

FIBRA TERRAFINA

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

**Estados financieros consolidados condensados
intermedios por el periodo terminado el 30 de septiembre
de 2021**

No auditados

CONTENIDO

Página(s)

Estados financieros consolidados condensados intermedios:

Estados consolidados condensados intermedios de situación financiera	1
---	---

Estados consolidados condensados intermedios de resultados y otros resultados integrales	2
---	---

Estados consolidados condensados intermedios de variaciones en el activo neto atribuible a los inversionistas	3
--	---

Estados consolidados condensados intermedios de flujos de efectivo	4
---	---

Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios	5 - 13
---	--------

FIBRA Terrafina

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

	Nota	30 de septiembre de 2021 (No auditado)	31 de diciembre de 2020 (Auditado)
Activos			
Activo no circulante			
Propiedades de inversión (Costo: 30/09/2021 - \$42,057,747; 31/12/2020 - \$41,471,141)	4	\$ 49,430,336	\$ 46,600,309
Inversiones a través del método de participación	4 y 5	815,095	777,773
Rentas diferidas por cobrar		255,408	231,750
Otras cuentas por cobrar		137,472	16,882
Efectivo restringido		31,919	31,358
Total activo no circulante		50,670,230	47,658,072
Activo circulante			
Otras cuentas por cobrar		203,099	197,818
Impuestos por recuperar		94,407	97,993
Pagos anticipados		32,251	30,671
Rentas diferidas por cobrar		12,755	18,919
Cuentas por cobrar (Neto de reserva para cuentas incobrables: 30/09/2021 - \$135,963; 31/12/2020 - \$118,890)		78,490	122,694
Efectivo		853,450	1,443,720
Total activo circulante		1,274,452	1,911,815
Total activos		51,944,682	49,569,887
Activos netos atribuibles a los inversionistas			
Contribuciones netas		18,701,218	18,701,218
Utilidades (pérdidas) acumuladas		2,090,503	(431,334)
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		9,937,010	9,419,599
Reserva de riesgo de crédito propio		264,954	975,122
Total activos netos atribuibles a los inversionistas	8	30,993,685	28,664,605
Pasivos			
Pasivo no circulante			
Préstamos por pagar (Costo: 30/09/2021 - \$18,766,764; 31/12/2020 - \$18,175,643)	4 y 7	19,838,346	19,544,562
Depósitos de arrendatarios		316,491	273,057
Cuentas por pagar		111,252	6,851
Total pasivo no circulante		20,266,089	19,824,470
Pasivo circulante			
Préstamos por pagar (Costo: 30/09/2021 - \$155,581; 31/12/2020 - \$534,861)	4 y 7	155,581	534,861
Instrumentos financieros derivados	4 y 6	7,884	32,329
Depósitos de arrendatarios		90,717	125,264
Cuentas por pagar		430,726	388,358
Total pasivo circulante		684,908	1,080,812
Total pasivos (excluyendo activos netos atribuibles a los inversionistas)		20,950,997	20,905,282
Total pasivos y activos netos atribuibles a los inversionistas		\$ 51,944,682	\$ 49,569,887

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 30 de septiembre de 2021	Nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2021	Tres meses terminados el 30 de septiembre de 2020	Nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2020
Ingresos por arrendamientos	\$ 938,900	\$ 2,845,717	\$ 1,101,875	\$ 3,290,233
Otros ingresos operativos	28,683	100,199	29,662	76,962
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	(168,435)	(462,585)	(192,830)	(502,587)
Otros gastos relacionados con propiedades de inversión	(98,154)	(98,154)	-	-
Honorarios y gastos diversos	(107,759)	(321,811)	(116,286)	(346,624)
Utilidad (pérdida) realizada por venta de propiedades de inversión	-	30,338	-	-
Reserva de cuentas por cobrar por la venta de propiedades de inversión	-	-	-	(13,130)
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	4 1,034,047	1,377,948	744,898	(964,071)
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	4 (207,008)	1,054,034	121,313	(1,005,180)
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	4 8,383	24,999	2,291	(40,801)
Utilidad (pérdida) neta realizada por los instrumentos financieros derivados	(8,394)	(24,605)	(2,721)	(1,204)
Utilidad cambiaria	7,819	55,935	33,009	119,710
Pérdida cambiaria	(9,286)	(43,538)	(31,492)	(163,595)
Utilidad (pérdida) de operación	\$ 1,418,796	\$ 4,538,477	\$ 1,689,719	\$ 449,713
Productos financieros	528	2,139	943	2,483
Gastos financieros	(300,477)	(754,123)	(301,348)	(877,903)
Gastos financieros-neto	(299,949)	(751,984)	(300,405)	(875,420)
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	5 36,431	53,120	71,791	60,097
Utilidad (pérdida) del periodo	\$ 1,155,278	\$ 3,839,613	\$ 1,461,105	\$ (365,610)
Otros resultados integrales:				
<i>Partidas que posteriormente se pueden reclasificar a la utilidad (pérdida) del periodo:</i>				
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	751,450	517,411	(699,613)	5,208,673
<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	254,857	(710,168)	(1,262,661)	1,046,490
Resultados integrales	1,006,307	(192,757)	(1,962,274)	6,255,163
Utilidad (pérdida) integral del periodo	\$ 2,161,585	\$ 3,646,856	\$ (501,169)	\$ 5,889,553
Utilidad por CBFi				
Utilidad básica por CBFi (pesos)		\$ 4.8566		\$ (0.4624)
Utilidad diluida por CBFi (pesos)		\$ 4.8566		\$ (0.4624)

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

FIBRA Terrafina

CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y subsidiarias
Estados consolidados condensados intermedios de variaciones en el activo neto atribuible a los inversionistas
Por los periodos terminados al 30 de septiembre de 2021 y 30 de septiembre de 2020
(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 2020	\$ 18,701,218	\$ 7,783,691	\$ 669,393	\$ 414,187	\$ 27,568,489
Transacciones con los tenedores					
Distribuciones a tenedores	-	-	-	(1,399,394)	(1,399,394)
Total transacciones con los tenedores	-	-	-	(1,399,394)	(1,399,394)
Pérdida integral					
Pérdida del periodo	-	-	-	(365,610)	(365,610)
Otros resultados integrales					
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	5,208,673	-	-	5,208,673
Cambios por ajuste a valor razonable de los préstamos	-	-	1,046,490	-	1,046,490
Total de (pérdida) utilidad integral	-	5,208,673	1,046,490	(365,610)	5,889,553
Activo neto atribuible a los inversionistas al 30 de septiembre de 2020	\$ 18,701,218	\$ 12,992,364	\$ 1,715,883	\$ (1,350,817)	\$ 32,058,648
Saldo inicial al 1 de enero de 2021	\$ 18,701,218	\$ 9,419,599	\$ 975,122	\$ (431,334)	\$ 28,664,605
Transacciones con los tenedores					
Distribuciones a tenedores	8	-	-	(1,317,776)	(1,317,776)
Total transacciones con los tenedores	-	-	-	(1,317,776)	(1,317,776)
Utilidad integral					
Utilidad del periodo	-	-	-	3,839,613	3,839,613
Otros resultados integrales					
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	517,411	-	-	517,411
Cambios por ajuste a valor razonable de los préstamos	-	-	(710,168)	-	(710,168)
Total de utilidad (pérdida) integral	-	517,411	(710,168)	3,839,613	3,646,856
Activo neto atribuible a los inversionistas al 30 de septiembre de 2021	\$ 18,701,218	\$ 9,937,010	\$ 264,954	\$ 2,090,503	\$ 30,993,685

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)

		Nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2021	Nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2020
Nota			
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
	Utilidad (pérdida) del periodo	\$ 3,839,613	\$ (365,610)
	Ajustes:		
	Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	4 (1,377,948)	964,071
	Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	4 (1,054,034)	1,005,180
	Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	4 (24,999)	40,801
	Utilidad (pérdida) realizada por venta de propiedades de inversión	(30,338)	-
	Reserva de cuentas por cobrar por la venta de propiedades de inversión	-	13,130
	Estimación para cuentas de cobro dudoso	15,347	19,186
	Intereses devengados por préstamos por pagar	654,731	818,722
	Intereses devengados en cuentas bancarias	(2,139)	(2,483)
	Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	5 (53,120)	(60,097)
	(Aumento) disminución en:		
	Rentas diferidas por cobrar	(17,494)	(67,489)
	Cuentas por cobrar	28,857	(67,325)
	Impuestos por recuperar	(67,854)	66,578
	Impuesto al valor agregado reembolsado	71,440	(50,998)
	Pagos anticipados	(1,580)	(12,433)
	Otras cuentas por cobrar	(125,871)	20,903
	Aumento (disminución) en:		
	Depósitos de arrendatarios	8,887	66,540
	Proveedores y otras cuentas por pagar	146,769	63,011
	Efectivo neto generado por actividades de operación	2,010,267	2,451,687
Flujo de efectivo de actividades de inversión:			
	Adquisiciones de propiedades de inversión	(254,748)	-
	Mejoras de propiedades de inversión	(360,472)	(441,177)
	Ingreso por disposición de propiedades de inversión	51,513	-
	Intereses cobrados en cuentas bancarias	2,139	2,483
	Inversiones a través del método de participación	5 30,279	(30,426)
	Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(531,289)	(469,120)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:			
	Préstamos por pagar recibidos	7 3,735,280	3,928,031
	Pago de préstamos por pagar	7 (3,774,393)	(2,961,359)
	Intereses pagados por préstamos por pagar	7 (753,158)	(910,315)
	Distribuciones pagadas a inversionistas	8 (1,317,776)	(1,399,394)
	Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de financiamiento	(2,110,047)	(1,343,037)
	Incremento (disminución) neto de efectivo	(631,069)	639,530
	Efectivo al inicio del periodo	1,443,720	1,266,322
	Efectos cambiarios sobre el efectivo	40,799	(63,884)
	Efectivo al final del periodo	\$ 853,450	\$ 1,841,968

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 al 30 de septiembre de 2021
(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 2020, 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.

(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 2020.

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 al 30 de septiembre de 2021
(No auditados)

(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 2021.

NIIF 7 'Instrumentos financieros', NIIF 9 'Instrumentos financieros' y la NIC 39 'Instrumentos financieros' Reforma de la tasa de interés de referencia (Fase 2).

En Agosto 2020, el IASB publicó la reforma de las tasas de interés de referencia (Fase 2) que complementa las modificaciones emitidas en 2019 a la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7. Esta fase final de la reforma se centra en los efectos en los estados financieros cuando una empresa reemplaza la tasa de interés de referencia anterior por una tasa alternativa como resultado de la reforma.

Las modificaciones se refieren a:

- Cambios en los flujos de efectivo contractuales: una empresa no tendrá que ajustar el valor en libros de los instrumentos financieros por efecto de los cambios requeridos por la reforma, sino que actualizará la tasa de interés efectiva para reflejar el cambio a la tasa de referencia alternativa;
- Contabilidad de cobertura: una empresa no tendrá que discontinuar su contabilidad de coberturas únicamente porque realice los cambios requeridos por la reforma, si la cobertura cumple con otros criterios de contabilidad de coberturas, y;
- Revelaciones: se requerirá que una empresa divulgue información sobre nuevos riesgos que surjan de la reforma y como gestiona la transición de tasas de referencia alternativas.

La administración aún está evaluando los posibles impactos en la transición a tasas de referencia alternativas y no anticipa un impacto relevante en los estados financieros consolidados condensados intermedios del Fideicomiso.

3. TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS

El 16 de julio de 2021 Terrafina refinanció los (i) \$3,728,587 (US\$179 millones) pendientes del préstamo sindicado a plazo no garantizado de Banamex Term Loan y (ii) los compromisos de US\$300 millones de la línea de crédito revolviente sindicada no garantizada de Citibank, a través de una nueva línea de crédito sustentable no garantizada de US\$485 millones compuesta de dos tramos: (a) un préstamo a plazo no garantizado por un monto de US\$185 millones y (b) una línea de crédito revolviente no garantizada por un monto de US\$ 300 millones con BBVA Bancomer y Scotiabank como organizadores principales y otras instituciones financieras (la "Nueva Línea de Crédito"). La Nueva Línea de Crédito incluyen los siguientes cambios y mejoras: (1) estará vinculada a la sustentabilidad con un indicador clave de desempeño (KPI, por sus siglas en inglés, *Key Performance Indicator*) a la "Certificación de construcción ecológica", (2) una reducción en los puntos bases para las tasas de interés, (3) sin pago de principal para todo el plazo.

4. 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.

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 al 30 de septiembre de 2021
(No auditados)

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

4. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (continúa)

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:

- 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 30 de septiembre de 2021 y 31 de diciembre 2020 fue 9.25% (rangos entre 8.00% a 12.50%) y 9.32% (rangos entre 7.75% a 12.50%), 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 1.0% y 2.5%, para ambos periodos.
- Supuestos de vacancia y pérdidas de cobranza: Esta es una función de la interrelación entre la absorción, el vencimiento de arrendamientos, la probabilidad de renovación, y el tiempo de inactividad estimado entre arrendamientos y un factor de pérdida en cobranzas basado en la estabilidad relativa y el crédito de la base de arrendatarios. El supuesto de vacancia utilizado por la administración del Fideicomiso al 30 de septiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 fue 5%, y para la pérdida por cobranza 1% para ambos periodos.

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

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

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 al 30 de septiembre de 2021
(No auditados)

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

4. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (continúa)

b. Inversiones a través del método de participación

Los contratos de negocio conjunto se contabilizan al método de participación, que se aproxima al valor razonable de la inversión en las subsidiarias no consolidadas. Al estimar el valor razonable de la inversión en las subsidiarias no consolidadas, la administración considera el valor de los activos netos según lo informado por las subsidiarias no consolidadas, las cuales valoran sus propiedades de inversión a valor razonable de acuerdo con la orientación de las NIIF sobre las mediciones y revelaciones del valor razonable.

c. 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.

La tasa de descuento resultante de sumar a la tasa de interés de referencia el riesgo de crédito de deudas comparables, al 30 de septiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, oscila entre el 1.20% y el 4.95% para ambos periodos.

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.

d. Instrumentos financieros derivados

El Fideicomiso registra las 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.

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:

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 al 30 de septiembre de 2021
(No auditados)

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

4. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (continúa)

Mediciones de Valor Razonable al 30 de septiembre de 2021

	Costo	Cantidades medidas a valor razonable	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos:					
Propiedades de inversión	\$ 42,057,747	\$ 49,430,336	\$ -	\$ -	\$ 49,430,336
Inversiones a través del método de participación	513,170	815,095	-	-	815,095
Activos totales	\$ 42,570,917	\$ 50,245,431	\$ -	\$ -	\$ 50,245,431
Pasivos:					
Préstamos	\$ 18,922,345	\$ 19,993,927	\$ -	\$ 19,993,927	\$ -
Instrumentos financieros derivados	-	7,884	-	7,884	-
Pasivos totales	\$ 18,922,345	\$ 20,001,811	\$ -	\$ 20,001,811	\$ -

Mediciones de Valor Razonable al 31 de diciembre de 2020

	Costo	Cantidades medidas a valor razonable	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos:					
Propiedades de inversión	\$ 41,471,142	\$ 46,600,309	\$ -	\$ -	\$ 46,600,309
Inversiones a través del método de participación	501,433	777,773	-	-	777,773
Activos totales	\$ 41,972,575	\$ 47,378,082	\$ -	\$ -	\$ 47,378,082
Pasivos:					
Préstamos	\$ 18,710,504	\$ 20,079,423	\$ -	\$ 20,079,423	\$ -
Instrumentos financieros derivados	-	32,329	-	32,329	-
Pasivos totales	\$ 18,710,504	\$ 20,111,752	\$ -	\$ 20,111,752	\$ -

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 30 de septiembre de 2021 y del 1 de enero al 31 de diciembre de 2020:

Mediciones de valor razonable usando información no observable significativa (Nivel 3)

	Saldo inicial 1/1/2021	Utilidad (pérdida) neta realizada y no realizada	Conversión de divisas	Adquisiciones y mejoras capitalizables	Disposiciones	Saldo final 30/09/2021	Utilidad (pérdida) no realizada por los nueve meses terminados 30/09/2021
Activos:							
Propiedades de inversión	\$ 46,600,309	\$ 1,394,233	\$ 849,189	\$ 603,390	\$ (16,785)	\$ 49,430,336	\$ 1,377,948
Inversiones a través del método de participación	777,773	53,120	14,481	-	(30,279)	815,095	11,106
Total assets	\$ 47,378,082	\$ 1,447,353	\$ 863,670	\$ 603,390	\$ (47,064)	\$ 50,245,431	\$ 1,389,054

Mediciones de valor razonable usando información no observable significativa (Nivel 3)

	Saldo inicial 1/1/2020	Utilidad (pérdida) neta realizada y no realizada	Conversión de divisas	Adquisiciones y mejoras capitalizables	Disposiciones	Saldo final 31/12/2020	Utilidad (pérdida) no realizada por los doce meses terminados 31/12/2020
Activos:							
Propiedades de inversión	\$ 45,787,261	\$ 373,033	\$ 2,789,470	\$ 472,927	\$ (2,822,382)	\$ 46,600,309	\$ 129,757
Inversiones a través del método de participación	610,233	104,039	30,859	70,677	(38,035)	777,773	70,277
Total assets	\$ 46,397,494	\$ 477,072	\$ 2,820,329	\$ 543,604	\$ (2,860,417)	\$ 47,378,082	\$ 200,034

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 al 30 de septiembre de 2021
(No auditados)

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

5. INVERSIONES A TRAVÉS DEL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN

El 16 de junio de 2015, el Fideicomiso firmó un contrato de negocio conjunto con Controladora y Parques American Industries, S.A. de C.V. ("American Industries") para la inversión a través del Fideicomiso F/2717 en la adquisición, desarrollo y arrendamiento de propiedades comerciales en México.

El 20 de diciembre de 2016, el Fideicomiso firmó un contrato de negocio conjunto con Avante Parques Industriales, S.A. de C.V. ("Avante Parques") y Avante Naves Industriales S.A de C.V. ("Avante Naves") (Avante Naves y Avante Parques colectivamente denominadas ("Avante")) para la inversión a través del Fideicomiso F/3485 en la adquisición, desarrollo y arrendamiento de propiedades comerciales en México.

Al 30 de septiembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el Fideicomiso detenía 50% de participación en los contratos de negocio conjunto firmados con American Industries y Avante, respectivamente.

A continuación, se presenta una conciliación de los movimientos de valores en libros por los periodos terminados del 1 de enero al 30 de septiembre de 2021 y del 1 de enero al 31 de diciembre de 2020:

	Al 30 de septiembre 2021			Al 31 de diciembre de 2020		
	Fid. 2717	Fid. 3485	Total	Fid. 2717	Fid. 3485	Total
Saldo inicial	\$ 683,470	\$ 94,303	\$ 777,773	\$ 521,156	\$ 89,077	\$ 610,233
Contribuciones (distribuciones) de capital	(26,439)	(3,839)	(30,278)	36,376	(3,734)	32,642
Participación en resultados de las inversiones	49,237	3,883	53,120	100,471	3,568	104,039
Conversión de divisas	12,758	1,722	14,480	25,467	5,392	30,859
Saldo al final del periodo	\$ 719,026	\$ 96,069	\$ 815,095	\$ 683,470	\$ 94,303	\$ 777,773

6. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

El Fideicomiso cuenta con coberturas económicas representadas por 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 7. Los derivados incluyen opciones de tasa fija. 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 30 de septiembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, se resumen como se muestra a continuación:

Al 30 de septiembre 2021								
Derivado	Banco	Importe nacional (USD)	Tasa variable subyacente	Precio de ejercicio	Costo	Valor razonable	Fecha de celebración de operación	Fecha de vencimiento
Opciones de tasa fija	Barclays	105,000	3M Libor	1.768%	\$ -	\$ (7,884)	18 de mayo de 2017	04 de octubre de 2021
Total					\$ -	\$ (7,884)		

Al 31 de diciembre 2020								
Derivado	Banco	Importe nacional (Dls)	Tasa variable subyacente	Precio de ejercicio	Costo	Valor razonable	Fecha de celebración de operación	Fecha de vencimiento
Opciones de tasa fija	Barclays	105,000	3M Libor	1.768%	\$ -	\$ (32,329)	18 de mayo de 2017	04 de octubre de 2021
Total					\$ -	\$ (32,329)		

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 al 30 de septiembre de 2021
(No auditados)

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

7. PRÉSTAMOS POR PAGAR

Los préstamos por pagar se muestran a continuación:

Entidad crediticia/ Instrumento	Al 30 de septiembre 2021		Al 31 de diciembre de 2020		Tasa de interés (p.a.) [1], [2]	Fecha de vencimiento	Términos [3]
	Saldo del principal a costo	Valor razonable	Saldo del principal a costo	Valor razonable			
BONO (2029)	\$ 10,253,758	\$ 11,270,784	\$ 10,197,067	\$ 11,532,533	Fijo - 4.962%	Julio, 2029	I
BBVA Term Loan	3,774,188	3,774,188	-	-	3 meses Libor + 2.30% [4]	Julio, 2026	I
Metlife	3,045,900	3,045,900	2,992,305	2,992,305	Fijo - 4.75%	Enero, 2027	I [5]
BONO (2022)	1,848,499	1,903,055	1,792,545	1,825,998	Fijo - 5.25%	Noviembre, 2022	I
Banamex Term Loan	-	-	3,728,587	3,728,587	3 meses Libor + 2.45% [4]	Octubre, 2022	P&I
Total de Préstamos por pagar	\$ 18,922,345	\$ 19,993,927	\$ 18,710,504	\$ 20,079,423			

[1] p.a. = por años.

[2] Al 30 de septiembre de 2021, y al 31 de diciembre de 2020, los 3 meses de la tasa LIBOR fue de 0.19425% y 0.23838%, respectivamente.

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

[4] El margen puede variar de acuerdo con el nivel de apalancamiento – valor ("Loan to value" por sus siglas en inglés, "LTV").

[5] Pago de principal únicamente hasta febrero 2024.

En función del refinanciamiento mencionado en la nota 3, Terrafina repago la línea de crédito con Banamex Term Loan por el monto de \$3,728,587 usando el efectivo disponible de la nueva línea de crédito con Bancomer por \$3,774,188 (US\$185 millones).

Al 30 de septiembre de 2021 y 31 de diciembre 2020, los préstamos de Metlife estaban garantizados con Propiedades de Inversión con un valor razonable agregado estimado de \$7,753,237 y \$7,438,870, respectivamente.

Al 30 de septiembre 2021 y 31 de diciembre de 2020, los préstamos por pagar a valor razonable son pagaderos como se muestra a continuación:

	<1 año	1 - 3 años	>3 años	Total
Al 30 de septiembre 2021	\$ 155,581	\$ 1,865,811	\$ 17,972,535	\$ 19,993,927
Al 31 de diciembre del 2020	\$ 534,861	\$ 5,242,442	\$ 14,302,120	\$ 20,079,423

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 6, con el fin de reducir el riesgo de cambios en tasa de interés variable relacionados con los préstamos por pagar contraídos.

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 al 30 de septiembre de 2021
(No auditados)

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

8. 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 CBFIs. Al 30 de septiembre de 2021, la contribución de los inversionistas asciende a \$21,324,824 y se compone de 790,602,803 CBFIs en circulación.

El 12 de marzo de 2021 Terrafina pago dividendos a los inversionistas, los cuales fueron previamente aprobados por el Comité Técnico por un importe de \$477,954, este importe fue considerado como distribución del resultado fiscal.

El 13 de mayo de 2021 Terrafina pago dividendos a los inversionistas, los cuales fueron previamente aprobados por el Comité Técnico por un importe de \$476,409, este importe fue considerado como distribución del resultado fiscal.

El 5 de agosto de 2021 Terrafina pago dividendos a los inversionistas, los cuales fueron previamente aprobados por el Comité Técnico por un importe de \$363,413, este importe fue considerado como distribución del resultado fiscal.

9. 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 al 30 de septiembre de 2021 y 30 de septiembre de 2020, fue de \$8,043 y \$17,828 respectivamente.

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 al 30 de septiembre de 2021 y 30 de septiembre de 2020, fue de \$62,391 y \$67,932 respectivamente.

10. 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. El impacto de la pandemia de COVID-19 continúa evolucionando y ha resultado en cuarentenas, interrupciones en la cadena de suministro, menor demanda del consumidor, incertidumbre general del mercado que causa la volatilidad del mercado. La gerencia cree que las estimaciones y suposiciones subyacentes a nuestros estados financieros consolidados condensados intermedios son razonables y sustentables en base a la información disponible; sin embargo, la incertidumbre sobre el impacto final que tendrá la COVID-19 en la economía global en general y en el Fideicomiso en particular, hace cualquier estimación y supuestos intrínsecamente menos seguros de lo que serían sin los impactos actuales y potenciales de la COVID-19. Por lo tanto, se reduce la probabilidad de que el valor razonable de las inversiones coincida exactamente con el precio alcanzado en caso de una venta. 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 continúan siendo afectados por la COVID-19 por un período prolongado, los resultados del Fideicomiso pueden verse afectados de manera materialmente adversa.

11. RECLASIFICACIONES

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

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

Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios
por el periodo terminado al 30 de septiembre de 2021
(No auditados)

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

12. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

En el transcurso normal de negocios pueden presentarse diferentes acciones legales relacionadas con las propiedades del Fideicomiso. Al 30 de septiembre de 2021, la administración del Fideicomiso no tenía conocimiento de alguna situación de este tipo que pudiera tener un efecto significativo en la situación financiera o los resultados de las operaciones del Fideicomiso.

13. EVENTOS SUBSECUENTES

El 27 de octubre de 2021, el Comité Técnico aprobó el pago de dividendos por un importe de \$337,238 que corresponde a \$0.4266 centavos por CBFi.

14. AUTORIZACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS

Los estados financieros consolidados condensados intermedios que se acompañan fueron autorizados para su emisión el 27 de octubre de 2021, por el Comité de Auditoría y por el Comité Técnico de Terrafina.