



REPORTE DE RESULTADOS 3T13

Ciudad de México, 28 de octubre de 2013 - Fideicomiso (“TERRA”) (BMV: TERRA13) una de las principales Fibras industriales dedicada a adquirir, poseer, desarrollar y administrar propiedades inmobiliarias industriales en México, anunció hoy sus resultados del tercer trimestre de 2013.

Las cifras presentadas en este reporte han sido preparadas de 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.

Hechos Destacados Financieros/Operativos

- El 27 de septiembre de 2013, se realizó la **adquisición de 85 propiedades que representan alrededor de 11 millones de pies cuadrados (mpc)** de área rentable del portafolio de American Industries-Kimco a un precio de US\$605 millones.
- De manera simultánea a la adquisición del portafolio, se realizó la **venta de activos por un total de US\$43 millones**.
- De tal forma que el **portafolio neto adquirido se llevó a cabo a un precio de US\$562 millones mismo que generará ingresos de operación netos (ION) adicionales por arrendamientos vigentes de US\$48 millones anuales, mismos que estimamos crecerá a US\$49 millones anuales por concepto de ajustes por inflación.**
- **El porcentaje de ocupación incrementó trimestre a trimestre de 85.7% a 88.6%** resultado de la actividad de arrendamiento y de la adquisición del portafolio American Industries – Kimco, mientras que la renta promedio incrementó de US\$4.62 a US\$4.77 por pie cuadrado resultado del incremento de rentas y la adquisición del portafolio.
- **Se tuvo actividad de arrendamiento por un total de 1.74 mpc**, de los cuales **31% es área rentable nueva y 69% son renovaciones de contratos**. La actividad de arrendamiento se realizó principalmente en los mercados de Ciudad Juárez, Cuautitlán Izcalli, Reynosa, Ciudad Acuña y Tijuana. **La ocupación mismos activos al tercer trimestre fue de 86.3%, un aumento de 0.6% respecto al trimestre anterior.**
- Durante el tercer trimestre, Terrafina **concluyó expansiones de 188 mil pies cuadrados de área ya rentada y mantiene 182 mil pies cuadrados en desarrollo de expansiones. El estimado de ION anual para estos desarrollos es de US\$1.3 millones.**
- Como resultado de la operación, **se distribuirán Ps.0.3303 por CBFÍ como pago de distribuciones** correspondientes al periodo de operación del 01 de julio al 30 de septiembre de 2013.

Comentario de Alberto Chretin, Director General y Presidente del Comité Técnico

El tercer trimestre de este año fue particularmente importante para Terrafina ya que concretamos la adquisición del portafolio de American Industries - Kimco, consolidación que se ve reflejada en el balance general del tercer trimestre, aún cuando el impacto completo en los estados de resultados se podrá apreciar en el último trimestre del 2013.

Esperamos cerrar el año cumpliendo o excediendo las metas de crecimiento y rentabilidad trazadas al inicio de nuestras operaciones y estamos convencidos que nos encontramos bien posicionados para enfrentar con éxito las oportunidades de crecimiento que nos presentará el año 2014.

Financieros	3T13	2T13	% Var
Ingresos por Rentas	255	243	4.9%
Utilidad Operativa (UO)	308	69	346.4%
Flujos de Operación (FFO)	114	123	-7.3%
Utilidad del Periodo	113	38	197.4%
Distribución	126	123	2.4%
Propiedades de Inversión	20,872	13,220	57.9%

Cifras expresadas en millones de pesos

Operativos	3T13	2T13	% Var
# de Propiedades Desarrolladas	216	132	63.6%
Área Rentable (mpc*)	30.67	20.06	52.9%
Tasa de Ocupación	88.6%	85.7%	2.9%
Tasa de Renta Promedio/pie cuadrado	US\$4.77	US\$4.62	3.2%
Plazo Promedio de Renta (meses)	3.21	3.07	4.6%
Tasa de Retención	61.1%	90.0%	-28.9%

**millones de pies cuadrados*

Fuente: PREI® Latin America-Portfolio Management

Desempeño Operativo

Portafolio de Activos

Al 30 de septiembre de 2013, Terrafina estaba conformada por 30.8 mpc de área rentable bruta (ARB) en 216 propiedades distribuidas en 35 ciudades, además de contar con 13 propiedades de reserva territorial que alcanzan 7.5 mpc para su futuro desarrollo en área rentable.

El pasado 27 de septiembre del 2013, Terrafina cerró la operación de compra-venta con Kimco Realty Corp. (NYSE:KIM) y su socio mexicano American Industries, en la que se adquirió un portafolio de 85 propiedades existentes, con un área rentable total de alrededor de 11 mpc y una ocupación al 30 de septiembre de 2013 de 92.9%. El precio de la adquisición ascendió a US\$605 millones, mismos que fueron cubiertos por líneas de crédito existentes de Terrafina así como la asunción de la deuda existente del portafolio.

Simultáneo a la compra-venta del portafolio, se realizaron ventas totales de propiedades por US\$43 millones, resultando en un precio neto de adquisición del portafolio de American Industries - Kimco de US\$562 millones.

De esta manera, Terrafina aumentó su portafolio a 216 propiedades industriales con un área aproximada de 31 mpc de ARB, consolidándose como uno de los portafolios industriales mejor diversificados y de mayor escala en México.

Composición por Tipo de Activo

Al cierre del tercer trimestre del 2013, el 88.9% del valor total del portafolio de Terrafina eran propiedades estabilizadas, lo cual representó una variación de 6.2% respecto al trimestre anterior.

Gráfico I. Diversificación por tipo de activo al 3T13

Considerado como % del costo total del portafolio

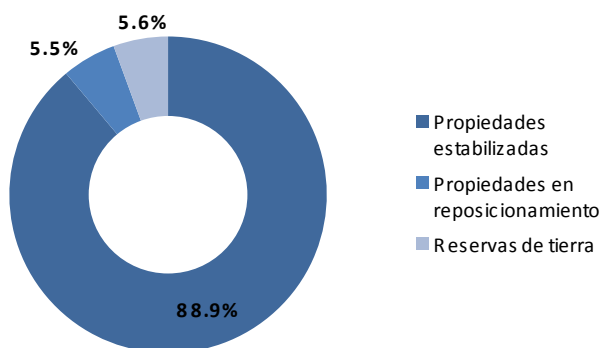


Tabla I. Diversificación por tipo de activo al 3T13

Considerado como % del costo total del portafolio

Tipo de propiedad	3T13	2T13	Var
Propiedades estabilizadas	88.9%	82.7%	6.2%
Propiedades en reposicionamiento	5.5%	8.6%	(3.1%)
Reservas de tierra	5.6%	8.7%	(3.1%)

Fuente: PREI Latin America – Portfolio Management

Composición por Localización Geográfica

La diversificación geográfica de las propiedades desarrolladas de Terrafina cambió durante el tercer trimestre debido a la compra del portafolio de American Industries – Kimco, teniendo al cierre del mismo la siguiente distribución:

Gráfico II. Diversificación por Región Geográfica al 3T13



	Norte	Bajío	Centro	Total
Número de propiedades	150	39	27	216
Número de arrendatarios	160	38	39	237
Extensión (mpc)	18.36	6.32	6.00	30.67
Ocupación	89.0%	81.5%	94.8%	88.6%
% Renta base anualizada	58.3%	19.4%	22.3%	100.0%
Renta promedio por pie cuadrado	4.62	4.88	5.07	4.77

Fuente: PREI Latin America – Portfolio Management

Gráfico III. Diversificación Geográfica por Mercado al 3T13



Mercado	ARB total (mpc)	% del ARB total
Ciudad Juárez	5.26	17.2%
Chihuahua	4.10	13.4%
Cuautitlán Izcalli	4.00	13.0%
Querétaro	1.99	6.5%
Ramos Arizpe	1.89	6.2%
San Luis Potosí	1.74	5.7%
Monterrey	1.58	5.2%
Guadalajara	1.29	4.2%
Reynosa	1.23	4.0%
Tijuana	1.13	3.7%
Otros	6.44	21.0%
Total	30.67	100.0%

* No incluye área rentable potencial de reservas de tierra

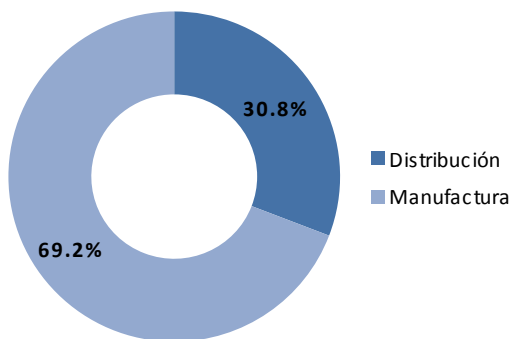
Fuente: PREI Latin America – Portfolio Management

Composición por Uso de Inmueble

En el tercer trimestre de 2013, la participación de propiedades dedicadas a la distribución y logística fue de 30.8%, una disminución de 16.7% respecto al trimestre anterior, debido a que el 97.1% del portafolio adquirido durante el trimestre son propiedades de manufactura.

Gráfico IV. Diversificación por uso de inmueble al 3T13

Considerado como % del ARB arrendado



Uso de la propiedad	3T13	2T13	Var. TsT
Distribución	30.80%	47.50%	-16.70%
Manufactura	69.20%	52.50%	16.70%

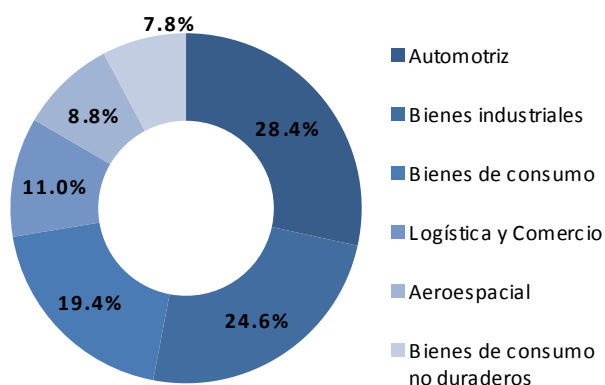
Fuente: PREI Latin America – Portfolio Management

Composición por Sectores

Al 30 de septiembre de 2013, la diversificación de arrendatarios por actividad industrial fue la siguiente:

Gráfico V. Diversificación por sector industrial al 3T13

Considerado como % del ARB arrendado



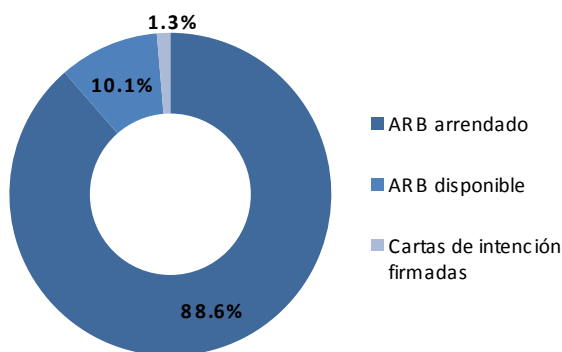
Sector Industrial	3T13	2T13	Var. TsT
Automotriz	28.4%	24.9%	3.6%
Bienes industriales	24.6%	26.8%	(2.3%)
Bienes de consumo	19.4%	20.2%	(0.8%)
Logística y Comercio	11.0%	17.9%	(6.9%)
Aeroespacial	8.8%	ND	8.8%
Bienes de consumo no duraderos	7.8%	10.2%	(2.5%)
Total	100.0%	100.0%	-

Fuente: PREI Latin America – Portfolio Management

Durante el tercer trimestre de 2013, Terrafina tuvo actividad de arrendamiento por un total de 1.74 mpc, de los cuales el 31% corresponden a nuevos contratos de arrendamiento, incluyendo expansiones y 69% corresponden a renovaciones de contratos. La actividad de arrendamiento se realizó principalmente en los mercados de Ciudad Juárez, Cuautitlán Izcalli, Reynosa, Ciudad Acuña y Tijuana. Adicional a esta actividad de arrendamiento, se firmaron cartas de intención por un espacio adicional de 0.42 mpc que se anticipa se cierren durante el cuarto trimestre del año. La tasa de retención al cierre del trimestre fue de 61.1%.

La ocupación al tercer trimestre fue de 88.6% (incluyendo proyectos en desarrollo y la adquisición del portafolio) aumentando 2.9% respecto al 2T13. Sin tomar en cuenta la adquisición del portafolio de American Industries – Kimco, la ocupación mismos activos aumenta de 85.7% a 86.3% durante el trimestre. Considerando el número de cartas de intención firmadas, llegaríamos una tasa de ocupación aproximada de 90%.

Gráfico VI. Ocupación al 3T13
Considerado como % del ARB total

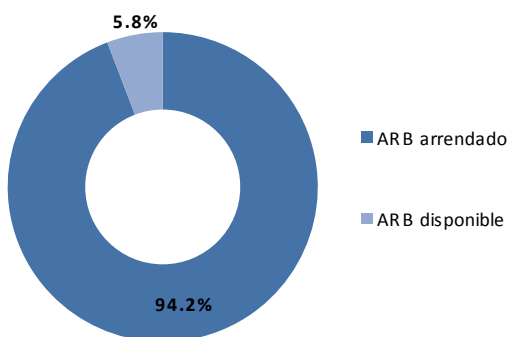


Estatus	3T13	2T13	Var. TsT
ARB arrendado	88.6%	85.7%	2.9%
ARB disponible	10.1%	12.6%	(2.5%)
Cartas de intención firmadas	1.3%	1.7%	(0.4%)
Total	100%	100%	-

Fuente: PREI Latin America – Portfolio Management

La ocupación de las propiedades estabilizadas al 3T13 fue de 94.2% aumentando 0.7% respecto al trimestre anterior.

Gráfico VII. Ocupación de propiedades estabilizadas al 3T13
Considerado como % del ARB

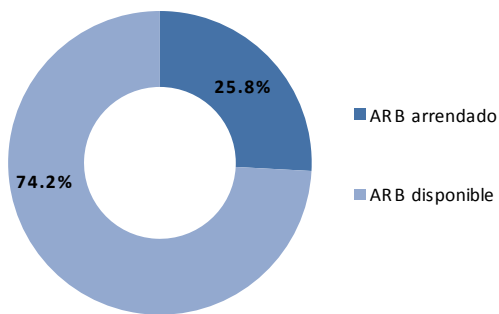


Estatus	3T13	2T13	Var. TsT
ARB arrendado (mpc)	26.5	16.5	60.6%
ARB disponible (mpc)	1.64	1.15	42.6%
Renta promedio por pie cuadrado	4.81	4.65	3.4%
Tasa de Ocupación	94.18%	93.50%	0.68%
Total	100%	100%	-

Fuente: PREI Latin America – Portfolio Management

La ocupación de las propiedades en reposicionamiento al 3T13 fue de 25.8% disminuyendo 2.6% respecto al trimestre anterior. A medida que el programa de reposicionamiento y manejo de Capex sean implementados, se estima que la tasa de ocupación aumente durante los siguientes dos trimestres.

Gráfico VIII. Ocupación de propiedades en reposicionamiento al 3T13
Considerado como % del ARB



Estatus	3T13	2T13	Var. TsT
ARB arrendado (mpc)	0.65	0.69	-5.80%
ARB disponible (mpc)	1.87	1.73	8.09%
Renta promedio por pie cuadrado	3.15	3.93	-19.8%
Tasa de Ocupación	25.80%	28.40%	0.68%
Total	100%	100%	-

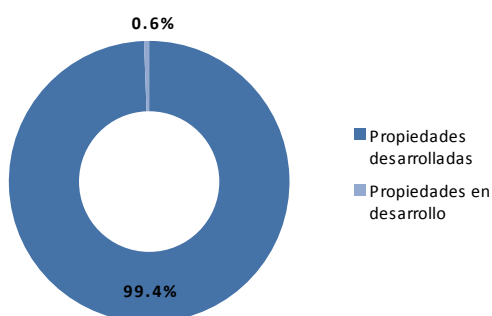
Fuente: PREI Latin America – Portfolio Management

Proyectos en Desarrollo

Durante el tercer trimestre del 2013, Terrafina concluyó el desarrollo de dos expansiones ubicadas una en Aguascalientes, por un área rentable (AR) de 155 mil pies cuadrados y la otra en San Luis Potosí por 33 mil pies cuadrados de AR. Se continuó la expansión de una propiedad ubicada en Cuautitlán Izcalli de 182 mil pies cuadrados, teniendo un avance de 97% al cierre del trimestre. El total del área ya se encuentra arrendada.

Se tiene identificado un potencial de expansión para un arrendatario existente de 135 mil pies cuadrados de AR el cual se encuentra en la fase de planeación y se estima comenzar el desarrollo durante el siguiente trimestre.

Gráfico IX. Proyectos en Desarrollo al 3T13
Considerado como % del ARB



Estatus	3T13	2T13	Var. TsT
ARB en propiedades desarrolladas	99.4%	98.2%	1.2%
ARB en propiedades en desarrollo	0.6%	1.8%	(1.2%)
Total	100%	100%	-

Fuente: PREI Latin America – Portfolio Management

Reservas Territoriales

Terrafina cuenta al cierre del 3T13 con 13 propiedades de reserva territorial para futuros desarrollos de propiedades industriales. Al cierre del tercer trimestre, se logró un avance de 65% de desarrollo de infraestructura en una de las reservas ubicada en Monterrey, la cual se tiene contemplada desarrollarse en el corto plazo.

Gráfico X. Diversificación de Reservas Territoriales al 3T13



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	0.82	0.24
Ramos Arizpe/Saltito	0.27	0.11
Total	19.69	7.51

Fuente: PREI Latin America – Portfolio Management

Iniciativa de Venta de Propiedades

Durante el tercer trimestre del 2013, Terrafina inició su estrategia de reciclaje de capital mediante la venta de propiedades no estratégicas. La implementación de dicha estrategia contribuirá a la especialización en los segmentos y mercados identificados por Terrafina con los objetivos siguientes: incremento de ingresos, mejorar la rentabilidad de activos y ofrecer un crecimiento constante y sostenible del valor de Terrafina para sus inversionistas.

Al tercer trimestre del 2013, se registró un total de US\$43 millones en ventas totales de propiedades en línea con los objetivos planteados por la Compañía la cual consiste en la venta de hasta US\$150 millones de activos no estratégicos en los próximos 9 a 12 meses. La venta de activos del trimestre consistió en la venta de una propiedad en Monterrey al arrendatario, misma que generó una ganancia a Terrafina.

Por otro lado, para fomentar el continuo crecimiento de Terrafina, se continuará analizando adquisiciones potenciales en el sector industrial así como el desarrollo de la reserva territorial. Las adquisiciones serán analizadas cuidadosamente para asegurar que incrementan la rentabilidad a la Compañía así como añadir valor a los tenedores.



Desempeño Financiero

Ingresos por Rentas

Terrafina registró Ps.255 millones de ingresos por rentas durante el trimestre, comparado con Ps.243 millones registrados por la operación del segundo trimestre.

Durante el trimestre se firmaron 540 mil pies cuadrados en nuevos contratos y se renovaron 1.2 mpc. La renta promedio por pie cuadrado ascendió a US\$4.93, aumentando cuatro centavos de dólar comparado contra el segundo trimestre. La renta promedio por pie cuadrado del portafolio de Terrafina es de US\$4.77 comparado con US\$4.62 del segundo trimestre del 2013, resultado de la adquisición del portafolio American Industries - Kimco y del incremento en las rentas de las renovaciones del portafolio.

Otros Ingresos Operativos

Terrafina registró Ps.30 millones por concepto de otros ingresos operativos, mismos que provinieron en su mayoría de reembolsos derivados de la naturaleza de los contratos de arrendamiento (Contratos Triple Neto), que se comparan contra los Ps.21 millones registrados por la operación del segundo trimestre del año.

Gastos de Bienes Raíces e Impuestos

Terrafina registró Ps.71 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.62 millones registrados por la operación del segundo trimestre.

Honorarios y Gastos Diversos

Terrafina registró Ps.53 millones durante el tercer trimestre por concepto de honorarios y gastos diversos, de los cuales: Ps.18 millones corresponden a servicios profesionales y de consultoría, Ps.9 millones de gastos de administración y Ps.27 millones corresponden al pago de comisión por asesoría al asesor externo. De este último, el asesor externo ha propuesto modificar la metodología de cálculo para que refleje únicamente los días correspondientes a la adquisición que se incluyen en el balance general de Terrafina. Esto equivale a tres días que corresponden del 27 de septiembre al 30 de septiembre del 2013 en lugar del trimestre completo como establece el contrato de asesoría externa. Como resultado de este ajuste, el pago de comisión por asesoría al asesor externo equivale a Ps.16 millones en comparación con los Ps.27 millones.

Utilidad Operativa

Terrafina registró Ps.308 millones en utilidad operativa, contra Ps.69 millones registrados al segundo trimestre del año. El incremento trimestre a trimestre se debe principalmente a la venta de propiedades no estratégicas, así como al incremento en las valuaciones de los activos existentes y gastos de operación más bajos.

	3T13	2T13	% Var.
Ingresos por Rentas	255	243	4.9%
Otros Ingresos Operativos	30	21	42.9%
Gastos de Bienes Raíces e Impuestos	-71	-62	14.5%
Honorarios y Gastos Diversos	-53	-68	-22.1%
Utilidad (Pérdida) por Venta de Bienes Raíces	114	-	NA
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión	44	-13	NA
Utilidad (Pérdida) Neta por Ajuste a Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados	-1	-	NA
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	-3	17	NA
Gastos Relacionados de Adquisiciones	-7	-68	-89.7%
Utilidad Operativa	308	69	346.4%

Costo Financiero

Terrafina registró un costo financiero neto por Ps.195 millones, debido principalmente a los gastos de deuda derivados de la adquisición de American Industries – Kimco en el tercer trimestre:

	3T13	2T13	% Var.
Intereses Pagados	31	19	63%
Gastos de Deuda	164	12	1267%
Costo Financiero	195	31	529%

Utilidad del Periodo

Terrafina reportó una utilidad de Ps.113 millones durante el periodo, contra Ps.38 millones registrados en el segundo trimestre. La variación de la utilidad neta se debe mayormente a la venta de activos a arrendatarios así como la apreciación de las propiedades de la Compañía. Además, en el segundo trimestre fueron provisionados los gastos con adquisición del portafolio de American Industries – Kimco.

Propiedades de Inversión

El valor de las propiedades de inversión bajo administración de Terrafina, con base a mediciones realizadas por firmas profesionales independientes, ascendió a Ps.20,872 millones, lo que representó un incremento del 57.9%, o

Ps.7,652 millones, comparado con Ps.13,220 millones registrado al 30 de junio del 2013. Excluyendo la adquisición del portafolio, las propiedades de inversión se incrementaron 2.6% comparado con el segundo trimestre.

Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El total de efectivo y equivalentes de efectivo al 30 septiembre del 2013 fue de Ps.1,226 millones, un incremento de Ps.1,021 millones comparado con los resultados del 30 de junio del 2013.

Deuda

La deuda ascendió a Ps.11,997 millones, respecto a Ps.3,063 millones reportados al 30 de junio del 2013, el aumento secuencial (trimestre vs. trimestre) de la deuda se debe en su mayoría a la operación de compra-venta celebrada con American Industries-Kimco.

Flujos de la Operación, FFOs

Terrafina generó Ps.114 millones como resultado del ejercicio en este periodo de reporte.

	3T13	2T13	% Var.
Ingresos Operativos - Neto	284	250	14%
Honorarios y Gastos Diversos	-53	-45	18%
Gastos Operativos relacionados con Bienes Raíces	-71	-62	15%
UAFIDA	160	143	12%
Gasto Financiero Neto*	-31	-19	63%
Ingresos Devengados	-15	-	NA
Fondos Derivados de la Operación	114	123	-7%

* Los gastos financieros netos corresponden exclusivamente a la operación del periodo contemplado

CBFIs

La distribución aprobada por el ejercicio del 3T13 ascendió a Ps.126 millones, misma que representa una distribución de Ps.0.3303/CBFI.

	3T13	2T13
Total en circulación	381,014,635	381,014,635
FFO por CBFI	0.3303	0.3240
Distribución a tenedores		
Resultado por CBFI básico	0.02738	0.02742
Resultado por CBFI diluido	0.02738	0.02742



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 229 propiedades, incluyendo 216 naves industriales con un total aproximado de 31 millones de pies cuadrados de ARB y 13 reservas de tierra, diseñadas para preservar la capacidad de crecimiento orgánico del portafolio.

El objetivo de Terrafina 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. Terrafina 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 de Posición Financiera Consolidado Intermedio
(expresados en miles de pesos mexicanos)
(no auditado)

Tres meses terminados el
30 de septiembre de 2013

Periodo del 20 de marzo
(inicio) al 30 de
septiembre de 2013

Ingresos por rentas	\$254,657	\$529,086
Otros ingresos operativos	29,626	61,330
Gastos operativos relacionados con bienes raíces	(70,892)	(146,242)
Honorarios y gastos diversos	(53,402)	(124,226)
Gastos relacionados con adquisiciones	(7,140)	(75,424)
Ganancia (pérdida) realizada por venta de bienes raíces	114,356	114,356
Utilidad (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	43,995	31,078
(Pérdida) utilidad neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	(825)	(2,030)
(Pérdida) ganancia cambiaria	(2,691)	55,882
Utilidad de operación	307,684	443,810
Productos financieros	287	348
Gastos financieros	(194,602)	(231,936)
Gastos financieros-neto	(194,315)	(231,588)
Utilidad del periodo	\$113,369	\$212,222
Resultado por CBFi básico	0.00030	0.00056

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

	30 de septiembre, 2013	30 de junio, 2013
Activos		
Activo no circulante		
Propiedades de inversión (Costo: 30/09/2013 - \$20,200,560; 30/06/2013 - \$12,553,086)	\$20,871,671	\$13,219,618
Instrumentos financieros derivados (Costo: 30/09/2013 - \$12,134; 30/06/2013 - \$4,658)	10,366	2,549
Activo circulante		
Otros activos	84,889	26,419
Impuestos por recuperar	901,043	39,764
Pagos anticipados	19,697	14,719
Anticipo Kimco Realty Corp.	-	195,353
Ingresos devengados	14,622	13,971
Cuentas por cobrar (Reserva para cuentas incobrables: 30/09/2013 - \$42,246; 30/06/2013 - \$40,072)	54,000	52,924
Efectivo restringido	5,145	6,550
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,226,386	204,529
Total activos	23,187,819	13,776,396
Activos netos atribuible a los inversionistas (patrimonio neto)		
Contribuciones netas	9,900,604	\$9,900,604
Utilidades acumuladas	70,644	82,583
Ajuste de conversión cambiaria	459,514	464,271
Total activos netos	10,430,762	10,447,458
Pasivos		
Pasivo no circulante		
Préstamos (costo: 30/09/2013 - \$12,052,049, 30/06/2013 - \$3,035,668)	\$11,970,821	\$3,035,668
Depósitos de arrendatario	139,166	88,016
Pasivo circulante		
Proveedores y otras cuentas por pagar	620,706	178,105
Préstamos (costo: 30/09/2013 - \$26,436, 30/06/2013 - \$27,149)	26,364	27,149
Total pasivo (excluyendo activo neto atribuible a los Inversionistas)	12,757,057	3,328,938
Total pasivos y activos netos	23,187,819	13,776,396

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

	Tres meses terminados el 30 de septiembre de 2013	Período del 20 de marzo (inicio) al 30 de septiembre de 2013
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad del período	\$113,369	\$212,222
Ajustes:		
Utilidad/(pérdida) neta no realizada por valor razonable de las propiedades de inversión	(43,995)	(30,226)
Utilidad/(pérdida) neta no realizada por valor razonable de los instrumentos financieros	825	1,178
Ganancia (pérdida) realizada por venta de bienes raíces	(114,356)	(114,356)
Amortización de contratos de cobertura de tasa de interés	1,149	1,853
(Aumento) disminución en efectivo restringido	1,405	(5,144)
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar	(1,727)	(68,621)
(Aumento) disminución en impuestos por recuperar	(861,278)	(901,043)
(Aumento) disminución en pagos anticipados	(4,976)	(19,695)
(Aumento) disminución en otros activos	(58,470)	(84,889)
Aumento (disminución) en depósitos de arrendatarios	51,149	139,165
Aumento (disminución) en proveedores y otras cuentas por pagar	442,598	620,703
Efectivo neto generado por (utilizado en) actividades de operación	(474,307)	(248,853)
Flujo de efectivo generado por actividades de inversión		
Adquisiciones de propiedades de inversión	(7,848,545)	(20,569,699)
Disposición de propiedades de inversión	628,208	628,208
Anticipo Kimco Realty Corp.	-	(195,353)
Efectivo neto generado por (utilizado en) actividades de inversión	(7,220,337)	(20,136,844)
Flujo de efectivo generado por actividades de financiamiento		
Adquisición de instrumentos financieros derivados	(9,796)	(14,164)
Préstamos recibidos	12,944,030	22,066,264
Pago de préstamos	(3,925,635)	(10,084,830)
Pago de costos por emisión de deuda	(81,423)	(81,423)
Distribuciones pagadas a accionistas	(125,308)	(141,578)
Producto de la emisión de CBFIs	-	9,900,604
Efectivo neto generado por (utilizado en) actividades de financiamiento	8,801,868	21,644,873
Incremento (decremento) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	1,107,224	1,259,176
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	204,529	-
Efectos cambiarios sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	(85,367)	(32,790)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	\$1,226,386	\$1,226,386

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

	Atribuible a los Inversionistas			
	Contribuciones netas	Reserva para ajuste de conversión cambiaria	Utilidades (pérdidas) acumuladas	Total activos netos atribuible a los Inversionistas
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
Distribuciones a tenedores	-	-	(125,308)	(125,308)
Utilidad integral				
Utilidad neta del período	-	-	113,369	113,369
Otros resultados integrales				
Ajuste por conversión de divisas	-	(4,757)	-	(4,757)
Total de utilidad integral	-	(4,757)	113,369	108,612
Activo neto atribuible a los Inversionistas (patrimonio neto) al 30 de Septiembre de 2013	\$9,900,604	\$459,514	\$70,644	\$10,430,762

Información Importante: Con la finalidad de dar cumplimiento a la obligación a que se refiere la disposición 4.033.01 y demás aplicables del reglamento interior de la Bolsa Mexicana de Valores con relación a la figura denominada "Analista Independiente", Terrafina da fe que cuenta con la cobertura sobre su acción (Terra 13), misma que cotiza en la BMV, de más de dos instituciones financieras, tres en específico, razón por la cual la empresa no solicitará, ni ha solicitado, la inscripción al programa de "Analista Independiente", así mismo Terrafina cumple con toda la normatividad aplicable de la BMV y CNBV.