FIBRA TERRAFINA

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

Estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2022 y 2021

CONTENIDO **Página(s)**

Dictamen de los auditores independientes	1 - 6
Estados financieros consolidados:	
Estados consolidados de situación financiera	7
Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales	8
Estados consolidados de variaciones en el activo neto atribuible a los inversionistas	9
Estados consolidados de flujos de efectivo	10
Notas a los estados financieros consolidados	11 - 45

Informe de los Auditores Independientes

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Fideicomiso Irrevocable F/00939 administrado por CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple, y subsidiarias (Fideicomiso), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 y los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, de variaciones en el activo neto atribuible a los inversionistas y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros consolidados que incluyen las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2022 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board (NIIF).

Fundamento de la Opinión

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

Cuestiones Clave de la Auditoría

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

Cuestión clave de la auditoría	Como nuestra auditoría abordó la cuestión
Como se menciona en las notas 4 y 7 a los estados financieros consolidados, el Fideicomiso valua sus propiedades de inversión a su valor razonable reconociendolas en el estado consolidado de situación financiera. Las variaciones de valor razonable de año con año, se reconocen como una utilidad o una pérdida en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales. Los supuestos relevantes y el método de valuación correspondiente se revelan en la misma Nota 7. Nos hemos enfocado en este rubro en nuestra auditoría, debido a: 1) la importancia del valor de las propiedades de inversión por $52,411,408 miles de pesos, las que representan el 96% de los activos totales, 2) por ser el activo del que deriva la actividad principal del Fideicomiso y 3) porque los supuestos utilizados en la determinación del valor razonable requieren de juicios de la Administración.	Analizamos el portafolio de inversiones del Fideicomiso, evaluando cualquier variación relevante en los supuestos significativos y características particulares de cada inversión, como sigue: • Con el apoyo de nuestros especialistas en valuación evaluamos la tasa de descuento, tasa de capitalización terminal, y tasa de capitalización directa contra índices de mercado comparables para las inversiones del Fideicomiso. • Para las propiedades que tienen una ocupación menor al 80% (no estabilizadas) comparamos los precios de renta utilizados como base para las proyecciones de ingresos, con información disponible en el mercado para bienes comparables. • Comparamos contra el año anterior, el comportamiento del valor razonable del ejercicio, el desempeño de la utilidad neta operativa del año base de la proyección financiera, y la tasa de ocupación en las propiedades de inversión. • Para evaluar las proyecciones financieras de los flujos de efectivo de las propiedades de inversión, realizamos sobre bases selectivas:
En particular, nos enfocamos en el proceso para determinar los flujos de efectivo y en los siguientes supuestos significativos que el Fideicomiso consideró para estimar las proyecciones financieras para la valuación: tasa de descuento, tasa de capitalización terminal, tasa de capitalización directa y precios de renta utilizados para proyecciones de ingresos de las propiedades no estabilizadas.	- Cotejo de los ingresos y gastos históricos del año actual y futuros, considerados para la elaboración de proyecciones de flujos de efectivo, contra los términos de los contratos vigentes, incluyendo la consideración de ajustes por inflación. - Evaluación de los supuestos utilizados en los ingresos proyectados, comparando los precios de renta de inmuebles utilizados como base, con información

disponible en el mercado para bienes comparables.

- Evaluación de los supuestos utilizados en las cifras proyectadas consideradas en los cálculos de la determinación de los flujos de efectivo, evaluando la aplicación consistente de dichos supuestos en la determinación del valor razonable de las propiedades.
- Comprobación la exactitud aritmética del modelo utilizado para la determinación y proyección de flujos de efectivo.
- Comparamos el modelo aplicado en la determinación de valores razonables de los activos contra métodos utilizados y reconocidos en la industria en la valuación de activos de características similares.

Adicionalmente, evaluamos la consistencia de la información revelada en las notas a los estados financieros con la información proporcionada por la Administración del Fideicomiso según se describe en los párrafos anteriores.

Información Adicional

La Administración del Fideicomiso es responsable de la información adicional, que comprende el Reporte Anual presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) la cual se emitirá después de la fecha de este informe. La información adicional no incluye los estados financieros consolidados ni este informe de los auditores independientes.

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

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

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

Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno del Fideicomiso en relación con los Estados Financieros Consolidados

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros consolidados, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para sustentar nuestra

opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que uno que resulte de un error no intencional, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión de los controles internos.

- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relativas presentadas por la Administración.

- Evaluamos si es adecuado que la Administración utilice la base contable de negocio en marcha para preparar los estados financieros consolidados, y si, basados en la evidencia de auditoría obtenida, existe incertidumbre material con base en hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones son inadecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo las revelaciones relativas incluidas en las notas, y si los estados financieros consolidados presentan razonablemente las transacciones y hechos subyacentes.

- Obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades de negocio que conforman el grupo económico para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de los estados financieros consolidados. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

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

Entre las cuestiones comunicadas a los encargados del gobierno del Fideicomiso, determinamos las que han sido de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelarlas públicamente o, en circunstancias extremadamente raras, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público.

PricewaterhouseCoopers, S. C.

C.P.C. Nicolás Germán Ramírez
Socio de Auditoría

Ciudad de México, 22 de febrero de 2023

FIBRA Terrafina

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

	Nota	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Activos			
Activo no circulante			
Propiedades de inversión	7 y 18	$ 52,411,408	$ 50,812,050
(Costo: 31/12/2022 - $42,763,270; 31/12/2021 - $41,661,924)			
Inversiones a través del método de participación	7 y 8	539,639	889,741
Rentas diferidas por cobrar	12	285,655	287,220
Otras cuentas por cobrar	9 y 12	131,077	139,350
Efectivo restringido	12	30,473	32,356
Total activo no circulante		**53,398,252**	**52,160,717**
Activo circulante			
Otras cuentas por cobrar	9 y 12	293,070	188,977
Impuestos por recuperar	10	145,153	97,095
Pagos anticipados		26,540	32,318
Instrumentos financieros derivados	11	25,139	-
(Costo: 31/12/2022 - $8,782; 31/12/2021 - $0)			
Rentas diferidas por cobrar	13	46,622	3,217
Cuentas por cobrar	12 y 13	65,007	118,049
(Neto de reserva para cuentas incobrables: 31/12/2022 - $101,069; 31/12/2021 - $113,779)			
Efectivo y equivalentes de efectivo	13 y 17	733,100	1,834,691
Total activo circulante		**1,334,631**	**2,274,347**
Total activos		**54,732,883**	**54,435,064**
Activos netos atribuibles a los inversionistas			
Contribuciones netas		17,871,392	18,650,342
Utilidades (pérdidas) acumuladas		9,709,610	4,089,202
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	5	8,120,766	10,319,798
Reserva de riesgo de crédito propio		898,950	157,219
Total activos netos atribuibles a los inversionistas	5 y 16	**36,600,718**	**33,216,561**
Pasivos			
Pasivo no circulante			
Préstamos por pagar	5, 7, 13, 14 y 17	15,972,269	18,052,862
(Costo: 31/12/2022 - $16,786,421; 31/12/2021 - $17,187,222)			
Depósitos de arrendatarios	5 y 13	342,002	323,797
Cuentas por pagar	5, 13 y 15	134,668	137,233
Total pasivo no circulante		**16,448,939**	**18,513,892**
Pasivo circulante			
Préstamos por pagar	5, 7, 13, 14 y 17	1,230,848	2,151,050
(Costo: 31/12/2022 - $1,230,848; 31/12/2021 - $2,097,769)			
Depósitos de arrendatarios	5 y 13	67,503	76,693
Cuentas por pagar	5, 13 y 15	384,875	476,868
Total pasivo circulante		**1,683,226**	**2,704,611**
Total pasivos (excluyendo activos netos atribuibles a los inversionistas)		**18,132,165**	**21,218,503**
Total pasivos y activos netos atribuibles a los inversionistas		**$ 54,732,883**	**$ 54,435,064**

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

FIBRA Terrafina

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

	Nota	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2021
Ingresos por arrendamientos	18 y 19	$ 4,006,222	$ 3,830,394
Otros ingresos operativos	19	78,517	144,711
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	20	(667,612)	(624,299)
Otros gastos netos relacionados con propiedades de inversión	21	(4,686)	(122,644)
Honorarios y gastos diversos	22	(458,786)	(437,668)
Utilidad (pérdida) realizada por venta de propiedades de inversión	7	(324)	23,848
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión		3,668,766	2,900,478
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos		1,020,806	1,334,470
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados		11,782	33,148
Utilidad (pérdida) neta realizada por los instrumentos financieros derivados		-	(32,539)
Utilidad cambiaria		105,003	75,974
Pérdida cambiaria		(105,922)	(70,988)
Utilidad (pérdida) de operación		**7,653,766**	**7,054,885**
Productos financieros	23	8,849	2,487
Gastos financieros	23	(970,615)	(980,717)
Gastos financieros-neto		**(961,766)**	**(978,230)**
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	8	103,132	98,894
Utilidad (pérdida) del periodo		**6,795,132**	**6,175,549**
Otros resultados integrales:			
Partidas que posteriormente se pueden reclasificar a la utilidad (pérdida) del período:			
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		(2,199,032)	900,199
Partidas que posteriormente no se pueden reclasificar a la utilidad (pérdida) del período:			
Cambios en el valor razonable de los préstamos a valor razonable a través de otros resultados integrales	13	753,944	(817,903)
Resultados integrales		**(1,445,088)**	**82,296**
Utilidad (pérdida) integral del periodo		**$ 5,350,044**	**$ 6,257,845**
Utilidad por CBFI			
Utilidad básica por CBFI (pesos)		$ 8.7164	$ 7.8116
Utilidad diluida por CBFI (pesos)		$ 8.7164	$ 7.8116

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

FIBRA Terrafina

CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y subsidiarias
Estados consolidados de variaciones en el activo neto atribuible a los inversionistas
Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021
(Expresados en miles de Pesos Mexicanos)

		Atribuible a los inversionistas				
	Nota	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 2021		$ 18,701,218	$ 9,419,599	$ 975,122	$ (431,334)	$ 28,664,605
Transacciones con los tenedores						
Distribuciones a tenedores	16	-	-	-	(1,655,013)	(1,655,013)
Recompra de certificados, incluyendo costos de transacción	16	(50,876)	-	-	-	(50,876)
Total transacciones con los tenedores		**(50,876)**	**-**	**-**	**(1,655,013)**	**(1,705,889)**
Utilidad integral						
Utilidad del periodo		-	-	-	6,175,549	6,175,549
Otros resultados integrales						
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		-	900,199	-	-	900,199
Cambios por ajuste a valor razonable de los préstamos		-	-	(817,903)	-	(817,903)
Total de utilidad (pérdida) integral		**-**	**900,199**	**(817,903)**	**6,175,549**	**6,257,845**
Activo neto atribuible a los inversionistas al 31 de diciembre de 2021		**$ 18,650,342**	**$ 10,319,798**	**$ 157,219**	**$ 4,089,202**	**$ 33,216,561**
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	16	(321,979)	-	-	(1,186,937)	(1,508,916)
Recompra de certificados, incluyendo costos de transacción	16	(456,971)	-	-	-	(456,971)
Total transacciones con los tenedores		**(778,950)**	**-**	**-**	**(1,186,937)**	**(1,965,887)**
Utilidad integral						
Utilidad del periodo		-	-	-	6,795,132	6,795,132
Otros resultados integrales						
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		-	(2,199,032)	-	-	(2,199,032)
Cambios por ajuste a valor razonable de los préstamos		-	-	753,944	-	753,944
Baja de reserva de riesgo de crédito propio		-	-	(12,213)	12,213	-
Total de utilidad (pérdida) integral		**-**	**(2,199,032)**	**741,731**	**6,807,345**	**5,350,044**
Activo neto atribuible a los inversionistas al 31 de diciembre de 2022		**$ 17,871,392**	**$ 8,120,766**	**$ 898,950**	**$ 9,709,610**	**$ 36,600,718**

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

FIBRA Terrafina

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

	Nota	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2021
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad (pérdida) del periodo		$ 6,795,132	$ 6,175,549
Ajustes:			
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	7	(3,668,766)	(2,900,478)
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	7	(1,020,806)	(1,334,470)
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	7	(11,782)	(33,148)
Utilidad (pérdida) realizada por venta de propiedades de inversión		324	(23,848)
Estimación para cuentas de cobro dudoso		8,886	1,047
Intereses devengados por préstamos por pagar	23	898,750	872,073
Intereses devengados en cuentas bancarias	23	(8,849)	(2,487)
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	8	(103,132)	(98,894)
(Aumento) disminución en:			
Rentas diferidas por cobrar		(41,840)	(39,768)
Cuentas por cobrar		44,156	3,598
Impuestos por recuperar		(105,854)	(90,238)
Impuesto al valor agregado reembolsado		57,796	91,136
Pagos anticipados		5,778	(1,647)
Otras cuentas por cobrar		(95,821)	(113,627)
Aumento (disminución) en:			
Depósitos de arrendatarios		9,015	2,169
Cuentas por pagar		(94,558)	218,892
Efectivo neto generado por actividades de operación		**2,668,429**	**2,725,859**
Flujo de efectivo de actividades de inversión:			
Adquisiciones de propiedades de inversión	7	(14,180)	(254,748)
Mejoras de propiedades de inversión	7	(1,161,905)	(528,446)
Ingreso por disposición de propiedades de inversión	7	24,471	986,495
Intereses cobrados en cuentas bancarias		8,849	2,487
Inversiones a través del método de participación	7 y 8	445,774	37,426
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		**(696,991)**	**243,214**
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:			
Adquisición de instrumentos financieros derivados		(8,782)	-
Préstamos por pagar recibidos	13	2,652,932	3,735,280
Pago de préstamos por pagar	13	(2,772,051)	(3,774,393)
Intereses pagados por préstamos por pagar		(903,136)	(864,319)
Efectivo restringido		(39)	-
Distribuciones pagadas a inversionistas	16	(1,508,916)	(1,655,013)
Recompra de certificados, incluyendo costos de transacción	16	(456,971)	(50,876)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento		**(2,996,963)**	**(2,609,321)**
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(1,025,525)	359,752
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo		1,834,691	1,443,720
Efectos cambiarios sobre el efectivo y equivalentes de efectivo		(76,066)	31,219
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo		**$ 733,100**	**$ 1,834,691**

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

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

Notas a los estados financieros consolidados
por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

(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 Fideicomiso con 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 proporciona servicios de asesoría y de administración de inversiones de inmuebles, así como servicios relacionados.

(ii) Un contrato de administración con TF Administradora, S. de R.L. de C.V. (el "Administrador"), a fin de que ésta última desempeñe ciertos servicios de administración en favor del Fideicomiso.

Los términos en mayúsculas utilizados que no han sido definidos, tienen la definición asignada en el contrato de fideicomiso F/00939, así como en el contrato de administración y asesoría del Fideicomiso.

2. BASES DE PREPARACIÓN

(a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF" o "International Financial Reporting Standards" o "IFRS" por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("International Accounting Standards Board" o "IASB" por sus siglas en inglés) y sus interpretaciones, emitidas por el Comité de Interpretaciones de NIIF ("CINIIF" o "IFRS Interpretations Committee" o "IFRIC" por sus siglas en inglés), aplicables al 31 de diciembre de 2022.

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

(b) Criterios y estimaciones

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

2. BASES DE PREPARACIÓN (continúa)

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

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 de 2020, el IASB realizó modificaciones a las NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16 para abordar los problemas que surgen durante la reforma de la tasa de interés de referencia, incluido el reemplazo de una tasa de referencia por otra alternativa.

Las modificaciones de la Fase 2 proporcionan las siguientes excepciones temporales:

- Al cambiar la base para determinar los flujos de efectivo contractuales para los activos y pasivos financieros (incluidos los pasivos por arrendamiento), las excepciones tienen el efecto de que los cambios, que son necesarios como consecuencia directa de la reforma de la IBOR y que se consideran económicamente equivalentes, no resultarán en un efecto inmediato en el estado de resultados y otros resultados integrales.
- Las excepciones de contabilidad de cobertura permitirán que continúen la mayoría de las relaciones de cobertura de la NIC 39 o NIIF 9 que se vean directamente afectadas por la reforma de la IBOR. Sin embargo, es posible que sea necesario registrar una inefectividad adicional.

Estas modificaciones son efectivas para periodos anuales que empiezan en o después del 1 de enero de 2022 y deben ser aplicadas retrospectivamente. Al 31 de diciembre de 2022, la única exposición IBOR del fideicomiso es la línea de crédito sustentable BBVA, la cual está indexada a USD LIBOR. El Fideicomiso está monitoreando la transición a tasas alternativas y espera completar la transición durante la primera mitad de 2023. Las modificaciones no tienen un impacto significativo en los estados financieros consolidados del Fideicomiso y, por lo tanto, no se han realizado revelaciones sobre las mismas.

(d) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes efectivas después del 31 de diciembre de 2022 y que no ha sido adpotadas de manera anticipada

Ciertas nuevas normas e interpretaciones han sido publicadas, las cuales no aplican para el periodo de reporte al 31 de diciembre de 2022, y no han sido adoptadas de manera anticipada por el Fideicomiso. No se espera que estas normas tengan un impacto material en el Fideicomiso en los periodos de reporte actuales o futuros y en las transacciones futuras previsibles.

3. TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS

El 13 de abril de 2021, Terrafina adquirió 13 hectáreas de tierra por $250,451 ($12.4 millones de Dólares) (ver Nota 7).

El 24 de junio de 2021, Terrafina completó la venta de un terreno ubicado en Hermosillo por $51,513 ($2.5 millones de dólares) como parte de la estrategia de reciclaje de capital (ver Nota 7).

El 16 de julio de 2021 Terrafina refinanció los (i) $3,728,587 ($179 millones de Dólares) pendientes del préstamo sindicado a plazo no garantizado de Banamex Term Loan y (ii) los compromisos de $300 millones de Dólares de la línea de crédito revolvente sindicada no garantizada de Citibank, a través de una nueva linea de crédito sustentable no garantizada de $485 millones de Dólares compuesta de dos tramos: (a) un préstamo a plazo no garantizado por un monto de $185 millones de Dólares y (b) una línea de crédito revolvente no garantizada por un monto de $300 millones de Dólares con BBVA Bancomer y Scotiabank como organizadores principales y otras instituciones financieras (la "Nueva Línea de Crédito"). La Nueva Linea de Crédito incluyen los siguientes cambios y mejoras: (1) estará vinculada a la sostentabilidad 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 hasta 45 puntos base, (3) con pago de principal al vencimiento (ver Nota 14).

3. TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS (continúa)

El 11 de diciembre y 22 de diciembre de 2021, Terrafina completó la venta de dos propiedades industriales por $924,386 ($44.3 millones de dólares) como parte de la estrategia de reciclaje de capital (ver Nota 7).

Durante el mes de diciembre de 2021, Terrafina recompró 1,835,318 CBFI's equivalentes a $50,876 (incluyendo costos de transacción), de acuerdo al programa de recompra de certificados anunciado en 2018, los cuales serán subsecuentemente cancelados en los siguientes doces meses (ver Nota 16).

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 revolvente BBVA RCF a través de una disposición de $1,326,942 ($65 millones de Dólares) (ver Nota 14) y del efectivo disponible.

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 (ver Nota 16).

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 (ver Nota 14).

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 (ver Nota 16).

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) (ver Nota 8).

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 (ver Nota 16).

El 7 de diciembre de 2022, Terrafina celebró un contrato de negocio conjunto con Monarch Member LLC, con una participación del 50% para cada una de las partes involucradas (ver Nota 8).

El 23 de diciembre de 2022, Terrafina cerró un pagaré (no garantizado) por un monto total de $984,660 ($50 millones de Dólares) a un año con BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México ("BBVA"). El costo por los $984,660 ($50 millones de dólares) millones fue de SOFR más un margen de 95 puntos base, lo que representa 105 puntos base menos que el margen actual de la línea de crédito revolvente BBVA RCF (ver Nota 14).

El 29 de diciembre de 2022, Terrafina prepagó $972,035 ($50 millones de Dólares) de la línea de crédito revolvente BBVA RCF.

Durante el cuarto trimestre de 2022, Terrafina recompró 106,253 CBFI's equivalentes a $2,873 (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 16).

4. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

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

A. BASES DE CONSOLIDACIÓN

Los estados financieros consolidados incluyen los activos netos y los resultados de operaciones de las entidades que se mencionan a continuación, controladas por Terrafina al 31 de diciembre de 2022 y 2021. Todos los saldos y las transacciones intercompañías han sido eliminados de los estados financieros consolidados.

Subsidiarias

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

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 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: CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario de los siguientes números de fideicomiso:

- Fideicomiso F/128
- Fideicomiso F/129
- Fideicomiso F/824
- Fideicomiso F/666
- Fideicomiso F/2171[(1)]
- Fideicomiso F/2989
- Fideicomiso F/2991
- Fideicomiso F/2996
- Fideicomiso F/3275
- Fideicomiso F/3276
- Fideicomiso F/3277
- Fideicomiso F/3457
- Fideicomiso F/3458
- Fideicomiso F/3459

4. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continúa)

A. 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
- Fideicomiso F/4581
- Fideicomiso F/4582
- Fideicomiso F/4583

(1) Fideicomiso liquidado el 4 de noviembre 2022

TF Administradora, S. de R.L. de C.V (el Administrador). Todas las operaciones relacionadas entre esta entidad y el Fideicomiso han sido eliminadas en estos estados financieros consolidados, para cumplir con los requerimientos de los estandares contables y otros fines informativos del negocio; las demás operaciones de la entidad son incluidas en los estados financieros consolidados del Fideicomiso (ver Nota 24).

B. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 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

Fiduciario: CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario de los siguientes números de fideicomiso:

- Fideicomiso F/3927(2)

(2) Fideicomiso creado el 18 de julio 2022

4. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continúa)

C. CONVERSIÓN DE MONEDA EXTRANJERA

a. Moneda funcional y de reporte

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

b. Transacciones en moneda extranjera y saldos

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

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

c. Conversión de moneda funcional a moneda de reporte

La conversión de los estados financieros consolidados del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se realizó de la siguiente forma:

(i) Los activos y pasivos fueron convertidos al tipo de cambio de cierre del estado consolidado de situación financiera;

(ii) Los componentes del activo neto fueron convertidos al tipo de cambio histórico;

(iii) Los ingresos y gastos del estado consolidado de resultados integrales y otros resultados integrales fueron convertidos al tipo de cambio promedio mensual (correspondiente a los días en que se tuvo operación, a menos que dicho promedio no constituya una aproximación razonable del efecto acumulado de las tasas en vigor a la fecha de transacción, en cuyo caso los ingresos y gastos se convierten a las fechas de las transacciones); y

(iv) Las diferencias cambiarias derivadas de la conversión del activo neto a sus montos históricos se registran en otros resultados integrales.

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

Periodo de reporte	Tipo de cambio a fin de año	Tipo de cambio promedio (*)
31 de diciembre de 2022 Dls/MXN	**19.3615**	**20.1287**
31 de diciembre de 2021 Dls/MXN	**20.5835**	**20.2787**

(*) Por los años comprendidos del 1 de enero al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

4. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continúa)

D. ARRENDAMIENTOS

Los arrendamientos en los que una parte significativa de los riesgos y beneficios de la propiedad son retenidos por el arrendador, se clasifican como arrendamientos operativos (ver Nota 25). Los ingresos por arrendamiento operativo donde el Fideicomiso opera como arrendador se reconocen en el estado consolidado de resultados integrales y otros resultados integrales sobre una base de línea recta durante el plazo de arrendamiento. Cuando el Fideicomiso ofrece incentivos a los arrendatarios ("meses de gracia"), el costo de éstos se reconoce en el periodo de arrendamiento, sobre la base de línea recta, como una reducción de los ingresos por arrendamiento. Estos incentivos se presentan en las rentas diferidas por cobrar en el estado consolidado de situación financiera.

Los otros componentes que no son de arrendamiento (matenimientos y servicios) se reconocen de acuerdo con la NIIF 15 "Ingresos por Contratos con Clientes" (ver Nota 4M y Nota 19).

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

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

E. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

El vicepresidente del área de valuación de PGIM, Inc., una compañía afiliada del Asesor y el Administrador, está a cargo de asegurarse que el proceso de valuación ofrezca estimaciones a valor razonable, con base en los reportes de avalúo preparados por valuadores inmobiliarios independientes (miembros del Instituto de Valuadores o de un organismo equivalente). El objetivo de un avalúo es calcular el valor razonable de una propiedad en una fecha específica. Las estimaciones de valor razonable requieren del ejercicio de criterios subjetivos.

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

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

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

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

4. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continúa)

E. PROPIEDADES DE INVERSIÓN (continúa)

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

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

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

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

F. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen efectivo en bancos e inversiones en valores a corto plazo con un vencimiento inicial menor a tres meses y que están sujetas a un riesgo insignificante de cambios en valor. Los ingresos por intereses de las inversiones a corto plazo se reconocen conforme se devengan.

G. EFECTIVO RESTRINGIDO

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

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

H. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

a. Reconocimiento, medición inicial y baja de instrumentos financieros

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

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

4. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continúa)

H. INSTRUMENTOS FINANCIEROS (continúa)

Clasificación y medición inicial de activos financieros

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

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías:

- costo amortizado.
- valor razonable con cambios en resultados ("VRCR").
- valor razonable con cambios en otro resultado integral ("VRORI").

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

La clasificación anterior se determina tanto por:

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

Todos los ingresos relacionados con activos financieros se reconocen en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.

b. Medición subsecuente de activos financieros

Activos financieros a costo amortizado

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

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

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

Deterioro de cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar

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

El Fideicomiso evalúa el deterioro de las cuentas por cobrar sobre una base colectiva, ya que tienen características compartidas de riesgo crediticio que se han agrupado con base en los días vencidos (ver Nota 12).

4. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continúa)

H. INSTRUMENTOS FINANCIEROS (continúa)

c. Clasificación y medición de pasivos financieros

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

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

Los préstamos por pagar se contabilizan posteriormente a valor razonable (VRCR) y se reconocen en la utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos. Los préstamos por pagar incluye un bono al 31 de diciembre de 2022 y dos bonos al 31 de diciembre de 2021.

Para la mayoría de los préstamos, los valores razonables son iguales a su valor en libros, ya que el interés por pagar es muy cercano al mercado actual; sin embargo, existe una diferencia significativa en los Bonos, cuyas tasas están relacionadas con cambios en el riesgo de crédito propio, mismos efectos que son reconocidos en una reserva en los estados consolidados de variaciones en el activo neto y, los cambios en la reserva, se reconocen en otros resultados integrales (VRORI). La reserva de riesgo de crédito proprio se elimina cuando los bonos son liquidados y el efecto realizado se baja a resultados acumulados

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

Todos los cargos relacionados con intereses y cambios en el valor razonable de los pasivos financieros se reconocen en resultados.

d. Instrumentos financieros derivados

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

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

I. IMPUESTOS POR RECURERAR

Los activos por impuestos por recuperar incluyen retenciones de impuesto sobre la renta (“ISR”) acreditable y el Impuesto al Valor Agregado (“IVA”) pagado a los proveedores de bienes y servicios y declarado a la autoridad fiscal de forma periódica, en cumplimiento de la ley aplicable. La tasa vigente en todo el territorio nacional para transacciones gravadas para efectos de IVA es del 16%, salvo por un número limitado de excepciones.

J. PAGOS ANTICIPADOS

Los pagos anticipados incluyen principalmente seguros, predial y otros gastos atribuibles a las Propiedades de Inversión pagados por anticipado y que son amortizados durante el periodo de servicio.

4. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continúa)

K. COSTOS DE PRÉSTAMOS POR PAGAR

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

L. DEPÓSITOS DE ARRENDATARIOS

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

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

M. RECONOCIMIENTO DE INGRESOS

Los ingresos por rentas incluyen ingresos por arrendamiento, ingresos variables de seguros e impuestos a la propiedad. Los ingresos por arrendamiento se reconocen sobre la base de línea recta a lo largo del periodo de arrendamiento como se describe en la política contable sobre arrendamientos antes mencionada.

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

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

Los ingresos se reconocen en un momento determinado o a lo largo del tiempo, es decir, cuando o conforme el Fideicomiso cumple con las obligaciones de desempeño al transferir los bienes o servicios prometidos a sus clientes. Para los ingresos por elementos que no son de arrendamiento, siendo el ingreso principal por este concepto los ingresos por mantenimientos, el Fideicomiso satisface la obligación de desempeño conforme los clientes reciben los servicios correspondientes durante la vigencia del contrato, por lo que dichos ingresos se reconocen a lo largo del tiempo. El precio de la transacción para los ingresos por elementos que no son de arrendamiento se identifica en cada uno de los contratos y corresponde a los precios de venta independientes, asimismo, no contemplan pagos variables, financiamiento o algún otro.

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

N. HONORARIOS Y GASTOS DIVERSOS

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

4. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continúa)

O. IMPUESTOS

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

P. ACTIVO NETO

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

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

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

Q. ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES

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

R. UTILIDAD POR CBFI

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

La utilidad básica y diluida por CBFI es como sigue:

	2022	2021
Utilidad básica y diluida (Pesos)	$ 8.72	$ 7.81
Utilidad del período	6,795,132	6,175,549
Promedio ponderado de CBFI´s	779,577,763	790,560,831

4. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continúa)

S. ADQUISICIÓN DE ACTIVOS CLASIFICADOS COMO PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Es necesario llevar a cabo un análisis profundo y determinar si una adquisición de Propiedades de Inversión debe reflejarse contablemente como la adquisición de un activo o grupo de activos o en su caso como una combinación de negocios de conformidad con la NIIF 3 Combinaciones de negocios ("NIIF 3"). De acuerdo con el análisis realizado, la administración del Fideicomiso determinó registrar las compras de Propiedades de Inversión como adquisición de activos.

La administración determina que las adquisiciones no cumplieron con la definición de un negocio como es requerido por la NIIF 3 para calificar como una combinación de negocios, ya que Terrafina no retuvo ningún proceso comercial sustancial, empleados o sistemas operacionales de los vendedores, para la operación de las Propiedades de Inversión posterior a la adquisición. No existieron adquisiciones de propiedades de inversión durante 2022. Las compras de propiedades de inversión que llevó a cabo el Fideicomiso en 2021 calificaron como compras de activo.

5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Las actividades del Fideicomiso lo exponen a una variedad de riesgos financieros; riesgo de mercado (incluyendo riesgo cambiario, riesgo de precio, riesgo de flujo de efectivo y tasas de interés a valor razonable), riesgo crediticio, riesgo de liquidez, estimación de valor razonable, riesgo financiero y administración de riesgos de activos netos. No existen cambios en las políticas de gestión de riesgos durante los periodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

a. Riesgo de mercado

Riesgo cambiario

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

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

El efecto acumulado en los activos netos derivado de la conversión de activos y pasivos denominados en Dólares a Pesos mexicanos por los periodos que terminaron al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se muestran a continuación:

	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	$ 8,120,766	$ 10,319,798

Un estudio de sensibilidad preparado por la administración muestra la forma en que las variaciones en los tipos de cambio afectan a los activos netos al 31 de diciembre de 2022 y 2021 como resultado de la conversión de la moneda funcional a la moneda de reporte, se muestra a continuación:

5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (continúa)

Análisis de sensibilidad	**10% (+) (-) 31 de diciembre de 2022**	**10% (+) (-) 31 de diciembre de 2021**
Tasa de cambio	19.3615	20.5835
Debilitamiento del peso	21.2977	22.6419
Fortalecimiento del peso	17.4254	18.5252
Activos netos atribuible a los inversionistas	$36,600,718	$33,216,561
Activos netos atribuible a los inversionistas ajustados (debilidad)	40,260,790	36,538,217
Activos netos atribuible a los inversionistas ajustados (fortaleza)	32,940,646	29,894,905

Riesgo de precio

El Fideicomiso está expuesto a riesgos de precio respecto de las Propiedades de Inversión y arrendamientos de mercado. El Fideicomiso utiliza sus conocimientos locales y su experiencia aunada a la de los administradores locales de las propiedades para reducir al mínimo dichos riesgos (ver Nota 7a).

Las rentas futuras fueron calculadas en función de la ubicación, el tipo y la calidad de las propiedades, y teniendo en cuenta la información de mercado y proyecciones a la fecha de valuación. Si las rentas de mercado asumidas en el análisis de flujo de caja descontado aumentan o disminuyen en un 10%, el valor en libros de las Propiedades de Inversión sería un estimado de $401 millones menos o más, respectivamente.

Si los ingresos por arrendamiento y gastos, tasas de descuento y tasas de capitalización utilizadas en el análisis aumentan o disminuyen en un 10%, el valor en libros de las Propiedades de Inversión sería un estimado de $5,241 millones menos o más, respectivamente.

Riesgo de flujo de efectivo y tasas de interés

El Fideicomiso no tiene importantes activos que devenguen intereses, sus ingresos y flujos de efectivo operativos son sustancialmente independientes de los cambios en las tasas de interés de mercado, excepto por los préstamos por pagar. Los préstamos por pagar emitidos a tasa de interés variable exponen al Fideicomiso a riesgo de tasa de interés. 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 riesgo de cambios en tasa de interés variable relacionados con los préstamos por pagar contraídos se reduce debido al uso de instrumentos financieros derivados.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el 69.7% y 81.1% de los préstamos por pagar están a tasa fija y el remanente está a tasa variable, respectivamente. Todos los créditos utilizados están denominados en Dólares.

Con la finalidad de cubrir dicho riesgo, el Fideicomiso mantiene instrumentos financieros derivados (ver Nota 11).

5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (continúa)

La exposición del endeudamiento del Fideicomiso a cambios en tasas de interés y las fechas contractuales de revaluación de los préstamos al final del periodo de reporte se muestra a continuación:

	2022	% total de los préstamos	2021	% total de los préstamos
Préstamos a tasas variables	$ 5,216,132	30%	$ 3,826,325	19%
Préstamos a tasas fija – fechas de revisión o de vencimiento:				
Menos de 1 año	-	0%	2,132,672	11%
De 1 – 2 años	-	0%	-	-
Mayor a 2 años	11,986,985	70%	14,244,915	70%
	$ 17,203,117	100%	$ 20,203,912	100%

Riesgo de instrumentos utilizados

El nocional de los instrumentos derivados contratados por el Fideicomiso, más el monto de principal indizado a una tasa fija suman aproximadamente el 82% y 91% del saldo insoluto de los préstamos al 31 de diciembre de 2022 y 2021, respectivamente. El precio de ejercicio del CAP es 3% para 2022 y para la opción de tasa fija era 1.768% para 2021; y las tasas variables de los préstamos se sitúan entre 200 y 205 puntos base por arriba de la tasa de referencia (3 meses Libor).

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

Descontinuación de tasa LIBOR

En julio de 2017, la Autoridad de Conducta Financiera del Reino Unido (la "FCA") (la autoridad que regula LIBOR) anunció que tiene la intención de dejar de obligar a los bancos a presentar tasas para el cálculo de LIBOR después de 2021. Posteriormente, la FCA anunció el 5 de marzo de 2021 que la LIBOR dejará de publicarse para la configuración de LIBOR en USD de una semana y dos meses inmediatamente después del 31 de diciembre de 2021, y las configuraciones restantes de LIBOR en USD inmediatamente después del 30 de junio de 2023. Actualmente no hay certeza con respecto a la utilización futura de LIBOR o de cualquier tasa de reemplazo en particular (aunque la tasa de financiamiento garantizada a un día se ha propuesto como una alternativa a la LIBOR en USD). Los participantes del mercado anticipan que los instrumentos financieros vinculados a LIBOR requerirán una transición a una tasa de referencia alternativa si LIBOR ya no está disponible. Los acuerdos de préstamos basados en LIBOR del Fideicomiso y los arreglos de préstamo generalmente especifican tasas de referencia alternativas, como la tasa preferencial y la tasa de fondos federales, respectivamente. Aún no se puede determinar el efecto potencial de la interrupción de LIBOR en los gastos por intereses del Fideicomiso y cualquier cambio en las tasas de interés de referencia podría aumentar los costos de financiamiento del Fideicomiso y/o dar lugar a desajustes entre las tasas de interés de las inversiones del Fideicomiso y los financiamientos correspondientes. La administración está negociando una tasa de referencia de reemplazo para LIBOR antes de la interrupción del 30 de junio de 2023 y no anticipa un impacto relevante en los estados financieros consolidados del Fideicomiso.

5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (continúa)

b. Riesgo crediticio

El Fideicomiso no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. Se han implementado políticas para garantizar que los contratos de arrendamiento se realicen con clientes que tengan un historial crediticio adecuado. Para minimizar dicho riesgo, el Fideicomiso tiene depósitos en garantía o fianzas. Las transacciones en efectivo están limitadas a instituciones financieras de alta calidad crediticia, estas instituciones son seleccionadas tomando en cuenta ciertos criterios corporativos y se van monitoreando cada trimestre. El Fideicomiso tiene como objetivo limitar la cantidad de exposición crediticia a cualquier institución financiera. Además, el Fideicomiso cubre su riesgo de crédito a través del análisis detallado de los clientes con los que ha celebrado contratos de arrendamiento enfocados en clientes triple "A", que aseguran el retorno de la inversión.

Las cuentas por cobrar se dan de baja cuando no existe una expectativa razonable de recuperación, los cuales incluyen, entre otros, que el cliente no sugiera un plan de pagos y la imposibilidad de realizar pagos contractuales.

c. Riesgo de liquidez

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

En el transcurso normal de operaciones, el Fideicomiso firma contratos de crédito con ciertas entidades crediticias para financiar sus operaciones de inversión inmobiliaria. Las condiciones económicas desfavorables podrían incrementar los costos relacionados a préstamos por pagar, limitar el acceso a los mercados de capital o dar lugar a que las entidades de crédito no extiendan el crédito al Fideicomiso.

No existe ninguna garantía de que los esquemas de préstamo del Fideicomiso o de que la capacidad de obtener un apalancamiento seguirá disponible o, en caso de seguir disponibles, que conlleven los mismos términos y condiciones que sean aceptables para el Fideicomiso. Incluso, dichos contratos de crédito incluyen, entre otras condiciones, eventos de incumplimiento y varios acuerdos y representaciones. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fideicomiso no tenía préstamos por pagar vencidos.

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

En caso de que la cartera actual y las obligaciones de inversión del Fideicomiso no se hayan refinanciado extendido a la fecha de su vencimiento y/o de que el Fideicomiso deba pagar dichos préstamos por pagar y obligaciones, la administración considera que el pago de estas podría ser cubiertas con el flujo de efectivo operacional, contribuciones de inversionistas, un nuevo refinanciamiento de deuda y las ventas de inversiones en bienes raíces.

Si el Fideicomiso se ve en la necesidad de vender sus inversiones de forma expedita para cumplir con los anteriores compromisos, el Fideicomiso puede realizarlas a su valor razonable de la fecha en que se pueda requerir un valor considerablemente menor al valor en que dichas inversiones se registraron en el pasado.

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

5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (continúa)

31 de diciembre de 2022

	3 meses	1 año	1 - 2 años	2 - 7 años	Total de flujos de efectivo contractuales	Valor en libros
Préstamos por pagar	$ 262,773	$ 968,075	$ -	$ 15,972,269	$ 18,017,267	$ 17,203,117
Depósitos de arrendatarios	29,971	37,532	91,704	250,298	409,505	409,505
Cuentas por pagar	-	384,875	-	134,668	519,543	519,543
	$ 292,744	**$ 1,390,482**	**$ 91,704**	**$ 16,357,235**	**$ 18,946,315**	**$ 18,132,165**

31 de diciembre de 2021

	3 meses	1 año	1 - 2 años	2 - 7 años	Total de flujos de efectivo contractuales	Valor en libros
Préstamos por pagar	$ 18,378	$ 2,132,672	$ -	$ 18,052,862	$ 19,284,991	$ 20,203,912
Depósitos de arrendatarios	39,152	37,541	323,797	-	400,490	400,490
Cuentas por pagar	-	476,868	-	137,233	614,101	614,101
	$ 57,530	**$ 2,647,081**	**$ 323,797**	**$ 18,190,095**	**$ 20,299,583**	**$ 21,218,503**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los préstamos por pagar incluyen intereses por pagar de $262,773 y $261,763, respectivamente.

d. Riesgo de activos netos

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

- Proteger la capacidad del Fideicomiso para continuar operando como negocio en marcha, de modo que puedan continuar realizando inversiones múltiples a cambio de utilidades por apreciación de capital, ingresos por inversión (tales como “ingresos por arrendamiento”, “dividendos” o “intereses”), o ambos.
- Poder ofrecer una utilidad adecuada a los inversionistas con base en el nivel de riesgo asumido.
- Tener a su disposición los recursos financieros necesarios que permitan al Fideicomiso invertir en áreas que puedan generar beneficios futuros.
- Mantener suficientes recursos financieros con el fin de mitigar riesgos y sucesos no previstos.

La administración del Fideicomiso revisa de manera trimestral el cumplimiento de las obligaciones de hacer y de no hacer de los préstamos por pagar vigentes.

6. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES CRÍTICOS

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

Estimación del valor razonable de Propiedades de Inversión

La mejor evidencia de valor razonable son los precios actuales en un mercado activo de Propiedades de Inversión similares.

6. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES CRÍTICOS (continúa)

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

Valor razonable de los instrumentos financieros derivados y otros instrumentos financieros

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

Valor razonable de los préstamos por pagar

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

7. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE

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

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

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

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

a. Propiedades de Inversión

En términos generales, las estimaciones de valor razonable son proveídas por valuadores inmobiliarios independientes (miembros del Instituto de Valuadores o de un organismo equivalente) de manera trimestral para las propiedades operativas. Las adquisiciones son registradas al precio de compra y valuadas en un periodo de tiempo razonable posterior a la adquisición (típicamente dentro de los siguientes 3 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.

7. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (continúa)

a. Propiedades de Inversión (continúa)

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.

Los siguientes datos no observables fueron utilizados por el valuador independiente basado en el método de flujos de efectivo descontados:

Datos no observables más significativos:

- Tasa de descuento: La tasa interna de rendimiento (“tasa interna de rentabilidad” o “TIR”) es la tasa única que descuenta todos los beneficios futuros de activos a valor presente neto. La tasa de descuento utilizada al 31 de diciembre de 2022 y 2021 fue 9.57% (rangos entre 8.00% a 13%) 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 31 de diciembre de 2022 y 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 31 de diciembre de 2022 y 2021 fue entre 2% y 5%, y para la pérdida por cobranza 1% para ambos años.

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

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

7. 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

Las valuaciones de los préstamos por pagar 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 31 de diciembre de 2022 y 2021, oscila entre el 4.75% y el 7.25% 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 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 14. 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. Dichos instrumentos financieros 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:

7. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (continúa)

Mediciones de valor razonable al 31 de diciembre de 2022

	Costo	Cantidades medidas a valor razonable	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos:					
Propiedades de inversión	$ 42,763,270	$ 52,411,408	$ -	$ -	$ 52,411,408
Inversiones a través del método de participación	119,427	539,639	-	-	539,639
Instrumentos financieros derivados	8,782	25,139	-	25,139	-
Activos totales	**$ 42,891,479**	**$ 52,976,186**	**$ -**	**$ 25,139**	**$ 52,951,047**
Pasivos:					
Préstamos por pagar	$ 18,017,269	$ 17,203,117	$ -	$ 17,203,117	$ -
Pasivos totales	**$ 18,017,269**	**$ 17,203,117**	**$ -**	**$ 17,203,117**	**$ -**

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**	**$ -**

7. 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 diciembre de 2022 y 2021:

	Mediciones a valor razonable utilizando datos no observables significativos (Nivel 3)						
	Saldo inicial 01/01/2022	Utilidad (pérdida) neta realizada y no realizada	Conversión de moneda	Adquisiciones y mejoras capitalizables	Disposiciones	Saldo final 31/12/22	Utilidad (pérdida) no realizada por los doce meses terminados 31/12/22
Activos:							
Propiedades de inversión	$ 50,812,050	$ 3,706,195	$ (3,208,183)	$ 1,133,728	$ (32,382)	$ 52,411,408	$ 3,668,766
Inversiones a través del método de participación	889,741	103,132	(26,115)	126,459	(553,578)	539,639	58,020
Activos totales	**$ 51,701,791**	**$ 3,809,327**	**$ (3,234,298)**	**$ 1,260,187**	**$ (585,960)**	**$ 52,951,047**	**$ 3,726,786**

	Mediciones a valor razonable utilizando datos no observables significativos (Nivel 3)						
	Saldo inicial 01/01/2021	Utilidad (pérdida) neta realizada y no realizada	Conversión de moneda	Adquisiciones y mejoras capitalizables	Disposiciones	Saldo final 31/12/21	Utilidad (pérdida) no realizada por los doce meses terminados 31/12/21
Activos:							
Propiedades de inversión	$ 46,600,309	$ 2,889,271	$ 1,131,689	$ 766,681	$ (575,900)	$ 50,812,050	$ 2,900,478
Inversiones a través del método de participación	777,773	106,278	23,804	-	(18,114)	889,741	11,106
Activos totales	**$ 47,378,082**	**$ 2,995,549**	**$ 1,155,493**	**$ 766,681**	**$ (594,014)**	**$ 51,701,791**	**$ 2,911,584**

Al 31 de diciembre de 2022, las mejoras capitalizables del Fideicomiso son $1,133,728. Al 31 de diciembre de 2021, las adquisiciones y mejoras capitalizables fueron $254,748 y $511,933, respectivamente.

Las inversiones a través del método de participación son consideradas en las mediciones a valor razonable utilizando datos no observables por las propiedades de inversión que se tienen en los negocios en conjunto.

8. 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 adquisicion, 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 adquisicion, desarrollo y arrendamiento de propiedades comerciales en Mexico.

El 7 de Diciembre de 2022, Terrafina celebró un contrato de negocio conjunto con Monarch Member LLC (“Monarch Member”) para la inversión a través del Fideicomiso F/3927 en la adquisición, desarrollo y arrendamiento de propiedades comerciales en Mexico.

Al 31 de diciembre de 2022 el Fideicomiso tenia 50% de participación en los contratos de negocio conjunto firmados con American Industries, Avante y Monarch Member y en 2021 el Fideicomiso tenia 50% de participación en los contratos de negocio conjunto firmados con American Industries y Avante.

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

A continuación, se presenta una conciliación de los movimientos de valores en libros al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021:

	Al 31 de diciembre 2022				Al 31 de diciembre de 2021			
	Fid. 2717	Fid. 3485	Fid. 3927	Total	Fid. 2717	Fid. 3485	Fid. 3927	Total
Saldo inicial	$ 751,312	$ 138,429	$ -	$ 889,741	$ 683,470	$ 94,303	$ -	$ 777,773
Contribuciones (distribuciones) de capital	(529,822)	102,357	346	(427,119)	(39,387)	28,834	-	(10,553)
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	85,755	17,382	(5)	103,132	85,236	13,658	-	98,894
Conversión de divisas	(18,803)	(7,307)	(5)	(26,115)	21,993	1,634	-	23,627
Saldo al final del periodo	**$ 288,442**	**$ 250,861**	**$ 336**	**$ 539,639**	**$ 751,312**	**$ 138,429**	**$ -**	**$ 889,741**

A continuación, se presenta información financiera resumida de los negocios conjuntos:

	Al 31 de diciembre de 2022				Al 31 de diciembre de 2021			
Estados de situación financiera resumidos	Fid. 2717	Fid. 3485	Fid. 3927	Total	Fid. 2717	Fid. 3485	Fid. 3927	Total
Activo								
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 23,898	$ 17	$ -	$ 23,915	$ 1,030	$ 2	$ -	$ 1,032
Cuentas por cobrar	8,806	5,183	-	13,989	1,809	2,364	-	4,173
Rentas diferidas por cobrar	18,138	2,645	-	20,783	13,351	3,178	-	16,529
Otros activos	29,258	21,232	1,241	51,731	7,735	11,653	-	19,388
Total activo - circulante	80,100	29,076	1,241	110,417	23,925	17,197	-	41,122
Propiedades de inversión	1,492,384	485,393	-	1,977,777	1,491,892	261,710	-	1,753,602
Total de activo - no circulante	1,492,384	485,393	-	1,977,777	1,491,892	261,710	-	1,753,602
Total activos	**$1,572,484**	**$ 514,469**	**$ 1,241**	**$2,088,194**	**$1,515,817**	**$ 278,907**	**$ -**	**$1,794,724**
Pasivo								
Préstamos por pagar	966,865	-	-	966,865	-	-	-	-
Proveedores y otras cuentas por pagar	18,741	9,288	568	28,597	3,854	192	-	4,046
Total de pasivos - circulantes	985,606	9,288	568	995,462	3,854	192	-	4,046
Depósitos de arrendatarios	9,997	3,457	-	13,454	9,341	1,856		11,197
Total de pasivos - no circulantes	9,997	3,457	-	13,454	9,341	1,856	-	11,197
Total pasivos	**995,603**	**12,745**	**568**	**1,008,916**	**13,195**	**2,048**	**-**	**15,243**
Activos netos	**$ 576,881**	**$ 501,724**	**$ 673**	**$1,079,278**	**$1,502,622**	**$ 276,859**	**$ -**	**$1,779,481**
Participación de fideicomiso (%)	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
Participación de fideicomiso ($)	**$ 288,441**	**$ 250,862**	**$ 337**	**$ 539,639**	**$ 751,312**	**$ 138,429**	**$ -**	**$ 889,741**

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

	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022				Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2021			
Estados de resultados integrales resumidos	**Fid. 2717**	**Fid. 3485**	**Fid. 3927**	**Total**	**Fid. 2717**	**Fid. 3485**	**Fid. 3927**	**Total**
Ingresos:								
Ingresos por arrendamiento	$ 121,633	$ 16,363	$ -	$ 137,996	$ 116,559	$ 15,207	$ -	$ 131,766
Utilidad (pérdida) no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	90,898	19,354	-	110,251	66,336	13,311	-	79,647
Otros ingresos	519	733	783	2,035	4,877	1,828	-	6,705
Total de ingresos	213,049	36,450	783	250,282	187,772	30,346	-	218,118
Gastos:								
Gastos operativos	9,681	1,959	-	11,639	13,768	2,007	-	15,775
Honorarios y gastos diversos	31,858	(272)	1,305	32,891	3,532	1,021	-	4,553
Total de gastos	41,539	1,687	1,305	44,530	17,300	3,028	-	20,328
Total utilidad (pérdida) del periodo	**$ 171,510**	**$ 34,764**	**$ (522)**	**$ 205,752**	**$ 170,472**	**$ 27,318**	**$ -**	**$ 197,790.00**
Participación de fideicomiso (%)	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
Participación de fideicomiso ($)	**$ 85,755**	**$ 17,382**	**$ (261)**	**$ 102,876**	**$ 85,236**	**$ 13,658**	**$ -**	**$ 98,894**

9. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El detalle de otras cuentras por cobrar se muestra a continuación:

	31 de diciembre de 2022	**31 de diciembre de 2021**
Cuenta por cobrar por venta de propiedades de inversión	$ 151,054	$ 168,145
Pagos adelantados de construcción	214,616	139,476
IVA acreditable pendiente de pago	13,636	10,983
Depósitos de garantía	1,269	8,226
Otros	43,572	1,497
Total	**$ 424,147**	**$ 328,327**
Otras cuentas por cobrar no circulante	$ 131,077	$ 139,350
Otras cuentas por cobrar circulante	$ 293,070	$ 188,977

10. IMPUESTOS POR RECUPERAR

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

	31 de diciembre de 2022	**31 de diciembre de 2021**
Impuesto al valor agregado ("IVA") por recuperar	$ 143,283	$ 94,339
ISR retenido	1,870	2,756
Total	**$ 145,153**	**$ 97,095**

Durante el 2022 y 2021, las autoridades fiscales mexicanas reembolsaron al Fideicomiso $106 millones de Pesos ($5.7 millones de Dólares) y $91 millones de Pesos ($4.5 millones de Dólares) por concepto de IVA, respectivamente.

11. 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 14. 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 fuera 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 incrementasen 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.

Para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, la relación entre precio ejercido y la tasa LIBOR resulto en un reembolso de intereses por la contraparte al Fideicomiso por $5,398. El reembolso de intereses se reconoce en resultados y otros resultados integrales en gastos financieros netos (ver Nota 23).

Las operaciones de instrumentos financieros derivados al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, se resumen como se muestra a continuación:

31 de diciembre de 2022

Derivado	Banco	Importe nacional (Dls)	Tasa variable subyacente	Precio de ejercicio	Valor razonable	Fecha de celebración de operación	Fecha de vencimiento
Caps	JP Morgan	100,000	3M LIBOR	3.000%	$ 25,139	25 de julio de 2022	23 de julio de 2023
Total					$ 25,139		

31 de diciembre de 2021

Derivado	Banco	Importe nacional (Dls)	Tasa variable subyacente	Precio de ejercicio	Valor razonable	Fecha de celebración de operación	Fecha de vencimiento
Opciones de tasa fija	Barclays	105,000	3M LIBOR	1.768%	$ -	18 de mayo de 2017	4 de octubre de 2021
Total					$ -		

12. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, las cuentas por cobrar vencidas, así como el análisis de la antigüedad de saldos con clientes, se integra como sigue:

	< 3 meses	3 – 6 meses	>6 meses	Total
2022	$ 49,491	$ 4,452	$ 112,133	**$ 166,076**
2021	$ 101,639	$ 8,018	$ 122,171	**$ 231,828**

12. CUENTAS POR COBRAR (continúa)

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la reserva de cuentas incobrables se integra como sigue:

	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Saldo inicial	$ 113,779	$ 118,891
Incrementos	61,429	77,849
Disminuciones	(52,543)	(76,808)
Cancelaciones	(24,258)	(10,888)
Efectos de conversión	2,662	4,735
Al final del periodo	**$ 101,069**	**$ 113,779**

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

13. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

El detalle de los instrumentos financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se muestra a continuación:

Activos	**Clasificación**	**31 de diciembre de 2022**	**31 de diciembre de 2021**
Activo no circulante			
Rentas diferidas por cobrar	costo amortizado	$ 285,655	$ 287,220
Otras cuentas por cobrar	costo amortizado	131,077	139,350
Efectivo restringido	costo amortizado	30,473	32,356
Total activo financiero no circulante		**$ 447,205**	**$ 458,926**
Activo circulante			
Otras cuentas por cobrar	costo amortizado	$ 293,070	$ 188,977
Instrumentos financieros derivados	VRCR	25,139	-
Rentas diferidas por cobrar	costo amortizado	46,622	3,217
Cuentas por cobrar	costo amortizado	65,007	118,049
Efectivo y equivalentes de efectivo	costo amortizado	733,100	1,834,691
Total activo financiero circulante		**$ 1,162,938**	**$ 2,144,934**

Pasivos	**Clasificación**	**31 de diciembre de 2022**	**31 de diciembre de 2021**
Pasivo no circulante			
Préstamos por pagar	VRCR/Riesgo de crédito própio en ORI	$ 15,972,269	$ 18,052,862
Depósitos de arrendatarios	costo amortizado	342,002	323,797
Cuentas por pagar	costo amortizado	134,668	137,233
Total pasivo financiero no circulante		**$ 16,448,939**	**$ 18,513,892**
Pasivo circulante			
Préstamos por pagar	VRCR/Riesgo de crédito própio en ORI	$ 1,230,848	$ 2,151,050
Depósitos de arrendatarios	costo amortizado	67,503	76,693
Cuentas por pagar	costo amortizado	384,875	476,868
Total pasivo financiero circulante		**$ 1,683,226**	**$ 2,704,611**

14. PRÉSTAMOS POR PAGAR

Los préstamos por pagar se muestran a continuación:

	31 de dicembre de 2022		31 de dicembre de 2021				
Entidad crediticia/ Instrumento	**Saldo del principal a costo**	**Valor razonable**	**Saldo del principal a costo**	**Valor razonable**	**Tasa de interés (p.a.)** [1], [2]	**Fecha de vencimiento**	**Términos** [3]
BONO 2029	$ 9,896,911	$ 9,082,760	$ 10,521,554	$ 11,387,194	Fijo - 4.962%	Julio, 2029	I
BBVA Term Loan	3,624,528	3,624,529	3,826,325	3,826,325	3 meses Libor + 2.05% [4]	Julio, 2026	I
Metlife	2,904,225	2,904,225	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
BBVA RCF [6]	622,386	622,386	-	-	3 meses Libor + 2.00% [4]	Julio, 2026 [7]	I
BBVA Promissory Note	969,217	969,217	-	-	1 mes SOFR + 0.95%	Diciembre, 2023	I
Total de préstamos por pagar	**$ 18,017,267**	**$ 17,203,117**	**$ 19,284,991**	**$ 20,203,912**			

[1] p.a. = por año.
[2] Al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, la tasa LIBOR a 3 meses fue de 4.76729% y 0.20913%, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2022 la tasa SOFR a 1 mes fue de 4.35806%.
[3] P&I = Principal e intereses; I = Intereses.
[4] El margen aplicable 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 julio de 2021, en función del refinanciamiento mencionado en la nota 3, Terrafina repagó la línea de crédito con Banamex por el monto de $3,728,587 usando el efectivo disponible de la Nueva Línea de Crédito BBVA Term Loan por $3,774,188 (US$185 millones).

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

El 22 de diciembre de 2022, Terrafina cerró un pagaré (no garantizado) por un monto total de $984,660 ($50 millones de Dólares) a un año con BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México ("BBVA"). El costo por los $984,660 ($50 millones de dólares) millones fue de SOFR más un margen de 95 puntos base, lo que representa 105 puntos base menos que el margen actual de la línea de crédito revolvente BBVA RCF.

El 29 de diciembre de 2022, Terrafina prepagó $972,035 ($50 millones de Dólares) de la línea de crédito revolvente BBVA RCF.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los préstamos de Metlife estan garantizados con Propiedades de Inversión con un valor razonable agregado estimado de $7,988,168 y $8,036,622, respectivamente.

14. PRÉSTAMOS POR PAGAR (continúa)

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los préstamos por pagar a valor razonable son pagaderos como se muestra a continuación:

	<1 año	1 – 3 años	>3 años	Total
2022	$ 1,230,848	$ -	$ 15,972,269	$ 17,203,117
2021	$ 2,151,050	$ -	$ 18,052,862	$ 20,203,912

Todos los préstamos por pagar están denominados en Dólares. Terrafina cuenta con un beneficio de no pagar principal del préstamo por pagar de Metlife hasta febrero 2024. BBVA Term Loan, BBVA línea de crédito revolvente, BBVA pagaré y el BONO 2029 no están sujetos a amortizaciones de capital hasta sus fechas de vencimiento respectivas.

Durante 2022 y 2021, el Fideicomiso realizó pagos de principal sobre los créditos contratados, de la siguiente manera:

	31 de diciembre de 2022				
Banco	**Trimestre 1**	**Trimestre 2**	**Trimestre 3**	**Trimestre 4**	**Total**
BBVA RCF	$ -	$ -	$ -	$ 972,035	$ 972,035
	$ -	**$ -**	**$ -**	**$ 972,035**	**$ 972,035**

	31 de diciembre de 2021				
Banco	**Trimestre 1**	**Trimestre 2**	**Trimestre 3**	**Trimestre 4**	**Total**
Citibank	$ 91,059	$ 69,994	$ 3,613,340	$ -	$ 3,774,393
	$ 91,059	**$ 69,994**	**$ 3,613,340**	**$ -**	**$ 3,774,393**

Los contratos establecen, entre otras, las siguientes causales de incumplimiento: (i) falta de pago; (ii) incapacidad general para pagar nuestras deudas a su vencimiento, (iii) concurso mercantil o quiebra; (iv) enajenación de los inmuebles materia del crédito, (v) incumplimiento con ciertas razones financieras. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fideicomiso cumple con las características antes mencionadas.

Las cantidades registradas en OCI relacionadas con el riesgo de crédito no están sujetas a reciclaje en resultados, sino que se transfieren a las ganancias retenidas cuando se realizan. Los cambios en el valor razonable relacionados con el riesgo de mercado se reconocen en resultados y otros resultados integrales como se muestra a continuación:

	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
El valor en libros	$ 17,203,117	$ 20,203,912
Incluye:		
Cambio acumulado en el valor razonable de los préstamos con cambios en otro resultado integral (VRORI)	898,950	(157,219)
Monto que el Fideicomiso está obligado contractualmente a pagar por los préstamos	18,017,267	19,284,991
Diferencia entre el importe en libros y el importe que el Fideicomiso está obligado contractualmente a pagar por los préstamos	$ (814,150)	$ 918,921

14. PRÉSTAMOS POR PAGAR (continúa)

El detalle de los préstamos por pagar se muestra a continuación:

	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Saldo inicial	$ 20,203,912	$ 20,079,423
Pago de préstamos por pagar	(2,772,051)	(3,774,393)
Préstamos por pagar recibidos	2,652,932	3,735,280
Intereses netos	1,010	7,755
Cambios en el valor razonable de los préstamos	(1,774,750)	(516,567)
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	(1,107,936)	672,414
Al final del periodo	**17,203,117**	**20,203,912**
Préstamos por pagar - no circulante	15,972,269	18,052,862
Préstamos por pagar - circulante	1,230,848	2,151,050

15. CUENTAS POR PAGAR

El detalle de las cuentas por pagar se muestra a continuación:

	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Honorarios por pagar	$ 221,087	$ 248,921
Comisión por pagar al asesor	78,019	76,647
Impuestos por pagar	43,888	180,247
Proveedores	38,512	17,958
Retenciones de fondo de garantía	91,994	49,001
Provisiones de nómina	37,703	35,707
Otros	8,340	5,620
Total	**$ 519,543**	**$ 614,101**
Cuentas por pagar no circulate	$ 134,668	$ 137,233
Cuentas por pagar circulate	$ 384,875	$ 476,868

16. ACTIVO NETO ATRIBUIBLE A LOS INVERSIONISTAS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, Terrafina recompró 16,286,730 CBFI's, equivalentes a $456,971 (incluyendo costos de transacción) y 1,835,318 CBFI's, equivalentes a $50,876 (incluyendo costos de transacción), respectivamente, de acuerdo al programa de recompra de certificados anunciado en 2018, los cuales serán subsecuentemente cancelados en los siguientes doce meses.

16. ACTIVO NETO ATRIBUIBLE A LOS INVERSIONISTAS (continúa)

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la contribución total de los inversionistas asciende a $20,816,977 y $21,273,948, respectivamente, y se componen de 772,480,755 y 788,767,485 CBFI's en circulación, respectivamente, integrados como se muestra a continuación:

No. de CBFI's	Detalle		Contribución total
790,602,803	**Al 31 de diciembre de 2020**	**$**	**21,324,824**
1,835,318	Recompra de CBFI's durante el año		(50,876)
788,767,485	**Al 31 de diciembre de 2021**	**$**	**21,273,948**
16,286,730	Recompra de CBFI's durante el año		(456,971)
772,480,755	**Al 31 de diciembre de 2022**	**$**	**20,816,977**

La contribución neta del Fideicomiso asciende a $17,871,392 que corresponde a las contribuciones totales de los inversionistas por $20,816,977 neta de los reembolsos de capital que ascienden $2,945,585.

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

Fecha de distribución		Importe
9 de marzo de 2022	$	359,098
9 de mayo de 2022		401,252
5 de agosto de 2022		381,801
11 de noviembre de 2022		366,766
Total distribuciones 2022	**$**	**1,508,917**

Fecha de distribución		Importe
12 de marzo de 2021	$	477,954
13 de mayo de 2021		476,409
5 de agosto de 2021		363,414
16 de noviembre de 2021		337,236
Total distribuciones 2021	**$**	**1,655,013**

La distribución de $359,098 fue considerada $37,119 como distribución del resultado fiscal y $321,979 como reembolso de capital, los $401,252, $ 381,801 y $366,766 fueron considerados como distribución del resultado fiscal.

17. INFORMACIÓN DE FLUJOS DE EFECTIVO

Conciliación de deuda neta

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

	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Efectivo	$ 733,100	$ 1,834,691
Préstamos por pagar- pagaderos dentro de un año	(1,230,848)	(2,151,050)
Préstamos por pagar- pagaderos después de un año	(15,972,269)	(18,052,862)
Deuda neta	**$ (16,470,017)**	**$ (18,369,221)**
Efectivo	$ 733,100	$ 1,834,691
Deuda bruta – tasa de interés fijas	(11,986,985)	(16,377,587)
Deuda bruta – tasa de interés variables	(5,216,132)	(3,826,325)
Deuda neta	**$ (16,470,017)**	**$ (18,369,221)**

	31 de diciembre de 2022				31 de diciembre de 2021			
	Principal	Intereses por préstamo	Préstamos por pagar recibidos	Total	Principal	Intereses por préstamo	Préstamos por pagar recibidos	Total
Transacciones que requirieron efectivo								
Saldo inicial	$ 19,018,647	$ (610,312)	$ (39,114)	$ 18,369,221	$ 17,990,725	$ 254,007	$ -	$ 18,244,732
Disposiciones de préstamos a largo plazo	-	-	-	-	-	-	3,735,280	3,735,280
Disposiciones de préstamos a corto plazo	-	-	2,652,932	2,652,932	-	-	-	-
Pagos de préstamo a largo plazo	-	-	(2,772,051)	(2,772,051)	-	-	(3,774,393)	(3,774,393)
Intereses pagados	-	(903,136)	-	(903,136)	-	(864,319)	-	(864,319)
Totales de transacciones en efectivo	**$ 19,018,647**	**$ (1,513,448)**	**$ (158,233)**	**$ 17,346,966**	**$ 17,990,725**	**$ (610,312)**	**$ (39,114)**	**$ 17,341,299**
Transacciones que no requirieron efectivo								
Revaluación y otros	$ (876,949)	$ -	$ -	$ (876,949)	$ 1,027,922	$ -	$ -	$ 1,027,922
Total transacciones	**$ 18,141,698**	**$ (1,513,448)**	**$ (158,233)**	**$ 16,470,017**	**$ 19,018,647**	**$ (610,312)**	**$ (39,114)**	**$ 18,369,221**

18. CONCENTRACIÓN DE RIESGO

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fideicomiso mantiene inversiones inmobiliarias en diferentes estados de México. A continuación, se muestra la concentración basada en valores razonables y regiones establecidas:

	2022		2021	
	Región	Valor razonable estimado	Región	Valor razonable estimado
Norte	63.0%	$ 33,019,187	61.4%	$ 31,198,599
Bajío	17.9%	9,381,642	20.1%	10,213,222
Centro	19.1%	10,010,579	18.5%	9,400,229
Total	**100%**	**$ 52,411,408**	**100%**	**$ 50,812,050**

18. CONCENTRACIÓN DE RIESGO (continúa)

La concentración de ingresos de arrendamiento por los periodos del 1 de enero al 31 de diciembre de 2022 y 2021, fue como se muestra a continuación:

	2022		2021	
	Región	Ingresos por arrendamientos	Región	Ingresos por arrendamientos
Norte	63.0%	$ 2,523,920	61.1%	$ 2,340,371
Bajío	17.9%	717,114	20.3%	777,570
Centro	19.1%	765,188	18.6%	712,453
Total	**100%**	**$ 4,006,222**	**100%**	**$ 3,830,394**

Debido a que el porcentaje de ocupación de las Propiedades de Inversión es de 96.4% en promedio, los gastos operativos que generan ingresos se consideran en esa misma proporción.

La concentración del área rentable neta por segmento al 31 de diciembre de 2022 y 2021, fue como se muestra a continuación:

	2022	2021
Automotriz	34.1%	34.1%
Bienes industriales	11.7%	20.9%
Bienes de consumo	20.9%	11.6%
Aeroespacial	9.0%	9.8%
Logística y comercio	12.6%	12.0%
Electrónica	9.5%	9.3%
Bienes de consumo no duradero	2.2%	2.3%
Total	**100%**	**100%**

19. INGRESOS

Los ingresos por arrendamientos fueron como sigue:

	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2021
Ingresos por arrendamientos	$ 4,006,222	$ 3,830,394
Total	**$ 4,006,222**	**$ 3,830,394**

Los ingresos por arrendamiento incluyen los pagos variables por seguros e impuestos a la propiedad.

19. INGRESOS (continúa)

Los otros ingresos operativos fueron como sigue:

	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2021
Ingresos por mantenimiento	$ 17,539	$ 36,326
Ingresos por servicios	28,676	31,827
Ingresos por pagos tardíos	7,601	19,222
Otros ingresos	24,701	57,336
Total	**$ 78,517**	**$ 144,711**

20. GASTOS OPERATIVOS RELACIONADOS CON PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Los gastos operativos relacionados con propiedades de inversión, fueron como sigue:

	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2021
Reparación, mantenimiento e instalaciones	$ 281,656	$ 222,508
Impuesto predial y otros impuestos	89,848	104,099
Comisión por arrendamiento	61,132	95,961
Comisión por administración de propiedad	78,988	76,077
Honorarios de gestoría	42,870	39,342
Estimación para cuentas de cobro dudoso	8,885	1,047
Seguro de cobertura de propiedad	41,149	35,674
Seguridad	20,729	18,452
Avalúos de propiedad	14,691	10,544
Electricidad	4,502	6,887
Publicidad	303	258
Comisiones bancarias	2,251	2,124
Otros gastos	20,608	11,326
Total	**$ 667,612**	**$ 624,299**

21. OTROS GASTOS RELACIONADOS CON PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Los otros gastos relacionados con propiedades de inversión, fueron como sigue:

	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2021
Comisión por incentivo	$ 4,686	$ 122,644
Total	**$ 4,686**	**$ 122,644**

22. HONORARIOS Y GASTOS DIVERSOS

Los honorarios y gastos diversos fueron como sigue:

	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2021
Comisión al asesor	$ 268,831	$ 248,785
Honorarios administrativos	72,356	77,433
Sueldos	39,336	37,370
Honorarios profesionales	34,793	31,040
Honorarios legales	22,124	22,380
Honorarios del fiduciario	9,799	10,554
Otros gastos	11,547	10,106
Total	**$ 458,786**	**$ 437,668**

23. GASTOS FINANCIEROS - NETO

Los gastos financieros netos fueron como sigue:

	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2021
Intereses devengados en cuentas bancarias	$ 8,849	$ 2,487
Total	**$ 8,849**	**$ 2,487**

	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2021
Intereses devengados por préstamos por pagar	$ 904,148	$ 872,074
Reembolso de intereses	(5,398)	-
Gastos de deuda	71,865	108,643
Total	**$ 970,615**	**$ 980,717**

24. PARTES RELACIONADAS

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

Administrador

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

El reembolso por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, fue de $52,645 y $46,954, respectivamente y fueron eliminados en la consolidación.

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

24. PARTES RELACIONADAS (continúa)

Asesor

El pago de la comisión al Asesor es equivalente al 0.5% anual del valor razonable de los activos inmobiliarios más el IVA. La comisión por los periodos de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, fue de $268,831 y $248,785, respectivamente.

25. ARRENDAMIENTOS

El Fideicomiso y sus arrendatarios han firmado un número de contratos que se clasifican como arrendamiento operativo conforme a la IFRS 16. Por lo tanto, el Fideicomiso funge como el arrendador en muchos y variados arrendamientos operativos de Propiedades de Inversión. Algunos arrendamientos a plazo fijo ofrecen a los arrendatarios opciones de renovación. Esos contratos, sin dar efecto a las opciones de renovación, tienen fechas de vencimiento que van del 1 de enero de 2022 al 31 de enero de 2033.

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

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

Al 31 de diciembre de 2022	<1 año	1-5 años	>5 años	Total
Pagos mínimos de arrendamiento futuros	$ 3,640,642	$ 9,081,586	$ 1,473,833	$ 14,196,061
	26%	64%	10%	100%

26. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

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

27. EVENTOS SUBSECUENTES

El 22 de febrero de 2023, el Comité Técnico aprobó el pago de distribución por un importe de $322,927 que corresponde a $0.4180 centavos por CBFI. La distribución será por el concepto de distribución del resultado fiscal de 2022 por $280,107 y reembolso de capital $42,820.

28. AUTORIZACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso fueron autorizados para su emisión el 22 de febrero de 2023 por el Comité de Auditoria y por el Comité Técnico de Terrafina; éste último, tiene la facultad de modificar los estados financieros consolidados adjuntos.