

## **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 condensados intermedios  
por el periodo terminado el 30 de Septiembre de 2014.**

**No auditados**

## **CONTENIDO**

## **Página(s)**

Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios:

Estados Consolidados Condensados Intermedios de Posición Financiera	1
Estados Consolidados Condensados Intermedios de Resultados Integrales	2
Estados Consolidados Condensados Intermedios de Variaciones en el Activo Neto (Patrimonio Neto)	3
Estados Consolidados Condensados Intermedios de Flujos de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios	5 - 14

## 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 Condensados Intermedios de Posición Financiera  
(Expresados en miles de Pesos Mexicanos)

	Nota	30 de Septiembre de 2014 (No auditado)	31 de Diciembre de 2013 (Auditado)
<b>Activos</b>			
<b>Activo no circulante</b>			
Propiedades de inversión	5	\$ 22,141,159	\$ 21,146,337
(Costo: 30/09/2014 - \$21,745,250; 31/12/2013 - \$20,949,047)			
Instrumentos financieros derivados	7	2,809	39,852
<b>Activo circulante</b>			
Otros activos		59,411	77,280
Impuestos por recuperar	6	138,422	1,025,948
Pagos anticipados		9,598	8,409
Rentas diferidas por cobrar		84,105	41,282
Cuentas por cobrar		41,850	79,077
(Reserva para cuentas incobrables: 30/09/2014 - \$44,482; 31/12/2013 - \$49,279)			
Efectivo restringido		57,225	56,935
Efectivo y equivalentes de efectivo		6,445,461	728,550
<b>Total activos</b>		<b>28,980,040</b>	<b>23,203,670</b>
<b>Activos netos atribuible a los inversionistas</b>			
Contribuciones netas	9	\$ 15,792,371	\$ 9,900,604
Utilidades acumuladas		293,862	246,413
Ajuste de conversión cambiaria		922,074	511,856
<b>Total activos netos (patrimonio neto)</b>		<b>17,008,307</b>	<b>10,658,873</b>
<b>Pasivos</b>			
<b>Pasivo no circulante</b>			
Préstamos	8	\$ 11,571,664	\$ 11,183,919
(Balance principal: 30/09/2014 - \$11,654,730; 31/12/2013 - \$11,311,842)			
Depósitos de arrendatarios		151,936	147,986
<b>Pasivo circulante</b>			
Proveedores y otras cuentas por pagar		218,103	409,537
Préstamos	8	30,030	803,355
(Balance principal: 30/09/2014 - \$30,295; 31/12/2013 - \$816,134)			
<b>Total pasivo (excluyendo activo neto atribuible a los Inversionistas)</b>		<b>11,971,733</b>	<b>12,544,797</b>
<b>Total pasivos y activos netos</b>		<b>\$ 28,980,040</b>	<b>\$ 23,203,670</b>

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

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 Condensados Intermedios de Resultados Integrales  
(Expresados en miles de Pesos Mexicanos)  
(No auditado)

		Tres meses terminados el	Nueve meses terminados el	Tres meses terminados el	Periodo del 20 de Marzo (inicio)
	Nota	30 de Septiembre de 2014	30 de Septiembre de 2014	30 de Septiembre de 2013	30 de Septiembre de 2013
Ingresos por rentas		\$ 446,244	\$ 1,320,088	\$ 254,657	\$ 529,086
Otros ingresos operativos	10	57,693	154,469	29,626	61,330
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	11	(83,017)	(286,929)	(70,892)	(146,242)
Honorarios y gastos diversos	12	(80,531)	(173,232)	(53,402)	(124,226)
Utilidad realizada por venta de propiedades de inversión		-	703	114,356	114,356
(Pérdida) utilidad neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos		(220,995)	(64,400)	-	-
(Pérdida) utilidad neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión		(27,830)	183,860	43,995	31,078
(Pérdida) utilidad neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados		(2,772)	(37,407)	(825)	(2,030)
(Pérdida) utilidad ganancia cambiaria		(100,573)	(106,281)	(2,691)	55,882
<b>Utilidad (pérdida) de operación antes de gastos de adquisición</b>		<b>(11,781)</b>	<b>990,871</b>	<b>314,824</b>	<b>519,234</b>
Menos: Gastos relacionados con adquisiciones		-	-	(7,140)	(75,424)
<b>Utilidad (pérdida) de operación</b>		<b>(11,781)</b>	<b>990,871</b>	<b>307,684</b>	<b>443,810</b>
Productos financieros	13	5,135	6,599	287	348
Gastos financieros	13	(111,158)	(348,736)	(194,602)	(231,936)
<b>Gastos financieros-neto</b>		<b>(106,023)</b>	<b>(342,137)</b>	<b>(194,315)</b>	<b>(231,588)</b>
<b>Utilidad (pérdida) del periodo</b>		<b>\$ (117,804)</b>	<b>\$ 648,734</b>	<b>\$ 113,369</b>	<b>\$ 212,222</b>

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

## 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 Condensados Intermedios de Variaciones en el Activo Neto (Patrimonio Neto)  
Por el periodo terminado al 30 de Septiembre de 2014 y del 20 de Marzo (inicio) al 30 de Septiembre de 2013  
(Expresados en miles de Pesos Mexicanos)

	Nota	Atribuible a los Inversionistas			Total activos netos atribuible a los Inversionistas
		Contribuciones netas	Reserva para ajuste de conversión cambiaria	Utilidades (pérdidas) acumuladas	
Balance al 1 de enero de 2014 (Auditado)	9	\$ 9,900,604	\$ 511,856	\$ 246,413	\$ 10,658,873
Activo neto contribuido, neto de costos de emisión	9	5,891,767	-	-	5,891,767
Distribuciones a tenedores		-	-	(601,285)	(601,285)
<b>Utilidad integral</b>					
Utilidad del periodo		-	-	648,734	648,734
<b>Otros resultados integrales</b>					
Ajuste por conversión de divisas		-	410,218	-	410,218
<b>Total de utilidad (pérdida) integral</b>		-	<b>410,218</b>	<b>648,734</b>	<b>1,058,952</b>
<b>Activo neto atribuible a los Inversionistas (patrimonio neto) por el periodo del 1 de Enero al 30 de Septiembre de 2014 (No auditado)</b>	9	<b>\$ 15,792,371</b>	<b>\$ 922,074</b>	<b>\$ 293,862</b>	<b>\$ 17,008,307</b>
Activo neto contribuido, neto de costos de emisión	9	\$ 9,900,604	\$ -	\$ -	\$ 9,900,604
Distribuciones a tenedores		-	-	(141,578)	(141,578)
<b>Utilidad integral</b>					
Utilidad del periodo		-	-	212,222	212,222
<b>Otros resultados integrales</b>					
Ajuste por conversión de divisas		-	459,514	-	459,514
<b>Total de utilidad integral</b>		-	<b>459,514</b>	<b>212,222</b>	<b>671,736</b>
<b>Activo neto atribuible a los Inversionistas (patrimonio neto) por el periodo del 20 de Marzo (inicio) al 30 de Septiembre de 2013 (No auditado)</b>		<b>\$ 9,900,604</b>	<b>\$ 459,514</b>	<b>\$ 70,644</b>	<b>\$ 10,430,762</b>

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

## 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 Condensados Intermedios de Flujos de Efectivo  
(Expresados en miles de Pesos Mexicanos)  
(No auditado)

	Nota	Nueve meses terminados el 30 de Septiembre de 2014	Periodo del 20 de Marzo (inicio) al 30 de Septiembre de 2013
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación:</b>			
Utilidad del periodo		\$ 648,734	\$ 212,222
Ajustes:			
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión		(183,860)	(31,078)
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados		37,407	3,883
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos		64,400	-
Utilidad realizada por venta de propiedades de inversión		(703)	(114,356)
Estimación para cuentas de cobro dudoso		26,099	2,965
Rentas diferidas por cobrar		(42,823)	(13,970)
(Aumento) en efectivo restringido		(290)	(5,144)
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar		11,128	(57,616)
Disminución (aumento) en impuestos por recuperar		887,526	(901,043)
(Aumento) en pagos anticipados		(1,189)	(19,695)
Disminución (aumento) en otros activos		17,869	(84,889)
(Disminución) aumento en depósitos de arrendatarios		3,950	139,165
(Disminución) aumento en proveedores y otras cuentas por pagar		(191,434)	620,703
<b>Efectivo neto generado por (utilizado en) actividades de operación</b>		<b>1,276,814</b>	<b>(248,853)</b>
<b>Flujo de efectivo de actividades de inversión</b>			
Adquisiciones de propiedades de inversión	5	(8,101)	(20,569,699)
Mejoras de propiedades de inversión	5	(188,551)	-
Ingreso por disposición de propiedades de inversión	5	11,011	628,208
Anticipo Kimco Realty Corp.		-	(195,353)
<b>Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de inversión</b>		<b>(185,641)</b>	<b>(20,136,844)</b>
<b>Flujo de efectivo de actividades de financiamiento</b>			
Adquisición de instrumentos financieros derivados		(275)	(14,164)
Préstamos recibidos		-	22,066,264
Pago de préstamos		(771,085)	(10,166,253)
Distribuciones pagadas a accionistas		(601,285)	(141,578)
Producto de la emisión de CBFI, neto de costos de emisión	9	5,891,767	9,900,604
<b>Efectivo neto generado por (utilizado en) actividades de financiamiento</b>		<b>4,519,122</b>	<b>21,644,873</b>
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo		5,610,295	1,259,176
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo		728,550	-
Efectos cambiarios sobre el efectivo y equivalentes de efectivo		106,616	(32,790)
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</b>		<b>\$ 6,445,461</b>	<b>\$ 1,226,386</b>

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

**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 Condensados Intermedios**  
**por el periodo terminado el 30 de Septiembre de 2014**  
**(No auditados)**

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

## **1. INFORMACIÓN GENERAL**

Terrafina (“Terrafina” ó el “Fideicomiso”) es un fideicomiso mexicano creado conforme al Contrato de Fideicomiso F/00939 de fecha 29 de enero de 2013 (modificado el 15 de marzo de 2013) que celebra PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V. como fideicomitente y fideicomisario (el “Fideicomitente”) y The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple 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 Andrés Bello 10 piso 17, Colonia Polanco, Miguel Hidalgo, México D.F., 11560.

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

- (i) Un contrato de Asesoría con PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V. (el “Asesor”), compañía afiliada de PREI Latin América, quien proporcionará servicios de asesoría y de administración de inversiones de inmuebles, así como servicios relacionados.
- (ii) Un contrato de Administración con TF Administradora, S. de R.L. de C.V (el “Administrador”), a fin de que esta última desempeñe ciertos servicios de administración en favor del Fideicomiso.

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 9.

## **2. BASES DE PREPARACIÓN**

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

**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 Condensados Intermedios**  
**por el periodo terminado el 30 de Septiembre de 2014**  
**(No auditados)**

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

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

Los estados financieros consolidados condensados intermedios que se acompañan fueron autorizados para su emisión el 24 de Octubre de 2014, por el comité de auditoría y, por el comité técnico de Terrafina.

La preparación de estados financieros consolidados condensados intermedios de conformidad con las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También requiere que la administración ejerza su criterio al aplicar las políticas contables del Fideicomiso. Los cambios en supuestos pueden tener un impacto significativo en los estados financieros consolidados del periodo en que los supuestos cambien. La administración considera que los supuestos subyacentes son adecuados. Las políticas contables, los juicios y estimaciones utilizados en los estados financieros consolidados condensados intermedios son consistentes con aquellos aplicados en los estados financieros consolidados por el ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2013.

**3. RECLASIFICACIONES**

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

**4. BASES DE CONSOLIDACIÓN**

Los estados financieros consolidados condensados intermedios incluyen los activos netos y los resultados de operaciones de las entidades que se mencionan a continuación controladas por Terrafina al y por el periodo de tres y nueve meses terminados el 30 de Septiembre de 2014. Todos los saldos y las transacciones intercompañía han sido eliminados de los estados financieros consolidados condensados intermedios.



**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 Condensados Intermedios**  
**por el periodo terminado el 30 de Septiembre de 2014**  
**(No auditados)**

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

**4. BASES DE CONSOLIDACIÓN (continúa)**

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

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

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

- Fideicomiso F/1411
- Fideicomiso F/1412

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

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

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

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

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

**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 Condensados Intermedios**  
**por el periodo terminado el 30 de Septiembre de 2014**  
**(No auditados)**

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

**5. PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

	<u><b>30 de Septiembre de 2014</b></u>	<u><b>31 de Diciembre de 2013</b></u>
Saldo inicial / contribución inicial	\$ 21,146,337	\$ 11,155,153
Adquisiciones de propiedades de inversión:		
Adquisiciones	8,101	9,405,557
Mejoras capitalizables	188,551	194,916
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a		
valor razonable de las propiedades de inversión	183,860	188,566
Utilidad realizada por venta de propiedades de inversión	703	-
Disposiciones de propiedades de inversión	(11,011)	(559,352)
Conversión de divisas	<u>624,618</u>	<u>761,497</u>
<b>Al final del periodo</b>	<b>\$ <u>22,141,159</u></b>	<b>\$ <u>21,146,337</u></b>

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

- Tasa de descuento: La tasa interna de rendimiento (tasa interna de rentabilidad o TIR) es la tasa única que descuenta todos los beneficios futuros de activos netos en opinión de valor presente neto. La tasa de descuento utilizada al 30 de Septiembre 2014 y al 31 de Diciembre de 2013 oscila entre el 9% y el 13%, para ambos periodos.
- Tasa de crecimiento de rendimiento de mercado: Basada en la información recopilada de encuestas, así como de la experiencia de mercado y las proyecciones de la administración. La tasa de crecimiento de rendimiento de mercado oscila entre el 2.4% y 3.0%.
- Supuestos de vacante y pérdidas de cobranza: Esta es una función de la interrelación entre la absorción, el vencimiento de arrendamientos, la probabilidad de renovación, y el tiempo de inactividad estimado entre arrendamientos y un factor de pérdida en cobranzas basado en la estabilidad relativa y el crédito de la base de arrendatarios del sujeto.

Es probable que se den incrementos (reducciones) importantes en la tasa de descuento en una valuación considerablemente menor (mayor) del valor razonable; sin embargo, puede existir un incremento (una reducción) en cualquiera de los otros dos en el caso de una medición de valor razonable mayor (menor).

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

**Fibra Terrafina**  
**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 Condensados Intermedios**  
**por el periodo terminado el 30 de Septiembre de 2014**  
**(No auditados)**

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

**6. IMPUESTOS POR RECUPERAR**

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

	<u>30 de Septiembre de 2014</u>	<u>31 de Diciembre de 2013</u>
IVA por recuperar	\$ 90,832	\$ 980,924
ISR retenido	<u>47,590</u>	<u>45,024</u>
	<b>\$ <u>138,422</u></b>	<b>\$ <u>1,025,948</u></b>

El 27 de Septiembre de 2013, Terrafina adquirió un portafolio de 84 propiedades industriales. La transacción generó un IVA por recuperar por la cantidad de \$971,699 de los cuales \$120,600, \$49,656 y \$750,268 fueron reembolsados por las autoridades fiscales mexicanas al Fideicomiso durante el primer, segundo y tercer trimestre de 2014, respectivamente.

**7. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS**

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

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

Al 30 de Septiembre de 2014 y al 31 de Diciembre de 2013, las transacciones de instrumentos financieros derivados se resumen como se muestra a continuación:

<u>30 de Septiembre de 2014</u>						
Derivado	Banco	Importe nocional (USD)	Tasa variable subyacente	Precio de ejercicio	Valor razonable	Fecha de vencimiento
Cap	HSBC	105,000	3M Libor	1.00%	\$ -	26 de Diciembre de 2014
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%	317	25 de Marzo de 2016
Opción de tasa fija	HSBC	272,800	3M Libor	3.00%	2,076	4 de Septiembre de 2018
Opción de tasa fija	HSBC	47,850	1M Libor	3.00%	416	1 de Octubre de 2018
					<b>\$ <u>2,809</u></b>	

**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 Condensados Intermedios**  
**por el periodo terminado el 30 de Septiembre de 2014**  
**(No auditados)**

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

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

<b>31 de Diciembre de 2013</b>						
<b>Derivado</b>	<b>Banco</b>	<b>Importe nacional (USD)</b>	<b>Tasa variable subyacente</b>	<b>Precio de ejercicio</b>	<b>Valor razonable</b>	<b>Fecha de vencimiento</b>
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
					<b>\$ 39,852</b>	

**8. PRÉSTAMOS**

La integración de los préstamos se muestra a continuación:

<b>Entidad crediticia<sup>[1], [2], [3] y [4]</sup></b>	<b>30 de Septiembre de 2014</b>		<b>31 de Diciembre de 2013</b>		<b>Tasa de interés (p.a.)<sup>[6] [7], [8] y [9]</sup></b>	<b>Fecha de vencimiento</b>	<b>Términos<sup>[5]</sup></b>
	<b>Balance principal</b>	<b>Valor razonable</b>	<b>Balance principal</b>	<b>Valor razonable</b>			
Citibank	\$ 6,719,785	\$ 6,676,509	\$ 6,531,189	\$ 6,459,769	3 meses Libor + 3.50%	Marzo, 2016	I
Banorte	505,206	500,786	511,928	504,896	1 mes Libor + 3.30%	Mayo, 2016	P&I
GEREM	3,814,237	3,790,882	3,707,188	3,664,286	3 meses Libor + 3.75%	Septiembre, 2018	P&I
HSBC	645,797	633,517	627,671	620,274	1 mes Libor + 3.75%	Septiembre, 2018	P&I
HSBC	-	-	750,000	738,049	28 días THIE + 2.60%	Septiembre, 2014	I
<b>Total préstamos</b>	<b>\$ 11,685,025</b>	<b>\$ 11,601,694</b>	<b>\$ 12,127,976</b>	<b>\$ 11,987,274</b>			

[1] Citibank = Citibank, N.A.

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

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

[4] HSBC = HSBC México, S.A.

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

[6] Al 30 de Septiembre de 2014, la tasa 1 mes Libor fue 0.1565% y la tasa 3 meses Libor fue 0.2351%

[7] p.a. = por año

[8] THIE = Tasa de interés interbancaria de equilibrio

[9] Al 30 de Septiembre de 2014, la tasa THIE a 28 días fue 3.2893%

**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 Condensados Intermedios**  
**por el periodo terminado el 30 de Septiembre de 2014**  
**(No auditados)**

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

**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 Condensados Intermedios**  
**por el periodo terminado el 30 de Septiembre de 2014**  
**(No auditados)**

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

**8. PRÉSTAMOS (continúa)**

Al 30 de Septiembre de 2014 y 31 de Diciembre de 2013, los préstamos están garantizados con propiedades de inversión con un valor razonable estimado de \$22,141,159 y \$21,146,337, respectivamente.

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

- Tasas de descuento: Estas se estiman con base en el costo de capital promedio ponderado de compañías públicas que son, en opinión del Fideicomiso, comparables con los préstamos bajo valuación. Las tasas de descuento al 30 de Septiembre de 2014 y al 31 de Diciembre de 2013 oscilaron entre el 4.3% y 7.2% y 4.0% y el 8.9%, respectivamente.
- Dichos valores razonables han sido estimados por la administración con base en la experiencia de la administración y los datos históricos, mismos que están alineados a las políticas internas de crédito. Los componentes no observables usados en la medición del valor razonable de los préstamos son las tasas de descuento, por lo que un incremento (decremento) significativo, resultaría en un valor razonable significativamente bajo (alto).

Al 30 de Septiembre de 2014, los préstamos son pagaderos como se muestra a continuación:

	<u>&lt;1 año</u>	<u>1-3 años</u>	<u>&gt; 3 años</u>	<u>Total</u>
Préstamos	\$ 30,295	\$ 7,528,832	\$ 4,125,898	\$ 11,685,025

Todos los préstamos se denominan en dólares estadounidenses (USD), excepto el de HSBC que al 31 de diciembre de 2013 se denominada en pesos mexicanos (MXN).

El Fideicomiso cuenta con un beneficio de no pagar principal de los siguientes préstamos hasta las fechas que se indican a continuación: Citibank y HSBC (MXN) hasta sus respectivas fechas de vencimiento; GEREM hasta Octubre de 2015 y HSBC (USD) hasta Octubre de 2015.

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 7.

**9. 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.

Como se describe en la Nota 1, el 18 de Septiembre de 2014, Terrafina llevó a cabo una segunda oferta pública de 221,472,434 CBFI 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.

Al 30 de Septiembre de 2014 y al 31 de Diciembre de 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 en circulación, respectivamente.

**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 Condensados Intermedios**  
**por el periodo terminado el 30 de Septiembre de 2014**  
**(No auditados)**

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

**10. OTROS INGRESOS OPERATIVOS**

Los otros ingresos operativos fueron como sigue:

	<b><u>Tres meses terminados el</u></b> <b><u>30 de Septiembre de 2014</u></b>	<b><u>Tres meses terminados el</u></b> <b><u>30 de Septiembre de 2013</u></b>
Ingresos por servicios	\$ 26,266	\$ 27,834
Otros ingresos	<u>31,427</u>	<u>1,792</u>
	<b>\$ <u>57,693</u></b>	<b>\$ <u>29,626</u></b>

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

Los gastos operativos relacionados con bienes raíces fueron como sigue:

	<b><u>Tres meses terminados el</u></b> <b><u>30 de Septiembre de 2014</u></b>	<b><u>Tres meses terminados el</u></b> <b><u>30 de Septiembre de 2013</u></b>
Reparaciones, mantenimiento y facilidades	\$ 23,403	\$ 31,004
Comisión por administración de propiedad	9,721	6,014
Electricidad	8,966	3,443
Impuesto predial y otros impuestos	7,628	4,502
Estimación para cuentas de cobro dudoso	6,815	2,234
Honorarios de gestoría	6,610	8,577
Comisión por arrendamiento	6,410	2,739
Seguridad	3,391	2,439
Seguro de cobertura de propiedad	3,067	3,513
Publicidad	457	906
Otros gastos	<u>6,549</u>	<u>5,521</u>
	<b>\$ <u>83,017</u></b>	<b>\$ <u>70,892</u></b>

**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 Condensados Intermedios**  
**por el periodo terminado el 30 de Septiembre de 2014**  
**(No auditados)**

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

**12. HONORARIOS Y GASTOS DIVERSOS**

Los honorarios y gastos diversos fueron como sigue:

	<b>Tres meses terminados el 30 de Septiembre de 2014</b>	<b>Tres meses terminados el 30 de Septiembre de 2013</b>
Honorarios administrativos	\$ 40,126	\$ 3,563
Comisión al Asesor	27,055	26,806
Otros honorarios profesionales	4,260	8,433
Honorarios legales	3,441	9,498
Sueldos	2,841	2,008
Honorarios del Fiduciario	1,039	769
Otros gastos	<u>1,769</u>	<u>2,325</u>
	<b>\$ <u>80,531</u></b>	<b>\$ <u>53,402</u></b>

**13. COSTOS DE FINANCIAMIENTO - NETO**

Los costos de financiamiento fueron como sigue:

	<b>Tres meses terminados el 30 de Septiembre de 2014</b>	<b>Tres meses terminados el 30 de Septiembre de 2013</b>
Intereses devengados en cuentas bancarias	\$ <u>5,135</u>	\$ <u>287</u>
Intereses pagados por préstamos	110,897	31,042
Comisiones bancarias	252	157
Gastos de deuda	<u>9</u>	<u>163,403</u>
	<b>\$ <u>111,158</u></b>	<b>\$ <u>194,602</u></b>

**14. PARTES RELACIONADAS**

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

**Administrador**

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

El reembolso por el periodo terminado el 30 de Septiembre de 2014 y 2013, fue de \$4,908 y \$5,282, respectivamente, y fueron eliminados de la consolidación.



**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 Condensados Intermedios**  
**por el periodo terminado el 30 de Septiembre de 2014**  
**(No auditados)**

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

**14. PARTES RELACIONADAS (continúa)**

**Asesor**

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

La comisión por el periodo de tres meses terminados el 30 de Septiembre de 2014 y 2013, fue de \$27,055 y \$26,806, respectivamente.

**15. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS**

En el transcurso normal de negocios pueden presentarse diferentes acciones legales relacionadas con las propiedades del Fideicomiso. Al 30 de Septiembre de 2014, la administración del Fideicomiso no tenía conocimiento de alguna situación de este tipo que pudiera tener un efecto significativo en la situación financiera ó los resultados de las operaciones del Fideicomiso.

**16. EVENTOS SUBSECUENTES**

El 24 de Octubre de 2014, el Comité Técnico aprobó el pago de dividendos por un importe de \$243,263 que corresponde a \$.4038 centavos por CBFi.

	<b><u>Tres meses terminados el 30 de Septiembre de 2014</u></b>	<b><u>Tres meses terminados el 30 de Septiembre de 2013</u></b>
Ingresos por renta <sup>(1)</sup>	435,569	253,965
Otros ingresos <sup>(2)</sup>	33,095	23,058
Costos directos incurridos en la operación y mantenimiento del portafolio industrial	(41,673)	(44,030)
<b>ION <sup>(3)</sup></b>	426,991	232,993
Honorarios y gastos diversos	(44,428)	(59,723)
Costos directos incurridos en la operación que no están relacionados con un ingreso por renta	(4,099)	(2,044)
<b>UAFIDA <sup>(4)</sup></b>	378,464	171,226

(1) Excluye el ingreso devengado resultado de los ajustes de las rentas en línea recta, cuenta no monetaria.

(2) Excluye los reembolsos provenientes de mejoras a inquilinos.

(3) ION (Ingreso Operativo Neto) se define como el ingreso por renta y reembolsos de gastos provenientes de los contratos netos triple de arrendamiento menos los costos directos incurridos en la operación y mantenimiento del portafolio industrial. El ingreso al que se hace referencia es independiente de factores externos como financiamiento, otras partidas no monetarias e impuestos a la utilidad. El ION no es una unidad de medición financiera reconocida bajo IFRS y no se puede considerar como una alternativa de la utilidad del periodo para la medición del resultado operativo.

(4) UAFIDA (Utilidad Antes de Gastos Financieros, Impuestos, Depreciación y Amortización) se define como la utilidad neta menos gastos administrativos y costos directos incurridos en la operación no relacionados a ingresos por renta. LA UAFIDA no es una unidad de medición financiera reconocida bajo IFRS y no se puede considerar como una alternativa de la utilidad del periodo para la medición del resultado operativo o el flujo de efectivo para temas de liquidez. La presentación de la UAFIDA está limitada como herramienta analítica de forma aislada y no debe de ser considerada como sustituto del análisis presentado conforme a IFRS.