

FIBRA TERRAFINA

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

**Estados financieros consolidados condensados intermedios
por el periodo terminado el 31 de Marzo de 2015**

No auditados

CONTENIDO

Página(s)

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 - 15

FIBRA TERRAFINA

CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y subsidiarias
Estados Consolidados Condensados Intermedios de Posición Financiera
(Expresados en miles de Pesos Mexicanos)

	Nota	31 de Marzo de 2015 (No auditado)	31 de Diciembre de 2014 (Auditado)
Activos			
Activo no circulante			
Propiedades de inversión (Costo: 31/03/2015 - \$22,814,228; 31/12/2014 - \$23,843,700)	4 y 5	\$ 23,487,201	\$ 24,298,809
Instrumentos financieros derivados	6	-	454
Activo circulante			
Otros activos		109,794	54,020
Impuestos por recuperar		125,535	115,683
Pagos anticipados		22,908	8,858
Rentas diferidas por cobrar		86,182	98,643
Cuentas por cobrar (Neto de reserva para cuentas incobrables: 31/03/2015 - \$77,151; 31/12/2014 - \$61,871)		58,193	40,898
Efectivo restringido		53,441	53,261
Efectivo y equivalentes de efectivo		5,565,750	5,002,554
Total activos		29,509,005	29,673,180
Activos netos atribuibles a los inversionistas			
Contribuciones netas	8	\$ 15,629,142	\$ 15,681,752
Ajuste de conversión cambiaria		3,046,366	2,500,872
Total activos netos (patrimonio neto)		18,675,508	18,182,624
Pasivos			
Pasivo no circulante			
Préstamos (Balance principal: 31/03/2015 - \$10,478,762; 31/12/2014 - \$11,086,558)	4 y 7	\$ 10,309,887	\$ 10,974,936
Depósitos de arrendatarios		166,997	161,876
Pasivo circulante			
Proveedores y otras cuentas por pagar		356,613	353,744
Total pasivo (excluyendo activo neto atribuible a los Inversionistas)		10,833,497	11,490,556
Total pasivos y activos netos		\$ 29,509,005	\$ 29,673,180

Las notas adjuntas son parte integrante 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 Integrales
 (Expresados en miles de Pesos Mexicanos)
 (No auditado)

		Tres meses terminados el 31 de Marzo de 2015	Tres meses terminados el 31 de Marzo de 2014
Ingresos por rentas		\$ 483,476	\$ 441,941
Otros ingresos operativos		70,269	54,145
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión		(118,853)	(123,384)
Honorarios y gastos diversos		(209,538)	(47,881)
(Pérdida) utilidad realizada por venta de propiedades de inversión		(272)	703
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	4	54,108	(84,459)
Pérdida neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	4	(29,811)	(104,183)
Pérdida neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	4	(468)	(13,070)
Utilidad neta no realizada por ajuste a valor razonable de las inversiones bancarias	4	8,901	-
(Pérdida) utilidad cambiaria		(98,732)	46
Utilidad de operación		159,080	123,858
Productos financieros		4,489	722
Gastos financieros		(108,988)	(133,719)
Gastos financieros-neto		(104,499)	(132,997)
Utilidad (pérdida) del periodo		54,581	(9,139)
Conceptos que serán reclasificados posteriormente a la utilidad o pérdida por ajuste de conversión cambiaria		545,494	6,974
Utilidad (pérdida) integral del periodo		\$ 600,075	\$ (2,165)

Las notas adjuntas son parte integrante 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 (Patrimonio Neto)
 Por el periodo terminado al 31 de Marzo de 2015 y el 31 de Marzo de 2014
 (Expresados en miles de Pesos Mexicanos)
 (No auditado)

	Nota	Atribuible a los Inversionistas			Total activos netos atribuible a los Inversionistas
		Contribuciones netas	Reserva para ajuste de conversión cambiaria	Utilidades (pérdidas) acumuladas	
Saldo inicial al 1 de Enero de 2014		\$ 9,900,604	\$ 511,856	\$ 246,413	\$ 10,658,873
Distribuciones a tenedores	8	-	-	(181,690)	(181,690)
Utilidad integral					
Pérdida del periodo		-	-	(9,139)	(9,139)
Otros resultados integrales					
Ajuste por conversión de divisas		-	6,974	-	6,974
Total de pérdida integral		-	6,974	(9,139)	(2,165)
Activo neto atribuible a los Inversionistas (patrimonio neto) al 31 de Marzo de 2014		\$ 9,900,604	\$ 518,830	\$ 55,584	\$ 10,475,018
Saldo inicial al 1 de Enero de 2015		15,681,752	2,500,872	-	18,182,624
Contribución al Capital	8	147,461	-	-	147,461
Distribuciones a tenedores	8	(200,071)	-	(54,581)	(254,652)
Utilidad integral					
Utilidad del periodo		-	-	54,581	54,581
Otros resultados integrales					
Ajuste por conversión de divisas		-	545,494	-	545,494
Total de utilidad integral		-	545,494	54,581	600,075
Activo neto atribuible a los Inversionistas (patrimonio neto) al 31 de Marzo de 2015		\$ 15,629,142	\$ 3,046,366	\$ -	\$ 18,675,508

Las notas adjuntas son parte integrante 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)

		Tres meses terminados el 31 de Marzo de 2015	Tres meses terminados el 31 de Marzo de 2014
Nota			
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad (pérdida) del periodo		\$ 54,581	\$ (9,139)
Ajustes:			
Pérdida neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión		29,811	104,183
Pérdida neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados		468	13,070
(Utilidad) pérdida neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos		(54,108)	84,459
Pérdida (utilidad) realizada por venta de propiedades de inversión		272	(703)
Estimación para cuentas de cobro dudoso		13,430	21,980
Disminución (aumento) en rentas diferidas por cobrar		12,461	(21,824)
Aumento en efectivo restringido		(180)	(3,501)
Aumento en cuentas por cobrar		(30,725)	(9,009)
(Aumento) disminución en impuestos por recuperar		(9,852)	115,799
Aumento en pagos anticipados		(14,050)	(20,171)
Disminución (aumento) en otros activos		(55,775)	25,561
Aumento en depósitos de arrendatarios		5,121	11,640
Aumento (disminución) en proveedores y otras cuentas por pagar		2,869	(75,112)
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de operación		(45,677)	237,233
Flujo de efectivo de actividades de inversión			
Adquisiciones de propiedades de inversión	4 y 5	-	(8,101)
Mejoras de propiedades de inversión	4 y 5	(45,117)	(66,003)
Ingreso por disposición de propiedades de inversión	4 y 5	1,552,238	11,011
Efectivo neto generado por (utilizado en) actividades de inversión		1,507,121	(63,093)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento			
Adquisición de instrumentos financieros derivados		-	(275)
Pago de préstamos	7	(936,370)	(126,752)
Distribuciones pagadas a accionistas	8	(254,652)	(181,690)
Producto de la emisión de CBFi, neto de costos de emisión		147,461	-
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento		(1,043,561)	(308,717)
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		417,883	(134,577)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo		5,002,554	728,550
Efectos cambiarios sobre el efectivo y equivalentes de efectivo		145,313	149
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo		\$ 5,565,750	\$ 594,122
Información complementaria de flujos 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 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
por el periodo terminado el 31 de Marzo de 2015
(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 que fue adquirida por 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 (el “Representante Común”) de los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (“CBFI”).

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, México D.F., 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.

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.

El 18 de Septiembre de 2014, Terrafina llevó a cabo su segunda oferta pública de 221,472,434 CBFI que incluyen la opción de sobreasignación, a través de una Oferta Global como sigue:

- (a) Una oferta internacional de 96,292,363 CBFI.
- (b) Una oferta pública simultánea en México de 96,292,363 CBFI.
- (c) Una opción de sobreasignación por 28,887,708 CBFI.

Para mayor detalle sobre la oferta pública ver la nota 8.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios
por el periodo terminado el 31 de Marzo de 2015
(No auditados)

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

2. BASES DE PREPARACIÓN

Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales 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 financieros 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 2014, los cuales fueron preparados conforme a los requisitos de las NIIF. No hay nuevas normas ó interpretaciones con vigencia para periodos que inicien el 1 de Enero de 2015 aplicables a Terrafina.

Los estados financieros consolidados condensados intermedios que se acompañan fueron autorizados para su emisión el 23 de Abril de 2015, 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 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 2014.

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 2015. Todos los saldos y las transacciones intercompañías han sido eliminados de los estados financieros consolidados condensados intermedios.

Subsidiarias

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios
por el periodo terminado el 31 de Marzo de 2015
(No auditados)

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

3. BASES DE CONSOLIDACIÓN (continúa)

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

- 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 números de Fideicomiso:

- Fideicomiso F/1411
- Fideicomiso F/1412

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

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

Fiduciario: CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S. A. Institución de Banca Múltiple), como fiduciario de los siguientes números de Fideicomiso:

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

TF Administradora, S. de R.L. de C.V.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios
por el periodo terminado el 31 de Marzo de 2015
(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.

Para conceptos clasificados como de Nivel 3, también se requiere de una conciliación de los saldos iniciales y finales, como se muestra en la tabla 3 y 4 a continuación.

Las tablas 1 y 2 a continuación muestran un resumen de los activos medidos a valor razonable de forma recurrente y su nivel respectivo en la jerarquía de valor razonable:

Tabla 1

Mediciones de valor razonable al 31 de Marzo de 2015					
	Costo al	Cantidades	Precios de cotización en	Otra información	Información no
<u>Activos:</u>	31/03/2015	medidas a valor	mercados activos para	observable	observable
		razonable	activos netos idénticos	significativa	significativa
		31/03/2015	(Nivel 1)	(Nivel 2)	(Nivel 3)
Propiedades de inversión	\$ 22,814,228	\$ 23,487,201	\$ -	\$ -	\$ 23,487,201
Instrumentos de inversión	2,514,545	2,528,270	2,528,270	-	-
Total	\$25,328,773	\$ 26,015,471	\$ 2,528,270	\$ -	\$ 23,487,201

Mediciones de valor razonable al 31 de Diciembre de 2014					
	Costo al	Cantidades	Precios de cotización en	Otra información	Información no
<u>Activos:</u>	31/12/2014	medidas a valor	mercados activos para	observable	observable
		razonable	activos netos idénticos	significativa	significativa
		31/12/2014	(Nivel 1)	(Nivel 2)	(Nivel 3)
Propiedades de inversión	\$ 23,843,700	\$ 24,298,809	\$ -	\$ -	\$ 24,298,809
Instrumentos de inversión	2,506,624	2,510,904	2,510,904	-	-
Total	\$ 26,350,324	\$ 26,809,713	\$ 2,510,904	\$ -	\$ 24,298,809

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios
por el periodo terminado el 31 de Marzo de 2015
(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)

Tabla 2

Mediciones de valor razonable al 31 de Marzo de 2015					
	Costo al 31/03/2015	Cantidades medidas a valor razonable 31/03/2015	Precios de cotización en mercados activos para pasivos netos idénticos (Nivel 1)	Otra información observable significativa (Nivel 2)	Información no observable significativa (Nivel 3)
Pasivos:					
Préstamos	\$ 10,478,762	\$ 10,309,887	\$ -	\$ -	\$ 10,309,887
Total	\$ 10,487,762	\$ 10,309,887	\$ -	\$ -	\$ 10,309,887
Mediciones de valor razonable al 31 de Diciembre de 2014					
	Costo al 31/12/2014	Cantidades medidas a valor razonable 31/12/2014	Precios de cotización en mercados activos para pasivos netos idénticos (Nivel 1)	Otra información observable significativa (Nivel 2)	Información no observable significativa (Nivel 3)
Pasivos:					
Préstamos	\$ 11,086,558	\$ 10,974,936	\$ -	\$ -	\$ 10,974,936
Total	\$ 11,086,558	\$ 10,974,936	\$ -	\$ -	\$ 10,974,936

a. Propiedades de Inversión

En términos generales, las estimaciones de valor razonable se basan en los reportes de avalúos de propiedades preparados por valuadores inmobiliarios independientes (miembros del Instituto de Valuadores o de un organismo equivalente) en un periodo de tiempo razonable posterior a la adquisición de la propiedad de inversión y con una frecuencia no menor a un año. El Gerente del área de valuación de Prudential Investment Management, Inc. (PIM), 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 se basa en los enfoques convencionales sobre el valor, mismos que requieren del ejercicio de un criterio subjetivo. Los tres enfoques son: (1) el costo actual de reproducir las propiedades de inversión menos el deterioro y la obsolescencia funcional y económica; (2) descontar una serie de flujos de ingresos y su reversión a un rendimiento específico ó capitalizar de forma directa el ingreso de un solo año por un factor adecuado, y (3) el valor indicado por ventas recientes de propiedades de inversión comparables en el mercado. Los supuestos clave incluyen ingresos por arrendamiento y gastos, tasas de descuento y tasas de capitalización. En la conciliación de los tres enfoques anteriores, el valuador independiente utiliza uno de ellos, ó una combinación de los tres, para llegar al valor aproximado de la Propiedad de inversión en el mercado.

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 de 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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios
por el periodo terminado el 31 de Marzo de 2015
(No auditados)

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

4. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (continúa)

a. Propiedades de Inversión (continúa)

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

Datos no observables más significativos:

- Tasa de descuento: La tasa interna de rendimiento (tasa interna de rentabilidad o TIR) es la tasa única que descuenta todos los beneficios futuros de activos netos en opinión de valor presente neto. La tasa de descuento utilizada al 31 de marzo de 2015 y al 31 de diciembre de 2014 oscila entre el 9% y el 12%, para ambos periodos.
- 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% y 3%.
- 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.

La tabla 3 que se muestra a continuación presenta una conciliación de los saldos iniciales y finales de los activos medidos a valor razonable de forma recurrente usando información no observable significativa (Nivel 3) por los periodos al 31 de Marzo de 2015 y al 31 de Diciembre de 2014:

Tabla 3:

	Mediciones de valor razonable usando información no observable significativa (Nivel 3)	
	Propiedades de inversión	
	31 de Marzo de 2015	31 de Diciembre de 2014
Saldo inicial	\$ 24,298,809	\$ 22,141,159
Mejoras capitalizables	45,117	52,288
(Pérdida) utilidad neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	(29,811)	22,060
Pérdida realizada por venta de propiedades de inversión	(272)	-
Disposiciones de propiedades de inversión	(1,552,238)	-
Conversión de divisas	725,596	2,083,302
Al final del periodo	\$ 23,487,201	\$ 24,298,809

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios
por el periodo terminado el 31 de Marzo de 2015
(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)

b. Préstamos

Proceso de valuación para los préstamos del Fideicomiso:

Las valuaciones para fines de información financiera, incluyendo valores razonables de Nivel 3, son elaboradas por un tercero independiente. El valuador y el Director del área de mercados de capital se reúnen al menos una vez al año para discutir los procesos y resultados de valuación.

Los principales datos de Nivel 3 utilizados por el Fideicomiso son derivados y evaluados como se muestra a continuación:

- Tasas de descuento: Estas se estiman con base en los costos de deudas comparables disponibles en fuentes públicas de información o en otras fuentes disponibles para el Fideicomiso. La tasa de descuento al 31 de marzo de 2015 oscila entre el 4.7% y el 5.8%.
- 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).

Los cambios en todos los valores razonables de Nivel 2 y 3 se analizan en cada fecha de información financiera durante las discusiones trimestrales de valuación de las partes involucradas en el proceso. Como parte de dicha discusión, el equipo presenta un reporte que explica las razones detrás de los movimientos de valor razonable.

La tabla 4 que se muestra a continuación presenta una conciliación de los saldos iniciales y finales de los pasivos medidos a valor razonable de forma recurrente usando información no observable significativa (Nivel 3) por los periodos terminados al 31 de Marzo de 2015 y al 31 de Diciembre de 2014:

Tabla 4:

	Mediciones de valor razonable usando información no observable significativa (Nivel 3) Préstamos	
	Al 31 de Marzo de 2015	Al 31 de Diciembre de 2014
Saldo inicial	\$ 10,974,936	\$ 11,987,274
(Pérdida) utilidad neta por ajuste a valor razonable de los préstamos	(54,108)	44,343
Conversión de divisas	325,429	1,410,582
Liquidaciones	(936,370)	(2,467,263)
Al final del periodo	\$ 10,309,887	\$ 10,974,936

c. Instrumentos financieros

El Fideicomiso registra los caps de tasas de interés y opciones de tasa fija a su valor razonable, el cual se determina utilizando los modelos de flujos de efectivo descontados. Los supuestos clave de los modelos incluyen los términos contractuales del contrato junto con las aportaciones de información observables significativas, que incluyen las tasa de interés, los márgenes de crédito y otros factores tales como nuestro propio riesgo de incumplimiento así como el de nuestras contrapartes. Dichos derivados se manejan en el mercado extrabursátil (OTC por sus siglas en inglés) y se clasifican en el Nivel 2 de la jerarquía de valor razonable. Los derivados de OTC clasificados en el Nivel 2 se valúan utilizando modelos generalmente aceptados en la industria de servicios financieros que usan información de valores de mercado observables o cotizados de forma activa, cotizaciones no vinculantes de intermediarios comerciales, proveedores de precios de terceros y/o actividades de negociación.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios
por el periodo terminado el 31 de Marzo de 2015
(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. Inversiones en valores y otros equivalentes de efectivo.

El Fideicomiso registra las inversiones en valores y otros equivalentes de efectivo a su valor razonable, el cual se determina utilizando la valuación de los instrumentos de inversión que componen la cartera a la fecha de cierre del periodo de reporte. Los títulos de sociedades de inversión y los instrumentos de deuda que integran la cartera de inversión del fideicomiso, se manejan dentro del mercado activo bursátil y se valúan utilizando modelos generalmente aceptados en la industria de servicios financieros que usan información de valores de mercado observables o cotizados de forma activa, cotizaciones no vinculantes de intermediarios comerciales, proveedores de precios de terceros y/o actividades de negociación recientes.

5. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

La siguiente tabla presenta una conciliación de los saldos iniciales y finales de las propiedades de inversión medidos a valor razonable por los periodos del 1 de Enero al 31 de Marzo de 2015 y del 1 de Octubre al 31 de Diciembre de 2014:

	<u>31 de Marzo de 2015</u>	<u>31 de Diciembre de 2014</u>
Saldo inicial	\$ 24,298,809	\$ 22,141,159
Mejoras capitalizables	45,117	52,288
(Pérdida) utilidad neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	(29,811)	22,060
Pérdida realizada por venta de propiedades de inversión	(272)	-
Disposiciones de propiedades de inversión	(1,552,238)	-
Conversión de divisas	725,596	2,083,302
Al final del periodo	\$ 23,487,201	\$ 24,298,809

6. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

Al 31 de Marzo de 2015 y al 31 de Diciembre de 2014, las transacciones de instrumentos financieros derivados se resumen como se muestra a continuación:

<u>31 de Marzo de 2015</u>						
Derivado	Banco	Importe nacional (miles USD)	Tasa variable subyacente	Precio de ejercicio	Valor razonable	Fecha de vencimiento
Cap	Banamex	5,000	3M Libor	2.00%	\$ -	6 de Junio de 2015
Cap	Banamex	85,000	3M Libor	2.00%	-	29 de Junio de 2015
Cap	Banamex	305,000	3M Libor	2.00%	-	25 de Marzo de 2016
Opción de tasa fija	HSBC	272,800	3M Libor	3.00%	-	4 de Septiembre de 2018
Opción de tasa fija	HSBC	47,850	1M Libor	3.00%	-	1 de Octubre de 2018
Total					<u><u>\$ -</u></u>	

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios
por el periodo terminado el 31 de Marzo de 2015
(No auditados)

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

6. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS (continúa)

31 de Diciembre de 2014						
Derivado	Banco	Importe nacional (miles USD)	Tasa variable subyacente	Precio de ejercicio	Valor razonable	Fecha de vencimiento
Cap	Banamex	5,000	3M Libor	2.00%	\$ -	6 de Junio de 2015
Cap	Banamex	85,000	3M Libor	2.00%	-	29 de Junio de 2015
Cap	Banamex	305,000	3M Libor	2.00%	27	25 de Marzo de 2016
Opción de tasa fija	HSBC	272,800	3M Libor	3.00%	70	4 de Septiembre de 2018
Opción de tasa fija	HSBC	47,850	1M Libor	3.00%	357	1 de Octubre de 2018
Total					\$ 454	

7. PRÉSTAMOS

Los préstamos incluyen créditos hipotecarios a pagarse como se muestra a continuación:

Entidad crediticia ^{[1], [2], y [3]}	31 de Marzo de 2015		31 de Diciembre de 2014		Tasa de interés (p.a.) ^{[5], [6], [7], y [8]}	Fecha de vencimiento	Términos ^[4]
	Balance principal	Valor razonable	Balance principal	Valor razonable			
Citibank	\$ 5,655,707	\$ 5,602,113	\$ 6,402,330	\$ 6,352,552	3 meses Libor + 3.50%	Marzo, 2017	I
GEREM	4,139,388	4,040,561	4,020,240	3,967,137	3 meses Libor + 3.75%	Septiembre, 2018	P&I
HSBC	683,667	667,213	663,988	655,247	1 mes Libor + 3.75%	Septiembre, 2018	P&I
Total préstamos	<u>\$ 10,478,762</u>	<u>\$ 10,309,887</u>	<u>\$ 11,086,558</u>	<u>\$ 10,974,936</u>			

[1] Citibank = Citibank, N.A.

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

[3] HSBC = HSBC México, S.A.

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

[5] Al 31 de Marzo de 2015 y al 31 de Diciembre de 2014, la tasa 1 mes Libor fue 0.17625% y 0.17125%, respectivamente y la tasa 3 meses Libor fue 0.27075% y 0.2556% respectivamente.

[6] p.a. = por año

[7] TIIE = Tasa de interés interbancaria de equilibrio

[8] Al 31 de Marzo de 2015 y al 31 de Diciembre de 2014, la tasa TIIE a 28 días fue 3.3029% y 3.3110%, respectivamente.

Todos los préstamos se denominan en dólares estadounidenses (USD).

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios
por el periodo terminado el 31 de Marzo de 2015
(No auditados)

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

7. PRÉSTAMOS (continúa)

Al 31 de Marzo de 2015, los préstamos son pagaderos como se muestra a continuación:

	<u><1 año</u>	<u>1-3 años</u>	<u>>3 años</u>	<u>Total</u>
Préstamos	\$ -	\$ 5,887,785	\$4,422,102	\$ 10,309,887

El Fideicomiso cuenta con un beneficio de no pagar principal de los siguientes préstamos hasta las fechas que se indican a continuación: Citibank hasta su respectiva fecha de vencimiento; GEREM y HSBC hasta Octubre de 2016.

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.

El 18 de Septiembre de 2014, Terrafina llevó a cabo una segunda oferta pública de 221,472,434 CBFI's en México, junto con ofertas privadas en otros mercados internacionales (incluyendo una opción de sobreasignación), por un importe equivalente a \$6,090,492 (\$27.5 pesos absolutos por CBFI). Los gastos totales de la oferta por \$198,725 fueron reconocidos como una reducción de los ingresos de la oferta pública y se muestran como activo neto contribuido, neto de costos de emisión en el Activo Neto Atribuible a los Inversionistas el cual asciende a \$5,891,767.

Al 31 de Marzo de 2015, la contribución neta asciende a \$15,939,832 y se compone de 607,210,360 CBFI's en circulación integrados como sigue:

No. de CBFI's	Detalles		
381,014,635	Al 31 de Diciembre de 2013	\$	9,900,604
192,584,726	CBFI's emitidos a través de la segunda oferta pública, netos de costos (18 de Septiembre de 2014)		5,097,355
28,887,708	CBFI's emitidos en sobreasignación		794,412
<u>602,487,069</u>	Al 31 de Diciembre de 2014	<u>\$</u>	<u>15,792,371</u>
4,723,291	CBFI'S ejercidos el 20 de Marzo de 2015		147,461
<u>607,210,360</u>	Al 31 de Marzo de 2015	<u>\$</u>	<u>15,939,832</u>

El 13 de Marzo de 2015, Terrafina pagó dividendos a los inversionistas los cuales fueron previamente aprobados por el Comité Técnico por un importe de \$254,652. Esta distribución es considerada como reembolso de capital para efectos fiscales.

El 20 de Marzo de 2015, Terrafina ejerció 4,723,291 CBFI's para el pago de la comisión por desempeño de acuerdo al contrato celebrado con PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios
por el periodo terminado el 31 de Marzo de 2015
(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 Impuesto al Valor Agregado.

El reembolso por los periodos de tres meses terminados el 31 de Marzo de 2015 y 31 de Marzo de 2014, fue de \$10,790 y \$6,560, 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 los periodos de tres meses terminados el 31 de Marzo de 2015 y 31 de Marzo de 2014, fue de \$28,784 y \$26,196, respectivamente.

En conformidad con el contrato celebrado con el Asesor, el 20 de Marzo de 2015 Terrafina pago al Asesor \$147,461 por concepto de la comisión por desempeño.

10. 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 2015, 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.

11. EVENTOS SUBSECUENTES

El 23 de Abril de 2015, el Comité Técnico aprobó el pago de dividendos por un importe de \$296,326 que corresponde a \$.4880 centavos por CBFI.