



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

**Estados financieros
intermedios
consolidados
condensados al 30 de
junio de 2025 y al 31
de diciembre de 2024,
y por los tres y seis
meses terminados el
30 de junio de 2025 y
2024**



Contenido

Página

- 3 Estado intermedio consolidado condensado de posición financiera
- 4 Estado intermedio consolidado condensado de resultados integrales
- 5 Estado intermedio consolidado condensado de variaciones en el activo neto atribuible a los inversionistas
- 6 Estado intermedio consolidado condensado de flujos de efectivo
- 7 Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Estado intermedio consolidado condensado de posición financiera

en miles de pesos mexicanos	Nota	Al 30 de junio de 2025 (no auditado)	Al 31 de diciembre de 2024 (auditado)
Activo			
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	4	\$ 58,918,063	64,187,025
Inversiones a través del método de participación		3,101,760	3,627,602
Impuestos por recuperar		232,474	355,795
Rentas diferidas por cobrar		249,722	256,512
Otras cuentas por cobrar		6,109	149,727
		62,508,128	68,576,661
Activo circulante:			
Otras cuentas por cobrar		29,444	327,088
Impuestos por recuperar		5,173	18,743
Pagos anticipados		138,729	10,190
Rentas diferidas por cobrar		2,877	43,166
Cuentas por cobrar		303,985	204,566
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	323,180	1,207,506
		803,388	1,811,259
Total activo		\$ 63,311,516	\$ 70,387,920
Activos netos atribuibles a los inversionistas			
Contribuciones netas		18,402,436	18,402,436
Resultados acumulados		18,511,732	16,657,897
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		6,208,794	11,397,075
Reserva de riesgo de crédito propio		318,556	261,390
Total activos netos atribuibles a los inversionistas		43,441,518	46,718,798
Pasivos			
Pasivo a largo plazo:			
Deuda	7	\$ 13,883,576	\$ 14,505,192
Depósitos en garantía		36,560	386,861
Cuentas por pagar		-	210,449
		13,920,136	15,102,502
Pasivo a corto plazo:			
Porción circulante de la deuda	7	5,315,391	7,851,276
Depósitos en garantía		406,170	120,889
Cuentas por pagar		214,184	594,455
Rentas diferidas		14,117	-
		5,949,862	8,566,620
Total pasivos		19,869,998	23,669,122
Total activos netos atribuibles a los inversionistas y pasivos		\$ 63,311,516	\$ 70,387,920

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

Estado intermedio consolidado condensado de resultados integrales

(No auditado)

en miles de pesos mexicanos, excepto por Utilidad por CBFi	Nota	Por los tres meses terminados el 30 de junio de		Por los seis meses terminados el 30 de junio de	
		2025	2024	2025	2024
Ingresos por arrendamientos		1,412,161	970,582	2,569,082	1,909,877
Otros ingresos por arrendamientos		46,562	15,905	147,376	34,326
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión		(47,896)	(160,466)	(90,492)	(324,930)
Otros gastos relacionados con propiedades de inversión, neto		(51,541)	(17,469)	(86,758)	10,583
Honorarios y gastos diversos		(98,013)	(152,662)	(229,492)	(746,436)
Utilidad realizada por venta de propiedades de inversión	4	-	(1,086)	390	9,474
Utilidad (pérdida) por valuación de propiedades de inversión	4	166,358	189,553	(219,383)	2,150,540
Utilidad neta no realizada por ajuste a valor razonable de la deuda	10	386,957	531,273	251,279	185,575
Pérdida neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados		-	(16,866)	-	(19,959)
Utilidad cambiaria, neta		107,833	32,369	2,512	26,012
Utilidad de operación		1,922,421	1,391,133	2,344,514	3,235,062
Ingreso por intereses		5,444	8,860	7,049	18,800
Costos financieros		(248,669)	(257,530)	(555,403)	(511,797)
Costo financiero, neto	8	(243,225)	(248,670)	(548,354)	(492,997)
Participación en las ganancias de las inversiones a través del método de participación		66,340	111,850	57,675	422,716
Utilidad del período		1,745,536	1,254,313	1,853,835	3,164,781
Otra (pérdida) utilidad integral:					
Partidas que posteriormente se pueden reclasificar a la utilidad del período					
(Pérdida) utilidad por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		(4,972,093)	3,736,601	(5,188,281)	3,281,274
Partidas que posteriormente no se pueden reclasificar a la utilidad del período					
Cambios en el valor razonable de los préstamos a valor razonable a través de otros resultados integrales		15,549	(365,626)	57,166	(123,320)
Otra (pérdida) utilidad integral		(4,956,544)	3,370,975	(5,131,115)	3,157,954
Utilidad integral total del período		(3,211,008)	4,625,288	(3,277,280)	6,322,735
Utilidad por CBFi		2.22	1.62	2.36	4.10

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

Estado intermedio consolidado condensado de variaciones en el activo neto atribuible a los inversionistas

Por los seis meses terminados el 30 de junio de 2025 y 2024
(No auditado)

en miles	Contribuciones netas	Resultados acumulados	Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	Reserva de riesgo de crédito propio	Total activos netos atribuibles a los inversionistas
Saldo al 1 de enero de 2024	\$ 17,828,573	\$ 15,080,636	\$ 3,325,588	\$ 215,261	\$ 36,450,058
Distribuciones a tenedores	-	(1,908,933)	-	-	(1,908,933)
Utilidad integral total del período					
Utilidad por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	-	3,281,274	-	3,281,274
Cambios en el ajuste a valor razonable de los préstamos	-	-	-	(123,320)	(123,320)
Utilidad del período	-	3,164,781	-	-	3,164,781
Utilidad integral total del período	-	3,164,781	3,281,274	(123,320)	6,322,735
Saldo al 30 de junio de 2024	\$ 17,828,573	\$ 16,336,484	\$ 6,606,862	\$ 91,941	\$ 40,863,860
Saldo al 1 de enero de 2025	\$ 18,402,436	\$ 16,657,897	\$ 11,397,075	\$ 261,390	\$ 46,718,798
Pérdida por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	-	(5,188,281)	-	(5,188,281)
Cambios en el ajuste a valor razonable de los préstamos	-	-	-	57,166	57,166
Utilidad del período	-	1,853,835	-	-	1,853,835
Utilidad integral total del período	-	1,853,835	(5,188,281)	57,166	(3,277,280)
Saldo al 30 de junio de 2025	\$ 18,402,436	\$ 18,511,732	\$ 6,208,794	\$ 318,556	\$ 43,441,518

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

Estado consolidado condensado intermedio de flujos de efectivo

(No auditado)

en miles de pesos mexicanos		Por los seis meses terminados el 30 de junio de	
		2025	2024
	Nota		
Actividades de operación:			
Utilidad del período		\$ 1,853,835	\$ 3,164,781
Ajustes por:			
Utilidad (pérdida) por valuación de propiedades de inversión	4	219,383	(2,150,540)
Pérdida (utilidad) neta no realizada en el ajuste a valor razonable de los préstamos		(251,279)	(185,575)
Reserva para cuentas incobrables		(1,100)	(562)
Costo financiero, neto	8	555,403	501,695
Ingreso por intereses		(7,049)	(18,800)
Participación en las ganancias de las inversiones a través del método de participación		(57,675)	(422,716)
Utilidad realizada por la disposición de propiedades de inversión		(390)	(9,474)
Pérdida neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados		-	19,959
Cambios en:			
Rentas diferidas por cobrar		61,196	(3,949)
Cuentas por cobrar		(98,319)	2,574
Impuestos por recuperar, neto		136,891	45,962
Pagos anticipados		(128,539)	(40,753)
Otras cuentas por cobrar		441,262	(62,889)
Cuenta por cobrar de seguros		(160,428)	-
Depósitos en garantía		(65,020)	96,564
Cuentas por pagar		(596,481)	59,819
Provisión de honorarios y gastos diversos		81,048	466,740
Cuentas por pagar a partes relacionadas		(5,761)	-
Flujos netos de efectivo obtenidos en actividades de operación		1,976,977	1,462,836
Actividades de inversión:			
Gastos capitalizables de propiedades de inversión	4	(83,910)	(292,688)
Ingresos por intereses en cuentas bancarias		7,049	18,800
Contribuciones de capital en negocios en conjunto		(132,563)	(228,023)
Disposición de activos de propiedades de inversión	4	175,198	450,515
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión		(34,226)	(51,396)
Actividades de financiamiento:			
Pago de préstamos		(3,538,048)	(343,864)
Intereses pagados		(595,345)	(473,421)
Préstamos obtenidos		2,035,870	1,697,450
Distribuciones pagadas a inversionistas		-	(1,908,933)
Adquisición de instrumentos financieros derivados		-	(4,883)
Flujos netos de efectivo obtenidos en actividades de financiamiento		(2,097,523)	(1,033,651)
(Decremento) incremento en efectivo y equivalentes de efectivo, neto		(154,772)	377,789
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período		1,207,506	635,618
Efecto por variación de tipos de cambio en los saldos de efectivo y equivalentes de efectivo		(729,554)	43,711
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	5	\$ 323,180	\$ 1,057,118

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

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, y por los tres y seis meses terminados el 30 de junio de 2025 y 2024. En miles de pesos mexicanos, excepto por los Certificados Bursátiles Fiduciarios ("CBFI")

1. Actividad principal y estructura

Actividad principal - 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). 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.

Terrafina es un portafolio industrial constituido principalmente para adquirir, construir, poseer, desarrollar, arrendar y administrar bienes inmuebles en México, así como otorgar financiamientos para dichos propósitos, garantizados por los respectivos bienes inmuebles arrendados con su domicilio en Paseo de los Tamarindos No. 90, Torre 2, Piso 22, Bosques de las Lomas, Cuajimalpa de Morelos, C. P. 05120.

La vigencia de Terrafina es indefinida de conformidad con el Contrato de Fideicomiso. Terrafina no tiene empleados, por lo tanto, no tiene obligaciones laborales. El portafolio de TERRA fue administrado por PLA Administradora Industrial, S. de R. L. de C. V. hasta el 31 de diciembre de 2024. A partir del 1 de enero de 2025, la administración del portafolio fue transferida a Prologis Property México, S. A. de C. V. ("Administrador"), una subsidiaria de propiedad total de Prologis, Inc. ("Prologis").

Estructura – Al 1 de enero de 2025, son partes del fideicomiso Terrafina las siguientes:

Fideicomitente:	Prologis Property México, S. A. de C. V.
Fideicomisarios en primer lugar:	Los Tenedores de CBFI
Fiduciario:	CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939
Representante Común:	Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Monex Grupo Financiero
Administrador:	Prologis Property México, S. A. de C. V.

2. Bases de presentación

Información financiera intermedia – Los estados financieros intermedios consolidados condensados al 30 de junio de 2025, y al 31 de diciembre de 2024 y por los tres y seis meses terminados el 30 de junio de 2025 y 2024 han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad No. 34 ("NIC 34"), Información Financiera Intermedia. Por lo tanto, dichos estados financieros intermedios consolidados condensados no incluyen toda la información requerida en un reporte anual completo preparado de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF ("NIIF"). Los estados financieros intermedios consolidados condensados deberán ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados anuales al 31 de diciembre de 2024 y por el año terminado en esa fecha, preparados de conformidad con las NIIF.

La administración de Terrafina considera que todos los ajustes y reclasificaciones que son requeridos para una presentación adecuada de la información financiera intermedia están incluidos en estos estados financieros intermedios consolidados condensados.

3. Políticas contables materiales

Las políticas contables materiales, juicios y estimaciones aplicadas en la preparación de los estados financieros intermedios consolidados condensados son consistentes con las seguidas en la preparación y revelación en los estados financieros consolidados auditados de Terrafina al 31 de diciembre de 2024.

Las nuevas normas contables o modificaciones a normas aplicables a partir del 1 de enero de 2025, no tuvieron un impacto material en los estados financieros intermedios consolidados condensados al 30 de junio de 2025, de Terrafina.

La nueva política contable incluida en el presente documento que no se encuentra incluida en los estados financieros auditados consolidados de Terrafina al 31 de diciembre de 2024, no era aplicable al momento de su emisión.

a) Riesgo de contraparte y operativo

Terrafina mantiene relaciones con diversas instituciones financieras mexicanas para fines operativos, fiduciarios y de financiamiento. Como parte de su política de gestión de riesgos financieros, la administración evalúa periódicamente la exposición a riesgos de contraparte, considerando la solidez crediticia, así como la evolución regulatoria y reputacional de las instituciones involucradas.

El 25 de junio de 2025, la Financial Crimes Enforcement Network ("FinCEN") del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos emitió órdenes en las que determinó que CIBanco, S. A. ("CIBanco"), Intercam Banco, S. A. ("Intercam") y Vector Casa de Bolsa, S. A. de C. V. ("Vector") son instituciones de "preocupación principal en materia de lavado de dinero" en relación con el presunto financiamiento de organizaciones delictivas dedicadas al tráfico de opioides sintéticos. Como consecuencia, se impusieron restricciones a partir del 21 de julio de 2025 (posteriormente extendidas al 4 de septiembre de 2025) que prohíben a instituciones financieras estadounidenses realizar transacciones de fondos, incluyendo moneda extranjera y activos virtuales, hacia o desde dichas entidades mexicanas. El 27 de junio de 2025, Terrafina anunció su intención de solicitar la aprobación de los tenedores para remover a CIBanco como su fiduciario. Al 30 de junio de 2025, no hubo impacto en las operaciones de Terrafina derivado de estas acciones.

Como se menciona en la Nota 13, Terrafina obtuvo la aprobación para sustituir a CIBanco como fiduciario tiene previsto remover y reemplazar a CIBanco antes de la fecha de entrada en vigor de las restricciones. Antes de dicha sustitución, Terrafina está gestionando ciertas restricciones sobre su capacidad para transferir fondos en dólares estadounidenses.

Terrafina continúa monitoreando el entorno regulatorio y operativo de sus contrapartes financieras con el fin de preservar la continuidad operativa y el cumplimiento normativo, incluyendo el impacto de las restricciones impuestas por FinCEN.

4. Propiedades de inversión

La conciliación de las Propiedades de inversión se integra como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Por los seis meses terminados el 30 de junio de	
	2025	2024
Saldo inicial	\$ 64,187,025	\$ 50,732,940
(Pérdida) utilidad por valuación de propiedades de inversión	(15,278)	2,150,540
Utilidad realizada por venta de propiedades de inversión	390	9,474
Efecto por conversión de moneda funcional (*)	(5,119,454)	4,488,651
Gastos capitalizables	83,910	292,688
Disposiciones (**)	(174,853)	(581,480)
Cuenta por cobrar de seguros	160,428	-
Deterioro de propiedades de inversión	(204,105)	-
Propiedades de inversión	\$ 58,918,063	\$ 57,092,813

* El valor razonable de las Propiedades de inversión se convierte de dólares estadounidenses a pesos mexicanos. Los tipos de cambio del dólar estadounidense al peso mexicano fueron los siguientes:

	30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024	30 de junio de 2024	31 de diciembre de 2023
Tipo de cambio	18.8483	20.5103	18.3773	16.8935

** Las disposiciones durante el período terminado el 30 de junio de 2025 fueron las siguientes:

En millones, excepto por área arrendable en pies cuadrado	Fecha	Mercado	Pies Cuadrados área arrendable	Precio de venta de activos	
				Pesos mexicanos	Dólares
Disposiciones:					
Querétaro Industrial Center 11	11 de marzo de 2025	Querétaro	53,563	\$ 99.4	\$ 4.9
San Luis Potosí 5 & 24	24 de marzo de 2025	San Luis Potosí	74,357	75.4	3.8
Total disposiciones			127,920	\$ 174.8	\$ 8.7

Terrafina obtuvo valuaciones de peritos independientes para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión.

A continuación, se presenta la técnica de valoración utilizada para medir el valor razonable de las propiedades de inversión, junto con los datos no observables significativos utilizados.

i) Técnica de valoración

El modelo de valoración considera para los flujos de caja descontados, el valor presente de los flujos de efectivo netos que serán generados por la propiedad, considerando la tasa de crecimiento esperada de las cuotas de arrendamiento, los períodos de desocupación, la tasa de ocupación, los costos de incentivo de arrendamiento como períodos de gracia y otros costos no pagados por los arrendatarios. Los flujos de efectivo netos esperados se descuentan usando tasas de descuento ajustadas por riesgo. Entre otros factores, la estimación de la tasa de descuento considera la calidad de un edificio y su ubicación, la calidad crediticia del arrendatario y los términos del arrendamiento.

ii) Datos de entrada no observables significativos

	2025	2024
Tasa de ocupación	94.8%	96.9%
Tasas de descuento ajustadas por riesgo	Del 8.00% al 13.00% Promedio ponderado 9.17%	Del 8.00% al 13.00% Promedio ponderado 9.12%
Tasas de capitalización ajustadas por riesgo	Del 6.25% al 10.75% Promedio ponderado 7.36%	Del 6.25% al 10.75% Promedio ponderado 7.34%

iii) Interrelación entre los datos de entrada no observables claves y la medición del valor razonable

El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:

- El crecimiento esperado de los ingresos por arrendamiento por mercado fuera mayor (menor)
- Los períodos de desocupación fueran más cortos (largos)
- La tasa de ocupación fuera mayor (menor)
- Los períodos de renta gratis fueran más cortos (largos) o
- Las tasas de descuento ajustadas por riesgo fueran menores (mayores)

5. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se integra como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Al 30 de junio de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Efectivo	\$ 291,562	\$ 1,207,506
Equivalentes de efectivo	31,618	-
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 323,180	\$ 1,207,506

6. Activo neto atribuible a los inversionistas

Al 30 de junio de 2025, el total de CBFIs en circulación fue de 786,262,285.

7. Deuda

En la siguiente tabla se resume la deuda, toda denominada en dólares estadounidenses:

		Valor razonable					
		Al 30 de junio de 2025			Al 31 de diciembre de 2024		
en miles	Fecha de vencimiento	Tasa	Dólares estadounidenses	Pesos mexicanos	Tasa	Dólares estadounidenses	Pesos mexicanos
BONO 2029	Julio de 2029	4.96%	\$ 481,815	\$ 9,081,394	4.96%	\$ 487,179	\$ 9,992,197
BBVA Promissory Note	Septiembre de 2025	1 mes SOFR (4.32%) + 100 bps	50,000	942,415	1 mes SOFR (4.53%) + 100 bps	50,253	1,030,708
Nuevo BBVA Term Loan	Julio de 2027	3 meses SOFR (4.35%) + 165 bps	199,808	3,766,041	3 meses SOFR (4.69%) + 165 bps	202,617	4,155,728
BBVA Promissory Note (Agosto 2024)	Noviembre de 2025	1 mes SOFR (4.33%) + 95 bps	67,000	1,262,836	1 mes SOFR (4.53%) + 95 bps	67,327	1,380,888
BBVA Promissory Note (A)	Junio de 2025	1 mes SOFR (4.32%) + 100 bps	75,000	1,413,623	1 mes SOFR (4.53%) + 100 bps	75,323	1,544,890
BBVA Promissory Note (B)	Junio de 2025	1 mes SOFR (4.32%) + 100 bps	75,000	1,413,623	1 mes SOFR (4.53%) + 100 bps	75,323	1,544,890
Nuevo BBVA RCF	Julio de 2026	1 mes SOFR (4.32%) + 145 bps	54,973	1,036,148	3 meses SOFR (4.69%) + 145 bps	31,656	649,278
Scotiabank	Abril de 2025	1 mes SOFR (4.53%) + 99 bps	-	-	1 mes SOFR (4.53%) + 99 bps	100,334	2,057,889
Total deuda			1,003,596	18,916,080		1,090,012	22,356,468
Intereses devengados de deuda			15,009	282,887		-	-
Total deuda			1,018,605	19,198,967		1,090,012	22,356,468
Menos: Porción circulante de la deuda			282,009	5,315,391		382,797	7,851,276
Deuda a largo plazo			\$ 736,596	\$13,883,576		\$ 707,215	\$14,505,192

Terrafina tiene una línea de crédito sindicada sostenible no garantizada de \$300.0 millones de dólares estadounidenses con BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México, que consta de dos tramos: (i) un préstamo a plazo por \$200.0 millones de dólares estadounidenses y (ii) una línea de crédito revolvente por \$100.0 millones de dólares estadounidenses con BBVA como líder organizador único y otras instituciones financieras. La línea de crédito incluye las siguientes características: (1) estará vinculada a la sostenibilidad con un Indicador Clave de Desempeño (ICD) relacionado con la “Certificación de Edificios Verdes”, (2) una prima o descuento de margen aplicable de hasta más o menos 5 puntos base relacionados con la consecución del ICD, y (3) pago del principal al vencimiento. Al 30 de junio de 2025, el saldo pendiente era de \$55.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,036.7 millones de pesos mexicanos) y al 31 de diciembre de 2024, el saldo era de \$31.7 millones de dólares estadounidenses (\$649.3 millones de pesos mexicanos), neto de intereses por pagar, prima neta y costos de emisión de deuda.

El 12 de febrero de 2025, BBVA México otorgó a Terrafina el derecho de renovar automáticamente sus pagarés a corto plazo por un monto de \$267.0 millones de dólares estadounidenses (\$5,032.5 millones de pesos mexicanos) por un período de hasta 12 meses después de su fecha de vencimiento en 2025. Durante el mes de mayo de 2025, Terrafina renovó pagarés con vencimiento en junio de 2025, por \$150.0 millones de dólares estadounidenses (\$2,827.2 millones de pesos mexicanos), a una nueva fecha de vencimiento en septiembre de 2025.

Al 30 de junio de 2025, Terrafina cumplía con todas estas obligaciones.

8. Costo financiero, neto

El costo financiero, neto se integra como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 30 de junio de		Por los seis meses terminados el 30 de junio de	
	2025	2024	2025	2024
Gastos por intereses	\$ 248,026	\$ 253,430	555,820	490,397
Ingreso por intereses	(5,444)	(8,860)	(7,049)	(18,800)
Gastos de deuda	643	4,100	(417)	21,400
Costo financiero, neto	\$ 243,225	\$ 248,670	\$ 548,354	\$ 492,997

9. Utilidad por CBFI

El cálculo de la utilidad básica y diluida por CBFI y el número promedio ponderado de CBFI ordinarios (básico) se presentan de la siguiente manera:

montos en miles	Por los tres meses terminados el 30 de junio de		Por los seis meses terminados el 30 de junio de	
	2025	2024	2025	2024
Utilidad del periodo	\$ 1,745,536	\$ 1,254,313	\$ 1,853,835	\$ 3,164,781
Número promedio ponderado de CBFI	786,262	772,481	786,262	772,481
Utilidad por CBFI	\$ 2.22	\$ 1.62	\$ 2.36	\$ 4.10

10. Valores razonables de activos y pasivos

Terrafina cuenta con un marco de control establecido en relación con la medición de los valores razonables. Este marco incluye la supervisión de un especialista interno de todas las mediciones significativas del valor razonable, incluyendo los valores razonables de Nivel 3 (descrito más adelante).

La administración de Terrafina revisa regularmente los datos de entrada no observables significativos y los ajustes de valuación. Si se utiliza información de terceros, como cotizaciones de corredores o servicios de fijación de precios, para medir los valores razonables, la administración evalúa la evidencia proporcionada por terceros para respaldar la conclusión de que esas valuaciones satisfacen los requerimientos de las NIIF, incluyendo el nivel dentro de la jerarquía del valor razonable (descritos a continuación) en el que dichas valuaciones debieran clasificarse.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, Terrafina utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable, según las variables utilizadas en las técnicas de valuación, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios de mercado cotizados en el Nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (e. i. precios) o indirectamente (e. i. derivados de precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (variables no observables).

Si las variables usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo pueden clasificarse en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se categoriza en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía que corresponda al nivel más bajo que sea significativa para la medición general.

La siguiente tabla muestra los valores en libros y los valores razonables de los activos y pasivos financieros, incluidos sus niveles en la jerarquía del valor razonable. Las cuentas por cobrar, otras cuentas por cobrar, cuentas por pagar y pasivos acumulados se consideran instrumentos financieros a corto plazo, ya que su valor en libros se aproxima a su valor razonable:

Al 30 de junio de 2025					
en miles de pesos mexicanos	Valor en libros		Valor razonable		
	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos					
Propiedades de inversión	\$ 58,918,063	-	-	58,918,063	\$ 58,918,063
Inversiones a través del método de participación	3,101,760	-	-	3,101,760	3,101,760
	\$ 62,019,823	\$ -	\$ -	\$ 62,019,823	\$ 62,019,823
Pasivos					
Deuda	19,198,967	-	-	18,916,080	18,916,080
	\$ 19,198,967	\$ -	\$ -	\$ 18,916,080	\$ 18,916,080

Al 31 de diciembre de 2024					
en miles de pesos mexicanos	Valor en libros		Valor razonable		
	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos					
Propiedades de inversión	\$ 64,187,025	\$ -	-	\$ 64,187,025	\$ 64,187,025
Inversiones a través del método de participación	3,627,602	-	-	3,627,602	3,627,602
	\$ 67,814,627	\$ -	\$ -	\$ 67,814,627	\$ 67,814,627
Pasivos					
Deuda	22,848,407	-	-	22,356,468	22,356,468
	\$ 22,848,407	\$ -	\$ -	\$ 22,356,468	\$ 22,356,468

Terrafina reconoce las transferencias entre los niveles de la jerarquía de valor razonable al final del período de reporte en el que ocurrió el cambio. No ha habido transferencias entre los niveles de valor razonable durante el período.

Riesgo de liquidez

Al 30 de junio de 2025, los pasivos circulantes de Terrafina excedían los activos circulantes en \$5,146.5 millones de pesos mexicanos. La administración asegura, a través de la previsión y presupuestación de necesidades de efectivo, que se mantenga una liquidez de corto plazo suficiente para cumplir con sus obligaciones de pago inmediatas. Terrafina cuenta con líneas de crédito disponibles no utilizadas por \$45.0 millones de dólares estadounidenses (\$848.2 millones de pesos mexicanos), así como flujos operativos de efectivo para cubrir sus obligaciones de deuda a corto plazo. Adicionalmente, los pagarés adeudados a BBVA México, con vencimiento en 2025 y por un monto de \$267.0 millones de dólares estadounidenses (\$5,032.5 millones de pesos mexicanos), pueden renovarse automáticamente por hasta 12 meses a discreción del cliente. El derecho a renovar estos pagarés fue otorgado el 12 de febrero de 2025 y durante mayo de 2025, Terrafina renovó 2 pagarés con vencimiento el 3 de junio de 2025, por un monto de \$75.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,413.6 millones de pesos mexicanos) cada uno, con vencimiento al 3 de septiembre de 2025.

11. Información de las partes relacionadas

Cuentas por pagar a partes relacionadas

Las cuentas por pagar a partes relacionadas fueron como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Al 30 de junio de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Comisión por administración de activos	\$ 5,761	\$ 79,147
Comisión por administración de propiedad	-	48,713
Cuentas por pagar a partes relacionadas	\$ 5,761	\$ 127,860

Transacciones con partes relacionadas

Las transacciones con partes relacionadas fueron como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 30 de junio de		Por los seis meses terminados el 30 de junio de	
	2025	2024	2025	2024
Comisión por administración de activos	\$ 58,927	\$ 68,512	\$ 150,505	\$ 135,837
Comisión por administración de propiedad	\$ 45,332	\$ 19,035	\$ 66,008	\$ 37,873
Comisión por desarrollo	\$ 734	\$ -	\$ 734	\$ -

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 30 de junio de		Por los seis meses terminados el 30 de junio de	
	2025	2024	2025	2024
Comisión por administración de activos	\$ 58,927	\$ 68,512	\$ 150,505	\$ 135,837
Comisión por administración de propiedad	\$ 45,332	\$ 19,035	\$ 66,008	\$ 37,873

De conformidad con el contrato de administración actual entre Terrafina y el Administrador, el Administrador tiene derecho a recibir las siguientes cuotas y comisiones a partir del 1ero de enero de 2025:

- Comisión por administración de activos:** La comisión anual es equivalente al 0.5% del valor de avalúo vigente para el portafolio de Terrafina. Esta comisión se calcula de acuerdo con las políticas de valuación aprobadas por el Comité Técnico en cada Contrato de Fideicomiso, con base en los avalúos anuales, más el costo de inversión de los activos que no hayan sido valuados, más el IVA correspondiente, pagadera trimestralmente. La Comisión por administración de activos será prorrateada en relación con cualquier activo que haya sido poseído por menos de un trimestre completo.
- Comisión por administración de propiedad:** Comisión igual al 3.0% de los ingresos recuperados de las propiedades, pagadera mensualmente.
- Comisión por desarrollo:** Honorario contingente igual al 4.0% del costo total del proyecto de mejoras de capital (incluyendo reemplazos y reparaciones a las propiedades administradas por el Administrador, incluidas las mejoras del arrendador), con exclusión de terreno o nuevo desarrollo de la propiedad a pagar a la finalización del proyecto.

12. Compromisos y contingencias

Terrafina no tiene compromisos ni contingencias significativos, adicionales a los descritos en estas notas al 30 de junio de 2025.

13. Eventos subsecuentes

El 11 de julio de 2025, la Asamblea de Tenedores Ordinaria y Extraordinaria de Terrafina aprobó la remoción y sustitución de CIBanco como fiduciario del Contrato de Fideicomiso correspondiente, autorizando a TERRA a llevar a cabo todas las acciones necesarias para formalizar dicha sustitución, incluyendo la firma de un convenio de sustitución y la cesión de los derechos y obligaciones de CIBanco como fiduciario saliente.

A la fecha de emisión de estos estados financieros intermedios consolidados condensados, el cambio de fiduciario aún no ha sido formalizado contractualmente. La administración ha evaluado este evento y concluye que no tiene un impacto material en la situación financiera consolidada ni en las operaciones de Terrafina. Sin embargo, dada su relevancia legal y operativa, se presenta como un evento subsecuente.

14. Aprobación de los estados financieros intermedios consolidados condensados

Los estados financieros intermedios consolidados condensados fueron aprobados el 25 de julio de 2025, por Jorge Roberto Girault Facha, SVP de Finanzas.

* * * * *