

**FIBRA TERRAFINA**

**The Bank of New York Mellon, S.A., IBM, Fideicomiso F/00939  
y Subsidiarias**

**Estados financieros consolidados condensados intermedios  
por el período terminado el 31 de Marzo de 2014.**

**No auditados**

<b>CONTENIDO</b>	<b>Página(s)</b>
Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios:	
Estados Consolidados Condensados Intermedios de Posición Financiera	1
Estados Consolidados Condensados Intermedios de Resultados Integrales	2
Estados Consolidados Condensados Intermedios de Variaciones en el Activo Neto (Patrimonio Neto)	3
Estados Consolidados Condensados Intermedios de Flujos de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios	5 - 12

## FIBRA TERRAFINA

The Bank of New York Mellon, S.A., IBM, Fideicomiso F/00939 y subsidiarias  
 Estados Consolidados Condensados Intermedios de Posición Financiera  
 (Expresados en miles de Pesos Mexicanos)

	Nota	31 de Marzo de 2014 (No auditado)	31 de Diciembre de 2013 (Auditado)
<b>Activos</b>			
<b>Activo no circulante</b>			
Propiedades de inversión (Costo: 31/03/2014 - \$21,023,650; 31/12/2013 - \$20,949,047)	4	\$ 21,117,969	\$ 21,146,337
Instrumentos financieros derivados - a valor razonable	6	27,208	39,852
<b>Activo circulante</b>			
Otros activos		26,561	38,513
Impuestos por recuperar	5	935,307	1,064,715
Pagos anticipados		28,580	8,409
Rentas diferidas por cobrar		63,106	41,282
Cuentas por cobrar (Reserva para cuentas incobrables: 31/03/2014 - \$71,015; 31/12/2013 - \$49,279)		66,106	79,077
Efectivo restringido		60,436	56,935
Efectivo y equivalentes de efectivo		594,122	728,550
<b>Total activos</b>		<b>22,919,395</b>	<b>23,203,670</b>
<b>Activos netos atribuible a los inversionistas (patrimonio neto)</b>			
Contribuciones netas	8	9,900,604	9,900,604
Utilidades acumuladas		55,584	246,413
Ajuste de conversión cambiaria		518,830	511,856
<b>Total activos netos</b>		<b>10,475,018</b>	<b>10,658,873</b>
<b>Pasivos</b>			
<b>Pasivo no circulante</b>			
Préstamos (Costo: 31/03/2014 - \$11,272,699; 31/12/2013 - \$11,311,842)	7	\$ 11,222,829	\$ 11,183,919
Depósitos de arrendatarios		159,626	147,986
<b>Pasivo circulante</b>			
Proveedores y otras cuentas por pagar		334,425	409,537
Préstamos (Costo: 31/03/2014 - \$734,790; 31/12/2013 - \$816,134)	7	727,497	803,355
<b>Total pasivo (excluyendo activo neto atribuible a los Inversionistas)</b>		<b>12,444,377</b>	<b>12,544,797</b>
<b>Total pasivos y activos netos</b>		<b>\$ 22,919,395</b>	<b>\$ 23,203,670</b>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados

## FIBRA TERRAFINA

The Bank of New York Mellon, S.A., IBM, Fideicomiso F/00939 y subsidiarias  
 Estados Consolidados Condensados Intermedios de Resultados Integrales  
 (Expresados en miles de Pesos Mexicanos)  
 (No auditado)

		<u>Tres meses terminados el 31 de Marzo de 2014</u>	<u>Período del 20 de Marzo (inicio) al 31 de Marzo de 2013</u>
Notas			
Ingresos por rentas		\$ 441,941	\$ 31,299
Otros ingresos operativos	9	54,145	10,570
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	10	(123,384)	(12,874)
Honorarios y gastos diversos	11	(47,881)	(2,692)
Utilidad realizada por venta de propiedades de inversión		703	-
(Pérdida) utilidad neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos		(84,459)	-
(Pérdida) utilidad neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión		(104,183)	-
(Pérdida) utilidad neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados		(13,070)	(852)
Ganancia cambiaria		46	42,004
<b>Utilidad de operación</b>		<b><u>123,858</u></b>	<b><u>67,455</u></b>
Productos financieros	12	722	-
Gastos financieros	12	(133,719)	(6,339)
<b>Gastos financieros-neto</b>		<b><u>(132,997)</u></b>	<b><u>(6,339)</u></b>
<b>(Pérdida) utilidad del período</b>		<b><u>\$ (9,139)</u></b>	<b><u>\$ 61,116</u></b>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados

## FIBRA TERRAFINA

The Bank of New York Mellon, S.A., IBM, Fideicomiso F/00939 y subsidiarias  
 Estados Consolidados Condensados Intermedios de Variaciones en el Activo Neto (Patrimonio Neto)  
 Por el período terminado al 31 de Marzo de 2014 y del 20 de Marzo (inicio) al 31 de Marzo de 2013  
 (Expresados en miles de Pesos Mexicanos)

	Nota	Atribuible a los Inversionistas			Total activos netos atribuible a los Inversionistas
		Contribuciones netas	Reserva para ajuste de conversión cambiaria	Utilidades (pérdidas) acumuladas	
Balance al 1 de enero de 2014 (Auditado)	8	\$ 9,900,604	\$ 511,856	\$ 246,413	\$ 10,658,873
Distribuciones a tenedores		-	-	(181,690)	(181,690)
<b>Pérdida integral</b>					
Pérdida neta del período		-	-	(9,139)	(9,139)
<b>Otros resultados integrales</b>					
Ajuste por conversión de divisas		-	6,974	-	6,974
<b>Total de (pérdida) utilidad integral</b>		-	6,974	(9,139)	(2,165)
<b>Activo neto atribuible a los Inversionistas (patrimonio neto) por el período del 1 de Enero al 31 de Marzo de 2014 (No auditado)</b>	8	\$ 9,900,604	\$ 518,830	\$ 55,584	\$ 10,475,018
Activo neto contribuido, neto de costos de emisión	8	\$ 9,900,604	\$ -	\$ -	\$ 9,900,604
<b>Utilidad integral</b>					
Utilidad neta del período		-	-	61,116	61,116
<b>Otros resultados integrales</b>					
Ajuste por conversión de divisas		-	(75,660)	-	(75,660)
<b>Total de (pérdida) utilidad integral</b>		-	(75,660)	61,116	(14,544)
<b>Activo neto atribuible a los Inversionistas (patrimonio neto) por el período del 20 de Marzo (inicio) al 31 de Marzo de 2013 (No auditado)</b>		\$ 9,900,604	\$ (75,660)	\$ 61,116	\$ 9,886,060

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados

## FIBRA TERRAFINA

The Bank of New York Mellon, S.A., IBM, Fideicomiso F/00939 y subsidiarias  
 Estados Consolidados Condesados Intermedios de Flujo de Efectivo  
 (Expresados en miles de Pesos Mexicanos)  
 (No auditado)

Nota	Tres meses terminados el 31 de Marzo de 2014	Período del 20 de Marzo (inicio) al 31 de Marzo de 2013	
		\$	\$
<b>Flujo de efectivo de actividades de operación:</b>			
(Pérdida) utilidad del periodo	\$ (9,139)	\$ 61,116	
Ajustes:			
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	104,183		-
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	13,070	852	
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	84,459	-	
Utilidad realizada por venta de propiedades de inversión	(703)	-	
Estimación para cuentas de cobro dudoso	21,980	-	
(Aumento) en efectivo restringido	(3,501)	(35,306)	
(Aumento) en cuentas por cobrar	(30,833)	(33,580)	
Disminución (aumento) en impuestos por recuperar	129,408	(31,011)	
(Aumento) en pagos anticipados	(20,171)	(18,618)	
Disminución (aumento) en otros activos	11,952	(1,271,189)	
Aumento en depósitos de arrendatarios	11,640	84,842	
(Disminución) aumento en proveedores y otras cuentas por pagar	(75,112)	1,393,056	
<b>Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de operación</b>	<b>237,233</b>	<b>150,162</b>	
<b>Flujo de efectivo de actividades de inversión:</b>			
Adquisiciones de propiedades de inversión	(8,101)	(12,653,743)	
Mejoras de propiedades de inversión	4 (66,003)	-	
Disposición de propiedades de inversión	4 11,011	-	
<b>Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de inversión</b>	<b>(63,093)</b>	<b>(12,653,743)</b>	
<b>Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:</b>			
Adquisición de instrumentos financieros derivados	(275)	(1,731)	
Préstamos recibidos	-	7,950,119	
Pago de préstamos	(126,752)	(5,068,213)	
Distribuciones pagadas a accionistas	(181,690)	-	
Producto de la emisión de CBFI	8 -	9,900,604	
<b>Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de financiamiento</b>	<b>(308,717)</b>	<b>12,780,779</b>	
(Disminución) incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(134,577)	277,198	
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	728,550	-	
Efectos cambiarios sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	149	(28,872)	
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período</b>	<b>\$ 594,122</b>	<b>\$ 248,326</b>	

### Información complementaria de flujo de efectivo:

Emisión de CBFI por la adquisición de propiedades de inversión \$ - \$ 1,764,042

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados

**Fibra Terrafina**  
**The Bank of New York Mellon, S.A., IBM, Fideicomiso F/00939**

**Notas a los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios  
por el período terminado el 31 de Marzo de 2014**

**(No auditados)**

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

**1. INFORMACIÓN GENERAL**

Terrafina (“Terrafina” ó 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 (el “Fideicomitente”) y The Bank of New York Mellon, 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 (el “Representante Común”) de los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (“CBFI”).

El Fideicomiso inició operaciones en Marzo de 2013, anclado por un portafolio industrial y 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 Andrés Bello 10 piso 17, Colonia Polanco, Miguel Hidalgo, México D.F., 11560.

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 PREI Latin América, 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 esta última desempeñe ciertos servicios de administración en favor del Fideicomiso.

**2. BASES DE PREPARACIÓN**

Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad (“NIC”) (IAS por sus siglas en inglés) NIC 34 “Reportes Financieros Intermedios” que es parte de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) (IFRS por sus siglas en inglés) emitidas por el Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRIC por sus siglas en inglés) y el Comité Permanente de Interpretaciones (SIC por sus siglas en inglés). Los estados consolidados condensados intermedios no contienen toda la información y revelaciones requeridas en los estados financieros consolidados anuales, y deben de ser leídos en conjunto con los estados financieros anuales al y por el año terminado el 31 de Diciembre de 2013, cuales fueron preparados conforme a los requisitos de las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”). No hay nuevas normas ó interpretaciones con vigencia para períodos que inicien el 1 de Enero de 2014 aplicables a Terrafina.

Los estados financieros consolidados condensados intermedios que se acompañan fueron autorizados para su emisión el 25 de Abril de 2014, por el comité de auditoría y, por el comité técnico de Terrafina.

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 del período 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 2013.

**Fibra Terrafina**  
**The Bank of New York Mellon, S.A., IBM, Fideicomiso F/00939**

**Notas a los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios**  
**por el período terminado el 31 de Marzo de 2014**

**(No auditados)**

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

**3. BASES DE CONSOLIDACIÓN**

Los estados financieros consolidados condensados intermedios incluyen los activos netos y los resultados de operaciones de las entidades que se mencionan a continuación controladas por Terrafina al y por el periodo de tres meses terminados el 31 de Marzo de 2014. Todos los saldos y las transacciones intercompañía han sido eliminados de los estados financieros consolidados condensados intermedios.

Fiduciario: HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, como fiduciario de los siguientes fideicomisos:

- Fideicomiso F/307823
- Fideicomiso F/307831
- Fideicomiso F/307840
- Fideicomiso F/307858
- Fideicomiso F/307866
- Fideicomiso F/307874
- Fideicomiso F/307882
- Fideicomiso F/307890
- Fideicomiso F/307904
- Fideicomiso F/307912
- Fideicomiso F/307920
- Fideicomiso F/307939
- Fideicomiso F/307947
- Fideicomiso F/307955
- Fideicomiso F/307963
- Fideicomiso F/307971
- Fideicomiso F/307980
- Fideicomiso F/308030
- Fideicomiso F/308048
- Fideicomiso F/308293
- Fideicomiso F/308285

Fiduciario: Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, como fiduciario de los siguientes fideicomisos:

- Fideicomiso F/1411
- Fideicomiso F/1412

Fiduciario: Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario de los siguientes fideicomisos:

- Fideicomiso F/128
- Fideicomiso F/129
- Fideicomiso F/824
- Fideicomiso F/1487

Fiduciario: The Bank of New York Mellon, S. A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario de los siguientes fideicomisos:

- Fideicomiso F/666
- Fideicomiso F/463
- Fideicomiso F/824

**Fibra Terrafina**  
**The Bank of New York Mellon, S.A., IBM, Fideicomiso F/00939**

**Notas a los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios**  
**por el período terminado el 31 de Marzo de 2014**

**(No auditados)**

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

**4. PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

	<b>Al 31 de Marzo de 2014</b>	<b>Al 31 de Diciembre de 2013</b>
Saldo inicial / contribución inicial	\$ 21,146,337	\$ 11,155,153
Adiciones de propiedades de inversión:		
Adquisiciones	8,101	9,405,557
Mejoras capitalizables	66,003	194,916
(Pérdida) utilidad neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	(104,183)	188,566
Utilidad realizada por venta de propiedades de inversión	703	-
Disposiciones de propiedades de inversión	(11,011)	(559,352)
Conversion de divisas	12,019	761,497
<b>Al final del período</b>	<b>\$ 21,117,969</b>	<b>\$ 21,146,337</b>

Los datos no observables más significativos utilizados en la determinación del valor razonable de las propiedades son los siguientes:

- 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 netos en opinión de valor presente neto. La tasa de descuento utilizada al 31 de Marzo de 2014 y al 31 de Diciembre de 2013 oscila entre el 9% y el 13%, para ambos períodos.
- Tasa de crecimiento de rendimiento de mercado: Basada en la información recopilada de encuestas, así como de la experiencia de mercado y las proyecciones de la administración. La tasa de crecimiento de rendimiento de mercado oscila entre el 2.4% y 3.0%.
- Supuestos de vacante 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 del sujeto.

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 (pérdida) utilidad neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión se registran en los estados consolidados condensados intermedios de resultados integrales.

**Fibra Terrafina**  
**The Bank of New York Mellon, S.A., IBM, Fideicomiso F/00939**

**Notas a los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios  
por el período terminado el 31 de Marzo de 2014**

**(No auditados)**

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

**5. IMPUESTOS POR RECUPERAR**

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

	<b>31 de Marzo de 2014</b>	<b>31 de Diciembre de 2013</b>
IVA por recuperar	\$ 891,064	\$ 1,019,690
ISR retenido	44,243	45,025
	<b>\$ 935,307</b>	<b>\$ 1,064,715</b>

El 27 de Septiembre de 2013, Terrafina adquirió un portafolio de 84 propiedades industriales. La transacción generó un IVA por recuperar por la cantidad de \$971,699 de los cuales \$120,600 fueron reembolsados por las autoridades fiscales mexicanas al Fideicomiso durante el primer trimestre de 2014.

**6. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS**

Durante el trimestre terminado el 31 de Marzo de 2014, el Fideicomiso adquirió un instrumento financiero Cap de tasa de interés (Cap) con HSBC para reemplazar el Cap existente con el mismo importe nocional con Banamex, el cual vencía en Marzo del 2014.

Durante el trimestre terminado el 31 de Diciembre de 2013, el Fideicomiso adquirió dos opciones de tasa fija con HSBC con vencimiento en 2018.

Al 31 de Marzo de 2014 y al 31 de Diciembre de 2013, las transacciones de instrumentos financieros derivados se resumen como se muestra a continuación:

<b>Derivado</b>	<b>Banco</b>	<b>Importe nocional (USD)</b>	<b>Al 31 de Marzo de 2014</b>			
			<b>Tasa variable subyacente</b>	<b>Precio de ejercicio</b>	<b>Valor razonable</b>	<b>Fecha de vencimiento</b>
Cap	HSBC	105,000	3M Libor	1.00%	\$ -	26 de Diciembre de 2014
Cap	Banamex	5,000	3M Libor	2.00%	2	6 de Junio de 2015
Cap	Banamex	85,000	3M Libor	2.00%	50	29 de Junio de 2015
Cap	Banamex	305,000	3M Libor	2.00%	4,992	25 de Marzo de 2016
Opción de tasa fija	HSBC	272,800	3M Libor	3.00%	18,708	4 de Septiembre de 2018
Opción de tasa fija	HSBC	47,850	1M Libor	3.00%	3,456	1 de Octubre de 2018
					<b>\$ 27,208</b>	

**Fibra Terrafina**  
**The Bank of New York Mellon, S.A., IBM, Fideicomiso F/00939**

**Notas a los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios**  
**por el período terminado el 31 de Marzo de 2014**

**(No auditados)**

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

**6. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS (continúa)**

**Al 31 de Diciembre de 2013**

Derivado	Banco	Importe nociional (USD)	Tasa variable subyacente	Precio de ejercicio	Valor razonable	Fecha de vencimiento
Cap	Banamex	105,000	3M Libor	2.00%	\$ -	25 de Marzo de 2014
Cap	Banamex	5,000	3M Libor	2.00%	10	6 de Junio de 2015
Cap	Banamex	85,000	3M Libor	2.00%	209	29 de Junio de 2015
Cap	Banamex	305,000	3M Libor	2.00%	6,634	25 de Marzo de 2016
Opción de tasa fija	HSBC	272,800	3M Libor	3.00%	27,827	4 de Septiembre de 2018
Opción de tasa fija	HSBC	47,850	1M Libor	3.00%	5,172	1 de Octubre de 2018
					<u>\$ 39,852</u>	

**7. PRÉSTAMOS**

La integración de los préstamos se muestra a continuación:

Entidad crediticia <sup>[1], [2], [3] y [4]</sup>	Préstamos al 31 de Marzo de 2014			Préstamos al 31 de Diciembre de 2013			Tasa de interés (p.a.) <sup>[6], [7], [8] y [9]</sup>	Fecha de vencimiento	Términos <sup>[5]</sup>
	Costo	Valor razonable	Costo	Valor razonable					
Citibank	\$ 6,534,785	\$ 6,499,464	\$ 6,531,189	\$ 6,459,769	3 meses Libor + 3.50%	Marzo, 2016	I		
Banorte	505,348	501,090	511,928	504,896	1 mes Libor + 3.30%	Mayo, 2016	P&I		
GEREM	3,709,229	3,701,209	3,707,188	3,664,286	3 meses Libor + 3.50%	Septiembre, 2018	P&I		
HSBC	628,018	625,317	627,671	620,274	1 mes Libor + 3.50%	Septiembre, 2018	P&I		
HSBC	<u>630,109</u>	<u>623,246</u>	<u>750,000</u>	<u>738,049</u>	28 días TIIE + 2.60%	Septiembre, 2014	I		
<b>Total de Préstamos por pagar</b>	<b>\$ 12,007,489</b>	<b>\$ 11,950,326</b>	<b>\$ 12,127,976</b>	<b>\$ 11,987,274</b>					

[1] Citibank = Citibank, N.A.

[2] Banorte = Banco Mercantil del Norte, S.A.

[3] GEREM = GE Real Estate México, S. de R.L. de C.V.

[4] HSBC = HSBC México, S.A.

[5] P&I / I = Principal e intereses; I = Intereses solamente

[6] Al 31 de Marzo de 2014, la tasa 1 mes Libor fue 0.152% y la tasa 3 meses Libor fue 0.2306%

[7] p.a. = por año

[8] TIIE = Tasa de interés interbancaria de equilibrio

[9] Al 31 de Marzo de 2014, la tasa TIIE a 28 días fue 3.8125%

Al 31 de Marzo de 2014 y 31 de Diciembre de 2013, los préstamos están garantizados con propiedades de inversión con un valor razonable estimado de \$21,117,969 y \$21,146,337, respectivamente.

Los principales datos no observables utilizados por el Fideicomiso en la determinación del valor razonable de los préstamos son los siguientes:

- Tasas de descuento: Estas se estiman con base en el costo de capital promedio ponderado de compañías públicas que son, en opinión del Fideicomiso, comparables con los préstamos bajo valuación. La tasa de descuento al 31 de Marzo de 2014 y al 31 de Diciembre de 2013 oscilaron entre el 4.0% y 8.7% y 4.0% y el 8.9%, respectivamente.

**Fibra Terrafina**  
**The Bank of New York Mellon, S.A., IBM, Fideicomiso F/00939**

**Notas a los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios**  
**por el período terminado el 31 de Marzo de 2014**

**(No auditados)**

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

**7. PRÉSTAMOS (continúa)**

- Dichos valores razonables han sido estimados por la administración con base en la experiencia de la administración y los datos históricos, mismos que están alineados a las políticas internas de crédito. Los componentes no observables usados en la medición del valor razonable de los préstamos son las tasas de descuento, por lo que un incremento (decremento) significativo, resultaría en un valor razonable significativamente bajo (alto).

Al 31 de Marzo de 2014, los préstamos son pagaderos como se muestra a continuación:

	<b>&lt;1 año</b>	<b>1-3 años</b>	<b>&gt; 3 años</b>	<b>Total</b>
Préstamos	\$ 734,790	\$ 7,353,209	\$ 3,919,490	\$ 12,007,489

Todos los préstamos se denominan en dólares estadounidenses, excepto el de \$630,109 de HSBC que se denomina en pesos mexicanos (MXN).

El Fideicomiso cuenta con un beneficio de no pagar principal de los siguientes préstamos hasta las fechas que se indican a continuación: Citibank y HSBC (MXN) hasta sus respectivas fechas de vencimiento; GEREM hasta Septiembre de 2014 y HSBC (USD) hasta Octubre de 2014.

El Fideicomiso por lo general contrata préstamos a tasas variables. Por lo tanto, el Fideicomiso está expuesto al riesgo de cambios en tasa de interés relacionados con los préstamos contraídos. Dicho riesgo se reduce debido al uso de instrumentos financieros que se describen en la Nota 6.

**8. ACTIVO NETO ATRIBUIBLE A LOS INVERSIONISTAS (PATRIMONIO NETO)**

El Activo Neto Atribuible a los Inversionistas consiste en la aportación inicial y el monto de los recursos provenientes de la emisión de los CBFI.

Al 31 de Marzo de 2014, la contribución neta asciende a \$9,900,604 y se compone de 381,014,635 CBFI en circulación.

**9. OTROS INGRESOS OPERATIVOS**

Los otros ingresos operativos fueron como sigue:

	<b>Tres meses terminados el 31 de Marzo de 2014</b>	<b>Período del 20 de Marzo (inicio) al 31 de Marzo de 2013</b>
Ingresos por servicios	\$ 50,253	\$ 10,564
Otros ingresos	3,892	6
	<b>\$ 54,145</b>	<b>\$ 10,570</b>

**Fibra Terrafina**  
**The Bank of New York Mellon, S.A., IBM, Fideicomiso F/00939**

**Notas a los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios**  
**por el período terminado el 31 de Marzo de 2014**

**(No auditados)**

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

**10. GASTOS OPERATIVOS RELACIONADOS CON BIENES RAÍCES**

Los gastos operativos relacionados con bienes raíces fueron como sigue:

	<b>Tres meses terminados el 31 de Marzo de 2014</b>	<b>Período del 20 de Marzo (inicio) al 31 de Marzo de 2013</b>
Reparaciones, mantenimiento y facilidades	\$ 35,804	\$ 2,656
Impuesto predial y otros impuestos	30,970	7,465
Estimación para cuentas de cobro dudoso	21,980	-
Electricidad	9,042	-
Honorarios de gestoría	6,756	-
Comisión por administración de propiedad	6,522	-
Seguro de cobertura de propiedad	4,373	1,927
Seguridad	2,973	-
Comisión por arrendamiento	1,517	94
Publicidad	169	-
Otros gastos	3,278	732
	<hr/> <hr/> \$ 123,384	<hr/> <hr/> \$ 12,874

**11. HONORARIOS Y GASTOS DIVERSOS**

Los honorarios y gastos diversos fueron como sigue:

	<b>Tres meses terminados el 31 de Marzo de 2014</b>	<b>Período del 20 de Marzo (inicio) al 31 de Marzo de 2013</b>
Comisión al Asesor	\$ 26,196	\$ 2,063
Honorarios administrativos	10,457	233
Sueldos	4,687	-
Otros honorarios profesionales	2,603	219
Honorarios legales	2,334	37
Honorarios del Fiduciario	826	132
Otros gastos	778	8
	<hr/> <hr/> \$ 47,881	<hr/> <hr/> \$ 2,692

**Fibra Terrafina**  
**The Bank of New York Mellon, S.A., IBM, Fideicomiso F/00939**

**Notas a los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios  
por el período terminado el 31 de Marzo de 2014**

**(No auditados)**

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

**12. COSTOS DE FINANCIAMIENTO- NETO**

Los costos de financiamiento fueron como sigue:

	<b>Tres meses terminados el 31 de Marzo de 2014</b>	<b>Período del 20 de Marzo (inicio) al 31 de Marzo de 2013</b>	
Intereses devengados en cuentas bancarias	\$ 722	\$ -	
Gastos de deuda	\$ 9,863	\$ 4,612	
Intereses pagados por préstamos	123,640		1,723
Comisiones bancarias	216		4
	<hr/> \$ 133,719	<hr/> \$	<hr/> 6,339

**13. 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 Impuesto al Valor Agregado.

El reembolso por el período terminado el 31 de Marzo de 2014 y el período del 20 de Marzo al 31 de Marzo de 2013, fue de de \$6,560 y \$0, respectivamente, y fueron eliminados de la consolidación.

**Asesor**

El Fideicomiso paga una comisión al Asesor, equivalente al 0.5% anual del costo bruto de los activos inmobiliarios más la tasa anual de inflación y el Impuesto al Valor Agregado.

La comisión por el período terminado el 31 de Marzo de 2014 y el período del 20 de Marzo al 31 de Marzo de 2013, fue de de \$26,196 y \$0, respectivamente.

**14. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS**

En el transcurso normal de negocios pueden presentarse diferentes acciones legales relacionadas con las propiedades del Fideicomiso. Al 31 de Marzo de 2014, la administración del Fideicomiso no tenía conocimiento de alguna situación de este tipo que pudiera tener un efecto significativo en la situación financiera ó los resultados de las operaciones del Fideicomiso.

**15. EVENTOS SUBSECUENTES**

El 25 de Abril de 2014, el Comité Técnico aprobó el pago de dividendos por un importe de \$199,806 que corresponde a \$.5244 centavos por CBFI.