



REPORTE DE RESULTADOS 2T13

Ciudad de México, 24 de julio de 2013 - Terrafina ("TERRA") (BMV: TERRA13) Fibra industrial líder, dedicada a adquirir, poseer, desarrollar y administrar propiedades inmobiliarias industriales en México, anunció hoy sus resultados del segundo trimestre de 2013.

Las cifras presentadas en este reporte han sido preparadas en conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, "IFRS" por su acrónimo en inglés). Las cifras están expresadas en millones de pesos mexicanos, salvo que se indique lo contrario, y pueden variar por redondeo. Respecto a las comparaciones financieras con el trimestre anterior reportado, 1T13, debe considerarse que las cifras no fueron consolidadas por todo el trimestre, sólo se reportó el periodo que va del 20 al 31 de marzo.

Hechos Destacados Financieros/Operativos

- El 22 de mayo de 2013, se firmó un contrato de compra-venta por la **adquisición de 11 millones de pies cuadrados (mpc)** de área rentable bruta (ARB) del portafolio de American Industries-KIMCO a un precio aproximado de US\$600 millones. La operación fue aprobada por la Asamblea de Tenedores el 17 de junio y se espera que culmine al 3T13.
- El valor de **las propiedades de inversión aumentó en aproximadamente Ps.665 millones o 5.3%** en su valuación respecto al cierre del trimestre anterior, debido mayormente a efectos del tipo de cambio.
- Se tuvo actividad de arrendamiento por un total de 1.77 mpc**, de los cuales 14% es área rentable nueva, incluyendo expansiones, y 86% son renovaciones de contratos. La actividad de arrendamiento se realizó principalmente en las regiones de Nuevo Laredo, Ramos Arizpe, San Luis Potosí, Querétaro y Cuautitlán Izcalli.
- Actualmente, Terrafina mantiene 0.37 mpc en **desarrollo de proyectos** tipo llave en mano: 0.16 mpc en Aguascalientes, 0.03 mpc en San Luis Potosí y 0.18 mpc en Cuautitlán Izcalli.
- Como resultado de la operación, **se distribuirán Ps.0.3289 por CBFÍ** correspondientes al periodo de operación del 1 de abril al 30 de junio de 2013.

Financieros	2T13	1T13	
Ingresos	243	31	
Utilidad Operativa (UO)	69	67	
Flujos de Operación (FFO)	123	17	
Utilidad del Periodo	38	61	
Distribución	125	16	
Propiedades de inversión	13,220	12,554	
Cifras expresadas en millones de pesos			
Operativos	2T13	1T13	% Var
# de propiedades desarrolladas	132	132	0.0%
Área rentable (mpc)	20.06	19.90	0.9%
Tasa de Ocupación	85.7%	85.9%	(0.2%)
Tasa de renta promedio/pie cuadrado	US\$4.62	US\$4.60	0.2%
Tasa de retención	90.0%	58.0%	32.0%

Fuente: PREI Latin America – Portfolio Management

Contactos en Ciudad de México:
Manuel Pérez / Francisco Navarro
 Director de Relación con Inversionistas / Director de Finanzas
 Tel: +52 (55) 3601-0702 / +52 (55) 3601-0654
 E-mail: manuel.perez@terrafinafibra.com / francisco.navarro@terrafinafibra.com

Contactos en Nueva York:
María Barona / Lina Delgado
 i-advize Corporate Communications, Inc.
 Tel: +1 (212) 406-3690
 E-mail: mbarona@i-advize.com / ldelgado@i-advize.com



Comentarios del Director General

Estimados accionistas y respetables miembros de la comunidad financiera:

Hemos concluido el segundo trimestre de 2013 alcanzando importantes objetivos. En cuanto adquisiciones se refiere, estamos muy avanzados en el proceso de negociación para concretar la adquisición del portafolio de American Industries y Kimco Realty, el cual consta de aproximadamente 87 propiedades con 11 mpc de ARB; esta adquisición está en línea con nuestra estrategia de consolidar al fragmentado segmento de propiedades industriales en México. Una vez que la transacción esté completada, poseeremos el más grande portafolio de propiedades industriales en México, así como el más diverso en términos de ubicación geográfica y por composición de arrendatarios; permitiendo a Terrafina operar bajo más eficientes parámetros, extensa presencia y mayores economías de escala.

Las reservas territoriales de Terrafina por 7.5 mpc de GLA, y las tierras adyacentes a nuestras propiedades desarrolladas donde podemos construir 1.2 mpc de GLA adicionales, nos permiten proveer de soluciones de expansión a nuestros actuales arrendatarios con un atractivo retorno sobre desarrollos, de aproximadamente 10%.

Estamos seguros que nuestros títulos de inversión, CBFIs, son instrumentos de primera línea tanto para inversionistas internacionales como para nacionales, institucionales y retail, ya que contamos con ingresos sólidos, indexados a la inflación y denominados en dólares. Nuestras estrictas prácticas de gobierno corporativo, Prudential Real Estate Investors como Asesor Externo, políticas sólidas de repartición de dividendos, así como la coyuntura en la economía mexicana, hacen de Terrafina una atractiva oportunidad de inversión, en la región, en términos de riesgo-rendimiento.

Nuestra estrategia de especialización y disciplina de adquisición seguirán presentes en los fundamentales de Terrafina; nos dedicaremos a aprovechar nuestra capacidad de crecimiento orgánico, financiamiento a bajo costo, y experiencia en adquisiciones estratégicas.

Agradezco su interés en Terrafina; donde como accionistas forman parte de una transparente y sólida empresa.

Cordialmente,

Alberto Chretin
Director General y Presidente del Comité Técnico



Desempeño Operativo

Portafolio de activos

Al 30 de junio de 2013, Terrafina estaba conformada por 20.06 mpc de ARB en 132 propiedades distribuidas en 25 ciudades, además de contar con 13 propiedades de reserva territorial que alcanzan 7.5 mpc para su futuro desarrollo en área rentable.

El pasado 22 de mayo, Terrafina firmó un contrato de compra-venta con Kimco Realty Corp. (NYSE:KIM) y su socio American Industries, para adquirir un portafolio de alrededor de 87 propiedades con un total aproximado de 11.1 mpc de área rentable, y con una ocupación al 30 de junio de 2013 de 92.3%. El precio de la adquisición asciende a US\$600 millones, que serán cubiertos en su totalidad a través de líneas de crédito. Se estima que esta transacción sea concretada durante el tercer trimestre de 2013, con lo que Terrafina incrementará su portafolio a aproximadamente 232 propiedades, 31 mpc de ARB de naves industriales, consolidando uno de los portafolios industriales mejor diversificados y de mayor escala en México.

Durante el trimestre, Terrafina se enfocó a la estrategia de anticipar y cubrir los vencimientos programados del tercer y cuarto trimestre de 2013. Con base en los proyectos actuales, Terrafina podría tener una actividad dinámica de arrendamiento en las regiones norte y centro del país. Actualmente la Compañía se encuentra trabajando en expandir su ARB en ciudades fronterizas como Tijuana, Ciudad Juárez y Reynosa.

Composición por tipo de activo

Durante el segundo trimestre de 2013, el 82.7% del valor total del portafolio de Terrafina eran propiedades estabilizadas lo cual representó una variación de 0.1% respecto al trimestre anterior.

Gráfico I. Diversificación por tipo de activo al 2T13

Considerado como % del costo total del portafolio

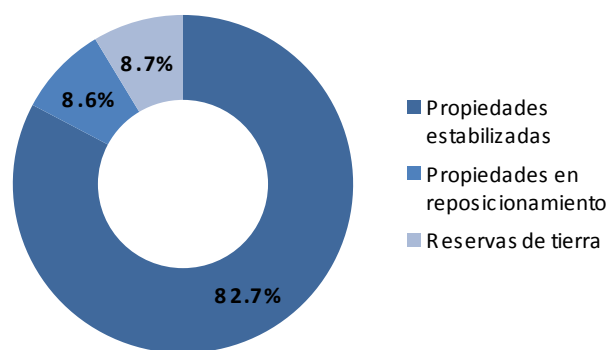


Tabla I. Diversificación por tipo de activo al 2T13

Considerado como % del costo total del portafolio

Tipo de propiedad	2T13	1T13	% Var
Propiedades estabilizadas	82.7%	82.6%	0.1%
Propiedades en reposicionamiento	8.6%	8.8%	(0.2%)
Reservas de tierra	8.7%	8.7%	-

Fuente: PREI Latin America – Portfolio Management

Composición por localización geográfica

Durante el segundo trimestre de 2013, la diversificación geográfica de las propiedades desarrolladas de Terrafina se mantuvo sin cambios, con la siguiente distribución:

Gráfico II. Diversificación por Región Geográfica al 2T13



	Norte	Bajío	Centro	Total
Número de propiedades	73	33	26	132
Número de arrendatarios	68	33	37	138
Extensión (mpc)	8.80	5.29	5.97	20.05
Ocupación	82.8%	80.9%	94.1%	85.7%
% Renta base anualizada	38.3%	25.6%	36.1%	100.0%

Renta promedio por pie cuadrado

Fuente: PREI Latin America – Portfolio Management

Gráfico III. Diversificación Geográfica por Mercado al 2T13



Mercado (ciudad)	ARB total (mpc)	% del ARB total
Cuautitlán Izcalli	4.00	20.0%
Ciudad Juárez	2.11	10.5%
Querétaro	1.99	9.9%
Ramos Arizpe	1.89	9.4%
Guadalajara	1.29	6.4%
Tijuana	0.98	4.9%
San Luis Potosí	0.97	4.8%
Toluca	0.91	4.5%
Monterrey	0.90	4.5%
Reynosa	0.89	4.4%
Otros	4.13	8.9%
Total	20.06	100.0%

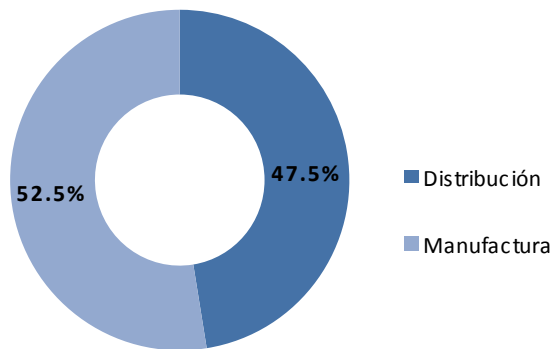
Fuente: PREI Latin America – Portfolio Management
No incluye potenciales desarrollos de reservas territoriales

Composición por uso de inmueble

En el segundo trimestre de 2013, la participación de propiedades dedicadas a la distribución en el portafolio aumentó 2% respecto al trimestre anterior, alcanzando así este segmento una participación de 47.5% del área total rentada al 30 de junio de 2013. Año sobre año (AsA) la participación del segmento disminuyó 0.9%.

Gráfico IV. Diversificación por uso de inmueble al 2T13

Considerado como % del ARB arrendado



Uso de la propiedad	2T13	1T13	% Var TsT	2T12	% Var AsA
Distribución	47.5%	45.5%	2.0%	48.4%	(0.9%)
Manufactura	52.5%	54.5%	(2.0%)	51.6%	0.9%

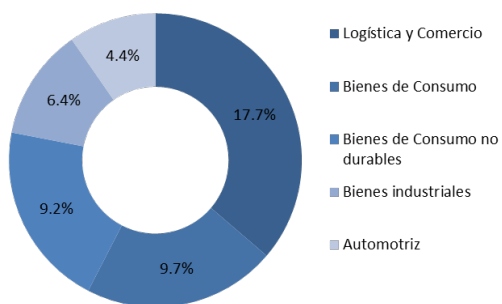
Fuente: PREI Latin America – Portfolio Management

Composición por sectores

Al 30 de junio de 2013, la diversificación de arrendatarios con uso de propiedades para actividades de distribución, por actividad industrial fue la siguiente:

Gráfico V. Diversificación por sector industrial (Distribución) al 2T13

Considerado como % del ARB arrendado

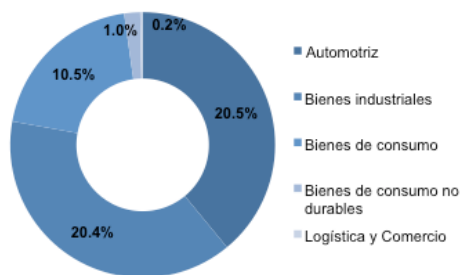


Distribución					
Sector Industrial	2T13	1T13	% Var TsT	2T12	% Var AsA
Logística y Comercio	17.7%	16.5%	1.2%	15.8%	1.9%
Bienes de consumo	9.7%	9.7%	0.0%	14.2%	(4.5%)
Bienes de consumo no durables	9.2%	9.3%	(0.1%)	9.3%	(0.1%)
Bienes industriales	6.4%	5.6%	0.8%	5.4%	1.0%
Automotriz	4.4%	4.4%	0.0%	3.7%	0.7%
Total	47.5%	45.5%	2.0%	48.4%	(1.0%)

Fuente: PREI Latin America – Portfolio Management

Al 30 de junio de 2013, la diversificación de nuestros arrendatarios, con uso de propiedades para actividades de manufactura, por actividad industrial fue de la siguiente manera:

Gráfico VI. Diversificación por sector industrial (Manufactura) al 2T13
Considerado como % del ARB arrendado



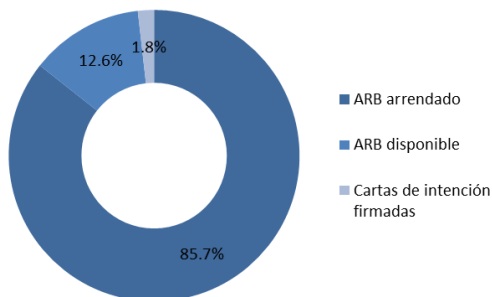
Manufactura					
Industrial Sector	2T13	1T13	% Var TsT	2T12	% Var AsA
Automotriz	20.5%	22.0%	(1.5%)	19.9%	0.6%
Bienes Industriales	20.4%	20.7%	(0.3%)	21.2%	(0.8%)
Bienes de consumo	10.5%	10.4%	0.1%	9.1%	1.4%
Bienes de consumo no durables	1.0%	1.3%	(0.3%)	1.3%	(0.3%)
Logística y comercio	0.2%	0.2%	-	0.2%	-
Total	52.5%	54.5%	(2.0%)	51.7%	0.9%

Fuente: PREI Latin America – Portfolio Management

Durante el segundo trimestre de 2013, Terrafina tuvo actividad de arrendamiento por un total de 1.77 mpc, de los cuales el 14% corresponden a nuevos contratos de arrendamiento, incluyendo expansiones; y, 86% corresponden a renovaciones de contratos. La actividad de arrendamiento se realizó principalmente en los mercados de Nuevo Laredo, Ramos Arizpe, San Luis Potosí, Querétaro y Cuautitlán Izcalli. Adicional a esta actividad de arrendamiento, y gracias a los esfuerzos del área comercial, se firmaron cartas de intención por un espacio adicional de 0.35 mpc que se anticipa se cierren durante el tercer trimestre del año.

La ocupación al segundo trimestre fue de 85.7%, casi en línea con el 85.9% obtenido el 1T13, misma que incrementa a 87.4% durante este periodo de reporte si se consideran las cartas de intención firmadas durante el periodo. Terrafina mantiene el objetivo de aumentar su ocupación en propiedades en reposicionamiento, a través de inversiones destinadas a mejorar activos existentes para ocupación de arrendatarios de alto perfil en los segmentos de distribución y manufactura.

Gráfico VII. Ocupación al 2T13
Considerado como % del ARB total



Estatus	2T13	1T13	% Var TsT	2T12	% Var AsA
ARB arrendado	85.7%	85.9%	(0.2%)	87.4%	(1.7%)
ARB disponible	12.6%	12.3%	0.3%	12.0%	0.6%
Cartas de intención firmadas	1.7%	1.8%	(0.1%)	0.6%	1.1%
Total	100%	100%	-	100%	-

Fuente: PREI Latin America – Portfolio Management

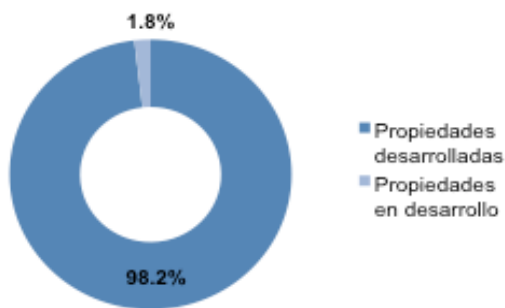
Proyectos en desarrollo

Terrafina mantuvo en desarrollo, durante el trimestre reportado, tres propiedades ubicadas en Aguascalientes, por 0.16 mpc de ARB, en San Luis Potosí por 0.03 mpc de ARB, y otra en Cuautitlán Izcalli por 0.18 mpc de ARB. El total del área en desarrollo ya se encuentra arrendada. El desarrollo de Cuautitlán Izcalli está comprometido para arrendamiento con la firma de logística alemana, K&N.

Se estima que estos proyectos quedarán finalizados al tercer trimestre del año, y que empiecen a generar flujos el último trimestre del año.

Gráfico VIII. Proyectos en Desarrollo al 2T13

Considerado como % del ARB total



Estatus	2T13	1T13	% Var TsT	2T12	% Var AsA
ARB en propiedades desarrolladas	98.2%	99.1%	(0.9%)	87.4%	(1.7%)
ARB en propiedades en desarrollo	1.8%	0.9%	0.9%	12.0%	0.6%
Total	100%	100%	-	100%	-

Fuente: PREI Latin America – Portfolio Management
No incluye área potencial de reservas de tierra

Reservas territoriales

Terrafina cuenta al cierre del 2T13 con 13 propiedades de reserva territorial para futuros desarrollos. Al cierre del segundo trimestre, se logró un avance de 40% de desarrollo de infraestructura en una de sus reservas ubicada en Monterrey. Una vez terminado el desarrollo de este terreno, Terrafina podrá aumentar su ARB en 1.2 mpc.

Gráfico IX. Diversificación de Reservas Territoriales al 2T13



Mercado	Área total de tierra (mpc)	ARB Desarrollable
Huehuetoca	6.33	2.57
Monterrey	5.19	2.25
Ciudad Juárez	2.99	1.11
Atitalaquia	1.69	0.57
Villahermosa	1.13	0.17
Cuautitlán	0.77	0.25
Reynosa	0.50	0.25
San Luis Potosí	0.48	0.24
Ramos Arizpe/Salttillo	0.27	0.11
Total	19.35	7.51

Fuente: PREI Latin America – Portfolio Management

Desempeño Financiero

Ingresos por rentas

Terrafina registró Ps.243 millones de ingresos brutos por rentas durante el trimestre, comparado contra Ps.31 millones registrados por la operación del 20 de marzo (fecha de inicio de operaciones) al 31 de marzo del trimestre anterior.

Durante el trimestre se firmaron 3 nuevos contratos y se retuvieron 10 de los 13 inquilinos con vencimientos en el periodo. La renta promedio de las renovaciones por pie cuadrado ascendió a US\$4.62, aumentando en dos centavos de dólar de manera secuencial, respecto a la renta promedio de US\$4.60 de los contratos vencidos.

Otros ingresos operativos

Terrafina registró Ps.21 millones por concepto de otros ingresos operativos, mismos que provinieron en su mayoría de reembolsos derivados de la naturaleza de los contratos de arrendamiento, que se comparan contra los Ps.11 millones registrados por la operación del 20 de marzo (fecha de inicio de operaciones) al 31 de marzo del trimestre anterior.

Gastos operativos de bienes raíces e impuestos

Terrafina registró Ps.62 millones por concepto de gastos de bienes raíces e impuestos, provenientes en su mayoría de gastos relacionados con reparaciones, mantenimiento y comisiones por arrendamientos, que se comparan contra Ps.13 millones registrados por la operación del 20 de marzo (fecha de inicio de operaciones) al 31 de marzo del trimestre anterior.

Honorarios y gastos diversos

Terrafina registró Ps.68 millones por concepto de honorarios y gastos diversos, de los cuales: Ps.23 millones corresponden a servicios profesionales y de consultoría, no recurrentes, inherentes a la colocación primaria (OPI) de CBFIs, realizada el trimestre anterior, y Ps.16 millones corresponden al pago de comisión por asesoría al Asesor Externo. Los gastos de administración ascendieron a Ps.4 millones durante el periodo. Ps.3 millones fueron registrados por honorarios y gastos diversos por la operación del 20 de marzo (fecha de inicio de operaciones) al 31 de marzo del trimestre anterior.

Utilidad operativa

Terrafina registró Ps.69 millones en utilidad operativa neta, contra Ps.67 millones registrados por la operación del 20 de marzo (fecha de inicio de operaciones) al 31 de marzo del trimestre anterior (la utilidad operativa neta obtenida el trimestre anterior fue mayormente debida a efectos del tipo de cambio).

Cifras expresadas en millones de pesos	Tres meses terminados al 30 de junio de 2013	Período del 20 de marzo al 30 de junio de 2013
Ingresos por rentas	243	274
Otros ingresos operativos	21	32
Gastos operativos relacionados con bienes raíces	(62)	(75)
Honorarios y gastos diversos	(68)	(71)
Pérdida neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	(13)	(13)
Pérdida neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	-	(1)
Ganancia (pérdida) cambiaria	17	59
Utilidad de operación antes de gastos de adquisición	137	204
Gastos relacionados con adquisiciones	68	68
Utilidad de operación	69	136



Como parte de los gastos derivados de la compra del portafolio de propiedades industriales Kimco-AI; entre ellos, gastos legales y de consultoría, Terrafina erogó aproximadamente por estos servicios profesionales Ps.68 millones. Sin considerar partidas no recurrentes como gastos de adquisición (Ps.68 millones), ajuste a costos reconocidos en periodos anteriores (Ps.13 millones), y honorarios relativos a la OPI (Ps.23 millones), la utilidad de operación hubiera ascendido a Ps.173 millones.

Costo financiero

Terrafina registró Ps.31 millones de costo financiero, mayormente explicado por pago de intereses, contra Ps.6 millones registrados por la operación del 20 de marzo (fecha de inicio de operaciones) al 31 de marzo.

Costo Financiero	2T13
Intereses Pagados	19
Gastos de Deuda	12
Total	31

Cifras expresadas en millones de pesos

Por concepto de reestructuración de pasivos financieros se generaron gastos por Ps.12 millones, no recurrentes.

Utilidad del periodo

Terrafina reportó una utilidad neta de Ps.38 millones durante el periodo, contra Ps.61 millones registrados por la operación del 20 de marzo (fecha de inicio de operaciones) al 31 de marzo. La utilidad del trimestre anterior, y por lo tanto la variación secuencial, trimestre vs. trimestre, en este rubro se debe en gran parte a efectos del tipo de cambio durante el reporte anterior, 1T13.

Como parte de los gastos para la compra del portafolio de propiedades industriales Kimco-AI; entre ellos, gastos legales y de consultoría, la Compañía erogó aproximadamente por estos servicios profesionales Ps.68 millones. Sin considerar partidas no recurrentes como gastos de adquisición (Ps.68 millones), ajuste a costos reconocidos en periodos anteriores (Ps.13 millones), honorarios relativos a la OPI (Ps.23 millones), y gastos no recurrentes de reestructura financiera (Ps.12 millones), la utilidad neta del periodo hubiera ascendido a Ps.154 millones.

Balance General

El valor de las propiedades de inversión bajo administración de Terrafina ascendió a Ps.13,220 millones, contra Ps.12,554 millones registrado durante el 1T13, aumentando en Ps.665 millones o 5.3% de manera secuencial, debido mayormente a efectos del tipo de cambio.

Dentro del activo circulante registrado en el 2T13 se consideraron anticipos de la operación de compra-venta del portafolio de Kimco-AI equivalentes a Ps.195 millones. Se reestructuró un crédito de largo plazo, por lo que se liberó una reserva en efectivo restringido por Ps.29 millones, aumentando la disponibilidad de liquidez con respecto al trimestre anterior.

Deuda

La deuda ascendió a Ps.3,063 millones, respecto a Ps.2,828 millones reportados al 1T13. El aumento secuencial de la deuda se debe en su mayoría a la disposición de líneas de crédito para solventar el anticipo abonado a la operación de compra-venta celebrada con Kimco-AI.

Flujos de la Operación, FFOs

La Compañía generó Ps.123 millones como resultado del ejercicio en este periodo de reporte.

Ingresos operativos - neto	250
Gastos operativos de bienes raíces e impuestos	(62)
Honorarios y gastos diversos	(45)
UAFIDA	143
Gastos financiero - neto	(19)
Fondos derivados de la operación	123

Cifras expresadas en millones de pesos

CBFIs

La distribución aprobada por el ejercicio del 2T13 ascendió a Ps.125 millones, misma que representa una distribución de Ps.0.3289/CBFI.

	2T13	1T13
Total en circulación (#CBFIs)	381,014,635	318,014,635
FFO por CBFI	0.3240	0.0458
Resultado por CBFI básico	0.1000	0.1600

Cifras expresadas en numerario, pesos mexicanos

Como consecuencia de eficiencias en el manejo de flujo de efectivo, se generaron aproximadamente Ps.2 millones adicionales a los Ps.123 millones generados por FFOs a ser distribuidos.



Acerca de Terrafina

Terrafina (BMV:TERRA13) es un fideicomiso de inversión en bienes raíces constituido principalmente para adquirir, poseer, desarrollar y administrar propiedades inmobiliarias industriales en México. El portafolio de Terrafina consiste en atractivas naves industriales, ubicadas estratégicamente, y otras propiedades para manufactura ligera a lo largo del centro, Bajío y norte de México. Terrafina es administrada por especialistas en la industria altamente capacitados, y es asesorado externamente por Prudential Real Estate Investors Latin America.

Terrafina tiene 145 propiedades, incluyendo 132 naves industriales con un total aproximado de 20 millones de pies cuadrados de ARB y 13 reservas de tierra, diseñadas para preservar la capacidad de crecimiento orgánico del portafolio.

El objetivo de la Compañía es proveer de retornos atractivos, ajustados por riesgo, a sus tenedores de Certificados del Fideicomiso (CBFIs), a través de distribuciones estables y apreciación de capital. La Compañía espera alcanzar su objetivo por medio de un exitoso desempeño en la operación de sus propiedades (bienes raíces industriales y propiedades complementarias), adquisiciones estratégicas, acceso institucional, eficaz dirección estratégica y una óptima estructura de gobierno corporativo.

Declaraciones sobre eventos futuros

Este documento puede incluir declaraciones a futuro que implican riesgos e incertidumbres. Palabras como "estima", "proyecto", "planea", "cree", "espera", "anticipa", "intenta", y otras expresiones similares pueden identificarse como previsiones o estimaciones. La Compañía advierte a los lectores que las declaraciones o estimaciones en este documento, o las realizadas por la Gerencia de la Compañía implican riesgos e incertidumbres que pueden cambiar en función de diversos factores que no están bajo control de la Compañía. Las estimaciones a futuro reflejan el juicio de la Compañía a la fecha del presente documento. La Compañía se reserva la intención u obligación de actualizar las declaraciones contenidas en este documento o que de él emanen. El desempeño pasado o presente de la Compañía no garantiza su desempeño futuro.

Estados Financieros

The Bank of New York Mellon, S.A., IBM, Fideicomiso F/00939 y subsidiarias
Estado Consolidado de Posición Financiera
 (expresados en miles de pesos mexicanos)
 (no auditado)

	30 de Junio, 2013	31 de Marzo, 2013
Activos		
Activo no circulante		
Propiedades de inversión (Costo: 30/06/2013 - \$13,232,693; 31/03/2013 - \$12,553,548)	\$ 13,219,618	\$ 12,553,548
Instrumentos financieros derivados (Costo: 30/06/2013 - \$4,658; 31/03/2013 - \$2,662)	2,549	879
Activo circulante		
Otros activos	26,419	1,271,189
Impuestos por recuperar	39,764	31,011
Pagos anticipados	14,719	18,618
Anticipo Kimco Realty Corp.	195,353	-
Ingresos devengados	13,971	2,489
Cuentas por cobrar (Reserva para cuentas incobrables: 30/06/2013 - \$40,072; 31/03/2013 - \$34,682)	52,924	31,091
Efectivo restringido	6,550	35,307
Efectivo y equivalentes de efectivo	204,529	248,326
Total activos	13,776,396	14,192,458
Activos netos atribuible a los inversionistas (patrimonio neto)		
Contribuciones netas	9,900,604	\$ 9,900,604
Utilidades acumuladas	82,583	61,116
Ajuste de conversión cambiaria	464,271	(75,660)
Total activos netos	10,447,458	9,886,060
Pasivos		
Pasivo no circulante		
Préstamos (Costo: 30/06/2013 - \$3,035,668; 31/03/2013 - \$2,742,107)	\$ 3,035,668	\$ 2,742,107
Depósitos de arrendatario	88,016	84,842
Pasivo circulante		
Proveedores y otras cuentas por pagar	178,105	1,393,014
Préstamos (Costo: 30/06/2013 - \$27,149; 31/03/2013 - \$86,435)	27,149	86,435
Total pasivo (excluyendo activo neto atribuible a los Inversionistas)	3,328,938	4,306,398
Total pasivos y activos netos	\$ 13,776,396	\$ 14,192,458

The Bank of New York Mellon, S.A., IBM, Fideicomiso F/00939 y subsidiarias
Estado de Resultados Integrales Consolidado
(expresados en miles de pesos mexicanos)
(no auditado)

	Tres meses terminados el 30 de Junio de 2013	Periodo del 20 de Marzo (inicio) al 30 de Junio de 2013
Ingresos por rentas	\$ 243,130	\$ 274,429
Otros ingresos operativos	21,134	31,704
Gastos operativos relacionados con bienes raíces	(62,476)	(75,350)
Honorarios y gastos diversos	(68,132)	(70,824)
Pérdida neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	(12,917)	(12,917)
Pérdida neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	(353)	(1,205)
Ganancia (pérdida) cambiaria	16,569	58,573
Utilidad de operación antes de gastos de adquisición	136,955	204,410
Gastos relacionados con adquisiciones	(68,284)	(68,284)
Utilidad de operación	68,671	136,126
Productos financieros	61	61
Gastos financieros	(30,995)	(37,334)
Gastos financieros-neto	(30,934)	(37,273)
Utilidad del periodo	\$ 37,737	\$ 98,853
Resultado por CBFi básico	0.00010	0.00026

The Bank of New York Mellon, S.A., IBM, Fideicomiso F/00939 y subsidiarias
Estado Consolidado de Flujos de Efectivo
(expresados en miles de pesos mexicanos)
(no auditado)

	Tres meses terminados el 30 de Junio de 2013	Periodo del 20 de Marzo (inicio) al 30 de Junio de 2013
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad del período	\$ 37,737	\$ 98,853
Ajustes:		
Utilidad/(pérdida) neta no realizada por valor razonable de las propiedades de inversión	12,917	13,769
Utilidad/(pérdida) neta no realizada por valor razonable de los instrumentos financieros	353	353
Amortización de contratos de cobertura de tasa de intereses	662	704
(Aumento) disminución en efectivo restringido	28,757	(6,549)
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar	(33,314)	(66,894)
(Aumento) disminución en impuestos por recuperar	(8,754)	(39,765)
(Aumento) disminución en pagos anticipados	3,899	(14,719)
(Aumento) disminución en otros activos	1,244,770	(26,419)
Aumento (disminución) en depósitos de arrendatarios	3,174	88,016
Aumento (disminución) en proveedores y otras cuentas por pagar	(1,214,909)	178,105
Efectivo neto generado por (utilizado en) actividades de operación	75,292	225,454
Flujo de efectivo generado por actividades de inversión		
Adquisiciones de propiedades de inversión	(67,411)	(12,721,154)
Anticipo Kimco Realty Corp.	(195,353)	(195,353)
Efectivo neto generado por (utilizado en) actividades de inversión	(262,764)	(12,916,507)
Flujo de efectivo generado por actividades de financiamiento		
Adquisición de instrumentos financieros derivados	(2,637)	(4,368)
Préstamos recibidos	1,172,115	9,122,234
Pago de préstamos	(1,090,982)	(6,159,195)
Distribuciones pagadas a accionistas	(16,270)	(16,270)
Producto de la emisión de CBFIs	-	9,900,604
Efectivo neto generado por (utilizado en) actividades de financiamiento	62,226	12,843,005
Incremento (decremento) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(125,246)	151,952
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	248,326	-
Efectos cambiarios sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	81,449	52,577
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	\$ 204,529	\$ 204,529

The Bank of New York Mellon, S.A., IBM, Fideicomiso F/00939 y subsidiarias
Estados Consolidados de Variaciones en el Activo Neto (Patrimonio Neto)
(expresados en miles de pesos mexicanos)
(no auditado)

	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	\$ 9,900,604	\$ -	\$ -	\$ 9,900,604
Utilidad integral				
Utilidad neta del período	-	-	61,116	61,116
Otros resultados integrales				
Ajuste por conversión de divisas	-	(75,660)	-	(75,660)
Total de utilidad integral	-	(75,660)	61,116	(14,545)
Activo neto atribuible a los Inversionistas (patrimonio neto) al 31 de Marzo de 2013	\$ 9,900,604	\$ (75,660)	\$ 61,116	\$ 9,886,060
Distribuciones a tenedores	-	-	(16,270)	(16,270)
Utilidad integral				
Utilidad neta del período	-	-	37,737	37,737
Otros resultados integrales				
Ajuste por conversión de divisas	-	539,931	-	539,931
Total de utilidad integral	-	539,931	37,737	577,668
Activo neto atribuible a los Inversionistas (patrimonio neto) al 30 de Junio de 2013	\$ 9,900,604	\$ 464,271	\$ 82,583	\$ 10,447,458