

FIBRA TERRAFINA

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

**Estados financieros consolidados condensados intermedios
por el periodo terminado el 30 de Septiembre de 2015**

No auditados

CONTENIDO

Página(s)

Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios:

Estados Consolidados Condensados Intermedios de Posición Financiera	1
Estados Consolidados Condensados Intermedios de Resultados Integrales	2
Estados Consolidados Condensados Intermedios de Variaciones en el Activo Neto (Patrimonio Neto)	3
Estados Consolidados Condensados Intermedios de Flujos de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios	5 - 16

FIBRA TERRAFINA

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

	Nota	30 de Septiembre de 2015 (No auditado)	31 de Diciembre de 2014 (Auditado)
Activos			
Activo no circulante			
Propiedades de inversión	4	\$ 26,623,748	\$ 24,298,809
(Costo: 30/09/2015 - \$25,837,942; 31/12/2014 - \$23,843,700)			
Instrumentos financieros derivados	5	879	454
Activo circulante			
Otros activos		86,362	54,020
Impuestos por recuperar		160,895	115,683
Pagos anticipados		10,606	8,858
Anticipo de adquisición		35,226	-
Rentas diferidas por cobrar		105,951	98,643
Cuentas por cobrar		64,883	40,898
(Neto de reserva para cuentas incobrables: 30/09/2015 - \$107,875; 31/12/2014 - \$61,871)			
Efectivo restringido		62,168	53,261
Efectivo y equivalentes de efectivo		4,995,716	5,002,554
Total activos		32,146,434	29,673,180
Activos netos atribuibles a los inversionistas			
Contribuciones netas	7	\$ 15,227,911	\$ 15,681,752
Ajuste de conversión cambiaria		5,281,401	2,500,872
Total activos netos (patrimonio neto)		20,509,312	18,182,624
Pasivos			
Pasivo no circulante			
Préstamos	4 y 6	\$ 11,127,285	\$ 10,974,936
(Balance principal: 30/09/2015 - \$11,127,285; 31/12/2014 - \$11,086,558)			
Depósitos de arrendatarios		192,548	161,876
Pasivo circulante			
Proveedores y otras cuentas por pagar		317,289	353,744
Total pasivo (excluyendo activo neto atribuible a los Inversionistas)		11,637,122	11,490,556
Total pasivos y activos netos		\$ 32,146,434	\$ 29,673,180

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

FIBRA TERRAFINA

CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y subsidiarias
Estados Consolidados Condensados Intermedios de Resultados Integrales
(Expresados en miles de Pesos Mexicanos)
(No auditado)

		Tres meses terminados el 30 de Septiembre de 2015	Nueve meses terminados el 30 de Septiembre de 2015	Tres meses terminados el 30 de Septiembre de 2014	Nueve meses terminados el 30 de Septiembre de 2014
Nota					
	Ingresos por rentas	\$ 529,283	\$ 1,498,513	\$ 446,244	\$ 1,320,088
	Otros ingresos operativos	30,768	123,077	57,693	154,469
	Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	(130,243)	(373,403)	(83,017)	(286,929)
	Honorarios y gastos diversos	(70,213)	(339,651)	(80,531)	(173,232)
	(Pérdida) utilidad realizada por venta de propiedades de inversión	-	(272)	-	703
4	Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	47,450	(114,240)	(220,995)	(64,400)
4	Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	115,988	7,627	(27,830)	183,860
	Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	870	400	(2,772)	(37,407)
	Utilidad neta no realizada por ajuste a valor razonable de las inversiones bancarias	3,194	19,478	-	-
	Pérdida cambiaria	(44,342)	(212,337)	(100,573)	(106,281)
	Utilidad (pérdida) de operación	482,755	609,192	(11,781)	990,871
	Productos financieros	3,440	32,047	5,135	6,599
	Gastos financieros	(172,908)	(390,643)	(111,158)	(348,736)
	Gastos financieros-neto	(169,468)	(358,596)	(106,023)	(342,137)
	Utilidad (pérdida) del periodo	313,287	250,596	(117,804)	648,734
	Conceptos que serán reclasificados posteriormente a la utilidad o pérdida por ajuste de conversión cambiaria	1,731,153	2,780,529	443,656	410,218
	Utilidad integral del periodo	\$ 2,044,440	\$ 3,031,125	\$ 325,852	\$ 1,058,952

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

FIBRA TERRAFINA

CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y subsidiarias
 Estados Consolidados Condensados Intermedios de Variaciones en el Activo Neto (Patrimonio Neto)
 Por el periodo terminado al 30 de Septiembre de 2015 y el 30 de Septiembre de 2014
 (Expresados en miles de Pesos Mexicanos)
 (No auditado)

	Nota	Atribuible a los Inversionistas			Total activos netos atribuible a los Inversionistas
		Contribuciones netas	Reserva para ajuste de conversión cambiaria	Utilidades (pérdidas) acumuladas	
Saldo inicial al 1 de Enero de 2014		\$ 9,900,604	\$ 511,856	\$ 246,413	\$ 10,658,873
Activo neto contribuido, neto de costos de emisión	7	5,891,767	-	-	5,891,767
Distribuciones a tenedores	7	-	-	(601,285)	(601,285)
Utilidad integral					
Utilidad del periodo		-	-	648,734	648,734
Otros resultados integrales					
Ajuste por conversión de divisas		-	410,218	-	410,218
Total de utilidad integral		-	410,218	648,734	1,058,952
Activo neto atribuible a los Inversionistas (patrimonio neto) al 30 de Septiembre de 2014		\$ 15,792,371	\$ 922,074	\$ 293,862	\$ 17,008,307
Saldo inicial al 1 de Enero de 2015		\$ 15,681,752	\$ 2,500,872	-	\$ 18,182,624
Contribución al Capital	7	147,461	-	-	147,461
Distribuciones a tenedores	7	(601,302)	-	(250,596)	(851,898)
Utilidad integral					
Utilidad del periodo		-	-	250,596	250,596
Otros resultados integrales					
Ajuste por conversión de divisas		-	2,780,529	-	2,780,529
Total de utilidad integral		-	2,780,529	250,596	3,031,125
Activo neto atribuible a los Inversionistas (patrimonio neto) al 30 de Septiembre de 2015		\$ 15,227,911	\$ 5,281,401	\$ -	\$ 20,509,312

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

FIBRA TERRAFINA

CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y subsidiarias
Estados Consolidados Condensados Intermedios de Flujos de Efectivo
(Expresados en miles de Pesos Mexicanos)
(No auditado)

		Nueve meses terminados el 30 de Septiembre de 2015	Nueve meses terminados el 30 de Septiembre de 2014
Nota			
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
	Utilidad del periodo	\$ 250,596	\$ 648,734
	Ajustes:		
	(Utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	4 (7,627)	(183,860)
	Pérdida neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	156	37,407
	Pérdida neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	4 114,240	64,400
	Pérdida (utilidad) realizada por venta de propiedades de inversión	4 272	(703)
	Estimación para cuentas de cobro dudoso	50,310	26,099
	Aumento en rentas diferidas por cobrar	(7,308)	(42,823)
	Aumento en efectivo restringido	(8,907)	(290)
	(Aumento) disminución en cuentas por cobrar	(74,295)	11,128
	(Aumento) disminución en impuestos por recuperar	(45,212)	887,526
	Aumento en pagos anticipados	(1,748)	(1,189)
	(Aumento) disminución en otros activos	(32,342)	17,869
	Aumento en depósitos de arrendatarios	30,672	3,950
	Disminución en proveedores y otras cuentas por pagar	(36,455)	(191,434)
	Efectivo neto generado por actividades de operación	232,352	1,276,814
Flujo de efectivo de actividades de inversión:			
	Adquisiciones de propiedades de inversión	4 -	(8,101)
	Mejoras de propiedades de inversión	4 (265,857)	(188,551)
	Ingreso por disposición de propiedades de inversión	4 1,552,237	11,011
	Anticipo de adquisición	(35,226)	-
	Efectivo neto generado por (utilizado en) actividades de inversión	1,251,154	(185,641)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:			
	Adquisición de instrumentos financieros derivados	4 (556)	(275)
	Préstamos recibidos	4 5,684,146	-
	Pago de préstamos	4 (7,199,794)	(771,085)
	Distribuciones pagadas a accionistas	7 (851,898)	(601,285)
	Producto de la emisión de CBFI, neto de costos de emisión	147,461	5,891,767
	Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de financiamiento	(2,220,641)	4,519,122
	(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(737,135)	5,610,295
	Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	5,002,554	728,550
	Efectos cambiarios sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	730,297	106,616
	Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	\$ 4,995,716	\$ 6,445,461

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios
por el periodo terminado el 30 de Septiembre de 2015
(No auditados)

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

1. INFORMACIÓN GENERAL

Terrafina (“Terrafina” ó el “Fideicomiso”) es un fideicomiso mexicano creado conforme al Contrato de Fideicomiso F/00939 de fecha 29 de enero de 2013 (modificado el 15 de marzo de 2013) que celebra PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V. como fideicomitente y fideicomisario (el “Fideicomitente”) y The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple que fue adquirida por CI Banco S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario (el “Fiduciario”) y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común (el “Representante Común”) de los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (“CBFI”).

Terrafina es un portafolio industrial constituido principalmente para adquirir, construir, ser propietario, desarrollar, arrendar y administrar bienes inmuebles en México, así como otorgar financiamientos para dichos propósitos garantizados por los respectivos bienes inmuebles arrendados.

Terrafina tiene su domicilio fiscal localizado en Presidente Masaryk 61, piso 7, Colonia Chapultepec Morales, Miguel Hidalgo, México D.F., 11570.

Terrafina tiene un tratamiento de Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces “FIBRA” de conformidad con los Artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta “LISR” para efectos fiscales.

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

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

El 20 de Marzo de 2015, según lo dispuesto en el contrato de Asesoría del Fideicomiso, Terrafina ejerció 4,723,291 CBFI’s para el pago de la comisión por desempeño con el Asesor.

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

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

Para mayor detalle sobre la oferta pública ver la nota 7.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios
por el periodo terminado el 30 de Septiembre de 2015
(No auditados)

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

2. BASES DE PREPARACIÓN

Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Contabilidad (“NIC”) (IAS por sus siglas en inglés) NIC 34 “Reportes Financieros Intermedios” que es parte de las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) (IFRS por sus siglas en inglés) emitidas por el Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRIC por sus siglas en inglés) y el Comité Permanente de Interpretaciones (SIC por sus siglas en inglés). Los estados financieros consolidados condensados intermedios no contienen toda la información y revelaciones requeridas en los estados financieros consolidados anuales, y deben de ser leídos en conjunto con los estados financieros anuales al y por el año terminado el 31 de Diciembre de 2014, los cuales fueron preparados conforme a los requisitos de las NIIF. No hay nuevas normas ó interpretaciones con vigencia para periodos que inicien el 1 de Enero de 2015 aplicables a Terrafina.

Los estados financieros consolidados condensados intermedios que se acompañan fueron autorizados para su emisión el 22 de Octubre de 2015, por el comité de auditoría y, por el comité técnico de Terrafina.

La preparación de estados financieros consolidados condensados intermedios de conformidad con las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También requiere que la administración ejerza su criterio al aplicar las políticas contables del Fideicomiso. Los cambios en supuestos pueden tener un impacto significativo en los estados financieros consolidados del periodo en que los supuestos cambien. La administración considera que los supuestos subyacentes son adecuados. Las políticas contables, los juicios y estimaciones utilizados en los estados financieros consolidados condensados intermedios son consistentes con aquellos aplicados en los estados financieros consolidados por el ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2014.

3. BASES DE CONSOLIDACIÓN

Los estados financieros consolidados condensados intermedios incluyen los activos netos y los resultados de operaciones de las entidades que se mencionan a continuación controladas por Terrafina al y por el periodo de tres meses terminados el 30 de Septiembre de 2015. Todos los saldos y las transacciones intercompañías han sido eliminados de los estados financieros consolidados condensados intermedios.

Subsidiarias

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios
por el periodo terminado el 30 de Septiembre de 2015
(No auditados)

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

3. BASES DE CONSOLIDACIÓN (continúa)

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

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

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

- Fideicomiso F/1411
- Fideicomiso F/1412

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

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

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios
por el periodo terminado el 30 de Septiembre de 2015
(No auditados)

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

4. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE

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

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

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

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

Para conceptos clasificados como de Nivel 3, también se requiere de una conciliación de los saldos iniciales y finales, como se muestra en la tabla 2 a continuación.

a. Propiedades de Inversión

En términos generales, las estimaciones de valor razonable se basan en los reportes de avalúos de propiedades preparados por valuadores inmobiliarios independientes (miembros del Instituto de Valuadores o de un organismo equivalente) en un periodo de tiempo razonable posterior a la adquisición de la propiedad de inversión y con una frecuencia no menor a un año. El Gerente del área de valuación de Prudential Investment Management, Inc. (PIM), una compañía afiliada del Asesor y el Administrador está a cargo de asegurarse que el proceso de valuación ofrezca estimaciones a valor razonable independientes y razonables.

El objetivo de un avalúo es calcular el valor razonable de las propiedades de inversión en una fecha específica. El valor razonable se define como el precio que se recibiría por la venta de un activo o pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado a la fecha de medición.

La estimación del valor razonable se basa en los enfoques convencionales sobre el valor, mismos que requieren del ejercicio de un criterio subjetivo. Los tres enfoques son: (1) el costo actual de reproducir las propiedades de inversión menos el deterioro y la obsolescencia funcional y económica; (2) descontar una serie de flujos de ingresos y su reversión a un rendimiento específico ó capitalizar de forma directa el ingreso de un solo año por un factor adecuado, y (3) el valor indicado por ventas recientes de propiedades de inversión comparables en el mercado. Los supuestos clave incluyen ingresos por arrendamiento y gastos, tasas de descuento y tasas de capitalización. En la conciliación de los tres enfoques anteriores, el valuador independiente utiliza uno de ellos, ó una combinación de los tres, para llegar al valor aproximado de la Propiedad de inversión en el mercado.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios
por el periodo terminado el 30 de Septiembre de 2015
(No auditados)

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

4. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (Continúa)

a. Propiedades de Inversión (Continúa)

En términos generales, las aportaciones de información utilizadas en el proceso de valuación no son observables; por lo tanto, a menos de que se establezca lo contrario, las Propiedades de inversión se clasifican como de nivel 3 conforme a la guía sobre la jerarquía de medición de valor razonable.

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

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

Datos no observables más significativos:

- Tasa de descuento: La tasa interna de rendimiento (tasa interna de rentabilidad o TIR) es la tasa única que descuenta todos los beneficios futuros de activos netos en opinión de valor presente neto. La tasa de descuento utilizada al 30 de Septiembre de 2015 y al 31 de Diciembre de 2014 oscila entre el 9% y el 12%, para ambos periodos.
- Tasa de crecimiento de rendimiento de mercado: Basada en la información recopilada de encuestas, así como de la experiencia de mercado y las proyecciones de la administración. La tasa de crecimiento de rendimiento de mercado oscila entre el 2% y 3%.
- Supuestos de vacante y pérdidas de cobranza: Esta es una función de la interrelación entre la absorción, el vencimiento de arrendamientos, la probabilidad de renovación, y el tiempo de inactividad estimado entre arrendamientos y un factor de pérdida en cobranzas basado en la estabilidad relativa y el crédito de la base de arrendatarios del sujeto.

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

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

b. Préstamos

Proceso de valuación para los préstamos del Fideicomiso:

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

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

- Tasas de descuento: Estas se estiman con base en los costos de deudas comparables disponibles en fuentes públicas de información o en otras fuentes disponibles para el Fideicomiso. La tasa de descuento al 30 de Septiembre de 2015 oscila entre el 3.5% y el 4.9%.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios
por el periodo terminado el 30 de Septiembre de 2015
(No auditados)

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

4. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (Continúa)

b. Préstamos (Continúa)

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

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.

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 tasas 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.

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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios
por el periodo terminado el 30 de Septiembre de 2015
(No auditados)

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

4. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (Continúa)

La tabla 1 muestra a continuación un resumen de los activos y pasivos medidos a valor razonable de forma recurrente y su nivel respectivo en la jerarquía de valor razonable:

Tabla 1:

Mediciones de Valor Razonable al 30 de Septiembre de 2015					
	Costo al 30/09/2015	Cantidades medidas a valor razonable 30/09/2015	Precios de cotización en mercados activos para activos netos idénticos (Nivel 1)	Otra información observable significativa (Nivel 2)	Información no observable significativa (Nivel 3)
<u>Activos:</u>					
Propiedades de inversión	\$ 25,837,942	\$ 26,623,748	\$ -	\$ -	\$ 26,623,748
Instrumentos financieros	-	879	-	879	-
Activos totales	\$ 25,837,942	\$ 26,624,627	\$ -	\$ 879	\$ 26,623,748
<u>Pasivos:</u>					
Préstamos	\$ 11,127,285	\$ 11,127,285	\$ -	\$ -	\$ 11,127,285
Pasivos totales	\$ 11,127,285	\$ 11,127,285	\$ -	\$ -	\$ 11,127,285

Mediciones de Valor Razonable al 31 de Diciembre de 2014					
	Costo al 31/12/2014	Cantidades medidas a valor razonable 31/12/2014	Precios de cotización en mercados activos para activos netos idénticos (Nivel 1)	Otra información observable significativa (Nivel 2)	Información no observable significativa (Nivel 3)
<u>Activos:</u>					
Propiedades de inversión	\$ 23,843,700	\$ 24,298,809	\$ -	\$ -	\$ 24,298,809
Instrumentos inversión	2,506,624	2,510,904	2,510,904	-	-
Instrumentos financieros	-	454	-	454	-
Activos totales	\$ 26,350,324	\$ 26,810,167	\$ 2,510,904	\$ 454	\$ 24,298,809
<u>Pasivos:</u>					
Préstamos	\$ 11,086,558	\$ 10,974,936	\$ -	\$ -	\$ 10,974,936
Pasivos totales	\$ 11,086,558	\$ 10,974,936	\$ -	\$ -	\$ 10,974,936

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios
por el periodo terminado el 30 de Septiembre de 2015
(No auditados)

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

4. MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE (Continúa)

La tabla 2 que se muestra a continuación, presenta una conciliación de los saldos iniciales y finales de los activos y pasivos medidos a valor razonable de forma recurrente, utilizando información no observable significativa (Nivel 3) por los periodos terminados del 1 de Enero al 30 de Septiembre de 2015 y del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2014:

Tabla 2

Mediciones a valor razonable utilizando datos no observables significativos
(Nivel 3)

	Saldo inicial 01/01/15	Utilidad (pérdida) neta realizada y no realizada	Conversión de divisas	Adquisiciones y mejoras capitalizables	Disposiciones	Saldo final 30/09/15
<u>Activos:</u>						
Propiedades de inversión	\$ 24,298,809	\$ 7,355	\$ 3,603,964	\$ 265,857	\$ (1,552,237)	\$ 26,623,748
Activos totales	\$ 24,298,809	\$ 7,355	\$ 3,603,964	\$ 265,857	\$ (1,552,237)	\$ 26,623,748
<u>Pasivos:</u>						
Préstamos	\$ 10,974,936	\$ 114,240	\$ 1,553,757	\$ 5,684,146	\$ (7,199,794)	\$ 11,127,285
Pasivos totales	\$ 10,974,936	\$ 114,240	\$ 1,553,757	\$ 5,684,146	\$ (7,199,794)	\$ 11,127,285

Mediciones a valor razonable utilizando datos no observables significativos
(Nivel 3)

	Saldo inicial 01/01/14	Utilidad (pérdida) neta realizada y no realizada	Conversión de divisas	Adquisiciones y mejoras capitalizables	Disposiciones	Saldo final 31/12/14
<u>Activos:</u>						
Propiedades de inversión	\$ 21,146,337	\$ 206,624	\$ 2,707,919	\$ 248,940	\$ (11,011)	\$ 24,298,809
Activos totales	\$ 21,146,337	\$ 206,624	\$ 2,707,919	\$ 248,940	\$ (11,011)	\$ 24,298,809
<u>Pasivos:</u>						
Préstamos	\$ 11,987,274	\$ 44,343	\$ 1,410,582	\$ -	\$ (2,467,263)	\$ 10,974,936
Pasivos totales	\$ 11,987,274	\$ 44,343	\$ 1,410,582	\$ -	\$ (2,467,263)	\$ 10,974,936

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios
por el periodo terminado el 30 de Septiembre de 2015
(No auditados)

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

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

Durante el trimestre terminado el 30 de Septiembre de 2015, el Fideicomiso adquirió un instrumento financiero Cap de tasa de interés (Cap) para cubrir los riesgos derivados de tasa de interés en los préstamos de Terrafina.

Las transacciones de instrumentos financieros derivados al 30 de Septiembre de 2015 y al 31 de Diciembre de 2014, se resumen como se muestra a continuación:

30 de Septiembre de 2015						
Derivado	Banco	Importe nocional (USD)	Tasa variable subyacente	Precio de ejercicio	Valor razonable	Fecha de vencimiento
Cap	Banamex	305,000	3M Libor	2.00%	\$ 1	25 de Marzo de 2016
Cap	Bancomer	300,000	3M Libor	2.00%	878	31 de Diciembre de 2016
Total					\$ 879	

31 de Diciembre de 2014						
Derivado	Banco	Importe nocional (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	

6. PRÉSTAMOS

Durante el trimestre terminado el 30 de Septiembre de 2015, Terrafina obtuvo un nuevo Préstamo Revolvente Sindicado No Garantizado con Citibank como agente administrativo y un compromiso de US\$375 millones. El 25 de Agosto de 2015 se realizó la primera disposición de este crédito, la cual fue utilizada para prepagar totalmente el Préstamo Revolvente anterior.

Los préstamos incluyen el Préstamo Revolvente Sindicado No Garantizado previamente mencionado así como los préstamos garantizados frente GEREM y HSBC pagaderos como se describe en la siguiente página.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios
por el periodo terminado el 30 de Septiembre de 2015
(No auditados)

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

6. PRÉSTAMOS (Continúa)

Entidad crediticia ^{[1], [2] y [3]}	30 de Septiembre de 2015		31 de Diciembre de 2014		Tasa de interés (p.a.) ^{[5] y [6]}	Fecha de vencimiento	Términos ^[4]
	Balance principal	Valor razonable	Balance principal	Valor razonable			
CITIBANK	\$ 5,714,453	\$ 5,714,453	\$ 6,402,330	\$ 6,352,552	3 meses Libor + 2.40%	Agosto, 2018	I
GEREM	4,645,565	4,645,565	4,020,240	3,967,137	3 meses Libor + 3.75%	Septiembre, 2018	P&I
HSBC	767,267	767,267	663,988	655,247	1 mes Libor + 3.75%	Septiembre, 2018	P&I
Total préstamos	<u>\$ 11,127,285</u>	<u>\$ 11,127,285</u>	<u>\$ 11,086,558</u>	<u>\$ 10,974,936</u>			

[1] CITIBANK = Citibank, N.A.

[2] GEREM = GE Real Estate México, S. de R.L. de C.V. Como resultado de la compra de GEREM por parte de Blackstone el nuevo nombre legal del prestamista es BRE Debt México II, S.A. de C.V.SOFOM ENR

[3] HSBC = HSBC México, S.A.

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

[5] Al 30 de Septiembre de 2015 y al 31 de Diciembre de 2014, la tasa 1 mes Libor fue 0.1930% y 0.17125%, respectivamente y la tasa 3 meses Libor fue 0.3250% y 0.2556%, respectivamente.

[6] p.a. = por año

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

Al 30 de Septiembre de 2015, los préstamos son pagaderos como se muestra a continuación:

	<1 año	1 – 3 años	3 años	Total
Préstamos	\$ -	\$ 11,127,285	\$ -	\$ 11,127,285

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

El Fideicomiso por lo general contrata préstamos a tasas variables; por lo tanto, el Fideicomiso está expuesto al riesgo de cambios en tasa de interés relacionados con los préstamos contraídos. Dicho riesgo se reduce debido al uso de instrumentos financieros que se describen en la Nota 5.

7. ACTIVO NETO ATRIBUIBLE A LOS INVERSIONISTAS (PATRIMONIO NETO)

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

Al 30 de Septiembre de 2015, la contribución neta asciende a \$15,939,832 y se compone de 607,210,360 CBFI's en circulación integrados como se muestra en la siguiente página.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios
por el periodo terminado el 30 de Septiembre de 2015
(No auditados)

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

7. ACTIVO NETO ATRIBUIBLE A LOS INVERSIONISTAS (PATRIMONIO NETO) (Continúa)

No. de CBFÍ's	Detalles		
381,014,635	Al 31 de Diciembre de 2013	\$	9,900,604
192,584,726	CBFÍ's emitidos a través de la segunda oferta pública, netos de costos (18 de Septiembre de 2014)		5,097,355
28,887,708	CBFÍ's emitidos en sobreasignación		794,412
602,487,069	Al 31 de Diciembre de 2014	\$	15,792,371
4,723,291	CBFÍ'S ejercidos el 20 de Marzo de 2015		147,461
607,210,360	Al 30 de Septiembre de 2015	\$	15,939,832

Durante el periodo del 1 de Enero al 30 de Septiembre de 2015, el Comité Técnico del Fideicomiso aprobó y pagó a los titulares de los CBFÍ's, distribuciones a cuenta del resultado fiscal del ejercicio, de la siguiente manera:

<u>Fecha de Distribución</u>	<u>Importe</u>
13 de Marzo, 2015	\$ 254,652
15 de Mayo, 2015	296,326
14 de Agosto, 2015	<u>300,920</u>
Total Distribuciones	\$ <u>851,898</u>

8. PARTES RELACIONADAS

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

Administrador

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

El reembolso por los periodos de tres meses terminados el 30 de Septiembre de 2015 y 30 de Septiembre de 2014, fue de \$4,889 y \$4,908, respectivamente, y fueron eliminados de la consolidación.

Asesor

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

La comisión por los periodos de tres meses terminados el 30 de Septiembre de 2015 y 30 de Septiembre de 2014, fue de \$32,177 y \$27,055, respectivamente.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios
por el periodo terminado el 30 de Septiembre de 2015
(No auditados)

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

9. 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 2015, 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.

10. EVENTOS SUBSECUENTES

El 22 de Octubre de 2015, el Comité Técnico aprobó el pago de dividendos por un importe de \$286,217 que corresponde a \$.4714 centavos por CBFI.