

**FIBRA TERRAFINA**

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

**Estados financieros consolidados condensados intermedios  
por el periodo terminado el 31 de marzo de 2020**

**No auditados**

<b>CONTENIDO</b>	<b>Página(s)</b>
Estados financieros consolidados condensados intermedios:	
Estados consolidados condensados intermedios de situación financiera	1
Estados consolidados condensados intermedios de resultados y otros resultados integrales	2
Estados consolidados condensados intermedios de variaciones en el activo neto atribuible a los inversionistas	3
Estados consolidados condensados intermedios de flujos de efectivo	4
Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios	5 - 16

**FIBRA Terrafina**

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

	Nota	31 de marzo de 2020 (No auditado)	31 de diciembre de 2019 (Auditado)
<b>Activos</b>			
<b>Activo no circulante</b>			
Propiedades de inversión (Costo: 31/03/2020 - \$43,994,806; 31/12/2019 - \$43,820,597)	5	\$ 57,330,688	\$ 45,787,261
Inversiones a través del método de participación	6	796,624	610,233
Rentas diferidas por cobrar		298,664	214,025
Otras cuentas por cobrar		79,326	80,920
Efectivo restringido		36,959	29,623
<b>Total activo no circulante</b>		<b>58,542,261</b>	<b>46,722,062</b>
<b>Activo circulante</b>			
Otras cuentas por cobrar		195,326	140,712
Impuestos por recuperar		115,783	106,177
Pagos anticipados		96,738	21,027
Rentas diferidas por cobrar		62,031	64,015
Cuentas por cobrar (Neto de reserva para cuentas incobrables: 31/03/2020 - \$124,537; 31/12/2019 - \$92,982)		140,281	94,341
Efectivo restringido		-	5,418
Efectivo		1,188,889	1,266,322
<b>Total activo circulante</b>		<b>1,799,048</b>	<b>1,698,012</b>
<b>Total activos</b>		<b>60,341,309</b>	<b>48,420,074</b>
<b>Activos netos atribuibles a los inversionistas</b>			
Contribuciones netas		18,701,218	18,701,218
Utilidades (pérdidas) acumuladas		(718,823)	414,187
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		14,581,756	7,783,691
Reserva de riesgo de crédito propio		2,703,585	669,393
<b>Total activos netos atribuibles a los inversionistas</b>		<b>35,267,736</b>	<b>27,568,489</b>
<b>Pasivos</b>			
<b>Pasivo no circulante</b>			
Préstamos por pagar (Saldo del principal: 31/03/2020 - \$24,134,763; 31/12/2019 - \$19,133,494)	5 y 8	23,802,411	19,555,269
Instrumentos financieros derivados	5 y 7	46,637	2,864
Depósitos de arrendatarios		345,121	282,480
Cuentas por pagar		7,203	5,585
<b>Total pasivo no circulante</b>		<b>24,201,372</b>	<b>19,846,198</b>
<b>Pasivo circulante</b>			
Préstamos por pagar (Saldo del principal: 31/03/2020 - \$285,725; 31/12/2019 - \$543,545)	5 y 8	285,725	543,545
Depósitos de arrendatarios		179,496	99,333
Cuentas por pagar		406,980	362,509
<b>Total pasivo circulante</b>		<b>872,201</b>	<b>1,005,387</b>
<b>Total pasivos (excluyendo activos netos atribuibles a los inversionistas)</b>		<b>25,073,573</b>	<b>20,851,585</b>
<b>Total pasivos y activos netos atribuibles a los inversionistas</b>	\$	<b>60,341,309</b>	<b>\$ 48,420,074</b>

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

**FIBRA Terrafina**

CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y subsidiarias  
 Estados consolidados condensados intermedios de resultados y otros resultados integrales  
 (Expresados en miles de Pesos Mexicanos)  
 (No auditado)

	Nota	Tres meses terminados el 31 de marzo de 2020	Tres meses terminados el 31 de marzo de 2019
Ingresos por arrendamientos		\$ 1,010,482	\$ 984,137
Otros ingresos operativos		27,633	26,668
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión		(169,507)	(218,834)
Honorarios y gastos diversos		(111,973)	(107,113)
Utilidad (pérdida) realizada por venta de propiedades de inversión		-	58,599
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	5	17,585	(47,522)
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	5	(1,098,451)	(179,587)
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	5	(40,236)	(18,822)
Utilidad (pérdida) neta realizada por los instrumentos financieros derivados		1,105	3,449
Utilidad cambiaria		63,009	13,616
Pérdida cambiaria		(92,369)	(16,485)
<b>Utilidad (pérdida) de operación</b>		<b>\$ (392,722)</b>	<b>\$ 498,106</b>
Productos financieros		869	2,429
Gastos financieros		(243,571)	(249,591)
<b>Gastos financieros-neto</b>		<b>\$ (242,702)</b>	<b>\$ (247,162)</b>
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	6	1,519	8,148
<b>Utilidad (pérdida) del periodo</b>		<b>\$ (633,905)</b>	<b>\$ 259,092</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		6,798,065	(434,850)
<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		2,034,192	(121,801)
<b>Resultados integrales</b>		<b>\$ 8,832,257</b>	<b>\$ (556,651)</b>
<b>Utilidad (pérdida) integral del periodo</b>		<b>\$ 8,198,352</b>	<b>\$ (297,559)</b>
<b>Utilidad por CBF</b>			
Utilidad básica por CBF (pesos)		\$ (0.8018)	\$ 0.3275
Utilidad diluida por CBF (pesos)		\$ (0.8018)	\$ 0.3275

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

**FIBRA Terrafina**

CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y subsidiarias  
 Estados consolidados condensados intermedios de variaciones en el activo neto atribuible a los inversionistas  
 Por los períodos terminados al 31 de marzo de 2020 y 31 de marzo de 2019  
 (Expresados en miles de Pesos Mexicanos)  
 (No auditado)

Nota	Atribuible a los inversionistas				
	Contribuciones netas	Efecto acumulado por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	Reserva de riesgo de crédito propio	Utilidades (pérdidas) acumuladas	Total activos netos
Saldo inicial al 1 de enero de 2019	\$ 18,701,218	\$ 9,034,634	\$ 1,016,185	\$ (206,403)	\$ 28,545,634
<b>Transacciones con los tenedores</b>					
Distribuciones a tenedores	-	-	-	-	(777,001) (777,001)
<b>Total transacciones con los tenedores</b>	-	-	-	-	(777,001) (777,001)
<b>Utilidad integral</b>					
Utilidad del periodo	-	-	-	-	259,092 259,092
<b>Otros resultados integrales</b>					
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	(434,850)	-	-	(434,850)
Cambios por ajuste a valor razonable de los préstamos	-	-	(121,801)	-	(121,801)
<b>Total de (pérdida) utilidad integral</b>	-	(434,850)	(121,801)	259,092	(297,559)
<b>Activo neto atribuible a los inversionistas al 31 de marzo de 2019</b>	<b>\$ 18,701,218</b>	<b>\$ 8,599,784</b>	<b>\$ 894,384</b>	<b>\$ (724,312)</b>	<b>\$ 27,471,074</b>
Saldo inicial al 1 de enero de 2020	\$ 18,701,218	\$ 7,783,691	\$ 669,393	\$ 414,187	\$ 27,568,489
<b>Transacciones con los tenedores</b>					
Distribuciones a tenedores	9	-	-	-	(499,105) (499,105)
<b>Total transacciones con los tenedores</b>	-	-	-	-	(499,105) (499,105)
<b>Utilidad integral</b>					
Pérdida del periodo	-	-	-	-	(633,905) (633,905)
<b>Otros resultados integrales</b>					
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	6,798,065	-	-	6,798,065
Cambios por ajuste a valor razonable de los préstamos	-	-	2,034,192	-	2,034,192
<b>Total de utilidad (pérdida) integral</b>	-	6,798,065	2,034,192	(633,905)	8,198,352
<b>Activo neto atribuible a los inversionistas al 31 de marzo de 2020</b>	<b>\$ 18,701,218</b>	<b>\$ 14,581,756</b>	<b>\$ 2,703,585</b>	<b>\$ (718,823)</b>	<b>\$ 35,267,736</b>

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

**FIBRA Terrafina**

**CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y subsidiarias**  
**Estados consolidados condensados intermedios de flujos de efectivo**  
**(Expresados en miles de Pesos Mexicanos)**  
**(No auditado)**

Nota	Tres meses terminados el 31 de marzo de 2020		Tres meses terminados el 31 de marzo de 2019	
	\$	(633,905)	\$	259,092
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación:</b>				
Utilidad (pérdida) del periodo	\$	(633,905)	\$	259,092
Ajustes:				
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	5	(17,585)	47,522	
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	5	1,098,451	179,587	
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	5	40,236	18,822	
Utilidad (pérdida) realizada por venta de propiedades de inversión			(58,599)	
Estimación para cuentas de cobro dudoso		4,672	12,279	
Intereses devengados por préstamos por pagar		236,282	241,813	
Intereses devengados en cuentas bancarias		(869)	(1,918)	
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	6	(1,519)	(8,148)	
(Aumento) disminución en:				
Rentas diferidas por cobrar		(82,654)	(22,626)	
Cuentas por cobrar		(50,612)	(12,228)	
Impuestos por recuperar		(6,548)	17,555	
Impuesto al valor agregado reembolsado		(3,058)	-	
Pagos anticipados		(75,711)	1,472	
Otras cuentas por cobrar		(53,020)	(141,678)	
Aumento (disminución) en:				
Depósitos de arrendatarios		142,804	(12,606)	
Proveedores y otras cuentas por pagar		46,089	62,747	
<b>Efectivo neto generado por actividades de operación</b>		<b>643,053</b>		<b>583,086</b>
<b>Flujo de efectivo de actividades de inversión:</b>				
Mejoras de propiedades de inversión	5	(174,209)	(66,838)	
Ingreso por disposición de propiedades de inversión		-	189,015	
Intereses cobrados en cuentas bancarias		869	1,918	
Inversiones a través del método de participación	6	(28,217)	8,531	
Cobros de préstamo por cobrar		-	320	
<b>Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de inversión</b>		<b>(201,557)</b>		<b>132,946</b>
<b>Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:</b>				
Préstamos por pagar recibidos	8	277,951	-	
Pago de préstamos por pagar	8	(278,798)	(2,900)	
Intereses pagados por préstamos por pagar	8	(298,989)	(136,320)	
Efectivo restringido		(1,918)	565	
Distribuciones pagadas a inversionistas	9	(499,105)	(777,001)	
<b>Efectivo neto utilizado en por actividades de financiamiento</b>		<b>(800,859)</b>		<b>(915,656)</b>
Disminución neto de efectivo		(359,363)	(199,624)	
Efectivo al inicio del periodo		1,266,322	1,557,651	
Efectos cambiarios sobre el efectivo		281,930	(15,856)	
<b>Efectivo al final del periodo</b>		<b>\$ 1,188,889</b>		<b>\$ 1,342,171</b>

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios**  
**por el periodo terminado el 31 de marzo de 2020**  
**(No auditados)**

*(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 (“LISR”) 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 condensados intermedios adjuntos han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad (“NIC” o “IAS” por sus siglas en inglés) 34 “Información Financiera Intermedia” que es parte de las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF” o “IFRS” por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“International Accounting Standards Board” o “IASB” por sus siglas en inglés) y sus interpretaciones, emitidas por el Comité de Interpretaciones NIIF (“IFRS Interpretations Committee” o “IFRIC” por sus siglas en inglés). Los estados financieros consolidados condensados intermedios no contienen toda la información y revelaciones requeridas en los estados financieros consolidados anuales, y deben ser leídos en conjunto con los estados financieros anuales al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2019, los cuales fueron preparados conforme a los requisitos de las NIIF.

Los estados financieros consolidados condensados intermedios 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 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 condensados intermedios**  
**por el periodo terminado el 31 de marzo de 2020**  
**(No auditados)**

*(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 condensados intermedios de conformidad con las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También requiere que la administración ejerza su criterio al aplicar las políticas contables del Fideicomiso. Los cambios en supuestos pueden tener un impacto significativo en los estados financieros consolidados condensados intermedios del periodo en que los supuestos cambien. La administración considera que los supuestos subyacentes son adecuados. Las políticas contables, los juicios y estimaciones utilizados en los estados financieros consolidados condensados intermedios son consistentes con aquellos aplicados en los estados financieros consolidados por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019.

**(c) Normas y modificaciones a las normas existentes efectivas el 1 de enero de 2020.**

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.

**3. TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS**

El 17 de mayo de 2019, 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 4).

El 8 de julio de 2019, Terrafina inició la oferta de compra en efectivo de todos y cada uno de los títulos quirografarios denominados Senior Notes, con cupón 5.25% y vencimiento en 2022 emitidos por Terrafina el 10 de noviembre de 2015 (BONO 2022). La oferta concluyó el 12 de julio de 2019, dando como resultado la recompra de un monto de principal equivalente al 79.01% del total de los títulos quirografarios (ver Nota 8).

El 15 de julio de 2019, Terrafina emitió títulos quirografarios denominados (BONO 2029) por \$500 millones de Dólares con vencimiento a 10 años en los mercados internacionales. Los títulos vencerán el 18 de julio de 2029, teniendo una tasa cupón de 4.962%. Los recursos procedentes de la transacción fueron destinados al refinanciamiento parcial de algunas deudas existentes por un total de \$499.8 millones de Dólares (ver Nota 8).

El 18 de julio de 2019, Terrafina hizo una disposición de \$488 millones de Pesos (\$26 millones de Dólares) de la deuda revolvente con Citibank.

El 9 de agosto 2019, Terrafina cobró anticipadamente la totalidad del crédito otorgado a Controladora Idea, S.A. de C.V. el 13 de mayo de 2016.

El 19 de diciembre de 2019, Terrafina hizo una disposición de \$245 millones de pesos (\$13 millones de Dólares) de la deuda revolvente con Citibank.

Durante 2019, las autoridades fiscales mexicanas reembolsaron al Fideicomiso \$119 millones de Pesos (\$6.3 millones de Dólares), por concepto de IVA.

El 05 de febrero de 2020, Terrafina hizo una disposición de \$277 millones de pesos (\$14.7 millones de Dólares) de la deuda revolvente con Citibank. Los recursos de dicho crédito fueron utilizados para pagar en su totalidad el préstamo por pagar que se tenía con Seguros Monterrey New York Life (“SMNYL”).

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

**Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios**  
**por el periodo terminado el 31 de marzo de 2020**  
**(No auditados)**

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

**4. BASES DE CONSOLIDACIÓN**

Los estados financieros consolidados condensados intermedios incluyen los activos netos al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, y los resultados de operaciones de las entidades que se mencionan a continuación, controladas por Terrafina por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2020 y 2019. Todos los saldos y las transacciones intercompañías han sido eliminados de los estados financieros consolidados condensados intermedios.

**Subsidiarias**

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

Las aportaciones en las subsidiarias se han realizado con el propósito de invertir en las propiedades de inversión, así como realizar la administración de las mismas.

Al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 el fideicomiso tiene la participación del 100% para todas las subsidiarias que se mencionan a continuación:

Fiduciario: HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, como fiduciario del siguiente número de fideicomiso:

- Fideicomiso F/307939

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
- Fideicomiso F/2991
- Fideicomiso F/2996
- Fideicomiso F/3275
- Fideicomiso F/3276
- Fideicomiso F/3277

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

**Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios**  
**por el periodo terminado el 31 de marzo de 2020**  
**(No auditados)**

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

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

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

- Fideicomiso F/3186
- Fideicomiso F/3230
- Fideicomiso F/3231
- Fideicomiso F/3232
- Fideicomiso F/3233
- Fideicomiso F/3234
- Fideicomiso F/3235
- Fideicomiso F/3236

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 condensados intermedios, para cumplir con los requerimientos de los estandares contables y otros fines informativos del negocio; las demás operaciones de la entidad son incluidas en los estados financieros consolidados condensados intermedios del Fideicomiso (Ver Nota 10).

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.

Al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 el porcentaje de participación del fideicomiso en los negocios conjuntos es del 50% para ambos periodos.

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

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

- Fideicomiso F/2717
- Fideicomiso F/3485

**5. 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. Esta 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.

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

**Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios**  
**por el periodo terminado el 31 de marzo de 2020**  
**(No auditados)**

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

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

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 condensados intermedios.

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 marzo de 2020 y 31 de diciembre 2019 fue 9.10% (rangos entre 8.00% a 12.00%) y 9.09% (rangos entre 8.00% a 12.25%), 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 1.5% y 2.5%, 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 marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 fue 5%, y para la pérdida por cobranza 1% para ambos años.

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

**Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios**  
**por el periodo terminado el 31 de marzo de 2020**  
**(No auditados)**

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

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

**a. Propiedades de Inversión (continúa)**

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

La utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las Propiedades de Inversión se registra en los estados consolidados condensados de resultados y otros resultados integrales.

**b. Préstamos por pagar**

Proceso de valuación para los préstamos 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.

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.

La tasa de descuento resultante de sumar a la tasa de interés de referencia el riesgo de crédito de deudas comparables, al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, oscila entre el 3.22% y el 4.68% y 4.66% y el 5.14%, respectivamente.

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

**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.

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

**Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios**  
**por el periodo terminado el 31 de marzo de 2020**  
**(No auditados)**

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

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

Las tablas que se muestran a continuación presentan un resumen de los activos y pasivos medidos a valor razonable de forma recurrente y su nivel respectivo en la jerarquía de valor razonable:

**Mediciones de valor razonable al 31 de marzo de 2020**

	Cantidades medidas a valor razonable		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
	Costo	\$			
<b>Activos:</b>					
Propiedades de inversión	\$ 43,994,806	\$ 57,330,688	\$	-	\$ 57,330,688
<b>Activos totales</b>	<b>\$ 43,994,806</b>	<b>\$ 57,330,688</b>	<b>\$</b>	<b>-</b>	<b>\$ 57,330,688</b>
<b>Pasivos:</b>					
Préstamos por pagar	\$ 24,420,488	\$ 24,088,136	\$	-	\$ 24,088,136
Instrumentos financieros derivados	-	46,637	-	46,637	-
<b>Pasivos totales</b>	<b>\$ 24,420,488</b>	<b>\$ 24,134,773</b>	<b>\$</b>	<b>-</b>	<b>\$ 24,134,773</b>

**Mediciones de valor razonable al 31 de diciembre de 2019**

	Cantidades medidas a valor razonable		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
	Costo	\$			
<b>Activos:</b>					
Propiedades de inversión	\$ 43,820,597	\$ 45,787,261	\$	-	\$ 45,787,261
<b>Activos totales</b>	<b>\$ 43,820,597</b>	<b>\$ 45,787,261</b>	<b>\$</b>	<b>-</b>	<b>\$ 45,787,261</b>
<b>Pasivos:</b>					
Préstamos por pagar	\$ 19,677,039	\$ 20,098,814	\$	-	\$ 20,098,814
Instrumentos financieros derivados	-	2,864	-	2,864	-
<b>Pasivos totales</b>	<b>\$ 19,677,039</b>	<b>\$ 20,101,678</b>	<b>\$</b>	<b>-</b>	<b>\$ 20,101,678</b>

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

**Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios**  
**por el periodo terminado el 31 de marzo de 2020**  
**(No auditados)**

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

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

Las tablas que se muestran a continuación presentan 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 marzo de 2020 y del 1 de enero al 31 de diciembre de 2019:

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

	Saldo inicial 01/01/20	Utilidad (pérdida) neta realizada y no realizada	Conversión de divisas	Adquisiciones y mejoras capitalizables	Disposiciones	Saldo final 31/03/20	Utilidad (pérdida) no realizada por los tres meses terminados
							31/03/20
<b>Activos:</b>							
Propiedades de inversión	\$ 45,787,261	\$ 17,585	\$ 11,351,633	\$ 174,209	\$ -	\$ 57,330,688	\$ 17,585
<b>Activos totales</b>	<b>\$ 45,787,261</b>	<b>\$ 17,585</b>	<b>\$ 11,351,633</b>	<b>\$ 174,209</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 57,330,688</b>	<b>\$ 17,585</b>

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

	Saldo inicial 01/01/19	Utilidad (pérdida) neta realizada y no realizada	Conversión de divisas	Adquisiciones y mejoras capitalizables	Disposiciones	Saldo final 31/12/19	Utilidad (pérdida) no realizada por los doce meses terminados
							31/12/19
<b>Activos:</b>							
Propiedades de inversión	\$ 45,880,211	\$ 1,651,324	\$ (2,016,712)	\$ 494,809	\$ (222,371)	\$ 45,787,261	\$ 1,582,369
<b>Activos totales</b>	<b>\$ 45,880,211</b>	<b>\$ 1,651,324</b>	<b>\$ (2,016,712)</b>	<b>\$ 494,809</b>	<b>\$ (222,371)</b>	<b>\$ 45,787,261</b>	<b>\$ 1,582,369</b>

**6. INVERSIONES A TRAVÉS DEL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN**

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

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

Nombre de la entidad	País de establecimiento / Actividad principal	Participación 31 de marzo 2020	Participación 31 de diciembre 2019	Marzo 31, 2020	Diciembre 31, 2019
Fideicomiso F/2717	México / arrendamiento de propiedad comercial	50%	50%	\$687,112	\$521,155
Fideicomiso F/3485	México / arrendamiento de propiedad comercial	50%	50%	109,512	89,078

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

**Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios**  
**por el periodo terminado el 31 de marzo de 2020**  
**(No auditados)**

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

**6. INVERSIONES A TRAVÉS DEL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN (continúa)**

A continuación, se presenta una conciliación de los movimientos de valores en libros por los periodos terminados del 1 de enero al 31 de marzo de 2020 y del 1 de enero al 31 de diciembre de 2019:

	<b>31 de marzo de 2020</b>		<b>31 de diciembre de 2019</b>	
	<b>Fid. 2717</b>	<b>Fid. 3485</b>	<b>Fid. 2717</b>	<b>Fid. 3485</b>
Saldo inicial	\$ 521,155	\$ 89,078	\$ 461,824	\$ 85,884
Contribuciones (distribuciones) de capital	27,818	399	44,939	7,119
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	3,469	(1,950)	36,626	(1,256)
Conversión de divisas	134,670	21,985	(22,234)	(2,669)
<b>Al final del periodo</b>	<b><u>\$ 687,112</u></b>	<b><u>\$ 109,512</u></b>	<b><u>\$ 521,155</u></b>	<b><u>\$ 89,078</u></b>

**7. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS**

El Fideicomiso cuenta con contratos de derivados de tipo de tasas de interés con el fin de cubrir los impactos potenciales de fluctuaciones de tasas de interés de los préstamos por pagar que se describen en la Nota 8. Los instrumentos financieros 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.

Las operaciones de instrumentos financieros derivados al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, se resumen como se muestra a continuación:

<b>Derivado</b>	<b>Banco</b>	<b>31 de marzo de 2020</b>					
		<b>Importe nocialal (Dls)</b>	<b>Tasa variable subyacente</b>	<b>Precio de ejercicio</b>	<b>Valor razonable</b>	<b>Fecha de celebración de operación</b>	<b>Fecha de vencimiento</b>
Opciones de tasa fija	Barclays	105,000	3M LIBOR	1.768%	\$ (46,637)	18 de mayo de 2017	4 de octubre de 2021
Caps	JPM	150,000	3M LIBOR	2.750%	-	16 de julio de 2018	15 de julio de 2020
<b>Total</b>					<b><u>\$ (46,637)</u></b>		

<b>Derivado</b>	<b>Banco</b>	<b>31 de diciembre de 2019</b>					
		<b>Importe nocialal (Dls)</b>	<b>Tasa variable subyacente</b>	<b>Precio de ejercicio</b>	<b>Valor razonable</b>	<b>Fecha de celebración de operación</b>	<b>Fecha de vencimiento</b>
Opciones de tasa fija	Barclays	105,000	3M LIBOR	1.768%	\$ (2,864)	18 de mayo de 2017	4 de octubre de 2021
Caps	JPM	150,000	3M LIBOR	2.750%	-	16 de julio de 2018	15 de julio de 2020
<b>Total</b>					<b><u>\$ (2,864)</u></b>		

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

**Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios**  
**por el periodo terminado el 31 de marzo de 2020**  
**(No auditados)**

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

**8. PRÉSTAMOS POR PAGAR**

Los préstamos por pagar se muestran a continuación:

Entidad crediticia/ Instrumento	31 de marzo de 2020		31 de diciembre de 2019		Tasa de interés (p.a.) [1], [2]	Fecha de vencimiento	Términos [3]
	Saldo del principal	Valor razonable	Saldo del principal	Valor razonable			
BONO 2029	\$ 11,872,768	\$ 11,404,640	\$ 9,634,111	\$ 9,963,148	Fijo – 4.962%	Julio, 2029	I
BONO 2022	2,140,127	2,275,903	1,693,387	1,786,125	Fijo - 5.25%	Noviembre, 2022	I
Banamex	4,391,463	4,391,463	3,521,975	3,521,975	3 meses LIBOR + 2.45% <sup>[5]</sup>	Octubre, 2022	I <sup>[7]</sup>
Metlife	3,526,830	3,526,830	2,826,780	2,826,780	Fijo – 4.75%	Enero, 2027	I <sup>[8]</sup>
Citibank <sup>[4]</sup>	2,489,300	2,489,300	1,721,694	1,721,694	3 meses LIBOR + 2.45% <sup>[5]</sup>	Enero, 2023 <sup>[9]</sup>	I
SMNYL <sup>[6]</sup>	-	-	279,092	279,092	Fijo - 5.19%	Febrero, 2020	P&I
<b>Total de préstamos por pagar</b>	<b>\$ 24,420,488</b>	<b>\$ 24,088,136</b>	<b>\$ 19,677,039</b>	<b>\$ 20,098,814</b>			

[1] p.a. = por año.

[2] Al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, la tasa 3 meses LIBOR fue de 1.4505% y 1.9083%, 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.

[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 incluía 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 - con la opción de extender un año adicional.

El 15 de julio de 2019, Terrafina emitió títulos quirografarios denominados (BONO 2029) por \$9,539 millones de Pesos (\$500 millones de Dólares) con vencimiento a 10 años en los mercados internacionales. Los títulos vencerán el 18 de julio de 2029, teniendo una tasa cupón de 4.962%.

El 18 de julio de 2019, Terrafina realizó un pago anticipado de \$6,388 millones de Pesos (\$336 millones de Dólares) del BONO con vencimiento en 2022. Adicionalmente, realizó el pago anticipado de \$3,129 millones de Pesos (\$164 millones de Dólares) de la deuda con Banamex. Por último, realizó una disposición de \$488 millones de Pesos (\$26 millones de Dólares) de la deuda revolvente con Citibank.

El 19 de diciembre de 2019, Terrafina realizó una disposición de \$245 millones de pesos (\$13 millones de Dólares) de la deuda revolvente con Citibank.

Al 31 de marzo 2020 y 31 de diciembre de 2019, los préstamos de Metlife y SMNYL estaban garantizados con Propiedades de Inversión con un valor razonable agregado estimado de \$8,919,353 y \$7,828,377 miles de pesos, respectivamente.

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

**Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios**  
**por el periodo terminado el 31 de marzo de 2020**  
**(No auditados)**

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

**8. PRÉSTAMOS POR PAGAR (continúa)**

Al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, los préstamos por pagar a valor razonable son pagaderos como se muestra a continuación:

	<b>&lt;1 año</b>	<b>1 – 3 años</b>	<b>&gt;3 años</b>	<b>Total</b>
31 de marzo de 2020	\$ 285,725	\$ 5,030,725	\$ 18,771,686	\$ 24,088,136
31 de diciembre de 2019	\$ 543,545	\$ 3,942,219	\$ 15,613,050	\$ 20,098,814

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 Citibank y los bonos BONO 2022 y BONO 2029 no están sujetos 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 cuenta con contratos de derivados de tipo de tasas de interés, según se describen en la Nota 7, con el fin de reducir el riesgo de cambios en tasa de interés variable relacionados con los préstamos por pagar contraídos.

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

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

Al 31 de marzo de 2020, la contribución de los inversionistas asciende a \$21,324,824 y se compone de 790,602,803 CBFI's en circulación, integrados como se muestra a continuación:

No. de CBFI's	Detalles	
<b>790,602,803</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>\$ 21,324,824</b>
<b>790,602,803</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>\$ 21,324,824</b>
<b>790,602,803</b>	<b>Al 31 de marzo de 2020</b>	<b>\$ 21,324,824</b>

El 11 de marzo de 2020 Terrina pago dividendos a los inversionistas, los cuales fueron previamente aprobados por el Comité Técnico por un importe de \$499,105, este importe fue considerado como distribución del resultado fiscal.

**10. PARTES RELACIONADAS**

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

**Administrador**

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

El reembolso por los períodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2020 y 31 de marzo de 2019, fue de \$0 y \$845, respectivamente.

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

**Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios**  
**por el periodo terminado el 31 de marzo de 2020**  
**(No auditados)**

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

**10. PARTES RELACIONADAS (continúa)**

**Asesor**

La comisión al Asesor es equivalente al 0.5% anual del valor razonable de los activos inmobiliarios más el IVA.

La comisión al Asesor por los periodos terminados el 31 de marzo de 2020 y 31 de marzo de 2019, fue de \$67,509 y \$55,926, respectivamente.

**11. RIESGOS**

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (“OMS”) declaró que COVID-19 era una pandemia, y los gobiernos nacionales han implementado una serie de políticas y acciones para combatirlo. La pandemia de COVID-19 ha resultado en cuarentenas, interrupciones en la cadena de suministro, menor demanda del consumidor, incertidumbre general del mercado que causó la volatilidad del mercado. El alcance del impacto de COVID-19 en las economías mundiales y el Fideicomiso es altamente incierto y no se puede predecir en este momento. La gerencia continuará monitoreando los desarrollos y su impacto en el Fideicomiso, incluyendo sus operaciones, contratos de arrendamiento, el valor razonable de las Propiedades de inversión y las estimaciones informadas en estos estados financieros consolidados condensados intermedios y las notas adjuntas. Si los mercados financieros y / o la economía en general se ven afectados por un período prolongado, los resultados del Fideicomiso pueden verse afectados negativamente.

**12. RECLASIFICACIONES**

Respecto a la presentación del ejercicio anterior, se reclasificaron los rubros de ingresos por arrendamientos, otros ingresos operativos y gastos operativos relacionados con propiedades de inversión, de los estados consolidados condensados intermedios de resultados y otros resultados integrales, los pagos variables de arrendamiento de acuerdo con la presentación del ejercicio actual. Dichas reclasificaciones no tuvieron ningún efecto sobre los estados financieros consolidados emitidos anteriormente.

**13. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS**

En el transcurso normal de negocios pueden presentarse diferentes acciones legales relacionadas con las propiedades del Fideicomiso. Al 31 de marzo de 2020, 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.

**14. EVENTOS SUBSECUENTES**

El 1 de abril de 2020, Terrafina realizó una disposición de \$3,681 millones de Pesos (\$150.3 millones de Dólares) de la deuda revolvente con Citibank.

El 10 de junio de 2020, el Comité Técnico aprobó el pago de dividendos por un importe de \$437,381 que corresponde a \$0.5532 centavos por CBFI.

**15. AUTORIZACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS**

Los estados financieros consolidados condensados intermedios que se acompañan fueron autorizados para su emisión el 10 de junio de 2020, por el Comité de Auditoría y por el Comité Técnico de Terrafina.