medidos a valor razonable el efecto corresponde a los cambios en el valor razonable relacionados al riesgo de crédito propio del Fideicomiso, los cuales se reconocen en los otros resultados integrales de acuerdo con la nueva IFRS 9 (Ver Nota 11).

*IFRIC 22 “Transacciones en Moneda Extranjera y Consideraciones Avanzadas”*

Esta norma no tiene un impacto significativo en los estados financieros consolidados y por lo tanto no se han incluido revelaciones al respecto.

**(d) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes efectivas después del 31 de diciembre de 2018 y que no han sido adoptadas de manera anticipada**

NIIF 16, “Arrendamientos” el IASB emitió en enero de 2016 una nueva norma para la contabilidad de arrendamientos. Esta norma reemplazará la norma vigente NIC 17, la cual clasifica los arrendamientos en financieros y operativos. La NIC 17 identifica a los arrendamientos como financieros cuando se transfieren los riesgos y beneficios de un activo y como operativos al resto de los arrendamientos. La IFRS 16 elimina la clasificación entre arrendamientos financieros y operativos, y requiere el reconocimiento de un pasivo reflejando los pagos futuros y un activo por “derecho a uso” en la mayoría de los arrendamientos. Las únicas excepciones son los arrendamientos a corto plazo y de bajo valor. Como resultado, no se espera que la adopción de la NIIF 16 pueda tener un impacto importante en los estados financieros del Fideicomiso.

A la fecha de reporte, el Fideicomiso tiene compromisos de arrendamiento operativo no cancelables de \$16,105,959 miles de Pesos (ver Nota 24). De estos compromisos, aproximadamente 28% se refieren a arrendamientos a corto plazo y 72% a arrendamientos a largo plazo, que se reconocerán en una base en línea recta.

El Fideicomiso aplicará la norma a partir de su fecha de adopción obligatoria del 1 de enero de 2019. El Fideicomiso no espera tener modificaciones considerando que la norma no incluye cambios significativos a la contabilidad de arrendadores.

No hay otras normas que aún no sean efectivas y se esperaría que tuvieran un impacto significativo en el Fideicomiso en los periodos de reporte actuales o futuros y en las transacciones futuras previsibles.



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

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017**

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

**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 el 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 preexistente 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 CBFIs para el pago del plan de incentivos otorgado como compensación para funcionarios participantes de la administración de Terrafina.

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

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

Para mayor detalle sobre la oferta pública ver Nota 16.

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 fue reembolsado al Fideicomiso durante el mes de diciembre 2018.

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 que fue reembolsado al Fideicomiso durante el mes de diciembre 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 a favor, mismo que fue reembolsado al Fideicomiso durante el mes de junio 2018.

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

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017**

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

**3. TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS (continúa)**

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 (ver Nota 4A).

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 [de *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 revolvente preexistente de \$300 millones de Dólares hasta por \$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 revolvente con Citibank.

El 11 de abril de 2018, Terrafina anunció un programa de recompra de certificados de conformidad con los términos del contrato del Fideicomiso. Terrafina está autorizada a recomprar hasta cinco por ciento de sus certificados en circulación por un periodo de doce meses. (ver Nota 16).

El 25 de abril de 2018, Terrafina adquirió 2 propiedades industriales por \$482 millones de Pesos (\$25.5 millones de Dólares). Derivado de esta transacción se adquirieron los derechos sobre los contratos de arrendamiento existentes y se originó un monto de IVA a favor, mismo que fue reembolsado al Fideicomiso durante el mes de diciembre 2018.

El 16 de julio de 2018, Terrafina adquirió un CAP de tasa de interés a dos años por un importe nominal de US\$150 millones, a un precio de ejercicio de 2.75%.

El 20 de julio 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 CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple (ver Nota 4A).

El 23 de noviembre de 2018, Terrafina firmó el convenio de extinción total del fideicomiso: F/3229 celebrado con Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver (ver Nota 4A).

El 19 de diciembre de 2018, Terrafina firmó los convenios de extinción total de los fideicomisos: F/2990, F/2992, F/2993, F/2994, F/2995 y F/2997 celebrados con CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple (ver Nota 4A).

Durante el 2018, las autoridades fiscales mexicanas reembolsaron al Fideicomiso \$610 millones de Pesos (\$29.7 millones de Dólares) por concepto de IVA.

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

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017**

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

**4. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

Las principales políticas de contabilidad adoptadas para la preparación de estos estados financieros consolidados son las que se describen a continuación, mismas que han sido aplicadas uniformemente en los periodos presentados:

**A. BASES DE CONSOLIDACIÓN**

Los estados financieros consolidados incluyen los activos netos y los resultados de operaciones de las entidades que se mencionan a continuación, controladas por Terrafina por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017. Todos los saldos y las transacciones intercompañías han sido eliminados de los estados financieros consolidados.

**Subsidiarias**

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

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

- Fideicomiso F/307904
- Fideicomiso F/307939
- Fideicomiso F/307955
- Fideicomiso F/307980

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
- Fideicomiso F/2171
- Fideicomiso F/2989 (antes HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria F/307831)
- Fideicomiso F/2990 (antes HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria F/307840) (Extinguido el 19 de diciembre de 2018)
- Fideicomiso F/2991 (antes HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria F/307874)
- Fideicomiso F/2992 (antes HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria F/307882) (Extinguido el 19 de diciembre de 2018)

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

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017**

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

**4. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continúa)**

**A. BASES DE CONSOLIDACIÓN (continúa)**

- Fideicomiso F/2993 (antes HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria F/307912) (Extinguido el 19 de diciembre de 2018)
- Fideicomiso F/2994 (antes HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria F/307920) (Extinguido el 19 de diciembre de 2018)
- Fideicomiso F/2995 (antes HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria F/307947) (Extinguido el 19 de diciembre de 2018)
- Fideicomiso F/2996 (antes HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria F/307963)
- Fideicomiso F/2997 (antes HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria F/308048) (Extinguido el 19 de diciembre de 2018)

Fiduciario: Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como fiduciario del siguiente número de fideicomiso:

- 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) (Extinguido el 23 de noviembre de 2018)
- 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 (el Administrador). Todas las operaciones relacionadas entre esta entidad y el Fideicomiso han sido eliminadas en estos estados financieros consolidados, para cumplir con los requerimientos de los estándares contables y otros fines informativos del negocio; las demás operaciones de la entidad son incluidas en los estados financieros consolidados del Fideicomiso (Ver Nota 23).

**B. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS**

Las inversiones en negocios conjuntos son contabilizadas utilizando el método de participación. El valor en libros de los negocios conjuntos se aumenta o disminuye para reconocer la participación en el resultado del periodo y otros resultados integrales del negocio conjunto, ajustados cuando sea necesario para garantizar la coherencia con las políticas contables del Fideicomiso. Las ganancias y pérdidas no realizadas por transacciones entre el Fideicomiso y los negocios conjuntos se eliminan en función del porcentaje de participación del Fideicomiso en estas entidades.

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 fideicomiso:

- 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**  
**por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017**

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

**4. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continúa)**

**C. CONVERSIÓN DE MONEDA EXTRANJERA**

a. Moneda funcional y de reporte

Los conceptos que se incluyen en estos estados financieros consolidados se miden utilizando el Dólar que es la moneda funcional del Fideicomiso convertido a Pesos, ya que su entorno de generación y aplicación de efectivo, un porcentaje representativo de sus ingresos y costos, así como diversos gastos de operación son realizadas en dicha moneda. El Peso es la moneda de reporte del Fideicomiso. La moneda funcional es aplicable para todos los fideicomisos.

b. Transacciones en moneda extranjera y saldos

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Las ganancias y pérdidas cambiarias surgidas de la liquidación de estas transacciones y de la conversión de las partidas monetarias en moneda extranjera al tipo de cambio vigente a la fecha del estado consolidado de situación financiera se incluyen en la utilidad (pérdida) cambiaria en el estado consolidado de resultados integrales, como parte de los resultados de operación.

Las partidas no monetarias no son convertidas al tipo de cambio de cierre del periodo y se miden al costo histórico (utilizando los tipos de cambio vigentes a la fecha de la transacción), a excepción de las partidas no monetarias medidas a valor razonable, que son convertidas utilizando los tipos de cambio en la fecha en que se determinó el valor razonable.

c. Conversión de moneda funcional a moneda de reporte

La conversión de los estados financieros consolidados del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se realizó de la siguiente forma:

- (i) Los activos y pasivos fueron convertidos al tipo de cambio de cierre del estado consolidado de situación financiera;
- (ii) Los componentes del activo neto fueron convertidos al tipo de cambio histórico;
- (iii) Los ingresos y gastos del estado consolidado de resultados integrales fueron convertidos al tipo de cambio promedio mensual (correspondiente a los días en que se tuvo operación, a menos que dicho promedio no constituya una aproximación razonable del efecto acumulado de las tasas en vigor a la fecha de transacción, en cuyo caso los ingresos y gastos se convierten a las fechas de las transacciones); y
- (iv) Las diferencias cambiarias derivadas de la conversión del activo neto a sus montos históricos se registran en otros resultados integrales.
- (v) Los efectos por transacciones en moneda extranjera se reconocen como parte del resultado de operación.

Los tipos de cambio utilizados para la preparación de estos estados financieros consolidados fueron los siguientes:

Periodo de reporte	Tasa a fin de año	Tasa promedio (*)
<b>31 de diciembre de 2018 Dls/MXN</b>	<b>19.6829</b>	<b>19.2349</b>
<b>31 de diciembre de 2017 Dls/MXN</b>	<b>19.7354</b>	<b>18.9145</b>

(\*) Por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017.

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

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017**

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

**4. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continúa)**

**D. ARRENDAMIENTOS**

Los arrendamientos en los que una parte significativa de los riesgos y beneficios de la propiedad son retenidos por el arrendador, se clasifican como arrendamientos operativos (ver Nota 24). Los ingresos por arrendamiento operativo donde el Fideicomiso opera como arrendador se reconocen en resultados sobre una base de línea recta durante el plazo de arrendamiento. Cuando el Fideicomiso ofrece incentivos a los arrendatarios (“meses de gracia”), el costo de éstos se reconoce en el periodo de arrendamiento, sobre la base de línea recta, como una reducción de los ingresos por arrendamiento. Estos incentivos se presentan en las rentas diferidas por cobrar en el estado consolidado de situación financiera.

Los otros componentes que no son de arrendamiento se reconocen de acuerdo con la IFRS 15 “Ingresos por Contratos con Clientes” (ver Nota 19).

Las propiedades arrendadas bajo arrendamiento operativo se incluyen en Propiedades de Inversión en el estado consolidado de situación financiera (ver Nota 7a).

El Fideicomiso realiza pagos a ciertos agentes por servicios relacionados a la negociación de contratos de arrendamiento con los arrendatarios. Las cuotas iniciales de arrendamiento se capitalizan dentro del valor en libros de la propiedad de inversión respectiva; las cuotas de arrendamiento subsecuentes son registradas como gasto.

**E. PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

Las propiedades que se mantienen a largo plazo para generar utilidades por arrendamiento o para apreciación de capital, o ambos, y que no son utilizadas por los propietarios, son clasificadas como Propiedades de Inversión. Las Propiedades de Inversión incluyen terrenos de dominio absoluto, edificaciones industriales de dominio absoluto y propiedades en construcción o desarrollos para uso futuro como Propiedades de Inversión. Las Propiedades de Inversión se registran inicialmente a costo de adquisición, incluyendo los costos de transacción relacionados. Después del reconocimiento inicial, las Propiedades de Inversión son medidas a su valor razonable.

El vicepresidente 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, con base en los reportes de avalúo preparados por valuadores inmobiliarios independientes (miembros del Instituto de Valuadores o de un organismo equivalente). El objetivo de un avalúo es calcular el valor razonable de una propiedad en una fecha específica. Las estimaciones de valor razonable requieren del ejercicio de criterios subjetivos.

El valor razonable de las Propiedades de Inversión está sujeto a diferentes supuestos y limitaciones a la fecha de valuación. Existen muchos supuestos individuales que podrían ser sustentables y razonables, y la interacción y complementación de diferentes supuestos, o el uso de diferentes metodologías aceptadas, pueden producir estimaciones muy distintas al valor de una misma propiedad.

El valor razonable de las Propiedades de Inversión es una estimación de valor y no una medida del valor de realización. Adicionalmente, dichas valuaciones podrían estar sujetas a cambios con el simple paso del tiempo.

El valor razonable de una propiedad de inversión refleja, entre otras cosas, los ingresos por arrendamientos en curso y supuestos sobre ingresos por arrendamientos futuros en virtud de las condiciones de mercado existentes. El valor razonable también refleja, sobre bases similares, cualquier salida de efectivo que se podría esperar con respecto de la propiedad.

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

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017**

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

**4. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continúa)**

**E. PROPIEDADES DE INVERSIÓN (continúa)**

La medición a valor razonable de propiedades en construcción se aplica sólo si se considera que el valor razonable se puede medir de forma confiable. Puede ser a veces difícil determinar de forma confiable el valor razonable de una propiedad de inversión en construcción. Para poder evaluar si el valor razonable de una propiedad de inversión en construcción se puede determinar de forma confiable, la administración toma en cuenta los siguientes factores, entre otros:

- Los términos y condiciones del contrato de construcción.
- El grado de avance.
- Si el proyecto/la propiedad se considera estándar (típica del mercado) o no estándar.
- El nivel de confiabilidad de las entradas de efectivo después de completada la obra.
- El riesgo de desarrollo específico de la propiedad.
- La experiencia previa con construcciones similares.
- El estado de los permisos de construcción.

Los gastos posteriores se agregan al valor en libros de la propiedad de inversión sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados a ese concepto serán recibidos por el Fideicomiso y el costo de este pueda ser medido de forma confiable. Todos los demás costos de reparación y mantenimiento se cargan al estado consolidado de resultados integrales durante el periodo financiero en el que se incurren.

Los cambios en valor razonable se registran en la utilidad (pérdida) no realizada en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.

Las Propiedades de Inversión se eliminan ya sea cuando se han dado de baja o cuando se dejan de usar de forma permanente y no se espera obtener beneficios económicos futuros por su disposición.

**F. EFECTIVO**

El efectivo incluye efectivo en bancos e inversiones en valores a corto plazo con un vencimiento inicial menor a tres meses. Los ingresos por intereses de las inversiones a corto plazo se reconocen conforme se devengan.

**G. EFECTIVO RESTRINGIDO**

El efectivo restringido representa fondos que se mantienen en fideicomisos de garantía para el pago de mantenimiento, intereses y el principal a largo plazo relacionados con los préstamos por pagar.

Las reservas que se incluyen en el efectivo restringido son requeridas por los otorgantes de préstamos por pagar con base en las provisiones contractuales, para cubrir pagos de intereses en caso de incumplimiento.

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

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017**

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

**4. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continúa)**

**H. INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

**Políticas contables aplicadas a partir del 1 de enero de 2018**

**a. Reconocimiento, medición inicial y baja de instrumentos financieros**

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso forma parte de las cláusulas contractuales de un instrumento financiero.

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero expiran o cuando el activo y sustancialmente todos sus riesgos y beneficios se transfieren. Un pasivo financiero se da de baja cuando éste se extingue, descarga, cancela o expira.

Clasificación y medición inicial de activos financieros

Todos los activos financieros se miden inicialmente a su valor razonable.

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías:

- costo amortizado.
- valor razonable con cambios en resultados (“VRCCR”).
- valor razonable con cambios en otro resultado integral (“VRORI”).

En los períodos presentados, el Fideicomiso no tiene activos financieros categorizados como VRORI.

La clasificación anterior se determina tanto por:

- el modelo de negocio de la entidad para el manejo del activo financiero, como por,
- las características contractuales del flujo de efectivo del activo financiero.

Todos los ingresos relacionados con activos financieros se reconocen en la línea del estado consolidado de resultados.

**b. Medición subsecuente de activos financieros**

Los activos financieros se miden a costo amortizado si los activos cumplen con las siguientes condiciones (y no se designan a VRCCR):

- se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros y cobrar sus flujos de efectivo contractuales; y
- los términos contractuales de los activos financieros dan lugar a flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el saldo de capital pendiente.



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

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017**

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

**4. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continúa)**

**H. INSTRUMENTOS FINANCIEROS (continúa)**

Después del reconocimiento inicial, éstos se miden a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Se omite el descuento cuando el efecto de este no es material. El efectivo del Fideicomiso y las cuentas por cobrar se incluyen en esta categoría de instrumentos financieros.

Los préstamos por cobrar se reconocen posteriormente a VRCCR.

Deterioro de cuentas por cobrar

El Fideicomiso hace uso de un enfoque simplificado para contabilizar las cuentas por cobrar a clientes y reconoce la estimación para deterioro como pérdidas crediticias esperadas en el tiempo de vida del instrumento. Estos son los déficits esperados en los flujos de efectivo contractuales, considerando el incumplimiento potencial en cualquier momento durante la vida del instrumento financiero. Al calcular el deterioro, el Fideicomiso utiliza su experiencia histórica, indicadores externos e información a futuro para calcular las pérdidas crediticias esperadas utilizando una matriz de provisiones.

El Fideicomiso evalúa el deterioro de las cuentas por cobrar a clientes sobre una base colectiva, ya que tienen características compartidas de riesgo crediticio que se han agrupado con base en los días vencidos. (Ver Nota 14).

**c. Clasificación y medición de pasivos financieros**

Todos los pasivos financieros se miden inicialmente a su valor razonable.

Posteriormente se miden a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Los depósitos de arrendatarios y proveedores y otras cuentas por pagar se incluyen en esta categoría de pasivos financieros. Los proveedores y otras cuentas por pagar reconocidos son liquidados dentro de un periodo de 60 días. Éstos se incluyen en pasivo circulante, excepto cuando sus vencimientos son mayores a 12 meses después de la fecha de cierre del ejercicio, en cuyo caso se clasifican como pasivo no circulante.

Los préstamos por pagar se contabilizan posteriormente a valor razonable (VRCCR) y se reconocen en la utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos. Los préstamos por pagar incluyen un bono.

Para la mayoría de los préstamos, los valores razonables son iguales a su valor en libros, ya que el interés por pagar es muy cercano al mercado actual; sin embargo, existe una diferencia significativa en el Bono, cuya tasa está relacionada con cambios en el riesgo de crédito propio, mismos efectos que son reconocidos en otros resultados integrales (VRORI).

Debido a que el Fideicomiso administra y evalúa el desempeño sobre la base del valor razonable de acuerdo con su estrategia de inversión (Propiedades de Inversión), el uso de la opción de valor razonable para medir los préstamos por pagar es una práctica que es consistente con la estrategia de administración de riesgos e inversión del Fideicomiso.

Todos los cargos relacionados con intereses se reconocen en resultados.

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

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017**

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

**4. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continúa)**

**H. INSTRUMENTOS FINANCIEROS (continúa)**

d. Instrumentos financieros derivados

Los instrumentos financieros derivados se contabilizan a valor razonable con cambios en resultados (VRCR), excepto los derivados designados como instrumentos de cobertura en las relaciones de cobertura de flujos de efectivo, que requieren un tratamiento contable específico. Durante los períodos de reporte, el Fideicomiso no ha realizado ninguna designación como relación de cobertura.

Todos los instrumentos financieros derivados se reconocen y se miden subsecuentemente a valor razonable, estos cambios se reconocen en resultados.

**Políticas contables aplicadas hasta el 31 de diciembre de 2017**

El Fideicomiso ha aplicado IFRS 9 de manera retrospectiva, pero consideró la exención limitada que permite no reformular los períodos anteriores, por lo tanto, la información comparativa mostrada se registró de acuerdo a las políticas contables anteriores.

e. Cuentas por cobrar

Los activos financieros incluyen cuentas por cobrar y préstamos por cobrar que no son derivados financieros, con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos se incluyen en activo circulante, excepto cuando sus vencimientos son mayores a 12 meses después de la fecha de cierre del ejercicio, en cuyo caso se clasifican como activo no circulante.

Las cuentas por cobrar se reconocen inicialmente a valor razonable y subsecuentemente se miden a costo amortizado menos la estimación para cuentas incobrables. Al final de cada periodo, el Fideicomiso evalúa si existe evidencia objetiva de que las cuentas por cobrar son incobrables, en cuyo caso se reconocen en los resultados de operación. Se realiza una estimación del monto de cuentas por cobrar con incobrabilidad, cuando la cuenta presenta un retraso en el pago por más de 90 días o cuando específicamente se identifica por el conocimiento de la administración. Las cuentas por cobrar no recuperables se reconocen como una pérdida inmediatamente después de que se identifican como tales.

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

f. Instrumentos financieros derivados

El Fideicomiso utiliza instrumentos financieros de tasa interés (“Caps”) y opciones de tasa fija con entidades financieras no relacionadas para mitigar el riesgo de las fluctuaciones de tasas de interés relacionados con ciertas inversiones inmobiliarias sujetas a tasas de interés variable. Dichos instrumentos financieros derivados se reconocen inicialmente al costo, el cual es el valor razonable en la fecha en que se celebra el contrato, y posteriormente, se miden a su valor razonable. Los derivados se contabilizan como activos cuando el valor razonable es positivo y como pasivos cuando el valor razonable es negativo.

El Fideicomiso ha registrado los valores razonables de los Caps y opciones de tasa fija, bajo "Instrumentos financieros derivados" en el estado consolidado de situación financiera. La consecuente utilidad (pérdida) no realizada se incluye en el estado consolidado de resultados integrales bajo "Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados".

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

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017**

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

**4. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continúa)**

**H. INSTRUMENTOS FINANCIEROS (continúa)**

g. Préstamos por pagar

Todos los préstamos por pagar se registran a valor razonable, que refleja los cambios en tasas de interés, primas de amortización o descuentos y vencimientos.

Los préstamos por pagar se clasifican como pasivo a corto plazo a menos que el Fideicomiso tenga un derecho incondicional para diferir el pago de un pasivo por al menos 12 meses después del cierre del periodo.

Debido a que el Fideicomiso administra y evalúa el desempeño sobre la base del valor razonable de acuerdo con su estrategia de inversión (*Propiedades de Inversión*), el uso de la opción de valor razonable para medir los préstamos por pagar es una práctica que es consistente con la estrategia de administración de riesgos e inversión del Fideicomiso.

h. Proveedores y otras cuentas por pagar

Los pasivos son reconocidos al valor razonable en cuanto exista una obligación de hacer pagos futuros resultantes de una adquisición de Propiedades de Inversión o servicios, ya sea o no facturado. Por lo general los proveedores y otras cuentas por pagar reconocidos son liquidados dentro de un periodo de 60 días.

i. Depósitos de arrendatarios

Los depósitos de arrendatarios se reconocen conforme se reciben de acuerdo con los términos del contrato de arrendamiento pertinente y son conservados por el Fideicomiso hasta el vencimiento del contrato de arrendamiento bajo ciertas circunstancias establecidas en los contratos respectivos.

**I. PAGOS ANTICIPADOS**

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

**J. COSTOS DE PRÉSTAMOS POR PAGAR**

Los costos de préstamos por pagar que son directamente atribuibles a la adquisición o construcción de un activo calificado son capitalizados durante el tiempo que se requiere para completar y preparar el activo para su uso o venta. Activos calificados son aquellos que requieren de un periodo de tiempo sustancial para estar listos para su uso o para la venta.

Otros costos de los préstamos por pagar se registran como gastos en el periodo en que se incurre.

**K. DEPÓSITOS DE ARRENDATARIOS**

Los depósitos de arrendatarios se reconocen inicialmente conforme se reciben de acuerdo con los términos del contrato de arrendamiento pertinente y son conservados por el Fideicomiso hasta el vencimiento del contrato de arrendamiento bajo ciertas circunstancias establecidas en los contratos respectivos.

De acuerdo a IFRS 9, estas partidas se reconocen como pasivos financieros con reconocimiento inicial a valor razonable, y subsecuentemente a costo amortizado.

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

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017**

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

**4. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continúa)**

**L. RECONOCIMIENTO DE INGRESOS**

**Políticas contables aplicadas a partir del 1 de enero de 2018**

Los contratos de arrendamiento incluyen ingresos por arrendamiento y cargos por servicio y mantenimiento, así como cargos de administración de las propiedades de inversión. Los ingresos por arrendamiento se reconocen sobre la base de línea recta a lo largo del periodo de arrendamiento como se describe en la política contable sobre arrendamientos antes mencionada.

Se identificaron otros elementos que forman parte de los contratos de arrendamiento que corresponden a los cargos por servicios, mantenimiento y administración de las propiedades de inversión.

Los componentes que no están relacionados con el arrendamiento se reconocen de acuerdo con la IFRS 15. Para determinar el reconocimiento de estos ingresos, el Fideicomiso sigue un proceso de 5 pasos:

1. Identificar el contrato con un cliente
2. Identificar las obligaciones de desempeño
3. Determinar el precio de la transacción
4. Asignar el precio de la transacción a las obligaciones de desempeño
5. Reconocer los ingresos conforme se cumplen las obligaciones de desempeño

Los ingresos que corresponden a los cargos por servicios y mantenimiento se reconocen al precio de transacción acordada en el contrato en un momento determinado, los ingresos por servicios de administración de las propiedades de inversión se reconocen a través del tiempo, cuando (o conforme) el Fideicomiso cumple con las obligaciones de desempeño al transferir los bienes o servicios prometidos a sus clientes. Para los ingresos por elementos que no son de arrendamiento el Fideicomiso satisface la obligación de desempeño conforme los clientes reciben los servicios correspondientes durante la vigencia del contrato, por lo que dichos ingresos se reconocen a lo largo del tiempo. El precio de la transacción para los ingresos por elementos que no son de arrendamiento se identifica en cada uno de los contratos y corresponde a los precios de venta independientes, asimismo, no contemplan pagos variables, financiamiento o algún otro.

El Fideicomiso obtiene otros ingresos que incluyen principalmente costos por mantenimiento recuperables, suministro de agua, energía eléctrica, impuestos a la propiedad y primas de seguro, que son facturados a los arrendatarios. La Compañía reconoce estos ingresos como agente por lo que el ingreso, en su caso, corresponde al diferencial entre el gasto incurrido por el cliente y el monto facturado por este concepto por parte del Fideicomiso y se presenta en el estado consolidado de resultados en el rubro de otros ingresos operativos.

Ninguno de los servicios contempla el pago de la contraprestación más allá de 12 meses, respecto de la fecha en que se cumple la obligación de desempeño.

El cambio antes mencionado no tuvo efecto en el monto, ni momento de reconocimiento de ingresos por estos elementos que no son de arrendamiento, respecto de la política contable del Fideicomiso con base en las normas anteriores aplicables, por lo que no se requirió realizar ajustes derivados de la adopción.

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

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017**

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

**4. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continúa)**

**L. RECONOCIMIENTO DE INGRESOS (continúa)**

**Políticas contables aplicadas hasta el 31 de diciembre de 2017**

Los ingresos incluyen ingresos por arrendamiento y cargos por servicios, así como cargos de administración de las propiedades. Los ingresos por arrendamiento derivados de arrendamiento operativo se reconocen sobre la base de línea recta a lo largo del periodo de arrendamiento. Un arrendamiento es un acuerdo mediante el cual el arrendador transmite al arrendatario a cambio de un pago, o serie de pagos, el derecho a usar un activo por un periodo de tiempo acordado. Cuando el Fideicomiso ofrece incentivos a los arrendatarios (“meses de gracia”), el costo de éstos se reconoce en el periodo de arrendamiento, sobre la base de línea recta, como una reducción de los ingresos por arrendamiento. Estos incentivos se presentan en las rentas diferidas por cobrar en el estado consolidado de situación financiera.

Los cargos por servicio y mantenimiento se reconocen en el periodo contable en el que se prestan los servicios. Los otros ingresos incluyen principalmente costos por mantenimiento recuperables, suministro de agua, energía eléctrica, impuestos a la propiedad y primas de seguro, que son facturados a los arrendatarios.

**M. HONORARIOS Y GASTOS DIVERSOS**

Los honorarios y gastos diversos incluyen honorarios legales, de contabilidad, auditoría y otros honorarios profesionales. Estos se reconocen en el estado consolidado de resultados integrales en el periodo en el que se incurren (sobre la base de lo devengado).

**N. IMPUESTOS**

La intención de Terrafina es operar bajo los lineamientos establecidos que le permita mantener el tratamiento de FIBRA. El Fideicomiso no será sujeto del pago de Impuesto Sobre la Renta (“ISR”), toda vez que distribuya el resultado fiscal a sus accionistas y cumpla con ciertos requisitos. El Fideicomiso cumple con los requisitos establecidos por la LISR para las FIBRAS. Basado en esto, no se han registrado provisiones para pago de impuestos en los estados financieros consolidados que se adjuntan.

**O. ACTIVO NETO**

Los CBFI’s se clasifican como activo neto y se reconocen al valor razonable de la contraprestación (producto de la colocación) recibida por Terrafina. Los costos por transacción de la colocación originados por la emisión de CBFI’s se reconocen en el activo neto como una reducción en las recaudaciones de los CBFI’s con los que se relacionan los costos.

Cualquier pago de distribuciones en efectivo será a discreción del Comité Técnico y dependerá de los resultados de las operaciones del Fideicomiso, situación económica y otros factores que el Comité Técnico considere relevantes.

Cualquier contraprestación pagada, en la compra de CBFI’s emitidas por el Fideicomiso, incluyendo los costos directamente atribuibles a dicha adquisición, se reconocen como una disminución del activo neto hasta que los CBFI’s se cancelan o se vuelvan a emitir.

**P. ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES**

El Fideicomiso optó por presentar el estado de resultados y otros resultados integrales en un solo estado financiero. Los costos y gastos fueron clasificados atendiendo a su función y no a su naturaleza por considerarse que esta presentación provee más relevancia y valor de la información a los usuarios de estos estados financieros.

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

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017**

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

**4. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continúa)**

**Q. UTILIDAD POR CBFÍ**

La utilidad por CBFÍ básico se calcula dividiendo las utilidades del Fideicomiso atribuibles a los titulares de CBFÍ entre el número promedio ponderado de CBFÍ's circulantes durante el periodo financiero.

La utilidad básica y diluida por CBFÍ es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad básica y diluida	\$ 18.61	\$ 15.90
Utilidad del periodo	\$ 1,472,269	\$ 1,098,651
Promedio ponderado de acciones	791,014,635	690,915,113

**R. ADQUISICIÓN DE ACTIVOS CLASIFICADOS COMO PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

Es necesario llevar a cabo un análisis profundo y determinar si 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 ("NIIF 3"). De acuerdo con el análisis realizado, la administración del Fideicomiso determinó registrar las compras de Propiedades de Inversión como adquisición de activos.

La administración determina que las adquisiciones no cumplieron con la definición de un negocio como es requerido por la NIIF 3 para calificar como una combinación de negocios, ya que Terrafina no retuvo ningún proceso comercial sustancial, empleados o sistema operacionales de los vendedores, para la operación de las Propiedades de Inversión posterior la adquisición.

**5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS**

Las actividades del Fideicomiso lo exponen a una variedad de riesgos financieros; riesgo de mercado (incluyendo riesgo cambiario, riesgo de precio, riesgo de flujo de efectivo y tasas de interés a valor razonable), riesgo crediticio, riesgo de liquidez, estimación de valor razonable, riesgo financiero y administración de riesgos de activos netos. No existen cambios en las políticas de gestión de riesgos durante el año terminado.

**a. Riesgo de mercado**

*Riesgo cambiario*

El Fideicomiso está expuesto al riesgo cambiario derivado de la exposición a divisas diferentes a su moneda funcional en sus operaciones, en especial con respecto de las Propiedades de Inversión, los contratos de arrendamiento y los préstamos por pagar que en su mayoría han sido expresados en Dólares. El riesgo de divisas también deriva de los servicios prestados por proveedores extranjeros.

El Fideicomiso no ha implementado un instrumento de cobertura para amortizar el efecto cambiario en los tipos de cambio, básicamente porque sus inversiones e ingresos están denominados en Dólares.

El efecto en los activos netos derivado de la conversión de activos y pasivos denominados en Dólares a Pesos mexicanos por los periodos que terminaron al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se muestran a continuación:

	<u>31 de diciembre de 2018</u>	<u>31 de diciembre de 2017</u>
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	\$ 9,034,634	\$ 9,169,409

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

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017**

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

**5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (continúa)**

**a. Riesgo de mercado (continúa)**

Un estudio de sensibilidad preparado por la administración muestra la forma en que las variaciones en las tasas de cambio afectan a los activos netos al 31 de diciembre de 2018 y 2017, como resultado de la conversión de la moneda funcional a la moneda de reporte, se muestra a continuación:

<b>Análisis de sensibilidad</b>	<b>10% (+) (-)</b> <b><u>31 de diciembre de 2018</u></b>	<b>10% (+) (-)</b> <b><u>31 de diciembre de 2017</u></b>
Tasa de cambio	19.6829	19.7354
Debilitamiento	21.6512	21.7089
Fortalecimiento	17.7146	17.7619
Activos netos atribuible a los inversionistas	\$ 28,545,634	\$ 29,061,560
Activos netos atribuible a los inversionistas ajustados (debilidad)	31,400,197	31,967,716
Activos netos atribuible a los inversionistas ajustados (fortaleza)	25,691,071	26,155,404

*Riesgo de precio*

El Fideicomiso está expuesto a riesgos de precio respecto de las Propiedades de Inversión y arrendamientos de mercado. El Fideicomiso utiliza sus conocimientos locales y su experiencia aunada a la de los administradores locales de las propiedades para reducir al mínimo dichos riesgos.

Las rentas futuras fueron calculadas en función de la ubicación, el tipo y la calidad de las propiedades, y teniendo en cuenta la información de mercado y proyecciones a la fecha de valuación. Si las rentas de mercado asumidas en el análisis de flujo de caja descontado aumentan o disminuyen en un 10%, el valor en libros de las Propiedades de Inversión sería un estimado de \$370 millones menos o \$370 millones más, respectivamente.

Si las tasas de capitalización utilizadas en el análisis aumentan o disminuyen en un 10%, el valor en libros de las Propiedades de Inversión sería un estimado de \$4,588 millones menos o \$4,588 millones más.

*Riesgo de flujo de efectivo y tasas de interés*

El Fideicomiso no tiene importantes activos que devenguen intereses, sus ingresos y flujos de efectivo operativos son sustancialmente independientes de los cambios en las tasas de interés de mercado, excepto por los préstamos por pagar. Los préstamos por pagar emitidos a tasa de interés variable exponen al Fideicomiso a riesgo de tasa de interés. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el 59.2% y 57.7% de los préstamos por pagar están a tasa fija y el remanente está a tasa variable, respectivamente. Todos los créditos utilizados están denominados en Dólares. Con la finalidad de cubrir dicho riesgo, el Fideicomiso mantiene instrumentos financieros derivados.

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

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017**

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

**5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (continúa)**

**a. Riesgo de mercado (continúa)**

*Riesgo de instrumentos utilizados*

El nocional de los instrumentos derivados contratados por el fideicomiso, más el monto de principal indizado a una tasa fija suman aproximadamente el 85% y 86% del saldo insoluto de los préstamos al 31 de diciembre de 2018 y 2017, respectivamente. La tasa de interés de la opción de tasa fija es 1.768% tanto para 2018 como para 2017; y las tasas variables de los préstamos se sitúan 245 puntos base por arriba de la tasa de referencia (3 meses Libor).

Los derivados requieren la liquidación del interés neto por cobrar o pagar cada 90 días. Las fechas de liquidación coinciden con las fechas en que se pagan intereses sobre la deuda subyacente.

**b. Riesgo crediticio**

El Fideicomiso no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. Se han implementado políticas para garantizar que los contratos de arrendamiento se realicen con clientes que tengan un historial crediticio adecuado. Para minimizar dicho riesgo, el Fideicomiso tiene depósitos en garantía o fianzas. Las transacciones en efectivo están limitadas a instituciones financieras de alta calidad crediticia. El Fideicomiso tiene como objetivo limitar la cantidad de exposición crediticia a cualquier institución financiera. Además, el Fideicomiso cubre su riesgo de crédito a través del análisis detallado de los clientes con los que ha celebrado contratos de arrendamiento enfocados en clientes triple "A", que aseguran el retorno de la inversión. Las cuentas por cobrar se dan de baja cuando no existe una expectativa razonable de recuperación, los cuales incluyen, entre otros, que el cliente no sugiera un plan de pagos y la imposibilidad de realizar pagos contractuales. Con respecto al préstamo por cobrar, el Fideicomiso se ha asegurado que la compañía a la que se le otorgó el préstamo tenga solvencia económica. Los préstamos por pagar a valor razonable a través de resultados incluyen instrumentos de deuda cotizados en un mercado secundario.

**c. Riesgo de liquidez**

El riesgo de liquidez se gestiona mediante el mantenimiento de efectivo y equivalentes de efectivo suficientes, la disponibilidad de financiamiento por medio de una cantidad adecuada de opciones de crédito comprometidas y la habilidad para liquidar posiciones de mercado.

En el transcurso normal de operaciones, el Fideicomiso firma contratos de crédito con ciertas entidades crediticias para financiar sus operaciones de inversión inmobiliaria. Las condiciones económicas desfavorables podrían incrementar los costos relacionados a préstamos por pagar, limitar el acceso a los mercados de capital o dar lugar a que las entidades de crédito no extiendan el crédito al Fideicomiso. No existe ninguna garantía de que los esquemas de préstamo del Fideicomiso o de que la capacidad de obtener un apalancamiento seguirá disponible o, en caso de seguir disponibles, que conlleven los mismos términos y condiciones que sean aceptables para el Fideicomiso. Incluso, dichos contratos de crédito incluyen, entre otras condiciones, eventos de incumplimiento y varios acuerdos y representaciones. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fideicomiso no tenía préstamos por pagar vencidos.

Una baja en el valor de mercado de los activos del Fideicomiso también podría tener consecuencias adversas en los casos en que el Fideicomiso se haya financiado con base en el valor razonable de activos específicos. Una caída en el valor de mercado de dichos activos puede causar que el prestador exija al Fideicomiso garantías adicionales o que devuelvan las cantidades prestadas.



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

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017**

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

**5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (continúa)**

**c. Riesgo de liquidez**

En caso de que la cartera actual y las obligaciones de inversión del Fideicomiso no se hayan refinanciado o extendido a la fecha de su vencimiento y/o de que el Fideicomiso deba pagar dichos préstamos por pagar y obligaciones, la administración considera que el pago de estas podría ser cubiertas con el flujo de efectivo operacional, contribuciones de inversionistas, un nuevo refinanciamiento de deuda y las ventas de inversiones en bienes raíces. Si el Fideicomiso se ve en la necesidad de vender sus inversiones de forma expedita para cumplir con los anteriores compromisos, el Fideicomiso puede realizarlas a su valor razonable de la fecha en que se pueda requerir un valor considerablemente menor al valor en que dichas inversiones se registraron en el pasado.

La siguiente tabla muestra el análisis de los pasivos presentados para el periodo entre la fecha de los estados consolidados de situación financiera y la fecha de su vencimiento. Los montos mostrados en la siguiente tabla corresponden al flujo de efectivo no descontado, incluyendo intereses.

<b>31 de diciembre de 2018</b>					
	<b>3 meses</b>	<b>1 año</b>	<b>1-2 años</b>	<b>2-7 años</b>	<b>Total</b>
Préstamos por pagar	\$ 138,816	\$ 9,882	\$ 289,229	\$ 19,106,585	\$ 19,544,512
Depósitos de arrendatarios	52,629	47,387	58,139	238,584	396,739
Proveedores y otras cuentas por pagar	-	234,603	4,921	-	239,524
<b>Total</b>	<b>\$ 191,445</b>	<b>\$ 291,872</b>	<b>\$ 352,289</b>	<b>\$ 19,345,169</b>	<b>\$ 20,180,775</b>

  

<b>31 de diciembre de 2017</b>					
	<b>3 meses</b>	<b>1 año</b>	<b>1-2 años</b>	<b>2-7 años</b>	<b>Total</b>
Préstamos por pagar	\$ 126,411	\$ 8,461	\$ 302,875	\$ 20,586,686	\$ 21,024,433
Depósitos de arrendatarios	28,409	28,283	61,820	270,257	388,769
Proveedores y otras cuentas por pagar	207,310	-	4,527	-	211,837
<b>Total</b>	<b>\$ 362,130</b>	<b>\$ 36,744</b>	<b>\$ 369,222</b>	<b>\$ 20,856,943</b>	<b>\$ 21,625,039</b>

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

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017**

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

**5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (continúa)**

**d. Riesgo de activos netos**

El Fideicomiso define las contribuciones que se administran como los activos netos totales del Fideicomiso. Los objetivos del Fideicomiso al administrar los activos netos son:

- Proteger la capacidad del Fideicomiso para continuar operando como negocio en marcha, de modo que puedan continuar realizando inversiones múltiples a cambio de utilidades por apreciación de capital, ingresos por inversión (tales como “ingresos por arrendamiento”, “dividendos” o “intereses”), o ambos.
- Para poder ofrecer una utilidad adecuada a los inversionistas con base en el nivel de riesgo asumido.
- Para tener a su disposición los recursos financieros necesarios que permitan al Fideicomiso invertir en áreas que puedan generar beneficios futuros.
- Para mantener suficientes recursos financieros con el fin de mitigar riesgos y sucesos no previstos.
- La administración del Fideicomiso revisa de manera trimestral el cumplimiento de las obligaciones de hacer y de no hacer de los préstamos por pagar vigentes.

**6. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES CRÍTICOS**

La administración prepara estimaciones y supuestos basados en la experiencia histórica ajustada por condiciones actuales de mercado y otros factores. Los resultados reales pueden diferir de las estimaciones y supuestos.

Estimación del valor razonable de Propiedades de Inversión

La mejor evidencia de valor razonable son los precios actuales en un mercado activo de Propiedades de Inversión similares. El Fideicomiso determina el valor razonable de las Propiedades de Inversión con base en los reportes de avalúo preparados por valuadores independientes de conformidad con las normas internacionales de valuación con base en precios comparables del mercado local o en las entradas de flujos de efectivo netos descontados para mostrar el valor utilizando un método de flujos de efectivo descontados. Las valuaciones se realizan con base en los flujos de efectivo futuros esperados sustentados por el plazo de arrendamientos existentes u otros contratos y arrendamientos de mercado actuales de propiedades en ubicaciones y condiciones similares, gastos operativos de inmuebles relacionados y tasas de descuento que reflejan las estimaciones de mercado sobre la incertidumbre en la cantidad y la temporalidad de los flujos de efectivo. (Ver Nota 7a para mayor detalle sobre los criterios).

Valor razonable de los derivados y otros instrumentos financieros

El valor razonable de los instrumentos financieros no negociados en un mercado activo (por ejemplo, derivados fuera del mercado regulado) es determinado usando técnicas de valuación. El Fideicomiso determina el valor razonable de los derivados y otros instrumentos financieros con base en la valuación preparada por un valuador externo. (Ver Nota 7c para mayor detalle sobre los criterios).

Valor razonable de los préstamos por pagar y cobrar

El valor razonable de los préstamos por pagar y cobrar se determina utilizando técnicas de valuación. El Fideicomiso determina el valor razonable de los préstamos por pagar y cobrar con base en la valuación preparada por un externo. El Fideicomiso ha utilizado métodos de valuación generalmente aceptados. (Ver Nota 7b para mayor detalle sobre los criterios).

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

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017**

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

**7. 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 vicepresidente 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 a 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.

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

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017**

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

**7. 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 a valor presente neto. La tasa de descuento utilizada al 31 de diciembre de 2018 y 2017 fue 8.42% (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 años.
- 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 diciembre de 2018 y 2017 fue 5%, y para la pérdida por cobranza 1% para ambos años.

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 de resultados y otros 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 vicepresidente del área de valuaciones corporativo 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.

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

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017**

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

**7. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (continúa)**

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

La tasa de descuento resultante de sumar a la tasa de interés de referencia el riesgo de crédito de deudas comparables, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, oscila entre el 5.03% y el 6.85% y 4.31% y el 5.46%, respectivamente.

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

Los valores razonables de Nivel 2 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 es determinado por un tercero independiente y utiliza 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 diciembre de 2018**

	Costo	Cantidades medidas a valor razonable	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
<b><u>Activos:</u></b>					
Propiedades de inversión	\$ 45,437,152	\$ 45,880,211	\$ -	\$ -	\$ 45,880,211
Instrumentos financieros derivados	-	52,074	-	52,074	-
Préstamo por cobrar	38,262	38,262	-	38,262	-
<b>Activos totales</b>	<b>\$ 45,475,414</b>	<b>\$ 45,970,547</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 90,336</b>	<b>\$ 45,880,211</b>
<b><u>Pasivos:</u></b>					
Préstamos por pagar	\$ 19,658,279	\$ 19,544,512	\$ -	\$ 19,544,512	-
<b>Pasivos totales</b>	<b>\$ 19,658,279</b>	<b>\$ 19,544,512</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 19,544,512</b>	<b>-</b>

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

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017**

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

**7. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (continúa)**

**Tabla 1 (continúa):**

**Mediciones de valor razonable al 31 de diciembre de 2017**

	Costo	Cantidades medidas a valor razonable	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
<b>Activos:</b>					
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	-
<b>Activos totales</b>	<b>\$ 44,850,710</b>	<b>\$ 46,029,181</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 69,623</b>	<b>\$ 45,959,558</b>
<b>Pasivos:</b>					
Préstamos por pagar	\$ 20,636,928	\$ 21,024,433	\$ -	\$ 21,024,433	\$ -
<b>Pasivos totales</b>	<b>\$ 20,636,928</b>	<b>\$ 21,024,433</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 21,024,433</b>	<b>\$ -</b>

La tabla 2 que se muestra a continuación, presenta una conciliación de los saldos iniciales y finales de los activos medidos a valor razonable de forma recurrente, utilizando información no observable significativa (Nivel 3) por los periodos terminados del 1 de enero al 31 de diciembre de 2018 y 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 31/12/18	Utilidad (pérdida) no realizada por los doce meses terminados 31/12/18
<b>Activos:</b>							
Propiedades de inversión	\$ 45,959,558	\$ (703,592)	\$ (149,954)	\$ 833,416	\$ (59,217)	\$ 45,880,211	\$ (682,896)
<b>Activos totales</b>	<b>\$ 45,959,558</b>	<b>\$ (703,592)</b>	<b>\$ (149,954)</b>	<b>\$ 833,416</b>	<b>\$ (59,217)</b>	<b>\$ 45,880,211</b>	<b>\$ (682,896)</b>

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

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017**

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

**7. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (continúa)**

**Tabla 2 (continúa):**

**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	Utilidad (pérdida) no realizada por los doce meses terminados 31/12/17
<b>Activos:</b>							
Propiedades de inversión	\$ 34,719,694	\$ 7,615	\$ (2,045,177)	\$ 13,475,103	\$ (197,677)	\$ 45,959,558	\$ 62,557
<b>Activos totales</b>	<b>\$ 34,719,694</b>	<b>\$ 7,615</b>	<b>\$ (2,045,177)</b>	<b>\$ 13,475,103</b>	<b>\$ (197,677)</b>	<b>\$ 45,959,558</b>	<b>\$ 62,557</b>

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las mejoras capitalizables fueron por un importe de \$118,790 y \$204,943 Pesos, respectivamente

**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 diciembre 2018	Participación 31 de diciembre 2017	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Fideicomiso F/2717	México / arrendamiento de propiedad comercial	50%	50%	\$461,824	\$382,056
Fideicomiso F/3485	México / arrendamiento de propiedad comercial	50%	50%	\$ 85,884	\$ 51,706

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

	31 de diciembre de 2018		31 de diciembre de 2017	
	Fid. 2717	Fid. 3485	Fid. 2717	Fid. 3485
Saldo inicial	\$ 382,056	\$ 51,706	\$ 233,548	\$ -
(Distribuciones) contribuciones de capital	(14,323)	3,629	129,695	25,961
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	96,889	33,006	18,326	481
Conversión de divisas	(2,798)	(2,457)	487	25,264
<b>Al final del periodo</b>	<b>\$ 461,824</b>	<b>\$ 85,884</b>	<b>\$ 382,056</b>	<b>\$ 51,706</b>

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

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017**

*(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 información financiera resumida de los negocios conjuntos:

Estados de situación financiera resumidos	Fid. 2717 31 de diciembre de 2018	Fid. 3485 31 de diciembre de 2018	Fid. 2717 31 de diciembre de 2017	Fid. 3485 31 de diciembre de 2017
<b>Activo</b>				
Efectivo	\$ 9,366	\$ 2	\$ 4,770	\$ 2
Cuentas por cobrar	4,309	862	7,600	930
Rentas diferidas por cobrar	7,581	1,159	3,300	1,246
Otros activos	7,050	62	8,232	4,656
<b>Total activo – circulante</b>	<b>28,306</b>	<b>2,085</b>	<b>23,902</b>	<b>6,834</b>
Propiedades de Inversión	904,823	175,965	752,656	103,548
<b>Total de activos – no circulante</b>	<b>904,823</b>	<b>175,965</b>	<b>752,656</b>	<b>103,548</b>
<b>Total activos</b>	<b>\$ 933,129</b>	<b>\$ 178,050</b>	<b>\$ 776,558</b>	<b>\$ 110,382</b>
<b>Pasivo</b>				
Proveedores y otras cuentas por pagar	3,226	5,436	8,068	6,122
<b>Total de pasivos - circulante</b>	<b>3,226</b>	<b>5,436</b>	<b>8,068</b>	<b>6,122</b>
Depósitos de arrendatarios	6,255	847	4,378	848
<b>Total de pasivos – no circulante</b>	<b>6,255</b>	<b>847</b>	<b>4,378</b>	<b>848</b>
<b>Total pasivos</b>	<b>\$ 9,481</b>	<b>\$ 6,283</b>	<b>\$ 12,446</b>	<b>\$ 6,970</b>
<b>Activos netos</b>	<b>\$ 923,648</b>	<b>\$ 171,767</b>	<b>\$ 764,112</b>	<b>\$ 103,412</b>
<b>Resultados integrales del periodo:</b>				
Participación de Fideicomiso (%)	50%	50%	50%	50%
Participación del Fideicomiso (\$)	461,824	85,884	382,056	51,706



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

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017**

*(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)**

Estados de resultados integrales resumidos	Fid. 2717 31 de diciembre de 2018	Fid. 3485 31 de diciembre de 2018	Fid. 2717 31 de diciembre de 2017	Fid. 3485 31 de diciembre de 2017
<b>Ingresos:</b>				
Ingreso por rentas	\$ 61,877	\$ 5,005	\$ 25,144	\$ 1,616
Ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	133,254	61,840	17,712	384
Otros ingresos	4,195	717	1,144	90
<b>Total de ingresos</b>	<b>\$ 199,326</b>	<b>\$ 67,562</b>	<b>\$ 44,000</b>	<b>\$ 2,090</b>
<b>Gastos:</b>				
Gastos operativos	4,572	623	6,454	1,284
Honorarios y gastos diversos	979	926	894	(156)
<b>Total de gastos</b>	<b>5,551</b>	<b>1,549</b>	<b>7,348</b>	<b>1,128</b>
<b>Total utilidad de operación</b>	<b>\$ 193,775</b>	<b>\$ 66,013</b>	<b>\$ 36,652</b>	<b>\$ 962</b>
<b>Resultados integrales del periodo:</b>				
Participación de Fideicomiso (%)	50%	50%	50%	50%
Participación del Fideicomiso (\$)	96,888	33,007	18,326	481

**9. OTROS ACTIVOS**

El detalle de los otros activos se muestra a continuación:

	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Pagos adelantados de construcción	\$ 43,765	\$ 11,324
IVA acreditable pendiente de pago	10,989	10,681
Depósitos de garantía	3,306	1,919
Intereses por cobrar	108	112
Otros	1,444	1,796
	<b>\$ 59,612</b>	<b>\$ 25,832</b>

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

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017**

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

**10. IMPUESTOS POR RECUPERAR**

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

	<u>31 de diciembre de 2018</u>	<u>31 de diciembre de 2017</u>
IVA por recuperar	\$ 162,677	\$ 682,116
ISR retenido	3,000	1,419
<b>Total</b>	<b>\$ 165,677</b>	<b>\$ 683,535</b>

Durante el 2018 y 2017, las autoridades fiscales mexicanas reembolsaron al Fideicomiso \$610 millones de Pesos (\$29.7 millones de Dólares) y \$1,255 millones de Pesos (\$69.1 millones de Dólares) por concepto de IVA, respectivamente.

**11. INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

El detalle de los instrumentos financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se muestra a continuación:

<b>Activos</b>	<b>Clasificación</b>	<u>31 de diciembre de 2018</u>	<u>31 de diciembre de 2017</u>
<b>Activo no circulante</b>			
Instrumentos financieros derivados	VRCR	\$ 52,074	\$ 30,015
Rentas diferidas por cobrar	costo amortizado	203,915	167,548
Préstamo por cobrar	VRCR	36,841	38,364
Efectivo restringido	costo amortizado	36,599	36,660
<b>Total activo financiero no circulante</b>		<b>\$ 329,429</b>	<b>\$ 272,587</b>
<b>Activo circulante</b>			
Préstamo por cobrar	VRCR	\$ 1,421	\$ 1,244
Rentas diferidas por cobrar	costo amortizado	19,624	30,630
Cuentas por cobrar	costo amortizado	154,849	58,638
Efectivo	costo amortizado	1,557,651	3,209,041
<b>Total activo financiero circulante</b>		<b>\$ 1,733,545</b>	<b>\$ 3,299,553</b>
<b>Pasivos</b>			
<b>Pasivo no circulante</b>			
Préstamos por pagar	VRCR/Riesgo de crédito propio en ORI	\$ 19,395,814	\$ 20,889,561
Depósitos de arrendatarios	costo amortizado	296,723	332,077
Proveedores y otras cuentas por pagar	costo amortizado	4,921	4,527
<b>Total pasivo financiero no circulante</b>		<b>\$ 19,697,458</b>	<b>\$ 21,226,165</b>
<b>Pasivo circulante</b>			
Préstamos por pagar	VRCR	\$ 148,698	\$ 134,872
Depósitos de arrendatarios	costo amortizado	100,016	56,692
Proveedores y otras cuentas por pagar	costo amortizado	234,603	207,310
<b>Total pasivo financiero circulante</b>		<b>\$ 483,317</b>	<b>\$ 398,874</b>

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

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017**

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

**12. PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

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

	<u>31 de diciembre de 2018</u>	<u>31 de diciembre de 2017</u>
Impuestos por pagar	\$ 68,427	\$ 49,344
Comisión por pagar al asesor	67,667	64,125
Honorarios por pagar	44,524	33,270
Proveedores	27,657	30,427
Provisiones de nómina	17,811	17,455
Retenciones de fondo de garantía	9,443	13,760
Otros	3,995	3,456
<b>Total</b>	<b>\$ 239,524</b>	<b>\$ 211,837</b>

**13. 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 15. Los derivados incluyen Caps de tasas de interés y opciones de tasa fija. Los Caps de tasas de interés establecen que en el caso de que la tasa LIBOR subyacente sea mayor que el precio de ejercicio, la contraparte pagará al Fideicomiso una cantidad igual a la diferencia entre el precio de ejercicio y la tasa LIBOR en forma mensual o trimestral. Las opciones de tasa fija establecen que en el caso de que las tasas subyacentes de la tasa LIBOR incrementen en la fecha de ejecución (conforme a lo definido en el contrato), el Fideicomiso tendrá el derecho de recibir de la contraparte, una suma en efectivo equivalente al valor razonable del instrumento financiero de tasa de interés de las características descritas en el contrato del instrumento financiero de opción de tasa fija, en particular en relación con el precio de ejercicio y vencimiento.

El 16 de julio de 2018, el Fideicomiso adquirió un CAP de tasa de interés a dos años por un importe nominal de US\$150 millones, a un precio de ejercicio de 2.75%.

Las operaciones de instrumentos financieros derivados al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, se resumen como se muestra en la hoja siguiente.

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

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017**

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

**13. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS (continúa)**

31 de diciembre de 2018							
Derivado	Banco	Importe notional (Dls)	Tasa variable subyacente	Precio de ejercicio	Valor razonable	Fecha de celebración de operación	Fecha de vencimiento
Opciones de tasa fija	Barclays	105,000	3M LIBOR	1.768%	\$ 46,860	18 de mayo de 2017	4 de octubre de 2021
Caps	JPM	150,000	3M LIBOR	2.750%	5,214	16 de julio de 2018	15 de julio de 2020
<b>Total</b>					<b>\$ 52,074</b>		

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
<b>Total</b>					<b>\$ 30,015</b>		

**14. CUENTAS POR COBRAR**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las cuentas por cobrar vencidas, así como el análisis de la antigüedad de saldos con clientes, se integra como sigue:

	< 3 meses	3 – 6 meses	>6 meses	Total
2018	\$ 150,554	\$ 23,313	\$ 65,041	\$ 238,908
2017	\$ 57,721	\$ 4,340	\$ 27,305	\$ 89,366

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los principales arrendatarios con la mayor concentración de cuentas vencidas incluidos en cuentas por cobrar, corresponde mayormente a inquilinos del sector industrial, mismos que están atravesando una situación económica no esperada, particular de sus operaciones. La antigüedad de estos arrendatarios es la siguiente:

	< 3 meses	3 – 6 meses	>6 meses	Total
2018	\$ -	\$ 1,411	\$ 23,566	\$ 24,977
2017	\$ -	\$ -	\$ 17,134	\$ 17,134

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la reserva de cuentas incobrables se integra como sigue:

	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Saldo inicial	\$ 30,728	\$ 167,619
Incrementos	109,124	173,226
Disminuciones	(54,026)	(151,421)
Cancelaciones	(2,732)	(148,502)
Efectos de conversión	965	(10,194)
<b>Al final del periodo</b>	<b>\$ 84,059</b>	<b>\$ 30,728</b>

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

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017**

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

**14. CUENTAS POR COBRAR (continúa)**

Las cuentas por cobrar se aproximan a su valor razonable por ser de corto plazo. Las cuentas por cobrar están mayormente denominadas en Dólares.

**15. PRÉSTAMOS POR PAGAR**

Los préstamos por pagar se muestran a continuación:

Entidad crediticia/ Instrumento	31 de diciembre de 2018		31 de diciembre de 2017		Tasa de interés (p.a.) [1], [2]	Fecha de vencimiento	Términos [3]
	Saldo del principal	Valor razonable	Saldo del principal	Valor razonable			
BONO	\$ 8,427,105	\$ 8,313,338	\$ 8,449,583	\$ 8,837,088	Fijo - 5.25%	Noviembre, 2022	I
Banamex	6,939,954	6,939,954	6,952,822	6,952,822	3 meses LIBOR + 2.45% <sup>[5]</sup>	Octubre, 2022	I <sup>[7]</sup>
Metlife	2,952,435	2,952,435	2,960,310	2,960,310	Fijo - 4.75%	Enero, 2027	I <sup>[8]</sup>
Citibank <sup>[4]</sup>	1,035,387	1,035,387	1,958,898	1,958,898	3 meses LIBOR + 2.45% <sup>[5]</sup>	Agosto, 2023 <sup>[9]</sup>	I
SMNYL <sup>[6]</sup>	303,398	303,398	315,315	315,315	Fijo - 5.19%	Febrero, 2020	P&I
<b>Total de préstamos por pagar</b>	<b>\$ 19,658,279</b>	<b>\$ 19,544,512</b>	<b>\$ 20,636,928</b>	<b>\$ 21,024,433</b>			

[1] p.a. = por año.

[2] Al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, la tasa 3 meses LIBOR fue de 2.7970% 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 con opción de incrementarse hasta por \$400 millones de Dls (Nota 3).

[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.

[9] Fecha de vencimiento: enero 2023: un vencimiento de cuatro años con la opción de extender un año adicional.

El 27 de octubre de 2017, Terrafina obtuvo un préstamo sindicado no garantizado de \$6,726 millones de Pesos (\$350 millones de Dólares) con Banamex como agente administrativo. El producto de esta línea se utilizó para el pago total del crédito no garantizado con Bancomer/JPM por \$2,882 millones de pesos (\$150 millones de Dólares), y para cancelar \$3,776 millones de pesos (\$196.5 millones de Dólares) de la línea de crédito revolvente existente de Citibank. Este nuevo préstamo tiene una tasa de interés de LIBOR + 245 puntos base, un período de solo interés para los primeros tres años y tiene un vencimiento de cinco años hasta octubre de 2022.

El 24 de noviembre de 2017, Terrafina solicitó la reducción del crédito revolvente no garantizado que mantiene con Citibank de \$375 millones de Dólares a \$300 millones de Dólares.

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 (de LIBOR más 265 puntos base a LIBOR más 245 puntos base); y 3) una opción para aumentar la línea de crédito revolvente preexistente de \$300 millones de Dólares hasta por \$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 revolvente con Citibank.

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

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017**

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

**15. PRÉSTAMOS POR PAGAR (continúa)**

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el préstamo de Metlife y SMNYL están garantizados con Propiedades de Inversión con un valor razonable agregado estimado de \$7,852,690 y \$7,577,285 pesos, respectivamente.

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

	<u>&lt;1 año</u>	<u>1 – 3 años</u>	<u>&gt;3 años</u>	<u>Total</u>
2018	\$ 148,698	\$ 637,801	\$ 18,758,013	\$ 19,544,512
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.

El Fideicomiso está expuesto al riesgo de cambios en tasa de interés variable relacionados con los préstamos por pagar contraídos. Dicho riesgo se reduce debido al uso de instrumentos financieros derivados que se describen en la Nota 13.

Durante 2018 y 2017, el Fideicomiso realizó pagos de principal sobre los créditos contratados, de la siguiente manera:

<b>Banco</b>	<b>31 de diciembre de 2018</b>					<b>Total</b>
	<b>Trimestre 1</b>	<b>Trimestre 2</b>	<b>Trimestre 3</b>	<b>Trimestre 4</b>		
Citibank	\$ 874,205	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 874,205
SMNYL	2,698	2,675	2,723	2,892	-	10,988
	<b>\$ 876,903</b>	<b>\$ 2,675</b>	<b>\$ 2,723</b>	<b>\$ 2,892</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 885,193</b>

  

<b>Banco</b>	<b>31 de diciembre de 2017</b>					<b>Total</b>
	<b>Trimestre 1</b>	<b>Trimestre 2</b>	<b>Trimestre 3</b>	<b>Trimestre 4</b>		
BRE	\$ 2,433,013	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2,433,013
Citibank	-	-	-	3,776,494	-	3,776,494
Metlife	461,571	-	-	-	-	461,571
Bancomer/JPM	-	-	-	2,882,820	-	2,882,820
SMNYL	-	-	789	2,591	-	3,380
	<b>\$ 2,894,584</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 789</b>	<b>\$ 6,661,905</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 9,557,278</b>

Los contratos establecen, entre otras, las siguientes causales de incumplimiento: (i) falta de pago; (ii) incapacidad general para pagar nuestras deudas a su vencimiento, (iii) concurso mercantil o quiebra; (iv) enajenación de los inmuebles materia del crédito, (v) incumplimiento con ciertas razones financieras. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fideicomiso cumple con las características antes mencionadas.

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

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017**

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

**16. ACTIVO NETO ATRIBUIBLE A LOS INVERSIONISTAS**

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

Como se describe en la Nota 3, el 19 de julio de 2017, Terrafina llevó a cabo una tercera oferta pública de 183,546,039 CBFÍ'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 CBFÍ's). Los gastos directamente atribuibles de la oferta por \$165,105 miles de Pesos, fueron reconocidos como una reducción de los ingresos de la oferta pública y se muestran como activo neto contribuido, neto de costos de emisión en el activo neto atribuible a los inversionistas.

El 11 de abril de 2018, el Comité Técnico del Fideicomiso aprobó un programa de recompra CBFÍ's de acuerdo con los términos del contrato de Fideicomiso y dio instrucciones para que el fiduciario realice la compra de los certificados exclusivamente, los cuales serán subsecuentemente cancelados en los siguientes doce meses. Al 31 de diciembre de 2018, se llevó a cabo la recompra de 411,832 CBFÍ's por un importe de \$10,069 miles de Pesos (incluyendo costos de transacción), las cuales se mantienen en tesorería.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la contribución neta de los inversionistas asciende a \$21,324,824 y \$21,334,894, respectivamente, y se compone de 790,602,803 CBFÍ's y 791,014,635 CBFÍ's en circulación respectivamente, integrados como se muestra a continuación:

No. de CBFÍ's	Detalles		
607,377,454	Al 31 de diciembre de 2016	\$	15,944,845
91,142	CBFÍ's ejercidos el 28 de abril de 2017		2,886
183,546,039	CBFÍ's ejercidos el 19 de julio de 2017		5,387,163
<u>791,014,635</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2017</u>		<u>21,334,894</u>
411,832	Recompra de CBFÍ's		(10,070)
<u>790,602,803</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2018</u>	<u>\$</u>	<u>21,324,824</u>

Terrafina pagó distribuciones a los inversionistas en las siguientes fechas y montos, las cuales fueron previamente aprobadas por el Comité Técnico.

<u>Fecha de distribución</u>	<u>Importe</u>
13 de marzo de 2018	\$ 484,870
11 de mayo de 2018	505,423
10 de agosto de 2018	555,293
09 de noviembre de 2018	553,120
21 de noviembre de 2018	141,001
<b>Total distribuciones 2018</b>	<u>\$ 2,239,707</u>
<u>Fecha de distribución</u>	<u>Importe</u>
13 de marzo de 2017	\$ 400,364
12 de mayo de 2017	450,484
11 de agosto de 2017	452,446
13 de noviembre de 2017	410,397
<b>Total distribuciones 2017</b>	<u>\$ 1,713,691</u>

La distribución de \$484,870 fue considerada \$412,786 como distribución del resultado fiscal y \$72,084 como reembolso de capital, los \$505,423 y \$555,293 fueron considerados como reembolso de capital, los \$553,120 fueron considerados como distribución del resultado fiscal y los \$141,001 corresponde a una distribución extraordinaria para cubrir la retención de impuestos de la distribución pagada en el cuarto trimestre del 2017.

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

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017**

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

**17. INFORMACIÓN DE FLUJOS DE EFECTIVO**

El efectivo se integra como se muestran a continuación:

<b>Efectivo</b>	<u>31 de diciembre de 2018</u>	<u>31 de diciembre de 2017</u>
Bancos	\$ 1,412,651	\$ 3,023,827
Inversiones	145,000	185,214
<b>Efectivo</b>	<u><b>\$ 1,557,651</b></u>	<u><b>\$ 3,209,041</b></u>

**Conciliación de deuda neta**

Análisis de la deuda neta y los movimientos en la deuda neta de los periodos presentados

<b>Deuda Neta</b>	<u>31 de diciembre de 2018</u>	<u>31 de diciembre de 2017</u>
Efectivo	\$ 1,557,651	\$ 3,209,041
Préstamos por pagar- pagaderos dentro de un año	(148,698)	(134,872)
Préstamos por pagar- pagaderos después de un año	(19,395,814)	(20,889,561)
<b>Deuda neta</b>	<u><b>(17,986,861)</b></u>	<u><b>(17,815,392)</b></u>
Efectivo	1,557,651	3,209,041
Deuda bruta – tasa de interés fijas	(11,569,172)	(12,112,713)
Deuda bruta – tasa de interés variables	(7,975,340)	(8,911,720)
<b>Deuda neta</b>	<u><b>\$ (17,986,861)</b></u>	<u><b>\$ (17,815,392)</b></u>

<b>Efectivo</b>	<b>Préstamos por pagar con vigencia de 1 año</b>	<b>Préstamos por pagar con vigencia mayor a 1 año</b>	<b>Total</b>
Deuda neta al 1 de enero de 2018	\$ 3,209,041	\$ (134,872)	\$ (20,889,561)
Flujos de efectivo	(2,197,952)	(1,279)	874,205
Ajuste por tipo de cambio de moneda extranjera	(83,306)	768	100,201
Otros movimientos sin efectivo	629,868	(13,315)	519,341
<b>Deuda neta al 31 de diciembre de 2018</b>	<u><b>\$ 1,557,651</b></u>	<u><b>\$ (148,698)</b></u>	<u><b>\$ (19,395,814)</b></u>
			<u><b>\$ (17,986,861)</b></u>



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

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017**

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

**18. CONCENTRACIÓN DE RIESGO**

Las Propiedades de Inversión de Terrafina se concentran en el sector industrial; por lo tanto, la cartera de inversión puede estar sujeta a cambios de valor más rápidos en comparación a los que ocurrirían si el Fideicomiso mantuviera una diversificación amplia entre los sectores de inversión. El Fideicomiso mitiga el riesgo al concentrar su inversión en diferentes regiones de México.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fideicomiso mantiene inversiones inmobiliarias en diferentes estados de México. A continuación, se muestra la concentración basada en valores razonables y regiones establecidas:

	<b>2018</b>		<b>2017</b>	
	<b>Región</b>	<b>Valor razonable estimado</b>	<b>Región</b>	<b>Valor razonable estimado</b>
Norte	60%	\$ 27,528,127	60%	\$ 27,575,735
Bajío	23%	10,552,449	23%	10,570,698
Centro	17%	7,799,635	17%	7,813,125
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 45,880,211</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 45,959,558</b>

La concentración de ingresos de arrendamiento por los periodos del 1 de enero al 31 de diciembre de 2018 y 2017, fue como se muestra a continuación:

	<b>2018</b>		<b>2017</b>	
	<b>Región</b>	<b>Ingresos por Rentas</b>	<b>Región</b>	<b>Ingresos por Rentas</b>
Norte	62%	\$ 2,294,763	62%	\$ 1,976,738
Bajío	22%	814,271	22%	701,422
Centro	16%	592,196	16%	510,126
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 3,701,230</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 3,188,286</b>

Debido a que el porcentaje de ocupación de las Propiedades de Inversión es de 95% en promedio, los gastos operativos que generan ingresos se consideran en esa misma proporción.

La concentración del área rentable neta por segmento para los periodos del 1 de enero al 31 de diciembre de 2018 y 2017, fue como se muestra a continuación:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>%</b>	<b>%</b>
Automotriz	35.1%	34.3%
Bienes industriales	20.0%	19.8%
Bienes de consumo	13.7%	14.4%
Logística y comercio	9.7%	10.0%
Aeroespacial	9.8%	9.9%
Bienes de consumo no duradero	3.7%	4.0%
Electrónica	8.0%	7.7%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

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

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017**

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

**19. OTROS INGRESOS OPERATIVOS**

Los otros ingresos operativos fueron como sigue:

	<b>Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2018</b>	<b>Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2017</b>
Ingresos por servicios	\$ 262,509	\$ 223,864
Otros ingresos	33,130	79,436
<b>Total</b>	<b>\$ 295,639</b>	<b>\$ 303,300</b>

**20. GASTOS OPERATIVOS RELACIONADOS CON BIENES RAÍCES**

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

	<b>Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2018</b>	<b>Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2017</b>
Reparación, mantenimiento e instalaciones	\$ 202,774	\$ 169,586
Impuesto predial y otros impuestos	115,829	114,431
Comisión por administración de propiedad	74,175	68,456
Comisión por arrendamiento	60,395	38,997
Electricidad	58,877	50,789
Estimación para cuentas de cobro dudoso	55,098	21,805
Seguro de cobertura de propiedad	27,363	28,347
Seguridad	18,324	13,386
Honorarios de gestoría	16,743	27,052
Avalúos de propiedad	15,494	15,391
Publicidad	1,324	543
Comisiones bancarias	1,177	1,062
Otros gastos	18,423	26,595
<b>Total</b>	<b>\$ 665,996</b>	<b>\$ 576,440</b>

**21. HONORARIOS Y GASTOS DIVERSOS**

Los honorarios y gastos diversos fueron como sigue:

	<b>Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2018</b>	<b>Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2017</b>
Comisión al asesor	\$ 228,400	\$ 198,186
Honorarios administrativos	86,720	95,712
Sueldos	26,344	27,405
Honorarios profesionales	21,898	24,453
Honorarios legales	21,619	37,813
Honorarios del fiduciario	4,664	10,074
Otros gastos	31,016	20,381
<b>Total</b>	<b>\$ 420,661</b>	<b>\$ 414,024</b>

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

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017**

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

**22. COSTOS DE FINANCIAMIENTO - NETO**

Los costos de financiamiento fueron como sigue:

	<u>Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2018</u>	<u>Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2017</u>
Intereses devengados en cuentas bancarias	\$ 12,160	\$ 6,557
Intereses devengados en préstamo por cobrar	2,119	2,150
<b>Total</b>	<b>\$ 14,279</b>	<b>\$ 8,707</b>
	<u>Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2018</u>	<u>Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2017</u>
Intereses pagados por préstamos por pagar	\$ 945,449	\$ 861,708
Gastos de deuda y comisiones bancarias	72,887	104,559
<b>Total</b>	<b>\$ 1,018,336</b>	<b>\$ 966,267</b>

**23. PARTES RELACIONADAS**

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

**Administrador**

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

El reembolso por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, fue de \$43,141 y \$40,079, respectivamente, y fueron eliminados en la consolidación.

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

**Asesor**

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 los periodos de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, fue de \$228,400 y \$198,186, respectivamente.

**24. ARRENDAMIENTOS**

El Fideicomiso y sus arrendatarios han firmado un número de contratos que se clasifican como arrendamiento operativo conforme a la NIC 17. Por lo tanto, el Fideicomiso funge como el arrendador en muchos y variados arrendamientos operativos de Propiedades de Inversión. Algunos arrendamientos a plazo fijo ofrecen a los arrendatarios opciones de renovación. Esos contratos, sin dar efecto a las opciones de renovación, tienen fechas de vencimiento que van del 1 de enero de 2019 al 31 de enero de 2029.

Los pagos mínimos de arrendamiento representan la renta neta acumulada en el periodo acordado o hasta la fecha más cercana de terminación posible por parte del arrendatario, sin importar la probabilidad de que el arrendatario finalice el contrato o no ejerza su opción a renovación.

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

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017**

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

**24. ARRENDAMIENTOS (continúa)**

Los pagos mínimos de arrendamiento de los contratos que el Fideicomiso recibirá en años futuros a partir del cierre del ejercicio son los siguientes:

Al 31 de diciembre de 2018	<1 año	1-5 años	>5 años	Total
Pagos mínimos de arrendamiento futuros	\$ 4,463,455 28%	\$ 10,030,489 62%	\$ 1,612,014 10%	\$ 16,105,958 100%

**25. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS**

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

**26. EVENTOS SUBSECUENTES**

El 26 de febrero de 2019, el Comité Técnico aprobó el pago de dividendos por un importe de \$522,649 que corresponde a \$.6611 centavos por CBFÍ.

**27. AUTORIZACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso fueron autorizados para su emisión el 2 de abril de 2019 por el Comité de Auditoría y por el Comité Técnico de Terrafina; éste último, tiene la facultad de modificar los estados financieros consolidados adjuntos.