



Actinver Casa de Bolsa, S. A. de C. V.,
Grupo Financiero Actinver, División
Fiduciaria, Fideicomiso 6274 y Subsidiarias

**Estados financieros
intermedios consolidados
condensados al 30 de
septiembre de 2025 y al
31 de diciembre de 2024,
y por los tres y nueve
meses terminados el 30
de septiembre de 2025**



Contenido

Página

- 3 Estado intermedio consolidado condensado de posición financiera
- 4 Estado intermedio consolidado condensado de resultados integrales
- 5 Estado intermedio consolidado condensado de variaciones en el activo neto atribuible a los inversionistas
- 6 Estado intermedio consolidado condensado de flujos de efectivo
- 7 Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Estado intermedio consolidado condensado de posición financiera

en miles de pesos mexicanos	Nota	Al 30 de septiembre de 2025 (no auditado)	Al 31 de diciembre de 2024 (auditado)
Activo			
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	4	\$ 56,948,449	\$ 64,187,025
Inversiones a través del método de participación		3,269,772	3,627,602
Impuestos por recuperar		221,537	355,795
Rentas diferidas por cobrar		226,181	256,512
Otras cuentas por cobrar		12,952	149,727
		60,678,891	68,576,661
Activo circulante:			
Otras cuentas por cobrar		23,984	327,088
Impuestos por recuperar		17,679	18,743
Pagos anticipados		91,691	10,190
Rentas diferidas por cobrar		9,264	43,166
Cuentas por cobrar		364,181	204,566
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	611,618	1,207,506
		1,118,417	1,811,259
Total activo		\$ 61,797,308	\$ 70,387,920
Activos netos atribuibles a los inversionistas y pasivo			
Activos netos atribuibles a los inversionistas			
Contribuciones netas		\$ 18,402,436	\$ 18,402,436
Resultados acumulados		18,595,076	16,657,897
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		5,606,179	11,397,075
Reserva de riesgo de crédito propio		(253,974)	261,390
Total activos netos atribuibles a los inversionistas		42,349,717	46,718,798
Pasivo			
Pasivo a largo plazo:			
Deuda	7	13,972,944	14,505,192
Depósitos en garantía		399,442	386,861
Cuentas por pagar		-	210,449
		14,372,386	15,102,502
Pasivo a corto plazo:			
Porción circulante de la deuda	7	4,763,532	7,851,276
Depósitos en garantía		29,877	120,889
Impuestos por pagar		271,181	594,455
Rentas diferidas		10,615	-
		5,075,205	8,566,620
Total pasivo		19,447,591	23,669,122
Total activos netos atribuibles a los inversionistas y pasivo		\$ 61,797,308	\$ 70,387,920

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

Estado intermedio consolidado condensado de resultados integrales

(No auditado)

en miles de pesos mexicanos, excepto por Utilidad por CBFi	Nota	Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de		Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de	
		2025	2024	2025	2024
Ingresos por arrendamientos		\$ 1,012,286	\$ 1,054,549	\$ 3,581,368	\$ 2,964,426
Otros ingresos por arrendamientos		45,171	29,542	192,547	63,868
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión		(42,634)	(160,105)	(133,126)	(485,035)
Otros gastos relacionados con propiedades de inversión, neto		(68,420)	(13,846)	(155,178)	(3,263)
Honorarios y gastos diversos		(129,844)	(679,492)	(359,336)	(1,425,928)
(Pérdida) utilidad realizada por venta de propiedades de inversión	4	-	(333)	390	9,141
(Pérdida) utilidad por valuación de propiedades de inversión	4	(494,805)	(20,109)	(714,188)	2,130,431
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de la deuda	10	40,222	(468,770)	291,501	(283,195)
Pérdida neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados		-	-	-	(19,959)
Pérdida realizada en instrumentos financieros derivados, neta		-	(12,396)	-	(12,396)
Pérdida cambiaria, neta		(10,907)	(42,203)	(8,395)	(16,191)
Utilidad (pérdida) de operación		351,069	(313,163)	2,695,583	2,921,899
Ingreso por intereses		(684)	8,771	6,365	27,571
Costo financiero		(265,662)	(304,716)	(821,065)	(816,513)
Costos financieros, neto	8	(266,346)	(295,945)	(814,700)	(788,942)
Participación en las (pérdidas) ganancias de las inversiones a través del método de participación		(1,379)	128,336	56,296	551,052
Utilidad (pérdida) del período		83,344	(480,772)	1,937,179	2,684,009
Otra (pérdida) utilidad integral:					
Partidas que posteriormente se pueden reclasificar a la utilidad del período					
(Pérdida) utilidad por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		(602,616)	2,814,732	(5,790,897)	6,096,006
Partidas que posteriormente no se pueden reclasificar a la utilidad del período					
Cambios en el valor razonable de los préstamos a valor razonable a través de otros resultados integrales		(572,530)	129,135	(515,364)	5,815
Otra (pérdida) utilidad integral		(1,175,146)	2,943,867	(6,306,261)	6,101,821
Utilidad integral total del período		\$ (1,091,802)	\$ 2,463,095	\$ (4,369,082)	\$ 8,785,830
Utilidad por CBFi		\$ 0.11	\$ (0.62)	\$ 2.46	\$ 3.45

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

Estado intermedio consolidado condensado de variaciones en el activo neto atribuible a los inversionistas

(No auditado)

Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024

en miles de pesos mexicanos	Contribuciones netas	Resultados acumulados	Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	Reserva de crédito propio	Total activos netos atribuibles a los inversionistas
Saldos al 1 de enero de 2024	\$ 17,828,573	\$ 15,080,636	\$ 3,325,588	\$ 215,261	\$ 36,450,058
Aportación de capital, neta de costos de emisión	573,863	-	-	-	573,863
Distribuciones a tenedores	-	(2,267,503)	-	-	(2,267,503)
Otros resultados integrales:					
Utilidad por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	-	6,096,006	-	6,096,006
Cambios en el ajuste a valor razonable de los préstamos	-	-	-	5,815	5,815
Utilidad del período	-	2,684,009	-	-	2,684,009
Utilidad integral total del período	-	2,684,009	6,096,006	5,815	8,785,830
Saldos al 30 de septiembre de 2024	\$ 18,402,436	\$ 15,497,142	\$ 9,421,594	\$ 221,076	\$ 43,542,248
Saldos al 1 de enero de 2025	\$ 18,402,436	\$ 16,657,897	\$ 11,397,075	\$ 261,390	\$ 46,718,798
Other comprehensive income:					
Pérdida por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	-	(5,790,897)	-	(5,790,897)
Cambios en el ajuste a valor razonable de los préstamos	-	-	-	(515,364)	(515,364)
Utilidad del período	-	1,937,179	-	-	1,937,179
Utilidad integral total del período	-	1,937,179	(5,790,897)	(515,364)	(4,369,082)
Saldos al 30 de septiembre de 2025	\$ 18,402,436	\$ 18,595,076	\$ 5,606,179	\$ (253,974)	\$ 42,349,717

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

Estado intermedio consolidado condensado de flujos de efectivo

(Unaudited)

en miles de pesos mexicanos	Nota	Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de	
		2025	2024
Actividades de operación:			
Utilidad del período		\$ 1,937,179	\$ 2,684,009
Ajustes por:			
Pérdida (utilidad) por valuación de propiedades de inversión	4	714,188	(2,130,431)
(Utilidad) pérdida neta no realizada en el ajuste a valor razonable de los préstamos		(291,501)	283,195
Reserva para cuentas incobrables		(11,985)	1,941
Costo financiero	8	821,065	801,389
Ingreso por intereses		(6,365)	(27,571)
Participación en las ganancias de las inversiones a través del método de participación		(56,296)	(551,052)
Utilidad realizada por la disposición de propiedades de inversión		(390)	(9,141)
Pérdida neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados		-	19,959
Pérdida realizada por los instrumentos financieros derivados		-	12,396
Cambios en:			
Rentas diferidas por cobrar		64,233	(16,317)
Cuentas por cobrar		(147,630)	(34,096)
Impuestos por recuperar, neto		135,322	(49,180)
Pagos anticipados		(81,501)	(10,205)
Otras cuentas por cobrar		439,879	(30,926)
Cuenta por cobrar de seguros	4	(160,428)	-
Depósitos en garantía		(78,431)	108,340
Cuentas por pagar		(609,010)	(55,386)
Provisión de honorarios y gastos diversos		81,048	573,863
Cuentas por pagar a partes relacionadas		(5,761)	-
Rentas diferidas		10,615	-
Flujos netos de efectivo obtenidos en actividades de operación		2,754,231	1,570,787
Actividades de inversión:			
Gastos capitalizables de propiedades de inversión	4	(91,897)	(416,602)
Ingresos por disposición de propiedades de inversión	4	175,243	452,220
Ingresos por intereses en cuentas bancarias		6,365	27,571
Contribuciones de capital en negocios en conjunto		(231,657)	(234,285)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión		(141,946)	(171,096)
Actividades de financiamiento:			
Pago de préstamos		(13,229,654)	(1,661,700)
Intereses pagados		(956,654)	(873,157)
Préstamos obtenidos		11,635,827	3,352,172
Distribuciones pagadas a tenedores		-	(2,267,503)
Adquisición de instrumentos financieros derivados		-	(14,879)
Ingresos por la venta de instrumentos financieros derivados		-	2,828
Flujos netos de efectivo obtenidos en actividades de financiamiento		(2,550,481)	(1,462,239)
Incremento (decremento) en efectivo y equivalentes de efectivo, neto		61,804	(62,548)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período		1,207,506	635,618
Efecto por variación de tipos de cambio en los saldos de efectivo y equivalentes de efectivo		(657,692)	80,393
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	5\$	611,618	\$ 653,463

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

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, y por los tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024.
En miles de pesos mexicanos, excepto por los Certificados Bursátiles Fiduciarios ("CBFI")

1. Resumen de la entidad informante

Terrafina ("Terrafina" o el "Fideicomiso") es un fideicomiso mexicano creado conforme al contrato de fideicomiso 6274 (anteriormente conocido como F/00939) de fecha 29 de enero de 2013 (modificado el 5 de agosto de 2025). 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 en México.

Terrafina es un portafolio industrial constituido principalmente para adquirir, construir, poseer, desarrollar, arrendar y administrar bienes inmuebles en México, así como otorgar financiamientos para dichos propósitos, garantizados por los respectivos bienes inmuebles arrendados con su domicilio en Paseo de los Tamarindos No. 90, Torre 2, Piso 22, Bosques de las Lomas, Cuajimalpa de Morelos, C. P. 05120.

La vigencia de Terrafina es indefinida de conformidad con el Contrato de Fideicomiso. Terrafina no tiene empleados, por lo tanto, no tiene obligaciones laborales. El portafolio de TERRA fue administrado por PLA Administradora Industrial, S. de R. L. de C. V. hasta el 31 de diciembre de 2024. A partir del 1 de enero de 2025, la administración del portafolio fue transferida a Prologis Property México, S. A. de C. V. ("Administrador"), una subsidiaria de propiedad total de Prologis, Inc. ("Prologis").

Reemplazo de fiduciario - El 11 de julio de 2025, la Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Tenedores de Terrafina aprobó la remoción y sustitución de CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple ("CIBanco") como fiduciario del contrato de fideicomiso correspondiente, autorizando a Terrafina a realizar todas las acciones necesarias para formalizar dicha sustitución, incluyendo la firma de un convenio de sustitución y la cesión de los derechos y obligaciones de CIBanco como fiduciario saliente. El 5 de agosto de 2025, TERRA completó el reemplazo del fiduciario por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria ("Actinver"). Como resultado, la identificación del fideicomiso cambió de F/00939 a 6274. La modificación se limitó al reemplazo del fiduciario y al número de referencia del fideicomiso; no afectó la denominación legal ni la estructura de TERRA.

Estructura - Al 1 de enero de 2025, excepto el fiduciario mencionado arriba, son partes del fideicomiso Terrafina las siguientes:

Fideicomitente:	Prologis Property México, S. A. de C. V.
Fideicomisarios en primer lugar:	Los Tenedores de CBFI
Fiduciario:	Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria
Representante Común:	Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Monex Grupo Financiero
Administrador:	Prologis Property México, S. A. de C. V.

2. Bases de presentación

Información financiera intermedia - Los estados financieros intermedios consolidados condensados al 30 de septiembre de 2025, y al 31 de diciembre de 2024 y por los tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024 han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad No. 34 ("NIC 34"), Información Financiera Intermedia. Por lo tanto, dichos estados financieros intermedios consolidados condensados no incluyen toda la información requerida en un reporte anual completo preparado de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF ("NIIF"). Los estados financieros intermedios consolidados condensados deberán ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados anuales al 31 de diciembre de 2024 y por el año terminado en esa fecha, preparados de conformidad con las NIIF.

La administración de Terrafina considera que todos los ajustes y reclasificaciones que son requeridos para una presentación adecuada de la información financiera intermedia están incluidos en estos estados financieros intermedios consolidados condensados.

3. Resumen de políticas contables materiales

Las políticas contables materiales, juicios y estimaciones aplicadas en la preparación de los estados financieros intermedios consolidados condensados son consistentes con las seguidas en la preparación y revelación en los estados financieros consolidados auditados de Terrafina al 31 de diciembre de 2024.

Las nuevas normas contables o modificaciones a normas aplicables a partir del 1 de enero de 2025, no tuvieron un impacto material en los estados financieros intermedios consolidados condensados al 30 de septiembre de 2025 de Terrafina.

4. Propiedades de inversión

La conciliación de las Propiedades de inversión se integra como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de	
	2025	2024
Saldo inicial	\$ 64,187,025	\$ 50,732,940
(Pérdida) utilidad por valuación de propiedades de inversión(1)	(714,188)	2,130,431
Utilidad realizada por venta de propiedades de inversión	390	9,141
Efecto por conversión de moneda funcional (*)	(6,602,250)	8,362,397
Gastos capitalizables	91,897	322,932
Disposiciones (**)	(174,853)	(682,463)
Cuenta por cobrar de seguros	160,428	-
Propiedades de inversión	\$ 56,948,449	\$ 60,875,378

(1) Incluye una reducción en el valor de una propiedad de inversión ubicada en Apodaca, Nuevo León, dañada por un incendio.

* El valor razonable de las Propiedades de inversión se convierte de dólares estadounidenses a pesos mexicanos. Los tipos de cambio del dólar estadounidense al peso mexicano fueron los siguientes:

	30 de septiembre de 2025	31 de diciembre de 2024	30 de septiembre de 2024	31 de diciembre de 2024
Tipo de cambio	18.3507	20.5103	19.6697	16.8935

** Las disposiciones durante el período terminado el 30 de junio de 2025 fueron las siguientes:

En millones, excepto por área arrendable en pies cuadrados	Fecha	Mercado	Área arrendable en pies cuadrados	Precio de venta de activos	
				Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses
Disposiciones:					
Querétaro Industrial Center 11	11 de marzo de 2025	Querétaro	53,563	\$ 99.4	\$ 4.9
San Luis Potosí 5	24 de marzo de 2025	San Luis Potosí	74,357	75.4	3.8
Disposiciones			127,920	\$ 174.8	\$ 8.7

Terrafina obtuvo valuaciones de peritos independientes para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión.

A continuación, se presenta la técnica de valoración utilizada para medir el valor razonable de las propiedades de inversión, junto con los datos no observables significativos utilizados.

i. Técnica de valoración

El modelo de valoración considera para los flujos de caja descontados, el valor presente de los flujos de efectivo netos que serán generados por la propiedad, considerando la tasa de crecimiento esperada de las cuotas de arrendamiento, los períodos de desocupación, la tasa de ocupación, los costos de incentivo de arrendamiento como períodos de gracia y otros costos no pagados por los arrendatarios. Los flujos de efectivo netos esperados se descuentan usando tasas de descuento ajustadas por riesgo. Entre otros factores, la estimación de la tasa de descuento considera la calidad de un edificio y su ubicación, la calidad crediticia del arrendatario y los términos del arrendamiento.

ii. Datos de entrada no observables significativos

	2025	Al 30 de septiembre de 2024
Tasa de ocupación	96.9%	96.0%
Tasa de descuento ajustadas por riesgo	From 8.25% to 13.00%; Weight Avg. 9.23%	Del 8.00% al 13.00% Promedio ponderado 9.20%
Tasas de capitalización ajustadas por riesgo	From 6.50% to 10.75%; Weight Avg. 7.45%	Del 6.25% al 10.75% Promedio ponderado 7.41%

iii. Interrelación entre los datos de entrada no observables claves y la medición del valor razonable

El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:

- El crecimiento esperado de los ingresos por arrendamiento por mercado fuera mayor (menor)
- Los períodos de desocupación fueran más cortos (largos)
- La tasa de ocupación fuera mayor (menor)
- Los períodos de renta gratis fueran más cortos (largos) o
- Las tasas de descuento ajustadas por riesgo fueran menores (mayores)

5. Efectivo y equivalentes de efectivo

El Efectivo y equivalentes de efectivo se integra como sigue:

en miles de pesos mexicanos	30 de septiembre de 2025		31 de diciembre de 2024	
Efectivo	\$	581,179	\$	1,207,506
Equivalentes de efectivo		30,439		-
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$	611,618	\$	1,207,506

6. Activo neto atribuible a los inversionistas

Al 30 de septiembre de 2025, el total de CBFIs en circulación fue de 786,262,285.

7. Deuda

En la siguiente tabla se resume la deuda, toda denominada en dólares estadounidenses:

en miles de pesos mexicanos	Fecha de vencimiento	Tasa	30 de septiembre de 2025		Tasa	31 de diciembre de 2024	
			Dólares estadounidenses	Pesos mexicanos		Dólares estadounidenses	Pesos mexicanos
Notas senior 2029	Julio de 2029	4.96%	\$ 497,955	\$ 9,137,823	4.96%	\$ 487,179	\$ 9,992,197
BBVA México - Pagaré(1)	Septiembre de 2025	-	-	-	1 mes SOFR (4.53%) + 95 bps	50,253	1,030,708
BBVA México - Préstamo a plazo(2)	Julio de 2027	-	-	-	3 meses SOFR (4.69%) + 165 bps	202,617	4,155,728
BBVA México - Pagaré(3)	Noviembre de 2025	-	-	-	1 mes SOFR (4.53%) + 95 bps	67,327	1,380,888
BBVA México - Pagaré (A)(4)	Junio de 2025	-	-	-	1 month SOFR (4.53%) + 100 bps	75,323	1,544,890
BBVA México - Pagaré (B)(4)	Junio de 2025	-	-	-	1 month SOFR (4.53%) + 100 bps	75,323	1,544,890
BBVA México - Nuevo revolvente(2)	Julio de 2026	-	-	-	3 meses SOFR (4.69%) + 145 bps	31,656	649,278
BBVA México - Pagaré	Diciembre de 2026	1 month SOFR (4.24%) + 110 bps	267,000	4,899,637	-	-	-
Scotiabank - Pagaré(5)	Abril de 2025	-	-	-	1 month SOFR (4.53%) + 100 bps	100,334	2,057,889
Scotiabank - Préstamo a plazo	Septiembre de 2026	3 months SOFR (4.24%) + 165 bps	250,000	4,587,675	-	-	-
			1,014,955	18,625,135		1,090,012	22,356,468
Intereses devengados de deuda			6,067	111,341		-	-
			1,021,022	18,736,476		1,090,012	22,356,468
Menos: Porción circulante de la deuda			259,583	4,763,532		382,797	7,851,276
Deuda a largo plazo			\$ 494,439	\$ 9,073,307		\$ 707,215	\$ 895,612

(1) Este pagaré fue totalmente pagado el 31 de julio 2025.

(2) Este préstamo a plazo y este saldo pendiente fueron totalmente pagados el 18 de septiembre de 2025.

(3) Este pagaré fue totalmente pagado el 1 de agosto de 2025.

(4) Estos pagarés fueron totalmente pagados el 31 de julio de 2025.

(5) Este pagaré fue totalmente pagado al vencimiento.

El 31 de julio de 2025, Terrafina celebró un nuevo contrato de pagaré a corto plazo con BBVA México por un monto de \$267.0 millones de dólares estadounidenses (equivalente a \$4,899.6 millones de pesos mexicanos), con fecha de vencimiento el 15 de diciembre de 2025. Posteriormente, el 11 de septiembre de 2025, BBVA México otorgó a FIBRAPL consolidado el derecho a renovar automáticamente este pagaré por un período de hasta 12 meses a partir de la fecha de vencimiento original.

El 18 de septiembre de 2025, Terrafina celebró un nuevo contrato de préstamo a plazo con Scotiabank Inverlat, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat por un monto de \$250.0 millones de dólares estadounidenses (equivalentes a \$4,587.7 millones de pesos mexicanos), con fecha de vencimiento el 18 de septiembre de 2026 y con la opción de prorrogarlo por dos períodos adicionales de un año si se cumplen determinadas condiciones.

El 18 de septiembre de 2025, Terrafina celebró un contrato de línea de crédito sindicada sostenible no garantizada por \$100.0 millones de dólares estadounidenses con BBVA México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México, la cual incluye opción para incrementar dicha línea de crédito hasta por \$350.0 millones de dólares estadounidenses, sujeta a la aprobación del acreedor. Al 30 de Septiembre de 2025, Terrafina no tiene saldo insoluto de esta línea de crédito.

Al 30 de septiembre de 2025, Terrafina cumplía con todas estas obligaciones.

8. Costos financieros, neto

Los costos financieros, neto se integra como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de		Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de	
	2025	2024	2025	2024
Gasto por intereses	\$ 261,732	\$ 299,694	\$ 817,552	801,388
Ingreso por intereses	684	(8,771)	(6,365)	(27,571)
Gastos de deuda, neto	3,930	5,022	3,513	15,125
Costos financieros, neto	\$ 266,346	\$ 295,945	\$ 814,700	788,942

9. Utilidad por CBFi

El cálculo de la utilidad básica y diluida por CBFi y el número promedio ponderado de CBFis ordinarios (básico) se presentan de la siguiente manera:

montos en miles	Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de		Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de	
	2025	2024	2025	2024
Utilidad (pérdida) del período	\$ 83,345	\$ (480,772)	\$ 1,937,180	\$ 2,684,009
Número promedio ponderado de CBFis	786,262	786,262	786,262	786,262
Utilidad básica y diluida por CBFi	\$ 0.11	\$ (0.62)	\$ 2.46	\$ 3.45

10. Valores razonables de activos y pasivos

Terrafina cuenta con un marco de control establecido en relación con la medición de los valores razonables. Este marco incluye la supervisión de un especialista interno de todas las mediciones significativas del valor razonable, incluyendo los valores razonables de Nivel 3 (descrito más adelante).

La administración de Terrafina revisa regularmente los datos de entrada no observables significativos y los ajustes de valuación. Si se utiliza información de terceros, como cotizaciones de corredores o servicios de fijación de precios, para medir los valores razonables, la administración evalúa la evidencia proporcionada por terceros para respaldar la conclusión de que esas valuaciones satisfacen los requerimientos de las NIIF, incluyendo el nivel dentro de la jerarquía del valor razonable (descritos a continuación) en el que dichas valuaciones debieran clasificarse.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, Terrafina utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable, según las variables utilizadas en las técnicas de valuación, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios de mercado cotizados en el Nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (e. i. precios) o indirectamente (e. i. derivados de precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (variables no observables).

Si las variables usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo pueden clasificarse en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se categoriza en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía que corresponda al nivel más bajo que sea significativa para la medición general.

La siguiente tabla muestra los valores en libros y los valores razonables de los activos y pasivos financieros, incluidos sus niveles en la jerarquía del valor razonable. Las cuentas por cobrar, otras cuentas por cobrar, cuentas por pagar y pasivos acumulados se consideran instrumentos financieros a corto plazo, ya que su valor en libros se aproxima a su valor razonable:

30 de septiembre de 2025					
en miles de pesos mexicanos	Valor en libros	Valor razonable			
	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos					
Propiedades de inversión	\$ 56,948,449	\$ -	\$ -	\$ 56,948,449	\$ 56,948,449
Inversiones a través del método de participación	3,269,772	-	-	3,269,772	3,269,772
	\$ 60,218,221	\$ -	\$ -	\$ 60,218,221	\$ 60,218,221
Pasivos					
Deuda	\$ 18,736,476	\$ -	\$ -	\$ 18,736,476	\$ 18,736,476
	\$ 18,736,476	\$ -	\$ -	\$ 18,736,476	\$ 18,736,476

31 de diciembre de 2024					
en miles de pesos mexicanos	Valor en libros	Valor razonable			
	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos					
Propiedades de inversión	\$ 64,187,025	\$ -	\$ -	\$ 64,187,025	\$ 64,187,025
Inversiones a través del método de participación	3,428,122	-	-	3,428,122	3,428,122
	\$ 67,615,147	\$ -	\$ -	\$ 67,615,147	\$ 67,615,147
Pasivos					
Deuda	\$ 22,848,407	\$ -	\$ -	\$ 22,356,468	\$ 22,356,468
	\$ 22,848,407	\$ -	\$ -	\$ 22,356,468	\$ 22,356,468

Terrafina reconoce las transferencias entre los niveles de la jerarquía de valor razonable al final del periodo de reporte en el que ocurrió el cambio. No ha habido transferencias entre los niveles de valor razonable durante el periodo.

Riesgo de liquidez

Al 30 de septiembre de 2025, los pasivos circulantes de Terrafina excedían los activos circulantes en \$3,956.8 millones de pesos mexicanos. La administración asegura, a través de la previsión y presupuestación de necesidades de efectivo, que se mantenga una liquidez de corto plazo suficiente para cumplir con sus obligaciones de pago inmediatas. Para cumplir con estas obligaciones de pago Terrafina cuenta con líneas de crédito disponibles no utilizadas por \$45.0 millones de dólares estadounidenses (\$848.2 millones de pesos mexicanos), así como flujos operativos de efectivo para cubrir sus obligaciones de deuda a corto plazo. Adicionalmente, los pagarés adeudado a BBVA México, con vencimiento en diciembre de 2025 y por un monto de \$267.0 millones de dólares estadounidenses (\$4,899.6 millones de pesos mexicanos), pueden renovarse automáticamente por hasta 12 meses a discreción del cliente. El derecho a renovar estos pagarés fue otorgado el 11 de septiembre de 2025.

11. Información de las partes relacionadas

Cuentas por pagar a partes relacionadas

Las cuentas por pagar a parts relacionadas fueron como sigue:

en miles de pesos mexicanos	30 de septiembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Comisión por administración de activos	\$ 4,124	\$ 79,147
Comisión por administración de propiedad	-	48,713
Cuentas por pagar a partes relacionadas	\$ 4,124	\$ 127,860

Transacciones con partes relacionadas

Las transacciones con partes relacionadas fueron como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de		Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de	
	2025	2024	2025	2024
Comisión por administración de activos	\$ 73,503	\$ 76,002	\$ 224,008	\$ 211,839
Comisión por administración de propiedad	\$ 15,561	\$ 20,319	\$ 49,327	\$ 58,192
Comisión por desarrollo	\$ 297	\$ -	\$ 1,031	\$ -

De conformidad con el contrato de administración actual entre Terrafina y el Administrador, el Administrador tiene derecho a recibir las siguientes cuotas y comisiones a partir del 1ero de enero de 2025:

- i. **Comisión por administración de activos:** La comisión anual es equivalente al 0.5% del valor de avalúo vigente para el portafolio de Terrafina. Esta comisión se calcula de acuerdo con las políticas de valuación aprobadas por el Comité Técnico en cada Contrato de Fideicomiso, con base en los avalúos anuales, más el costo de inversión de los activos que no hayan sido valuados, más el IVA correspondiente, pagadera trimestralmente. La Comisión por administración de activos será prorrateada en relación con cualquier activo que haya sido poseído por menos de un trimestre completo.
- ii. **Comisión por administración de propiedad:** Comisión igual al 3.0% de los ingresos recuperados de las propiedades, pagadera mensualmente.

-
- iii. **Comisión por desarrollo:** Honorario contingente igual al 4.0% del costo total del proyecto de mejoras de capital (incluyendo reemplazos y reparaciones a las propiedades administradas por el Administrador, incluidas las mejoras del arrendador), con exclusión de terreno o nuevo desarrollo de la propiedad a pagar a la finalización del proyecto.

Inversiones contabilizadas a través del método de participación

El Fideicomiso mantiene participaciones en ciertos negocios en conjunto que se consideran partes relacionadas conforme a la NIC 24. Estas entidades se contabilizan utilizando el método de participación en los estados financieros intermedios consolidados condensados. Las operaciones con estos negocios en conjunto se llevan a cabo en el curso normal de los negocios y en condiciones equivalentes a las que prevalecen en transacciones realizadas entre partes independientes.

12. Compromisos y contingencias

Terrafina no tiene compromisos ni contingencias significativos, adicionales a los descritos en estas notas al 30 de septiembre de 2025.

13. Aprobación de los estados financieros intermedios consolidados condensados

Los estados financieros intermedios consolidados condensados fueron aprobados el 23 de octubre de 2025, por Jorge Roberto Girault Facha, SVP de Finanzas.
