

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 condensados intermedios
por el periodo terminado el 30 de Septiembre de 2014.**

No auditados

CONTENIDO

Página(s)

Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios:

Estados Consolidados Condensados Intermedios de Posición Financiera	1
Estados Consolidados Condensados Intermedios de Resultados Integrales	2
Estados Consolidados Condensados Intermedios de Variaciones en el Activo Neto (Patrimonio Neto)	3
Estados Consolidados Condensados Intermedios de Flujos de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios	5 - 14

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 Condensados Intermedios de Posición Financiera
(Expresados en miles de Pesos Mexicanos)

	Nota	30 de Septiembre de 2014 (No auditado)	31 de Diciembre de 2013 (Auditado)
Activos			
Activo no circulante			
Propiedades de inversión (Costo: 30/09/2014 - \$21,745,250; 31/12/2013 - \$20,949,047)	5	\$ 22,141,159	\$ 21,146,337
Instrumentos financieros derivados	7	2,809	39,852
Activo circulante			
Otros activos		59,411	77,280
Impuestos por recuperar	6	138,422	1,025,948
Pagos anticipados		9,598	8,409
Rentas diferidas por cobrar		84,105	41,282
Cuentas por cobrar (Reserva para cuentas incobrables: 30/09/2014 - \$44,482; 31/12/2013 - \$49,279)		41,850	79,077
Efectivo restringido		57,225	56,935
Efectivo y equivalentes de efectivo		6,445,461	728,550
Total activos		28,980,040	23,203,670
Activos netos atribuible a los inversionistas			
Contribuciones netas	9	\$ 15,792,371	\$ 9,900,604
Utilidades acumuladas		293,862	246,413
Ajuste de conversión cambiaria		922,074	511,856
Total activos netos (patrimonio neto)		17,008,307	10,658,873
Pasivos			
Pasivo no circulante			
Préstamos (Balance principal: 30/09/2014 - \$11,654,730; 31/12/2013 - \$11,311,842)	8	\$ 11,571,664	\$ 11,183,919
Depósitos de arrendatarios		151,936	147,986
Pasivo circulante			
Proveedores y otras cuentas por pagar		218,103	409,537
Préstamos (Balance principal: 30/09/2014 - \$30,295; 31/12/2013 - \$816,134)	8	30,030	803,355
Total pasivo (excluyendo activo neto atribuible a los Inversionistas)		11,971,733	12,544,797
Total pasivos y activos netos		\$ 28,980,040	\$ 23,203,670

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

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 Condensados Intermedios de Resultados Integrales
 (Expresados en miles de Pesos Mexicanos)
 (No auditado)

	Nota	Tres meses terminados el 30 de Septiembre de 2014	Nueve meses terminados el 30 de Septiembre de 2014	Tres meses terminados el 30 de Septiembre de 2013	Periodo del 20 de Marzo (inicio) 30 de Septiembre de 2013
Ingresos por rentas		\$ 446,244	\$ 1,320,088	\$ 254,657	\$ 529,086
Otros ingresos operativos	10	57,693	154,469	29,626	61,330
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	11	(83,017)	(286,929)	(70,892)	(146,242)
Honorarios y gastos diversos	12	(80,531)	(173,232)	(53,402)	(124,226)
Utilidad realizada por venta de propiedades de inversión		-	703	114,356	114,356
(Pérdida) utilidad neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos		(220,995)	(64,400)	-	-
(Pérdida) utilidad neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión		(27,830)	183,860	43,995	31,078
(Pérdida) utilidad neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados		(2,772)	(37,407)	(825)	(2,030)
(Pérdida) utilidad ganancia cambiaria		(100,573)	(106,281)	(2,691)	55,882
Utilidad (pérdida) de operación antes de gastos de adquisición		(11,781)	990,871	314,824	519,234
Menos: Gastos relacionados con adquisiciones		-	-	(7,140)	(75,424)
Utilidad (pérdida) de operación		(11,781)	990,871	307,684	443,810
Productos financieros	13	5,135	6,599	287	348
Gastos financieros	13	(111,158)	(348,736)	(194,602)	(231,936)
Gastos financieros-neto		(106,023)	(342,137)	(194,315)	(231,588)
Utilidad (pérdida) del periodo		\$ (117,804)	\$ 648,734	\$ 113,369	\$ 212,222

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

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 Condensados Intermedios de Variaciones en el Activo Neto (Patrimonio Neto)
 Por el periodo terminado al 30 de Septiembre de 2014 y del 20 de Marzo (inicio) al 30 de Septiembre 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	
Balance al 1 de enero de 2014 (Auditado)	9	\$ 9,900,604	\$ 511,856	\$ 246,413	\$ 10,658,873
Activo neto contribuido, neto de costos de emisión	9	5,891,767	-	-	5,891,767
Distribuciones a tenedores		-	-	(601,285)	(601,285)
Utilidad integral					
Utilidad del periodo		-	-	648,734	648,734
Otros resultados integrales					
Ajuste por conversión de divisas		-	410,218	-	410,218
Total de utilidad (pérdida) integral		-	410,218	648,734	1,058,952
Activo neto atribuible a los Inversionistas (patrimonio neto) por el periodo del 1 de Enero al 30 de Septiembre de 2014 (No auditado)					
	9	\$ 15,792,371	\$ 922,074	\$ 293,862	\$ 17,008,307
Activo neto contribuido, neto de costos de emisión	9	\$ 9,900,604	\$ -	\$ -	\$ 9,900,604
Distribuciones a tenedores		-	-	(141,578)	(141,578)
Utilidad integral					
Utilidad del periodo		-	-	212,222	212,222
Otros resultados integrales					
Ajuste por conversión de divisas		-	459,514	-	459,514
Total de utilidad integral		-	459,514	212,222	671,736
Activo neto atribuible a los Inversionistas (patrimonio neto) por el periodo del 20 de Marzo (inicio) al 30 de Septiembre de 2013 (No auditado)					
		\$ 9,900,604	\$ 459,514	\$ 70,644	\$ 10,430,762

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

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 Condensados Intermedios de Flujos de Efectivo
 (Expresados en miles de Pesos Mexicanos)
 (No auditado)

	Nota	Nueve meses terminados el 30 de Septiembre de 2014	Periodo del 20 de Marzo (inicio) al 30 de Septiembre de 2013
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad del periodo		\$ 648,734	\$ 212,222
Ajustes:			
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión		(183,860)	(31,078)
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados		37,407	3,883
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos		64,400	-
Utilidad realizada por venta de propiedades de inversión		(703)	(114,356)
Estimación para cuentas de cobro dudoso		26,099	2,965
Rentas diferidas por cobrar		(42,823)	(13,970)
(Aumento) en efectivo restringido		(290)	(5,144)
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar		11,128	(57,616)
Disminución (aumento) en impuestos por recuperar		887,526	(901,043)
(Aumento) en pagos anticipados		(1,189)	(19,695)
Disminución (aumento) en otros activos		17,869	(84,889)
(Disminución) aumento en depósitos de arrendatarios		3,950	139,165
(Disminución) aumento en proveedores y otras cuentas por pagar		(191,434)	620,703
Efectivo neto generado por (utilizado en) actividades de operación		1,276,814	(248,853)
Flujo de efectivo de actividades de inversión			
Adquisiciones de propiedades de inversión	5	(8,101)	(20,569,699)
Mejoras de propiedades de inversión	5	(188,551)	-
Ingreso por disposición de propiedades de inversión	5	11,011	628,208
Anticipo Kimco Realty Corp.		-	(195,353)
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de inversión		(185,641)	(20,136,844)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento			
Adquisición de instrumentos financieros derivados		(275)	(14,164)
Préstamos recibidos		-	22,066,264
Pago de préstamos		(771,085)	(10,166,253)
Distribuciones pagadas a accionistas		(601,285)	(141,578)
Producto de la emisión de CBFi, neto de costos de emisión	9	5,891,767	9,900,604
Efectivo neto generado por (utilizado en) actividades de financiamiento		4,519,122	21,644,873
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo		5,610,295	1,259,176
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo		728,550	-
Efectos cambiarios sobre el efectivo y equivalentes de efectivo		106,616	(32,790)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo		\$ 6,445,461	\$ 1,226,386

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

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 Condensados Intermedios
por el periodo terminado el 30 de Septiembre de 2014
(No auditados)

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

1. INFORMACIÓN GENERAL

Terrafina (“Terrafina” ó el “Fideicomiso”) es un fideicomiso mexicano creado conforme al Contrato de Fideicomiso F/00939 de fecha 29 de enero de 2013 (modificado el 15 de marzo de 2013) que celebra PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V. como fideicomitente y fideicomisario (el “Fideicomitente”) y The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple que fue adquirida 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 Andrés Bello 10 piso 17, Colonia Polanco, Miguel Hidalgo, México D.F., 11560.

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

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

El 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 9.

2. BASES DE PREPARACIÓN

Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Contabilidad (“NIC”) (IAS por sus siglas en ingles) NIC 34 “Reportes Financieros Intermedios” que es parte de las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) (IFRS por sus siglas en inglés) emitidas por el Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRIC por sus siglas en inglés) y el Comité Permanente de Interpretaciones (SIC por sus siglas en inglés). Los estados consolidados condensados intermedios no contienen toda la información y revelaciones requeridas en los estados financieros consolidados anuales, y deben de ser leídos en conjunto con los estados financieros anuales al y por el año terminado el 31 de Diciembre de 2013, los cuales fueron preparados conforme a los requisitos de las NIIF. No hay nuevas normas ó interpretaciones con vigencia para periodos que inicien el 1 de Enero de 2014 aplicables a Terrafina.

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 Condensados Intermedios
por el periodo terminado el 30 de Septiembre de 2014
(No auditados)

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

2. BASES DE PREPARACIÓN (continúa)

Los estados financieros consolidados condensados intermedios que se acompañan fueron autorizados para su emisión el 24 de Octubre de 2014, por el comité de auditoría y, por el comité técnico de Terrafina.

La preparación de estados financieros consolidados condensados intermedios de conformidad con las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También requiere que la administración ejerza su criterio al aplicar las políticas contables del Fideicomiso. Los cambios en supuestos pueden tener un impacto significativo en los estados financieros consolidados del periodo en que los supuestos cambien. La administración considera que los supuestos subyacentes son adecuados. Las políticas contables, los juicios y estimaciones utilizados en los estados financieros consolidados condensados intermedios son consistentes con aquellos aplicados en los estados financieros consolidados por el ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2013.

3. RECLASIFICACIONES

Ciertos montos en los estados financieros de periodos anteriores han sido reclasificados de acuerdo con la presentación del periodo actual. Dichas reclasificaciones no tuvieron ningún efecto sobre los estados financieros emitidos anteriormente.

4. BASES DE CONSOLIDACIÓN

Los estados financieros consolidados condensados intermedios incluyen los activos netos y los resultados de operaciones de las entidades que se mencionan a continuación controladas por Terrafina al y por el periodo de tres y nueve meses terminados el 30 de Septiembre de 2014. Todos los saldos y las transacciones intercompañía han sido eliminados de los estados financieros consolidados condensados intermedios.

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 Condensados Intermedios
por el periodo terminado el 30 de Septiembre de 2014
(No auditados)

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

4. BASES DE CONSOLIDACIÓN (continúa)

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

- 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 fideicomisos:

- Fideicomiso F/1411
- Fideicomiso F/1412

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

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

Fiduciario: The Bank of New York Mellon, S. A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario de los siguientes fideicomisos:

- 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 Condensados Intermedios
por el periodo terminado el 30 de Septiembre de 2014
(No auditados)

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

5. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

	<u>30 de Septiembre de 2014</u>	<u>31 de Diciembre de 2013</u>
Saldo inicial / contribución inicial	\$ 21,146,337	\$ 11,155,153
Adquisiciones de propiedades de inversión:		
Adquisiciones	8,101	9,405,557
Mejoras capitalizables	188,551	194,916
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	183,860	188,566
Utilidad realizada por venta de propiedades de inversión	703	-
Disposiciones de propiedades de inversión	(11,011)	(559,352)
Conversión de divisas	<u>624,618</u>	<u>761,497</u>
Al final del periodo	\$ <u>22,141,159</u>	\$ <u>21,146,337</u>

Los datos no observables más significativos utilizados en la determinación del valor razonable de las propiedades son los siguientes:

- Tasa de descuento: La tasa interna de rendimiento (tasa interna de rentabilidad o TIR) es la tasa única que descuenta todos los beneficios futuros de activos netos en opinión de valor presente neto. La tasa de descuento utilizada al 30 de Septiembre 2014 y al 31 de Diciembre de 2013 oscila entre el 9% y el 13%, para ambos periodos.
- Tasa de crecimiento de rendimiento de mercado: Basada en la información recopilada de encuestas, así como de la experiencia de mercado y las proyecciones de la administración. La tasa de crecimiento de rendimiento de mercado oscila entre el 2.4% y 3.0%.
- Supuestos de vacante y pérdidas de cobranza: Esta es una función de la interrelación entre la absorción, el vencimiento de arrendamientos, la probabilidad de renovación, y el tiempo de inactividad estimado entre arrendamientos y un factor de pérdida en cobranzas basado en la estabilidad relativa y el crédito de la base de arrendatarios del sujeto.

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

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

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 Condensados Intermedios
por el periodo terminado el 30 de Septiembre de 2014
(No auditados)

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

6. IMPUESTOS POR RECUPERAR

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

	<u>30 de Septiembre de 2014</u>	<u>31 de Diciembre de 2013</u>
IVA por recuperar	\$ 90,832	\$ 980,924
ISR retenido	<u>47,590</u>	<u>45,024</u>
	\$ <u>138,422</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 \$120,600, \$49,656 y \$750,268 fueron reembolsados por las autoridades fiscales mexicanas al Fideicomiso durante el primer, segundo y tercer trimestre de 2014, respectivamente.

7. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

Durante el trimestre terminado el 31 de Marzo de 2014, el Fideicomiso adquirió un instrumento financiero Cap de tasa de interés (Cap) con HSBC para reemplazar el Cap existente con el mismo importe nocional con Banamex, el cual vencía en Marzo del 2014.

Durante el trimestre terminado el 31 de Diciembre de 2013, el Fideicomiso adquirió dos opciones de tasa fija con HSBC con vencimiento en 2018.

Al 30 de Septiembre de 2014 y al 31 de Diciembre de 2013, las transacciones de instrumentos financieros derivados se resumen como se muestra a continuación:

30 de Septiembre de 2014						
Derivado	Banco	Importe nocional (USD)	Tasa variable subyacente	Precio de ejercicio	Valor razonable	Fecha de vencimiento
Cap	HSBC	105,000	3M Libor	1.00%	\$ -	26 de Diciembre de 2014
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%	317	25 de Marzo de 2016
Opción de tasa fija	HSBC	272,800	3M Libor	3.00%	2,076	4 de Septiembre de 2018
Opción de tasa fija	HSBC	47,850	1M Libor	3.00%	416	1 de Octubre de 2018
					\$ 2,809	

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 Condensados Intermedios
por el periodo terminado el 30 de Septiembre de 2014
(No auditados)

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

7. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS (continúa)

31 de Diciembre de 2013						
Derivado	Banco	Importe nacional (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
					\$ 39,852	

8. PRÉSTAMOS

La integración de los préstamos se muestra a continuación:

Entidad crediticia ^{[1], [2], [3] y [4]}	30 de Septiembre 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	\$ 6,719,785	\$ 6,676,509	\$ 6,531,189	\$ 6,459,769	3 meses Libor + 3.50%	Marzo, 2016	I
Banorte	505,206	500,786	511,928	504,896	1 mes Libor + 3.30%	Mayo, 2016	P&I
GEREM	3,814,237	3,790,882	3,707,188	3,664,286	3 meses Libor + 3.75%	Septiembre, 2018	P&I
HSBC	645,797	633,517	627,671	620,274	1 mes Libor + 3.75%	Septiembre, 2018	P&I
HSBC	-	-	750,000	738,049	28 días THIE + 2.60%	Septiembre, 2014	I
Total préstamos	\$ 11,685,025	\$ 11,601,694	\$ 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 30 de Septiembre de 2014, la tasa 1 mes Libor fue 0.1565% y la tasa 3 meses Libor fue 0.2351%

[7] p.a. = por año

[8] THIE = Tasa de interés interbancaria de equilibrio

[9] Al 30 de Septiembre de 2014, la tasa THIE a 28 días fue 3.2893%

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 Condensados Intermedios
por el periodo terminado el 30 de Septiembre de 2014
(No auditados)

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

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 Condensados Intermedios
por el periodo terminado el 30 de Septiembre de 2014
(No auditados)

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

8. PRÉSTAMOS (continúa)

Al 30 de Septiembre de 2014 y 31 de Diciembre de 2013, los préstamos están garantizados con propiedades de inversión con un valor razonable estimado de \$22,141,159 y \$21,146,337, respectivamente.

Los principales datos no observables utilizados por el Fideicomiso en la determinación del valor razonable de los préstamos son los siguientes:

- 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. Las tasas de descuento al 30 de Septiembre de 2014 y al 31 de Diciembre de 2013 oscilaron entre el 4.3% y 7.2% y 4.0% y el 8.9%, respectivamente.
- 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).

Al 30 de Septiembre de 2014, los préstamos son pagaderos como se muestra a continuación:

	<u><1 año</u>	<u>1-3 años</u>	<u>> 3 años</u>	<u>Total</u>
Préstamos	\$ 30,295	\$ 7,528,832	\$ 4,125,898	\$ 11,685,025

Todos los préstamos se denominan en dólares estadounidenses (USD), excepto el de HSBC que al 31 de diciembre de 2013 se denominada en pesos mexicanos (MXN).

El Fideicomiso cuenta con un beneficio de no pagar principal de los siguientes préstamos hasta las fechas que se indican a continuación: Citibank y HSBC (MXN) hasta sus respectivas fechas de vencimiento; GEREM hasta Octubre de 2015 y HSBC (USD) hasta Octubre de 2015.

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 7.

9. 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 CBFIs.

Como se describe en la Nota 1, el 18 de Septiembre de 2014, Terrafina llevó a cabo una segunda oferta pública de 221,472,434 CBFIs 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 CBFIs). 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.

Al 30 de Septiembre de 2014 y al 31 de Diciembre de 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 CBFIs en circulación, respectivamente.

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 Condensados Intermedios
por el periodo terminado el 30 de Septiembre de 2014
(No auditados)

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

10. OTROS INGRESOS OPERATIVOS

Los otros ingresos operativos fueron como sigue:

	Tres meses terminados el 30 de Septiembre de 2014	Tres meses terminados el 30 de Septiembre de 2013
Ingresos por servicios	\$ 26,266	\$ 27,834
Otros ingresos	<u>31,427</u>	<u>1,792</u>
	\$ <u>57,693</u>	\$ <u>29,626</u>

11. GASTOS OPERATIVOS RELACIONADOS CON BIENES RAÍCES

Los gastos operativos relacionados con bienes raíces fueron como sigue:

	Tres meses terminados el 30 de Septiembre de 2014	Tres meses terminados el 30 de Septiembre de 2013
Reparaciones, mantenimiento y facilidades	\$ 23,403	\$ 31,004
Comisión por administración de propiedad	9,721	6,014
Electricidad	8,966	3,443
Impuesto predial y otros impuestos	7,628	4,502
Estimación para cuentas de cobro dudoso	6,815	2,234
Honorarios de gestoría	6,610	8,577
Comisión por arrendamiento	6,410	2,739
Seguridad	3,391	2,439
Seguro de cobertura de propiedad	3,067	3,513
Publicidad	457	906
Otros gastos	<u>6,549</u>	<u>5,521</u>
	\$ <u>83,017</u>	\$ <u>70,892</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 Condensados Intermedios
por el periodo terminado el 30 de Septiembre de 2014
(No auditados)

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

12. HONORARIOS Y GASTOS DIVERSOS

Los honorarios y gastos diversos fueron como sigue:

	<u>Tres meses terminados el</u> <u>30 de Septiembre de 2014</u>	<u>Tres meses terminados el</u> <u>30 de Septiembre de 2013</u>
Honorarios administrativos	\$ 40,126	\$ 3,563
Comisión al Asesor	27,055	26,806
Otros honorarios profesionales	4,260	8,433
Honorarios legales	3,441	9,498
Sueldos	2,841	2,008
Honorarios del Fiduciario	1,039	769
Otros gastos	<u>1,769</u>	<u>2,325</u>
	\$ <u>80,531</u>	\$ <u>53,402</u>

13. COSTOS DE FINANCIAMIENTO - NETO

Los costos de financiamiento fueron como sigue:

	<u>Tres meses terminados el</u> <u>30 de Septiembre de 2014</u>	<u>Tres meses terminados el</u> <u>30 de Septiembre de 2013</u>
Intereses devengados en cuentas bancarias	\$ <u>5,135</u>	\$ <u>287</u>
Intereses pagados por préstamos	110,897	31,042
Comisiones bancarias	252	157
Gastos de deuda	<u>9</u>	<u>163,403</u>
	\$ <u>111,158</u>	\$ <u>194,602</u>

14. 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 el periodo terminado el 30 de Septiembre de 2014 y 2013, fue de \$4,908 y \$5,282, respectivamente, y fueron eliminados de la consolidación.

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 Condensados Intermedios
por el periodo terminado el 30 de Septiembre de 2014
(No auditados)

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

14. PARTES RELACIONADAS (continúa)

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 el periodo de tres meses terminados el 30 de Septiembre de 2014 y 2013, fue de \$27,055 y \$26,806, respectivamente.

15. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

En el transcurso normal de negocios pueden presentarse diferentes acciones legales relacionadas con las propiedades del Fideicomiso. Al 30 de Septiembre de 2014, la administración del Fideicomiso no tenía conocimiento de alguna situación de este tipo que pudiera tener un efecto significativo en la situación financiera ó los resultados de las operaciones del Fideicomiso.

16. EVENTOS SUBSECUENTES

El 24 de Octubre de 2014, el Comité Técnico aprobó el pago de dividendos por un importe de \$243,263 que corresponde a \$.4038 centavos por CBFÍ.

	Tres meses terminados el 30 de Septiembre de 2014	Tres meses terminados el 30 de Septiembre de 2013
Ingresos por renta ⁽¹⁾	435,569	253,965
Otros ingresos ⁽²⁾	33,095	23,058
Costos directos incurridos en la operación y mantenimiento del portafolio industrial	(41,673)	(44,030)
ION ⁽³⁾	426,991	232,993
Honorarios y gastos diversos	(44,428)	(59,723)
Costos directos incurridos en la operación que no están relacionados con un ingreso por renta	(4,099)	(2,044)
UAFIDA ⁽⁴⁾	378,464	171,226

(1) Excluye el ingreso devengado resultado de los ajustes de las rentas en línea recta, cuenta no monetaria.

(2) Excluye los reembolsos provenientes de mejoras a inquilinos.

(3) ION (Ingreso Operativo Neto) se define como el ingreso por renta y reembolsos de gastos provenientes de los contratos netos triple de arrendamiento menos los costos directos incurridos en la operación y mantenimiento del portafolio industrial. El ingreso al que se hace referencia es independiente de factores externos como financiamiento, otras partidas no monetarias e impuestos a la utilidad. El ION no es una unidad de medición financiera reconocida bajo IFRS y no se puede considerar como una alternativa de la utilidad del periodo para la medición del resultado operativo.

(4) UAFIDA (Utilidad Antes de Gastos Financieros, Impuestos, Depreciación y Amortización) se define como la utilidad neta menos gastos administrativos y costos directos incurridos en la operación no relacionados a ingresos por renta. LA UAFIDA no es una unidad de medición financiera reconocida bajo IFRS y no se puede considerar como una alternativa de la utilidad del periodo para la medición del resultado operativo o el flujo de efectivo para temas de liquidez. La presentación de la UAFIDA está limitada como herramienta analítica de forma aislada y no debe de ser considerada como sustituto del análisis presentado conforme a IFRS.

FIBRA TERRAFINA

CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple (formerly The Bank of New York Mellon, S.A. IBM), Trust F/00939 and Subsidiaries.

**Condensed consolidated interim financial statements
for the period ended September 30, 2014.**

Unaudited

LIST OF CONTENTS

Page(s)

Condensed Consolidated Interim Financial Statements:

Condensed Consolidated Interim Statements of Financial Position	1
Condensed Consolidated Interim Statements of Comprehensive Income	2
Condensed Consolidated Interim Statements of Changes in Net Assets (Net Equity)	3
Condensed Consolidated Interim Statements of Cash Flows	4
Notes to the Condensed Consolidated Interim Financial Statements	5-13

FIBRA TERRAFINA

CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple (formerly The Bank of New York Mellon, S.A., IBM), Trust F/00939 and subsidiaries
 Condensed Consolidated Interim Statements of Financial Position
 (Expressed in thousands of Mexican Pesos)

	Note	September 30, 2014 (Unaudited)	December 31, 2013 (Audited)
Assets			
Non-current assets			
Investment properties (Cost: 09/30/2014 - \$21,745,250; 12/31/2013 - \$20,949,047)	5	\$ 22,141,159	\$ 21,146,337
Derivative financial instruments	7	2,809	39,852
Current assets			
Other assets		59,411	77,280
Recoverable taxes	6	138,422	1,025,948
Prepaid expenses		9,598	8,409
Deferred rents receivables		84,105	41,282
Accounts receivable (Net of allowance for doubtful accounts: 09/30/2014 - \$44,482; 12/31/2013 - \$49,279)		41,850	79,077
Restricted cash		57,225	56,935
Cash and cash equivalents		6,445,461	728,550
Total assets		28,980,040	23,203,670
Net assets attributable to Investors			
Contributions, net	9	\$ 15,792,371	\$ 9,900,604
Retained earnings		293,862	246,413
Currency translation adjustment		922,074	511,856
Total net assets (Net Equity)		17,008,307	10,658,873
Liabilities			
Non-current liabilities			
Borrowings (Principal balance: 09/30/2014 - \$11,654,730; 12/31/2013 - \$11,311,842)	8	\$ 11,571,664	\$ 11,183,919
Tenant deposits		151,936	147,986
Current liabilities			
Accounts payable		218,103	409,537
Borrowings (Principal balance: 09/30/2014 - \$30,295; 12/31/2013 - \$816,134)	8	30,030	803,355
Total liabilities (excluding net assets attributable to the Investors)		11,971,733	12,544,797
Total net assets and liabilities		\$ 28,980,040	\$ 23,203,670

The accompanying notes are an integral part of these condensed consolidated interim financial statements

FIBRA TERRAFINA

CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple (formerly The Bank of New York Mellon, S.A., IBM), Trust F/00939 and subsidiaries
 Condensed Consolidated Interim Statements of Comprehensive Income
 (Expressed in thousands of Mexican Pesos)
 (Unaudited)

	Note	For the three months ended September 30, 2014	For the nine months ended September 30, 2014	For the three months ended September 30, 2013	For the period from March 20 (inception) to September 30, 2013
Rental revenues		\$ 446,244	\$ 1,320,088	\$ 254,657	\$ 529,086
Other operating income	10	57,693	154,469	29,626	61,330
Real estate operating expenses	11	(83,017)	(286,929)	(70,892)	(146,242)
Fees and other expenses	12	(80,531)	(173,232)	(53,402)	(124,226)
Realized gain from disposal of investment properties		-	703	114,356	114,356
Net (loss) gain unrealized from fair value adjustment on borrowings		(220,995)	(64,400)	-	-
Net (loss) gain unrealized from fair value adjustment on investment properties		(27,830)	183,860	43,995	31,078
Net (loss) gain unrealized from fair value adjustment on derivative financial instruments		(2,772)	(37,407)	(825)	(2,030)
Foreign exchange (loss) gain		(100,573)	(106,281)	(2,691)	55,882
Operating profit (loss) before acquisition related expenses		(11,781)	990,871	314,824	519,234
Less: acquisition related expenses		-	-	(7,140)	(75,424)
Operating profit (loss)		(11,781)	990,871	307,684	443,810
Finance income	13	5,135	6,599	287	348
Finance cost	13	(111,158)	(348,736)	(194,602)	(231,936)
Finance cost - net		(106,023)	(342,137)	(194,315)	(231,588)
Profit (loss) for the period		\$ (117,804)	\$ 648,734	\$ 113,369	\$ 212,222

The accompanying notes are an integral part of these condensed consolidated interim financial statements

FIBRA TERRAFINA

CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple (formerly The Bank of New York Mellon, S.A., IBM), Trust F/00939 and subsidiaries
 Condensed Consolidated Interim Statements of Changes in Net Assets (Net Equity)
 For the period ended September 30, 2014 and from March 20 (inception) to September 30, 2013
 (Expressed in thousands of Mexican Pesos)

	Note	Attributable to Investors			Net assets attributable to Investors
		Net contributions	Currency translation adjustment	Retained earnings	
Balance at January 1, 2014 (Audited)	9	\$ 9,900,604	\$ 511,856	\$ 246,413	\$ 10,658,873
Capital Contribution, net of issuing costs	9	5,891,767	-	-	5,891,767
Distributions to the Investors		-	-	(601,285)	(601,285)
Comprehensive Income					
Profit for the period		-	-	648,734	648,734
Other Comprehensive (loss) income					
Currency Translation		-	410,218	-	410,218
Total Comprehensive income (loss)		-	410,218	648,734	1,058,952
Net Assets attributable to investors for the period from January 1 to September 30, 2014 (Unaudited)	9	\$ 15,792,371	\$ 922,074	\$ 293,862	\$ 17,008,307
Capital Contribution, net of issuing costs	9	\$ 9,900,604	\$ -	\$ -	\$ 9,900,604
Distributions to the Investors		-	-	(141,578)	(141,578)
Comprehensive Income					
Profit for the period		-	-	212,222	212,222
Other Comprehensive Income					
Currency Translation		-	459,514	-	459,514
Total Comprehensive income		-	459,514	212,222	671,736
Net Assets attributable to investors for the period from March 20 (inception) to September 30, 2013 (Unaudited)		\$ 9,900,604	\$ 459,514	\$ 70,644	\$ 10,430,762

The accompanying notes are an integral part of these condensed consolidated interim financial statements

FIBRA TERRAFINA

CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple (formerly The Bank of New York Mellon, S.A., IBM), Trust F/00939 and subsidiaries
Condensed Consolidated Interim Statements of Cash Flows
 (Expressed in thousands of Mexican Pesos)
 (Unaudited)

	Note	For the nine months ended September 30, 2014	For the period from March 20 (inception) to September 30, 2013
Cash flows from operating activities			
Profit for the period		\$ 648,734	\$ 212,222
Adjustments:			
Net loss (gain) unrealized from fair value adjustment on investment properties		(183,860)	(31,078)
Net loss (gain) unrealized from fair value adjustment on derivative financial instruments		37,407	3,883
Net loss (gain) unrealized from fair value adjustment on borrowings		64,400	-
Realized gain from disposal of investment properties		(703)	(114,356)
Bad debt expense		26,099	2,965
Deferred rents receivables		(42,823)	(13,970)
(Increase) in restricted cash		(290)	(5,144)
Decrease (increase) in accounts receivable		11,128	(57,616)
Decrease (increase) in recoverable taxes		887,526	(901,043)
(Increase) in prepaid expenses		(1,189)	(19,695)
Decrease (increase) in other assets		17,869	(84,889)
(Decrease) increase in tenant deposits		3,950	139,165
(Decrease) increase in accounts payable		(191,434)	620,703
Net cash generated from (used in) operating activities		1,276,814	(248,853)
Cash flows from investing activities			
Acquisition of investment properties	5	(8,101)	(20,569,699)
Improvements of investment properties	5	(188,551)	-
Proceeds from dispositions of investment properties	5	11,011	628,208
Prepaid Kimco Realty Corp.		-	(195,353)
Net cash generated from (used in) investing activities		(185,641)	(20,136,844)
Cash flows from financing activities			
Acquisition of derivative financial instruments		(275)	(14,164)
Proceeds from borrowings		-	22,066,264
Principal payments on borrowings		(771,085)	(10,166,253)
Distributions to investors		(601,285)	(141,578)
Proceeds from CBF, net of issuing cost	9	5,891,767	9,900,604
Net cash generated from (used in) financing activities		4,519,123	21,644,873
Net increase (decrease) in cash and cash equivalents		5,610,295	1,259,176
Cash and cash equivalents at the beginning of the period		728,550	-
Exchange rate effects on cash and cash equivalents		106,616	(32,790)
Cash and cash equivalents at the end of the period		\$ 6,445,461	\$ 1,226,386

The accompanying notes are an integral part of these condensed consolidated interim financial statements

Fibra Terrafina

CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple (formerly The Bank of New York Mellon, S.A., IBM), Trust F/00939 and Subsidiaries.

Notes to the Condensed Consolidated Interim Financial Statements for the period ended September 30, 2014

(Unaudited)

(All amounts in thousands of Mexican Pesos, unless otherwise stated)

1. GENERAL INFORMATION

Terrafina (“Terrafina” or the “Trust”) is a Mexican trust created pursuant to Trust Agreement F/00939 dated January 29, 2013 (as amended on March 15, 2013) entered into by and among PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V. as Trustor and beneficiary (the “Trustor”) and The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, which was recently acquired by CI Banco S.A., Institución de Banca Múltiple, as trustee (the “Trustee”) and Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, as common representative (the “Common Representative”) of the real estate trade certificates “CBFI” holders.

The Trust started operations in March 2013, anchored by an industrial portfolio and created mainly to acquire, develop, lease and manage real estate properties in Mexico, as well as to provide financing for said purposes secured by the respective related leased real estate properties.

Terrafina’s address is Andrés Bello 10 piso 17, Colonia Polanco, Miguel Hidalgo, México D.F., 11560.

In order to carry out its operations, the Trust has entered into the following agreements:

- (i) An advisory agreement with PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V. (the “Advisor”), an affiliated company of PREI Latin America, which will provide advisory and real estate investment management services, as well as other related services.
- (ii) A management agreement with TF Administradora, S. de R.L. de C.V. (the “Manager”), in order for the latter to carry out certain management services on behalf of the Trust.

On September 18, 2014, Terrafina carried out its second public placement of 221,472,434 real estate trust certificates CBFI which includes an over-allotment option, through a Global Offering as follows:

- (a) An international offering of 96,292,363 CBFI.
- (b) A simultaneous offering in Mexico of 96,292,363 CBFI.
- (c) Over-allotment option of 28,887,708 CBFI.

For further details on the public placement please refer to note 9.

2. BASIS OF PREPARATION

The enclosed condensed consolidated interim financial statements have been prepared in accordance with the International Accounting Standards (“IAS”) IAS 34 “Interim Financial Reporting” which is part of the International Financial Reporting Standards (“IFRS”) issued by the International Accounting Standard Board (“IASB”), the International Financial Reporting Standards Interpretation Committee (“IFRIC”) and the Standard Interpretation Committee (“SIC”). They do not include all of the information required in annual financial statements in accordance with IFRSs, and should be read in conjunction with the consolidated financial statements for the year ended December 31, 2013. There are no new IFRSs or IFRIC interpretations effective for periods beginning January 1, 2014 applicable to Terrafina.

Fibra Terrafina

CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple (formerly The Bank of New York Mellon, S.A., IBM), Trust F/00939 and Subsidiaries.

Notes to the Condensed Consolidated Interim Financial Statements for the period ended September 30, 2014

(Unaudited)

(All amounts in thousands of Mexican Pesos, unless otherwise stated)

2. BASIS OF PREPARATION (continued)

The enclosed condensed consolidated interim financial statements were authorized for their issuance by the Terrafina audit and technical committees on October 24, 2014.

Preparation of condensed consolidated interim financial statements in accordance with IFRS requires the use of certain critical accounting estimates. It also requires management to apply its judgment in the process of applying the Trust's accounting policies. Changes in assumptions may have a significant impact on the consolidated financial statements in the period in which the assumptions change. Management believes that the underlying assumptions are appropriate. The accounting policies, judgments and estimates used in the preparation of the condensed consolidated interim financial statements are consistent with those applied in the consolidated financial statements as of and for the year ended December 31, 2013.

3. RECLASSIFICATIONS

Certain prior period amounts in the financial statements have been reclassified to conform to current period presentation. Such reclassifications had no effect on previously issued financial statements.

4. CONSOLIDATION BASIS

These condensed consolidated interim financial statements include assets, liabilities and results of operations of the entities listed below controlled by Terrafina as of and for the three and nine months ended September 30, 2014. All significant intercompany balances and transactions have been eliminated from the consolidated financial statements.

Fibra Terrafina

CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple (formerly The Bank of New York Mellon, S.A., IBM), Trust F/00939 and Subsidiaries.

Notes to the Condensed Consolidated Interim Financial Statements for the period ended September 30, 2014

(Unaudited)

(All amounts in thousands of Mexican Pesos, unless otherwise stated)

4. CONSOLIDATION BASIS (continued)

Trustee: HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, Trust Division as Trustee of the following trusts:

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

Trustee: Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero as Trustee of the following trusts:

- Trust F/1411
- Trust F/1412

Trustee: Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria as Trustee of the following trusts:

- Trust F/128
- Trust F/129
- Trust F/ 824
- Trust F/ 1487

Trustee: The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, as Trustee of the following trusts:

- Trust F/666
- Trust F/463
- Trust F/824

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

Fibra Terrafina

CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple (formerly The Bank of New York Mellon, S.A., IBM), Trust F/00939 and Subsidiaries.

Notes to the Condensed Consolidated Interim Financial Statements for the period ended September 30, 2014

(Unaudited)

(All amounts in thousands of Mexican Pesos, unless otherwise stated)

5. INVESTMENT PROPERTIES

	<u>September 30, 2014</u>	<u>December 31, 2013</u>
Initial balance / initial contribution	\$ 21,146,337	\$ 11,155,153
Additions to investment properties:		
Acquisitions	8,101	9,405,557
Capital expenditures	188,551	194,916
Unrealized (loss) gain from fair value adjustment on investment properties	183,860	188,566
Realized gain from disposal of investment properties	703	-
Dispositions of investment properties	(11,011)	(559,352)
Currency conversion	<u>624,618</u>	<u>761,497</u>
Ending Balance	\$ <u>22,141,159</u>	\$ <u>21,146,337</u>

The most significant unobservable input used in determining the fair value of investment properties are listed as follows:

- Discount rate: The internal yield rate (internal rate of return or IRR) is the single rate that discounts all future net assets (net equity) benefits in an opinion of net present value. The discount rate used as of September 30, 2014 and December 31, 2013 ranges between 9% and 13% for both periods.
- Market yield growth rate: Based on information gathered from surveys, as well as market experience and Management's projections. Market yield growth rate ranges between 2.4% and 3.0%.
- Vacancy and collection loss assumptions: This is a function of the interrelationship between absorption, lease expiration, renewal probability, and estimated downtime between leases and a collection loss factor based on the relative stability and credit of the subject's tenant base.

Significant increases (decreases) in the discount rate would probably result in a significantly lower (higher) fair value measurement. However an increase (decrease) in any of the other two factors, would result in a higher (lower) fair value measurement.

Unrealized (loss) gain from fair value adjustment on investment properties is included in the condensed consolidated interim statements of comprehensive income.

6. RECOVERABLE TAXES

Recoverable taxes consist of the following:

	<u>September 30, 2014</u>	<u>December 31, 2013</u>
VAT Recoverable	\$ 90,832	\$ 980,924
Income tax withheld	<u>47,590</u>	<u>45,024</u>
	\$ <u>138,422</u>	\$ <u>1,025,948</u>

On September 27, 2013, Terrafina acquired a portfolio of 84 industrial properties. The transaction generated a recoverable VAT in the amount of \$971,699 of which \$120,600, \$49,656 and \$750,268 were reimbursed to the Trust by the Mexican Tax Authorities during the first, second, and third quarter of 2014, respectively.

Fibra Terrafina

CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple (formerly The Bank of New York Mellon, S.A., IBM), Trust F/00939 and Subsidiaries.

Notes to the Condensed Consolidated Interim Financial Statements for the period ended September 30, 2014

(Unaudited)

(All amounts in thousands of Mexican Pesos, unless otherwise stated)

7. DERIVATIVE FINANCIAL INSTRUMENTS

During the quarter ended March 31, 2014, the Trust acquired an interest rate cap (Cap) with HSBC to replace the existing Cap with the same notional held with Banamex, which matured in March 2014.

During the quarter ended December 31, 2013, the Trust acquired two fixed rate option instruments with HSBC, which will mature in 2018.

As of September 30, 2014 and December 31, 2013, outstanding derivative financial instruments contracts are summarized as follows:

September 30, 2014						
Derivative type	Bank	Notional Amount (USD)	Underlying Variable Rate	Strike Price	Fair Value	Maturity Date
Cap	HSBC	105,000	3M Libor	1.00%	\$ -	December 26, 2014
Cap	Banamex	5,000	3M Libor	2.00%	-	June 6, 2015
Cap	Banamex	85,000	3M Libor	2.00%	-	June 29, 2015
Cap	Banamex	305,000	3M Libor	2.00%	317	March 25, 2016
Fixed Rate Option	HSBC	272,800	3M Libor	3.00%	2,076	September 4, 2018
Fixed Rate Option	HSBC	47,850	1M Libor	3.00%	416	October 1, 2018
					<u>\$ 2,809</u>	

December 31, 2013						
Derivative type	Bank	Notional Amount (USD)	Underlying Variable Rate	Strike Price	Fair Value	Maturity Date
Cap	Banamex	105,000	3M Libor	2.00%	\$ -	March 25, 2014
Cap	Banamex	5,000	3M Libor	2.00%	10	June 6, 2015
Cap	Banamex	85,000	3M Libor	2.00%	209	June 29, 2015
Cap	Banamex	305,000	3M Libor	2.00%	6,634	March 25, 2016
Fixed Rate Option	HSBC	272,800	3M Libor	3.00%	27,827	September 4, 2018
Fixed Rate Option	HSBC	47,850	1M Libor	3.00%	5,172	October 1, 2018
					<u>\$ 39,852</u>	

Fibra Terrafina

CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple (formerly The Bank of New York Mellon, S.A., IBM), Trust F/00939 and Subsidiaries.

Notes to the Condensed Consolidated Interim Financial Statements for the period ended September 30, 2014

(Unaudited)

(All amounts in thousands of Mexican Pesos, unless otherwise stated)

8. BORROWINGS

Borrowings include mortgage loans payable as summarized below:

Credit Entity ^{[1], [2], [3] & [4]}	September 30, 2014		December 31, 2013		Interest Rate (p.a.) ^{[6], [7], [8] & [9]}	Maturity Date	Terms ^[5]
	Principal balance	Fair value	Principal balance	Fair value			
Citibank	\$ 6,719,785	\$ 6,676,509	\$ 6,531,189	\$ 6,459,769	3 months Libor + 3.50%	March, 2016	I
Banorte	505,206	500,786	511,928	504,896	1 month Libor + 3.30%	May, 2016	P&I
GEREM	3,814,237	3,790,882	3,707,188	3,664,286	3 month Libor + 3.75%	September, 2018	P&I
HSBC	645,797	633,517	627,671	620,274	1 month Libor + 3.75%	September, 2018	P&I
HSBC	-	-	750,000	738,049	28 days TIIE + 2.60%	September, 2014	I
Total Borrowings	\$ 11,685,025	\$ 11,601,694	\$ 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 and interest; I = Only interest

[6] As of September 30, 2014 the 1 month Libor rate was 0.1565% and the 3 months Libor rate was 0.2351%

[7] p.a. = per annum

[8] TIIE = Interbank balance interest rate

[9] As of September 30, 2014, the 28 days TIIE was 3.2893%

As of September 30, 2014 and December 31, 2013, borrowings are collateralized by investment properties with an aggregate estimated fair value of \$22,141,159 and \$21,146,337, respectively.

The main inputs used by the Trust in determining the fair value of borrowings are derived and evaluated as follows:

- Discount rates: These rates are estimated based on the weighted average cost of capital of public companies that are, in the opinion of the Trust, comparable to the loans under valuation. The discount rate as of September 30, 2014 and December 31, 2013 ranged between 4.3% and 7.2% and 4.0% and 8.9%, respectively.
- Management has estimated fair values and historical data based on its experience, which is in line with internal credit policies. The unobservable inputs used in the fair value measurement of borrowings are the discount rates, for which a significant increase (decrease) would result in a significantly lower (higher) fair value measurement.

Fibra Terrafina

CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple (formerly The Bank of New York Mellon, S.A., IBM), Trust F/00939 and Subsidiaries.

Notes to the Condensed Consolidated Interim Financial Statements for the period ended September 30, 2014

(Unaudited)

(All amounts in thousands of Mexican Pesos, unless otherwise stated)

8. BORROWINGS (continued)

As of September 30, 2014, principal amounts of borrowings are payable as follows:

	<u><1 year</u>	<u>1-3 years</u>	<u>> 3 years</u>	<u>Total</u>
Borrowing payments	\$ 30,295	\$ 7,528,832	\$ 4,125,898	\$ 11,685,025

All borrowings are denominated in US Dollars (USD), except from HSBC that at December 31, 2013 is denominated in Mexican Pesos (MXN).

Terrafina benefits from a principal amortization holiday in respect of the following facilities until the following dates: Citibank and HSBC (MXN) until their respective maturity dates; GEREM until October 2015 and HSBC (USD) until October 2015.

All of the Trust's current borrowings are variable-rate borrowings. Therefore, the Trust carries exposure to the risk from changes in interest rates related to these borrowings. Said risk decreases due to the use of interest rate cap agreements and fixed rate option derivatives described in Note 7.

9. NET ASSETS ATTRIBUTABLE TO INVESTORS (NET EQUITY)

Net Assets Attributable to Investors (Net Equity) constitute the initial contribution and the proceeds from the CBFI issued.

As discussed in Note 1, on September 18, 2014, Terrafina carried out a second public placement of 221,472,434 real estate trust certificates CBFI in Mexico, together with private offerings in other international markets (including an over-allotment option), for an amount equivalent to \$6,090,492 (\$27.50 for each CBFI). The issuing costs of \$198,725 were recognized as a reduction from the proceeds from the public placement and shown as capital contributions, net of issuing costs in the Net Assets Attributable to the Investors (Net Equity).

As of September 30, 2014 and December 31, 2013, the net contribution total is \$15,792,371 and \$9,900,604, respectively, and is composed of 602,487,069 and 381,014,635, respectively, of CBFI in circulation.

10. OTHER OPERATING INCOME

Other operating income was as follows:

	<u>Three months ended September 30, 2014</u>	<u>Three months ended September 30, 2013</u>
Service charge income	\$ 26,266	\$ 27,834
Other income	<u>31,427</u>	<u>1,792</u>
	\$ <u>57,693</u>	\$ <u>29,626</u>

Fibra Terrafina

CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple (formerly The Bank of New York Mellon, S.A., IBM), Trust F/00939 and Subsidiaries.

Notes to the Condensed Consolidated Interim Financial Statements for the period ended September 30, 2014

(Unaudited)

(All amounts in thousands of Mexican Pesos, unless otherwise stated)

11. REAL ESTATE OPERATING EXPENSES

Real estate operating expenses were as follows:

	<u>Three months ended September 30, 2014</u>	<u>Three months ended September 30, 2013</u>
Repair, maintenance and facilities	\$ 23,403	\$ 31,004
Property management fees	9,721	6,014
Electricity	8,966	3,443
Property tax and other taxes	7,628	4,502
Bad debt expense	6,815	2,234
Broker fees	6,610	8,577
Leasing commission	6,410	2,739
Security	3,391	2,439
Property insurance	3,067	3,513
Advertising	457	906
Other expenses	<u>6,549</u>	<u>5,521</u>
	\$ <u>83,017</u>	\$ <u>70,892</u>

12. FEES AND OTHER EXPENSES

Fees and other expenses were as follows:

	<u>Three months ended September 30, 2014</u>	<u>Three months ended September 30, 2013</u>
Administrative fees	\$ 40,126	\$ 3,563
Management fees	27,055	26,806
Other professional fees	4,260	8,433
Legal fees	3,441	9,498
Payroll	2,841	2,008
Trustee fees	1,039	769
Other expenses	<u>1,769</u>	<u>2,325</u>
	\$ <u>80,531</u>	\$ <u>53,402</u>

Fibra Terrafina

CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple (formerly The Bank of New York Mellon, S.A., IBM), Trust F/00939 and Subsidiaries.

Notes to the Condensed Consolidated Interim Financial Statements for the period ended September 30, 2014

(Unaudited)

(All amounts in thousands of Mexican Pesos, unless otherwise stated)

13. FINANCE COSTS - NET

Financing costs were as follows:

	<u>Three months ended September 30, 2014</u>	<u>Three months ended September 30, 2013</u>
Interest income on bank accounts	\$ <u>5,135</u>	\$ <u>287</u>
Interest expense	110,897	31,042
Bank commissions	252	157
Borrowing costs	<u>9</u>	<u>163,403</u>
	\$ <u>111,158</u>	\$ <u>194,602</u>

14. RELATED PARTIES

The following detail includes the outstanding Trust related parties activities:

Trustor

The Trust reimburses to the Manager all costs incurred in carrying out its functions plus Value Added Tax.

The reimbursed cost for the period ended September 30, 2014 and 2013 were \$4,908 and \$5,282, respectively, and were eliminated at consolidation.

Advisor

The Trust pays a management fee to the Advisor, equivalent to 0.5% per annum of the gross cost of the real estate assets plus the annual inflation rate and Value Added Tax.

The management fee accrued for the three months ended September 30, 2014 and 2013 were \$27,055 and \$26,806 respectively.

15. COMMITMENTS AND CONTINGENCIES

In the ordinary course of business there can be various legal actions related to properties of the Trusts. As of September 30, 2014, the Trust's management was not aware of any such matter that had or would have a material effect on Trust's financial condition or results of operations.

16. SUBSEQUENT EVENTS

On October 24, 2014, the Technical Committee approved a dividend payment of \$243,263 corresponding to \$.4038 cents per CBF.

	<u>Three months ended September 30, 2014</u>	<u>Three months ended September 30, 2013</u>
Rental revenues ⁽¹⁾	435,569	253,965
Other operating income ⁽²⁾	33,095	23,058
Direct operating costs of leased investment properties that generated rental income	(41,673)	(44,030)
NOI ⁽³⁾	426,991	232,993
Fees and other expenses	(44,428)	(59,723)
Direct operating costs of properties	(4,099)	(2,044)
EBITDA ⁽⁴⁾	378,464	171,226

(1) Excludes accrued income from straight-line rent adjustments, as it is a non-cash item.

(2) Excludes tenant improvements reimbursements.

(3) NOI (Net Operating Income) is the result of the Net Revenues (includes rental income and triple net leases expenses reimbursements minus Real Estate Operating Expenses (costs incurred during the operation and maintenance of the industrial portfolio). The income referred to is independent of external factors such as financing, other non-monetary items and income taxes. The NOI is not a financial measurement unit recognized under IFRS and may not be considered as an alternative to income for the period for the measurement of operating results.

(4) EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization) is defined as gross profit minus administration expenses. EBITDA is not a financial measure recognized under IFRS and does not purport to be an alternative to profit or total comprehensive income for the period as a measure of operating performance or to cash flows from operating activities as a measure of liquidity. Our presentation of EBITDA has limitations as an analytical tool, and you should not consider it in isolation or as a substitute for analysis of our results as reported under IFRS.