

FIBRA TERRAFINA

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

**Estados financieros consolidados condensados
intermedios al 30 de septiembre de 2022**

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 2022 (No Auditado)	31 de diciembre de 2021 (Auditado)
Activos			
Activo no circulante			
Propiedades de inversión	4	\$ 54,318,619	\$ 50,812,050
(Costo: 30/09/2022 - \$42,443,769; 31/12/2021 - \$41,661,924)			
Inversiones a través del método de participación	4 y 5	548,614	889,741
Rentas diferidas por cobrar		307,411	287,220
Otras cuentas por cobrar		137,470	139,350
Efectivo restringido		31,959	32,356
Total activo no circulante		55,344,073	52,160,717
Activo circulante			
Otras cuentas por cobrar		294,847	188,977
Impuestos por recuperar		147,727	97,095
Pagos anticipados		32,205	32,318
Instrumentos financieros derivados	4 y 6	22,237	-
(Costo: 30/09/2022 - \$8,782; 31/12/2021 - \$0)			
Rentas diferidas por cobrar		31,111	3,217
Cuentas por cobrar		60,800	118,049
(Neto de reserva para cuentas incobrables: 30/09/2022 - \$113,580; 31/12/2021 - \$113,779)			
Efectivo y equivalentes de efectivo		918,209	1,834,691
Total activo circulante		1,507,136	2,274,347
Total activos		56,851,209	54,435,064
Activos netos atribuibles a los inversionistas			
Contribuciones netas		17,874,265	18,650,342
Utilidades (pérdidas) acumuladas		10,890,945	4,089,202
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		9,911,559	10,319,798
Reserva de riesgo de crédito propio		56,347	157,219
Total activos netos atribuibles a los inversionistas	8	38,733,116	33,216,561
Pasivos			
Pasivo no circulante			
Préstamos por pagar	4 y 7	16,994,533	18,052,862
(Costo: 30/09/2022 - \$18,620,418; 31/12/2021 - \$17,187,222)			
Depósitos de arrendatarios		323,977	323,797
Cuentas por pagar		162,649	137,233
Total pasivo no circulante		17,481,159	18,513,892
Pasivo circulante			
Préstamos por pagar	4 y 7	138,078	2,151,050
(Costo: 30/09/2022 - \$138,078; 31/12/2021 - \$2,097,769)			
Depósitos de arrendatarios		101,026	76,693
Cuentas por pagar		397,830	476,868
Total pasivo circulante		636,934	2,704,611
Total pasivos (excluyendo activos netos atribuibles a los inversionistas)		18,118,093	21,218,503
Total pasivos y activos netos atribuibles a los inversionistas		\$ 56,851,209	\$ 54,435,064

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		Nueve meses terminados el		Tres meses terminados el		Nueve meses terminados el	
	30 de septiembre de 2022		30 de septiembre de 2022		30 de septiembre de 2021		30 de septiembre de 2021	
Ingresos por arrendamientos	\$	1,000,356	\$	2,998,940	\$	938,900	\$	2,845,717
Otros ingresos operativos		18,642		57,428		28,683		100,199
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión		(162,029)		(465,410)		(168,435)		(462,585)
Otros gastos netos relacionados con propiedades de inversión		(39,435)		(23,900)		(98,154)		(98,154)
Honorarios y gastos diversos		(115,458)		(333,334)		(107,759)		(321,811)
Utilidad (pérdida) realizada por venta de propiedades de inversión		-		(324)		-		30,338
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	4	1,405,663		3,365,814		1,034,047		1,377,948
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	4	80,193		2,616,730		(207,008)		1,054,034
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	4	13,200		13,200		8,383		24,999
Utilidad (pérdida) neta realizada por los instrumentos financieros derivados	4	-		-		(8,394)		(24,605)
Utilidad cambiaria		20,493		76,814		7,819		55,935
Pérdida cambiaria		(16,915)		(81,939)		(9,286)		(43,538)
Utilidad (pérdida) de operación		2,204,710		8,244,019		1,418,796		4,538,477
Productos financieros		2,188		3,965		528		2,139
Gastos financieros		(234,428)		(731,394)		(300,477)		(754,123)
Gastos financieros-neto		(232,240)		(727,429)		(299,949)		(751,984)
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	5	(30,644)		93,112		36,431		53,120
Utilidad (pérdida) del periodo		1,941,826		7,609,702		1,155,278		3,839,613
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		598,471		(408,239)		751,450		517,411
<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		529,981		(88,659)		254,857		(710,168)
Resultados integrales		1,128,452		(496,898)		1,006,307		(192,757)
Utilidad (pérdida) integral del periodo		\$ 3,070,278		\$ 7,112,804		\$ 2,161,585		\$ 3,646,856
Utilidad por CBFi								
Utilidad básica por CBFi (pesos)				\$ 9,7614				\$ 4,8566
Utilidad diluida por CBFi (pesos)				\$ 9,7614				\$ 4,8566

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

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 2022 y 30 de septiembre de 2021
(Expresados en miles de Pesos Mexicanos)
(No auditado)

		Atribuible a los inversionistas				
	Nota	Efecto acumulado por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		Reserva de riesgo de crédito propio	Utilidades (pérdidas) acumuladas	Total activos netos
		Contribuciones netas				
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
Saldo inicial al 1 de enero de 2022		\$ 18,650,342	\$ 10,319,798	\$ 157,219	\$ 4,089,202	\$ 33,216,561
Transacciones con los tenedores						
Distribuciones a tenedores	8	(321,979)	-	-	(820,172)	(1,142,151)
Recompra de certificados, incluyendo costos de transacción	8	(454,098)	-	-	-	(454,098)
Total transacciones con los tenedores		(776,077)	-	-	(820,172)	(1,596,249)
Utilidad integral						
Utilidad del periodo		-	-	-	7,609,702	7,609,702
Otros resultados integrales						
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		-	(408,239)	-	-	(408,239)
Cambios por ajuste a valor razonable de los préstamos		-	-	(88,659)	-	(88,659)
Baja de reserva de riesgo de crédito propio		-	-	(12,213)	12,213	-
Total de utilidad (pérdida) integral		-	(408,239)	(100,872)	7,621,915	7,112,804
Activo neto atribuible a los inversionistas al 30 de septiembre de 2022		\$ 17,874,265	\$ 9,911,559	\$ 56,347	\$ 10,890,945	\$ 38,733,116

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	Nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022	Nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2021
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad (pérdida) del periodo		\$ 7,609,702	\$ 3,839,613
Ajustes:			
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	4	(3,385,814)	(1,377,948)
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	4	(2,616,730)	(1,054,034)
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	4	(13,200)	(24,999)
Utilidad (pérdida) realizada por venta de propiedades de inversión		324	(30,338)
Estimación para cuentas de cobro dudoso		9,381	15,347
Intereses devengados por préstamos por pagar		666,036	654,731
Intereses devengados en cuentas bancarias		(3,965)	(2,139)
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	5	(93,112)	(53,120)
(Aumento) disminución en:			
Rentas diferidas por cobrar		(48,085)	(17,494)
Cuentas por cobrar		47,868	28,857
Impuestos por recuperar		(72,078)	(67,854)
Impuesto al valor agregado reembolsado		21,446	71,440
Pagos anticipados		113	(1,580)
Otras cuentas por cobrar		(103,990)	(125,871)
Aumento (disminución) en:			
Depósitos de arrendatarios		24,513	8,887
Cuentas por pagar		(53,622)	146,769
Efectivo neto generado por actividades de operación		1,988,787	2,010,267
Flujo de efectivo de actividades de inversión:			
Adquisiciones de propiedades de inversión		(14,180)	(254,748)
Mejoras de propiedades de inversión		(817,493)	(360,472)
Ingreso por disposición de propiedades de inversión		24,471	51,513
Intereses cobrados en cuentas bancarias		3,965	2,139
Inversiones a través del método de participación	5	452,667	30,279
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		(350,570)	(531,289)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:			
Adquisición de instrumentos financieros derivados	6	(8,782)	-
Préstamos por pagar recibidos	7	1,668,272	3,735,280
Pago de préstamos por pagar	7	(1,800,016)	(3,774,393)
Intereses pagados por préstamos por pagar	7	(789,719)	(753,158)
Efectivo restringido		(39)	-
Distribuciones pagadas a inversionistas	8	(1,142,151)	(1,317,776)
Recompra de certificados, incluyendo costos de transacción	8	(454,098)	-
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento		(2,526,533)	(2,110,047)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(888,316)	(631,069)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo		1,834,691	1,443,720
Efectos cambiarios sobre el efectivo y equivalentes de efectivo		(28,166)	40,799
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo		\$ 918,209	\$ 853,450

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
al 30 de septiembre de 2022
(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 2021, 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, inversiones a través del método de participación 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
al 30 de septiembre de 2022
(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 2021.

(c) Normas y modificaciones a las normas existentes efectivas el 1 de enero de 2022

Ciertas nuevas normas, modificaciones e interpretaciones han sido publicadas pero no fueron aplicadas en la preparación de esos estados financieros consolidados condensados intermedios. No se espera que estas normas, modificaciones e interpretaciones tenga un impacto material en los estados financieros consolidados condensados intermedios del Fideicomiso.

3. TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS

El 28 de marzo de 2022, Terrafina realizó el pago anticipado de \$1,795,672 (\$89.2 millones de Dólares) del Bono 2022, utilizando los recursos provenientes de la línea de crédito revolving BBVA RCF a través de una disposición de \$1,326,942 (\$65 millones de Dólares) (ver Nota 7) y del caja disponible.

Durante el primer trimestre de 2022, Terrafina recompró 6,745,045 CBFIs equivalentes a \$191,558 (incluyendo costos de transacción), de acuerdo al programa de recompra de certificados anunciado en 2018, los cuales serán subsecuentemente cancelados en los siguientes doce meses (ver Nota 8).

El 18 de mayo de 2022, Terrafina hizo una disposición de \$341,329 (\$17 millones de Dólares) de la línea de crédito revolving BBVA RCF.

Durante el segundo trimestre de 2022, Terrafina recompró 5,964,259 CBFIs equivalentes a \$165,025 (incluyendo costos de transacción), de acuerdo al programa de recompra de certificados anunciado en 2018, los cuales serán subsecuentemente cancelados en los siguientes doce meses (ver Nota 8).

El 29 de Junio de 2022, Terrafina junto con su negocio conjunto con Controladora y Parques American Industries, S.A. de C.V. ("American Industries") celebraron un contrato de crédito con Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank por la cantidad principal de hasta \$50 millones de Dólares. El 7 de julio de 2022 se hizo la primera disposición por \$925,191 (\$45 millones de Dólares) y el 22 de agosto de 2022, la segunda disposición, por \$100,418 (\$5 millones de Dólares).

Durante el tercer trimestre de 2022, Terrafina recompró 3,471,173 CBFIs equivalentes a \$97,515 (incluyendo costos de transacción), de acuerdo al programa de recompra de certificados anunciado en 2018, los cuales serán subsecuentemente cancelados en los siguientes doce meses (ver Nota 8).

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:

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

Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios
al 30 de septiembre de 2022
(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)

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

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

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

a. Propiedades de Inversión

En términos generales, las estimaciones de valor razonable son proveídas por valuadores inmobiliarios independientes (miembros del Instituto de Valuadores o de un organismo equivalente) de manera trimestral para las propiedades operativas. Las adquisiciones son registradas al precio de compra y valuadas en un periodo de tiempo razonable posterior a la adquisición (típicamente dentro de los siguientes 3 meses). El vicepresidente del área de valuación de PGM, 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 2022 y 31 de diciembre 2021 fue 9.09% (rangos entre 7.75% a 12.50%) y 9.18% (rangos entre 8.75% 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 al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre 2021 oscila entre el 1% y 3%, para ambos periodos.
- Supuestos de vacancia y pérdidas de cobranza: Esta es una función de la interrelación entre la absorción, el vencimiento de arrendamientos, la probabilidad de renovación, y el tiempo de inactividad estimado entre arrendamientos y un factor de pérdida en cobranzas basado en la estabilidad relativa y el crédito de la base de arrendatarios. El supuesto de vacancia utilizado por la administración del Fideicomiso al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre 2021 fue entre 2% y 5%, y para la pérdida por cobranza 1% para ambos periodos.

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

Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios
al 30 de septiembre de 2022
(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 (continúa)

Es probable que se den incrementos (reducciones) importantes en la tasa de descuento, los supuestos de vacancia y pérdidas de cobranza que generaría una valuación considerablemente menor (mayor) del valor razonable. Sin embargo, puede existir un incremento (una reducción) en la tasa de crecimiento del rendimiento de mercado que generaría 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.

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 2022 y 31 de diciembre de 2021, oscila entre el 4.50% y el 7.03% y 1.98% y el 4.22%, respectivamente

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

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

d. Instrumentos financieros derivados

El Fideicomiso registra los Caps de tasas de interés 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
al 30 de septiembre de 2022
(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)

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 30 de septiembre de 2022

	Costo	Cantidades medidas a valor razonable	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos:					
Propiedades de inversión	\$ 42,443,769	\$ 54,318,619	\$ -	\$ -	\$ 54,318,619
Inversiones a través del método de participación	93,341	548,614	-	-	548,614
Instrumentos financieros derivados	8,782	22,237	-	22,237	-
Activos totales	\$ 42,545,892	\$ 54,889,470	\$ -	\$ 22,237	\$ 54,867,233
Pasivos:					
Préstamos por pagar	\$ 18,758,496	\$ 17,132,611	\$ -	\$ 17,132,611	\$ -
Pasivos totales	\$ 18,758,496	\$ 17,132,611	\$ -	\$ 17,132,611	\$ -

Mediciones de valor razonable al 31 de diciembre de 2021

	Costo	Cantidades medidas a valor razonable	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos:					
Propiedades de inversión	\$ 41,661,924	\$ 50,812,050	\$ -	\$ -	\$ 50,812,050
Inversiones a través del método de participación	550,305	889,741	-	-	889,741
Activos totales	\$ 42,212,229	\$ 51,701,791	\$ -	\$ -	\$ 51,701,791
Pasivos:					
Préstamos por pagar	\$ 19,284,991	\$ 20,203,912	\$ -	\$ 20,203,912	\$ -
Pasivos totales	\$ 19,284,991	\$ 20,203,912	\$ -	\$ 20,203,912	\$ -

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 2022 y del 1 de enero al 31 de diciembre de 2021:

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

	Saldo inicial 1/1/2022	Utilidad (pérdida) neta realizada y no realizada	Conversión de moneda	Adquisiciones y mejoras capitalizables	Disposiciones	Saldo final 30/09/2022	Utilidad (pérdida) no realizada por los nueve meses terminados 30/09/2022
Activos:							
Propiedades de inversión	\$ 50,812,050	\$ 3,398,332	\$ (673,608)	\$ 814,227	\$ (32,382)	\$ 54,318,619	\$ 3,385,814
Inversiones a través del método de participación	889,741	93,112	(227)	(434,012)	-	548,614	67,193
Activos totales	\$ 51,701,791	\$ 3,491,444	\$ (673,835)	\$ 380,215	\$ (32,382)	\$ 54,867,233	\$ 3,453,007

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

Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios
al 30 de septiembre de 2022
(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)

<u>Mediciones a valor razonable utilizando datos no observables significativos</u>						
<u>(Nivel 3)</u>						
	Saldo inicial 1/1/2021	Utilidad (pérdida) neta realizada y no realizada	Conversión de moneda	Adquisiciones y mejoras capitalizables	Disposiciones	Saldo final 31/12/2021
Activos:						Utilidad (pérdida) no realizada por los doce meses terminados 31/12/2021
Propiedades de inversión	\$ 46,600,309	\$ 2,889,271	\$ 1,131,689	\$ 766,681	\$ (575,900)	\$ 50,812,050
Inversiones a través del método de participación	777,773	98,895	23,628	-	(10,555)	889,741
Activos totales	\$ 47,378,082	\$ 2,988,166	\$ 1,155,317	\$ 766,681	\$ (586,455)	\$ 51,701,791

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 Mexico.

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 coletivamente denominadas ("Avante")) para la inversión a través del Fideicomiso F/3485 en la adquisición, desarrollo y arrendamiento de propiedades comerciales en Mexico.

Al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, 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 2022 y del 1 de enero al 31 de diciembre de 2021:

	30 de septiembre de 2022			31 de diciembre de 2021		
	Fid. 2717	Fid. 3485	Total	Fid. 2717	Fid. 3485	Total
Saldo inicial	\$ 751,312	\$ 138,429	\$ 889,741	\$ 683,470	\$ 94,303	\$ 777,773
Contribuciones (distribuciones) de capital	(516,376)	82,364	(434,012)	(39,387)	28,834	(10,553)
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	51,298	41,814	93,112	85,236	13,658	98,894
Conversión de moneda	(5,602)	5,375	(227)	21,993	1,634	23,627
Saldo al final del periodo	\$ 280,632	\$ 267,982	\$ 548,614	\$ 751,312	\$ 138,429	\$ 889,741

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

Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios
al 30 de septiembre de 2022
(No auditados)

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

6. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

El Fideicomiso cuenta con coberturas a través de contratos de derivados con el fin de cubrir los impactos potenciales de fluctuaciones en las tasas de interés de los préstamos por pagar que se describen en la Nota 7. Los derivados incluyen Caps de tasas de interés y 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.

Al 30 de septiembre de 2022 las transacciones del instrumento financiero derivado se resumen como se muestra a continuación:

30 de septiembre de 2022							
Derivado	Banco	Importe notional (DIs)	Tasa variable subyacente	Precio de ejercicio	Valor razonable	Fecha de celebración de operación	Fecha de vencimiento
Caps	JP Morgan	100,000	3M Libor	3.00%	\$ 22,237	25 de julio de 2022	23 de julio de 2023

7. PRÉSTAMOS POR PAGAR

Los préstamos por pagar se muestran a continuación:

Entidad crediticia/ Instrumento	30 de septiembre de 2022		31 de diciembre de 2021		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	\$ 10,253,657	\$ 8,627,772	\$ 10,521,554	\$ 11,387,194	Fijo - 4.962%	Julio, 2029	I
BBVA Term Loan	3,790,362	3,790,362	3,826,325	3,826,325	3 meses Libor + 2.05% ^[4]	Julio, 2026	I
Metlife	3,045,870	3,045,870	3,087,525	3,087,525	Fijo - 4.75%	Enero, 2027	I ^[5]
BONO 2022	-	-	1,849,587	1,902,868	Fijo - 5.25%	Noviembre, 2022	I
BBVARCF ^[6]	1,668,607	1,668,607	-	-	3 meses Libor + 2.00% ^[4]	Julio, 2026 ^[7]	I
Total de préstamos por pagar	\$ 18,758,496	\$ 17,132,611	\$ 19,284,991	\$ 20,203,912			

[1] p.a. = por año.

[2] Al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, los 3 meses de la tasa LIBOR fue de 3.75471% y 0.20913%, respectivamente.

[3] P&I = Principal e 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 podría comenzar en febrero 2024.

[6] Crédito revolvente no garantizado; comprometido hasta por un monto de \$300 millones de Dólares.

[7] Fecha de vencimiento: julio 2026 - con la opción de extender hasta dos años.

El 23 de marzo de 2022, Terrafina realizó una disposición de \$1,326,942 (\$65 millones de Dólares) de la línea de crédito veinte BBVA RCF.

El 28 de marzo de 2022, Terrafina prepagó el BONO 2022 en su totalidad por el monto de \$1,795,672 (\$89.2 millones de Dólares).

El 18 de mayo de 2022, Terrafina hizo una disposición de \$341,329 (\$17 millones de Dólares) de la línea de crédito revolvente BBVA RCF.

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre 2021, los préstamos de Metlife estaban garantizados con Propiedades de Inversión con un valor razonable agregado estimado de \$8,383,046 y \$8,036,622, respectivamente.

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

Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios
al 30 de septiembre de 2022
(No auditados)

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

7. PRÉSTAMOS POR PAGAR (continúa)

Al 30 de septiembre 2022 y al 31 de diciembre de 2021, 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 2022	\$	138,078	\$	-	\$	16,994,533	\$ 17,132,611
Al 31 de diciembre 2021	\$	2,151,050	\$	-	\$	18,052,862	\$ 20,203,912

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.

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 CBFi's. Al 30 de septiembre de 2022, la contribución neta del Fideicomiso asciende a \$17,874,265, que corresponde a las contribuciones totales de los inversionistas por \$20,819,849 neta de los reembolsos de capital que ascienden a \$2,945,584, y se compone de 772,587,008 CBFi's en circulación.

Durante el primer trimestre de 2022, Terrafina recompró 6,745,045 CBFi's equivalentes a \$191,558 (incluyendo costos de transacción), de acuerdo al programa de recompra de certificados anunciado en 2018, los cuales serán subsecuentemente cancelados en los siguientes doce meses.

Durante el segundo trimestre de 2022, Terrafina recompró 5,964,259 CBFi's equivalentes a \$165,025 (incluyendo costos de transacción), de acuerdo al programa de recompra de certificados anunciado en 2018, los cuales serán subsecuentemente cancelados en los siguientes doce meses.

Durante el tercer trimestre de 2022, Terrafina recompró 3,471,173 CBFi's equivalentes a \$97,515 (incluyendo costos de transacción), de acuerdo al programa de recompra de certificados anunciado en 2018, los cuales serán subsecuentemente cancelados en los siguientes doce meses.

El 9 de marzo de 2022 Terrafina pago dividendos a los inversionistas, los cuales fueron previamente aprobados por el Comité Técnico por un importe de \$359,098, la distribución fue por el concepto de reembolso de capital \$321,979 y distribución de resultado fiscal \$37,119.

El 9 de mayo de 2022 Terrafina pago dividendos a los inversionistas, los cuales fueron previamente aprobados por el Comité Técnico por un importe de \$401,252 este importe fue considerado como distribución del resultado fiscal.

El 5 de agosto de 2022 Terrafina pago dividendos a los inversionistas, los cuales fueron previamente aprobados por el Comité Técnico por un importe de \$381,801 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 nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2022 y 30 de septiembre de 2021, fue de \$8,905 y \$8,043 respectivamente.

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

Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios
al 30 de septiembre de 2022
(No auditados)

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

9. 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 al 30 de septiembre de 2022 y 30 de septiembre de 2021, fue de \$69,496 y \$62,391 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. 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 2022, 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.

12. EVENTOS SUBSECUENTES

Durante octubre de 2022, Terrafina recompró 106,253 CBFi's equivalentes a \$2,872 (incluyendo costos de transacción), de acuerdo al programa de recompra de certificados anunciados en 2018.

El 25 de octubre de 2022, el Comité Técnico aprobó el pago de dividendos por un importe de \$366,766 que corresponde a \$0.4748 centavos por CBFi.

13. AUTORIZACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS

Los estados financieros consolidados condensados intermedios que se acompañan fueron autorizados para su emisión el 25 de octubre de 2022, por el Comité de Auditoría y por el Comité Técnico de Terrafina.