

# **FIBRA TERRAFINA**

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

**Estados financieros consolidados condensados intermedios al 30  
de septiembre de 2024**

**No auditados**

## CONTENIDO

## Página(s)

Estados financieros consolidados condensados intermedios:

Estados consolidados condensados intermedios de situación financiera	1
Estados consolidados condensados intermedios de resultados y otros resultados integrales	2
Estados consolidados condensados intermedios de variaciones en el activo neto atribuible a los inversionistas	3
Estados consolidados condensados intermedios de flujos de efectivo	4
Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios	5 – 13

## FIBRA Terrafina

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

	Nota	30 de Septiembre de 2024 (No Auditado)	31 de diciembre de 2023 (Auditado)
<b>Activos</b>			
<b>Activo no circulante</b>			
Propiedades de inversión (Costo: 30/09/2024 - \$43,320,839; 31/12/2023 - \$43,680,371)	4	\$ 60,875,378	\$ 50,732,940
Inversiones a través del método de participación	4 y 5	3,428,122	2,010,024
Rentas diferidas por cobrar		244,552	224,729
Otras cuentas por cobrar		40,583	48,951
Efectivo restringido		30,894	26,588
<b>Total activo no circulante</b>		<b>64,619,529</b>	<b>53,043,232</b>
<b>Activo circulante</b>			
Otras cuentas por cobrar		143,261	99,994
Impuestos por recuperar		363,121	239,262
Pagos anticipados		45,444	35,239
Instrumentos financieros derivados (Costo: 30/09/2024 - \$0; 31/12/2023 - \$48,086)	4 y 6	-	28,874
Rentas diferidas por cobrar		37,263	40,769
Cuentas por cobrar (Neto de reserva para cuentas incobrables: 30/09/2024 - \$56,369; 31/12/2023 - \$88,421)		107,191	75,036
Efectivo y equivalentes de efectivo		653,463	635,618
<b>Total activo circulante</b>		<b>1,349,743</b>	<b>1,154,792</b>
<b>Total activos</b>		<b>65,969,272</b>	<b>54,198,024</b>
<b>Activos netos atribuibles a los inversionistas</b>			
Contribuciones netas		18,402,436	17,828,573
Utilidades (pérdidas) acumuladas		15,497,142	15,080,636
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		9,421,594	3,325,588
Reserva de riesgo de crédito propio		221,076	215,261
<b>Total activos netos atribuibles a los inversionistas</b>	8	<b>43,542,248</b>	<b>36,450,058</b>
<b>Pasivos</b>			
<b>Pasivo no circulante</b>			
Préstamos por pagar (Costo: 30/09/2024 - \$19,259,975; 31/12/2023 - \$16,048,825)	4 y 7	19,045,234	15,630,289
Depósitos de arrendatarios		391,881	309,474
Cuentas por pagar		104,711	91,804
<b>Total pasivo no circulante</b>		<b>19,541,826</b>	<b>16,031,567</b>
<b>Pasivo circulante</b>			
Préstamos por pagar (Costo: 30/09/2024 - \$2,479,863; 31/12/2023 - \$1,107,417)	4 y 7	2,479,863	1,107,417
Depósitos de arrendatarios		115,749	89,816
Otras cuentas por pagar		-	235,966
Cuentas por pagar	3	289,586	283,200
<b>Total pasivo circulante</b>		<b>2,885,198</b>	<b>1,716,399</b>
<b>Total pasivos (excluyendo activos netos atribuibles a los inversionistas)</b>		<b>22,427,024</b>	<b>17,747,966</b>
<b>Total pasivos y activos netos atribuibles a los inversionistas</b>		<b>\$ 65,969,272</b>	<b>\$ 54,198,024</b>

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

FIBRA Terrafina

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

Nota	Tres meses terminados el		Nueve meses terminados el		Tres meses terminados el		Nueve meses terminados el	
	30 de Septiembre de 2024		30 de Septiembre de 2024		30 de Septiembre de 2023		30 de Septiembre de 2023	
Ingresos por arrendamientos	\$	1,054,549	\$	2,964,426	\$	926,203	\$	2,838,713
Otros ingresos operativos		29,542		63,868		5,891		21,359
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión		(160,105)		(485,035)		(164,813)		(460,152)
Otros gastos netos relacionados con propiedades de inversión		(13,846)		(3,293)		(13,104)		38,167
Honorarios y gastos diversos		(679,492)		(1,425,928)		(113,597)		(340,557)
Utilidad (pérdida) realizada por venta de propiedades de inversión		(333)		9,141		-		7,629
Pérdida en otras cuentas por cobrar por la venta de propiedades de inversión		-		-		(30,549)		(30,549)
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	4	(20,109)		2,130,431		2,327,434		3,396,408
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	4	(468,770)		(283,195)		628,176		684,436
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	4	-		(19,959)		(8,760)		(24,724)
Utilidad (pérdida) neta realizada por los instrumentos financieros derivados		(12,396)		(12,396)		-		-
Utilidad cambiaria		6,107		96,684		32,917		110,576
Pérdida cambiaria		(48,310)		(112,875)		(35,818)		(104,293)
Utilidad (pérdida) de operación		(313,163)		2,921,899		3,554,180		6,137,011
Productos financieros		8,771		27,571		9,973		18,485
Gastos financieros		(304,716)		(816,513)		(304,238)		(776,887)
Gastos financieros-neto		(295,945)		(788,942)		(294,265)		(758,402)
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	5	128,336		551,052		303,462		368,031
Utilidad (pérdida) del periodo		(489,772)		2,684,009		3,563,377		5,746,640
Otros resultados integrales:								
Partidas que posteriormente se pueden reclasificar a la utilidad (pérdida) del periodo:								
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		2,814,732		6,096,006		1,133,403		(3,241,833)
Partidas que posteriormente no se pueden reclasificar a la utilidad (pérdida) del periodo:								
Cambios en el valor razonable de los préstamos a valor razonable a través de otros resultados integrales		129,135		5,815		(385,523)		(703,990)
Resultados integrales		2,943,867		6,101,621		747,889		(3,945,823)
Utilidad (pérdida) integral del periodo		\$ 2,463,095		\$ 8,785,830		\$ 4,311,257		\$ 1,800,817
Utilidad por CBFI								
Utilidad básica por CBFI (pesos)		\$		3,4475		\$		7,4392
Utilidad diluida por CBFI (pesos)		\$		3,4475		\$		7,4392

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

FIBRA Terrafina

CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y subsidiarias  
Estados consolidados condensados intermedios de variaciones en el activo neto atribuible a los inversionistas  
Por los periodos terminados al 30 de septiembre de 2024 y 30 de septiembre de 2023  
(Expresados en miles de Pesos Mexicanos)  
(No auditado)

Nota	Atribuible a los inversionistas					
	Contribuciones netas	Efecto acumulado por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	Reserva de riesgo de crédito propio	Utilidades (pérdidas) acumuladas	Total activos netos	
Saldo inicial al 1 de enero de 2023	\$ 17,871,392	\$ 8,120,766	\$ 898,950	\$ 9,709,610	\$ 36,600,718	
<b>Transacciones con los tenedores</b>						
Distribuciones a tenedores 8	(42,819)	-	-	(983,015)	(1,025,834)	
<b>Total transacciones con los tenedores</b>	<b>(42,819)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(983,015)</b>	<b>(1,025,834)</b>	
<b>Utilidad integral</b>						
Utilidad del periodo	-	-	-	5,746,640	5,746,640	
<b>Otros resultados integrales</b>						
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	(3,241,833)	-	-	(3,241,833)	
Cambios por ajuste a valor razonable de los préstamos	-	-	(703,990)	-	(703,990)	
<b>Total de utilidad (pérdida) integral</b>	<b>-</b>	<b>(3,241,833)</b>	<b>(703,990)</b>	<b>5,746,640</b>	<b>1,800,817</b>	
<b>Activo neto atribuible a los inversionistas al 30 de septiembre de 2023</b>	<b>\$ 17,828,573</b>	<b>\$ 4,878,933</b>	<b>\$ 194,960</b>	<b>\$ 14,473,235</b>	<b>\$ 37,375,701</b>	
Saldo inicial al 1 de enero de 2024	\$ 17,828,573	\$ 3,325,588	\$ 215,261	\$ 15,080,636	\$ 36,450,058	
Aportación de capital, neta de costos de emisión 8	573,863	-	-	-	573,863	
<b>Transacciones con los tenedores</b>						
Distribuciones a tenedores 8	-	-	-	(2,267,503)	(2,267,503)	
<b>Total transacciones con los tenedores</b>	<b>573,863</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(2,267,503)</b>	<b>(1,693,640)</b>	
<b>Utilidad integral</b>						
Utilidad del periodo	-	-	-	2,684,009	2,684,009	
<b>Otros resultados integrales</b>						
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	6,096,006	-	-	6,096,006	
Cambios por ajuste a valor razonable de los préstamos	-	-	5,815	-	5,815	
<b>Total de utilidad (pérdida) integral</b>	<b>-</b>	<b>6,096,006</b>	<b>5,815</b>	<b>2,684,009</b>	<b>8,785,830</b>	
<b>Activo neto atribuible a los inversionistas al 30 de septiembre de 2024</b>	<b>\$ 18,402,436</b>	<b>\$ 9,421,594</b>	<b>\$ 221,076</b>	<b>\$ 15,497,142</b>	<b>\$ 43,542,248</b>	

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

FIBRA Terrafina

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

	Nota	Nueve meses terminados el 30 de Septiembre de 2024	Nueve meses terminados el 30 de Septiembre de 2023
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación:</b>			
Utilidad (pérdida) del periodo		\$ 2,684,009	\$ 5,746,640
Ajustes:			
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	4	(2,130,431)	(3,396,406)
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	4	283,195	(684,436)
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	4	19,959	24,724
Utilidad (pérdida) neta realizada por los instrumentos financieros derivados	4	12,396	-
Utilidad (pérdida) realizada por venta de propiedades de inversión		(9,141)	(7,629)
Pérdida en otras cuentas por cobrar por la venta de propiedades de inversión		-	30,550
Estimación para cuentas de cobro dudoso		1,941	3,193
Intereses devengados por préstamos por pagar		801,389	694,396
Intereses devengados en cuentas bancarias		(27,571)	(18,485)
Provisión de honorarios y gastos diversos		573,863	
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	5	(551,052)	(368,031)
(Aumento) disminución en:			
Rentas diferidas por cobrar		(16,317)	54,687
Cuentas por cobrar		(34,096)	1,486
Impuestos por recuperar		(49,180)	(67,563)
Pagos anticipados		(10,205)	(6,854)
Otras cuentas por cobrar		(30,926)	167,684
Aumento (disminución) en:			
Depósitos de arrendatarios		108,340	14,726
Cuentas por pagar		(65,386)	(23,705)
<b>Efectivo neto generado por actividades de operación</b>		<b>1,570,787</b>	<b>2,164,977</b>
<b>Flujo de efectivo de actividades de inversión:</b>			
Mejoras de propiedades de inversión		(416,602)	(788,877)
Anticipos por disposición de propiedades de inversión		-	159,856
Ingreso por disposición de propiedades de inversión		452,220	45,945
Intereses cobrados en cuentas bancarias		27,571	18,485
Inversiones a través del método de participación	5	(234,285)	(1,091,524)
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de inversión</b>		<b>(171,096)</b>	<b>(1,656,115)</b>
<b>Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:</b>			
Adquisición de instrumentos financieros derivados	6	(14,879)	(48,086)
Instrumentos financieros derivados recibidos	6	2,828	-
Préstamos por pagar recibidos	7	3,362,172	5,570,736
Pago de préstamos por pagar	7	(1,661,700)	(4,157,913)
Intereses pagados por préstamos por pagar	7	(873,157)	(808,058)
Distribuciones pagadas a inversionistas	8	(2,267,503)	(1,025,834)
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento</b>		<b>(1,462,239)</b>	<b>(469,155)</b>
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(62,548)	39,707
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo		635,618	733,100
Efectos cambiarios sobre el efectivo y equivalentes de efectivo		80,393	(43,337)
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</b>		<b>\$ 653,463</b>	<b>\$ 729,470</b>

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios**  
**al 30 de septiembre de 2024**  
**(No auditados)**

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

**1. INFORMACIÓN GENERAL**

Terrafina ("Terrafina" o el "Fideicomiso") es un fideicomiso mexicano creado conforme al contrato de fideicomiso F/00939 de fecha 29 de enero de 2013 (modificado el 15 de marzo de 2013) que celebra PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V., como fideicomitente y fideicomisario y CI Banco S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario (el "Fiduciario") y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común de los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios ("CBFI's"). La duración del contrato es indefinida.

Terrafina es un portafolio industrial constituido principalmente para adquirir, construir, ser propietario, desarrollar, arrendar y administrar bienes inmuebles en México, así como otorgar financiamientos para dichos propósitos, garantizados por los respectivos bienes inmuebles arrendados.

Terrafina tiene su domicilio fiscal localizado en Presidente Masaryk 61, piso 7, Colonia Chapultepec Morales, Miguel Hidalgo, Ciudad de México, 11570.

Terrafina tiene un tratamiento de Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces "FIBRA" de conformidad con los Artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta ("LISR") para efectos fiscales en México.

Para el desarrollo de su operación el Fideicomiso ha celebrado los siguientes contratos:

- (i) Un contrato de asesoría con PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V. (el "Asesor"), compañía afiliada de PGIM Real Estate, quien proporcionará servicios de asesoría y de administración de inversiones de inmuebles, así como servicios relacionados.
- (ii) Un contrato de administración con TF Administradora, S. de R.L. de C.V. (el "Administrador"), a fin de que ésta última desempeñe ciertos servicios de administración en favor del Fideicomiso.

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

**2. BASES DE PREPARACIÓN**

**(a) Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas de Contabilidad ("NIC" o "IAS" por sus siglas en inglés) 34 "Información Financiera Intermedia" que es parte de las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF" o "IFRS" por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("International Accounting Standards Board" o "IASB" por sus siglas en inglés) y sus interpretaciones, emitidas por el Comité de Interpretaciones NIIF ("IFRS Interpretations Committee" o "IFRIC" por sus siglas en inglés). Los estados financieros consolidados condensados intermedios no contienen toda la información y revelaciones requeridas en los estados financieros consolidados anuales, y deben ser leídos en conjunto con los estados financieros anuales al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2023, los cuales fueron preparados conforme a los requisitos de las NIIF.

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios**  
**al 30 de septiembre de 2024**  
**(No auditados)**

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

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

**(b) Criterios y estimaciones**

La preparación de estados financieros consolidados condensados intermedios de conformidad con las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También requiere que la administración ejerza su criterio al aplicar las políticas contables del Fideicomiso. Los cambios en supuestos pueden tener un impacto significativo en los estados financieros consolidados condensados intermedios del periodo en que los supuestos cambien. La administración considera que los supuestos subyacentes son adecuados. Las políticas contables, los juicios y estimaciones utilizados en los estados financieros consolidados condensados intermedios son consistentes con aquellos aplicados en los estados financieros consolidados por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023.

**(c) Normas y modificaciones a las normas existentes efectivas el 1 de enero de 2024**

El Fideicomiso ha aplicado por primera vez para su periodo de reporte anual que comenzó el 1 de enero de 2023 la modificación sobre las Revelaciones de políticas contables – modificaciones a la NIC 1 y la Declaración de práctica No. 2 de las NIIF. La modificación requiere la revelación de políticas contables “materiales”, en lugar de “significativas”. La Administración del Fideicomiso revisó las políticas contables y realizó actualizaciones, en ciertos casos, a la información revelada en esta nota de acuerdo con la modificación. El Fideicomiso no tuvo cambios relevantes en sus políticas contables ya reveladas por la adopción de este cambio.

Adicional a la modificación mencionada en el párrafo anterior existieron otras normas y modificaciones que no son aplicables al Fideicomiso y por lo tanto no tuvieron impactos en la información financiera.

**3. TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS**

El 24 de enero de 2024, Terrafina completó la venta de dos propiedades ubicadas en Villahermosa, Tabasco por \$452,295 (\$26 millones de dólares) como parte de la estrategia de reciclaje de capital.

El 8 de febrero de 2024, Terrafina completó la venta de una propiedad ubicada en San Luis Potosí, San Luis Potosí por \$41,824 (\$2 millones de dólares) como parte de la estrategia de reciclaje de capital.

El 15 de marzo de 2024, Terrafina completó la venta de una propiedad ubicada en Chihuahua, Chihuahua por \$106,543 (\$6 millones de dólares) como parte de la estrategia de reciclaje de capital.

El 20 de marzo de 2024, Terrafina provisionó \$21,725 por el concepto de plan de compensación a ser pagada a los directivos de Terrafina.

El 20 de marzo de 2024, Terrafina provisionó \$445,016 por el concepto de comisión de desempeño a ser pagada al Asesor referente al periodo entre 20 de marzo de 2023 y 19 de marzo de 2024, según lo establecido en el contrato de asesoría celebrado entre Terrafina y el Asesor.

El 28 de junio de 2024, Terrafina completó la venta de una propiedad ubicada en Saltillo, Coahuila, por \$107,142 (\$6 millones de dólares) como parte de la estrategia de reciclaje de capital.

El 24 de julio de 2024, Terrafina informa sobre el pago de la comisión por desempeño al asesor externo y del plan de compensación en favor de directivos de la subsidiaria mediante la emisión y entrega de 13,140,064 y 641,466 CBFi's, respectivamente.

El 6 de agosto de 2024, FIBRA Prologis adquirió una participación mayoritaria en los CBFi's de Terrafina, tomando así el control del Fideicomiso. Como consecuencia de esta adquisición, y además de algunos cambios relevantes en la estructura corporativa del Fideicomiso, Terrafina pagó una comisión de éxito a Goldman Sachs & Co. LLC ("Asesor Financiero") por un monto de \$323,335 (equivalente a \$16.9 millones de dólares). El Asesor Financiero brindó servicios de asesoría en relación con los procesos de oferta pública de adquisición de certificados de Terrafina. La comisión de éxito se registró en los rubros de honorarios y gastos diversos en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales.

El 20 de agosto de 2024, Terrafina realizó una aportación de dos terrenos ubicados en Apodaca, Nuevo León a su negocio en conjunto con Monarch Member LLC por \$199,263 (\$10.7 millones de dólares).

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

**Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios**  
**al 30 de septiembre de 2024**  
**(No auditados)**

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

#### **4. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE**

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

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

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

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

##### **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.

El objetivo de un avalúo es calcular el valor razonable de las Propiedades de Inversión en una fecha específica. El valor razonable se define como el precio que se recibiría por la venta de un activo o pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado a la fecha de medición.

La estimación del valor razonable es predominantemente basada en el descuento de una serie de flujos de ingresos y su reversión a un rendimiento específico. Los supuestos clave incluyen ingresos por arrendamiento y gastos, tasas de descuento y tasas de capitalización.

En términos generales, las aportaciones de información utilizadas en el proceso de valuación no son observables; por lo tanto, a menos de que se establezca lo contrario, las Propiedades de Inversión se clasifican como de Nivel 3 conforme a la guía sobre la jerarquía de medición a valor razonable.

Como se describe en el párrafo anterior, el valor razonable estimado de las Propiedades de Inversión por lo general se determina a través de un proceso de valuación. Dichos valores razonables estimados pueden variar de forma significativa de los precios en los que se venderían las inversiones inmobiliarias, ya que los precios de mercado de inversiones inmobiliarias sólo se pueden determinar en una negociación entre un comprador y un vendedor. Dichas diferencias podrían ser de importancia para los estados financieros consolidados condensados intermedios.

Los siguientes datos observables fueron utilizados por el valuador independiente basado en el método de flujos de efectivo descontados:

- Tasa de descuento: La tasa interna de rendimiento ("tasa interna de rentabilidad" o "TIR") es la tasa única que descuenta todos los beneficios futuros de activos a valor presente neto. La tasa de descuento utilizada al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre 2023 fue 9.53% (rangos entre 8.00% a 13.00%) y 9.50% (rangos entre 8.00% a 12.75%), respectivamente.
- Tasa de crecimiento de rendimiento de mercado: Basada en la información recopilada de encuestas, así como de la experiencia de mercado y las proyecciones de la administración. La tasa de crecimiento de rendimiento de mercado al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 oscila entre el 1% y 3% para ambos periodos.

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

**Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios**  
**al 30 de septiembre de 2024**  
**(No auditados)**

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

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

- Supuestos de vacancia y pérdidas de cobranza: Esta es una función de la interrelación entre la absorción, el vencimiento de arrendamientos, la probabilidad de renovación, y el tiempo de inactividad estimado entre arrendamientos y un factor de pérdida en cobranzas basado en la estabilidad relativa y el crédito de la base de arrendatarios. El supuesto de vacancia utilizado por la administración del Fideicomiso al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 fue entre 2% y 5% para ambos periodos y para la pérdida por cobranza 1% para ambos periodos.

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

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

**b. Inversiones a través del método de participación**

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

**c. Préstamos por pagar**

Proceso de valuación para los préstamos por pagar del Fideicomiso:

Las valuaciones para fines de información financiera, incluyendo valores razonables de Nivel 2, son elaboradas por un tercero independiente y se basan en flujos de efectivo descontados. El valuador y el vicepresidente del área de valuaciones corporativo se reúnen al menos una vez al año para discutir los procesos y resultados de valuación.

Los principales datos de Nivel 2 utilizados por el Fideicomiso son derivados y evaluados como se muestra a continuación:

- Tasas de interés de referencia: se utilizan las curvas de tasas de interés aplicables a cada deuda de conformidad con las condiciones contractuales.
- Riesgo de crédito: se estima con base en el *spread* sobre la tasa de interés de referencia de deudas comparables disponibles en fuentes públicas de información o en otras fuentes disponibles para el Fideicomiso.
- Riesgo país: se utiliza el índice de bonos de mercados emergentes aplicables a México para ajustar el riesgo de crédito de deudas comparables cuando resulta necesario.

La tasa de descuento resultante de sumar a la tasa de interés de referencia el riesgo de crédito de deudas comparables, al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, oscila entre el 2.65% y el 8.14% y 3.75% y el 8.77%, respectivamente.

Un incremento (decremento) significativo en la tasa de descuento, 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.

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

**Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios**  
**al 30 de septiembre de 2024**  
**(No auditados)**

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

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

**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 7. Los derivados incluyen Caps de tasas de interés y establecen que en el caso de que la tasa SOFR 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 SOFR. 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:

**Mediciones de Valor Razonable al 30 de septiembre de 2024**

	Costo	Cantidades medidas a valor razonable	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
<b>Activos:</b>					
Propiedades de inversión	\$ 43,320,839	\$ 60,875,378	\$ -	\$ -	\$ 60,875,378
Inversiones a través del método de participación	637,496	3,428,122	-	-	3,428,122
<b>Activos totales</b>	<b>\$ 43,958,335</b>	<b>\$ 64,303,500</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 64,303,500</b>
<b>Pasivos:</b>					
Préstamos	\$ 21,739,838	\$ 21,525,097	\$ -	\$ 21,525,097	\$ -
<b>Pasivos totales</b>	<b>\$ 21,739,838</b>	<b>\$ 21,525,097</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 21,525,097</b>	<b>\$ -</b>

**Mediciones de Valor Razonable al 31 de diciembre de 2023**

	Costo	Cantidades medidas a valor razonable	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
<b>Activos:</b>					
Propiedades de inversión	\$ 43,680,371	\$ 50,732,940	\$ -	\$ -	\$ 50,732,940
Inversiones a través del método de participación	1,270,945	2,010,024	-	-	2,010,024
Instrumentos financieros derivados	48,086	28,874	-	28,874	-
<b>Activos totales</b>	<b>\$ 44,999,402</b>	<b>\$ 52,771,838</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 28,874</b>	<b>\$ 52,742,964</b>
<b>Pasivos:</b>					
Préstamos	\$ 17,156,242	\$ 16,737,706	\$ -	\$ 16,737,706	\$ -
<b>Pasivos totales</b>	<b>\$ 17,156,242</b>	<b>\$ 16,737,706</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 16,737,706</b>	<b>\$ -</b>

Las tablas que se muestran a continuación presentan una conciliación de los saldos iniciales y finales de los activos medidos a valor razonable de forma recurrente, utilizando información no observable significativa (Nivel 3) por los periodos terminados del 1 de enero al 30 de septiembre de 2024 y del 1 de enero al 31 de diciembre de 2023:

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

**Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios**  
**al 30 de septiembre de 2024**  
**(No auditados)**

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

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

<u>Mediciones a valor razonable utilizando datos no observables significativos</u> (Nivel 3)							Utilidad (pérdida) no realizada por los últimos nueve meses terminados
Saldo inicial 1/1/2024	Utilidad (pérdida) neta realizada y no realizada	Conversión de moneda	Adquisiciones y mejoras capitalizables	Disposiciones	Saldo final 30/09/2024		30/09/2024
<b>Activos:</b>							
Propiedades de inversión	\$ 50,732,940	\$ 2,214,450	\$ 8,287,519	\$ 322,932	\$ (682,463)	\$ 60,875,378	\$ 2,130,431
Inversiones a través del método de participación	2,010,024	551,052	431,530	494,581	(59,065)	3,428,122	468,499
<b>Activos totales</b>	<b>\$ 52,742,964</b>	<b>\$ 2,765,502</b>	<b>\$ 8,719,049</b>	<b>\$ 817,513</b>	<b>\$ (741,528)</b>	<b>\$ 64,303,500</b>	<b>\$ 2,598,930</b>

<u>Mediciones a valor razonable utilizando datos no observables significativos</u> (Nivel 3)							Utilidad (pérdida) no realizada por los doce meses terminados
Saldo inicial 1/1/2023	Utilidad (pérdida) neta realizada y no realizada	Conversión de moneda	Adquisiciones y mejoras capitalizables	Disposiciones	Saldo final 31/12/2023		31/12/2023
<b>Activos:</b>							
Propiedades de inversión	\$ 52,411,408	\$ 4,250,975	\$ (6,846,544)	\$ 974,981	\$ (57,880)	\$ 50,732,940	\$ 4,143,540
Inversiones a través del método de participación	539,639	413,106	(83,168)	1,236,366	(95,919)	2,010,024	400,332
<b>Activos totales</b>	<b>\$ 52,951,047</b>	<b>\$ 4,664,081</b>	<b>\$ (6,929,712)</b>	<b>\$ 2,211,347</b>	<b>\$ (153,799)</b>	<b>\$ 52,742,964</b>	<b>\$ 4,543,872</b>

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

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

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

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 México. Terrafina tiene derecho de recibir un incentivo de participación una vez que se haya cumplido los rendimientos establecidos en el contrato de Fideicomiso sobre las inversiones, y se paga hasta el momento de liquidación del mismo. Terrafina reconoce la provisión del incentivo de participación, como si las inversiones fueran realizables al valor de mercado a la fecha de este balance. Al 30 de septiembre de 2024, la provisión del incentivo de participación es de \$40,583.

Al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el Fideicomiso tenía 50% de participación en los contratos de negocio conjunto firmados con American Industries, Avante y Monarch Member respectivamente.

A continuación, se presenta una conciliación de los movimientos de valores en libros por los periodos terminados del 1 de enero al 30 de septiembre de 2024 y del 1 de enero al 31 de diciembre de 2023:

	<u>Al 30 de septiembre de 2024</u>				<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>			
	Fid. 2717	Fid. 3485	Fid. 3927	Total	Fid. 2717	Fid. 3485	Fid. 3927	Total
Saldo inicial	\$ 340,001	\$ 379,536	\$ 1,290,487	\$ 2,010,024	\$ 288,442	\$ 250,861	\$ 336	\$ 539,639
Contribuciones (distribuciones) de capital	(12,123)	96,301	351,337	435,515	(11,463)	123,710	1,028,199	1,140,446
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	56,945	152,755	341,353	551,053	102,092	44,634	266,380	413,106
Conversión de moneda	62,568	90,181	278,781	431,530	(39,070)	(39,669)	(4,428)	(83,167)
<b>Saldo al final del periodo</b>	<b>\$ 447,391</b>	<b>\$ 718,773</b>	<b>\$ 2,261,958</b>	<b>\$ 3,428,122</b>	<b>\$ 340,001</b>	<b>\$ 379,536</b>	<b>\$ 1,290,487</b>	<b>\$ 2,010,024</b>

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

**Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios**  
**al 30 de septiembre de 2024**  
**(No auditados)**

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

**6. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS**

El Fideicomiso tenía coberturas económicas representadas por contratos de derivados de tipo de tasas de interés con el fin de cubrir los impactos potenciales de fluctuaciones de tasas de interés de los préstamos por pagar que se describen en la Nota 7. Los instrumentos financieros derivados incluyan Caps de tasas de interés y establecían que, en el caso de que la tasa de referencia subyacente fuera mayor que el precio de ejercicio, la contraparte pagaría al Fideicomiso una cantidad igual a la diferencia entre el precio de ejercicio y la tasa de referencia en forma mensual o trimestral.

El 29 de agosto de 2024, Terrafina terminó de manera anticipada todos los instrumentos financieros derivados vigente a la fecha. El monto de liquidación recibido fue por \$2,828, generando una pérdida realizada por los instrumentos financieros derivados en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales de \$12,396.

Para el periodo entre el 1 de enero y el 29 de agosto de 2024 (fecha de terminación), la relación entre precio ejercido y la tasa de referencia resultó en un reembolso de intereses por la contraparte al Fideicomiso por \$29,874. El reembolso de intereses se reconoce en gastos financieros netos en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales.

Las operaciones de instrumentos financieros derivados al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 se resumen como se muestra a continuación:

30 de septiembre de 2024							
Derivado	Banco	Importe notional (USD)	Tasa variable subyacente	Precio de ejercicio	Valor razonable	Fecha de Inicio	Fecha de vencimiento
CAP	BBVA	258,000,000	4.5M SOFR	4.500%	\$ -	17 de julio de 2023	17 de julio de 2024
CAP	BBVA	57,000,000	4.5M SOFR	4.500%	-	28 de julio de 2023	29 de julio de 2024
CAP	Monex	50,000,000	CME SOFR 1M	5.000%	-	01 de abril de 2024	20 de diciembre de 2024
CAP	Monex	66,200,000	3M SOFR	5.000%	-	17 de abril de 2024	21 de abril de 2025
CAP	Monex	57,000,000	CME SOFR 3M	5.000%	-	29 de julio de 2024	29 de julio de 2025
CAP	Citi	258,000,000	3M SOFR	5.000%	-	17 de julio de 2024	17 de julio de 2025
<b>Total</b>					<b>\$ -</b>		

  

31 de diciembre 2023							
Derivado	Banco	Importe notional (USD)	Tasa variable subyacente	Precio de ejercicio	Valor razonable	Fecha de Inicio	Fecha de vencimiento
CAP	BBVA	258,000,000	4.5M SOFR	4.500%	\$ 23,836	17 de Julio del 2023	17 de julio de 2024
CAP	BBVA	57,000,000	4.5M SOFR	4.500%	5,038	28 de Julio del 2023	29 de julio de 2024
<b>Total</b>					<b>\$ 28,874</b>		

**7. PRÉSTAMOS POR PAGAR**

Los préstamos por pagar se muestran a continuación:

Entidad crediticia/ Instrumento	Al 30 de septiembre de 2024		Al 31 de diciembre de 2023		Tasa de interés (p.a.) <sup>[1], [2]</sup>	Fecha de vencimiento	Términos <sup>[3]</sup>
	Saldo del principal a costo	Valor razonable	Saldo del principal a costo	Valor razonable			
BONO 2029	\$ 9,911,899	\$ 9,697,158	\$ 8,635,357	\$ 8,216,821	Fijo - 4.962%	Julio, 2029	I
Metlife	2,944,350	2,944,350	2,534,025	2,534,025	Fijo - 4.75%	Enero, 2027	I <sup>[5]</sup>
BBVA Promissory Note 2023	981,450	981,450	846,303	846,303	1 mes SOFR + 0.95%	Diciembre, 2024	I
Nuevo BBVA Term Loan	3,982,526	3,982,526	3,428,697	3,428,697	3 meses SOFR + 1.70% <sup>[4]</sup>	Julio, 2027	I
Nuevo BBVA RCF <sup>[6]</sup>	2,604,470	2,604,470	1,711,860	1,711,860	3 meses SOFR + 1.50% <sup>[4]</sup>	Julio, 2026 <sup>[7]</sup>	I
BBVA Promissory Note August 2024	1,315,143	1,315,143	-	-	1 mes SOFR + 0.95%	Febrero, 2025	I
<b>Total de préstamos por pagar</b>	<b>\$ 21,739,838</b>	<b>\$ 21,525,097</b>	<b>\$ 17,156,242</b>	<b>\$ 16,737,706</b>			

[1] p.a. = por años.

[2] Al 30 de septiembre de 2024, y al 31 de diciembre de 2023, el Term SOFR a 3 meses fue de 4.59211% y 5.33140%, respectivamente. Al 30 de septiembre de 2024, y al 31 de diciembre de 2023, el Term SOFR a 1 mes fue de 4.84570% y 5.35472%, respectivamente.

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

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

[5] Pago de principal podría comenzar en marzo 2025.

[6] Crédito revolvente no garantizado; comprometido hasta por un monto de \$131.2 millones de dólares.

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios**  
**al 30 de septiembre de 2024**  
**(No auditados)**

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

**7. PRÉSTAMOS POR PAGAR (continúa)**

El 18 de enero de 2024, Terrafina hizo una disposición por \$343,196 (\$20 millones de dólares) de la línea de crédito revolving Nuevo BBVA RCF.

El 1 de febrero de 2024, Terrafina prepagó \$343,864 (\$20 millones de dólares) de la línea de crédito revolving Nuevo BBVA RCF.

El 29 de febrero de 2024, Terrafina hizo una disposición por \$1,354,254 (\$81.2 millones de dólares) de la línea de crédito revolving Nuevo BBVA RCF.

El 29 de agosto de 2024, Terrafina cerró un pagaré (no garantizado) por un monto total de \$1,317,836 (\$67 millones de dólares) con BBVA México, S.A. ("BBVA Promissory Note Agosto 2024").

El 29 de agosto de 2024, Terrafina prepagó \$1,317,836 (\$67 millones de dólares) de la línea de crédito revolving Nuevo BBVA RCF y redujo el monto comprometido bajo de la línea de crédito revolving \$131.2 millones de dólares.

El 30 de agosto de 2024, Terrafina hizo una disposición por \$336,885 (\$17 millones de dólares) de la línea de crédito revolving Nuevo BBVA RCF.

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre 2023, los préstamos de MetLife estaban garantizados con Propiedades de Inversión con un valor razonable agregado estimado de \$9,517,710 y \$7,824,224, respectivamente.

Al 30 de septiembre 2024 y al 31 de diciembre de 2023, los préstamos por pagar a valor razonable son pagaderos como se muestra a continuación:

	<1 año		1 - 3 años		>3 años		Total
Al 30 de septiembre de 2024	\$	2,479,863	\$	9,445,475	\$	9,599,759	\$ 21,525,097
Al 31 de diciembre del 2023	\$	1,107,417	\$	1,689,350	\$	13,940,939	\$ 16,737,706

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 el 1 de marzo 2025. Nuevo BBVA Term Loan, Nuevo BBVA RCF, BBVA pagaré y el BONO 2029 no están sujetos a amortizaciones de capital hasta sus fechas de vencimiento respectivas.

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

El Activo Neto consiste en la aportación inicial y el monto de los recursos provenientes de la emisión de los CBFi's. Al 30 de septiembre de 2024, la contribución neta del Fideicomiso asciende a \$18,402,436, que corresponde a las contribuciones totales de los inversionistas por \$21,390,840 neta de los reembolsos de capital que ascienden a \$2,988,404 y se compone de 786,262,285 CBFi's en circulación.

El 5 de marzo de 2024 Terrafina pago dividendos a los inversionistas, los cuales fueron previamente aprobados por el Comité Técnico por un importe de \$339,515, adicionalmente, el Comité Técnico aprobó un pago de distribución extraordinaria por un importe de \$1,221,331. Ambas distribuciones fueron por el concepto de distribución del resultado fiscal de 2023.

El 8 de mayo de 2024 Terrafina pago dividendos a los inversionistas, los cuales fueron previamente aprobados por el Comité Técnico por un importe de \$348,087.

El 27 de julio de 2024 Terrafina emitió 13,140,064 CBFIs y 641,466 CBFIs, correspondientes a \$547,152 y \$26,711 respectivamente, y fueron utilizados para el pago de la comisión por desempeño al Asesor y para el pago del incentivo derivado del plan de compensación a los directivos del Fideicomiso respectivamente.

El 6 de agosto de 2024 Terrafina pago dividendos a los inversionistas, los cuales fueron previamente aprobados por el Comité Técnico por un importe de \$358,570.

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

**Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios**  
**al 30 de septiembre de 2024**  
**(No auditados)**

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

**9. PARTES RELACIONADAS**

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

**Administrador**

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

El reembolso por los periodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2024 y 30 de septiembre de 2023, fue de \$137,569 y \$191,842 respectivamente.

**Asesor**

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

La comisión al Asesor por los periodos terminados al 30 de septiembre de 2024 y 30 de septiembre de 2023, fue de \$211,839 y \$191,842 respectivamente.

De conformidad por lo dispuesto en el contrato de asesoría, Terrafina pagará al asesor anualmente al 20 de marzo, una comisión de desempeño. La comisión de desempeño se determina con base en el 10% del excedente entre la capitalización de mercado de Terrafina, considerando un precio promedio de los certificados en los 60 días anteriores a la fecha de cálculo, y el capital neto incluyendo emisiones de certificados y distribuciones históricas aumentados por una tasa de crecimiento del 9% anual.

De acuerdo con lo indicado en la nota 8, Terrafina emitió 13,140,064 CBFIs como parte del pago de la comisión por desempeño al Asesor. Esta emisión se contabilizó conforme a las disposiciones de la NIIF 2 - Pagos basados en acciones, que establece que cualquier incremento en el patrimonio debe reconocerse con base a la fecha de concesión de los certificados al Asesor. En consecuencia, el valor correspondiente a esta emisión se reflejó en el estado de cambios en el patrimonio, y la comisión por desempeño se registró como un gasto en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales por un monto de \$547,152.

**10. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS**

En el transcurso normal de negocios pueden presentarse diferentes acciones legales relacionadas con las propiedades del Fideicomiso. Al 30 de septiembre de 2024, 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.

**11. EVENTOS SUBSECUENTES**

El 9 de octubre de 2024, Terrafina cerró un pagaré (no garantizado) por un monto total de \$1,921,270 (\$100 millones de dólares) con Scotiabank Inverlat, S.A.

El 10 de octubre de 2024, Terrafina prepagó \$1,921,270 (\$100 millones de dólares) de la línea de crédito revolviente Nuevo BBVA RCF.

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

Los estados financieros consolidados condensados intermedios que se acompañan fueron autorizados para su emisión el 29 de octubre de 2024, por el director Financiero del Fideicomiso, Jorge Roberto Girault Facha.