

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	3
Estados Consolidados de Resultados Integrales	4
Estados Consolidados de Variaciones en el Activo Neto (Patrimonio Neto)	5
Estados Consolidados de Flujos de Efectivo	6
Notas a los Estados Financieros Consolidados	7 - 34



Dictamen de los Auditores Independientes

A la Asamblea de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios de CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S. A., IBM) Fideicomiso F/00939 y subsidiarias

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S. A., IBM) Fideicomiso F/00939 y subsidiarias (Fideicomiso), que comprenden el estado de posición financiera al 31 de diciembre de 2014 y los estados consolidados de resultados integrales, de variaciones en el activo neto y de flujos de efectivo que le son relativos por el año que terminó en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

La Administración del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores significativos, ya sea por fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren cumplir con requerimientos éticos, así como, planear y efectuar la auditoría de tal manera que permita obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no contienen errores significativos.

Una auditoría consiste en realizar procedimientos para obtener evidencia que soporte las cifras y revelaciones de los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de error significativo en los estados financieros, ya sea por fraude o error. Al realizar la evaluación del riesgo, el auditor considera el control interno que es relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros con el fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de lo apropiado de las políticas contables utilizadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que la evidencia de auditoría que obtuvimos proporciona una base suficiente y apropiada para sustentar nuestra opinión de auditoría.



Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2014, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

PricewaterhouseCoopers, S. C.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Ariadna Laura Muñiz Patiño".

C.P.C. Ariadna Laura Muñiz Patiño
Socio de auditoría

México D.F., 13 de abril de 2015

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 (Costo: 31/12/2014 - \$23,843,700; 31/12/2013 - \$20,949,047)	7	\$ 24,298,809	\$ 21,146,337
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 (Neto de reserva para cuentas incobrables: 31/12/2014 - \$61,871; 31/12/2013 - \$49,279)		40,898	79,077
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 (Balance principal: 31/12/2014 - \$11,086,558; 31/12/2013 - \$11,311,842)	7 y 13	\$ 10,974,936	\$ 11,183,919
Depósitos de arrendatarios		161,876	147,986
Pasivo circulante			
Proveedores y otras cuentas por pagar	11	353,744	409,537
Préstamos (Balance principal: 31/12/2014 - \$0; 31/12/2013 - \$816,134)	7 y 13	-	803,355
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

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
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 incurrían.

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 presentación

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 presentación del Fideicomiso. Esta moneda funcional es aplicable para todos los fideicomisos de proyecto.

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 generales y específicos 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 (periodos de gracia), 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.

El rubro de otros ingresos comprende básicamente las recuperaciones de gastos de mantenimiento, suministro de agua, energía eléctrica, impuesto predial y primas de seguros que son facturadas a los inquilinos.

N. RESULTADO POR CBFÍ

El resultado por CBFÍ se calcula dividiendo las utilidades del Fideicomiso atribuibles a los titulares de CBFÍ entre el número promedio ponderado de CBFÍ 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, como resultado de la conversión de moneda funcional a moneda de presentación, 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. Adicionalmente, el Fideicomiso cubre su riesgo de crédito mediante el análisis detallado de los clientes con los que celebra contratos de arrendamiento enfocándose en clientes triple "A", con lo que asegura la recuperación de la inversión.

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 y 2013, 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	-
Efectivo en bancos		2,491,650	728,550
Saldo al final del periodo	\$	5,002,554	\$ 728,550

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:

	<u>Al 31 de Diciembre de 2014</u>	<u>Al 31 de Diciembre de 2013</u>
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
	<u>\$ 54,020</u>	<u>\$ 77,280</u>

10. IMPUESTOS POR RECUPERAR

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

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

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:

	<u>Al 31 de Diciembre de 2014</u>	<u>Al 31 de Diciembre de 2013</u>
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
	<u>\$ 353,744</u>	<u>\$ 409,537</u>

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 nominal (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 nominal (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 CBFÍ'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 CBFÍ's en México, junto con ofertas privadas en otros mercados internacionales, y 40,959,635 CBFÍ's para pago a los Fideicomisos aportantes, por un importe equivalente a \$10,668,410 (\$28 pesos absolutos por CBFÍ). 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 CBFÍ'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 CBFÍ'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 CBFÍ). 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.