

FIBRA TERRAFINA

**CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of
New York Mellon, S.A., IBM), Fideicomiso F/00939 y
Subsidiarias**

**Estados financieros consolidados por los periodos
terminados al
31 de Diciembre de 2014 y 2013**

CONTENIDO

Página(s)

Estados Financieros Consolidados:

Estados Consolidados de Posición Financiera	1
Estados Consolidados de Resultados Integrales	2
Estados Consolidados de Variaciones en el Activo Neto (Patrimonio Neto)	3
Estados Consolidados de Flujos de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros Consolidados	5 - 32

FIBRA TERRAFINA

CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., IBM), Fideicomiso F/00939 y subsidiarias
Estados Consolidados de Posición Financiera
(Expresados en miles de Pesos Mexicanos)

	Nota	31 de Diciembre de 2014	31 de Diciembre de 2013
Activos			
Activo no circulante			
Propiedades de inversión	7	\$ 24,298,809	\$ 21,146,337
(Costo: 31/12/2014 - \$23,843,700; 31/12/2013 - \$20,949,047)			
Instrumentos financieros derivados	12	454	39,852
Activo circulante			
Otros activos	9	54,020	77,280
Impuestos por recuperar	10	115,683	1,025,948
Pagos anticipados		8,858	8,409
Rentas diferidas por cobrar		98,643	41,282
Cuentas por cobrar		40,898	79,077
(Neto de reserva para cuentas incobrables: 31/12/2014 - \$61,871; 31/12/2013 - \$49,279)			
Efectivo restringido		53,261	56,935
Efectivo y equivalentes de efectivo	7 y 8	5,002,554	728,550
Total activos		29,673,180	23,203,670
Activos netos atribuibles a los inversionistas			
Contribuciones netas	14	\$ 15,681,752	\$ 9,900,604
(Pérdidas) utilidades acumuladas		-	246,413
Ajuste de conversión cambiaria		2,500,872	511,856
Total activos netos (patrimonio neto)		18,182,624	10,658,873
Pasivos			
Pasivo no circulante			
Préstamos	7 y 13	\$ 10,974,936	\$ 11,183,919
(Balance principal: 31/12/2014 - \$11,086,558; 31/12/2013 - \$11,311,842)			
Depósitos de arrendatarios		161,876	147,986
Pasivo circulante			
Proveedores y otras cuentas por pagar	11	353,744	409,537
Préstamos	7 y 13	-	803,355
(Balance principal: 31/12/2014 - \$-; 31/12/2013 - \$816,134)			
Total pasivo (excluyendo activo neto atribuible a los Inversionistas)		11,490,556	12,544,797
Total pasivos y activos netos		\$ 29,673,180	\$ 23,203,670

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

FIBRA TERRAFINA

CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., IBM), Fideicomiso F/00939 y subsidiarias
Estados Consolidados de Resultados Integrales
(Expresados en miles de Pesos Mexicanos)

	Nota	Tres meses terminados el 31 de Diciembre de 2014	Doce meses terminados el 31 de Diciembre de 2014	Tres meses terminados el 31 de Diciembre de 2013	Periodo del 20 de Marzo (inicio) al 31 de Diciembre de 2013
Ingresos por rentas		\$ 464,175	\$ 1,784,262	\$ 437,797	\$ 966,883
Otros ingresos operativos	16	45,256	199,725	59,857	121,187
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	17	(164,549)	(451,479)	(99,005)	(245,247)
Honorarios y gastos diversos	18	(68,467)	(241,682)	(59,000)	(183,226)
Utilidad realizada por venta de propiedades de inversión	7	-	703	(110,059)	4,297
(Pérdida) utilidad neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	7	20,056	(44,343)	139,876	139,876
Utilidad neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	7	22,061	205,921	153,191	184,269
(Pérdida) utilidad neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados		(2,566)	(39,973)	2,620	590
(Pérdida) utilidad cambiaria		(392,782)	(499,062)	(9,873)	46,009
Utilidad (pérdida) de operación antes de gastos de adquisición		(76,816)	914,072	515,404	1,034,638
Menos: Gastos relacionados con adquisiciones		-	-	(4,404)	(79,828)
Utilidad (pérdida) de operación		(76,816)	914,072	511,000	954,810
Productos financieros	19	25,462	32,061	606	954
Gastos financieros	19	(109,865)	(458,617)	(209,973)	(441,909)
Gastos financieros-neto		(84,403)	(426,556)	(209,367)	(440,955)
Utilidad (pérdida) del periodo		(161,219)	487,516	301,633	513,855
Conceptos que serán reclasificados posteriormente a la utilidad o pérdida por ajuste de conversión cambiaria		1,578,798	1,989,016	52,342	511,856
Utilidad integral del periodo		\$ 1,417,579	\$ 2,476,532	\$ 353,975	\$ 1,025,711

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

FIBRA TERRAFINA

CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., IBM), Fideicomiso F/00939 y subsidiarias
 Estados Consolidados de Variaciones en el Activo Neto (Patrimonio Neto)
 Por el periodo terminado al 31 de Diciembre de 2014 y del 20 de Marzo (inicio) al 31 de Diciembre 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	
Activo neto contribuido, neto de costos de emisión	14	\$ 9,900,604	\$ -	\$ -	\$ 9,900,604
Distribuciones a tenedores	14	-	-	(267,442)	(267,442)
Utilidad integral					
Utilidad del periodo		-	-	513,855	513,855
Otros resultados integrales					
Ajuste por conversión de divisas		-	511,856	-	511,856
Total de utilidad integral		-	511,856	513,855	1,025,711
Activo neto atribuible a los Inversionistas (patrimonio neto) al 31 de Diciembre de 2013	14	\$ 9,900,604	\$ 511,856	\$ 246,413	\$ 10,658,873
Balance al 1 de enero de 2014	14	\$ 9,900,604	\$ 511,856	\$ 246,413	\$ 10,658,873
Activo neto contribuido, neto de costos de emisión	14	5,891,767	-	-	5,891,767
Distribuciones a tenedores	14	(110,619)	-	(733,929)	(844,548)
Utilidad integral					
Utilidad del periodo		-	-	487,516	487,516
Otros resultados integrales					
Ajuste por conversión de divisas		-	1,989,016	-	1,989,016
Total de utilidad integral		-	1,989,016	487,516	2,476,532
Activo neto atribuible a los Inversionistas (patrimonio neto) al 31 de Diciembre de 2014	14	\$ 15,681,752	\$ 2,500,872	\$ -	\$ 18,182,624

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

FIBRA TERRAFINA

CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., IBM), Fideicomiso F/00939 y subsidiarias
Estados Consolidados de Flujos de Efectivo
(Expresados en miles de Pesos Mexicanos)

	Nota	Doce meses terminados el 31 de Diciembre de 2014	Periodo del 20 de Marzo (inicio) al 31 de Diciembre de 2013
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad del periodo		\$ 487,516	\$ 513,855
Ajustes:			
Utilidad neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	7	(205,921)	(184,269)
Pérdida neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados		39,973	3,015
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	7	44,343	(139,876)
Utilidad realizada por venta de propiedades de inversión	7	(703)	(4,297)
Estimación para cuentas de cobro dudoso		38,701	12,011
(Aumento) en rentas diferidas por cobrar		(57,361)	(41,282)
Disminución (aumento) en efectivo restringido		3,674	(56,935)
(Aumento) en cuentas por cobrar		(522)	(91,088)
Disminución (aumento) en impuestos por recuperar		910,265	(1,025,948)
(Aumento) en pagos anticipados		(449)	(8,409)
Disminución (aumento) en otros activos		23,260	(77,280)
Aumento en depósitos de arrendatarios		13,890	147,986
(Disminución) aumento en proveedores y otras cuentas por pagar		(55,793)	409,537
Efectivo neto generado por (utilizado en) actividades de operación		1,240,873	(542,980)
Flujo de efectivo de actividades de inversión			
Adquisiciones de propiedades de inversión	7	(8,101)	(18,796,668)
Mejoras de propiedades de inversión	7	(240,839)	(194,916)
Ingreso por disposición de propiedades de inversión	7	11,011	559,352
Efectivo neto generado por (utilizado en) actividades de inversión		(237,929)	(18,432,232)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento			
Adquisición de instrumentos financieros derivados		(275)	(42,763)
Préstamos recibidos		-	22,066,264
Pago de préstamos	7 y 13	(2,467,263)	(10,091,580)
Distribuciones pagadas a accionistas	14	(844,548)	(267,442)
Producto de la emisión de CBFI, neto de costos de emisión	14	5,891,767	8,136,562
Efectivo neto generado por (utilizado en) actividades de financiamiento		2,579,681	19,801,041
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		3,582,625	825,829
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo		728,550	-
Efectos cambiarios sobre el efectivo y equivalentes de efectivo		691,379	(97,279)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo		\$ 5,002,554	\$ 728,550
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.

Fibra Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., IBM),
Fideicomiso F/00939 y subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados
por el año terminado el 31 de Diciembre de 2014 y por el periodo del 20 de Marzo (inicio) al 31 de Diciembre de 2013

(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 recientemente 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”).

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 Presidente Masaryk 61, piso 7, Colonia Chapultepec Morales, Miguel Hidalgo, México D.F., 11570.

Con fecha 15 de Marzo de 2013, se celebró un convenio de aportación donde los Fideicomisos Aportantes (según dicho término se define más adelante) transmiten al Fideicomiso un total de 145 propiedades (entendidas como unidades de negocio) (“Portafolio Inicial”). El Portafolio Inicial consta de almacenes y otras propiedades de manufactura ligera, con una ubicación principalmente en mercados en el Centro, Bajío y Norte de México. En contraprestación a la entrega de 63,001,487 CBFI (los cuales tienen un periodo de restricción de venta de seis meses siguientes a la fecha de la Oferta Global como se describe más adelante), incluyendo las opciones de sobreasignación descritas en los incisos a y b mencionados posteriormente, y un pago en efectivo de \$4,266,633; el Fideicomiso también adquirió indirectamente todos los derechos sobre los contratos de arrendamiento existentes respecto de las propiedades que conforman el Portafolio Inicial.

La operación se llevó a cabo de la siguiente manera:

- (i) Los Fideicomisos Aportantes se componían de veinte fideicomisos mexicanos (PLA Industrial Fund I, LLC “PLA Fondo I” que contaba con 42 propiedades y PLA Industrial Fund II, LLC “PLA Fondo II” que contaba con 103 propiedades).
- (ii) Se crearon 19 fideicomisos (las “Propiedades de los Fideicomisos Iniciales”), cuyos derechos sobre las propiedades pertenecían al Portafolio Inicial que directa o indirectamente fueron transferidos. Los Fideicomisos Aportantes eran inicialmente, de acuerdo con su participación, dueños de los certificados fiduciarios de las Propiedades de los Fideicomisos iniciales.
- (iii) Se crearon dos fideicomisos de certificados de participación ordinaria, formalizados con dos contratos de fideicomisos irrevocables identificados, respectivamente con los números F/1411 y F/1412 (“Fideicomiso CPO A” y “Fideicomiso CPO B” respectivamente, y Fideicomisos “CPO” conjuntamente), ambos de fecha 5 de marzo de 2013, celebrados entre PLA XI, LLC, como fideicomitente inicial, Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, como fiduciario, y The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, como representante común.

Fibra Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., IBM),
Fideicomiso F/00939 y subsidiarias.

Notas a los Estados Financieros Consolidados
por el año terminado el 31 de Diciembre de 2014 y por el periodo del 20 de Marzo (inicio) al 31 de Diciembre de 2013

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

1. INFORMACIÓN GENERAL (continúa)

El Fideicomiso CPO A adquirió indirectamente los derechos fideicomisarios relacionados con 116 propiedades (\$233.88 millones de Dólares americanos).

El Fideicomiso CPO B adquirió indirectamente los derechos fideicomisarios relacionados con 29 propiedades (\$136.42 millones de Dólares americanos).

- (iv) Los Fideicomisos Aportantes transmitieron sus derechos fideicomisarios en los Fideicomisos de Propiedades Iniciales a los Fideicomisos CPO a cambio de los Certificados de Participación Ordinaria (los “CPOs”) representativos de derechos sobre el Portafolio Inicial.
- (v) Los Fideicomisos Aportantes transmitieron indirectamente a Terrafina el Portafolio Inicial mediante la transmisión de los CPOs antes mencionados, en contraprestación a la entrega de un total de 63,001,487 CBFI y un pago en efectivo de \$4,266,633 (\$336.2 millones de Dólares americanos).
- (vi) Los Fideicomisos Aportantes, distribuyeron los CBFI a los inversionistas originales de los beneficiarios anteriores así como los recursos en efectivo.
- (vii) El 19 de Marzo de 2013, día de la emisión, Terrafina adquirió los Fideicomisos CPO y asumió las deudas relacionadas.
- (viii) Se utilizaron una parte de los recursos netos de la Oferta Global para repagar parte de un crédito denominado “Crédito JP Morgan” por \$35 millones de Dólares americanos, la totalidad del crédito denominado “Citibank” por \$364.64 millones de Dólares americanos y de un crédito denominado “Crédito Cuautitlán” se hizo uso de una porción de la Línea de Crédito Revolviente por \$10.59 millones de Dólares americanos.
- (ix) Al término de la Oferta Global y las Operaciones de Formación descritas a continuación, el Portafolio Inicial está compuesto por 145 Propiedades iniciales (132 inmuebles industriales y 13 reservas de terrenos en México) siendo Terrafina el único propietario de cada uno de los CPOs emitidos por los Fideicomisos CPOs, siendo sujeto a Hipotecas y al Fideicomiso de Garantía.

El 19 de Marzo de 2013, Terrafina comenzó a cotizar sus certificados en la Bolsa Mexicana de Valores con la clave de TERRA13, con una oferta inicial de 340,055,000 “CBFI” que incluyen la opción de sobreasignación, a través de una Oferta Global como sigue:

- (a) Una oferta internacional de 180,055,000 CBFI que incluyen 156,569,565 CBFI y la opción de sobreasignación por 23,485,435 CBFI en los Estados Unidos a compradores institucionales calificados según se define en la Regla 144A de la Ley de Valores de Estados Unidos y en otros países fuera de México y de Estados Unidos, para ciertas personas no residentes en Estados Unidos según la Regulación S de la Ley de Valores de Estados Unidos.
- (b) Una oferta pública simultánea en México de 160,000,000 CBFI y que incluyen 139,130,435 CBFI y la sobreasignación por 20,869,565 CBFI en México.

Fibra Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., IBM),
Fideicomiso F/00939 y subsidiarias.

Notas a los Estados Financieros Consolidados
por el año terminado el 31 de Diciembre de 2014 y por el periodo del 20 de Marzo (inicio) al 31 de Diciembre de 2013

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

1. INFORMACIÓN GENERAL (continúa)

Por otra parte, una emisión de 40,959,635 CBFI para el pago a los Fideicomisos Aportantes por la operación de formación que se describe anteriormente.

El 27 de Septiembre de 2013, Terrafina adquirió un portafolio de 84 propiedades industriales a Kimco Realty Corp. y Parques American Industries, S.A. de C.V. por \$605,326 de Dólares americanos (\$7,876,437). De igual manera, también se adquirieron los derechos sobre los contratos de arrendamiento existentes.

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 Nota 14.

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 adjuntos han sido preparados de conformidad con 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), aplicables al 31 de Diciembre de 2014.

Los estados financieros consolidados que se acompañan fueron autorizados para su emisión el 18 de Febrero de 2015, por el comité de auditoría y, por el comité técnico de Terrafina.

Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base de negocio en marcha, utilizando el costo histórico, excepto por la revaluación de propiedades de inversión, préstamos, instrumentos financieros y derivados, mismos que han sido medidos a valor razonable.

Fibra Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., IBM),
Fideicomiso F/00939 y subsidiarias.

Notas a los Estados Financieros Consolidados
por el año terminado el 31 de Diciembre de 2014 y por el periodo del 20 de Marzo (inicio) al 31 de Diciembre de 2013

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

2. BASES DE PREPARACIÓN (continúa)

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

(a) Normas y modificaciones a las normas existentes en vigor al 1 de Enero de 2014

No hay normas, interpretaciones o modificaciones a las normas existentes efectivas por primera vez para el ejercicio que comienza el 1 de Enero de 2014 que se espere que tengan un impacto material en el Fideicomiso.

(b) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones efectivas después del 1 de Enero de 2014 que no han sido adoptadas de forma anticipada

Una serie de nuevas normas, modificaciones e interpretaciones son efectivas para los periodos anuales que comiencen después del 1 de enero de 2014, y no han sido aplicadas en la preparación de estos Estados Financieros. Ninguno de ellos tiene un efecto material en los estados financieros del Fideicomiso.

3. RECLASIFICACIONES

Ciertos montos en los estados financieros de periodos anteriores han sido reclasificados de acuerdo con la presentación del ejercicio actual. Dichas reclasificaciones no tuvieron ningún efecto sobre los estados financieros emitidos anteriormente.

4. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las principales políticas de contabilidad adoptadas para la preparación de estos estados financieros consolidados son las que se describen a continuación:

A. BASES DE CONSOLIDACION

Los estados financieros consolidados incluyen los activos netos y los resultados de operaciones de las entidades que se mencionan a continuación controladas por Terrafina por los periodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2014 y del 20 de Marzo al 31 de Diciembre de 2013. Todos los saldos y las transacciones intercompañía han sido eliminados de los estados financieros consolidados.

Subsidiarias

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

Fibra Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., IBM),
Fideicomiso F/00939 y subsidiarias.

Notas a los Estados Financieros Consolidados
por el año terminado el 31 de Diciembre de 2014 y por el periodo del 20 de Marzo (inicio) al 31 de Diciembre de 2013

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

4. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continúa)

A. BASES DE CONSOLIDACION (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

Fibra Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., IBM),
Fideicomiso F/00939 y subsidiarias.

Notas a los Estados Financieros Consolidados
por el año terminado el 31 de Diciembre de 2014 y por el periodo del 20 de Marzo (inicio) al 31 de Diciembre de 2013

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

4. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continúa)

B. COMBINACIONES DE NEGOCIOS

El Fideicomiso aplica el método de adquisición para el reconocimiento de las combinaciones de negocios. La contraprestación pagada por el Fideicomiso para obtener el control de una entidad es basado en el valor razonable de las entidades adquiridas, activos y pasivos asumidos, y las participaciones de patrimonio emitidas por el Fideicomiso, éstas últimas en caso que las hubiere; asimismo incluye el valor razonable de cualquier activo o pasivo que derive de un acuerdo que implique una contraprestación contingente. Los costos de adquisición se registran como gastos en el momento en que se incurrir.

El Fideicomiso reconoce los activos identificables adquiridos y pasivos asumidos en una combinación de negocios, independientemente de si han sido reconocidos en los estados financieros de la entidad adquirida previo a la adquisición. Los activos adquiridos y los pasivos asumidos se miden a su valor razonable a la fecha de adquisición.

C. CONVERSIÓN DE MONEDA EXTRANJERA

a. Moneda funcional y de reporte

Los conceptos que se incluyen en estos estados financieros consolidados se miden usando el Dólar Estadounidense ("Dólar" ó "Dls") el cual es la moneda funcional del Fideicomiso convertidos a Pesos Mexicanos ("Pesos" ó "MXN"), la cual es la moneda de reporte del Fideicomiso.

b. Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Los activos y pasivos en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando el tipo de cambio vigente en la fecha del estado consolidado de posición financiera. Las ganancias y pérdidas cambiarias surgidas de la conversión se incluyen en la utilidad (pérdida) cambiaria.

c. Conversión

La conversión de los estados financieros consolidados del Fideicomiso al 31 de Diciembre de 2014 y 2013, se realizó de la siguiente forma:

- (i) Los activos y pasivos del estado consolidado de posición financiera presentados, fueron convertidos al tipo de cambio de cierre de dicho estado consolidado de posición financiera;
- (ii) Los componentes del activo neto fueron convertidos al tipo de cambio histórico;
- (iii) Los ingresos y gastos del estado consolidado de resultados integrales fueron convertidos al tipo de cambio promedio mensual (correspondiente a los días en que se tuvo operación, a menos que dicho promedio no constituya una aproximación razonable del efecto acumulado de las tasas en vigor a la fecha de transacción, en cuyo caso los ingresos y gastos se convierten a las fechas de las transacciones); y
- (iv) Las diferencias cambiarias derivadas de la conversión del activo neto a sus montos históricos se registran en otros resultados integrales.

Fibra Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., IBM),
Fideicomiso F/00939 y subsidiarias.

Notas a los Estados Financieros Consolidados
por el año terminado el 31 de Diciembre de 2014 y por el periodo del 20 de Marzo (inicio) al 31 de Diciembre de 2013

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

4. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continúa)

C. CONVERSIÓN DE MONEDA EXTRANJERA (continúa)

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

Periodo de reporte	Tasa a fin de año	Tasa promedio (*)
31 de Diciembre de 2014 MXN/USD	14.7180	13.2899
31 de Diciembre de 2013 MXN/USD	13.0765	12.7770

(*) Por los periodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2014 y del 20 de Marzo al 31 de Diciembre de 2013.

D. ARRENDAMIENTOS

Los arrendamientos en los que se retienen parte significativa de los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad por parte del arrendador, se clasifican como arrendamientos operativos (ver Nota 4M).

Las propiedades arrendadas bajo arrendamiento operativo se incluyen en propiedades de inversión en el estado consolidado de posición financiera (ver Nota 7).

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

E. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Las propiedades que se mantienen para generar utilidades por arrendamiento a largo plazo o para apreciación de capital, ó ambos, que no son utilizadas por los propietarios son clasificadas como propiedades de inversión. Las propiedades de inversión incluyen terrenos de dominio absoluto, edificaciones industriales de dominio absoluto y propiedades en construcción ó desarrollos para uso futuro como propiedades de inversión.

Las propiedades de inversión se registran inicialmente a costo de adquisición, incluyendo los costos de operación relacionados.

Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable.

El Asesor determina el valor razonable de las propiedades de inversión con base en los reportes de avalúo preparados por terceros independientes. El objetivo de un avalúo es calcular el valor razonable de una propiedad en una fecha específica. Los avalúos a valor razonable requieren del ejercicio de criterios subjetivos.

Los avalúos de bienes raíces están sujetos a diferentes supuestos y limitaciones a la fecha de avalúo. Existen muchos supuestos individuales que podrían ser sustentables y razonables, y la interacción y complementación de diferentes supuestos, o el uso de diferentes metodologías aceptadas, pueden producir estimaciones muy distintas al valor de una misma propiedad.

Las valuaciones deberían ser consideradas sólo como estimaciones de valor y no como una medida del valor de realización. Incluso, dichas valuaciones podrían estar sujetas a cambios con el paso del tiempo.

Fibra Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., IBM),
Fideicomiso F/00939 y subsidiarias.

Notas a los Estados Financieros Consolidados
por el año terminado el 31 de Diciembre de 2014 y por el periodo del 20 de Marzo (inicio) al 31 de Diciembre de 2013

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

4. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continúa)

E. PROPIEDADES DE INVERSIÓN (continúa)

El valor razonable de una propiedad de inversión refleja, entre otras cosas, los ingresos por arrendamientos en curso y supuestos sobre ingresos por arrendamientos futuros en virtud de las condiciones de mercado existentes.

El valor razonable también refleja, sobre bases similares, cualquier salida de efectivo que se podría esperar con respecto de la propiedad.

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

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

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

Los cambios en valor razonable se registran en el estado consolidado de resultados integrales.

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

F. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen efectivo en bancos y depósitos a corto plazo con un vencimiento inicial menor a tres meses, así como inversiones a corto plazo representadas por títulos de sociedades de inversión e instrumentos de deuda (a través de un contrato de intermediación bursátil). Los ingresos por intereses sobre depósitos a corto plazo se reconocen conforme se devengan.

G. EFECTIVO RESTRINGIDO

El efectivo restringido representa fondos que se mantienen en Fideicomisos de garantía para el pago de mantenimiento, intereses y el principal relacionados con los préstamos.

Las reservas que se incluyen en el efectivo restringido son requeridas por los otorgantes del préstamo con base en los documentos del préstamo, para cubrir pagos de intereses en caso de incumplimiento y para fines específicos tales como mejoras por parte del arrendatario e inversiones en activos fijos.

Fibra Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., IBM),
Fideicomiso F/00939 y subsidiarias.

Notas a los Estados Financieros Consolidados
por el año terminado el 31 de Diciembre de 2014 y por el periodo del 20 de Marzo (inicio) al 31 de Diciembre de 2013

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

4. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continúa)

H. ACTIVOS FINANCIEROS

Los activos financieros incluyen otros activos, pagos anticipados y cuentas por cobrar que no son derivados financieros, con pagos fijos ó determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos se incluyen en activo circulante, excepto cuando sus vencimientos son mayores a 12 meses después de la fecha de cierre del ejercicio, en cuyo caso se clasifican como activo no circulante.

Las cuentas por cobrar se reconocen inicialmente a valor razonable y más tarde se miden al costo amortizado usando el método de intereses efectivos, menos la estimación para cuentas incobrables. Al final de cada ejercicio, el Fideicomiso evalúa si existe evidencia objetiva de que las cuentas por cobrar son incobrables, en cuyo caso se reconocen en los resultados de operación. Se realiza una estimación del monto de cuentas por cobrar con incobrabilidad cuando ya no es probable que dichas cuentas se puedan cobrar en su totalidad, dependiendo de si existe evidencia objetiva de que haya indicios de deterioro. Las cuentas por cobrar no recuperables se reconocen como una pérdida inmediatamente después de que se identifican como tales.

Los pagos anticipados incluyen principalmente seguros pagados por anticipado de las propiedades de inversión y que son amortizados durante el periodo de servicio.

I. PRÉSTAMOS

Todos los préstamos se registran a valor razonable, que refleja los cambios en tasas de interés, primas de amortización ó descuentos y vencimiento, de conformidad con NIC 39 e IFRS 9.

Los préstamos se clasifican como pasivo a corto plazo a menos que el Fideicomiso tenga un derecho incondicional para diferir el pago de un pasivo por al menos 12 meses después del cierre del periodo.

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

J. COSTOS DE PRÉSTAMOS

Los costos de préstamos que son directamente atribuibles a la adquisición o construcción de un activo calificado (que cumple el requisito de que lleva un tiempo considerable para que esté listo para el uso para el que está destinado ó para su venta) se capitalizan como parte del costo del activo. Cualquier otro costo por préstamo se carga a resultados en el periodo en que ocurre. Los costos de préstamos consisten en intereses incurridos por una entidad en relación con fondos tomados en préstamo.

Los intereses se capitalizan a partir del inicio del trabajo de desarrollo hasta la fecha en que el activo está listo para su uso o venta. La capitalización de costos de préstamos se suspende en caso de periodos prolongados de interrupción en la actividad de desarrollo. Los intereses también se capitalizan sobre el costo de adquisición del terreno de una propiedad adquirida específicamente para su re-desarrollo, pero únicamente cuando están en curso las actividades necesarias para preparar al activo para su re-desarrollo.

K. PROVISIONES

Las provisiones de pasivo reconocidas en el estado consolidado de posición financiera representan obligaciones presentes en las que es probable la salida de recursos económicos para liquidar la obligación. Estas provisiones se han registrado contablemente bajo la mejor estimación razonable efectuada por la Administración para liquidar las obligaciones presentes; sin embargo, los resultados reales podrían diferir de las provisiones reconocidas.

Fibra Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., IBM),
Fideicomiso F/00939 y subsidiarias.

Notas a los Estados Financieros Consolidados
por el año terminado el 31 de Diciembre de 2014 y por el periodo del 20 de Marzo (inicio) al 31 de Diciembre de 2013

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

4. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continúa)

L. DEPÓSITOS DE ARRENDATARIOS

Los depósitos de arrendatarios se reconocen conforme se reciben y representan la obligación del Fideicomiso de devolver dicha cantidad al arrendatario al final del término del arrendamiento, bajo ciertas circunstancias establecidas en los contratos respectivos.

M. RECONOCIMIENTO DE INGRESOS

Los ingresos incluyen ingresos por arrendamiento y cargos por servicios, así como cargos de administración de las propiedades.

Los ingresos por arrendamiento derivados de arrendamiento operativo se reconocen sobre la base de línea recta a lo largo del periodo de arrendamiento.

Un contrato de arrendamiento es un acuerdo por el cual el arrendador cede al arrendatario, a cambio de un pago ó una serie de pagos, el derecho a utilizar un activo durante un periodo acordado.

Cuando el Fideicomiso ofrece incentivos, el costo de incentivos se reconoce en el periodo de arrendamiento, sobre la base de línea recta, como una reducción de los ingresos por arrendamiento. Estos incentivos se presentan en las rentas diferidas por cobrar en el estado consolidado de posición financiera.

Los cargos por servicio y mantenimiento se reconocen en el periodo contable en el que se presentan los servicios.

N. RESULTADO POR CBFI

El resultado por CBFI se calcula dividiendo las utilidades del Fideicomiso atribuibles a los titulares de CBFI entre el número promedio ponderado de CBFI circulantes durante el periodo financiero.

O. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

El Fideicomiso lleva a cabo transacciones de límites de crédito ("Caps y Opciones de Tasa Fija") con importantes Entidades financieras no relacionadas.

El Fideicomiso utiliza caps y opciones de tasa fija para mitigar el riesgo de las fluctuaciones de tasas de interés o el riesgo de tasa de interés de gastos por interés relacionados con ciertas inversiones inmobiliarias sujetas a tasas de interés variable. Dichos instrumentos financieros derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable en la fecha en que se celebra el contrato, y posteriormente, se vuelven a medir a su valor razonable. Los derivados se contabilizan como activos cuando el valor razonable es positivo y como pasivos cuando el valor razonable es negativo.

El Fideicomiso ha registrado los valores razonables de los caps y opciones de tasa fija bajo "Instrumentos Financieros Derivados" en el estado de situación financiera consolidado. La consecuente utilidad (pérdida) no realizada se incluye en el estado consolidado de resultados integrales bajo "Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados".

Fibra Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., IBM),
Fideicomiso F/00939 y subsidiarias.

Notas a los Estados Financieros Consolidados
por el año terminado el 31 de Diciembre de 2014 y por el periodo del 20 de Marzo (inicio) al 31 de Diciembre de 2013

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

4. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continúa)

P. HONORARIOS Y GASTOS DIVERSOS

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

Q. IMPUESTOS

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.

La intención de Terrafina es operar bajo los lineamientos establecidos que le permita mantener el tratamiento de FIBRA. El Fideicomiso no será sujeto del pago de Impuesto Sobre la Renta, toda vez que distribuya el resultado fiscal a sus accionistas y cumpla con ciertos requisitos. El Fideicomiso tiene previsto continuar operando de manera que cumpla con los requisitos establecidos para las FIBRAS. No se han registrado provisiones para pago de impuestos en los estados financieros consolidados que se adjuntan.

R. ACTIVO NETO ATRIBUIBLE A LOS INVERSIONISTAS

Los CBFIs se clasifican como activo neto atribuible a los inversionistas y se reconocen al valor razonable de la contraprestación recibida por Terrafina. Los costos por transacción de la colocación originados por la emisión de activo neto atribuible a los inversionistas se reconocen en el activo neto atribuible a los inversionistas como una reducción en las recaudaciones de los CBFIs con los que se relacionan los costos.

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

5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Las actividades del Fideicomiso lo exponen a una variedad de riesgos financieros; riesgo de mercado (incluyendo riesgo cambiario, riesgo de precio, riesgo de flujo de efectivo y tasas de interés a valor razonable), riesgo crediticio, riesgo de liquidez, estimación de valor razonable, riesgo financiero y administración de riesgos de activos netos.

a. Riesgo de mercado

Riesgo cambiario

El Fideicomiso está expuesto al riesgo cambiario derivado de la exposición a divisas diferentes a su moneda funcional en sus operaciones, en especial con respecto de las propiedades de inversión, los contratos de arrendamiento y las deudas que en su mayoría han sido expresadas en dólares estadounidenses. El riesgo de divisas también deriva de los servicios prestados por proveedores extranjeros.

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

Fibra Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., IBM),
Fideicomiso F/00939 y subsidiarias.

Notas a los Estados Financieros Consolidados
por el año terminado el 31 de Diciembre de 2014 y por el periodo del 20 de Marzo (inicio) al 31 de Diciembre de 2013

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

5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (continúa)

a. Riesgo de mercado (continúa)

Riesgo cambiario (continúa)

El efecto en los activos netos por la conversión de activos y pasivos denominados en dólares a pesos mexicanos por los periodos que terminaron al 31 de Diciembre de 2014 y 2013, se muestran a continuación:

	<u>31 de Diciembre de 2014</u>	<u>31 de Diciembre de 2013</u>
Efecto de conversión de divisas de activos netos	\$ 2,500,872	\$ 511,856

Un estudio de sensibilidad preparado por la administración muestra la forma en que las variaciones en las tasas de cambio afectan a los activos netos al 31 de Diciembre de 2014 y 2013:

Análisis de sensibilidad	<u>31 de Diciembre de 2014</u>	<u>31 de Diciembre de 2013</u>
Tasa de cambio	14.7180	13.0765
Debilitamiento 10% (+)	16.1898	14.3842
Fortalecimiento 10% (-)	13.2462	11.7689
Activos netos	\$ 18,182,624	\$ 10,658,873
Activos netos ajustados (debilidad)	20,000,886	11,724,760
Activos netos ajustados (fortaleza)	16,364,362	9,592,986

Riesgo de precio

El Fideicomiso está expuesto a riesgos de precio de propiedad y arrendamientos de mercado. El Fideicomiso utiliza sus conocimientos locales y su experiencia aunada a la de los administradores locales de propiedades para reducir al mínimo dichos riesgos.

Riesgo de flujo de efectivo y tasas de interés a valor razonable

El Fideicomiso no tiene importantes activos que devenguen intereses, sus ingresos y flujos de efectivo operativos son sustancialmente independientes de los cambios en las tasas de interés de mercado, excepto por los préstamos. Los préstamos emitidos a tasa de interés variable exponen al Fideicomiso a riesgo de tasa de interés a valor razonable. Al 31 de Diciembre de 2014 y 2013 todos los préstamos son a tasa variable y en dólares estadounidenses. Para cubrir estos riesgos, el Fideicomiso ha contratado instrumentos financieros derivados.

b. Riesgo crediticio

El Fideicomiso no tiene concentraciones importantes de riesgo de crédito. Se han implementado políticas para asegurar que los contratos de arrendamiento se firmen con clientes que tengan un historial de crédito adecuado. Para minimizar dicho riesgo el Fideicomiso tiene depósitos en garantía ó fianzas. Las operaciones en efectivo se limitan a instituciones financieras con créditos de alta calidad. El Fideicomiso se concentra en limitar el grado de exposición de crédito con cualquier institución financiera.

Fibra Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., IBM),
Fideicomiso F/00939 y subsidiarias.

Notas a los Estados Financieros Consolidados
por el año terminado el 31 de Diciembre de 2014 y por el periodo del 20 de Marzo (inicio) al 31 de Diciembre de 2013

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

5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (continúa)

c. Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se gestiona mediante el mantenimiento de efectivo y equivalentes de efectivo suficientes, la disponibilidad de financiamiento por medio de una cantidad adecuada de opciones de crédito comprometidas y la habilidad para liquidar posiciones de mercado. Debido a la naturaleza dinámica de los negocios subyacentes, la administración pretende mantener cierta flexibilidad de financiamientos al mantener disponibles suficientes líneas de crédito comprometidas.

En el transcurso normal de operaciones, el Fideicomiso firma contratos de crédito con ciertas entidades crediticias para financiar sus operaciones de inversión inmobiliaria. Las condiciones económicas desfavorables podrían incrementar los costos relacionados a préstamos, limitar el acceso a los mercados de capital o dar lugar a que las Entidades de crédito no extiendan el crédito al Fideicomiso. No existe ninguna garantía de que los esquemas de préstamo del Fideicomiso o de que la capacidad de obtener un apalancamiento seguirán disponibles o, en caso de seguir disponibles, que conlleven los mismos términos y condiciones que sean aceptables para el Fideicomiso. Incluso, dichos contratos de crédito incluyen, entre otras condiciones, eventos de incumplimiento y varios acuerdos y representaciones. Al 31 de Diciembre de 2014 y 2013, el Fideicomiso no tenía préstamos vencidos pendientes de pago.

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

En caso de que la cartera actual y las obligaciones de inversión del Fideicomiso no se hayan refinanciado o extendido a la fecha de su vencimiento y/o de que el Fideicomiso deba pagar dichos préstamos y obligaciones, la administración considera que el pago de las mismas podría ser cubierto con el flujo de efectivo operacional, contribuciones de inversionistas, un nuevo refinanciamiento de deuda y las ventas de inversiones en bienes raíces. Si el Fideicomiso se ve en la necesidad de vender sus inversiones de forma expedita para cumplir con los anteriores compromisos, el Fideicomiso puede realizar un valor considerablemente menor al valor en que dichas inversiones se registraron en el pasado.

d. Riesgo de activos netos

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

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

Fibra Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., IBM),
Fideicomiso F/00939 y subsidiarias.

Notas a los Estados Financieros Consolidados
por el año terminado el 31 de Diciembre de 2014 y por el periodo del 20 de Marzo (inicio) al 31 de Diciembre de 2013

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

6. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES CRÍTICOS

Las estimaciones y los criterios se evalúan de forma constante y se basan en la experiencia histórica ajustada por condiciones actuales de mercado y otros factores.

La administración prepara estimaciones y supuestos relacionados con el futuro. Por definición, las estimaciones contables que resulten, rara vez serán iguales a los resultados reales. A continuación se muestran las estimaciones y los supuestos que conllevan un riesgo significativo de generar un ajuste material al valor en libros de activos y pasivos dentro del siguiente periodo financiero.

Estimación del valor razonable de propiedades de inversión

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

Valor razonable de las inversiones en valores y otros equivalentes de efectivo

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones en valores y otros equivalentes de efectivo son los precios negociados en el mercado activo para los diversos títulos que integran la cartera de inversión del Fideicomiso, con base en las condiciones existentes en el mercado al final de cada periodo de reporte.

Valor razonable de los derivados y otros instrumentos financieros

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

Valor razonable de los préstamos

El valor razonable de los préstamos se determina utilizando técnicas de valuación. El Fideicomiso utiliza su juicio al seleccionar una variedad de métodos y hacer suposiciones que están basadas principalmente en las condiciones de mercado existente al final de cada periodo de reporte. El Fideicomiso ha utilizado métodos de valuación generalmente aceptados. (Ver Nota 7 para mayor detalle sobre los criterios).

Fibra Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., IBM),
Fideicomiso F/00939 y subsidiarias.

Notas a los Estados Financieros Consolidados
por el año terminado el 31 de Diciembre de 2014 y por el periodo del 20 de Marzo (inicio) al 31 de Diciembre de 2013

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

7. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE

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

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

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

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

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 Diciembre de 2014						
Activos:	Costo al 31/12/2014	Cantidades medidas a valor razonable 31/12/2014	Precios de cotización en mercados activos para activos netos idénticos (Nivel 1)	Otra información observable significativa (Nivel 2)	Información no observable significativa (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	

Mediciones de valor razonable al 31 de Diciembre de 2013						
Activos:	Costo al 31/12/2013	Cantidades medidas a valor razonable 31/12/2013	Precios de cotización en mercados activos para activos netos idénticos (Nivel 1)	Otra información observable significativa (Nivel 2)	Información no observable significativa (Nivel 3)	
Propiedades de inversión	\$ 20,949,047	\$ 21,146,337	\$ -	\$ -	\$ 21,146,337	
Total	\$ 20,949,047	\$ 21,146,337	\$ -	\$ -	\$ 21,146,337	

Fibra Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., IBM),
Fideicomiso F/00939 y subsidiarias.

Notas a los Estados Financieros Consolidados
por el año terminado el 31 de Diciembre de 2014 y por el periodo del 20 de Marzo (inicio) al 31 de Diciembre de 2013

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

7. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (continúa)

Tabla 2

Mediciones de valor razonable al 31 de Diciembre de 2014						
Pasivos:	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)	
Préstamos	\$ 11,086,558	\$ 10,974,936	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 10,974,936
Total	\$ 11,086,558	\$ 10,974,936	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 10,974,936

Mediciones de valor razonable al 31 de Diciembre de 2013						
Pasivos:	Costo al 31/12/2013	Cantidades medidas a valor razonable 31/12/2013	Precios de cotización en mercados activos para pasivos netos idénticos (Nivel 1)	Otra información observable significativa (Nivel 2)	Información no observable significativa (Nivel 3)	
Préstamos	\$ 12,127,976	\$ 11,987,274	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 11,987,274
Total	\$ 12,127,976	\$ 11,987,274	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 11,987,274

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 o 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, o 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.

Fibra Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., IBM),
Fideicomiso F/00939 y subsidiarias.

Notas a los Estados Financieros Consolidados
por el año terminado el 31 de Diciembre de 2014 y por el periodo del 20 de Marzo (inicio) al 31 de Diciembre de 2013

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

7. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (continúa)

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

Los siguientes datos 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 al 31 de Diciembre de 2014 y 2013 oscila entre el 9% y el 12%, y entre el 9% y el 13% respectivamente.
- Tasa de crecimiento de rendimiento de mercado: Basada en la información recopilada de encuestas, así como de la experiencia de mercado y las proyecciones de la administración. La tasa de crecimiento de rendimiento de mercado al 31 de Diciembre de 2014 y 2013 oscila entre el 2% y el 3%, y entre el 2.4% y el 3.0% respectivamente.
- 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 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 del 1 de enero al 31 de Diciembre de 2014 y del 20 de Marzo al 31 de Diciembre de 2013:

Tabla 3:

	Mediciones de valor razonable usando información no observable significativa (Nivel 3)	
	Propiedades de inversión	
	31 de Diciembre de 2014	31 de Diciembre de 2013
Saldo inicial / Contribución inicial	\$ 21,146,337	\$ 11,155,153
Adquisiciones de propiedades de inversión:		
Adquisiciones	8,101	9,405,557
Mejoras capitalizables	240,839	194,916
Utilidad neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	205,921	184,269
Utilidad realizada por venta de propiedades de inversión	703	4,297
Disposiciones de propiedades de inversión	(11,011)	(559,352)
Conversión de divisas	2,707,919	761,497
Al final del periodo	\$ 24,298,809	\$ 21,146,337

Fibra Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., IBM),
Fideicomiso F/00939 y subsidiarias.

Notas a los Estados Financieros Consolidados
por el año terminado el 31 de Diciembre de 2014 y por el periodo del 20 de Marzo (inicio) al 31 de Diciembre de 2013

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

7. 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 el costo de capital promedio ponderado de compañías públicas que son, en opinión del Fideicomiso, comparables con los préstamos bajo valuación. El Fideicomiso no tiene suscripciones con corredores de información que permitan que el Fideicomiso recopile dicha información. La tasa de descuento al 31 de Diciembre de 2014 oscila entre el 4% y el 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 del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2014 y del 20 de Marzo al 31 de Diciembre de 2013:

Tabla 4:

	Mediciones de valor razonable usando información no observable significativa (Nivel 3) Préstamos	
	Al 31 de Diciembre de 2014	Al 31 de Diciembre de 2013
Saldo inicial / Contribución inicial	\$ 11,987,274	\$ -
(Pérdida) utilidad neta por ajuste a valor razonable de los préstamos	44,343	(139,876)
Conversión de divisas	1,410,582	152,466
Adquisiciones / emisiones	-	22,066,264
Disposiciones / liquidaciones	(2,467,263)	(10,091,580)
Al final del periodo	\$ 10,974,936	\$ 11,987,274

Fibra Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., IBM),
Fideicomiso F/00939 y subsidiarias.

Notas a los Estados Financieros Consolidados
por el año terminado el 31 de Diciembre de 2014 y por el periodo del 20 de Marzo (inicio) al 31 de Diciembre de 2013

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

7. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (continúa)

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 recientes.

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.

8. INVERSIONES EN VALORES Y OTROS EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El 27 de Octubre de 2014, Terrafina celebró un contrato de intermediación bursátil con Monex Casa de Bolsa, S. A. de C.V., Monex Grupo Financiero (“el intermediario financiero”), invirtiendo en dicho contrato recursos líquidos por un importe inicial de \$2,500,000. El intermediario financiero invierte dichos recursos en títulos de sociedades de inversión y en instrumentos de deuda. Al 31 de Diciembre de 2014, la cartera de inversión del Fideicomiso se encuentra diversificada entre instrumentos de deuda gubernamentales, títulos de sociedades de inversión, y pagarés con rendimiento liquidable al vencimiento.

Al 31 de Diciembre de 2014, las inversiones en valores y otros equivalentes de efectivo se integran como sigue:

Saldo inicial	\$	-
Adquisiciones		2,946,832
Disposiciones		(440,208)
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de las inversiones en valores y otros equivalentes de efectivo		4,280
Al final del periodo	\$	2,510,904

Fibra Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., IBM),
Fideicomiso F/00939 y subsidiarias.

Notas a los Estados Financieros Consolidados
por el año terminado el 31 de Diciembre de 2014 y por el periodo del 20 de Marzo (inicio) al 31 de Diciembre de 2013

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

9. OTROS ACTIVOS

El detalle de los otros activos se muestra a continuación:

	Al 31 de Diciembre de 2014	Al 31 de Diciembre de 2013
Pagos adelantados de construcción	\$ 29,082	\$ 18,455
Reserva de garantía por préstamo	14,718	13,730
Iva acreditable pendiente de pago	6,492	38,767
Depósitos de garantía	1,784	452
Cuentas por cobrar a PLA Industrial I y II	-	3,724
Otros	1,944	2,152
	\$ 54,020	\$ 77,280

10. IMPUESTOS POR RECUPERAR

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

	Al 31 de Diciembre de 2014	Al 31 de Diciembre de 2013
IVA por recuperar	\$ 108,344	\$ 980,923
ISR retenido	7,339	45,025
	\$ 115,683	\$ 1,025,948

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 \$920,524 fueron reembolsados por las autoridades fiscales mexicanas al Fideicomiso durante el 2014.

11. PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El detalle de los proveedores y otras cuentas por pagar se muestra a continuación:

	Al 31 de Diciembre de 2014	Al 31 de Diciembre de 2013
Deposito de garantía	\$ 148,664	\$ -
Intereses por pagar	56,603	61,553
Proveedores	45,047	29,125
Impuestos por pagar	37,709	30,780
Comisión por pagar al asesor	34,810	30,703
Honorarios por pagar	18,716	31,107
Provisiones de nómina	8,655	521
Otros	3,540	11,179
Cuentas por pagar a KIMCO	-	214,569
	\$ 353,744	\$ 409,537

Fibra Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., IBM),
Fideicomiso F/00939 y subsidiarias.

Notas a los Estados Financieros Consolidados
por el año terminado el 31 de Diciembre de 2014 y por el periodo del 20 de Marzo (inicio) al 31 de Diciembre de 2013

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

12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

Durante los periodos 2013 y 2014, el Fideicomiso adquirió algunos derivados de tipo de interés con el fin de cubrir los préstamos que se describen en la Nota 13. Los derivados incluyen Caps de tasas de interés y opciones de tasa fija. Los Caps de tasas de interés establecen que en el caso de que la tasa Libor subyacente sea mayor que el precio de ejercicio, la contraparte pagará al Fideicomiso una cantidad igual a la diferencia entre el precio de ejercicio y la tasa Libor en forma mensual o trimestral. Las opciones de tasa fija establecen que en el caso de que las tasas subyacentes de la tasa Libor incrementen en la fecha de ejecución (conforme a lo definido en el contrato), el Fideicomiso tendrá el derecho de recibir de la contraparte, una suma en efectivo equivalente al valor razonable del instrumento financiero de tasa de interés de las características descritas en el contrato del instrumento financiero de opción de tasa fija, en particular en relación con el precio de ejercicio y vencimiento.

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

31 de Diciembre de 2014						
Derivado	Banco	Importe notional (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	

31 de Diciembre de 2013						
Derivado	Banco	Importe notional (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
Total					\$ 39,852	

Fibra Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., IBM),
Fideicomiso F/00939 y subsidiarias.

Notas a los Estados Financieros Consolidados
por el año terminado el 31 de Diciembre de 2014 y por el periodo del 20 de Marzo (inicio) al 31 de Diciembre de 2013

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

13. PRÉSTAMOS

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

Entidad crediticia [1], [2], [3] y [4]	31 de Diciembre de 2014		31 de Diciembre de 2013		Tasa de interés (p.a.) [6] [7], [8] y [9]	Fecha de vencimiento	Términos [5]
	Balance principal	Valor razonable	Balance principal	Valor razonable			
Citibank	\$ 6,402,330	\$ 6,352,552	\$ 6,531,189	\$ 6,459,769	3 meses Libor + 3.50%	Marzo, 2016	I
Banorte	-	-	511,928	504,896	1 mes Libor + 3.30%	Mayo, 2016	P&I
GEREM	4,020,240	3,967,137	3,707,188	3,664,286	3 meses Libor + 3.75%	Septiembre, 2018	P&I
HSBC	663,988	655,247	627,671	620,274	1 mes Libor + 3.75%	Septiembre, 2018	P&I
HSBC	-	-	750,000	738,049	28 días TIIE + 2.60%	Septiembre, 2014	I
Total Préstamos	\$11,086,558	\$10,974,936	\$12,127,976	\$11,987,274			

[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 = Principal e intereses; I = Intereses solamente

[6] Al 31 de Diciembre de 2014 y 2013, la tasa 1 mes Libor fue 0.17125% y 0.1677%, respectivamente y la tasa 3 meses Libor fue 0.2556% y 0.2461% respectivamente.

[7] p.a. = por año

[8] TIIE = Tasa de interés interbancaria de equilibrio

[9] Al 31 de Diciembre de 2014 y 2013, la tasa TIIE a 28 días fue 3.3110% y 3.7900%, respectivamente.

Al 31 de Diciembre de 2014 y 2013, los préstamos están garantizados con propiedades de inversión con un valor razonable agregado estimado de \$ 24,298,809 y \$21,146,337 respectivamente.

Al 31 de Diciembre de 2014 y 2013, los préstamos son pagaderos como se muestra a continuación:

	<1 año	1-3 años	> 3 años	Total
2014	-	6,584,924	4,390,012	\$ 10,974,936
2013	803,355	7,413,580	3,770,339	\$ 11,987,274

Todos los préstamos se denominan en dólares estadounidenses, excepto el de \$750,000 de HSBC que al 31 de Diciembre de 2013, se denominaba en pesos.

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 (USD) hasta Octubre de 2016.

Fibra Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., IBM),
Fideicomiso F/00939 y subsidiarias.

Notas a los Estados Financieros Consolidados
por el año terminado el 31 de Diciembre de 2014 y por el periodo del 20 de Marzo (inicio) al 31 de Diciembre de 2013

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

13. PRÉSTAMOS (continúa)

La exposición del Fideicomiso al riesgo por cambios en tasas de interés se relaciona en gran medida con los préstamos a largo plazo contraídos por las mismas. El Fideicomiso administra su riesgo por tasa de interés a través de una combinación de préstamos a tasa fija y a tasa variable. En términos generales, los préstamos a corto plazo pueden estar sujetos a una tasa flotante, mientras que los préstamos a plazos más largos generalmente están sujetos a una tasa fija o a una tasa flotante con contratos de opciones de tasa fija para controlar la exposición del Fideicomiso a incrementos en las tasas de interés.

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 12.

Durante el ejercicio de 2014, el Fideicomiso realizó pagos de principal sobre los créditos contratados, de la siguiente manera:

Banco	Importe pagado					Total
	Trimestre 1	Trimestre 2	Trimestre 3	Trimestre 4		
Banorte	\$ 6,862	\$ 6,943	\$ 7,281	\$ 552,666	\$	573,752
HSBC (usd)	-	-	-	42,476		42,476
HSBC (pesos)	119,891	48,291	581,818	-		750,000
GEREM	-	-	-	152,313		152,313
Citibank	-	-	-	948,722		948,722
Total	\$ 126,753	\$ 55,234	\$ 589,099	1,696,177	\$	2,467,263

El préstamo HSBC (denominado en pesos mexicanos), fue liquidado en su totalidad, en Agosto de 2014. El préstamo Banorte fue liquidado en su totalidad en Noviembre de 2014.

14. 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's.

Como se describe en la Nota 1, el 19 de Marzo de 2013, Terrafina llevó a cabo una oferta pública de 340,055,000 CBFI's en México, junto con ofertas privadas en otros mercados internacionales, y 40,959,635 CBFI's para pago a los Fideicomisos aportantes, por un importe equivalente a \$10,668,410 (\$28 pesos absolutos por CBFI). Los gastos totales de la oferta por \$767,806 fueron reconocidos como una reducción al Activo Neto Atribuible a los Inversionistas.

Con motivo de la oferta, los Fideicomisos aportantes, contribuyeron al Fideicomiso las propiedades que integran el Portafolio inicial descrito en la Nota 1, a cambio de 63,001,487 CBFI's y un pago de \$4,266,633 (Ver Nota 1).

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.

Fibra Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., IBM),
Fideicomiso F/00939 y subsidiarias.

Notas a los Estados Financieros Consolidados
por el año terminado el 31 de Diciembre de 2014 y por el periodo del 20 de Marzo (inicio) al 31 de Diciembre de 2013

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

14. ACTIVO NETO ATRIBUIBLE A LOS INVERSIONISTAS (PATRIMONIO NETO) (continúa)

Al 31 de Diciembre de 2014 y 2013, la contribución neta asciende a \$15,792,371 y \$9,900,604, respectivamente y se compone de 602,487,069 y 381,014,635 CBFI's en circulación, como sigue:

No. de CBFI's	Detalles		
340,055,000	CBFI's emitidos a través de la oferta pública inicial, netos de costos	\$	8,753,734
40,959,635	CBFI's emitidos para el pago a los fideicomisos aportantes		1,146,870
<u>381,014,635</u>	Al 31 de Diciembre de 2013		<u>\$ 9,900,604</u>
192,584,726	CBFI's emitidos a través de la segunda oferta pública, netos de costos		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>

Durante los periodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2014, y del 20 de Marzo al 31 de Diciembre de 2013, el Comité Técnico del Fideicomiso aprobó y pagó a los titulares de los CBFI's , distribuciones a cuenta del resultado fiscal del ejercicio, de la siguiente manera:

Fecha de distribución	Importe
10 de Junio de 2013	\$ 16,270
30 de Agosto de 2013	125,308
22 de Noviembre de 2013	<u>125,864</u>
Total Distribuciones 2013	\$ 267,442
21 de Marzo de 2014	\$ 181,690
21 de Mayo de 2014	199,806
20 de Agosto de 2014	219,789
14 de Noviembre de 2014	<u>243,263</u>
Total Distribuciones 2014	\$ 844,548

No obstante lo anterior, el resultado fiscal del periodo del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2014 es pérdida, por lo que para efectos fiscales dichas distribuciones serán consideradas como reembolso de capital.

A continuación se presenta el resultado por CBFI al 31 de Diciembre de 2014 y 2013:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Activo Neto por CBFI básico	\$ 30.19 (pesos absolutos)	\$ 27.97 (pesos absolutos)

Fibra Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., IBM),
Fideicomiso F/00939 y subsidiarias.

Notas a los Estados Financieros Consolidados
por el año terminado el 31 de Diciembre de 2014 y por el periodo del 20 de Marzo (inicio) al 31 de Diciembre de 2013

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

15. CONCENTRACIÓN DE RIESGO

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

Al 31 de Diciembre de 2014 y 2013, el Fideicomiso mantiene inversiones inmobiliarias en diferentes estados de México. A continuación se muestra la concentración basada en valores razonables estimados y regiones establecidas:

	2014		2013	
	Región	Valor razonable estimado	Región	Valor razonable estimado
Norte	55%	\$ 13,364,345	56%	\$ 11,841,950
Centro	24%	5,831,715	24%	5,075,121
Bajío	21%	5,102,749	20%	4,229,266
Total	100%	\$ 24,298,809	100%	\$ 21,146,337

La concentración de ingresos de arrendamiento por los periodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2014 y del 20 de Marzo al 31 de Diciembre de 2013, fue como se muestra a continuación:

	2014		2013	
	Región	Ingresos por Rentas	Región	Ingresos por Rentas
Norte	58%	\$ 1,034,872	57%	\$ 551,124
Centro	22%	392,538	22%	212,715
Bajío	20%	356,852	21%	203,044
Total	100%	\$ 1,784,262	100%	\$ 966,883

16. OTROS INGRESOS OPERATIVOS

Los otros ingresos operativos fueron como sigue:

	Doce meses terminados el 31 de Diciembre de 2014	Periodo del 20 de Marzo al 31 de Diciembre de 2013
Ingresos por servicios	\$ 145,081	\$ 104,621
Otros ingresos	54,644	16,566
Total	\$ 199,725	\$ 121,187

Fibra Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., IBM),
Fideicomiso F/00939 y subsidiarias.

Notas a los Estados Financieros Consolidados
por el año terminado el 31 de Diciembre de 2014 y por el periodo del 20 de Marzo (inicio) al 31 de Diciembre de 2013

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

17. GASTOS OPERATIVOS RELACIONADOS CON BIENES RAÍCES

Los gastos operativos relacionados con bienes raíces, fueron como sigue:

	Doce meses terminados el 31 de Diciembre de 2014	Periodo del 20 de Marzo al 31 de Diciembre de 2013
Reparación, mantenimiento, y facilidades	\$ 114,986	\$ 91,501
Impuesto predial y otros impuestos	101,757	24,230
Comisión por administración de propiedad	39,386	20,165
Estimación para cuentas de cobro dudoso	38,701	12,011
Electricidad	37,397	22,008
Comisión por arrendamiento	32,862	22,086
Honorarios de gestoría	26,032	16,440
Seguro de cobertura de propiedad	24,058	12,445
Seguridad	13,485	9,023
Publicidad	1,564	2,352
Otros gastos	21,251	12,986
	\$ 451,479	\$ 245,247

18. HONORARIOS Y GASTOS DIVERSOS

El Fideicomiso asume todos los honorarios profesionales y de consultoría, incluyendo el manejo administrativo, los auditores, los valuadores inmobiliarios y los asesores legales, así como otros gastos administrativos.

Los honorarios y gastos diversos fueron como sigue:

	Doce meses terminados el 31 de Diciembre de 2014	Periodo del 20 de Marzo al 31 de Diciembre de 2013
Comisión al Asesor	\$ 108,298	\$ 61,134
Honorarios administrativos	71,413	18,906
Sueldos	21,120	9,521
Honorarios legales	15,480	44,988
Honorarios profesionales	12,570	38,279
Honorarios del Fiduciario	4,644	2,398
Otros gastos	8,157	8,000
	\$ 241,682	\$ 183,226

Fibra Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., IBM),
Fideicomiso F/00939 y subsidiarias.

Notas a los Estados Financieros Consolidados
por el año terminado el 31 de Diciembre de 2014 y por el periodo del 20 de Marzo (inicio) al 31 de Diciembre de 2013

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

19. COSTOS DE FINANCIAMIENTO- NETO

Los costos de financiamiento fueron como sigue:

	Doce meses terminados el 31 de Diciembre de 2014	Periodo del 20 de Marzo al 31 de Diciembre de 2013
Intereses devengados en cuentas bancarias	\$ 32,061	\$ 954
Intereses pagados por préstamos	\$ 447,054	\$ 185,830
Gastos de deuda	11,563	256,079
	\$ 458,617	\$ 441,909

20. 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 del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2014 y del 20 de Marzo al 31 de Diciembre de 2013 fue de \$29,536 y \$18,266 respectivamente y fue eliminado 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 del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2014 y del 20 de Marzo al 31 de Diciembre de 2013 fue de \$108,298 y \$61,134 respectivamente.

21. ARRENDAMIENTOS

El Fideicomiso y sus arrendatarios han firmado un número de contratos que se clasifican como arrendamiento operativo conforme a la IAS 17. Por lo tanto, el Fideicomiso funge como el arrendador en muchos y variados arrendamientos operativos de propiedades de inversión. Algunos arrendamientos a plazo fijo ofrecen a los arrendatarios opciones de renovación. Esos contratos, sin dar efecto a las opciones de renovación, tienen fechas de vencimiento que van del 1 de Enero de 2015 al 31 de Enero de 2024.

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

Fibra Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., IBM),
Fideicomiso F/00939 y subsidiarias.

Notas a los Estados Financieros Consolidados
por el año terminado el 31 de Diciembre de 2014 y por el periodo del 20 de Marzo (inicio) al 31 de Diciembre de 2013

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

21. ARRENDAMIENTOS (continúa)

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

	<1 año	1-5 años	>5 años	Total
Al 31 de Diciembre de 2014	1,783,281 27%	4,417,248 66%	443,062 7%	\$ 6,643,591 100%

22. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

En el transcurso normal de negocios pueden presentarse diferentes acciones legales relacionadas con las propiedades del Fideicomiso. Al 31 de Diciembre 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 o los resultados de las operaciones del Fideicomiso.

23. EVENTOS SUBSECUENTES

El 18 de Febrero de 2015, el Comité Técnico aprobó el pago de dividendos por un importe de \$254,652 que corresponde a \$.4227 centavos por CBF1.

FIBRA TERRAFINA

**CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple (formerly The
Bank of New York Mellon, S.A., IBM), Trust F/00939 and
Subsidiaries**

**Consolidated financial statements for the periods ended
December 31, 2014 and 2013**

LIST OF CONTENTS

Page(s)

Consolidated Financial Statements:

Consolidated Statements of Financial Position	1
Consolidated Statements of Comprehensive Income	2
Consolidated Statements of Changes in Net Assets (Net Equity)	3
Consolidated Statements of Cash Flows	4
Notes to the Consolidated Financial Statements	5-30

FIBRA TERRAFINA

CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple (formerly The Bank of New York Mellon, S.A., IBM), Trust F/00939 and subsidiaries
Consolidated Statements of Financial Position
(Expressed in thousands of Mexican Pesos)

	Note	December 31, 2014	December 31, 2013
Assets			
Non-current assets			
Investment properties	7	\$ 24,298,809	\$ 21,146,337
(Cost: 12/31/2014 - \$23,843,700; 12/31/2013 - \$20,949,047)			
Derivative financial instruments	12	454	39,852
Current assets			
Other assets	9	54,020	77,280
Recoverable taxes	10	115,683	1,025,948
Prepaid expenses		8,858	8,409
Deferred rents receivables		98,643	41,282
Accounts receivable		40,898	79,077
(Net of allowance for doubtful accounts: 12/31/2014 - \$61,871; 12/31/2013 - \$49,279)			
Restricted cash		53,261	56,935
Cash and cash equivalents	7 and 8	5,002,554	728,550
Total assets		29,673,180	23,203,670
Net assets attributable to Investors			
Contributions, net	14	\$ 15,681,752	\$ 9,900,604
Retained (losses) earnings		-	246,413
Currency translation adjustment		2,500,872	511,856
Total net assets (Net Equity)		18,182,624	10,658,873
Liabilities			
Non-current liabilities			
Borrowings	7 and 13	\$ 10,974,936	\$ 11,183,919
(Principal Balance: 12/31/2014 - \$11,086,558; 12/31/2013 - \$11,311,842)			
Tenant deposits		161,876	147,986
Current liabilities			
Accounts payable	11	353,744	409,537
Borrowings	7 and 13	-	803,355
(Principal Balance: 12/31/2014 - \$-; 12/31/2013 - \$816,134)			
Total liabilities (excluding net assets attributable to the Investors)		11,490,556	12,544,797
Total net assets and liabilities		\$ 29,673,180	\$ 23,203,670

The accompanying notes are an integral part of these consolidated financial statements

FIBRA TERRAFINA

CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple (formerly The Bank of New York Mellon, S.A., IBM), Trust F/00939 and subsidiaries
Consolidated Statements of Comprehensive Income
(Expressed in thousands of Mexican Pesos)

		For the three months ended December 31, 2014	For the twelve months ended December 31, 2014	For the three months ended December 31, 2013	For the period from March 20 (inception) to December 31, 2013
Note					
	Rental revenues	\$ 464,175	\$ 1,784,262	\$ 437,797	\$ 966,883
16	Other operating income	45,256	199,725	59,857	121,187
17	Real estate operating expenses	(164,549)	(451,479)	(99,005)	(245,247)
18	Fees and other expenses	(68,467)	(241,682)	(59,000)	(183,226)
7	Realized gain from disposal of investment properties	-	703	(110,059)	4,297
7	Net (loss) gain unrealized from fair value adjustment on borrowings	20,056	(44,343)	139,876	139,876
7	Net gain unrealized from fair value adjustment on investment properties	22,061	205,921	153,191	184,269
	Net (loss) gain unrealized from fair value adjustment on derivative financial instruments	(2,566)	(39,973)	2,620	590
	Foreign exchange (loss) gain	(392,782)	(499,062)	(9,873)	46,009
	Operating profit (loss) before acquisition related expenses	(76,816)	914,072	515,404	1,034,638
	Less: acquisition related expenses	-	-	(4,404)	(79,828)
	Operating profit (loss)	(76,816)	914,072	511,000	954,810
19	Finance income	25,462	32,061	606	954
19	Finance cost	(109,865)	(458,617)	(209,973)	(441,909)
	Finance cost - net	(84,403)	(426,556)	(209,367)	(440,955)
	Profit (loss) for the period	\$ (161,219)	\$ 487,516	\$ 301,633	\$ 513,855
	Items that may be subsequently reclassified to profit or loss- currency transtaltion difference:	1,578,798	1,989,016	52,342	511,856
	Total Comprehensive income for the period	\$ 1,417,579	\$ 2,476,532	\$ 353,975	\$ 1,025,711

The accompanying notes are an integral part of these consolidated financial statements

FIBRA TERRAFINA

CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple (formerly The Bank of New York Mellon, S.A., IBM), Trust F/00939 and subsidiaries
Consolidated Statements of Changes in Net Assets (Net Equity)
For the period ended December 31, 2014 and from March 20 (inception) to December 31, 2013
(Expressed in thousands of Mexican Pesos)

	Note	Attributable to Investors			Net assets attributable to Investors
		Net contributions	Currency translation adjustment	Retained (losses) earnings	
Capital Contribution, net of issuing costs	14	\$ 9,900,604	\$ -	\$ -	\$ 9,900,604
Distributions to the Investors	14	-	-	(267,442)	(267,442)
Comprehensive Income					
Profit for the period		-	-	513,855	513,855
Other Comprehensive Income					
Currency Translation		-	511,856	-	511,856
Total Comprehensive income		-	511,856	513,855	1,025,711
Net Assets attributable to investors as of December 31, 2013	14	\$ 9,900,604	\$ 511,856	\$ 246,413	\$ 10,658,873
Balance at January 1, 2014	14	\$ 9,900,604	\$ 511,856	\$ 246,413	\$ 10,658,873
Capital Contribution, net of issuing costs	14	5,891,767	-	-	5,891,767
Distributions to the Investors	14	(110,619)	-	(733,929)	(844,548)
Comprehensive Income					
Profit for the period		-	-	487,516	487,516
Other Comprehensive (loss) income					
Currency Translation		-	1,989,016	-	1,989,016
Total Comprehensive income		-	1,989,016	487,516	2,476,532
Net Assets attributable to investors as of December 31, 2014	14	\$ 15,681,752	\$ 2,500,872	\$ -	\$ 18,182,624

The accompanying notes are an integral part of these consolidated financial statements

FIBRA TERRAFINA

CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple (formerly The Bank of New York Mellon, S.A., IBM), Trust F/00939 and subsidiaries
Consolidated Statements of Cash Flows
(Expressed in thousands of Mexican Pesos)

		For the twelve months ended December 31, 2014	For the period from March 20 (inception) to December 31, 2013
	Note		
Cash flows from operating activities			
Profit for the period		\$ 487,516	\$ 513,855
Adjustments:			
Net gain unrealized from fair value adjustment on investment properties	7	(205,921)	(184,269)
Net loss unrealized from fair value adjustment on derivative financial instruments		39,973	3,015
Net loss (gain) unrealized from fair value adjustment on borrowings	7	44,343	(139,876)
Realized gain from disposal of investment properties	7	(703)	(4,297)
Bad debt expense		38,701	12,011
(Increase) deferred rents receivables		(57,361)	(41,282)
Decrease (increase) in restricted cash		3,674	(56,935)
(Increase) in accounts receivable		(522)	(91,088)
Decrease (increase) in recoverable taxes		910,265	(1,025,948)
(Increase) in prepaid expenses		(449)	(8,409)
Decrease (increase) in other assets		23,260	(77,280)
Increase in tenant deposits		13,890	147,986
(Decrease) increase in accounts payable		(55,793)	409,537
Net cash generated from (used in) operating activities		1,240,873	(542,980)
Cash flows from investing activities			
Acquisition of investment properties	7	(8,101)	(18,796,668)
Improvements of investment properties	7	(240,839)	(194,916)
Proceeds from dispositions of investment properties	7	11,011	559,352
Net cash generated from (used in) investing activities		(237,929)	(18,432,232)
Cash flows from financing activities			
Acquisition of derivative financial instruments		(275)	(42,763)
Proceeds from borrowings		-	22,066,264
Principal payments on borrowings	7 and 13	(2,467,263)	(10,091,580)
Distributions to investors	14	(844,548)	(267,442)
Proceeds from CBFi, net of issuing cost	14	5,891,767	8,136,562
Net cash generated from (used in) financing activities		2,579,681	19,801,041
Net increase in cash and cash equivalents		3,582,625	825,829
Cash and cash equivalents at the beginning of the period		728,550	-
Exchange rate effects on cash and cash equivalents		691,379	(97,279)
Cash and cash equivalents at the end of the period		\$ 5,002,554	\$ 728,550
Supplemental disclosure of non cash flow information:			
Issuance of CBFi for the acquisition of investment properties		\$ -	\$ 1,764,042

The accompanying notes are an integral part of these consolidated financial statements

Fibra Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple (formerly The Bank of New York Mellon, S.A., IBM), Trust F/00939 and subsidiaries

Notes to the Consolidated Financial Statements
for the year ended December 31, 2014 and for the period from March 20, 2013 (inception) to December 31, 2013

(All amounts in thousands of Mexican Pesos, unless otherwise stated)

1. GENERAL INFORMATION

Terrafina (“Terrafina” or the “Trust”) is a Mexican trust created pursuant to Trust Agreement F/00939 dated January 29, 2013 (as amended on March 15, 2013) entered into by and among PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V. as Trustor and beneficiary (the “Trustor”) and The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, which was recently acquired by CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, as trustee (the “Trustee”) and Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, as common representative (the “Common Representative”) of the real estate Trust certificates “CBFI” holders.

The Trust started operations in March 2013, anchored by an industrial portfolio and created mainly to acquire, develop, lease and manage real estate properties in Mexico, as well as to provide financing for said purposes secured by the respective related leased real estate properties.

Terrafina’s address is Presidente Masaryk 61, 7th floor, Col. Chapultepec Morales, Miguel Hidalgo, México D.F., 11570.

On March 15, 2013, a contribution agreement was entered into whereby the Contributing Trusts (as per definition of such term provided below) transferred to the Trust an aggregate amount of 145 properties (considered business units) (“Initial Portfolio”). The Initial Portfolio consists of warehouses and other light manufacture properties, located mainly in Central Mexico, the Bajío area and Northern Mexico. In exchange for 63,001,487 CBFI (with a sale restriction period of six months after the date of the Global Offering, as described below), including the over-allotment options described in subsections a and b below, and a payment in cash of \$4,266,633; the Trust indirectly acquired all beneficiary rights to the existing lease agreements for the properties comprising the Initial Portfolio.

The transaction was performed as follows:

- (i) The Contributing Trusts consisted of twenty Mexican trusts (PLA Industrial Fund I, LLC “PLA Fund I” comprised of 42 properties and PLA Industrial Fund II, LLC “PLA Fund II” comprised of 103 properties).
- (ii) 19 project trusts were created (the “Initial Properties Trusts”), to which all of the rights over the properties that were part of the Initial Portfolio; were directly or indirectly transferred. The Contributing Trusts were initially, in accordance with their participation, owners of the trust certificates of the Initial Properties Trusts.
- (iii) Two certified ordinary participation trust agreements were created and formalized through two irrevocable trust agreements identified with numbers F/1411 and F/1412 (“Trust CPO A” and “Trust CPO B” respectively, and jointly the “CPO Trusts”), both dated March 5, 2013, entered into by and among PLA XI LLC, as initial Trustor, Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, as Trustee, and The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, as common representative.

Trust CPO A indirectly acquired trust rights related to 116 properties (\$233.88 Million USD).

Trust CPO B indirectly acquired trust rights related to 29 properties (\$136.42 Million USD).

- (iv) The Contributing Trusts transferred their beneficiary rights in the Initial Properties Trusts to the CPO Trusts in exchange for Ordinary Participation Certificates (the “CPOs”) representing rights over the Initial Portfolio.
- (v) The Contributing Trusts indirectly transferred to Terrafina the Initial Portfolio through the transfer of the above mentioned CPOs, in exchange for the transfer of an aggregate amount of 63,001,487 CBFI and a cash payment of \$4,266,633 (\$336.2 Million USD).

Fibra Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple (formerly The Bank of New York Mellon, S.A., IBM), Trust F/00939 and subsidiaries

Notes to the Consolidated Financial Statements
for the year ended December 31, 2014 and for the period from March 20, 2013 (inception) to December 31, 2013

(All amounts in thousands of Mexican Pesos, unless otherwise stated)

1. GENERAL INFORMATION (continued)

- (vi) The Contributing Trusts distributed the CBFI to the original investors of prior beneficiaries, as well as cash funds.
- (vii) On March 19, 2013 date of issuance, Terrafina acquired the CPO Trusts and assumed the related debts.
- (viii) Part of the net proceeds from the Global Offering were used to repay part of a loan named “Credito JP Morgan” of \$35 Million USD, the aggregate amount of a loan named “Citibank” of \$364.64 Million USD and a loan named “Credito Cuautitlan”, for which a portion of the revolving credit line of \$10.59 Million USD was used.
- (ix) Upon completion of the Global Offering and Formation Transactions as described below, the Initial Portfolio consisted of 145 initial Properties (132 industrial properties and 13 land reserves in Mexico), Terrafina being the sole owner of each of the CPOs issued by the CPOs Trust, become subject to Mortgages and the Guaranty Trust.

On March 19, 2013, Terrafina initiated the listing of its certificates in the Bolsa Mexicana de Valores (Mexican Stock Exchange) under Mexican Stock Exchange Symbol TERRA 13, with an initial issuance of 340,055,000 real estate trust certificates CBFI, which includes the option of over-allotment, through a Global Offering as follows:

- (a) An international offering of 180,055,000 CBFI which includes 156,569,565 CBFI and over-allotment option of 23,485,435 CBFI in the United States to qualified institutional buyers as defined in Rule 144A of the Securities Law of the United States and other countries other than Mexico and the United States for certain non US residents, as provided by Regulation S of the US Securities Law.
- (b) A simultaneous offering in Mexico of 160,000,000 CBFI which includes 139,130,435 CBFI and over-allotment option in Mexico of 20,869,565 CBFI.

Additionally, issuance of 40,959,635 CBFI for payment to the Contributing Trusts for the formation transaction described above.

On September 27, 2013, Terrafina acquired a portfolio of 84 industrial properties from Kimco Realty Corp and Parques American Industries, S.A. de C.V., for \$605,326 USD (\$7,876,437). The Trust also acquired all the rights to existing lease agreements.

On September 18, 2014, Terrafina carried out its second public placement of 221,472,434 CBFI which includes an over-allotment option, through a Global Offering as follows:

- (a) An international offering of 96,292,363 CBFI.
- (b) A simultaneous public offering in Mexico of 96,292,363 CBFI.
- (c) Over-allotment option of 28,887,708 CBFI.

For further details on the public placement please refer to Note 14.

In order to carry out its operations, the Trust has entered into the following agreements:

- (i) An advisory agreement with PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V. (the “Advisor”), an affiliated company of PREI Latin America, which will provide advisory and real estate investment management services, as well as other related services.
- (ii) A management agreement with TF Administradora, S. de R.L. de C.V. (the “Manager”), in order for the latter to carry out certain management services on behalf of the Trust.

Fibra Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple (formerly The Bank of New York
Mellon, S.A., IBM), Trust F/00939 and subsidiaries

Notes to the Consolidated Financial Statements
for the year ended December 31, 2014 and for the period from March 20, 2013 (inception) to December 31, 2013

(All amounts in thousands of Mexican Pesos, unless otherwise stated)

2. BASIS OF PREPARATION

The enclosed consolidated financial statements have been prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards ("IFRS") issued by the International Financial Reporting Standards Interpretation Committee ("IFRIC") and the Standard Interpretation Committee ("SIC"), applicable at December 31, 2014.

The enclosed consolidated financial statements were authorized for their issuance by the Terrafina audit and technical committees on February 18, 2015.

The consolidated financial statements have been prepared on a going concern basis, applying a historical cost convention, except for the revaluation of investment properties, borrowings, financial instruments and derivatives, which have been measured at fair value.

Preparation of consolidated financial statements in accordance with IFRS requires the use of certain critical accounting estimates. It also requires Management to apply its judgment in the process of applying the Trust's accounting policies. Changes in assumptions may have a significant impact on the consolidated financial statements in the period in which the assumptions change. Management believes that the underlying assumptions are appropriate. The areas involving a higher degree of judgment or complexity, or areas where assumptions and estimates are significant for the consolidated financial statements are disclosed in Note 6.

(a) New and amended standards adopted by the Trust.

No new or amended standards, nor existing standards interpretations, effective for the first time for the annual period beginning on or after January 1, 2014, are expected to have a material impact on the Trust.

(b) New standards, amendments and interpretations effective after January 1, 2014 that have not been adopted in advance

A number of new and revised standards are effective for annual periods beginning on or after January 1, 2014 and have not been adopted in the enclosed Financial Statements preparation. None of them is expected to have a material impact on the Trust Financial Statements.

3. RECLASSIFICATIONS

Certain amounts on the financial statements of prior periods have been reclassified according with current year's presentation. Such reclassifications had not effect over the priory issued financial statements.

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

The main accounting policies adopted in preparing these consolidated financial statements are set out below:

A. CONSOLIDATION BASIS

These consolidated financial statements include assets, liabilities and results of operations of the entities listed below controlled by Terrafina for the periods from January 1 to December 31, 2014 and March 20 to December 31, 2013. All significant intercompany balances and transactions have been eliminated from the consolidated financial statements.

Subsidiaries

Subsidiaries are all entities over which the Trust has control. The Trust controls an entity when it is exposed, or has rights to variable returns as a result of their involvement in it, also has the ability to affect those returns through its power over the entity. Subsidiaries are fully consolidated from the date on which control is transferred to the Trust. They are deconsolidated from the date that control ceases.

Fibra Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple (formerly The Bank of New York Mellon, S.A., IBM), Trust F/00939 and subsidiaries

Notes to the Consolidated Financial Statements
for the year ended December 31, 2014 and for the period from March 20, 2013 (inception) to December 31, 2013

(All amounts in thousands of Mexican Pesos, unless otherwise stated)

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

A. CONSOLIDATION BASIS (continued)

Trustee: HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, Trust Division as Trustee of the following trusts:

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

Trustee: Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero as Trustee of the following trusts:

- Trust F/1411
- Trust F/1412

Trustee: Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria as Trustee of the following trusts:

- Trust F/128
- Trust F/129
- Trust F/ 824
- Trust F/ 1487

Trustee: CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple (formerly The Bank of New York Mellon, S.A. Institución de Banca Múltiple), as Trustee of the following trusts:

- Trust F/666
- Trust F/463
- Trust F/824

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

Fibra Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple (formerly The Bank of New York
Mellon, S.A., IBM), Trust F/00939 and subsidiaries

Notes to the Consolidated Financial Statements
for the year ended December 31, 2014 and for the period from March 20, 2013 (inception) to December 31, 2013

(All amounts in thousands of Mexican Pesos, unless otherwise stated)

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

B. BUSINESS COMBINATION

Terrafina applies the acquisition method in accounting for business combinations. The consideration transferred by Terrafina to obtain control of an entity is based on the fair value of the acquired entities' assets and liabilities incurred and the equity interest issued by Terrafina, if any; likewise includes the fair value of any asset or liability arising from a contingent consideration arrangement. Acquisition costs are expensed as incurred.

Terrafina recognizes identifiable assets acquired and liabilities assumed in a business combination regardless of whether they have been previously recognized in the acquiree's financial statements prior to the acquisition. Assets acquired and liabilities assumed are measured at their acquisition date fair values.

C. FOREIGN CURRENCY TRANSLATION

a. Functional and reporting currency

Items included in these consolidated financial statements are measured using the US Dollar ("Dollar" or "USD") which is the functional currency for the Trust and converted into Mexican Pesos ("Pesos" or "MXN"), which is the reporting currency of the Trust for the purpose of this report.

b. Transactions and balances

Foreign currency transactions are converted into the functional currency using the exchange rates prevailing at the dates of the transactions. Foreign currency denominated assets and liabilities are converted into the functional currency using the exchange rate prevailing at the date of the consolidated statement of financial position. Foreign exchange gains and losses arising from conversion are included in the exchange gain (loss).

c. Translation

The conversion of the Trust's consolidated financial statements as of and for the periods ended December 31, 2014 and 2013 was done as follows:

- (i) All assets and liabilities were converted at the closing rate at the date of the consolidated financial position;
- (ii) Net assets components were converted at the historical rate;
- (iii) Income and expenses of the consolidated statement of comprehensive income are converted at monthly average exchange rates (corresponding to the days in which operations were carried out, unless that average is not a reasonable approximation of the cumulative effect of the rates prevailing on the transaction dates, in which case income and expenses are translated at the transaction dates.); and
- (iv) All exchange differences resulting from net assets conversion to their historical amounts are recognized in other comprehensive income.

Fibra Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple (formerly The Bank of New York Mellon, S.A., IBM), Trust F/00939 and subsidiaries

Notes to the Consolidated Financial Statements
for the year ended December 31, 2014 and for the period from March 20, 2013 (inception) to December 31, 2013

(All amounts in thousands of Mexican Pesos, unless otherwise stated)

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

C. FOREIGN CURRENCY TRANSLATION (continued)

The exchange rates used for preparation of these consolidated financial statements were as follows:

Reporting period	Year-end rate	Average rate (*)
December 31, 2014 MXN/USD	14.7180	13.2899
December 31, 2013 MXN/USD	13.0765	12.7770

(*) For the periods from January 1, 2014 to December 31, 2014 and from March 20, 2013 to December 31, 2013.

D. LEASES

All leases, in which a significant portion of the risks and rewards of ownership are retained by the lessor, are classified as operating leases (see Note 4M).

Properties leased under operating leases are included in investment properties in the consolidated statement of financial position (see Note 7).

The Trust makes payments to agents for services related to negotiations for lease contracts with the lessees. The initial leasing fee is capitalized under the carrying amount of the related investment properties, the subsequent leasing fees are entered as expenses.

E. INVESTMENT PROPERTY

Properties held for long-term rental yields or for capital appreciation or both, that are not used by the owners, are classified as investment properties. Investment properties comprise of freehold land, freehold industrial buildings, and properties under construction or development for future use as investment properties.

Investment properties are measured initially at acquisition cost, including related transaction costs.

After initial recognition, the investment properties are measured at fair value.

The Advisor determines the fair value of investment properties based on appraisal reports prepared by third party independent real estate appraisers. The purpose of an appraisal is to estimate the fair value of a property as of a specific date. Fair value estimates require the exercise of judgment.

Real estate valuations are subject to numerous and various assumptions and limitations as of the valuation date. Many different individual assumptions may be supportable and reasonable, and the interplay and compounding of different assumptions, or the use of different accepted methodologies, may produce very different estimates of value for the same property.

Valuations should be considered only as estimates of value and not a measure of realizable value. In addition, such valuations may be viewed as subject to change with the passing of time.

Fair value of investment property reflects, among other things, rental income from current leases and assumptions about rental income from future leases in light of current market conditions.

Fair value also reflects, on a similar basis, any cash outflows that could be expected in relation to the property.

Fibra Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple (formerly The Bank of New York Mellon, S.A., IBM), Trust F/00939 and subsidiaries

Notes to the Consolidated Financial Statements
for the year ended December 31, 2014 and for the period from March 20, 2013 (inception) to December 31, 2013

(All amounts in thousands of Mexican Pesos, unless otherwise stated)

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

E. INVESTMENT PROPERTY (continued)

Fair value measurement of property under construction is only applied if the fair value can be reliably measured. It may sometimes be difficult to reliably determine the fair value of the investment property under construction. In order to evaluate whether the fair value of an investment property under construction can be reliably determined, management considers the following factors, among others:

- The provisions of the construction contract.
- The percentage of completion.
- Whether the project/property is standard (typical for the market) or non-standard.
- The level of reliability of cash inflows after completion.
- The development risk specific to the property.
- Past experience with similar constructions.
- The status of construction permits.

Subsequent expenditure is added to the investment property's carrying amount only when it is probable that future financial benefits associated with the item will flow to the Trust and the cost of the item can be measured in a reliable manner. All other repairs and maintenance costs are charged to the consolidated statement of comprehensive income during the financial period in which they are incurred.

Changes in fair value are recorded in the consolidated statement of comprehensive income.

Investment properties are derecognized either when they have been disposed of or when the investment property is permanently withdrawn from use and no future financial benefit is expected from its disposal.

F. CASH AND CASH EQUIVALENTS

Cash and cash equivalents include cash in banks and short-term deposits with initial maturity of less than three months, as well as investment funds titles and debt instruments (via a brokerage contract) with short term maturities. Interest income on short term deposits is recognized as it accrues.

G. RESTRICTED CASH

Restricted cash represents funds held in security trusts for payment of maintenance, interest and principal related to borrowings.

Reserves included in restricted cash are required by the lenders under loan documents, in order to cover interest payments in the event of default and for specific purposes such as tenant improvements or capital expenditures.

H. FINANCIAL ASSETS

Financial assets include other assets, prepaid expenses and accounts receivable that are non-derivative financial assets with fixed or determinable payments that are not quoted in an active market. They are included in current assets, except when their maturities are greater than 12 months after the financial statement date, in which case they are classified as non-current assets.

Receivables are recognized initially at fair value and later are measured at their amortized cost, using the effective interest method, less allowance for doubtful accounts. The Trust assess at the end of each reporting period whether there is objective evidence that receivables are doubtful of collection and those provisions for doubtful accounts are recognized in operating profit (loss). An estimate of the amount of uncollectible receivables is made when it is no longer likely that a receivable will be collected in full based on objective evidence. Unrecoverable receivables are recognized as a loss immediately upon being identified as such.

The prepaid expenses include mainly prepaid insurance of investment properties which are charged to expense over the term of service.

Fibra Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple (formerly The Bank of New York Mellon, S.A., IBM), Trust F/00939 and subsidiaries

Notes to the Consolidated Financial Statements
for the year ended December 31, 2014 and for the period from March 20, 2013 (inception) to December 31, 2013

(All amounts in thousands of Mexican Pesos, unless otherwise stated)

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

I. BORROWINGS

All borrowings are recorded at fair value, which reflects changes in interest rates, redemption premiums or discounts and maturity, in accordance with IAS 39 and IFRS 9.

Borrowings are classified as current liabilities unless the Trust has an unconditional right to defer settlement of the liability for at least 12 months after the period closing.

Given that the Trust manages and evaluates performance on a fair value basis in accordance with the investment strategy (Investment Properties), using a fair value option to measure borrowings is consistent with the Trust's risk management and investment strategy.

J. BORROWING COSTS

Borrowing costs directly attributable to the acquisition or construction of a qualifying asset (that necessarily takes a substantial period of time to get ready for its intended use or sale) are capitalized as part of the cost of the asset. All other borrowing costs are charged to income or loss in the period in which they occur. Borrowing costs consist of the interest incurred by an entity in relation to loan of funds.

Interest is capitalized from the commencement of the development of the work until the date that assets are ready for their intended use or sale. Capitalization of borrowing costs is suspended if there are prolonged periods when development activity is interrupted.

Interest is also capitalized on the purchase cost of a site of property acquired specifically for redevelopment but only where activities necessary to prepare the asset for redevelopment are in progress.

K. PROVISIONS

Provisions recognized in the consolidated statement of financial position represent current liabilities for which economic resources are likely to be required to settle the obligation. Those provisions have been recorded based on management's best reasonable estimate to pay current liabilities; however, actual results could differ from recognized provisions.

L. TENANT DEPOSITS

Tenant deposits are recognized as they are received from tenants and they represent the liability of the Trusts to return to tenants at the end of the lease term, under certain circumstances established in the respective agreements.

M. REVENUE RECOGNITION

Revenue includes rental income, service charges and property management charges.

The rental income from operating leases is recognized on a straight-line basis over the lease term.

A lease is an agreement whereby the lessor conveys to the lessee in return for a payment, or series of payments, the right to use an asset for an agreed period of time.

When the Trust offers incentives to tenants, the cost of incentives is recognized over the lease term, on a straight-line basis, as a reduction of rental income. These incentives are presented in the deferred rents receivable in the consolidated statement of financial position.

Service and management charges are recognized in the accounting period in which services are rendered.

Fibra Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple (formerly The Bank of New York Mellon, S.A., IBM), Trust F/00939 and subsidiaries

Notes to the Consolidated Financial Statements
for the year ended December 31, 2014 and for the period from March 20, 2013 (inception) to December 31, 2013

(All amounts in thousands of Mexican Pesos, unless otherwise stated)

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

N. RESULT BY CBFI

The earnings per CBFI are computed by dividing the Trust's profit attributable to the CBFI holders by the weighted average number of outstanding CBFI during the financial period.

O. DERIVATIVE FINANCIAL INSTRUMENTS

The Trust enters into interest rate caps ("Caps and Fixed Rate Options") transactions with unrelated major financial institutions.

The Trust uses interest rate caps and fixed rate options in order to minimize the effect of interest rate fluctuations or interest rate risk of certain investment properties' interest expense on variable rate loans. Such derivative financial instruments are initially recognized at historical cost, which is the fair value on the date on which a derivative contract is entered into and are subsequently re-measured at fair value. Derivatives are accounted for as assets when fair value is positive and as liabilities when the fair value is negative.

The Trust carries fair values of interest rate caps and fixed rate options under "Derivative Financial Instruments" in the consolidated statement of financial position. The resulting unrealized gain (loss) is included in the consolidated statement of comprehensive income under "Net unrealized gain (loss) from fair value adjustment of derivative financial instruments".

P. FEES AND OTHER EXPENSES

Fees and other expenses include legal, accounting, auditing and other professional fees. They are recognized in the consolidated statement of comprehensive income in the period in which they are incurred (on an accruals basis).

Q. TAXATION

Terrafina is taxed as a Real Estate Investment Trust (also known as a Mexican "FIBRA"), in accordance with Articles 187 and 188 of the Mexican Income Tax Law (LISR for Mexican tax purposes).

The Trust's intention is to operate in a manner enabling it to maintain its tax status as a Real Estate Investment Trust. As a result, the Trust will not be subject to income taxation to the extent that it distributes taxable income to its shareholders and complies with certain other requirements. The Trust plans to continue to operate so that it meets the requirements for taxation as a Real Estate Investment Trust. No provision has been made for income taxes in the accompanying financial statements.

R. NET ASSETS (NET EQUITY) ATTRIBUTABLE TO INVESTORS

CBFI's are classified as net assets (net equity) attributable to investors and are recognized at the fair value of the proceeds received by Terrafina. Placement transaction costs arising from the issuance of CBFI attributable to investors are recognized in net assets (net equity) as a reduction in the proceeds from CBFI's related to such costs.

All cash distributions will be made at the sole discretion of the Technical Committee based on the results of the Trust's transactions, the economic position of the Trust and other factors considered as relevant by the Technical Committee.

Fibra Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple (formerly The Bank of New York Mellon, S.A., IBM), Trust F/00939 and subsidiaries

Notes to the Consolidated Financial Statements
for the year ended December 31, 2014 and for the period from March 20, 2013 (inception) to December 31, 2013

(All amounts in thousands of Mexican Pesos, unless otherwise stated)

5. FINANCIAL RISK MANAGEMENT

The Trust's activities expose it to a variety of financial risks: market risk (including foreign exchange risk, price risk, cash flow risk and interest rate risk), credit risk, liquidity risk, fair value estimation, financial risk and net assets (net equity) management risk.

a. Market risk

Foreign exchange risk

The Trust is exposed to foreign exchange risk arising from currency exposures in its operations, primarily with respect to investment properties, leasing agreements and debt, which are mostly denominated in US Dollars. Foreign exchange risk also arises from services provided by foreign suppliers.

The Trust has not contracted hedging instruments to offset the effect of currency rate changes, mainly because its investments and revenue are denominated in US Dollars.

The effect on net assets (net equity) of converting US Dollar denominated assets and liabilities to Mexican Pesos for the periods ended December 31, 2014 and 2013 was as follows:

	<u>December 31, 2014</u>	<u>December 31, 2013</u>
Currency translation effect on net assets	\$ 2,500,872	\$ 511,856

A sensitivity analysis prepared by management illustrates how changes in the currency rates affect the net assets in Mexican Pesos at December 31, 2014 and 2013:

Sensitivity analysis	<u>December 31, 2014</u>	<u>December 31, 2013</u>
Exchange rate	14.7180	13.0765
Weakening 10% (+)	16.1898	14.3842
Strengthening 10% (-)	13.2462	11.7689
Net assets	\$ 18,182,624	\$ 10,658,873
Adjusted Net Assets (weakness)	20,000,886	11,724,760
Adjusted Net Assets (strength)	16,364,362	9,592,986

Price risk

The Trust is exposed to property price and market rental risks. The Trust uses local knowledge and experience plus local property managers to minimize those risks.

Cash flow and fair value interest rate risk

As the Trust has no significant interest-bearing assets, its income and operating cash flows are substantially independent from changes in market interest rates except for items related to its borrowings. Borrowings issued at variable rates expose the Trust to fair value interest rate risk. As of December 31, 2014 and 2013, all borrowings are set at variable rates and in US dollars. In order to cover such risk, the Trust has acquired financial derivative instruments.

Fibra Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple (formerly The Bank of New York
Mellon, S.A., IBM), Trust F/00939 and subsidiaries

Notes to the Consolidated Financial Statements
for the year ended December 31, 2014 and for the period from March 20, 2013 (inception) to December 31, 2013

(All amounts in thousands of Mexican Pesos, unless otherwise stated)

5. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (continued)

b. Credit risk

The Trust has no significant concentrations of credit risk. Policies have been implemented to ensure that rental agreements are made with customers with an appropriate credit history. To reduce such risk, the Trust has security deposits and bonds. Cash transactions are limited to high-credit-quality financial institutions. The Trust aims at limiting the amount of credit exposure to any financial institution.

c. Liquidity risk

Liquidity risk is managed by maintaining sufficient cash and cash equivalents, availability of funding through an adequate amount of committed credit facilities and the ability to close out market positions. Given the dynamic nature of the underlying businesses, Management aims to maintain certain funding flexibility by keeping sufficient committed credit lines available.

In the normal course of business, the Trust enters into loan agreements with certain lenders to finance its real estate investment transactions. Unfavorable economic conditions could increase borrowing-related costs, limit access to the capital markets or result in a decision by lenders to not extend credit to the Trust. There is no guarantee that the Trust's loan arrangements or ability to obtain leverage will continue to be available, or if available, will be available on terms and conditions acceptable to the Trust. Further, those loan agreements include, among other conditions, events of default and various covenants and representations. As of December 31, 2014 and 2013, the Trust had no past due/callable loans.

A decline in market value of the Trust's assets may also have particular adverse consequences in instances where the Trust borrowed money based on the fair value of specific assets. A decrease in market value of such assets may result in the lender requiring the Trust to post additional securities or otherwise repay the loans.

In the event the Trust's current portfolio and investment obligations are not refinanced or extended when they become due and/or the Trusts required to repay such borrowings and obligations, management anticipates that operating cash flow, investor's contributions, new debt refinancing, and real estate investment sales will provide the repayment of these obligations. If the Trust is required to sell investments quickly in order to meet such obligations and commitments, the Trust may realize a value considerably lower than the value at which it previously recorded those investments.

d. Capital (Net equity) risk management

The Trust defines the contributions that it manages as the Trust's total net assets. The Trust's objectives when managing net assets are:

- Safeguarding the Trust's ability to continue as a going concern, so that it can continue carrying out multiple investments in exchange for returns from capital appreciation, investment income (such as dividends or interest), or both.
- Providing an adequate return to investors based on the level of undertaken risk.
- Ensuring the necessary financial resources to allow the Trust to invest in areas that may deliver future benefits.
- Maintaining sufficient financial resources to mitigate risks and unforeseen events.

Fibra Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple (formerly The Bank of New York Mellon, S.A., IBM), Trust F/00939 and subsidiaries

Notes to the Consolidated Financial Statements
for the year ended December 31, 2014 and for the period from March 20, 2013 (inception) to December 31, 2013

(All amounts in thousands of Mexican Pesos, unless otherwise stated)

6. CRITICAL ACCOUNTING ESTIMATES AND ASSUMPTIONS

Estimates and judgments are continuously evaluated based on historical experience adjusted for current market conditions and other factors.

Management prepares estimates and assumptions concerning the future. The resulting accounting estimates will, by definition, seldom equal actual results. The estimates and assumptions that have a significant risk of causing a material adjustment to the carrying amounts of assets and liabilities within the next financial period are outlined below:

Estimate of fair value of investment properties

The best evidence of fair value is current prices in an active market for similar investment properties. Management determines the fair value of investment properties based on appraisal reports prepared by independent third party real estate appraisers in accordance with international valuation standards on the basis of comparable prices in the local market or of discounted net cash inflows to present value using a discounted cash flow method. Valuations are made on the basis of estimated future cash flows supported by the term of existing leases or other contracts and current market leases of similar properties in similar locations and conditions, related property operating expenses and discount rates that reflect market assessments of the uncertainty in the amount and timing of cash flows. (See Note 7 for further details on assumptions).

Fair value of the investments in securities and other cash equivalents

Best evidence of fair value of investments in securities and other cash equivalents are the current transaction prices in an active market for the diverse titles that integrate the Trust investments portfolio, based on the current market conditions at the end of the reported period.

Fair value of derivatives and other financial instruments

The fair value of financial instruments that are not traded in an active market (for example, over-the-counter derivatives) is determined by using valuation techniques. Management determines the fair value of derivatives and other financial instruments based on valuations prepared by a third party. (See note 7 for further details on assumptions).

Fair value of borrowings

The fair value of borrowings is determined by using valuation techniques. Management uses their judgment to select a variety of methods and make assumptions that are mainly based on market conditions existing at the end of each reporting period. Management has been using generally accepted valuation method. (See note 7 for further details on assumptions).

7. FAIR VALUE MEASUREMENTS

IFRS 13 guide on fair value measurements and disclosures establishes a fair value measurement framework, provides a sole definition of fair value and requires expanded disclosure summarizing fair value measurements. This standard provides a three-level hierarchy based on inputs used in the valuation process. The level in the fair value hierarchy under which fair value measurement falls is determined based on the lowest level input that is significant to the fair value measurement. The levels of the fair value hierarchy are as follows:

Fibra Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple (formerly The Bank of New York Mellon, S.A., IBM), Trust F/00939 and subsidiaries

Notes to the Consolidated Financial Statements
for the year ended December 31, 2014 and for the period from March 20, 2013 (inception) to December 31, 2013

(All amounts in thousands of Mexican Pesos, unless otherwise stated)

7. FAIR VALUE MEASUREMENTS (continued)

Level 1 – Fair value is based on unadjusted quoted prices in active markets that are accessible to the entity for identical assets or liabilities. These quoted prices generally provide the most reliable evidence and should be used to measure fair value whenever available.

Level 2 – Fair value is based on inputs, other than Level 1 inputs, that are observable for the asset or liability, either directly or indirectly, substantially for the full term of the asset or liability through corroboration of observable market data.

Level 3 – Fair value is based on significant unobservable inputs for the asset or liability. Such inputs reflect the entity's own assumptions about how market participants would price the asset or liability.

For items classified as Level 3, a reconciliation of the beginning and ending balances, as shown in tables 3 and 4 below, is also required.

Tables 1 and 2 below summarize assets measured at fair value on a recurring basis and their respective level in the fair value hierarchy:

Table 1

Fair Value Measurements at December 31, 2014 using					
	Cost at 12/31/2014	Amounts measured at fair value 12/31/2014	Quoted prices in active markets for identical net assets (Level 1)	Other significant observable inputs (Level 2)	Significant unobservable inputs (Level 3)
Assets:					
Investment properties	\$ 23,843,700	\$ 24,298,809	\$ -	\$ -	\$ 24,298,809
Short term investments	2,506,624	2,510,904	2,510,904	-	-
Total	\$ 26,350,324	\$ 26,809,713	\$ 2,510,904	\$ -	\$ 24,298,809

Fair Value Measurements at December 31, 2013 using					
	Cost at 12/31/2013	Amounts measured at fair value 12/31/2013	Quoted prices in active markets for identical net assets (Level 1)	Other significant observable inputs (Level 2)	Significant unobservable inputs (Level 3)
Assets:					
Investment properties	\$ 20,949,047	\$ 21,146,337	\$ -	\$ -	\$ 21,146,337
Total	\$ 20,949,047	\$ 21,146,337	\$ -	\$ -	\$ 21,146,337

Fibra Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple (formerly The Bank of New York Mellon, S.A., IBM), Trust F/00939 and subsidiaries

Notes to the Consolidated Financial Statements
for the year ended December 31, 2014 and for the period from March 20, 2013 (inception) to December 31, 2013

(All amounts in thousands of Mexican Pesos, unless otherwise stated)

7. FAIR VALUE MEASUREMENTS (continued)

Table 2

	Fair Value Measurements at December 31, 2014 using				
	Cost at 12/31/2014	Amounts measured at fair value 12/31/2014	Quoted prices in active markets for identical net liabilities (Level 1)	Other significant observable inputs (Level 2)	Significant unobservable inputs (Level 3)
Liabilities:					
Borrowings	\$ 11,086,558	\$ 10,974,936	\$ -	\$ -	\$ 10,974,936
Total	\$ 11,086,558	\$ 10,974,936	\$ -	\$ -	\$ 10,974,936

	Fair Value Measurements at December 31, 2013 using				
	Cost at 12/31/2013	Amounts measured at fair value 12/31/2013	Quoted prices in active markets for identical net liabilities (Level 1)	Other significant observable inputs (Level 2)	Significant unobservable inputs (Level 3)
Liabilities:					
Borrowings	\$ 12,127,976	\$ 11,987,274	\$ -	\$ -	\$ 11,987,274
Total	\$ 12,127,976	\$ 11,987,274	\$ -	\$ -	\$ 11,987,274

a. Investment Properties

In general terms, the valuation techniques used for estimations are based on property appraisal reports prepared by independent real estate appraisers (members of the National Appraisal Institute or an equivalent organization) within a reasonable amount of time following the acquisition of real estate and no less frequently than annually thereafter. The Chief Real Estate Appraiser of Prudential Investment Management, Inc. (PIM), an affiliated company of the Advisor and the Manager, is responsible for ensuring that the valuation process provides independent and reasonable property fair value estimates. PIM has contracted an affiliate independent firm to assist the Chief Real Estate Appraiser in maintaining and monitoring the independence and accuracy of the appraisal process.

The purpose of an appraisal is to estimate the fair value of investment properties at a specific date. Fair value is defined as the price to be received on the sale of an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date.

The fair value estimate is based on conventional valuation approaches, all of which require the exercise of subjective judgment. The three approaches are: (1) current cost of replacement of the real estate less impairment and functional and economic obsolescence; (2) discounting a series of income cash flows and their reversion at a specific yield or by directly capitalizing a single year's income by an appropriate factor; and (3) the value shown for recent sales of comparable real estate on the market. Key inputs and assumptions include rental income and expense amounts, discount rates and capitalization rates. In reconciling those three approaches, an independent appraiser uses one or a combination of these approaches to arrive at the approximate value of Investment properties in the market.

In general terms, inputs used in the appraisal process are unobservable; therefore unless otherwise indicated, investment properties are classified as level 3 under the guidance on fair value measurement hierarchy.

Fibra Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple (formerly The Bank of New York Mellon, S.A., IBM), Trust F/00939 and subsidiaries

Notes to the Consolidated Financial Statements
for the year ended December 31, 2014 and for the period from March 20, 2013 (inception) to December 31, 2013

(All amounts in thousands of Mexican Pesos, unless otherwise stated)

7. FAIR VALUE MEASUREMENTS (continued)

As described above, the estimated fair value of investments properties is generally determined through an appraisal process. Those estimated fair values may vary significantly from the prices at which the real estate investments would sell, since market prices of real estate investments can only be determined through negotiations between a willing buyer and seller. Such differences could be material to the consolidated financial statements.

The independent appraiser used the following unobservable inputs based on discounted cash flow method.

Most significant unobservable inputs:

- Discount rate: The internal yield rate (internal rate of return or IRR) is the single rate that discounts all future net assets (net equity) benefits in an opinion of net present value. The discount rate as of December 31, 2014 and 2013, ranges between 9% and 12% and between 9% and 13% respectively.
- Market yield growth rate: Based on information gathered from surveys, as well as market experience and Management's projections. Market yield growth rate as of December 31, 2014 and 2013 ranges between 2% and 3% and between 2.4% and 3% respectively.
- Vacancy and collection loss assumptions: This is a function of the interrelationship between absorption, lease expiration, renewal probability, and estimated downtime between leases and a collection loss factor based on the relative stability and credit of the subject's tenant base.

Significant increases (decreases) in the discount rate would probably result in a significantly lower (higher) fair value measurement. However an increase (decrease) in any of the other two factors, would result in a higher (lower) fair value measurement.

Table 3 below shows the reconciliation of the beginning and ending balances for all assets measured at fair value on a recurring basis using significant unobservable inputs (Level 3) for the periods from January 1 to December 31, 2014 and from March 20 to December 31, 2013.

Table 3:

	Fair Value Measurements Using Significant Unobservable Inputs (Level 3) Investment Properties	
	December 31, 2014	December 31, 2013
Initial balance / initial contribution	\$ 21,146,337	\$ 11,155,153
Additions to investment properties:		
Acquisitions	8,101	9,405,557
Capital expenditures	240,839	194,916
Unrealized (loss) gain from fair value adjustment on investment properties	205,921	184,269
Realized gain from disposal of investment properties	703	4,297
Dispositions of investment properties	(11,011)	(559,352)
Currency conversion	2,707,919	761,497
Ending balance	\$ 24,298,809	\$ 21,146,337

Fibra Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple (formerly The Bank of New York
Mellon, S.A., IBM), Trust F/00939 and subsidiaries

Notes to the Consolidated Financial Statements
for the year ended December 31, 2014 and for the period from March 20, 2013 (inception) to December 31, 2013

(All amounts in thousands of Mexican Pesos, unless otherwise stated)

7. FAIR VALUE MEASUREMENTS (continued)

b. Borrowings

Valuation process for Trust borrowings:

The valuations for financial reporting purposes, including Level 3 fair values are prepared by an independent third party. Discussions of valuation processes and results are held between the Director of capital markets and the appraiser at least once every year.

The main Level 3 inputs used by the Trusts are derived and evaluated as follows:

- Discount rates: These rates are estimated based on the weighted average cost of capital of public companies that are, in the opinion of the Trust, comparable to the loans under valuation. The Trust has not contracts with brokers that allow the Trust to gather such information. The discount rate as of December 31, 2014 ranges between 4% and 8%.
- Management has estimated fair values and historical data based on its experience, which is in line with internal credit policies. The unobservable inputs used in the fair value measurement of borrowings are the discount rates, for which a significant increase (decrease) would result in a significantly lower (higher) fair value measurement.

Changes in all Level 2 and 3 fair values are analyzed at each reporting date during quarterly valuation discussions between the parties involved in the process. As part of this discussion, the team presents a report that explains the reasons for the fair value transactions.

Table 4 below shows the reconciliation of the beginning and ending balances for all liabilities measured at fair value on a recurring basis using significant unobservable inputs (Level 3) for the periods from January 1, 2014 to December 31, 2014 and from March 20, 2013 to December 31, 2013.

Table 4:

	Fair Value Measurements Using Significant Unobservable Inputs (Level 3) Borrowings	
	December 31, 2014	December 31, 2013
Initial contribution	\$ 11,987,274	\$ -
Net gain (loss) unrealized from fair value on borrowings	44,343	(139,876)
Currency conversion	1,410,582	152,466
Acquisitions / Issuances	-	22,066,264
Disposals / Liquidations	(2,467,263)	(10,091,580)
Ending Balance	\$ 10,974,936	\$ 11,987,274

Fibra Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple (formerly The Bank of New York Mellon, S.A., IBM), Trust F/00939 and subsidiaries

Notes to the Consolidated Financial Statements
for the year ended December 31, 2014 and for the period from March 20, 2013 (inception) to December 31, 2013

(All amounts in thousands of Mexican Pesos, unless otherwise stated)

7. FAIR VALUE MEASUREMENTS (continued)

c. Derivative financial instruments

The Trust records interest rate caps and fixed rate options at fair value, which is determined using discounted cash flow models. Models' key assumptions include the contractual terms of the agreement, along with significant observable inputs, including interest rates, credit spreads and other factors including the Trust's nonperformance risk as well as that of the Trust's counterparties. Those derivatives are traded in the over-the-counter (OTC) market and are classified within Level 2 in the fair value hierarchy. OTC derivatives classified within Level 2 are valued using models generally accepted in the financial services industry that use actively quoted or observable market input values from external market data providers, non-binding broker-dealer quotations, third-party pricing vendors and/or recent trading activity.

d. Investments in securities and other cash equivalents

The trust records the investments in securities and other cash equivalents at fair value, which is determined by using the valuation of the investment instruments that comprise the Trust portfolio at the end of the reported period. The portfolio securities funds titles and the debt instruments are negotiated into the active stock market and are valued by using generally accepted models that include information that use actively quoted or observable market input values from external market data providers, non-binding broker-dealer quotations, third-party pricing vendors and/or recent trading activity.

8. INVESTMENT IN SECURITIES AND OTHER CASH EQUIVALENTS

On October 27, 2014, Terrafina signed a brokerage contract with Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Monex Grupo Financiero (the Broker), investing in such contract a net amount of \$2,500,000. The Broker invests the resources in titles of securities investment funds and in debt instruments. As of December 31, 2014 the Trust's investment portfolio is diversified among government securities such as: Investment funds titles, debt instruments, and notes with interest payable at maturity.

At December 31, 2014, investments in securities and other cash equivalents are shown as follows:

Beginning balance	\$	-
Additions (cost)		2,946,832
Disposals (cost)		(440,208)
Unrealized net gain (loss) from fair value adjustment on investment in securities and other cash equivalents		4,280
Ending balance	\$	2,510,904

9. OTHER ASSETS

Details for other assets are as follows:

	December 31, 2014	December 31, 2013
Payments in advance for construction	\$ 29,082	\$ 18,455
Guarantee reserve for borrowing	14,718	13,730
VAT recoverable outstanding	6,492	38,767
Guarantee deposits	1,784	452
Receivables from PLA, Industrial I and Industrial II	-	3,724
Others	1,944	2,152
	\$ 54,020	\$ 77,280

Fibra Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple (formerly The Bank of New York Mellon, S.A., IBM), Trust F/00939 and subsidiaries

Notes to the Consolidated Financial Statements
for the year ended December 31, 2014 and for the period from March 20, 2013 (inception) to December 31, 2013

(All amounts in thousands of Mexican Pesos, unless otherwise stated)

10. RECOVERABLE TAXES

Recoverable taxes consist of the following:

	<u>December 31, 2014</u>	<u>December 31, 2013</u>
VAT Recoverable	\$ 108,344	\$ 980,923
Income Tax withheld	7,339	45,025
	<u>\$ 115,683</u>	<u>\$ 1,025,948</u>

On September 27, 2013, Terrafina acquired a portfolio of 84 industrial properties. The transaction generated a recoverable VAT in the amount of \$971,699 of which \$920,524 were reimbursed to the Trust by the Mexican Tax Authorities during 2014.

11. SUPPLIERS AND OTHER ACCOUNTS PAYABLE

Accounts payable are integrated as follows:

	<u>December 31, 2014</u>	<u>December 31, 2013</u>
Guarantee deposit	\$ 148,664	\$ -
Interest payable	56,603	61,553
Accounts payable to suppliers	45,047	29,125
Tax payable	37,709	30,780
Accrued management fee	34,810	30,703
Accrued fees	18,716	31,107
Payroll payable	8,655	521
Other	3,540	11,179
Accounts payable to KIMCO	-	214,569
	<u>\$ 353,744</u>	<u>\$ 409,537</u>

12. DERIVATIVE FINANCIAL INSTRUMENTS

During 2014 and 2013, the Trust purchased some interest rate derivatives in order to cover the borrowings described in Note 13. The derivatives include interest rate Caps and Fixed Rate Options. The interest rate Caps provide that in the case the underlying Libor rate becomes higher than the strike price; the counterparty will pay to the Trust an amount equal to the difference between the strike price and the Libor rate on a monthly or quarterly basis. The Fixed Rate Options provide that in the case the underlying Libor rate rises, on the Exercise Date (as defined in the contract), the Trust will have the right to receive from the counterparty an amount in cash equal to the fair value of the derivative financial instrument with the characteristics described in the Fixed Rate Option contract, in particular in respect of Strike Price and Maturity.

Fibra Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple (formerly The Bank of New York Mellon, S.A., IBM), Trust F/00939 and subsidiaries

Notes to the Consolidated Financial Statements
for the year ended December 31, 2014 and for the period from March 20, 2013 (inception) to December 31, 2013

(All amounts in thousands of Mexican Pesos, unless otherwise stated)

12. DERIVATIVE FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

As of December 31, 2014 and 2013, outstanding derivative financial instruments contracts are summarized as follows:

December 31, 2014						
Derivative type	Bank	Notional amount (USD)	Underlying variable rate	Strike price	Fair value	Maturity date
Cap	Banamex	5,000	3M Libor	2.00%	\$ -	June 6, 2015
Cap	Banamex	85,000	3M Libor	2.00%	-	June 29, 2015
Cap	Banamex	305,000	3M Libor	2.00%	27	March 25, 2016
Fixed Rate Option	HSBC	272,800	3M Libor	3.00%	70	September 4, 2018
Fixed Rate Option	HSBC	47,850	1M Libor	3.00%	357	October 1, 2018
Total					\$ 454	

December 31, 2013						
Derivative type	Bank	Notional amount (USD)	Underlying variable rate	Strike price	Fair value	Maturity date
Cap	Banamex	105,000	3M Libor	2.00%	\$ -	March 25, 2014
Cap	Banamex	5,000	3M Libor	2.00%	10	June 6, 2015
Cap	Banamex	85,000	3M Libor	2.00%	209	June 29, 2015
Cap	Banamex	305,000	3M Libor	2.00%	6,634	March 25, 2016
Fixed Rate Option	HSBC	272,800	3M Libor	3.00%	27,827	September 4, 2018
Fixed Rate Option	HSBC	47,850	1M Libor	3.00%	5,172	October 1, 2018
Total					\$ 39,852	

Fibra Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple (formerly The Bank of New York Mellon, S.A., IBM), Trust F/00939 and subsidiaries

Notes to the Consolidated Financial Statements
for the year ended December 31, 2014 and for the period from March 20, 2013 (inception) to December 31, 2013

(All amounts in thousands of Mexican Pesos, unless otherwise stated)

13. BORROWINGS

Borrowings include mortgage loans payable as summarized below:

Credit Entity [1], [2], [3] & [4]	December 31, 2014		December 31, 2013		Interest Rate (p.a.) [7], [8] & [9]	Maturity date	Terms [5]
	Principal balance	Fair Value	Principal balance	Fair Value			
Citibank	\$ 6,402,330	\$ 6,352,552	\$ 6,531,189	\$ 6,459,769	3 months Libor + 3.50%	March, 2016	I
Banorte	-	-	511,928	504,896	1 month Libor + 3.30%	May, 2016	P&I
GEREM	4,020,240	3,967,137	3,707,188	3,664,286	3 months Libor + 3.75%	September, 2018	P&I
HSBC	663,988	655,247	627,671	620,274	1 month Libor + 3.75%	September, 2018	P&I
HSBC	-	-	750,000	738,049	28 days TIIE + 2.60%	September, 2014	I
Total Borrowings	<u>\$ 11,086,558</u>	<u>\$ 10,974,936</u>	<u>\$ 12,127,976</u>	<u>\$ 11,987,274</u>			

[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 = Principal & interests; I = Only interest

[6] At December 31, 2014 and 2013, 1 month Libor rate was 0.17125% and 0.1677% respectively and the 3 months Libor rate was 0.2556% and 0.2461% respectively.

[7] p.a. = per annum

[8] TIIE = Interbank Balance Interest Rate

[9] At December 31, 2014 and 2013, 28 days TIIE rate was 3.3110% and 3.7900% respectively.

As of December 31, 2014 and 2013, borrowings are collateralized by investment properties with an aggregate estimated fair value of \$ 24,298,809 and \$21,146,337, respectively.

As of December 31, 2014 and 2013, principal amounts of borrowings are payable as follows:

	<u><1 year</u>	<u>1-3 years</u>	<u>> 3 years</u>	<u>Total</u>
2014	\$ -	\$ 6,584,924	\$ 4,390,012	\$ 10,974,936
2013	\$ 803,355	\$ 7,413,580	\$ 3,770,339	\$ 11,987,274

All the borrowings are denominated in United States dollars, except for the \$ 750,000 HSBC borrowing that, at December 31, 2013 was denominated in Mexican pesos.

Terrafina gets benefit from no paying principal amortizations in respect of the following facilities until the following dates: Citibank until its respective maturity date; GEREM and HSBC (USD) until October 2016.

Fibra Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple (formerly The Bank of New York Mellon, S.A., IBM), Trust F/00939 and subsidiaries

Notes to the Consolidated Financial Statements
for the year ended December 31, 2014 and for the period from March 20, 2013 (inception) to December 31, 2013

(All amounts in thousands of Mexican Pesos, unless otherwise stated)

13. BORROWINGS (continued)

The Trust's exposure to the risk from changes in interest rates is largely related to the long-term borrowings. The Trust manages its interest rate risk through a combination of fixed-rate and variable-rate borrowings. In general, short-term borrowings may be subject to a floating rate while longer-term borrowings are typically subject to either a fixed rate or a floating rate with fixed rate options agreements to control the Trust's exposure in the event of rising interest rates.

All of the Trust's current borrowings are variable-rate borrowings. Therefore, the Trust carries exposure to the risk from changes in interest rates related to these borrowings. Said risk decreases due to the use of interest rate cap agreements and fixed rate option derivatives described in Note 12.

During 2014, the Trust paid principal amounts over the borrowings contracted as follows:

Bank	Payment					Total
	Quarter 1	Quarter 2	Quarter 3	Quarter		
Banorte	\$ 6,862	\$ 6,943	\$ 7,281	\$ 552,666	\$	573,752
HSBC	-	-	-	42,476		42,476
(usd)						
HSBC	119,891	48,291	581,818	-		750,000
(mxp)						
GEREM	-	-	-	152,313		152,313
Citibank	-	-	-	948,722		948,722
Total	\$ 126,753	\$ 55,234	\$ 589,099	1,696,177	\$	2,467,263

14. NET ASSETS ATTRIBUTABLE TO INVESTORS (NET EQUITY)

Net Assets Attributable to Investors (Net Equity) constitutes the initial contribution and the proceeds from the CBFI's issued.

As discussed in Note 1, on March 19, 2013, Terrafina carried out a public placement of 340,055,000 CBFI in Mexico together with private offerings in other international markets, and 40,959,635 CBFI for payment to the Contributing Trusts, for an amount equivalent to \$10,668,410 (\$28 absolute pesos for each CBFI's). The issuing costs of \$767,806 were recognized as a reduction to the Net Assets Attributable to the Investors (Net Equity).

For the purpose of the offering, the properties which are part of the Initial Portfolio as described in Note 1 were contributed by the contributing Trusts in exchange for 63,001,487 CBFI's and a payment of \$4,266,633 (see Note 1).

On September 18, 2014, Terrafina carried out a second public placement of 221,472,434 real estate trust certificates CBFI's in Mexico, together with private offerings in other international markets (including an over-allotment option), for an amount equivalent to \$6,090,492 (\$27.50 for each CBFI). The issuing costs of \$198,725 were recognized as a reduction from the proceeds from the public placement and shown as capital contributions, net of issuing costs in the Net Assets Attributable to the Investors (Net Equity) which amounts up to \$ 5,891,767.

Fibra Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple (formerly The Bank of New York Mellon, S.A., IBM), Trust F/00939 and subsidiaries

Notes to the Consolidated Financial Statements
for the year ended December 31, 2014 and for the period from March 20, 2013 (inception) to December 31, 2013

(All amounts in thousands of Mexican Pesos, unless otherwise stated)

14. NET ASSETS ATTRIBUTABLE TO INVESTORS (NET EQUITY) (continued)

As of December 31, 2014 and 2013, the net contribution is \$15,792,371 and \$9,900,604, respectively, and is composed of 602,487,069 and 381,014,635, respectively, of CBFI's in circulation and is shown as follows.

No. of CBFI's	Details	
340,055,000	CBFI's issued through the initial public offer	\$ 8,753,734
40,959,635	CBFI's issued for the payment to the contributing trusts	1,146,870
381,014,635	As of December 31, 2013	\$ 9,900,604
192,584,726	CBFI's issued through the second public offer	5,097,355
28,887,708	CBFI's issued as over-allotment option	794,412
602,487,069	As of December 31, 2014	\$ 15,792,371

The Technical Committee approved and paid distributions as an upfront payment to the CBFI's holders based on the tax result of the year during the periods from January 1 to December 31, 2014 and from March 20 to December 31, 2013, as follows:

Distribution date	Amount
June 10, 2013	\$ 16,270
August 30, 2013	125,308
November 22, 2013	125,864
Total Distributions 2013	\$ 267,442
March 21, 2014	\$ 181,690
May 21, 2014	199,806
August 20, 2014	219,789
November 14, 2014	243,263
Total Distributions 2014	\$ 844,548

Because of the tax result for the period from January 1 to December 31, 2014 is a loss, such distributions should be considered as capital reimbursement for tax purposes.

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Net Asset per basic CBFI	\$ 30.19 (absolute pesos)	\$ 27.97 (absolute pesos)

15. CONCENTRATION OF RISK

The investment properties are concentrated in the industrial sector. Accordingly, the investment portfolio may be subject to more rapid change in value than would be the case if the Trust was to maintain a wide diversification among investment sectors. The Trust mitigate this risk by concentrating their investment in various regions.

Fibra Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple (formerly The Bank of New York Mellon, S.A., IBM), Trust F/00939 and subsidiaries

Notes to the Consolidated Financial Statements
for the year ended December 31, 2014 and for the period from March 20, 2013 (inception) to December 31, 2013

(All amounts in thousands of Mexican Pesos, unless otherwise stated)

15. CONCENTRATION OF RISK (continued)

At December 31, 2014 and 2013, the Trust has real estate investments located throughout Mexico. The concentration based on the estimated fair values and established regions is as follows:

	2014		2013	
	Region	Estimated Fair Value	Region	Estimated Fair Value
North	55 %	\$ 13,364,345	56 %	\$ 11,841,950
Central	24 %	5,831,715	24 %	5,075,121
Bajío	21 %	5,102,749	20 %	4,229,266
Total	100 %	\$ 24,298,809	100 %	\$ 21,146,337

Rental revenue concentration by region for the periods between January 1 to December 31, 2014, and between March 20 to December 31, 2013, is as follows:

	2014		2013	
	Region	Rental Revenues	Region	Rental Revenues
North	58%	\$ 1,034,872	57%	\$ 551,124
Central	22%	392,538	22%	212,715
Bajío	20%	356,852	21%	203,044
Total	100%	\$ 1,784,262	100%	\$ 966,883

16. OTHER OPERATING INCOME

Other operating income was as follows:

	Twelve months ended December 31, 2014	Period from March 20 to December 31, 2013
Service charge income	\$ 145,081	\$ 104,621
Other operating income	54,644	16,566
Total	\$ 199,725	\$ 121,187

Fibra Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple (formerly The Bank of New York Mellon, S.A., IBM), Trust F/00939 and subsidiaries

Notes to the Consolidated Financial Statements
for the year ended December 31, 2014 and for the period from March 20, 2013 (inception) to December 31, 2013

(All amounts in thousands of Mexican Pesos, unless otherwise stated)

17. REAL ESTATE OPERATING EXPENSES

Real estate operating expenses for the periods from January 1 to December 31, 2014 and from March 20 to December 31, 2013, were as follows:

	<u>Twelve months ended December 31, 2014</u>	<u>Period from March 20 to December 31, 2013</u>
Repairs, maintenance, and facilities	\$ 114,986	\$ 91,501
Property tax and other taxes	101,757	24,230
Property management fees	39,386	20,165
Bad debt expense	38,701	12,011
Electricity	37,397	22,008
Leasing commission	32,862	22,086
Broker fees	26,032	16,440
Property insurance	24,058	12,445
Security	13,485	9,023
Advertising	1,564	2,352
Other expenses	21,251	12,986
Total	<u>\$ 451,479</u>	<u>\$ 245,247</u>

18. FEES AND OTHER EXPENSES

The Trust incurs all advisory and professional fees, including administrative management, auditors, property appraisers, legal advisors, and other administrative expenses.

Fees and other expenses for the periods from January 1 to December 31, 2014 and from March 20 to December 31, 2013, were as follows:

	<u>Twelve months ended December 31, 2014</u>	<u>Period from March 20 to December 31, 2013</u>
Management fees	\$ 108,298	\$ 61,134
Administrative fees	71,413	18,906
Payroll	21,120	9,521
Legal fees	15,480	44,988
Professional fees	12,570	38,279
Trustee fees	4,644	2,398
Other expenses	8,157	8,000
Total	<u>\$ 241,682</u>	<u>\$ 183,226</u>

Fibra Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple (formerly The Bank of New York Mellon, S.A., IBM), Trust F/00939 and subsidiaries

Notes to the Consolidated Financial Statements
for the year ended December 31, 2014 and for the period from March 20, 2013 (inception) to December 31, 2013

(All amounts in thousands of Mexican Pesos, unless otherwise stated)

19. FINANCE COSTS - NET

Financing costs were as follows:

	<u>Twelve months ended December 31, 2014</u>	<u>Period from March 20 to December 31, 2013</u>
Interest income on bank accounts	\$ 32,061	\$ 954
Interest expense	447,054	185,830
Borrowing costs	11,563	256,079
Total	\$ 458,617	\$ 441,909

20. RELATED PARTIES

The following detail includes the outstanding Trust related parties activities:

Trustor

The Trust reimburses to the Manager all costs incurred in carrying out its functions plus Value Added Tax.

The reimbursed cost for the periods from January 1 to December 31, 2014 and from March 20 to December 31, 2013 was \$29,536 and \$18,266 respectively and was eliminated at consolidation.

Advisor

The Trust pays a management fee to the Advisor, equivalent to 0.5% per annum of the gross cost of the real estate assets plus the annual inflation rate and Value Added Tax.

The management fee accrued for the periods from January 1 to December 31, 2014 and from March 20 to December 31, 2013 was \$ 108,298 and \$ 61,134 respectively.

21. LEASES

Agreements entered into between the Trust and its tenants are classified as operating leases under IAS 17. The Trust is therefore the lessor in many and varied operating leases on its investment properties. Some fixed-term leases include renewal options for the tenants. These agreements, without considering renewal options, have expiration dates ranging from January 1, 2015 to January 31, 2024.

The minimum lease payments are the net accumulated rent over the lease term or up to the earliest possible termination date by the lessee (tenant), regardless of the probability of the tenant terminating or not exercising an option to renew.

Minimum lease payments from existing leases that the Trust will receive in future years are as follows:

December 31, 2014	<1 year	1-5 years	>5 years	Total
Minimum future lease payments	\$ 1,783,281 27%	\$ 4,417,248 66%	\$ 443,062 7%	\$ 6,643,591 100%

Fibra Terrafina
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple (formerly The Bank of New York
Mellon, S.A., IBM), Trust F/00939 and subsidiaries

Notes to the Consolidated Financial Statements
for the year ended December 31, 2014 and for the period from March 20, 2013 (inception) to December 31, 2013

(All amounts in thousands of Mexican Pesos, unless otherwise stated)

22. COMMITMENTS AND CONTINGENCIES

In the ordinary course of business there can be various legal actions related to properties of the Trusts. As of December 31, 2014, the Trust's management was not aware of any such matter that had or would have a material effect on Trust's financial condition or results of operations.

23. SUBSEQUENT EVENTS

On February 18, 2015, the Technical Committee approved a dividend payment of \$254,652 corresponding to \$.4227 cents per CBFI.